



Machbarkeitsstudie

Vorbemerkung: Diese Liste umfasst Themen und Dokumente, die in der Entwicklung von gemeinwohlorientierten Immobilien relevant sind und die in der Regel nicht Bestandteil einer Quartiersstudie oder technischen Machbarkeitsuntersuchung der Gebäude sind beziehungsweise die idealerweise bereits zur Beauftragung derselben vorliegen sollten. Viele der Inhalte können sich auf mögliche spätere Baukosten auswirken und sind daher kostenrelevant, oder sie wirken sich auf den Terminplan aus – wie zum Beispiel die Kampfmitteluntersuchung und -räumung.

Grundstück

Amtlicher Lageplan, Katasterauszug

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Dies ist die Grundlage für Planungen, bietet Kenntnis über Flurstücke und deren Lage und ist unter anderem hilfreich für die Prüfung, ob es Überbauungen von Nachbargrundstücken auf das Grundstück oder vom Grundstück auf Nachbargrundstücke gibt.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Der Lageplan kann von den (Vor-)Eigentümer*innen erhalten werden und der Katasterauszug vom Liegenschaftsamt der Stadt oder online.

Grundbuchauszug

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Zur Prüfung von Rechten und Belastungen (zum Beispiel Dienstbarkeiten), die bei der Entwicklung und Planung zu berücksichtigen sind. Eventuell sind hier auch Dienstbarkeiten vermerkt, die zugunsten des Grundstücks auf anderen Grundstücken eingetragen sind.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bei dem*der Eigentümer*in oder auf Anforderung beim Amtsgericht oder Grundbuchamt.



Dienstbarkeitsbestellurkunden inklusive aller Anlagen

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Falls Dienstbarkeiten im Grundbuchauszug angegeben sind, zur Ermittlung der genauen Inhalte, Verortung und gegebenenfalls weiterer Verpflichtungen.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Amtsgericht, Grundbuchamt oder Notar*in. Eine Vollmacht ist erforderlich.

Baulastenverzeichnis

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Prüfungen, ob Belastungen zugunsten oder zulasten des Grundstücks vorliegen, die zu beachten sind; auch Vereinigungsbaulast.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bei der Stadt.

Buchwerte Grundstück und Gebäude

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Bei den (Vor-)Eigentümer*innen eingetragene Buchwerte haben eine hohe Relevanz für den Abschluss des Erbbaurechts- und Kaufvertrags. Wenn ein Erwerb unter dem eingetragenen Buchwert angestrebt wird, ist zu prüfen, ob Wertkorrekturen aufseiten der Eigentümer*innen dafür erforderlich sind, und falls ja, ob diese dazu bereit sind.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bei den Eigentümer*innen.

Wertrelevante Verpflichtungen

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Diese Dokumente geben Aufschluss über Rechte und Verpflichtungen, die man mit dem Erwerb der Gebäude und der Überlassung des Grundstücks übernimmt. Wertrelevante Verpflichtungen können unter anderem in städtebaulichen Verträgen enthalten sein oder



nachbarrechtliche Vereinbarungen umfassen, die nicht zu einem Grundbucheintrag geführt haben.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bei den (Vor-)Eigentümer*innen oder bei der Stadt.

Erschließungsauskunft

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Die Erschließungsauskunft kann kostenrelevant sein und zur Klärung beitragen, ob aktuell bereits Maßnahmen geplant oder Beiträge offen sind.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bei der Stadt.

Altlastenkataster

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Das Altlastenkataster und dort eventuell vorhandene Gutachten enthalten Auskünfte, die kostenrelevant sein können. Dies ist der Fall, wenn sanierungsbedürftige Verunreinigungen dokumentiert sind. In manchen Fällen sind zusätzliche Gutachten ratsam.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bei der Stadt.

Kampfmittel

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Eine Auskunft über Kampfmittelfreiheit ist kostenrelevant, da bei Erdarbeiten eventuell Kampfmittelsondierungen durchzuführen sind.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bei öffentlichen Behörden sind Informationen einzuholen. Wo genau, ist von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich. In Nordrhein-Westfalen kann ein Antrag zur Luftbildauswertung in der Regel über die zuständige Bauaufsichtsbehörde oder das Ordnungsamt an die Bezirksregierung gestellt werden.



