

Kostenanker und Erwerbsbudget

Bezugsflurstück: Flurstück 16/24, Fläche 627 m². Geprüft wurden Bodenrichtwert (Gutachterausschüsse), Amtlicher Wertanker für die Parzelle, Erwerbsbudget für diese Parzelle; 8 Quellen, aufgeführt im Quellenverzeichnis im Anhang, abgerufen am 27. September 2026. Für dieses Flurstück lautet der wichtigste Befund: Der Bodenrichtwert am Berichtspunkt beträgt 145 €/m² (Stichtag 01.01.2026). Vor einer Kaufzusage anfordern: Bodenrichtwertauskunft bzw. Verkehrswertgutachten.

QUELLE	METHODE	STAND	GEOMETRIE
LVerGeo Schleswig-Holstein; Bundesportal und 2 weitere (Anhang A.1)	GIS-Abfrage öffentlicher Daten mit Vorprüfung	27. September 2026	Zusammenfassung der Kapitelbefunde; der Lagebezug jedes Befunds steht auf seiner Belegseite

Analytische Einordnung

- BEFUND: Festgestellt wurde: Diese Seite verbindet die amtliche Flurstücksfläche mit dem Bodenrichtwert der gelesenen Zone.
- FOLGE: Die Quellenlage ist bei 4 von 8 Antworten belastbar; 4 Abfragen bleiben offen.
- NÄCHSTER SCHRITT: Für den Käufer ist dieser Punkt vor Preisbindung und Kaufzusage zu klären. Gutachterausschuss / Immobiliengutachter um Bodenrichtwertauskunft bzw. Verkehrswertgutachten bitten.

Hauptbefund des Kapitels

- ◆ **Der Bodenrichtwert am Berichtspunkt beträgt 145 €/m² (Stichtag 01.01.2026)**

— Bodenrichtwert mit dem Angebotspreis vergleichen und bei größerer Abweichung nachfragen.

◆ **Der Rechenstand führt Kaufbasis, den Steuersatz dieses Bundeslands und die gesetzlichen Kernpositionen für Notar und Grundbuch zu einem Budget-Szenario zusammen**

— Den Notar um eine schriftliche Kostenrechnung auf Basis des Vertragsentwurfs bitten.

◆ **HANDLUNG · Die amtliche Tabelle B erlaubt eine belastbare Orientierung, auch wenn der Kaufpreis noch nicht im Auftrag steht**

— Den Notar um eine Kostenberechnung für den konkreten Vertragsentwurf bitten. Vor der Kaufzusage anfordern: Kostenberechnung oder Bescheid zu Notar- und Grundbuchkosten. Stelle: Notar / Grundbuchamt.
- ◆ **Diese Seite verbindet die amtliche Flurstücksfläche mit dem Bodenrichtwert der gelesenen Zone**

— Bei großer Abweichung eine schriftliche Preisbegründung oder ein Verkehrswertgutachten verlangen.

◆ **Für das Bundesland ist der veröffentlichte Steuersatz angegeben**

— Der endgültige Steuerbetrag hängt vom Kaufpreis, der Vertragsgestaltung, möglichen Ausnahmen und einem eventuell verbundenen Bauvertrag ab.

Quelle: LVerGeo Schleswig-Holstein; Bundesportal und 2 weitere (Anhang A.1) · Stand 27. September 2026

Fragen und Nachweise zu Kosten und Budget

Bodenrichtwert mit dem Angebotspreis vergleichen und bei größerer Abweichung nachfragen. Ausgangslage:
Der Bodenrichtwert am Berichtspunkt beträgt 145 €/m² (Stichtag 01.01.2026); Nachweis:
Bodenrichtwertauskunft bzw. Verkehrswertgutachten; Stelle: Gutachterausschuss / Immobiliengutachter.

QUELLE	METHODE	STAND	GEOMETRIE
Befunde und daraus abgeleitete Käuferfragen	GIS-Abfrage öffentlicher Daten mit Vorprüfung	27. September 2026	Fragen an die zuständigen Stellen; sie beziehen sich auf das ausgewählte Flurstück, messen aber nichts nach

- Analytische Einordnung**
 - BEFUND: Gutachterausschuss / Immobiliengutachter muss diesen Befund schriftlich bestätigen.
 - FOLGE: Bei einer abweichenden oder ausbleibenden Antwort darf der Käufer diesen Punkt nicht als geklärt behandeln.
 - NÄCHSTER SCHRITT: diesen Punkt vor der Kaufzusage bei der zuständigen Stelle schriftlich bestätigen lassen.

Fragen, die diese Befunde auslösen

- ◆ Bodenrichtwertauskunft bzw. Verkehrswertgutachten**
 - Gutachterausschuss / Immobiliengutachter · Bodenrichtwert mit dem Angebotspreis vergleichen und bei größerer Abweichung nachfragen.

◆ Kostenberechnung, Steuerbasis und Anliegerauskunft
 - Notar / Finanzamt / Gemeinde · Den Notar um eine schriftliche Kostenrechnung auf Basis des Vertragsentwurfs bitten.

◆ Quellenverzeichnis im Anhang
 - Die 8 Quellen zu Kapitel 11 sind dort einzeln aufgeführt.
Bei einer Rückfrage die dort genannte Quelle mit ihrem Abrufstand angeben.
- ◆ Preisbegründung oder Verkehrswertgutachten**
 - Verkäufer / Gutachterausschuss / Sachverständiger · Bei großer Abweichung eine schriftliche Preisbegründung oder ein Verkehrswertgutachten verlangen.

◆ HANDLUNG · Kostenberechnung oder Bescheid zu Grunderwerbsteuer
 - Notar / zuständiges Finanzamt · Steuersatz und Bemessungsgrundlage im Vertragsentwurf vom Notar bestätigen lassen.

Quelle: Befunde und daraus abgeleitete Käuferfragen · Stand 27. September 2026

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert am Berichtspunkt beträgt 145 €/m² (Stichtag 01.01.2026). Der Bodenrichtwert ist der von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus tatsächlichen Verkäufen abgeleitete Vergleichswert je Quadratmeter für eine Wertzone, zu einem festen Stichtag und für einen definierten Entwicklungszustand. Ein bundesweit einheitlicher, kostenfreier Dienst existiert nicht; dieser Bericht liest die eigenen Dienste einzelner Länder direkt, wo sie frei zugänglich sind.

QUELLE	METHODE	STAND	GEOMETRIE
LVerGeo Schleswig-Holstein · DANord Bodenrichtwerte 2026	WMS GetFeatureInfo am Berichtspunkt beim Landesdienst	01.01.2026	Einzelpunktabfrage am Berichtspunkt, kein Streifzug über die Flurstücksfläche

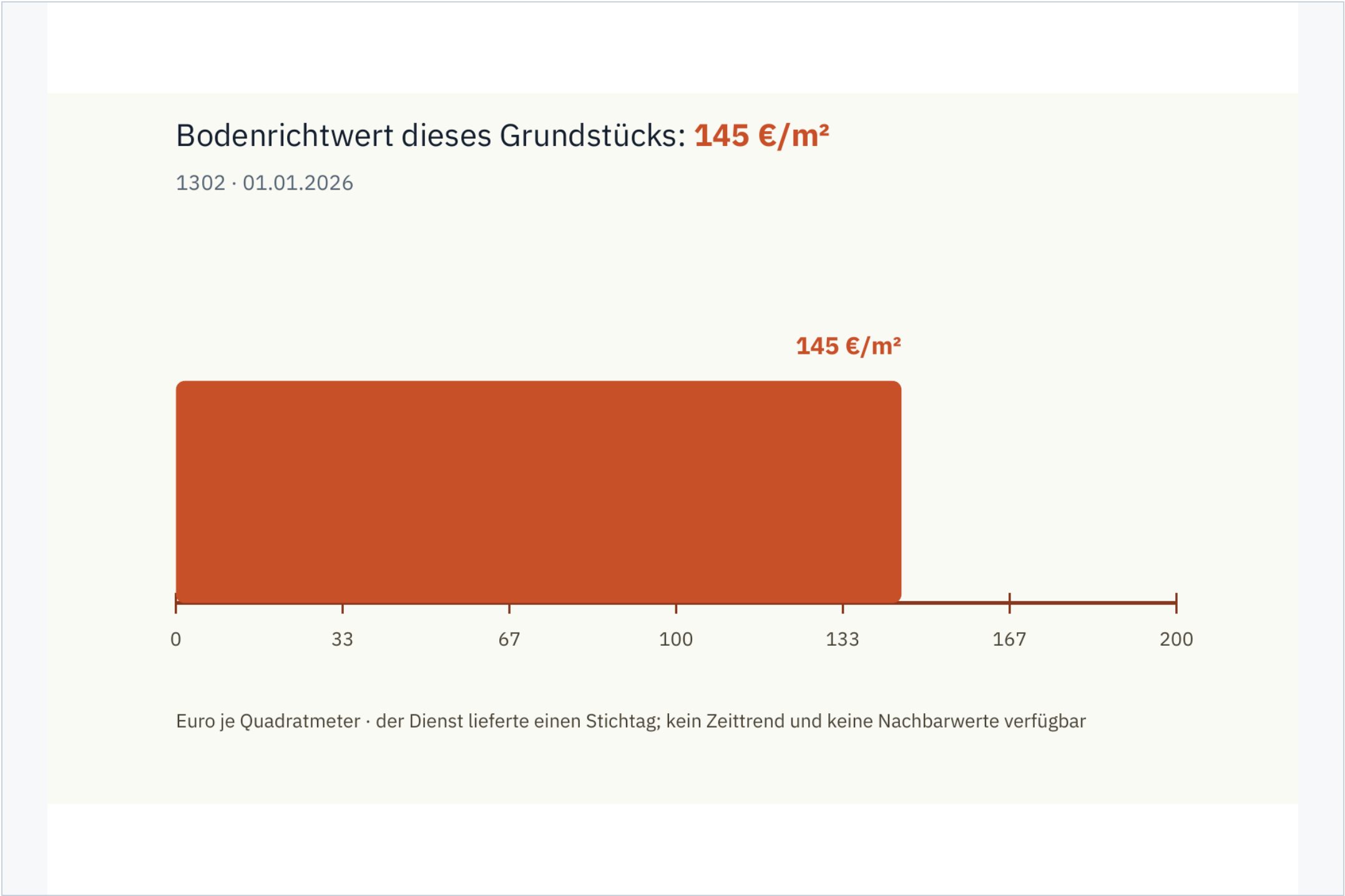


ABB. 11.3 – Bodenrichtwert

LVerGeo Schleswig-Holstein · DANord Bodenrichtwerte 2026.

