

# Der Grundstückskauf



Suche  
Größe  
Lage  
Planungsvorgaben  
Kosten  
Erschliessung

## Impressum

Herausgeber: wohnen im eigentum. die wohneigentümer e.V.  
Martinsplatz 2a  
53113 Bonn

Autoren: Jan Habermann, Gabriele Heinrich

Fotos: Alwin Muschter, Jan Habermann

Stand: Juli 2003

## Inhalt

1. Einleitung
2. Wo wollen Sie wohnen?
3. Grundstücksgröße
4. Fünf Wege zum Baugrundstück
5. Lage des Grundstücks, Qualität des Wohnumfelds
6. Planungsvorgaben der Gemeinde
7. Klärung der Bodenbeschaffenheit
8. Einsichtnahme in das Grundbuch
9. Ermittlung der Grundstückskosten
10. Der Grundstückserwerb
11. Erschließung
12. Herrichten des Baugrundstücks?

### 1. Einleitung

Der Grundstückskauf (mit oder ohne Immobilie) beginnt mit einer (allgemeinen) Festlegung Ihres zukünftigen Wohnortes - der Stadt oder Gemeinde, bzw. des Stadtteils, und endet mit der Eintragung im Grundbuch.

Neben wichtigen Informationen bietet dieser Ratgeber in erster Linie Entscheidungshilfen und Checklisten, die Ihnen die einzelnen Schritte auf dem Weg zu Ihrem Haus aufzeigen, nämlich was Sie wann in die Wege leiten bzw. unternehmen müssen.

## 2. Wo wollen Sie wohnen?

## Informationsstellen

Zu Beginn der Grundstückssuche steht die Entscheidung, wo Sie suchen und später wohnen wollen - in welchen Stadtteilen oder Dörfern. Diese Entscheidung hängt sicherlich von der Lage der Arbeitsplätze, Schulen etc. Ihrer Familie ab, aber auch von den Grundstückspreisen, dem Angebot an Baugrundstücken und von Ihren finanziellen Möglichkeiten ab, denn Bauland ist knapp und teuer. Deshalb stellen sich viele Familien die Frage:

### **Bauen in der Stadt oder auf dem Land?**

Baugrundstücke im ländlichen Raum sind häufig preiswerter als im städtischen Raum oder Umland einer Großstadt. Dafür muß unter Umständen nicht nur ein längerer Weg zur Arbeit, zur Schule oder zum Einkaufen in Kauf genommen werden, sondern auch höhere Fahrtkosten, die auf Dauer sogar teurer werden können als die Ersparnis beim Erwerb des Grundstücks. Wägen Sie deshalb die Vor- und Nachteile bzw. kurz- und mittelfristigen Kosten der unterschiedlichen Standorte miteinander ab.

Ein Rechenbeispiel dazu:

Ein Zweitwagen kostet monatlich ca. 200 an Unterhaltung (ohne Anschaffungskosten). Auf einen Zeitraum von 10 Jahren bezogen muß das Grundstück auf dem Lande demnach mindestens 25.000 preiswerter sein als eines in der Stadt!

## 3. Grundstücksgröße

Die erforderliche Grundstücksgröße hängt vom geplanten Haustyp ab: Ein freistehendes Haus benötigt mindestens 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, ein Doppelhaus mindestens 280m<sup>2</sup> und Grundstücke für Reihenhäuser beginnen bei 150m<sup>2</sup>. Oft ist der Haustyp durch Vorgaben im Bebauungsplan festgeschrieben.

Beachten Sie auch, daß ein großes Grundstück nicht nur vom Kaufpreis her teurer ist, sondern auch von den Folgekosten. Die Erschließungskosten sind natürlich höher, ebenso die Grunderwerbssteuer. Auch für die jährlich zu bezahlende Grundsteuer ist die Grundstücksgröße ausschlaggebend ebenso wie für die Anliegerbeiträge und die Gebühren, also für Straßenreinigung und Abwasser.

