

# Checkliste Grundstücksbewertung



Kriterium	Wert	Eigenart	Meine Wertung
-----------	------	----------	---------------

## Größe und Zuschnitt

Größe des Grundstücks ..... m<sup>2</sup>  
 Größe der bebaubaren Fläche ..... m<sup>2</sup>  
 Größe des Gartens ..... m<sup>2</sup>

	<b>Gut ←</b>		<b>→ weniger gut</b>
Grundstücksform	<input type="checkbox"/> rechteckig	<input type="checkbox"/> unregelmäßig	<input type="checkbox"/> spitzwinklig
	<b>neutrales Kriterium</b>		
Bäume auf dem Grundstück	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
Bäume erwünscht	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
	<b>Gut ←</b>		<b>→ weniger gut</b>
Noch genügend Platz für Bauvorhaben	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> wird knapp	<input type="checkbox"/> nein
Baumumfänge mehrheitlich	<input type="checkbox"/> kleiner 100 cm	<input type="checkbox"/> gemischt	<input type="checkbox"/> Über 100 cm

## Preis

Preis pro m<sup>2</sup> ..... €/m<sup>2</sup>  
 Gesamtpreis ..... €

	<b>Gut ←</b>		<b>→ weniger gut</b>
Erschließungsabgabe im Preis?	<input type="checkbox"/> Ja, ..... €		<input type="checkbox"/> Nein
	Wenn nicht, stehen noch ..... € aus.		
Preisniveau in Relation zum Budget	<input type="checkbox"/> niedrig	<input type="checkbox"/> genau richtig	<input type="checkbox"/> hoch
Preisniveau auf Bodenrichtwert bezogen	<input type="checkbox"/> niedrig	<input type="checkbox"/> genau richtig	<input type="checkbox"/> hoch

## Rechtliche Kriterien

	<b>Gut ←</b>		<b>→ weniger gut</b>
Baurechtsgebiet	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input type="checkbox"/> Ortsteil	<input type="checkbox"/> Außenbereich
Bauland	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> Rohbauland	<input type="checkbox"/> Bauerwartung
Bebauungsplan vorhanden	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> in Vorbereitung	<input type="checkbox"/> nein
Grundbuchauszug vorhanden	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> angefordert	<input type="checkbox"/> nein
Erbbau möglich	<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> nein
Grundstück Erschlossen	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> teilweise	<input type="checkbox"/> nein
Künftige Pläne in der Umgebung	<input type="checkbox"/> Keine wesentlichen Eingriffe	<input type="checkbox"/> Weitere Siedlungen	<input type="checkbox"/> Gewerbe, Autobahn, Eisenbahn
Auszulösende Baulasten	<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> Ja, ..... €
Hypotheken	<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> Ja, ..... €
Vorkaufsrechte	<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> ja
Erklärter Verzicht auf Vorkauf der Gemeinde	<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> nein
Dienstbarkeiten im Grundbuch	<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> ja
Auflagen des Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> ja
Auflagen des Naturschutz	<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> ja
Baumfällverbot	<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> ja

## Anbindung

	Gut ←		→ weniger Gut
Parkplätze	<input type="checkbox"/> Auf der Strasse		<input type="checkbox"/> auf Grundstück
Öffentliche Verkehrsmittel:	<input type="checkbox"/> vorhanden		<input type="checkbox"/> nicht vorhanden
Bus	<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> nein
U-Bahn	<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> nein
Tram	<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> nein
Bahn	<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> nein
Verkehrsmittel erreichbar	<input type="checkbox"/> zu Fuß	<input type="checkbox"/> per Rad	<input type="checkbox"/> mit PKW
Verkehrsmittel erreichbar in .....	Minuten		
Arbeitsstelle erreichbar in .....	Minuten		
Schule erreichbar in .....	Minuten		
Kindergarten erreichbar in .....	Minuten		
Fernstraßenanbindung	<input type="checkbox"/> nah	<input type="checkbox"/> mäßig weit	<input type="checkbox"/> weit entfernt

