

CHECKLISTE

Grundstückskauf

Mit dieser praktischen Checkliste haben Sie einen kompakten Überblick über alle Schritte, die Sie beim Kauf eines Grundstücks berücksichtigen sollten.

VORBEREITUNG

Legen Sie vor der Suche fest, welche Kriterien das Grundstück erfüllen muss und welche finanziellen Spielräume Sie haben.

- Definieren Sie Ihr **Anforderungsprofil**.
- Sprechen Sie mit Ihrer Bank über die **Finanzierung**.
- Legen Sie Ihr **Kostenlimit** fest – und berücksichtigen Sie dabei die Kaufnebenkosten ([Grunderwerbsteuer](#), Makler, [Notar & Grundbuch](#)).

SUCHE

Nutzen Sie möglichst viele – oder die richtigen – Kanäle, um Ihr Traumgrundstück zu finden.

- Durchforsten Sie **Immobilienportale** wie immobilienscout24, immowelt & immonet.
- Beziehen Sie **Kleinanzeigenportale** wie Ebay, Kleinanzeigen & Kalaydo in die Suche mit ein.
- Werfen Sie einen Blick auf die Aushänge von **Banken und Sparkassen**. Diese vermitteln häufig Immobilien in Ihrer Region.
- Lesen Sie die Inserate Ihrer **Lokalzeitung**.
- Überregionale/**regionale Tageszeitungen** haben oft interessante Inserate – gedruckt und online.
- Sondieren Sie Aushänge am **Schwarzen Brett** im Supermarkt.
- Geben Sie selbst ein **Inserat** auf.
- Lassen Sie sich **automatisch per E-Mail informieren**, wenn ein neues Angebot, das Ihren Suchkriterien entspricht, auf einer Immobilienbörsen eingestellt wird.
- Informieren Sie **Bekannte** über Ihr Gesuch – funktioniert auch gut via Facebook.
- Beauftragen Sie einen Makler oder lassen Sie sich in seinen Verteiler aufnehmen.

BESICHTIGUNG

Sie haben ein Grundstück entdeckt, das Ihren Ansprüchen möglicherweise genügt? Kontaktieren Sie den Verkäufer/Makler am besten vorab telefonisch. Erzählen Sie ihm, wonach Sie genau suchen, wie Sie auf sein Grundstück aufmerksam geworden sind – und fragen Sie gezielt nach Dingen, die Ihnen wichtig sind, die aber nicht aus dem Inserat hervorgehen.

Nehmen Sie folgende Gegenstände mit zur Besichtigung:

- Kamera** (Fotografieren Sie nur mit Einverständnis des Eigentümers.)
- Notizblock** mit Klemmbrett & Stift
- Ausgedrucktes **Inserat**
- Liste mit **Fragen**
- Meterstab**
- ggf. **Kompass**, um die Ausrichtung des Grundstücks zu prüfen

Bei der Besichtigung:

- Lassen Sie sich einen aktuellen **Grundbucheintrag** zeigen.
- Fordern Sie den **Bebauungsplan** und **Informationen zur Erschließung** an.
- Klären Sie, ob das Grundstück bereits vermessen wurde.
- Fragen Sie nach **Altlasten**, **Bodenbeschaffenheit** und möglichen **Bauauflagen**.
- Wählen Sie einen günstigen **Zeitpunkt**:
 - Kommen Sie bevorzugt werktags.
 - Besichtigen Sie das Grundstück bei Tageslicht, um die Umgebung und Beschaffenheit besser einschätzen zu können.
 - Kommen Sie zu unterschiedlichen Tageszeiten, um Verkehr, Lärm und Lichteinfall zu beurteilen.
 - Sie sollten das Grundstück mit der maximalen Lärmbelastung kennenzulernen
 - Schule/Kindergarten ums Eck? Kommen Sie zur großen Pause!
 - Bahntrasse nebenan? Kommen Sie, wenn der ICE vorbeifährt!
- Erkunden Sie die unmittelbare **Wohngegend**.
 - Wo ist die nächste Bushaltestelle?
 - Wie ist die Parkplatzsituation?
 - Befindet sich ein Naherholungsgebiet in der Nähe?
 - Wo ist der nächste Spielplatz?
 - Wie weit sind öffentliche Einrichtungen entfernt?
 - Welche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe?
 - Welche Ärzte sind in Gehreichweite?
 - Fühlen Sie sich nachts sicher?
- Stellen Sie **Fragen** und haken Sie bei ausweichenden oder unvollständigen Antworten nach.
- Fragen Sie insbesondere nach kritischen Punkten wie
 - **Bauauflagen oder Einschränkungen**
 - **Hochwasser/Überschwemmungen**
 - **Ratten/Ungeziefer**
 - **Altlasten**

Der Verkäufer darf solche Mängel nicht verschweigen.

- Sind umfangreiche **Baumaßnahmen** oder ein öffentliches **Sanierungsverfahren** (zum Beispiel der Austausch von Rohren oder die Verlegung von Glasfaserkabeln) geplant?
- Unterhalten Sie sich mit **Nachbarn**, bevor Sie das Grundstück kaufen.
- Vereinbaren Sie mit dem Verkäufer/Makler, bis wann Sie sich **melden**.