*Bebauungsplan  
(abgekürzt: B-Plan)*

#### 4. Fünf Wege zum Baugrundstück

- über den Erwerb aus Privatbesitz.
- über den Erwerb von der Kommune, von Kirchengemeinden oder Stiftungen. Diese vergeben Baugrundstücke auch häufig in Erbpacht (auch Erbbaurecht genannt).

*Anzeigen im  
Immobilienteil  
von  
Tageszeitungen,  
Anfragen bei  
Bauämtern und  
Kirchen-  
gemeinden,  
Schaufenster  
von Banken und  
Sparkassen*

##### **Grundstückserwerb nach Erbbaurecht**

Bauinteressenten pachten dann das Grundstück für eine bestimmte Zeit, meist 99 Jahre, und bekommen die Nutzungsrechte gegen einen jährlichen Erbbauzins übertragen. Der Erbbauzins beträgt zu Beginn in der Regel jährlich ca. 4% des Grundstückswertes. Grundstück und Gebäude fallen nach dieser Zeit an den Grundstückseigentümer zurück, es sei denn, der Vertrag wird verlängert oder der Grundstückspächter sichert sich im Vertrag ein Vorkaufsrecht. Läuft ein Erbrechtsvertrag aus, so muß der Grundstückseigentümer für das mittlerweile darauf stehende Haus eine entsprechende Entschädigung leisten.

- über die **Vermittlung von Maklern und Banken**. Makler und Banken verlangen für ihre Leistungen in der Regel Provisionen, deren Höhe je nach Region unterschiedlich ist. Sie kann bei 3,5% oder 7% (inkl. MWSt.) liegen. Versuchen Sie darüber zu verhandeln.
- über den **Erwerb von Bauträgern**, Fertighausanbietern etc.. Bauträger verkaufen Grundstücke in der Regel mit von ihnen geplanten oder bereits errichteten Häusern. Fertighausanbieter verkaufen ihre Grundstücke natürlich auch nur gekoppelt an einen Bauvertrag. Selbst bei zeitlich getrennten Vertragsabschlüssen von Grundstück und Haus ist die Grunderwerbssteuer von 3,5% auf beide zu entrichten. Sind Haus und Grundstück in einem Vertrag geregelt, gilt die Makler- und Bauträgerverordnung.

- über **Zwangsversteigerungen:**

Zu jedem Objekt liegt bei Gericht ein Gutachten vor. Diesem kann der amtliche Verkehrswert entnommen werden sowie der Auszug aus dem Grundbuch (s. 8. Einsichtnahme in das Grundbuch).

Vor der Versteigerung sind zehn Prozent des Verkehrswertes, den der Gutachter geschätzt hat, beim Gericht als Sicherheit zu hinterlegen. Haben Sie nach der Versteigerung den Zuschlag erhalten, dann muß die Bezahlung innerhalb von 4 bis 6 Wochen erfolgen.

Versteigerungsobjekte und -termine verschiedener Amtsgerichte finden Sie im Internet unter [www.zvg.com](http://www.zvg.com) oder unter [www.argetra.de](http://www.argetra.de).

*Öffentliche  
Bekannt-  
machung im  
Amtsblatt und in  
der Tages-  
zeitung.  
Aushang am  
Amtsgericht.  
Internet:  
[www.zvg.com](http://www.zvg.com)*

Ein Bauvertrag mit einem Bauträger muß den Bedingungen der <b>Makler- und Bauträgerverordnung</b> entsprechen. In ihr ist geregelt, in welcher Weise der Bauträger das Baugeld der Hauskäufer absichern muß. So ist darin festgelegt,
daß der Bauträger Ihr Baugeld nur für das jeweilige Projekt verwenden darf,
daß die Zahlungen erst nach der Regelung der Eigentumsübertragung (eine Auflassungsvormerkung muß im Grundbuch eingetragen sein) zu erfolgen haben,
daß eine Baugenehmigung vorliegen muß,
daß die Zahlungen in etwa dem Baufortschritt entsprechen müssen (ein Ratenzahlungsplan ist in der MaBV vorgegeben) etc.
Der Vertrag mit einem Bauträger ist ein kombinierter Kauf- und Werkvertrag mit einer 5-jährigen Gewährleistung nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch.

