



Das richtige Grundstück

1. Auswahl des Baugrundstücks

Wer sich sein Traumhaus bauen möchte, sollte auch Wert darauf legen, ein optimales Grundstück für das Neubauprojekt zu finden. Es ist sinnvoll, sich auf dem „freien“ Markt, z.B. über Immobilienmakler, Zeitungsannoncen oder das Internet, über geeignete Grundstücke zu informieren. Bei der Stadtverwaltung, Fachdienst 4, erhalten Sie Einsicht in Bebauungspläne, falls z.B. Interesse an einer Lückenbebauung besteht.

Die Entscheidung für ein Baugrundstück sollte erst nach reiflicher Überlegung und Abwägung vieler wichtiger Aspekte getroffen werden.

2. Folgende Fragestellungen könnten bei der Auswahl hilfreich sein:

- Kann ich auf dem Grundstück mein Wunschhaus bauen und reicht mir der Platz für den Garten aus?
- Wie weit entfernt liegt das Grundstück von Geschäften, Bushaltestellen, Kindergärten oder Schulen?
- Ist eine ärztliche Versorgung in der Nähe?
- Bin ich gut an öffentliche Verkehrsmittel angebunden?
- Liegen Sporteinrichtungen oder Spielplätze in der Nähe?
- Kann ich mich in der Nähe mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen?

3. Baurechtliche Vorüberlegungen

Bevor Sie sich für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie sich auf jeden Fall bei der Stadt Elsfleth informieren, ob es sich nach bauplanungsrechtlichen Vorgaben und dem Stand der Erschließung um ein Baugrundstück handelt und ob Sie dort Ihr Bauvorhaben tatsächlich verwirklichen können. Sollte das Grundstück über einen Bauträger/Projektentwickler (z.B. NLG, Braker Wohnungsbau, IDB) angeboten werden, können Sie von einer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ausgehen.

Dabei ist für Ihre Bauabsicht von entscheidender Bedeutung, ob das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, im unbepflanzten Innenbereich oder im sogenannten Außenbereich liegt.

Erkundigen Sie sich auch über eventuell vorhandene Altlasten sowie bestehende Baulasten, denkmal- oder naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen und klären Sie ab, ob die Erschließung gesichert ist.



Ein Grundstück ist immer dann vollständig erschlossen, wenn

- eine Anbindung an eine öffentliche Straße
- ausreichende Abstellmöglichkeit für Abfalltonnen



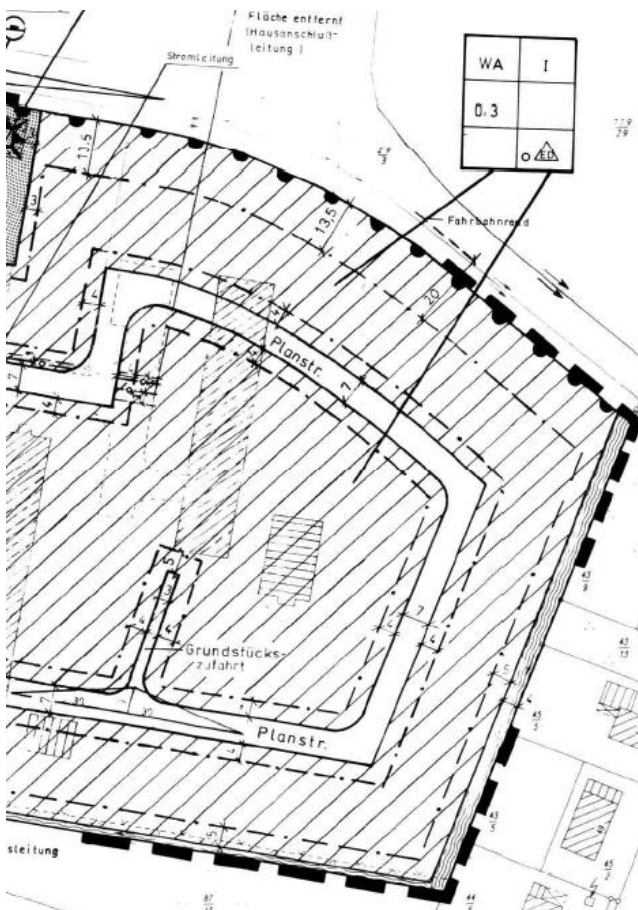
- eine Versorgungsleitung für Elektrizität
- eine Versorgungsleitung für Wasser
- eine gesicherte Entsorgung des Oberflächenwassers (Regenwasserkanal oder Gewässer III. Ordnung am Grundstück)
- eine Versorgungsleitung für Wasser
- und eine gesicherte Entsorgung für Abwasser (Schmutzwasserkanal ggf. Kleinkläranlage)

gegeben sind.