145
€/m²

Bodenrichtwert

Analytische Einordnung

- BEFUND: Die Karte verortet die Parzelle in genau der BORIS-Wertzone, aus der dieser Richtwert gelesen wurde.
- FOLGE: Als amtlichen Orientierungswert für die Preisverhandlung nutzen, nicht als Verkehrswertgutachten. Kein Verkehrswertgutachten, keine Kaufpreissammlung, kein bundesweit einheitlicher Dienst, kein individueller Zu-/Abschlag für dieses Grundstück. Ermittelt über die amtliche VG250-Gemeindezuordnung.

11.3 Bodenrichtwert

- ◆ **Bundesland**

— Schleswig-Holstein

| FOLGE — Ermittelt über die amtliche VG250-Gemeindezuordnung.
- ◆ **Bodenrichtwertzone**

— 1302

| FOLGE — Bezeichnung der Wertzone; amtlicher Rohwert: 1302; kein Flurstückswert.
- ◆ **Gutachterausschuss**

— Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg

| FOLGE — Zuständige Stelle laut Dienst.
- ◆ **Entwicklungszustand / Nutzung**

— B / W · EFH

| FOLGE — Amtliche Codes des Gutachterausschusses: Entwicklungszustand B, Nutzung W · EFH.

Quelle: LVerGeo Schleswig-Holstein · DANord Bodenrichtwerte 2026 · Stand 01.01.2026

- ◆ **Stichtag**

— 01.01.2026

| FOLGE — Wertermittlungsstichtag der am Berichtspunkt gelesenen Bodenrichtwertzone laut dem einmal auf dieser Seite genannten Dienst. Quelle: oben genannter Landesdienst · Stand: 01.01.2026 · Geltung: Stichtag der am Berichtspunkt gelesenen Bodenrichtwertzone.
- ◆ **Bodenrichtwert**

— 145 €/m²

| FOLGE — Amtlicher Richtwert für die Zone am Stichtag, keine Bewertung dieses konkreten Grundstücks. Quelle: oben genannter Landesdienst · Stand: 01.01.2026 · Geltung: Bodenrichtwertzone am Berichtspunkt; kein Verkehrswert des einzelnen Flurstücks.
- ◆ **Prüfgeometrie**

— Berichtspunkt · Wertzone

| FOLGE — Bodenrichtwert: gelesen wird ein einzelner Punkt, und der Wert gilt für die ganze Zone um ihn herum. Liegt das Flurstück am Zonenrand, kann die Nachbarzone einen deutlich anderen Richtwert tragen, und Zuschnitt, Erschließungsgrad und Bebauung dieser Parzelle gehen nicht ein.
- ◆ **Aussagegrenze**

— Kein Verkehrswertgutachten, keine Kaufpreissammlung, kein bundesweit einheitlicher Dienst, kein individueller Zu-/Abschlag für dieses Grundstück.

| Als amtlichen Orientierungswert für die Preisverhandlung nutzen, nicht als Verkehrswertgutachten.
- ◆ **HANDLUNG**

— Vor der Kaufzusage anfordern: Bodenrichtwertauskunft bzw. Verkehrswertgutachten. Stelle: Gutachterausschuss / Immobiliengutachter. Frist: vor Kaufangebot.

| FOLGE — Kauf anhalten, wenn: der Wert stark vom Angebotspreis abweicht.

Quelle: LVerGeo Schleswig-Holstein · DANord Bodenrichtwerte 2026 · Stand 01.01.2026

Nachweisweg zum Bodenrichtwert

Vom gelesenen Quellenstand zur schriftlich belastbaren Kaufentscheidung.

●

1 · Quellenstand sichern

Die datierte Quellenantwort sichern; das Ergebnis muss die gelesenen Werte und ausdrücklich offenen Felder ausweisen: Bundesland: Schleswig-Holstein. Gutachterausschuss: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg. Bodenrichtwertzone: 1302.

●

2 · Eingaben abgleichen

Die Eingaben auf dasselbe Flurstück, denselben Stichtag und denselben Geltungsbereich abgleichen; das Ergebnis muss jede Rechengröße nachvollziehbar belegen: Entwicklungszustand / Nutzung: B / W · EFH. Stichtag: 01.01.2026.

●

3 · Einzelfallnachweis beschaffen

Die genannten Bescheide, Auskünfte oder fachlichen Unterlagen beschaffen; das Ergebnis muss die konkrete Transaktion und alle Ausnahmen oder offenen Kosten beantworten: Bodenrichtwert: 145 €/m². Abfrage und Zeitstand: GetFeatureInfo am Berichtspunkt · 27. September 2026.

●

4 · Kaufentscheidung freigeben

Nicht verbindlich kaufen, bevor die Angaben schriftlich zusammengeführt sind; das Ergebnis muss Preis, Kostenfolge und verbleibende Unsicherheit eindeutig festhalten: Prüfgeometrie: Berichtspunkt · Wertzone. Aussagegrenze und zuständige Stelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg.

Amtlicher Wertanker für das Flurstück

Diese Seite verbindet die amtliche Flurstücksfläche mit dem Bodenrichtwert der gelesenen Zone. Das Ergebnis ist ein klarer Preisanker für das Gespräch, aber keine Bewertung dieses Grundstücks: Zuschnitt, Erschließung, Rechte, Altlasten, Bebaubarkeit und Marktzeitpunkt können den erzielbaren Preis deutlich verändern.

QUELLE	METHODE	STAND	GEOMETRIE
LVerGeo Schleswig-Holstein · DANord Bodenrichtwerte 2026; ALKIS	Amtliche Flurstücksfläche multipliziert mit dem gelesenen Bodenrichtwert je m²	01.01.2026	ALKIS-Fläche des ausgewählten Flurstücks; Bodenrichtwert per Punktabfrage innerhalb der Zone

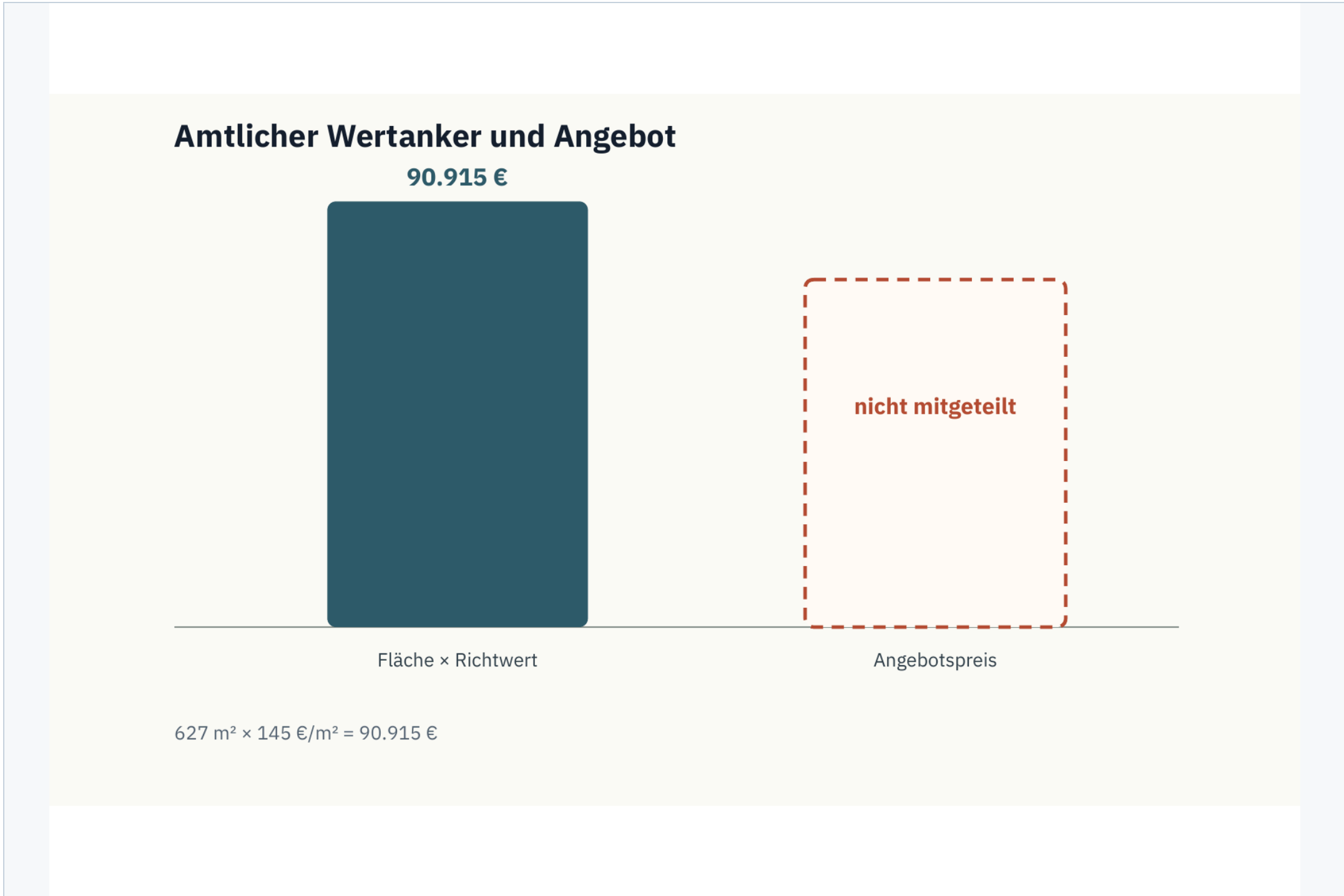


ABB. 11.4 – Amtlicher Wertanker für das Flurstück

LVerGeo Schleswig-Holstein · DANord Bodenrichtwerte 2026; ALKIS.

627

m²

Amtliche
Flurstücksfläche

145

€/m²

Bodenrichtwert der
Zone

- Analytische Einordnung
- BEFUND: Die Rechnung lautet $627\text{ m}^2 \times 145\text{ €/m}^2 = 90.915\text{ €}$.
 - FOLGE: Diese zwei amtlichen Eingaben ergeben einen Gesprächsanker, aber weder Verkehrswert noch Kaufpreis. Fläche × Bodenrichtwert: 90.915 €. Preisforderung gegen einen transparenten amtlichen Rechenanker halten und Abweichungen begründen lassen.

11.4 Amtlicher Wertanker für das Flurstück

◆ Amtliche Flurstücksfläche

— 627 m²

FOLGE — ALKIS-Fläche des ausgewählten Flurstücks; keine neu vermessene Fläche. Quelle: ALKIS · amtliches Liegenschaftskataster · Stand: 27. September 2026 · Geltung: Fläche des ausgewählten Flurstücks.

◆ Fläche × Bodenrichtwert

— 90.915 €

FOLGE — Rechenwert aus zwei amtlichen Eingaben; weder Verkehrswert noch Kaufpreis. Quelle: ALKIS; LVermGeo Schleswig-Holstein · DANord Bodenrichtwerte 2026 · Stand: 01.01.2026 · Geltung: Rechenwert aus Fläche dieses Flurstücks und Richtwert seiner Zone.

