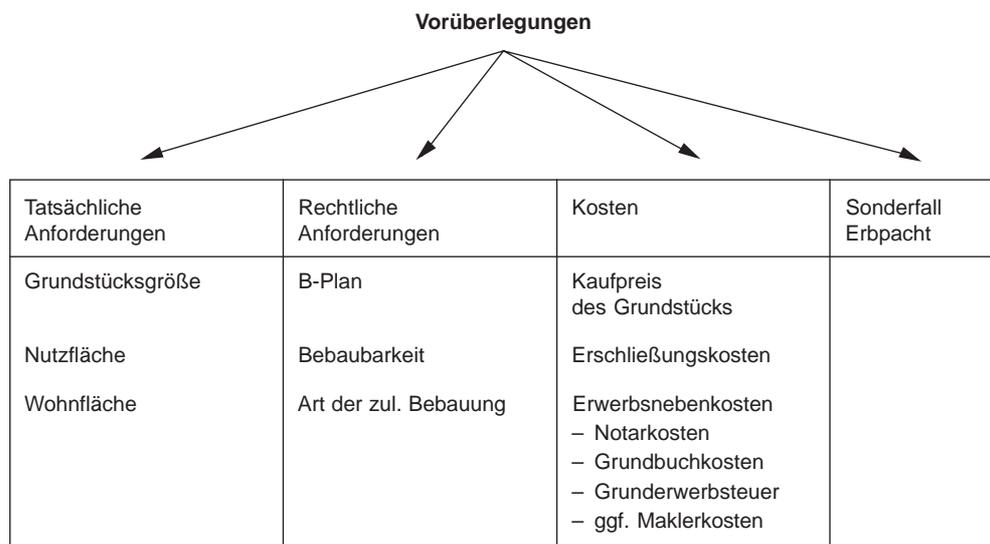


5.1 Der Grundstückskauf

Suche und Wahl

Vor der eigentlichen Grundstückssuche steht die Entscheidung für eine bestimmte Lage des Hauses. Sie ist nicht nur entscheidend für den Wohnwert. Häuser auf dem Land oder in weniger zentraler Lage sind häufig preiswerter als im städtischen Raum oder im Umland einer Großstadt. Nachteil ist unter Umständen ein längerer Weg zur Arbeit, zur Schule oder zum Einkaufen, und damit höhere Fahrtkosten, die auf Dauer die Ersparnis beim Erwerb des Grundstücks in dezentraler Lage wettmachen können. Vergleichen Sie deshalb die Vor- und Nachteile sowie kurz- und langfristige Kosten der unterschiedlichen Standorte.

Daher sind zum Grundstückskauf verschiedene Vorüberlegungen anzustellen:



Grundstücksgröße

Die erforderliche Grundstücksgröße hängt vom geplanten Haustyp ab: Ein freistehendes Haus benötigt mindestens 400 m² Grundstücksfläche, ein Doppelhaus mindestens 280 m², und Grundstücke für Reihenhäuser beginnen bei 150 m². Oft ist ein solcher Haustyp durch Vorgaben im Bebauungsplan festgeschrieben, der auch maximale Baudichten, gemessen in Grund- und Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstück, vorschreibt.

Wege zum Grundstück

- Es gibt grundsätzlich fünf Wege zum Grundstück:
- Über den Erwerb aus Privatbesitz
 - Über den Kauf von der Kommune, von Kirchengemeinden oder Stiftungen
 - Über die Vermittlung von Maklern und Banken
 - Über den Erwerb von Bauträgern, Fertighausanbietern u.a.
 - Über Zwangsversteigerungen.

Makler verlangen für ihre Leistungen in der Regel Provisionen, deren Höhe nicht festgelegt ist und teilweise je nach Region unterschiedlich ist. Kommunen und Kirchengemeinden vergeben häufig Erbpacht, Bauträger verkaufen Grundstücke in der Regel mit errichteten Häusern, und Fertighausanbieter verkaufen ihre Grundstücke ebenfalls gekoppelt mit einem Hausbau.

Angebote finden Sie im Immobilienteil von Tageszeitungen, in den Schaufenstern von Banken und Sparkassen, durch Anfrage bei den Bauämtern der in Frage kommenden Gemeinden, durch Anfrage bei den Kirchengemeinden, durch die öffentliche Bekanntmachung von Zwangsversteigerungen seitens der Amtsgerichte.