Wenn Ihnen das Grundstück zusagt, vereinbaren Sie einen zweiten Besichtigstermin zu einer anderen Tageszeit. Nehmen Sie alle Familienmitglieder mit – schließlich müssen sich alle in der neuen Umgebung wohlfühlen. Wenn Ihnen der Kaufpreis zu hoch erscheint, ziehen Sie einen Sachverständigen hinzu. Dieser prüft Lage, Bodenbeschaffenheit und Bebauungsplan, um den realistischen Verkehrswert zu ermitteln. Die Gutachter der Heid Immobilien GmbH unterstützen Sie beim Kaufprozess im Rahmen einer fundierten Grundstücksbewertung.

UNTERLAGEN

Ein Grundstückskauf ist mit einer Vielzahl an bürokratischen Hürden verbunden. Für den Kauf benötigen Sie verschiedene Unterlagen:

Für die Eintragung ins Grundbuch

- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts
- Grunderwerbsanzeige beim Finanzamt vom Notar

Für die Finanzierung

- Einkommensnachweis
- Steuerbescheide
- Unterschriebene Bonitätsprüfung
- Nachweis des Eigenkapitals
- Entwurf des Kaufvertrags
- Grundbuchauszug
- Fotos & Lageplan vom Grundstück

Für den Kaufabschluss & die Beurkundung

- Grundbuchauszug
- Finanzierungsbestätigung der Bank

KAUFPROZESS

Sie haben alle relevanten Dokumente gesehen und Informationen erhalten und möchten das Grundstück immer noch kaufen?

- Einigen Sie sich mit dem Verkäufer auf einen Kaufpreis.
- Klären Sie die Vertragsdetails, zum Beispiel:
 - Mit oder ohne Auflassungsvormerkung?
 - Welche Lasten und eingetragenen Rechte werden übernommen?
 - Wie erfolgt die Abrechnung der Nebenkosten und der Grundsteuer?
 - Zu welchem Datum geht das Eigentum auf den Käufer über?
 - Wird der Kaufpreis gestaffelt bezahlt? Direkt auf das Konto des Verkäufers oder auf ein Notaranderkonto?
- Klären Sie die Finanzierung mit Ihrer Bank und setzen Sie den Vertrag auf.
- Vereinbaren Sie einen Notartermin.

NOTARTERMIN

Um einen Grundstückskauf abzuschließen, muss ein Notar den Kaufvertrag beglaubigen. Hierzu unterschreiben alle Käufer und Verkäufer bei einem gemeinsamen Termin den Kaufvertrag. Diesen erstellt der Notar vorab und lässt den Entwurf beiden Vertragsparteien im Vorfeld zukommen. Beim Notartermin liest er ihn Wort für Wort vor und erklärt.

- Anwesende Personen:
 - Notar und ggf. Mitarbeiter des Notars (der den Vertrag aufgesetzt hat)
 - alle Verkäufer
 - alle Käufer, die im Grundbuch eingetragen werden
 - ggf. Makler
 - ggf. Mitarbeiter der finanziierenden Bank
- Bringen Sie Ihren Personalausweis mit.
- Bringen Sie eine notariell beglaubigte Vollmacht mit, falls Sie nicht allein im Grundbuch eingetragen werden und die andere Person den Termin nicht wahrnehmen kann.
- Hören Sie aufmerksam zu und lesen Sie mit.
- Sind noch Punkte unklar? Das ist die letzte Chance, Änderungen im Kaufvertrag vorzunehmen.
- Käufer, Verkäufer, Notar und ggf. Makler unterschreiben das Originaldokument.

Für den Verkäufer (und den Makler) ist der Notartermin damit erledigt. Wird der Kauf mittels Darlehen/Kredit finanziert, unterschreiben Käufer und Bankmitarbeiter den Darlehensvertrag, der ebenfalls notariell beglaubigt wird. Der Notar veranlasst die Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch.

LETZE SCHRITTE

In dieser groben Reihenfolge geht es nach dem Notartermin weiter:

- Der Notar verschickt beglaubigte Originalkopien des Kaufvertrags an alle Beteiligten.
- Der Notar veranlasst die notwendigen Vormerkungen/Eintragungen beim Grundbuchamt.
- Der Notar schickt den zuständigen Ämtern/Behörden ebenfalls eine Kopie.
- Der Makler erhält seine Provision (vom Auftraggeber, ggf. hälftig von Käufer & Verkäufer).
- Die Bank überweist das vereinbarte Darlehen.
- Der Käufer überweist den Kaufpreis.
- Der Verkäufer bestätigt dem Notar den Erhalt des Kaufpreises.
- Der Notar veranlasst die Umschreibung im Grundbuch.
- Der Sachbearbeiter im Grundbuchamt nimmt die Umschreibung vor und informiert die Gemeinde sowie Steuerbehörden.
- Das Finanzamt verschickt einen Grunderwerbsteuerbescheid.
- Die Gemeinde nimmt den Eigentümerwechsel vor.
- Erst im neuen Jahr geht auch der Grundsteuerbescheid an den neuen Eigentümer.
- Langsam mahlen die Mühlen der Bürokratie: Findet der Kauf im vierten Quartal statt, wird der Grundsteuerbescheid womöglich noch auf den Verkäufer ausgestellt und muss korrigiert werden.

Herzlichen Glückwunsch, Sie sind jetzt Eigentümer Ihres eigenen Grundstücks!