◆ Aussagegrenze

— Kein Verkehrswertgutachten, keine Kaufpreissammlung und keine individuellen Zu- oder Abschläge.
Preisforderung gegen einen transparenten amtlichen Rechenanker halten und Abweichungen begründen lassen.

◆ Bodenrichtwert der Zone

— 145 €/m²

FOLGE — Zone 1302 · Stichtag 01.01.2026. Quelle: LVermGeo Schleswig-Holstein · DANord Bodenrichtwerte 2026 · Stand: 01.01.2026 · Geltung: Bodenrichtwertzone am Berichtspunkt; kein Verkehrswert des Flurstücks.

◆ Angebotspreis

— nicht mitgeteilt
FOLGE — Deshalb wird keine Preisabweichung erfunden.

◆ HANDLUNG

— Vor der Kaufzusage anfordern: Preisbegründung oder Verkehrswertgutachten. Stelle: Verkäufer / Gutachterausschuss / Sachverständiger. Frist: vor Kaufangebot.
FOLGE — Kauf anhalten, wenn: sich die Abweichung nicht allein mit dem Zonenwert erklären lässt.

Quelle: LVermGeo Schleswig-Holstein · DANord Bodenrichtwerte 2026; ALKIS · Stand 01.01.2026

Nachweisweg vom Zonenwert zum Preisanker

Vom gelesenen Quellenstand zur schriftlich belastbaren Kaufentscheidung.



1 · Quellenstand sichern

Die datierte Quellenantwort sichern; das Ergebnis muss die gelesenen Werte und ausdrücklich offenen Felder ausweisen: Amtliche Flurstücksfläche: 627 m².



2 · Eingaben abgleichen

Die Eingaben auf dasselbe Flurstück, denselben Stichtag und denselben Geltungsbereich abgleichen; das Ergebnis muss jede Rechengröße nachvollziehbar belegen: Bodenrichtwert der Zone: 145 €/m².



3 · Einzelfallnachweis beschaffen

Die genannten Bescheide, Auskünfte oder fachlichen Unterlagen beschaffen; das Ergebnis muss die konkrete Transaktion und alle Ausnahmen oder offenen Kosten beantworten: Fläche × Bodenrichtwert: 90.915 €.



4 · Kaufentscheidung freigeben

Nicht verbindlich kaufen, bevor die Angaben schriftlich zusammengeführt sind; das Ergebnis muss Preis, Kostenfolge und verbleibende Unsicherheit eindeutig festhalten: Angebotspreis: nicht mitgeteilt.

11.5

Erwerbsbudget für dieses Grundstück

Der Rechenstand führt Kaufbasis, den Steuersatz dieses Bundeslands und die gesetzlichen Kernpositionen für Notar und Grundbuch zu einem Budget-Szenario zusammen. Der Notar muss es mit Vertragsentwurf, Gegenleistung, Grundschuld und konkreten Vollzugstätigkeiten ersetzen.

QUELLE	METHODE	STAND	GEOMETRIE
Bundesportal · Schleswig-Holstein; Bundesministerium der Justiz · GrEStG, GNotKG, UStG	Landessatz × Rechenbasis; GNotKG § 34 Tabelle B mit KV 21100, 22110, 22200, 14150, 14110 und 32005; USt 19% auf Notarkosten	Satz gültig seit 1. Januar 2014; abgerufen 27. September 2026	Steuersatz des Bundeslands, in dem das ausgewählte Flurstück liegt; Rechenbasis aus Käuferangabe oder Fläche × Zonenrichtwert

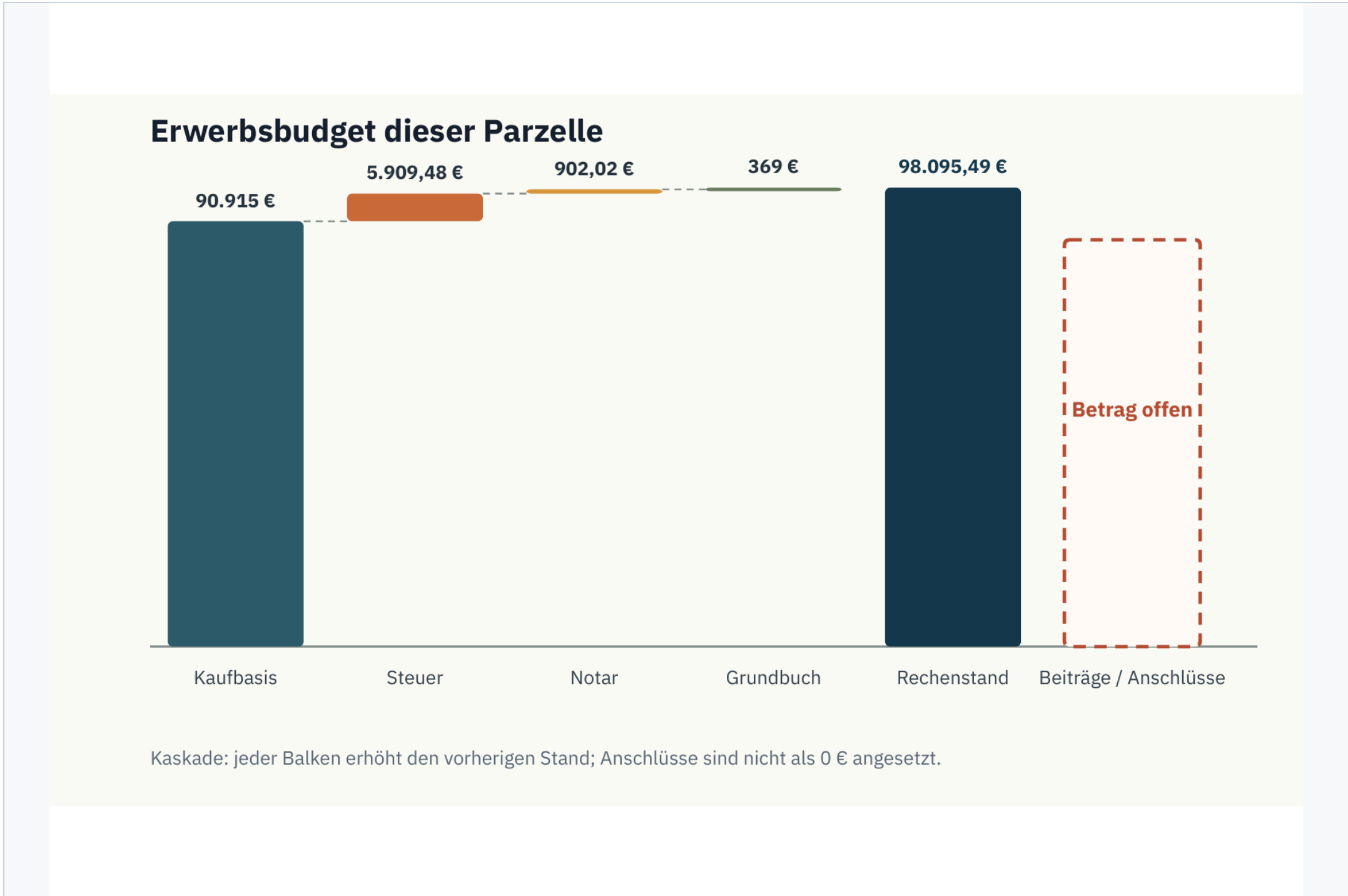


ABB. 11.5 – Erwerbsbudget für dieses Grundstück

Bundesportal · Schleswig-Holstein; Bundesministerium der Justiz · GrEStG, GNotKG, UStG.

90.915

€

Rechenbasis

amtlicher Wertanker als Budget-Szenario

6,5

%

Grunderwerbsteuer · Schleswig-Holstein

5.909,48 €

Analytische Einordnung

- BEFUND: Die Summe ist keine Rechnung und kein Kaufpreisgutachten.
- FOLGE: Sie ist ein nachvollziehbares Rechenszenario aus der gewählten Basis, dem Landessatz und den ausdrücklich genannten GNotKG-Positionen; offene Kosten stehen separat und werden nicht als null behandelt. Eigenkapitalbedarf vor dem Angebot beziffern und offene Kosten nicht aus dem Budget streichen.

11.5 Erwerbsbudget für dieses Grundstück

◆ **Rechenbasis**

- 90.915 € · amtlicher Wertanker als Budget-Szenario
- FOLGE — Für die Steuer zählt nach §§ 8–9 GrEStG die tatsächliche Gegenleistung; ein Bodenrichtwert-Rechenwert ersetzt sie nicht. Quelle: LVermGeo Schleswig-Holstein · DANord Bodenrichtwerte 2026 · ALKIS · Stand: 01.01.2026 · Geltung: Fläche dieses Flurstücks und Richtwert seiner BORIS-Zone.

◆ **Notar · gesetzliches Standardszenario**

- 902,02 €
- FOLGE — Tabelle B 1,0 = 246 €; 2,0 Beurkundung + 0,5 Vollzug + 0,5 Betreuung + 20 € Pauschale, darauf 19% USt. Quelle: Bundesministerium der Justiz · GNotKG Tabelle B, KV 21100/22110/22200/32005; § 12 UStG · Stand: 27. September 2026 · Geltung: bundesweites gesetzliches Standardszenario für dieses Rechtsgeschäft; Notarrechnung bleibt maßgeblich.

Quelle: Bundesportal · Schleswig-Holstein; Bundesministerium der Justiz · GrEStG, GNotKG, UStG · Stand Satz gültig seit 1. Januar 2014; abgerufen 27. September 2026

◆ **Grunderwerbsteuer · Schleswig-Holstein**

- 6,5 % · 5.909,48 €
- FOLGE — Satz laut Bundesportal-Eintrag für dieses Land; Ausnahmen und verbundene Leistungen können die Festsetzung ändern. Quelle: Bundesportal · Schleswig-Holstein · § 11 GrEStG · Stand: 1. Januar 2014 · Geltung: Steuersatz des Landes Schleswig-Holstein; Szenariobetrag für dieses Grundstück.

◆ **Grundbuch · Vormerkung und Eigentum**

- 369 €
- FOLGE — KV 14150 = 0,5 und KV 14110 = 1,0; Gerichtskosten ohne Umsatzsteuer. Quelle: Bundesministerium der Justiz · GNotKG KV 14150/14110 · Stand: 27. September 2026 · Geltung: bundesweite gesetzliche Gebührenpositionen für die Eintragung dieses Grundstückskaufs.

◆ **Rechenstand einschließlich Basis**

- 98.095,49 €
- FOLGE — Kein Endpreis: Grundschild, besondere Vollzugstätigkeiten, weitere Auslagen, Makler, Erschließung und Beratung sind nicht enthalten. Quelle: Bundesportal · Schleswig-Holstein; Bundesministerium der Justiz · GrEStG/GNotKG/UStG; LVermGeo Schleswig-Holstein · DANord Bodenrichtwerte 2026 · ALKIS · Stand: 27. September 2026 · Geltung: Rechenszenario für dieses Grundstück; offene Vertrags- und Kommunalkosten nicht enthalten.