*MaBV ist im Buchhandel erhältlich*

## 5. Lage des Grundstücks und Qualität des Wohnumfelds

Haben Sie mehrere Grundstücke in die engere Auswahl gezogen, dann wägen Sie die Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Grundstückslagen anhand der **Fragen und der Checkliste zum Wohnumfeld** ab. Diese Fragen können durch mehrmaliges besichtigen des Grundstücks und durch Gespräche mit den Anwohnern beantwortet werden.

Besichtigen Sie ins Auge gefaßte Grundstücke nicht nur am Wochenende, sondern zur Arbeits- und Geschäftszeit sowie am Abend!

### **Fragenkatalog für eine Begehung des Wohnumfeldes:**

#### **Bewertung**

Liegt das Grundstück an einer Durchgangsstraße oder in einer ruhigen Anliegerstraße?  
 Wie stark ist der Verkehrslärm tagsüber, am Abend und an den Wochenenden?  
 Ist damit zu rechnen, daß das Verkehrsaufkommen in den nächsten Jahren zunehmen wird?  
 Liegt das Grundstück in der Einflugschneise eines Flughafens oder in der Nähe einer vielbefahrenen Bahnstrecke?  
 Befindet sich ein Gewerbegebiet in nächster Nähe, eine Mülldeponie oder ähnliches und führt die Zufahrtsstraße dazu direkt an diesem Grundstück vorbei?  
 Befinden sich feuergefährliche, lärmträchtige und geruchsbelästigende Einrichtungen, Betriebe o.ä. in nächster Umgebung oder sind solche in der Planung vorgesehen?  
 Beeinträchtigen Lärm, Staub, Geruch, Gifte aus der Nachbarschaft das Grundstück? Beachten Sie in diesem Zusammenhang auch die

## Hauptwindrichtungen!

Beachten Sie:

Z.B. kann im Windschatten einer Tischlerei ein erhöhter Schadstoffausstoß die Luft belasten.  
Neben einem Schweinestall stinkt es!  
Auf einem Acker wird im Frühjahr Gülle gefahren!

Auch über Ausflugslokale gibt es vielfach Beschwerden lärmbelästigter Anwohner

Beeinträchtigt die Nachbarbebauung das Grundstück?  
Verschatten hohe Gebäude oder hohe Bäume das Grundstück?  
Ist das Grundstück starken Winden ausgesetzt, z.B. auf einer Höhenlage?  
Liegt das Grundstück in einem Hochwassergebiet?  
Handelt es sich um eine regen- oder schneereiche Gegend?  
Hanglage oder ebene Topographie?  
Ist das Grundstück von allen oder mehreren Seiten einsichtig?  
Stehen auf dem Grundstück hohe Bäume, die ggf. unter Naturschutz stehen?  
Sind Parkmöglichkeiten, Garage oder Einstellplatz vorhanden?

### Der Wohnumfeld - Check

... entspricht Ihren Vorstellungen	voll	gerade noch	nicht
<b>Lage des Stadtteils: z.B.</b> + zentral + Stadtrand + Umland + Dorf			
<b>Charakter des Wohngebietes z.B.</b> + reines Wohngebiet + Mischgebiet (Gewerbe-, Industriebetriebe und Wohnungen)			
<b>Lage, Ausrichtung des Grundstücks</b> + Besonnung?			
<b>Gestaltung der Freiflächen</b> + mit Garten + ohne Garten + Hofanlage mit Schuppen, Werkstätten			
<b>Hauptstraßenanbindung</b>			
<b>OPNV-Anbindung</b>			

### Entfernung zu wichtigen Einrichtungen

zu	nah	mittel	weit
den Arbeitsplätzen			
Kindergarten			
Schulen			
Lebensmittelgeschäften			
Geschäftsstraße / Einkaufszentrum			
Arzt /Apotheke			
Kino, Bücherei u.ähnl.			
Straßenbahn oder Bus			
Bahnhof			
Kinderspielplatz			
Grünanlagen			
Gemeindezentrum/Rathaus			
Sportanlagen			
Jugendclub			
Altenbegegnungsstätte			

## 6. Planungsvorgaben



Nicht alles läßt sich vor Ort klären. Deshalb ist ein Gang zur Gemeinde notwendig, um Antworten auf die Planung und damit zukünftige Entwicklung des Wohngebietes zu erhalten. *s. B-Plan*

### **Fragen an die Gemeinde:**

Existiert für den Bauplatz ein gültiger **Bebauungsplan** (abgekürzt: **B-Plan**), ist einer in Arbeit?