Die Stadt Elsfleth erklärt in ihren Stellungnahme im Baugenehmigungsverfahren, ob die Erschließung gesichert ist. Befreiungen von einer gesicherten Erschließung sind grundsätzlich nicht möglich.

Die wichtigsten baurechtlichen Vorüberlegungen:

- Ist die Erschließung gesichert?
- Bestehen private Wegerechte?
- Ist die allgemeine Bebaubarkeit nach Einsichtnahme in den Bebauungsplan garantiert?
- Haben Sie das Baulastenverzeichnis eingesehen?
- Gibt es sonstige Nutzungsrechte Dritter, die im Grundbuch eingetragen sind?
- Entsprechen auf dem Grundstück bereits vorhandene Gebäude der dafür erteilten Baugenehmigung?
- Besteht eventuell Denkmalschutz?



Welche Veränderungen sind in der Umgebung des von Ihnen favorisierten Grundstücks in den nächsten Jahren bereits geplant oder vorhersehbar? Die Stadt Elsfleth gibt grundsätzlich Auskunft darüber, ob in der Nähe Ihres Wunschgrundstücks zukünftig größere Baugebiete geplant sind.

Garantien für eine ruhige Lage oder eine „schöne Aussicht“ auf Lebenszeit gibt es allerdings nicht.

4. Grundstückserwerb und Kosten

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Katasteramt. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die dann einen ersten guten Anhaltspunkt für den auf dem freien Markt erzielbaren tatsächlichen Grundstückspreis darstellen.



Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig gezahlt. Daneben gibt es aber auch noch andere Kaufformen, z.B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstückes über einen festgelegten Zeitraum, oftmals für 99 Jahre.

Bitte beachten Sie beim Bauprojekt, dass zusätzlich zu den eigentlichen Grundstückskosten noch weitere Nebenkosten in nicht geringer Höhe auf Sie zukommen werden:

- ✓ Notarkosten: Für die Notariats- und Grundbuchkosten gilt die Faustformel: bis zu 1,5 Prozent des Kaufpreises.
- ✓ Grunderwerbssteuer: Die Grunderwerbssteuer wird vom Finanzamt erhoben. Es werden Ihnen 5,0 Prozent des vereinbarten Kaufpreises (Grundstückserwerb) in Rechnung gestellt. Auf dem Grundstück bereits vorhandene Gebäude werden hier ebenfalls berücksichtigt.
- ✓ Erschließungskosten: Ist das von Ihnen ausgewählte Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund von Teilung eines alten vorher größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, sollten Sie auf jeden Fall eine ausreichende Summe für Erschließungskosten in Ihre Finanzplanung einkalkulieren. Die tatsächliche Höhe dieser Kosten hängt von vielen Faktoren ab. So können breite Gehwege, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen oder Parkplätze die Erschließungskosten für Ihr Grundstück erhöhen. Einen weiteren Posten für die Kalkulation Ihres Bauprojektes bilden die Hausanschlusskosten für Strom, Gas, Wasser, Telefon oder Kabelanschluss. Nähere Angaben hierzu erhalten Sie bei der örtlichen Wasser-, Energie- und Telefonanbietern.
- ✓ Sonstige Nebenkosten: Zusätzliche Nebenkosten können anfallen, wenn Ihr Grundstück noch amtlich vermessen werden muss. In diesem Fall kommen Vermessungsgebühren in Abhängigkeit von der Größe bzw. dem Wert des Grundstücks und dem Zeitaufwand der Vermessung auf Sie zu.

Nicht selten ist bei einem Grundstückskauf eine Maklergebühr fällig.