◆ **Aussagegrenze**

- Vertragsentwurf, endgültige Gegenleistung, Ausnahmen, Grundschild, Maklervertrag, kommunale Beiträge und Steuerbescheide.
- Eigenkapitalbedarf vor dem Angebot beziffern und offene Kosten nicht aus dem Budget streichen.

◆ **Erwerbsnebenkosten im Rechenszenario**

- 7.180,50 €
- FOLGE — Grunderwerbsteuer plus das gezeigte Notar- und Grundbuchszenario. Quelle: Bundesportal · Schleswig-Holstein; Bundesministerium der Justiz · GrEStG/GNotKG/UStG · Stand: 27. September 2026 · Geltung: Summe aus dem Satz des Landes Schleswig-Holstein und bundesweiten Gebühren für dieses Grundstück.

◆ **OFFEN · Laufende Grundsteuer / offene Beiträge**

- offen, nicht null
- NÄCHSTER SCHRITT — Verkäuferbescheide, kommunalen Hebesatz und Anliegerbescheinigung anfordern.

◆ **OFFEN · Handlung**

- Vor der Kaufzusage anfordern: Kostenberechnung, Steuerbasis und Anliegerauskunft. Stelle: Notar / Finanzamt / Gemeinde. Frist: vor Beurkundung.
- FOLGE — Kauf anhalten, wenn: eine Kostenzeile ohne Betrag offen bleibt.

Quelle: Bundesportal · Schleswig-Holstein; Bundesministerium der Justiz · GrEStG, GNotKG, UStG · Stand Satz gültig seit 1. Januar 2014; abgerufen 27. September 2026

11.6

Grunderwerbsteuer

Für das Bundesland ist der veröffentlichte Steuersatz angegeben. Der endgültige Steuerbetrag hängt vom Kaufpreis, der Vertragsgestaltung, möglichen Ausnahmen und einem eventuell verbundenen Bauvertrag ab.

QUELLE	METHODE	STAND	GEOMETRIE
Bundesportal · Schleswig-Holstein; § 11 GrEStG	Amtliche Rechts- und Verwaltungsquelle; keine Kostenschätzung	27. September 2026	Landesrechtlicher Steuersatz für das Bundesland, in dem das Grundstück liegt; keine Parzelligeometrie erforderlich

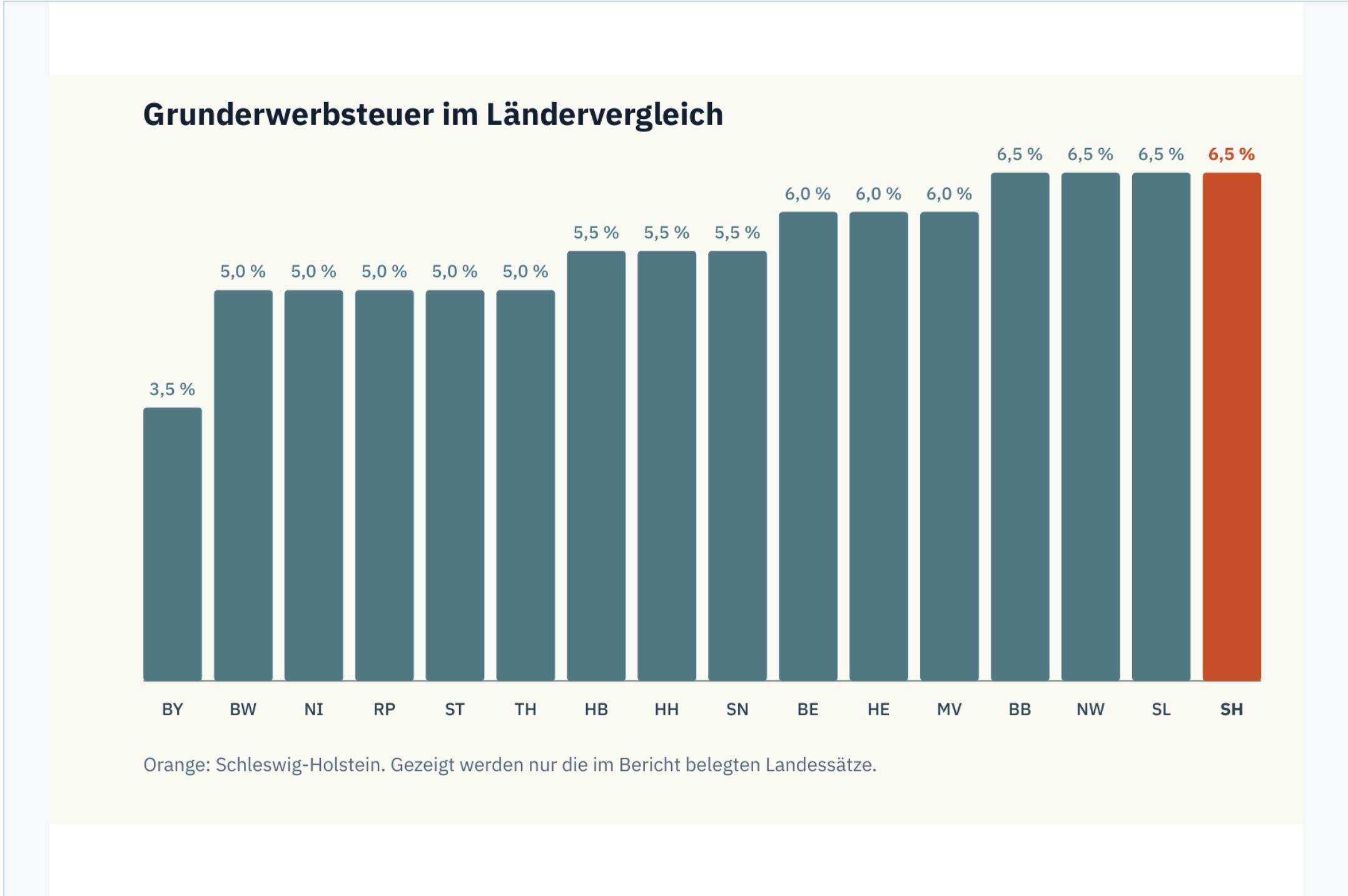


ABB. 11.6 – Grunderwerbsteuer

Bundesportal · Schleswig-Holstein; § 11 GrEStG.

6,5

%

Veröffentlichter Steuersatz

Analytische Einordnung

- BEFUND: Bemessungsgrundlage, Ausnahmen und endgültiger Steuerbescheid bleiben offen.
- FOLGE: Für die Kaufentscheidung gilt: Als Zeile im Erwerbsbudget führen und vor Beurkundung schriftlich beziffern lassen. Aus der amtlichen Lagezuordnung des Berichts.
- GRENZE: Nicht vorgelegt: Kaufpreis, steuerliche Gegenleistung, Ausnahmen, verbundener Bauvertrag und Steuerbescheid.

Nachweisweg zum Erwerbsbudget

Vom gelesenen Quellenstand zur schriftlich belastbaren Kaufentscheidung.

●

1 · Quellenstand sichern

Die datierte Quellenantwort sichern; das Ergebnis muss die gelesenen Werte und ausdrücklich offenen Felder ausweisen: Rechenbasis: 90.915 € · amtlicher Wertanker als Budget-Szenario. Grunderwerbsteuer · Schleswig-Holstein: 6,5 % · 5.909,48 €.

●

2 · Eingaben abgleichen

Die Eingaben auf dasselbe Flurstück, denselben Stichtag und denselben Geltungsbereich abgleichen; das Ergebnis muss jede Rechengröße nachvollziehbar belegen: Notar · gesetzliches Standardszenario: 902,02 €. Grundbuch · Vormerkung und Eigentum: 369 €.

●

3 · Einzelfallnachweis beschaffen

Die genannten Bescheide, Auskünfte oder fachlichen Unterlagen beschaffen; das Ergebnis muss die konkrete Transaktion und alle Ausnahmen oder offenen Kosten beantworten: Erwerbsnebenkosten im Rechenszenario: 7.180,50 €. Rechenstand einschließlich Basis: 98.095,49 €.

●

4 · Kaufentscheidung freigeben

Nicht verbindlich kaufen, bevor die Angaben schriftlich zusammengeführt sind; das Ergebnis muss Preis, Kostenfolge und verbleibende Unsicherheit eindeutig festhalten: Laufende Grundsteuer / offene Beiträge: offen, nicht null.

11.6 Grunderwerbsteuer

- ◆ **Bundesland**
— Schleswig-Holstein
| FOLGE — Aus der amtlichen Lagezuordnung des Berichts.

◆ **Bemessungsgrundlage**
— nicht im Auftrag enthalten
| FOLGE — Der notarielle Vertrag und das Finanzamt bestimmen die maßgebliche Gegenleistung.

◆ **OFFEN · Offene Frage**
— Nicht vorgelegt: Kaufpreis, steuerliche Gegenleistung, Ausnahmen, verbundener Bauvertrag und Steuerbescheid.
| Als Zeile im Erwerbsbudget führen und vor Beurkundung schriftlich beziffern lassen.
- ◆ **Veröffentlichter Steuersatz**
— 6,5 %
| NÄCHSTER SCHRITT — Seit 1. Januar 2014 geltender Satz des Landes Schleswig-Holstein; Abruf 27. September 2026. Vor Beurkundung für dieses Rechtsgeschäft vom Notar bestätigen lassen. Quelle: oben genanntes Bundesportal · Stand: 1. Januar 2014 (Abruf 27. September 2026) · Geltung: Steuersatz des Landes Schleswig-Holstein; gilt für das Rechtsgeschäft über dieses Grundstück.

◆ **Steuerbetrag**
— nicht berechnet
| FOLGE — Kein Betrag ohne Bemessungsgrundlage und Prüfung möglicher Ausnahmen.

◆ **OFFEN · Handlung**
— Vor der Kaufzusage anfordern: Kostenberechnung oder Bescheid zu Grunderwerbsteuer. Stelle: Notar / zuständiges Finanzamt. Frist: vor Beurkundung.
| FOLGE — Kauf anhalten, wenn: die Zahlungspflicht für Grunderwerbsteuer ungeklärt ist.

Quelle: Bundesportal · Schleswig-Holstein; § 11 GrEStG · Stand 27. September 2026

Notar- und Grundbuchkosten

Die amtliche Tabelle B erlaubt eine belastbare Orientierung, auch wenn der Kaufpreis noch nicht im Auftrag steht. Die Beispiele zeigen die reine 1,0-Gebühr, die 2,0-Beurkundungsgebühr für den Kaufvertrag (KV 21100) und die 1,0-Gebühr für die Eigentümereintragung (KV 14110). Weitere Notar- und Grundbuchpositionen kommen je nach Vertrag hinzu.