*Bauordnungsamt oder Kataster- und Vermessungsamt*

1. Liegt kein Bebauungsplan vor, gelten die Regelungen des § 34 - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - und des § 35 - Bauen im Außenbereich - des Baugesetzbuches. Fragen Sie dazu unbedingt beim zuständigen Bauordnungsamt nach.

2. Liegt das Grundstück im Bereich eines B-Plans, dann müssen Sie in der Regel kein Baugenehmigungsverfahren durchlaufen, sondern eine zeit-, geld- und planungssparende **Bauanzeige** einreichen. Fragen Sie nach.

3. Kennen Sie den Bebauungsplan?

Um **welche Art Baugebiet** handelt es sich? Reines (Allgemeines) Wohngebiet, Mischgebiet (Wohnen und Gewerbe), Dorfgebiet?

Welche **Grundflächenzahl** (GRZ) gibt der B-Plan an, d.h. welcher Anteil der Gesamtfläche des Baugrundstückes darf überbaut werden?

*s. B-Plan*

Welche **Geschoßflächenzahl** (GFZ) ist vorgeschrieben, d.h. wieviel Geschoßfläche (im Verhältnis zur Grundstücksfläche) für das zu errichtende Gebäude zulässig ist?

*s. B-Plan*

Ist die **Firstausrichtung** vorgegeben? Ist damit eine **Südorientierung** zur optimalen Sonnenenergienutzung möglich?

Welche **Grenzabstände** sind einzuhalten? Darf z.B. auf die Grenze eine Garage gebaut werden?

Welche **weiteren (gestalterischen u.a.) Auflagen** enthalten

B-Plan, mögliche Ortssatzungen, das Baulastenverzeichnis etc.?

Z.Beispiel:

Werden Vorgaben gemacht zur Baulinie, Baugrenze, Bebauungstiefe?