## Lage

	Gut ←		→ weniger Gut
Gegend	<input type="checkbox"/> Stadt	<input type="checkbox"/> Randgebiet	<input type="checkbox"/> Land
Zufahrt	<input type="checkbox"/> eben		<input type="checkbox"/> geneigt
Straßenanbindung	<input type="checkbox"/> An Nebenstraße		<input type="checkbox"/> An Hauptstraße
Topographie	<input type="checkbox"/> Ebene	<input type="checkbox"/> geneigt	<input type="checkbox"/> Hanglage
Bewitterung	<input type="checkbox"/> geschützte Lage		<input type="checkbox"/> Offene Lage
Orientierung (Himmelsrichtung)	<input type="checkbox"/> Osten	<input type="checkbox"/> Süden	<input type="checkbox"/> Westen <input type="checkbox"/> Norden
Aussicht	<input type="checkbox"/> freie Sicht	<input type="checkbox"/> Eingeschränkte Sicht	<input type="checkbox"/> Verbaute Sicht

## Umfeld und Nachbarschaft

	Gut ←		→ weniger Gut
Nachbarbebauung	<input type="checkbox"/> flach	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> hoch
Soziales Umfeld	<input type="checkbox"/> gehoben	<input type="checkbox"/> solide	<input type="checkbox"/> einfach
Nachbarschaftsgefüge	<input type="checkbox"/> jung	<input type="checkbox"/> gemischt	<input type="checkbox"/> vorwiegend alte
nachbarlicher Kontakt	<input type="checkbox"/> Gesprächig	<input type="checkbox"/> uninteressiert	<input type="checkbox"/> abweisend
Baugebiet	<input type="checkbox"/> Reines Wohnen	<input type="checkbox"/> Dorfgebiet	<input type="checkbox"/> Mischgebiet
Siedlungsstruktur	<input type="checkbox"/> alt, gewachsen	<input type="checkbox"/> gewöhnlich	<input type="checkbox"/> frisch aufgebaut
Störquellen in der Nähe?			
morgens	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> kaum	<input type="checkbox"/> ja
mittags	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> kaum	<input type="checkbox"/> ja
abends	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> kaum	<input type="checkbox"/> ja
nachts	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> kaum	<input type="checkbox"/> ja
Am Wochenende	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> kaum	<input type="checkbox"/> ja
Nähe zu elektrischen Einrichtungen	<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> ja

## Versorgung im Umfeld

Versorgen mit Nahrung erreichbar in .....	Minuten
Nächstes Einkaufszentrum erreichbar in .....	Minuten
Sport und Freizeit erreichbar in .....	Minuten
Kultureinrichtungen erreichbar in .....	Minuten
Arzt, Krankenhaus erreichbar in .....	Minuten
Apotheke .....	Minuten
Örtliche Behörden erreichbar in .....	Minuten
Spielplatz und Park erreichbar in .....	Minuten

---

**Erschließungsgrad**

	<b>Gut ←</b>		<b>→ weniger gut</b>
Straße	<input type="checkbox"/> Asphalt	<input type="checkbox"/> Stein	<input type="checkbox"/> Sand
Wasser	<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> nein
Strom	<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> nein
Abwasser	<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> nein
Regenwasser	<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> nein
Gas	<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> nein
Fernwärme	<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> nein
Telefon	<input type="checkbox"/> modern		<input type="checkbox"/> veraltet
Kabelfernsehen	<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> nein

---

**Bodeneigenschaften**

	<b>Gut ←</b>		<b>→ weniger gut</b>
Bodengutachten vorhanden	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> in Arbeit	<input type="checkbox"/> nein
Bodenart	<input type="checkbox"/> sandig	<input type="checkbox"/> lehmig	<input type="checkbox"/> felsig
Bodenkonsistenz	<input type="checkbox"/> locker	<input type="checkbox"/> steinig	<input type="checkbox"/> hart
Keller umliegender Häuser	<input type="checkbox"/> trocken	<input type="checkbox"/> feucht	<input type="checkbox"/> unter Wasser
Grundwasserspiegel	<input type="checkbox"/> hoch	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> tief
Reste ehemaliger Bebauung	<input type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> im Boden	<input type="checkbox"/> Gebäudeteile
Altlasten im Boden	<input type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> möglich	<input type="checkbox"/> ganz sicher

---

**Kaufplaner spezial!**  
**Wenn Grundstück mit Gebäude erworben, klären rechtmäßige Errichtung!**

	<b>Gut ←</b>	<b>→ weniger gut</b>
Baugenehmigung vorgewiesen?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<b>Amtliche Abnahmeprotokolle</b>		
Schornsteinfeger	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Baubehörde	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein