

Do 13.06.13 09:51

Grund genug

Von: HEADLINE themendienst

Wo kann ich bauen, wo will ich wohnen? Die Suche nach dem richtigen Bauplatz ist eine der wichtigsten aber auch schwierigsten Hürden auf dem Weg zum Traumhaus.



Wer sind die Nachbarn? Auch das Wohnumfeld ist neben dem finanziellen Aspekt ein entscheidender Faktor, wenn es um den Kauf eines Grundstückes geht. Bild: tdx

In und um die Städte sind Grundstücke am teuersten. Wer hier bauen möchte, aber nicht das große Geld hat, wird sich mit weniger Quadratmetern begnügen müssen. Weiter draußen auf dem Land sowie abseits der großen Ballungsräume sind Grund und Boden deutlich günstiger. Doch wer auswärts wohnt, aber in der Stadt arbeitet, muss jeden Tag pendeln – das kostet nicht nur viel Geld sondern auch Zeit und Nerven. Auch im Hinblick auf den Wiederverkaufswert des Hauses sollte das Grundstück nicht zu abgeschieden liegen.

Neben dem finanziellen Aspekt ist das Wohnumfeld ein entscheidendes Kriterium: Wer sind die Nachbarn, wie setzt sich die Einwohnerschaft des Stadtteils zusammen? Wichtig ist auch die Infrastruktur: Wie weit sind Kindergärten, Schulen, Ärzte, Geschäfte entfernt? Welche Freizeitangebote gibt es und sind diese Einrichtungen mit

Bus, Bahn, zu Fuß oder nur mit dem Auto zu erreichen? Dabei sollten – soweit bekannt – auch zukünftige Erschließungs- und Entwicklungsvorhaben der Kommune beachtet werden. Schon so mancher bekam seinen Bauplatz zum Spottpreis und wohnt jetzt in unmittelbarer Nähe der neuen Ortsumfahrung.

Nicht nur ständiger Straßenlärm schädigt die Gesundheit: Auf keinen Fall sollte das Eigenheim auf zweifelhaftem Untergrund – ehemalige Müllkippe, Färberei, Militärrübungsplatz – errichtet werden. Auch Wasseradern unter dem Haus machen viele Menschen krank. Minuspunkte gibt es auch für den Mobilfunkmast auf dem Nachbardach oder eine Hochspannungsleitungen, die das Grundstück quert.

Wie und wo suchen?

Wer nach einem Grundstück sucht, sollte stets mehrgleisig fahren, also nicht nur Inserate und die Rubrik Zwangsversteigerung in der Regionalzeitung studieren. Die Baufamilie sollte ins gewünschte Wohnviertel fahren und dort gezielt nach Grundstücken suchen. Anwohner, Gemeindeverwaltung oder die Kirchengemeinde wissen sicher, wer der Besitzer ist oder wollen selbst eine Brache verkaufen. Es kann sich lohnen, eine Annonce aufzugeben oder einen Makler mit der Suche zu beauftragen. Oftmals vermitteln auch örtliche Banken und Sparkassen Baugrund im Dorf. Und schließlich gibt es zahlreiche Immobilienbörsen im Internet mit einem riesigen Fundus an Grundstücken.

Gefunden! Wie weiter vorgehen?

Der Grundstückkauf sollte nicht überhastet erfolgen, sondern nach erst nach einem ausführlichen Gespräch mit der zuständigen Baubehörde. Wichtige Fragen sind: Existiert für den Bauplatz ein gültiger Bebauungsplan? Lassen sich die Baupläne auf dem Grundstück umsetzen? Gibt es Auflagen etwa für die Höhe des Hauses, Dachform, Fenster, Ausrichtung des Gebäudes? Was im Bebauungsplan nicht geregelt ist, kann frei gewählt werden. Existieren überhaupt keine gültigen kommunalen Regelungen, so muss sich das neue Haus laut dem Baugesetzbuch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Weitere Fragen sind: Wie sieht der Gebietsentwicklungsplan aus, sind neue Straßen oder ein neues Gewerbegebiet vorgesehen? Welche Auflagen, meist Erschließungskosten, sind mit der Baugenehmigung verknüpft?

Nach dem Gespräch mit der Gemeinde sollte der Baugrund intensiv geprüft werden. Denn Altlasten, felsiger Boden oder ein hoher Grundwasserstand wurden vielleicht bislang nicht erkannt und können die Baukosten massiv erhöhen. Nachbarn oder alteingesessene Dorfbewohner können hier eventuell aufklären. Wer es genau wissen möchte, kann vom Verkäufer ein Boden(wert)gutachten verlangen. Die Umgebung sollte nun noch einmal intensiv auf Störfaktoren untersucht werden.

Hypotheken, Steuerschulden und Baulasten

Der nächste Schritt ist der Blick ins Grundbuch: Dieses gibt an, ob das Land mit Hypotheken oder Steuerschulden belastet ist, die der neue Eigentümer mitkaufen muss. Außerdem finden sich hier Angaben über Baulasten, also Rechte Dritter am Grundstück, etwa Wegerechte der Nachbarn.

Kaufen

Grundstücksgeschäfte müssen generell von einem Notar beurkundet und vom grundbuchführenden Notar ins Grundbuch eingetragen werden. Der Notar entwirft den Vertrag. Die Kosten setzen sich zusammen aus dem

Fotos



Pressebild
[Download](#)



Pressebild
[Download](#)



Pressebild
[Download](#)

Pressekontakt

HEADLINE
themendienst.de

PR Company GmbH
Werner-von-Siemens-Str. 6
86159 Augsburg
www.themendienst.de

Ansprechpartner:
Domenic Liebing
T.: +49 (0) 821 / 25 89 300
F.: +49 (0) 821 / 25 89 301
M.:
redaktion@themendienst.de

Kaufpreis und den Nebenkosten wie Notarkosten (1,5 bis 2 Prozent des Kaufpreises), Grunderwerbsteuer (3,5 Prozent), Kosten für Grundbucheintragung und Grundschuldbestellungen. Ob der Kaufpreis gerechtfertigt ist, lässt sich im Grundstückskaufpreisindex bzw. in einem Grundstücksverkaufspreisspiegel nachschauen. Vermittelt ein Makler, so ist zudem eine Courtage zwischen drei und sieben Prozent des Kaufpreises fällig. Eventuell kommen noch Vermessungskosten hinzu. Im Kaufvertrag wird ebenfalls festgelegt, wann der Kaufpreis gezahlt wird. In der Regel sechs bis acht Wochen nach Beurkundung, jedoch erst, wenn der Notar dazu schriftlich auffordert und dann binnen zehn Tagen. Erst mit dem Eintrag ins Grundbuch wird der Käufer zum Eigentümer des Grundstücks.