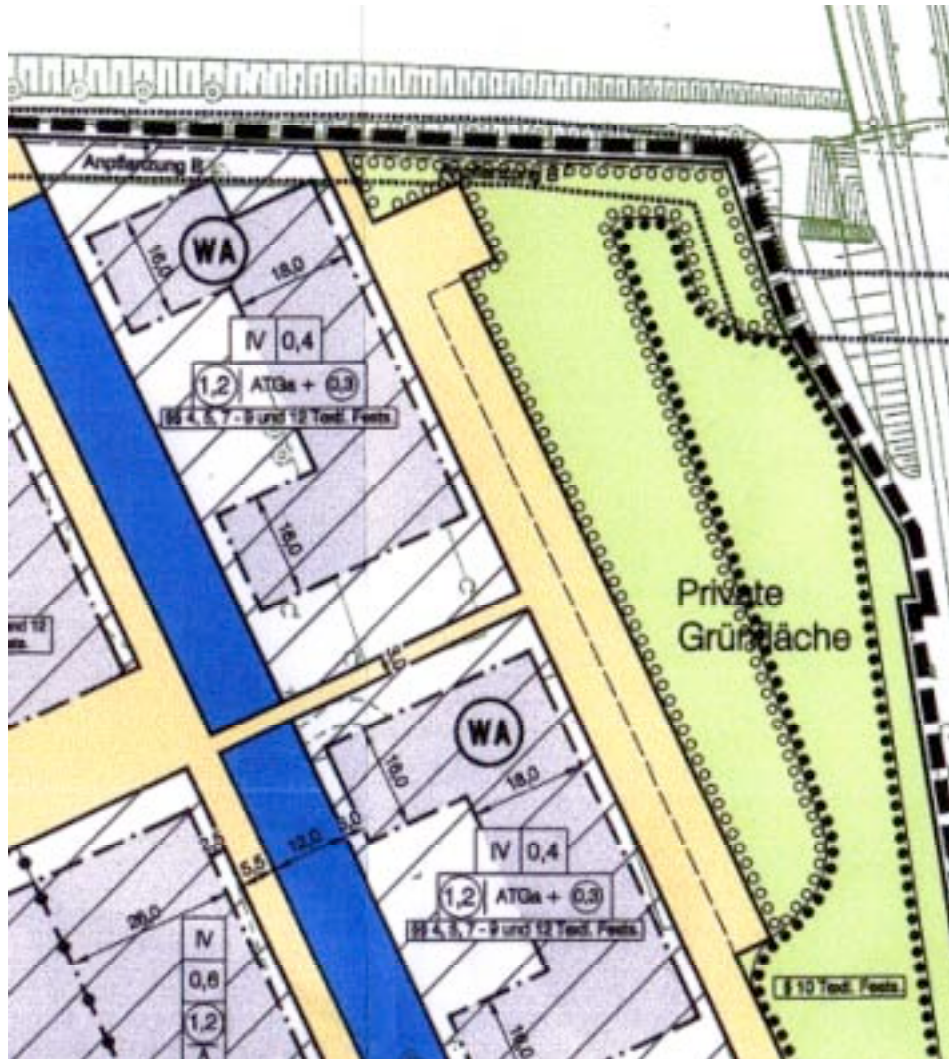
*Ortssatzungen, B-Plan*

Welche Dachform und Dachneigung ist vorgeschrieben? Darf ein Kniestock bis zu einer bestimmten Höhe gebaut werden? Werden Vorgaben zu PKW-Stellplätze, Baumschutz, Haushöhe, Firstrichtung, Spiel-, Freizeit- und Verkehrsflächen sowie Fassadengestaltung und Dachfarben gemacht?

Können künftige Nachbarhäuser Ihre Aussicht verdecken und z.B. die Sonneneinstrahlung beeinträchtigen?

Zu welchem Zeitpunkt kann oder muß mit der Bebauung begonnen werden?

*s. Kaufvertrag*



**Abbildung:** Ausschnitt aus einem eingefärbtem B-Plan

Erläuterung der Abbildung: **WA** steht für allgemeines Wohngebiet, das hier mit einem viergeschossigen Wohngebäude bebaut werden soll. Die innerhalb der **Baugrenze** (zwei Striche ein Punkt) hellviolett eingefärbte Fläche gibt den bebaubaren Bereich vor. Baugrenzen besagen, dass das jeweilige Gebäude diese Fläche nicht überschreiten darf, es aber auch nicht berühren muß. Die **Anzahl der Vollgeschosse** wird mit einer römischen Ziffer (hier: **IV**) festgelegt. Die **Grundflächenzahl** (GRZ) beträgt **0,4**, das heißt maximal 40% der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden. Die **Zahl im Kreis 1,2** nennt die **Geschossflächenzahl**. Sie gibt an, wie groß die maximale Summe aller Vollgeschossflächen in Bezug auf die Grundstücks-grösse sein darf. Eine Besonderheit hier: "ATGa + 0,3 (im Kreis)" bedeutet Aufschlag der GFZ für Tiefgarage um 0,3.

Lassen Sie sich die einzelnen Zeichen und Zahlen erklären und die häufig umfangreichen Textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans vorlegen. Gegebenenfalls müssen Sie sich diese von einem Fachberater erläutern lassen.

**Tipp: Bauvoranfrage**

Stellen Sie an das Bauordnungsamt eine schriftliche **Bauvoranfrage**, um für eine schwierige Grundstückssituation eine gesicherte Antwort zu erhalten.

Bauvoranfragen sind gebührenpflichtig. Sie sind nur zeitlich befristet gültig und dürfen nur vom Grundstückseigentümer gestellt werden. Bitten Sie den Grundstückseigentümer im Zweifelsfall, diese zu stellen!