Archäologie

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Informationen darüber, ob das Grundstück in einem archäologisch relevanten Gebiet liegt, können kosten- und terminrelevant sein, wenn Grabungen erforderlich sind.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bei der Stadt.

Erdleitungen

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Den Zustand von Erdleitungen und Abwasserkanälen auf dem Grundstück zu kennen ist wichtig, da hohe Kosten entstehen können, wenn die Anlagen sanierungsbedürftig sind.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bestenfalls liegt ein Gutachten vor oder es wird bei einem*einer Sachverständigen in Auftrag gegeben.

Fernwärme und kommunaler Wärmeplan

Wozu wird das Dokument gebraucht?

In manchen Kommunen besteht ein kommunaler Wärmeplan, der zum Beispiel einen Anschlusszwang an das bestehende Fernwärmenetz vorsehen kann. Dies ist relevant für das Energiekonzept des Projektes.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Die kommunalen Energieversorger können Auskunft geben.

Städtebau

Flächennutzungsplan

Wozu wird das Dokument gebraucht?



Der Flächennutzungsplan legt Nutzungen fest. Ein Nutzungskonzept sollte mit Planungsrecht abgeglichen werden, um eine zeitaufwendige Änderung des Flächennutzungsplans zu vermeiden.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bei der Stadt (gegebenenfalls online einsehbar).

Bebauungsplan

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Der Bebauungsplan legt zulässige Arten und Maße der erlaubten baulichen Nutzungen fest, zum Beispiel Gebäudehöhen und Grenzen der Bebauung. Sofern andere Nutzungen vorgesehen sind, kann eine Änderung durch die Kommune erfolgen – dies ist allerdings zeitaufwendig. Nicht für alle Gebiete besteht ein Bebauungsplan.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bei der Stadt (gegebenenfalls online einsehbar).

Bestimmungen des Städtebaus

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Informationen darüber, ob das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder im Geltungsbereich einer Entwicklungssatzung, in einem Gebiet des Milieuschutzes oder mit ähnlichen städtebaulich relevanten Bestimmungen liegt. Diese können mit Genehmigungspflichten bei Verkäufen, Vermietungen oder bestimmte Regelungen bei Umnutzungen und Weiteres bedeuten.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bei der Stadt.

Artenschutz (Freiraum und Gebäude)

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Je nach Situation von Gebäuden und Freiraum (Leerstand, nicht ausgebaut, brachliegend) können sich Flora und Fauna angesiedelt haben. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens kann ein Artenschutzgutachten von den Behörden gefordert werden. Aus dem Gutachten können sich Kompensationsmaßnahmen ergeben.



Wo ist dieses Dokument zu finden?

Falls erforderlich, sollte ein Artenschutzgutachten nach Rücksprache mit der Bauaufsicht bei einem*einer Sachverständigen in Auftrag gegeben werden.

Gebäude

Denkmalschutz

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Klärung gegebenenfalls vorhandener Schutzauflagen für Gebäude oder Gebäude-Ensemble.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bei der Stadt.

Bauakte

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Die Bauakte enthält die Baugenehmigung inklusive Pläne, Stellplatznachweise, Statik und anderes. Sie bringt Kenntnis über den aktuellen Genehmigungsstand, eine Einschätzung zum Bestandsschutz und bauzeitliche Pläne. Aus diesen geht zum Beispiel hervor, welche Materialien damals verbaut wurden und wie die Statik berechnet wurde.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bei der Stadt im Bauaktenarchiv.

Gutachten zu Gebäudeschadstoffen

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Eine Einschätzung zu möglichen Schadstoffen und deren Beseitigungskosten ist kostenrelevant.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bestenfalls liegt ein Gutachten vor oder es wird bei einem*einer Sachverständigen in Auftrag gegeben.