QUELLE	METHODE	STAND	GEOMETRIE
Bundesjustizministerium · GNotKG, Tabelle B	Amtliche Rechts- und Verwaltungsquelle; keine Kostenschätzung	27. September 2026	Kosten des Rechtsgeschäfts für dieses Grundstück; kein räumlicher Kartenbefund

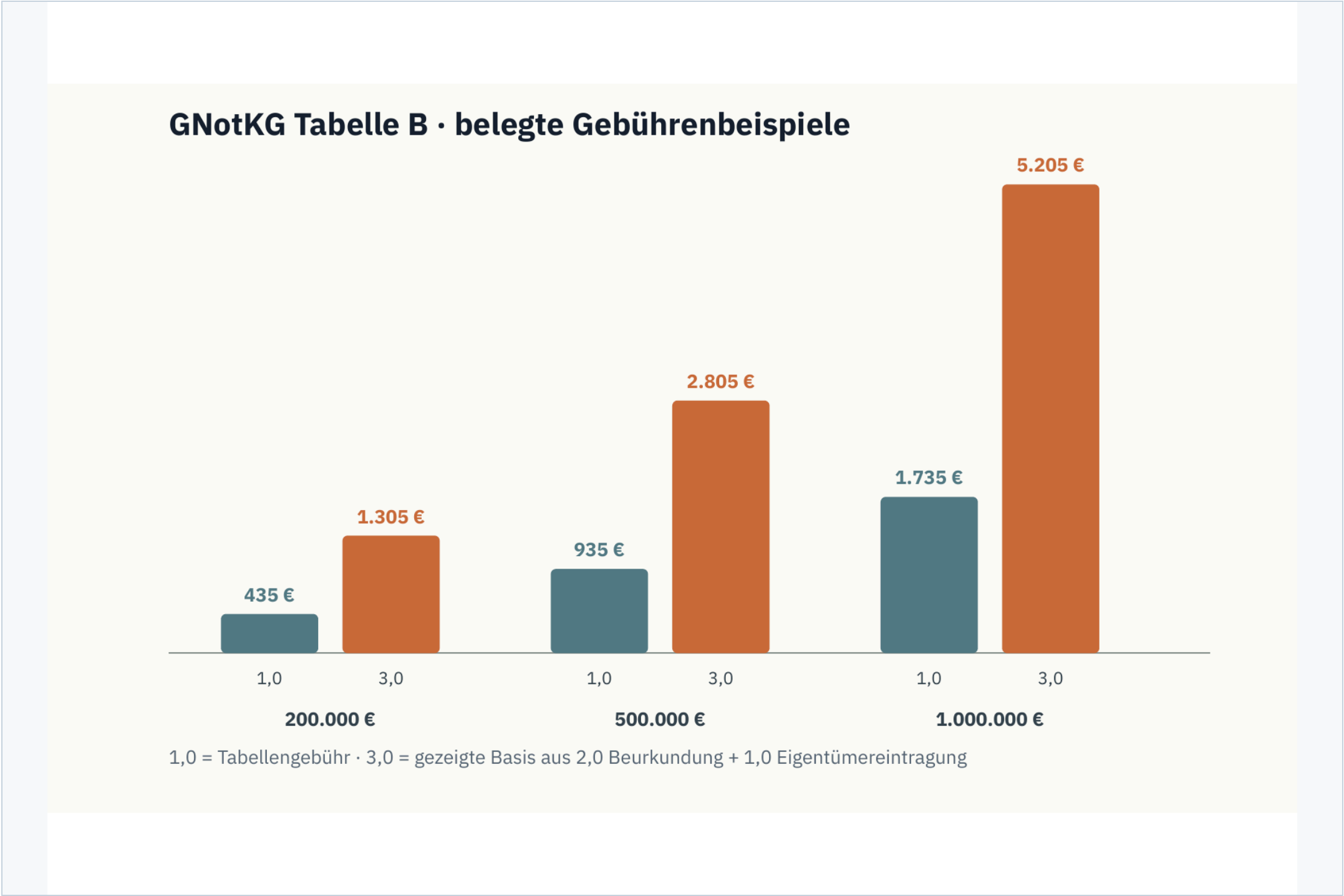


ABB. 11.7 – Notar- und Grundbuchkosten

Bundesjustizministerium · GNotKG, Tabelle B.

935
€

Tabellengebühr (1,0) bei 500.000 €

GNotKG, Tabelle B

Analytische Einordnung

- BEFUND: Tabelle B ergibt bei 200.000 € Geschäftswert 435 € für 1,0 und 1.305 € für die gezeigte Basis 3,0; bei 500.000 € sind es 935 € und 2.805 €.
- FOLGE: Weitere Positionen, Auslagen und Umsatzsteuer bleiben offen. Tabellenzeile: nach dem tatsächlichen Geschäftswert wählen. Für die Kaufentscheidung gilt: Als Zeile im Erwerbsbudget führen und vor Beurkundung schriftlich beziffern lassen.

Prüfweg Grunderwerbsteuer

Vom gelesenen Quellenstand zur schriftlich belastbaren Kaufentscheidung.

●

1 · Quellenstand sichern
Die datierte Quellenantwort sichern; das Ergebnis muss die gelesenen Werte und ausdrücklich offenen Felder ausweisen: Bundesland: Schleswig-Holstein.

●

2 · Eingaben abgleichen
Die Eingaben auf dasselbe Flurstück, denselben Stichtag und denselben Geltungsbereich abgleichen; das Ergebnis muss jede Rechengröße nachvollziehbar belegen: Veröffentlichter Steuersatz: 6,5 %.

●

3 · Einzelfallnachweis beschaffen
Die genannten Bescheide, Auskünfte oder fachlichen Unterlagen beschaffen; das Ergebnis muss die konkrete Transaktion und alle Ausnahmen oder offenen Kosten beantworten: Bemessungsgrundlage: nicht im Auftrag enthalten.

●

4 · Kaufentscheidung freigeben
Nicht verbindlich kaufen, bevor die Angaben schriftlich zusammengeführt sind; das Ergebnis muss Preis, Kostenfolge und verbleibende Unsicherheit eindeutig festhalten: Steuerbetrag: nicht berechnet.

11.7 Notar- und Grundbuchkosten

- ◆ Tabellenzeile

— nach dem tatsächlichen Geschäftswert wählen

FOLGE — Der Geschäftswert bestimmt die 1,0-Gebühr in Tabelle B.
- ◆ OFFEN · Nicht enthalten

— Vollzug, Betreuung, Auflassungsvormerkung, Grundschuld, Auslagen und Umsatzsteuer

FOLGE — Weitere fallabhängige Gebühren können hinzukommen.
- ◆ OFFEN · Offene Frage

— Der tatsächliche Geschäftswert, Vertragsentwurf, Finanzierungsgrundschuld, Vollzugs- und Betreuungsaufwand, Auslagen und Umsatzsteuer liegen nicht vor; die Tabelle ist deshalb eine Gebührenorientierung, keine Rechnung.

Als Zeile im Erwerbsbudget führen und vor Beurkundung schriftlich beziffern lassen.
- ◆ Gezeigte Basis

— KV 21100: 2,0 plus KV 14110: 1,0

Diese Summe ist eine Gebührenorientierung, keine Rechnung. Quelle: Bundesministerium der Justiz · GNotKG, Anlage 1 · Stand: 27. September 2026 · Geltung: bundesweite gesetzliche Gebührenpositionen für das Rechtsgeschäft über dieses Grundstück.
- ◆ Vor der Beurkundung

— schriftliche Kostenberechnung verlangen

FOLGE — Der Notar beziffert die Positionen für den konkreten Vertrag.
- ◆ OFFEN · Handlung

— Vor der Kaufzusage anfordern: Kostenberechnung oder Bescheid zu Notar- und Grundbuchkosten. Stelle: Notar / Grundbuchamt. Frist: vor Beurkundung.

FOLGE — Kauf anhalten, wenn: die Zahlungspflicht für Notar- und Grundbuchkosten ungeklärt ist.

Quelle: Bundesjustizministerium · GNotKG, Tabelle B · Stand 27. September 2026

11.8

Erschließungs- und Kommunalbeiträge

Das BauGB ordnet Erschließungsbeiträge einem abgrenzbaren Aufwand und Abrechnungsgebiet zu; Landes-KAG und Gemeindesatzung regeln weitere Beiträge. Die Rechenformel bleibt prüfbar, wenn die örtlichen Eingaben eingesetzt werden.

QUELLE	METHODE	STAND	GEOMETRIE
Bundesjustizministerium · BauGB/BGB; Flensburg · KAG/Satzung	Amtliche Rechts- und Verwaltungsquelle; keine Kostenschätzung	27. September 2026	Grundstücksbezogene Beitragspflicht; dieser Lauf enthält keinen Bescheid und keine gemeindliche Negativauskunft

Veröffentlichte Kostenverteilung

Nur veröffentlichte Quoten; kein fehlender Bescheid wird als 0 € behandelt.



Grundstücksbetrag: örtliche Eingaben erforderlich

ABB. 11.8 – Erschließungs- und Kommunalbeiträge

Bundesjustizministerium · BauGB/BGB; Flensburg · KAG/Satzung.

10%

BauGB-Verteilung
Gemeindeanteil mindestens

Analytische Einordnung

- BEFUND: Der nach der örtlichen Satzung auf die Eigentümer umzulegende Betrag wird mit der anrechenbaren Grundstücksfläche × Nutzungsfaktor multipliziert und durch die Summe aller gleichartig gewichteten Flächen des Abrechnungsgebiets geteilt.
- FOLGE: Es wurde kein grundstücksbezogener Bescheid bereitgestellt. Satzungsauskunft und örtliche Eingaben fehlen; ein zahlbarer Betrag wird nicht angenommen. Als Zeile im Erwerbsbudget führen und vor Beurkundung schriftlich beziffern lassen.

Prüfweg Notar- und Grundbuchkosten

Vom gelesenen Quellenstand zur schriftlich belastbaren Kaufentscheidung.

●

1 · Quellenstand sichern

Die datierte Quellenantwort sichern; das Ergebnis muss die gelesenen Werte und ausdrücklich offenen Felder ausweisen: Tabellenzeile: nach dem tatsächlichen Geschäftswert wählen.

●

2 · Eingaben abgleichen

Die Eingaben auf dasselbe Flurstück, denselben Stichtag und denselben Geltungsbereich abgleichen; das Ergebnis muss jede Rechengröße nachvollziehbar belegen: Gezeigte Basis: KV 21100: 2,0 plus KV 14110: 1,0.