Infrastruktur

Haben Sie ein Grundstück von seinem Wohnumfeld her in die engere Wahl gezogen, prüfen Sie die Infrastruktur rund um das Grundstück:

- Entfernung zu den Arbeitsplätzen
- Kindergärten,
- Schulen,
- Anbindung an das öffentliche Bahn-, Bus- und Straßenbahnnetz,
- Entfernung zu Lebensmittelgeschäften,
- Arztpraxen etc.

Bodenbeschaffenheit

Von erheblicher Bedeutung ist die Bodenbeschaffenheit des Grundstücks: Ist es ohne Weiteres eigentlich bebaubar? Kann der Verkäufer Ihnen entsprechende Bodengutachten vorlegen? Wie hoch ist der Grundwasserspiegel? Ist ein felsiger Untergrund zu erwarten? Ist der Bauplatz möglicherweise ein Altlastenstandort, befanden sich also hier früher Mülldeponien, Industrieanlagen, eine Tankstelle, Munitionslager? Informationen hierzu erhalten Sie bei den Bauämtern, Wasserwirtschaftsämtern, Umweltämtern oder Vermessungsämtern, über das Altlastenkataster der Gemeinde, aber auch durch Gespräche mit Nachbarn und vielleicht über Baufirmen, die bereits in dieser Gegend gebaut haben. Bei einigen der genannten Ämter können oft auch Karten eingesehen werden. Wird erst nach Baubeginn festgestellt, dass etwa der Boden nicht tragfähig ist, dann müssen Sie mit erheblichen Mehrkosten rechnen. Bauen Sie mit einem freien Architekten, dann sollten Sie ihn bei diesen Recherchen hinzuziehen.

Planungsrechtliche Bebaubarkeit des Grundstücks

Zu guter Letzt müssen Sie vor Vertragsabschluss die planungsrechtliche Bebaubarkeit des Grundstücks klären.

Fragen Sie beim Bauamt nach,

- ob ein gültiger Bebauungsplan vorliegt oder in Arbeit ist,
- wie nach dem Bebauungsplan gebaut werden darf,
- welche weiteren Auflagen mögliche Ortssatzungen oder das Baulastenverzeichnis enthalten.

Dabei können Sie gleichzeitig erfahren, ob in nächster Zeit in der Umgebung Straßen oder Schienenwege gebaut werden, ob in unmittelbarer Nähe ein Industriegebiet oder ähnliche wohnumfeldbeeinträchtigende Vorhaben geplant sind. Erkundigen Sie sich auch nach Auflagen, die die äußere Gestalt des Gebäudes, die Bauweise, Abstandsmaße zur Grundstücksgrenze, Bebauungstiefe und mögliche Ansprüche der Gemeinde auf Teile des Grundstücks wegen einer geplanten Straßenführung oder -verbreiterung betreffen.

Kaufpreis und Erschließungsgebühren

Sie können bereits beim Grundstückskauf mit dem Sparen beginnen. Die Grundstücks- und Erschließungskosten bilden mit 20 bis 25 % einen beachtenswerten Anteil der Gesamtkosten Ihrer Baumaßnahme. Allgemein beginnen die Kaufpreise für baureifes Land in Wohngebieten heute bei 30 Euro in kleinen ländlichen Gemeinden und erreichen über 300 Euro und mehr je m² in großen Städten.

Beachten Sie auch, dass ein großes Grundstück neben dem eigentlichen Kaufpreis weitere Kosten nach sich zieht. Die Erschließungskosten sind höher, ebenso die Grunderwerbsteuer. Auch für die jährlich zu entrichtende Grundsteuer hat die Grundstücksgröße Bedeutung, ebenso für die Anliegerbeiträge und die Gebühren für Straßenreinigung und Abwasser.

Zum Preisvergleich verschiedener Grundstücksangebote finden Sie Anhaltspunkte in den Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwertkarten, die von den Gutachterausschüssen der Kreise und kreisfreien Städte erstellt werden. Daneben gibt der Ring Deutscher Makler ebenso wie andere Vereinigungen Preisspiegel heraus, die gewisse Anhaltspunkte über Grundstückswerte geben. Die statistischen Durchschnittswerte für baureifes Land sind nur wenig hilfreich, da sie die lokalen Besonderheiten nicht berücksichtigen. Auch der regelmäßige Vergleich der Grundstückspreise im Immobilienanteil Ihrer Tageszeitung verschafft Ihnen einen Überblick.