Beurteilung Bauwerksschäden

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Eine Einschätzung von Bauwerksschäden und der Kosten ihrer Ausbesserung ist kostenrelevant.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bei den (Vor-)Eigentümer*innen anfragen und/oder bei einem*einer Sachverständigen in Auftrag zu geben.

Technische Anlagen

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Eine Übersicht vorhandener technischer Anlagen sowie bestehender Wartungsverträge und vorliegender Ergebnisse von Sachverständigen-Prüfungen ist relevant, sofern die Anlagen für den Weiterbetrieb erhalten werden.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Eine Übersicht kann bei den (Vor-)Eigentümer*innen angefragt werden.

Energieausweis

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Falls ein Energieausweis vorhanden ist, ist dieser bei Leerstand und Umbau beziehungsweise bei energetischer Sanierung vor allem nach Fertigstellung relevant.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Der Energieausweis liegt den (Vor-)Eigentümer*innen vor.

Aktuelle Grundrisse und andere Planzeichnungen

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Falls aktuelle Grundrisse, Schnitte oder Ansichten vorhanden sind, sollten diese angefragt werden. Liegen diese nicht vor, wird für die Planung ein Aufmaß erforderlich, wodurch Kosten entstehen. **Achtung:** Mindestens eine stichprobenhafte maßliche Prüfung vorliegender Pläne ist immer erforderlich.



Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bei den (Vor-)Eigentümer*innen anfragen.

Aktuelles Brandschutzgutachten

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Ob ausreichender Brandschutz besteht, kann ein aktuelles Brandschutzgutachten klären – gerade bei Nutzungsänderungen ist dies relevant.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bei den (Vor-)Eigentümer*innen anfragen.

Laufende Kosten

Gebäudeversicherung

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Eine Gebäudeversicherung ist relevant für die Höhe der Betriebskosten. Sie kann nach Besitzübergang bei Bedarf gekündigt oder gewechselt werden, zum Beispiel um Kosten zu sparen.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bei den (Vor-)Eigentümer*innen anfragen.

Grundbesitzabgabenbescheid

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Der Grundbesitzabgabenbescheid ist wichtig, um die laufenden Kosten während des Baus und später im Betrieb im Blick zu haben.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bei den Eigentümer*innen.



Grundsteuerbescheid

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Ebenso ist ein Grundsteuerbescheid inklusive Grundsteuermess- und Einheitswertbescheid wichtig, um die laufenden Kosten während des Baus und später im Betrieb im Blick zu haben.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bei den Eigentümer*innen.

Bei bestehender Vermietung

Liste Mietparteien

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Sofern das Gebäude oder die zu entwickelnden Flächen (teil-)vermietet sind, ist eine Liste mit allen Mieter*innen, den Mieten, Nebenkosten, Laufzeiten, Kündigungsfristen, Kautio-
nen und so weiter wichtig. Sie bringt Kenntnis von Rechten und Verpflichtungen, die man mit dem Grundstück übernimmt. Sie ermöglicht eine Übersicht über den Vermietungs-
stand, die Verfügbarkeit von Flächen, Erträgen und Weiterem und ist damit eine Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bei den Eigentümer*innen.

Mietverträge

Wozu wird das Dokument gebraucht?

In Ergänzung zur Mieter*innen-Liste ist es sinnvoll, vor Übernahme eines Gebäudes eine schriftliche Bestätigung der Eigentümer*innen darüber zu erhalten, dass Originalmietverträge vollständig vorliegen.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bei den Eigentümer*innen.



Mietrückstands- und Kautionsliste

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Listen über eventuelle Mietrückstände und Kautionen in Ergänzung zur Mieter*innen-Liste ist bei Gebäuden und Freiflächen sinnvoll, die bereits (teil-)vermietet sind.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bei den Eigentümer*innen.

Sonstige Nutzungsverträge

Wozu wird das Dokument gebraucht?

Sonstige für das Grundstück oder die Gebäude bestehende (Nutzungs-)Verträge sind relevant, um Kenntnis etwaiger Rechte und Verpflichtungen zu erhalten.

Wo ist dieses Dokument zu finden?

Bei den Eigentümer*innen.