●

3 · Einzelfallnachweis beschaffen

Die genannten Bescheide, Auskünfte oder fachlichen Unterlagen beschaffen; das Ergebnis muss die konkrete Transaktion und alle Ausnahmen oder offenen Kosten beantworten: Nicht enthalten: Vollzug, Betreuung, Auflassungsvormerkung, Grundschuld, Auslagen und Umsatzsteuer.

●

4 · Kaufentscheidung freigeben

Nicht verbindlich kaufen, bevor die Angaben schriftlich zusammengeführt sind; das Ergebnis muss Preis, Kostenfolge und verbleibende Unsicherheit eindeutig festhalten: Vor der Beurkundung: schriftliche Kostenberechnung verlangen.

11.8 Erschließungs- und Kommunalbeiträge

- ◆ **BauGB-Verteilung**
 - Gemeindeanteil mindestens 10%
 - FOLGE — § 129 BauGB bezieht die Mindestquote auf den beitragsfähigen Aufwand. Die örtliche Satzung bestimmt die konkrete Verteilung; sie begründet keinen pauschalen Zahlbetrag von 90%. Quelle: Bundesministerium der Justiz · § 129 BauGB · Stand: 27. September 2026 · Geltung: bundesweite Untergrenze; örtliche Satzung und Grundstücksbescheid bestimmen den Einzelfall.

◆ **Landes- und Anschlussbeiträge**
 - örtliches KAG und Satzungen maßgeblich
 - NÄCHSTER SCHRITT — Straße, Wasser, Abwasser und Hausanschluss getrennt prüfen.

◆ **OFFEN · Offene Frage**
 - Nicht vorgelegt: Beitragsbescheide, Anliegerbescheinigung, kommunale Satzungsankunft und Versorgerangebote für dieses Grundstück.
 - Als Zeile im Erwerbsbudget führen und vor Beurkundung schriftlich beziffern lassen.
- ◆ **Prüfbare Formel**
 - auf die Eigentümer umzulegender Betrag × (anrechenbare Grundstücksfläche × Nutzungsfaktor) ÷ Summe aller gleichartig gewichteten Flächen des Abrechnungsgebiets
 - Beitragsfähiger Aufwand und daraus nach der örtlichen Satzung gebildeter Eigentümerpool sowie sämtliche Flächen und Faktoren sind von der Gemeinde einzusetzen.

◆ **Abschlussnachweis**
 - Anliegerbescheinigung erforderlich
 - NÄCHSTER SCHRITT — Am Ende bei Flensburg den Beitragsbescheid oder eine schriftliche Negativankunft anfordern.

◆ **OFFEN · Handlung**
 - Vor der Kaufzusage anfordern: Kostenberechnung oder Bescheid zu Erschließungs- und Kommunalbeiträge. Stelle: Gemeinde / Tiefbauamt / Versorger / Notar. Frist: vor Beurkundung.
 - FOLGE — Kauf anhalten, wenn: die Zahlungspflicht für Erschließungs- und Kommunalbeiträge ungeklärt ist.

Quelle: Bundesjustizministerium · BauGB/BGB; Flensburg · KAG/Satzung · Stand 27. September 2026

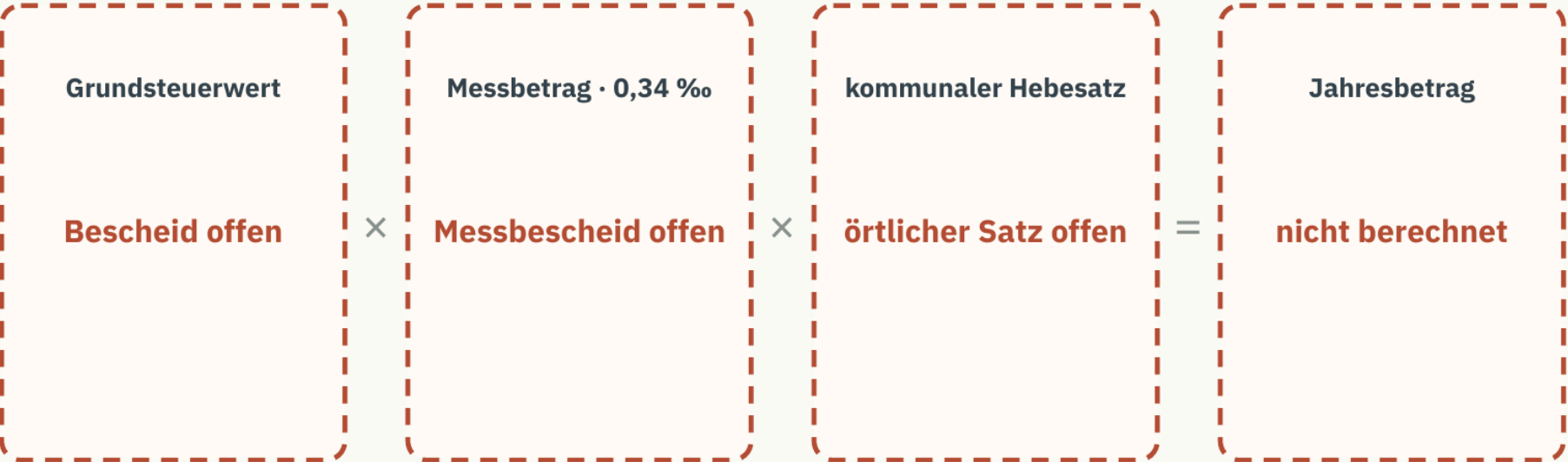
11.9

Laufende Grundsteuer

Auf dem Flurstück ist ein Gebäude kartiert. Für bebaute Grundstücke rechnet das Bundesmodell mit dem Ertragswert aus Wohnfläche, Baujahr und Mietniveau; diese Angaben liegen dem Bericht nicht vor. Die Formel unten zeigt nur den Bodenanteil. Maßgeblich ist der Grundsteuerwertbescheid, den der Verkäufer vorlegen kann.

QUELLE	METHODE	STAND	GEOMETRIE
Bundesjustizministerium · BewG/GrStG; Flensburg	Amtliche Rechts- und Verwaltungsquelle; keine Kostenschätzung	27. September 2026	Steuerobjekt ist das Grundstück; dieser Bericht hat die steuerlichen Bescheide nicht erhalten

Grundsteuer · belegte Rechenkette



Die Kette zeigt nur Werte aus Bericht und amtlichen Sätzen; fehlende Bescheide bleiben offen.

Analytische Einordnung

- BEFUND: Im hier beschriebenen Bundesmodell ergibt Grundsteuerwert × 0,34 Promille den Messbetrag; der Jahresbetrag ist Messbetrag × (Hebesatz in Prozent / 100).
- FOLGE: Damit setzt die Rechnung die veröffentlichte Prozentzahl als dimensionslosen Faktor ein. Für die Rechnung fehlen 3 örtliche Werte desselben Veranlagungsjahrs: Grundsteuerwertbescheid, Messbescheid und Hebesatz; 0 € werden nicht angenommen. Hier beschriebenes Bundesmodell: Fläche × Bodenrichtwert × 0,34 Promille.

Prüfweg Erschließungs- und Kommunalbeiträge

Vom gelesenen Quellenstand zur schriftlich belastbaren Kaufentscheidung.

●

1 · Quellenstand sichern

Die datierte Quellenantwort sichern; das Ergebnis muss die gelesenen Werte und ausdrücklich offenen Felder ausweisen: BauGB-Verteilung: Gemeindeanteil mindestens 10%.

●

2 · Eingaben abgleichen

Die Eingaben auf dasselbe Flurstück, denselben Stichtag und denselben Geltungsbereich abgleichen; das Ergebnis muss jede Rechengröße nachvollziehbar belegen: Prüfbare Formel: auf die Eigentümer umzulegender Betrag × (anrechenbare Grundstücksfläche × Nutzungsfaktor) ÷ Summe aller gleichartig gewichteten Flächen des Abrechnungsgebiets.

●

3 · Einzelfallnachweis beschaffen

Die genannten Bescheide, Auskünfte oder fachlichen Unterlagen beschaffen; das Ergebnis muss die konkrete Transaktion und alle Ausnahmen oder offenen Kosten beantworten: Landes- und Anschlussbeiträge: örtliches KAG und Satzungen maßgeblich.

●

4 · Kaufentscheidung freigeben

Nicht verbindlich kaufen, bevor die Angaben schriftlich zusammengeführt sind; das Ergebnis muss Preis, Kostenfolge und verbleibende Unsicherheit eindeutig festhalten: Abschlussnachweis: Anliegerbescheinigung erforderlich.

11.9 Laufende Grundsteuer

- ◆ **Hier beschriebenes Bundesmodell**
 - Fläche × Bodenrichtwert × 0,34 Promille
 - FOLGE — Grundstücksart und Grundlagenbescheid sind maßgeblich. Quelle: Bundesministerium der Justiz · § 247 BewG und § 15 GrStG · Stand: 27. September 2026 · Geltung: hier beschriebenes Bundesmodell für unbebaute Grundstücke; örtlicher Hebesatz bleibt einzusetzen.

◆ **Jahresformel**
 - Messbetrag × (Hebesatz in Prozent / 100)
 - Die veröffentlichte Prozentzahl wird durch 100 geteilt und das Ergebnis als dimensionslosen Faktor eingesetzt.

◆ **OFFEN · Offene Frage**
 - Grundsteuerwertbescheid, Messbescheid, aktueller kommunaler Hebesatz und Grundsteuerbescheid des Verkäufers.
 - Als Zeile im Erwerbsbudget führen und vor Beurkundung schriftlich beziffern lassen.
- ◆ **Kommunaler Hebesatz**
 - örtliche Satzung einsetzen
 - FOLGE — Es gilt allein die Hebesatzsatzung von Flensburg; der Satz einer anderen Gemeinde wird nicht übernommen.

◆ **Abschlussnachweis**
 - Bescheide zusammenführen
 - NÄCHSTER SCHRITT — Am Ende Grundsteuerwertbescheid, Messbescheid und kommunalen Grundsteuerbescheid für dasselbe Jahr anfordern.

◆ **OFFEN · Handlung**
 - Vor der Kaufzusage anfordern: Kostenberechnung oder Bescheid zu Laufende Grundsteuer. Stelle: Verkäufer / Finanzamt / Gemeinde / Notar. Frist: vor Beurkundung.
 - FOLGE — Kauf anhalten, wenn: die Zahlungspflicht für Laufende Grundsteuer ungeklärt ist.

Quelle: Bundesjustizministerium · BewG/GrStG; Flensburg · Stand 27. September 2026

Nächste Schritte

Hier stehen die Punkte, die vor einem Kaufangebot oder Notartermin noch geklärt werden müssen. Fehlende Auskünfte, benötigte Unterlagen und Fragen an das Bauamt sind danach geordnet, wie stark sie die Kaufentscheidung beeinflussen.