## 7. Klärung der Bodenbeschaffenheit

Holen Sie **Informationen über die Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Bodens** ein! Sonst können Mehrkosten auf Sie zukommen, wenn bei einem nicht tragfähigen Boden umfangreiche Bodenvorbereitungsarbeiten durchgeführt werden müssen, wie z.B. bewehrte Grundplatten, tiefe Streifenfundamente usw..

*Nachbarn;  
Baufirmen und  
Statiker, die im  
Umfeld gebaut  
haben; Ämter,  
die über  
Bodenkarten  
verfügen;  
Wasserwirt-  
schaftsämter;*

Liegen **Bodengutachten** vor?

Müssen aufgrund schwieriger Bodensituationen zusätzliche Baugrunduntersuchungen, z.B. Probebohrungen durchgeführt werden, um festzustellen, wie der Baugrund beschaffen ist?

Wie hoch ist der **Grundwasserspiegel**? Bei erhöhtem Grundwasserspiegel müssen besondere Gründungen erfolgen, d.h. zusätzliche bzw. aufwendigere Maßnahmen zur Feuchtigkeitsisolierung, wie, z.B. der Bau eines wasserdichten Untergeschosses (sog. "Wanne"). Ist ein **felsiger Untergrund** zu erwarten? Müssen Felssprengungen durchgeführt werden?

Die Bebauung von **Hanglagen** ist aufwendiger und damit teurer als die ebener Grundstücke.

Wird die Kanalisation höher liegen als die Abwasser führenden Einrichtungen Ihres zukünftigen Hauses, z.B. bei Hanglage? In diesem Fall muß eine kostenintensive **Hebeanlage** gebaut werden.

Kann die Baustelle mit schweren, großen Baumaschinen angefahren werden oder müssen Sie die **Zufahrt** entsprechend herrichten (lassen)?

*Bauordnungs-  
amt*

## 8. Das Altlastenrisiko

Bringen Sie in Erfahrung, ob der Bauplatz möglicherweise Altlastenstandort ist, ob sich hier früher eine Mülldeponie, ein Industriestandort, Militärstandorte, eine Tankstelle o.a. befand. Das **Altlastenrisiko** hat meistens der Grundstückseigentümer zu tragen! Lassen Sie im Zweifelsfall eine Bodenanalyse durchführen. Pro Bodenprobe ist - bei einer ausführlichen Analyse - mit etwa 1.500 Euro zu rechnen. Besteht etwa der Verdacht, daß auf diesem Standort im 2. Weltkrieg Bomben abgeworfen worden sind, sollten Sie auch die Luftbilddauswertung einsehen. Erhärtet sich dieser Verdacht, so entstehen dem jeweiligen Grundstückseigentümer hohe Kosten für die Überwachung der Erdarbeiten. Die Entschärfung einer gefundenen Bombe muß der Grundstückseigentümer dann natürlich nicht bezahlen.

### **Vorgehen zur Ermittlung von Altlasten Informationsquellen für Altlasten**

1. Altlastenkataster  
Achtung: Nicht alle Altlasten sind in diesem Kataster aufgeführt, sondern nur die, die der Behörde bekannt sind und von ihr erfaßt wurden. Deshalb sind weitere eigene Recherchen notwendig.
2. Informationsquellen zur allgemeinen Geschichte des Grundstücks sind alte Karten und Luftbilder, die beim Vermessungsamt und Stadtarchiv zu finden sind.
3. Frühere Nutzungen des Grundstücks lassen sich feststellen in Bauakten, im Grundbuch und im alten Adreßbüchern, Heimatberichten sowie Zeitungsarchiven.
4. Kriegsschäden oder Unfälle  
In Bauakten, Firmenschriften oder Chroniken läßt sich etwas über Produktionsausfälle, Unfälle oder Brände auf dem Grundstück erfahren. In alten Karten und auf Luftbildern sind Zerstörungen und Bombentrichter zu erkennen.

