Ratgeber:
Grundstück verkaufen in München und im Umland

Ein Grundstück lebt vom Potenzial: Was darf gebaut werden, wie ist es erschlossen, welche Lasten liegen darauf? Dieser Ratgeber zeigt, welche Punkte Käufer prüfen, welche Unterlagen Sie bereithalten sollten und wie Sie den Verkauf strukturiert angehen.

1. Potenzial und Bebaubarkeit

Der Wert eines Grundstücks hängt stark davon ab, was dort rechtlich und tatsächlich möglich ist. Die Planungsgrundlage bestimmt, ob ein Wohnhaus, ein Mehrfamilienhaus oder eine gewerbliche Nutzung in Frage kommt.

- Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan prüfen
- Vorhandene Bauvoranfragen und Baugenehmigungen sichern
- Maß der Nutzung, Grundflächenzahl und Bauweise klären
- Einfügen in die Umgebung bei fehlendem Bebauungsplan prüfen lassen

2. Erschließung, Lasten und Altlasten

Käufer prüfen, ob das Grundstück ordnungsgemäß erschlossen ist, also Anschluss an Straße, Wasser, Strom und Abwasser hat. Außerdem sind Lasten im Grundbuch und mögliche Bodenbelastungen relevant.

- [ ] Grundbuchauszug mit Lasten und Dienstbarkeiten
- [ ] Baulasten-Auskunft der zuständigen Behörde
- [ ] Erschließungsnachweise und Anschlussangaben
- [ ] Hinweise auf Altlasten oder Bodenuntersuchungen
- [ ] Geotechnische Angaben, falls vorhanden
- [ ] Vermessungsunterlagen und Flurkarte

> **Wichtig**
> Nicht jede Information liegt beim Eigentümer vor. Die Auskünfte bei Behörden können einige Zeit benötigen, daher sollten Sie frühzeitig beginnen.

3. Bewertung und Preisbildung

Für Grundstücke werden je nach Lage und Nutzung unterschiedliche Bewertungsansätze verwendet. Entscheidend sind Vergleichspreise, die Bebaubarkeit und die Nachfrage im jeweiligen Teilmarkt. Im Münchner Umland können sich Preise je nach Gemeinde und Anbindung deutlich unterscheiden.

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

4. Ablauf des Verkaufs

- Unterlagen zusammenstellen und Bebaubarkeit klären
- Bewertung und Preisstrategie festlegen
- Vermarktung an Bauträger, Projektentwickler und Privatkäufer
- Kaufvertrag beim Notar
- Übergabe und Abwicklung nach den vertraglichen Vereinbarungen

5. Unterlagen auf einen Blick

- [ ] Amtliche Flurkarte und Lageplan
- [ ] Angaben zur Grundstücksgröße
- [ ] Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan
- [ ] Angaben zur Erschließung
- [ ] Vorhandene Bauvoranfragen oder Genehmigungen
- [ ] Informationen zu Dienstbarkeiten, Baulasten oder Altlasten

Grundstück für den Verkauf vorbereiten

Wir prüfen gemeinsam mit Ihnen Potenzial, Unterlagen und Preisstrategie und beschaffen fehlende Informationen auf Wunsch bei den zuständigen Stellen.

anfrage@bayernwerte.de | **bayernwerte.de/kontakt**

Jetzt anrufen: +49 89-21 90 97 33

Über Bayernwerte Immobilien

Bayernwerte Immobilien ist Ihr Immobilienmakler und Mietverwalter in München mit Inhaber Sandy J. Miehling. Wir betreuen Eigentümer, Käufer, Verkäufer, Vermieter, Mieter und Kapitalanleger in allen 25 Münchner Stadtbezirken und im Münchner Umland. Unsere Leistungen: Immobilienbewertung, Immobilienverkauf, Grundstücksverkauf, Immobilienvermietung und Mietverwaltung.

Schlagworte: Grundstück verkaufen München, Grundstücksverkauf München, Bebaubarkeit Grundstück München, Bebauungsplan München, Grundstück Umland München verkaufen, Bayernwerte Immobilien

Hinweis

Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information und ersetzt keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung. Bitte lassen Sie sich im Einzelfall von der zuständigen Fachperson beraten, etwa Notar, Fachanwalt oder Steuerberater. Angaben zu Bebaubarkeit und Planungsrecht sind im Einzelfall durch die zuständige Behörde bzw. einen Fachplaner zu bestätigen.

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.