QUELLE	METHODE	STAND	GEOMETRIE
Zusammenstellung aus den Abschnitten dieses Berichts	Zusammenstellung aus Status, Fundstellen und Maßnahmenkarten der vorstehenden Kapitel, keine neue Datenabfrage	27.09.2026	Keine eigene Geometrie; bezieht sich auf das gesamte Flurstück dieses Berichts

Zeitachse der Käuferschritte

WEITERER TERMIN AUS DEM BERICHT

- 1

Planzeichnung und textliche Festsetzungen beim Stadtplanungsamt anfordern; das Vorhaben vom Architekten gegen den Plan prüfen lassen.
- 2

Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Begründung

Verantwortlich: zuständige Behörde / Fachperson
- 3

Gilt der Bebauungsplan „Tarup Ost/Struve Luecke“ uneingeschränkt für dieses Flurstück, und welche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung enthält er?

Verantwortlich: Bauamt
- 4

BKG modelliert am Berichtspunkt bis 8 cm in den Nachbarzellen (Umkreis 12 m) · unter 10 cm – unterhalb der Kartierschwelle für das außergewöhnliche Starkregenereignis. Welche Rückstau- oder Entwässerungsauflagen gelten dafür beim Bauantrag?

Verantwortlich: Bauamt

+ 24 weitere Schritte auf den Folgeseiten

Analytische Einordnung

- BEFUND: Der Arbeitsplan enthält 28 priorisierte Karten: 8 können den Kauf stoppen, 17 kosten Zeit oder Geld und 3 sind Routine.
- FOLGE: Verantwortliche und Termine stammen aus den Maßnahmenkarten dieses Berichts. Als Arbeitsplan für die Wochen bis zum Notartermin verwenden, nicht als Ersatz für eine eigene Rechts- oder Bauberatung. Keine neue externe Quelle; dieses Kapitel liest nur den bereits erstellten Bericht.

Prüfweg Laufende Grundsteuer

Vom gelesenen Quellenstand zur schriftlich belastbaren Kaufentscheidung.

●

1 · Quellenstand sichern

Die datierte Quellenantwort sichern; das Ergebnis muss die gelesenen Werte und ausdrücklich offenen Felder ausweisen: Hier beschriebenes Bundesmodell: Fläche × Bodenrichtwert × 0,34 Promille.

●

2 · Eingaben abgleichen

Die Eingaben auf dasselbe Flurstück, denselben Stichtag und denselben Geltungsbereich abgleichen; das Ergebnis muss jede Rechengröße nachvollziehbar belegen: Kommunalen Hebesatz: örtliche Satzung einsetzen.

●

3 · Einzelfallnachweis beschaffen

Die genannten Bescheide, Auskünfte oder fachlichen Unterlagen beschaffen; das Ergebnis muss die konkrete Transaktion und alle Ausnahmen oder offenen Kosten beantworten: Jahresformel: Messbetrag × (Hebesatz in Prozent / 100).

●

4 · Kaufentscheidung freigeben

Nicht verbindlich kaufen, bevor die Angaben schriftlich zusammengeführt sind; das Ergebnis muss Preis, Kostenfolge und verbleibende Unsicherheit eindeutig festhalten: Abschlussnachweis: Bescheide zusammenführen.

11.10 Nächste Schritte

◆ **Handlungskarten insgesamt**
— 28 Karten

FOLGE — Aus den Maßnahmenkarten, offenen Punkten und Unterlagen der vorstehenden Kapitel zusammengestellt.

◆ **HANDLUNG · Kann den Kauf stoppen · Bebaubarkeit**
— Planzeichnung und textliche Festsetzungen beim Stadtplanungsamt anfordern; das Vorhaben vom Architekten gegen den Plan prüfen lassen.

FOLGE — Erster Schritt aus dem Bebaubarkeitsurteil dieses Berichts.

◆ **Können den Kauf stoppen**
— 8 Karten

FOLGE — Diese Punkte sind vor einem Angebot oder Notartermin zu klären.

Quelle: Zusammenstellung aus den Abschnitten dieses Berichts · Stand 27.09.2026

◆ **HANDLUNG · Kann den Kauf stoppen · Unterlage**
— Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Begründung

FOLGE — Dieser Bericht hat für das Flurstück ein benanntes Planobjekt gefunden; nur der Originalplan legt Art und Maß der Nutzung verbindlich fest. Ausstellende Stelle: zuständige Behörde / Fachperson.

◆ **HANDLUNG · Kann den Kauf stoppen · Frage ans Bauamt**
— BKG modelliert am Berichtspunkt bis 8 cm in den Nachbarzellen (Umkreis 12 m) · unter 10 cm — unterhalb der Kartierschwelle für das außergewöhnliche Starkregenereignis. Welche Rückstau- oder Entwässerungsaufgaben gelten dafür beim Bauantrag?

◆ **HANDLUNG · Kann den Kauf stoppen · Frage ans Bauamt**
— Gilt der Bebauungsplan „Tarup Ost/Struve Luecke“ uneingeschränkt für dieses Flurstück, und welche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung enthält er?

FOLGE — Schriftlich stellen und Antwort aufbewahren.

◆ **OFFEN · Kann den Kauf stoppen · Offener Punkt**
— Das Flurstück in der Zeit

FOLGE — Historische Serie: für Schleswig-Holstein nicht angebunden, nicht abgefragt. Bildflugarchiv des Landes, schriftlich anzufragen Zuständige Stelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH).

Quelle: Zusammenstellung aus den Abschnitten dieses Berichts · Stand 27.09.2026

Nächste Schritte (Fortsetzung)

- ◆ **HANDLUNG · Kann den Kauf stoppen · Maßnahme aus dem Bericht**

— Aktuellen Katasterauszug und Grundbuchauszug bestellen und Flurstücksschlüssel, Fläche und Grenzverlauf gegen dieses Kapitel prüfen.

FOLGE — Katasteramt / Grundbuchamt · Katasterauszug und Grundbuchauszug · vor Vertragsunterzeichnung.
- ◆ **Kann den Kauf stoppen · Maßnahme aus dem Bericht**

— Vor Erdarbeiten oder Kellerplanung eine Geländeaufnahme mit Höhen beauftragen; das 1-m-Raster ersetzt keine Vermessung.

Vermessungsingenieur · Amtlicher Lageplan mit Höhen · vor der Entwurfsplanung.
- ◆ **HANDLUNG · Kostet Zeit oder Geld · Maßnahme aus dem Bericht**

— Den Oberflächenabfluss entlang dieser Profile von einem Bauingenieur beurteilen lassen; ein Schnitt zeigt Topografie, keine Entwässerungsplanung.

FOLGE — Bauingenieur · Entwässerungsplanung · Entwässerungskonzept · vor dem Bauantrag.
- ◆ **HANDLUNG · Kann den Kauf stoppen · Maßnahme aus dem Bericht**

— Die Grenzmarken vor Ort durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bestätigen lassen, bevor Sie mit diesen Maßen planen.

FOLGE — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur · Grenzniederschrift · Abmarkungsprotokoll · vor dem Entwurf.
- ◆ **OFFEN · Kostet Zeit oder Geld · Offener Punkt**

— Umgebungslärm (UBA)

FOLGE — Umgebungslärm: amtliche Antwort offen. Der Lärmkartendienst des Umweltbundesamtes hat diese Abfrage nicht beantwortet. Die Lärmkarten nach EU-Umgebungslärmrichtlinie liegen bei der zuständigen Landesbehörde und in den Lärmaktionsplänen der Gemeinde aus. Zuständige Stelle: Umweltbundesamt · Lärmkartierung nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie (VeLa/LK).
- ◆ **HANDLUNG · Kostet Zeit oder Geld · Maßnahme aus dem Bericht**

— Beim Bauamt erfragen, was auf den Nachbargrundstücken noch gebaut werden darf; diese Sonnenhöhen kennen weder Gebäude noch Bäume.

FOLGE — Bauamt · Auskunft zur zulässigen Nachbarbebauung · vor dem Kauf.

Quelle: Zusammenstellung aus den Abschnitten dieses Berichts · Stand 27.09.2026

- ◆ **HANDLUNG · Kostet Zeit oder Geld · Maßnahme aus dem Bericht**

— Den Bewegungsbefund für dieses Flurstück vor der Gründungsplanung geotechnisch bewerten lassen.

FOLGE — Geotechnisches Ingenieurbüro · Baugrundgutachten · vor der Gründungsplanung.
- ◆ **HANDLUNG · Kostet Zeit oder Geld · Weitere Maßnahmen aus dem Bericht (1/12)**

— 1. Das Grundbuch auf Rechte und Dienstbarkeiten prüfen, die den Nachbarflurstücken an diesem Flurstück zustehen. 2. Die rechtlich gesicherte Erschließung schriftlich bestätigen lassen; eine kartierte Straße ist kein Wegerecht. 3. Satzung, Planzeichnung und Änderungen anfordern.

FOLGE — Zuständige Stelle und Termin stehen auf der Maßnahmenkarte des jeweiligen Abschnitts.
- ◆ **HANDLUNG · Kostet Zeit oder Geld · Weitere Maßnahmen aus dem Bericht (3/12)**

— 7. Festsetzungen in Klartext: Architektin oder Architekt soll den vollständigen Plantext gegen den Entwurf prüfen. 8. Innenbereich/Außenbereich (§ 34/§ 35 BauGB): Vor Kauf schriftliche Bauaufsichtsauskunft oder Bauvorbescheid einholen. 9. Umgebende Baukörper: Entfernungen: Bauaufsicht um schriftliche § 34/§ 35-Einordnung bitten.
- ◆ **HANDLUNG · Kostet Zeit oder Geld · Maßnahme aus dem Bericht**

— Bei der unteren Bodenschutzbehörde erfragen, ob die auf diesen Bildern sichtbare frühere Nutzung einen Eintrag im Altlastenkataster hinterlassen hat.

FOLGE — Untere Bodenschutzbehörde · Altlastenauskunft · vor dem Kauf.
- ◆ **HANDLUNG · Kostet Zeit oder Geld · Weitere Maßnahmen aus dem Bericht (2/12)**

— 4. Bebauungspläne am Flurstück: Planzeichnung, Satzung und textliche Festsetzungen beim Stadtplanungsamt bestätigen. 5. Nächstgelegene B- und F-Pläne: Planzeichnung, Satzung und textliche Festsetzungen beim Stadtplanungsamt bestätigen. 6. Flächennutzungsplan am Flurstück: Planzeichnung, Satzung und textliche Festsetzungen beim Stadtplanungsamt bestätigen.

Quelle: Zusammenstellung aus den Abschnitten dieses Berichts · Stand 27.09.2026

◆ **HANDLUNG · Kostet Zeit oder Geld · Weitere Maßnahmen aus dem Bericht (4/12)**

— 10. Vollständigen aktuellen Ausdruck für Gemarkung, Blatt und Flurstück beantragen. 11. Auskunft für Gemarkung, Flur und Flurstück mit Nachweis des berechtigten Interesses beantragen. 12. Altlastenauskunft einschließlich Aktenzeichen, Klassifizierung und Handlungsstand beantragen.