*Umweltamt der  
Stadt oder der  
Kreisverwaltung,  
Untere  
Wasserbehörde,  
Abfallbehörde  
Vermessungsamt,  
Stadtarchiv*

*Bauordnungsamt,  
Katasteramt,  
Stadtarchiv  
Bauordnungsamt,  
Stadtarchiv,  
Stadtbibliothek,  
Vermessungsamt*

## 9. Schauen Sie ins Grundbuch

Für jedes selbständige Grundstück muß ein **Grundbuchblatt** vorhanden sein. Lassen Sie sich vom Verkäufer den gültigen Grundbuchauszug vorlegen. In Abteilung 1 sind die Angaben über den derzeitigen Eigentümer enthalten. In Abteilung 2 sind insbesondere die Beschränkungen des Verfügungsrechts des Eigentümers sowie Erbbaurechte, Baulasten, Vorkaufsrechte, Nießbrauchsrechte, Dienstbarkeiten, Dauerwohnrechte, Dauernutzungsrechte usw. eingetragen. In Abteilung 3 sind Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden verzeichnet.

*Grundbuchblatt  
beim  
Amtsgericht,  
Notar*

## 10. Ermittlung der Grundstückskosten

Anhaltswerte und Vergleichsmöglichkeiten über den **Wert des Grundstücks** finden Sie in der Bodenrichtwertkarte. Auch der regelmäßige Vergleich der Grundstückspreise in den Wochenendausgaben der Tageszeitungen gibt Ihnen mit der Zeit einen Überblick.

*Gutachterausschuß bei  
kreisfreien  
Städten und  
Landkreisen*

Nicht nur der derzeitige Grundstückspreis sollte für Sie von Bedeutung sein, sondern Sie sollten sich auch überlegen, welchen **Wiederverkaufswert** Grundstück und in einigen Jahren haben können. Entscheidend für die Wertsteigerung einer Immobilie ist in erster Linie eine "gute" Lage, d.h. ein attraktives Wohnumfeld, eine gute Verkehrsanbindung und ein ausreichendes Dienstleistungsangebot.

Wird der Bauplatz in **Erbpacht** vergeben?

Der Erbbauzins beträgt zu Beginn in der Regel jährlich ca. 4% des Bodenwertes. Arbeiten Sie die Erbpachtregelung genau durch und prüfen Sie, ob Kostensteigerungsklauseln enthalten sind: Ob z.B. Einstandszahlungen verlangt werden und ob die Zahlungen an die Inflationsrate gekoppelt sind! Nicht immer ist Erbpacht eine preiswerte Lösung.

*Kommunen,  
Kirchengemeinden,  
Stiftungen etc.*

Wenn Grundstücks- und Hauskauf aus einer Hand erfolgen, wird in der Regel die **Grunderwerbssteuer** für Grundstück und Haus fällig. Das sind 3,5% der Gesamtkosten (Ausnahme: Denkmal).

### Gesamtkosten für Ihr Grundstück:

Grundstückspreis (..... /m_), insges. ....	
ggf. Vermessung (u. Umständen bei Teilung zu Lasten des Käufers)	.....
ggf. Baugrundgutachten	.....
ggf. Bodenanalyse	.....
ggf Bauvoranfrage.	.....
Notargebühren und Grundbucheintragung (1,5%)	.....
Maklerprovision (mind. 3.5%)	.....
Grunderwerbssteuer (3,5%)	.....
	_____
Gesamtkosten	.....

Mit der Bebauung kommen **weitere** "Grundstückskosten" auf Sie zu, die Sie bei der Gesamtkostenkalkulation Ihres Bauvorhabens und zur Berechnung Ihrer monatlichen Belastung berücksichtigen müssen: Kosten für die öffentliche und nichtöffentliche Erschließung, für Abräumen und Freimachen des Grundstücks, für Erdarbeiten, Baustelleneinrichtung, die Außenanlage, die Grundsteuer, Anliegerbeiträge (Straßenreinigung etc.).

Der Anteil des Baugrundstücks an den Gesamtkosten des Bauvorhabens liegt im bundesweiten Durchschnitt derzeit bei 25 - 30%.