◆ **HANDLUNG · Kostet Zeit oder Geld · Weitere Maßnahmen aus dem Bericht (6/12)**

— 16. Diese Zone dem Tragwerksplaner vor der Entwurfsplanung geben. 17. Die wichtigsten Wege (Schule, Arzt, Einkauf, Haltestelle) zur Hauptverkehrszeit selbst fahren und den Fahrplan der nächsten Haltestelle prüfen. 18. Bodenrichtwert mit dem Angebotspreis vergleichen und bei größerer Abweichung nachfragen.

◆ **HANDLUNG · Kostet Zeit oder Geld · Weitere Maßnahmen aus dem Bericht (8/12)**

— 22. Anliegerbescheinigung und Auskunft zu offenen Erschließungs- und Anschlussbeiträgen einholen. 23. Aktuellen Grundsteuer- und Messbescheid sowie den geltenden Hebesatz anfordern. 24. Vor dem Kauf anfordern: „Amtlicher Auszug: festgesetztes Überschwemmungsgebiet mit Verordnung, Datum und Flurstücksbezug“.

Quelle: Zusammenstellung aus den Abschnitten dieses Berichts · Stand 27.09.2026

◆ **Kostet Zeit oder Geld · Weitere Maßnahmen aus dem Bericht (5/12)**

— 13. Belastungsprüfung für die geplante Eingriffstiefe und den gesamten Arbeitsbereich beantragen. 14. Ergebnis mit der kommunalen Gefahrenkarte abgleichen. 15. Klimanormalwerte nur als Vorprüfung verwenden und die vier maßgeblichen objektspezifischen Nachweise einholen.

◆ **HANDLUNG · Kostet Zeit oder Geld · Weitere Maßnahmen aus dem Bericht (7/12)**

— 19. Bei großer Abweichung eine schriftliche Preisbegründung oder ein Verkehrswertgutachten verlangen. 20. Den Notar um eine schriftliche Kostenrechnung auf Basis des Vertragsentwurfs bitten. 21. Steuersatz und Bemessungsgrundlage im Vertragsentwurf vom Notar bestätigen lassen.

◆ **HANDLUNG · Kostet Zeit oder Geld · Weitere Maßnahmen aus dem Bericht (9/12)**

— 25. Vor dem Kauf anfordern: „Hochwassergefahrenkartenauszug HQ-hoch/HQ100/HQ-extrem mit Wassertiefen und Kennungen“. 26. Vor dem Kauf anfordern: „Amtlicher Gewässernetz-/Gewässerkörperauszug mit Uferlinie“. 27. Vor dem Kauf anfordern: „Höhenaufnahme und Überflutungs-/Fließwegnachweis“.

◆ **HANDLUNG · Kostet Zeit oder Geld · Weitere Maßnahmen aus dem Bericht (11/12)**

— 31. Bohrtiefe und Laborumfang mit dem Baugrundgutachter aus den kartierten Einheiten ableiten und Aufschlüsse beauftragen. 32. Kellerdetails radondicht planen und eine anerkannte Langzeitmessung der Innenraumluft beauftragen. 33. Ein Nivellement beauftragen und bei relevanter Bewegung die BBD-Punktreihe oder eine geodätische Überwachung beschaffen.

◆ **HANDLUNG · Routine · Weitere Unterlagen**

— 1. Aktueller Katasterauszug.
| FOLGE — Stelle, Gebühr und Frist je Unterlage stehen in Kapitel 4.

◆ **HANDLUNG · Routine · Weitere Maßnahmen aus dem Bericht (2/2)**

— 4. Vor dem Verlassen auf eine kartierte Leitung ein schriftliches Anschlussangebot beim Netzbetreiber einholen.

Quelle: Zusammenstellung aus den Abschnitten dieses Berichts · Stand 27.09.2026

◆ **HANDLUNG · Kostet Zeit oder Geld · Weitere Maßnahmen aus dem Bericht (10/12)**

— 28. Vor dem Kauf anfordern: „Grundstücksbezogener Überflutungs- und Entwässerungsnachweis mit Bemessungsregen“. 29. Vor dem Kauf anfordern: „Wasserschutzgebietsauskunft und einschlägige Rechtsverordnung“. 30. Untersuchungsumfang des Baugrundgutachtens aus der kartierten Bodeneinheit ableiten und Bohrungen beauftragen.

◆ **HANDLUNG · Kostet Zeit oder Geld · Weitere Maßnahmen aus dem Bericht (12/12)**

— 34. Vor der Planung von Keller, Geothermie oder Tiefbohrung eine schriftliche Bergbauauskunft des LBEG einholen. 35. Vor Vertrag klären, ob ein aktives Verfahren Flurstücksidentität, Zugang, Beiträge oder Verfügungen berührt. 36. Flurstückskennung und Plan an Denkmal- und Bodenschutzbehörde senden und beide schriftlichen Antworten zur Kaufakte nehmen.

◆ **HANDLUNG · Routine · Weitere Maßnahmen aus dem Bericht (1/2)**

— 1. Bei energetischer Planung die DIN-Klimazone und lokale Wetterdaten des Energieberaters heranziehen. 2. Grundstück zu unterschiedlichen Tageszeiten besuchen und auf Verkehr, Schiene und Flugbetrieb achten. 3. Etwaige nahe Bauwerke vor Ort oder über die Katasterkarte bestätigen.
| FOLGE — Zuständige Stelle und Termin stehen auf der Maßnahmenkarte des jeweiligen Abschnitts.

Freigabeweg vor dem Kaufangebot

Jeder Schritt endet mit einem benannten schriftlichen Ergebnis.

1 · Bestand erfassen

Den aus diesem Bericht abgeleiteten Bestand sichern; das Ergebnis muss Zahl und Priorität der Handlungskarten nennen: Handlungskarten insgesamt: 28 Karten. Können den Kauf stoppen: 8 Karten. Kann den Kauf stoppen · Bebaubarkeit: Planzeichnung und textliche Festsetzungen beim Stadtplanungsamt anfordern; das Vorhaben vom Architekten gegen den Plan prüfen lassen.

2 · Identität und Planung schließen

Die flurstücks- und planungsbezogenen Stop-Punkte schriftlich klären; das Ergebnis muss Grundstück und anwendbares Baurecht eindeutig verbinden: Kann den Kauf stoppen · Unterlage: Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Begründung. Kann den Kauf stoppen · Frage ans Bauamt: Gilt der Bebauungsplan „Tarup Ost/Struve Luecke“ uneingeschränkt für dieses Flurstück, und welche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung enthält er?

3 · Originalnachweise prüfen

Die genannten Originalunterlagen von der zuständigen Stelle beschaffen und prüfen lassen; das Ergebnis muss jeden kaufentscheidenden offenen Punkt beantworten: Kann den Kauf stoppen · Frage ans Bauamt: BKG modelliert am Berichtspunkt bis 8 cm in den Nachbarzellen (Umkreis 12 m) · unter 10 cm — unterhalb der Kartierschwelle für das außergewöhnliche Starkregenereignis. Welche Rückstau- oder Entwässerungsauflagen gelten dafür beim Bauantrag? Dazu 2 weitere Punkte, vollständig in der Tabelle dieses Kapitels.

4 · Angebot absichern

Kein nicht rückzahlbares Angebot abgeben, solange ein Stop-Punkt offen ist; das Ergebnis muss Schließung, Bedingung oder Rücktrittsrecht dokumentieren: Kann den Kauf stoppen · Maßnahme aus dem Bericht: Die Grenzmarken vor Ort durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bestätigen lassen, bevor Sie mit diesen Maßen planen. Dazu ein weiterer Punkt, vollständig in der Tabelle dieses Kapitels.

Nachweisweg bis zum Notartermin

Jeder Schritt endet mit einem benannten schriftlichen Ergebnis.

1 · Auskünfte anfordern

Offene Quellen- und Behördenauskünfte mit Flurstücksbezug anfordern; das Ergebnis muss als datierte schriftliche Antwort vorliegen: Kostet Zeit oder Geld · Offener Punkt: Umgebungslärm (UBA). Kostet Zeit oder Geld · Maßnahme aus dem Bericht: Den Oberflächenabfluss entlang dieser Profile von einem Bauingenieur beurteilen lassen; ein Schnitt zeigt Topografie, keine Entwässerungsplanung. Dazu 3 weitere Punkte, vollständig in der Tabelle dieses Kapitels.

2 · Kosten beziffern

Unterlagen, Beiträge und fachliche Folgen beziffern lassen; das Ergebnis muss Zeit- und Geldfolgen ohne Nullannahmen ausweisen: Kostet Zeit oder Geld · Weitere Maßnahmen aus dem Bericht (1/12): 1. Das Grundbuch auf Rechte und Dienstbarkeiten prüfen, die den Nachbarflurstücken an diesem Flurstück zustehen. 2. Die rechtlich gesicherte Erschließung schriftlich bestätigen lassen; eine kartierte Straße ist kein Wegerecht. 3. Satzung, Planzeichnung und Änderungen anfordern. Dazu 4 weitere Punkte, vollständig in der Tabelle dieses Kapitels.

3 · Verantwortliche abzeichnen lassen

Die im Bericht genannten Verantwortlichen und Fristen zusammenführen; das Ergebnis muss Dokument, Prüfer, Termin und Restlücke nennen: Kostet Zeit oder Geld · Weitere Maßnahmen aus dem Bericht (6/12): 16. Diese Zone dem Tragwerksplaner vor der Entwurfsplanung geben. 17. Die wichtigsten Wege (Schule, Arzt, Einkauf, Haltestelle) zur Hauptverkehrszeit selbst fahren und den Fahrplan der nächsten Haltestelle prüfen. 18. Bodenrichtwert mit dem Angebotspreis vergleichen und bei größerer Abweichung nachfragen. Dazu 4 weitere Punkte, vollständig in der Tabelle dieses Kapitels.

4 · Beurkundung freigeben

Den Notartermin erst nach schriftlicher Erledigung oder vertraglicher Absicherung freigeben; das Ergebnis muss alle verbleibenden Pflichten und Ausstiegsrechte festhalten: Kostet Zeit oder Geld · Weitere Maßnahmen aus dem Bericht (11/12): 31. Bohrtiefe und Laborumfang mit dem Baugrundgutachter aus den kartierten Einheiten ableiten und Aufschlüsse beauftragen. 32. Kellerdetails radondicht planen und eine anerkannte Langzeitmessung der Innenraumluft beauftragen. 33. Ein Nivellement beauftragen und bei relevanter Bewegung die BBD-Punktzeitreihe oder eine geodätische Überwachung beschaffen. Dazu 4 weitere Punkte, vollständig in der Tabelle dieses Kapitels.