## 11. Der Grundstückserwerb

Jeder Grundstückskauf bedarf der **notariellen Beurkundung**. Der beurkundende Notar ist verpflichtet, Käufer wie Verkäufer über ihre Rechte und Pflichten, die sich aus dem Kaufvertrag ergeben, aufzuklären. Der Käufer bestimmt den Notar.

Es ist allerdings Ihre Aufgabe, den Notar bei unklaren oder zweifelhaften Regelungen eingehend zu befragen. Lassen Sie sich deshalb vor dem Notartermin den Vertragsentwurf aushändigen, um ihn in Ruhe zu lesen und zu prüfen. Stellen Sie dem Notar Ihre Fragen vor dem offiziellen Notartermin. Gegebenenfalls sollten Sie den Vertrag von einem Rechtsanwalt überprüfen lassen.

Beantragen Sie zu Ihrer Sicherheit die Eintragung einer **Auflassungsvormerkung**, um die Rechtswirksamkeit späterer, nach Abschluß des Kaufvertrages erfolgender Eintragungen im Grundbuch seitens des Verkäufers auszuschließen.

Die Kaufpreiszahlung sollte grundsätzlich erst nach der Eintragung der Auflassungsvormerkung fällig werden.

Vielfach wird die Zahlung des Kaufpreises auch über ein **Notaranderkonto** abgewickelt und abgesichert, also über ein Treuhandkonto des Notars. In diesem Fall zahlt der Käufer zu einem bestimmten Zeitpunkt den Kaufpreis auf dieses Notaranderkonto ein. Der Notar überweist dann das Geld an den Verkäufer, wenn ihm das Grundbuchamt die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch mitgeteilt hat. Diese Sicherheit kostet allerdings auch, denn das Geld verbleibt ggf. einige Monate auf dem Notaranderkonto, ohne das der Verkäufer davon profitiert, während der Käufer dafür schon Zinsen zahlen muß.

Die Eintragung ins Grundbuch dauert meistens einige Monate. Erst danach sind Sie Eigentümer des Grundstücks.

## 12. Erschließung

Kaufen Sie wenn möglich nur ein voll erschlossenes Grundstück!

Zur vollen Erschließung gehört die öffentliche Erschließung (Straßen, Grünflächen etc.), die Verlegung der Hauptkanäle bzw. -leitungen für Wasser, Abwasser, Gas, Strom Telefon, Kabel auf der Straße. Die Kosten für diese Maßnahmen müssen - bei einem voll erschlossenen Grundstück - mit dem Grundstückspreis abgegolten sein. Fragen Sie vor dem Kauf nach, ob diese Maßnahmen im Preis enthalten sind. *s. B-Plan*

Den Hausanschluß, also den Abzweig vom Hauptkanals bis in Ihr Haus, verlegen die Versorgungsunternehmen. Diese Kosten werden zusätzlich auf Sie zukommen. Ggf. können Sie die Erdarbeiten dafür nach den Vorgaben des Versorgungsunternehmens selbst übernehmen. Fragen Sie dafür bei den Versorgungsunternehmen nach.

**Kosteneinspartip:**

Ziehen Sie auch die Möglichkeit eines gemeinsamen Hausanschlusses für z.B. mehrere Reihenhäuser in Betracht. Diese Erschließungsform ist kostengünstiger, da keine Teilungsgenehmigung der Grundstücke notwendig wird und die Versorgungsunternehmen nur einen Hausanschluß auf das dann gemeinsam genutzte Grundstück verlegen müssen.

Im Falle einer Lückenbebauung oder der Bebauung eines rückwärtigen Grundstücks sollten Sie sich vor Unterzeichnung des Grundstücksvertrages von der Gemeinde und dem Versorgungsunternehmen die noch fehlenden Erschließungsmaßnahmen und die zu erwartenden Kosten schriftlich mitteilen lassen.

**Tipp:**

Kaufen Sie z.B. ein rückwärtiges Grundstück, so sollten Sie vom Verkäufer erwarten, daß er die Erschließungskosten von der Straße bis zu Ihrer Grundstücksgrenze - über das vorangehende Grundstück - übernimmt.