Erbpacht

Gemeinden oder Kirchengemeinden verkaufen nicht immer, sondern vergeben Grundstücke, z.B. an kinderreiche Familien, oft auch in Erbpacht. Sie 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 ca. 4 % des Bodenwertes. Grundstück und Gebäude fallen nach dieser Zeit an den Grundstückseigentümer zurück, es sei denn, der Vertrag wird verlängert. Läuft ein Erbpachtvertrag aus, so muss der Grundstückseigentümer für ein mittlerweile aufstehendes Haus eine entsprechende Entschädigung leisten.

Erbpacht kann, muss aber nicht preiswert sein. Arbeiten Sie deshalb in einem solchen Fall die Erbpachtregeln genau durch, und prüfen Sie, ob Steigerungsraten enthalten sind, etwa durch eine Kopplung an die Inflationsrate.

Erschließungskosten

Kaufen Sie möglichst nur ein voll erschlossenes Baugrundstück. Erkundigen Sie sich beim Erschließungsträger oder Verkäufer, ob die vollständige öffentliche Erschließung im Grundstückspreis enthalten ist. Auch sollte geklärt sein, ob in absehbarer Zeit eventuell mit Nachforderungen oder weiteren Erschließungskosten zu rechnen ist. Ausstehende Erschließungsmaßnahmen können ggf. dem Bebauungsplan entnommen werden. Wenn ja, sollten diese Kosten im Finanzierungsplan unbedingt berücksichtigt und ihre Verteilung zwischen Käufer und Verkäufer im Kaufvertrag geregelt werden.

Stehen noch Erschließungsmaßnahmen aus, haben die Gemeinden das Recht, Vorausleistungen auf den künftigen Erschließungsbeitrag zu verlangen, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wurde und mit der Herstellung der Erschließungsanlage in absehbarer Zeit zu rechnen ist. Ferner können Vorausleistungen erhoben werden, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen wird.

Zur vollständigen öffentlichen Erschließung gehören die Anlage von Straßen, Wegen, Grünflächen sowie die Verlegung der Hauptkanäle und -leitungen für Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telefon und Fernseekabelanschluss.

Die Erstellung der Hausanschlüsse für Strom, Gas, Wasser vom Abzweig des Hauptkanals bzw. der Grundstücksgrenze bis in Ihr Haus müssen Sie selbst beantragen und bezahlen. Die Hausanschlüsse werden von den Versorgungsunternehmen oder durch von ihnen konzessionierte Firmen verlegt. Eigenleistungen sind oft in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen möglich. Dort können Sie auch die Kosten erfragen.

Sparen lässt sich – z.B. bei Doppelhäusern oder Reihenhäusern – durch gemeinsame Hausanschlüsse sowie durch eine gemeinsame Heizungsanlage mit Ihren Nachbarn. Die Grundstücke müssen dann als Gemeinschaftseigentum mit Sondernutzungsrechten (s. Kap. 2.2) ins Grundbuch eingetragen werden.

Kosten

Zu den Gesamtkosten für das Grundstück zählen:

- Grundstückspreis
- ggf. Kosten für Vermessung (ca. 0,3 % des Kaufpreises)
- ggf. Kosten für Baugrundgutachten (Tragfähigkeit)
- ggf. Kosten für Bodenanalyse
- ggf. Kosten für Bauvoranfrage
- Notargebühren (0,8–1,5 % des Kaufpreises für Kaufabwicklung und Grundbucheintragung)
- Grundbucheintragung (ca. 1,5 % des Kaufpreises)
- Maklerprovision (meist 3,45 % inkl. MwSt. des Kaufpreises)
- Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises)

Der Grundstückskaufvertrag

Einsicht in das Grundbuch

Sobald Sie mit dem Verkäufer einig geworden sind, lassen Sie sich von ihm eine schriftliche Einwilligung zur Einsicht in das Grundbuch geben. Damit können Sie sich beim Grundbuchamt, einer Abteilung des Amtsgerichts, das entsprechende Grundbuchblatt vorlegen lassen.

So lässt sich prüfen, wer Grundstückseigentümer ist (Abteilung I), ob bestimmte Nutzungsrechte auf dem Grundstück liegen wie Dauerwohnrechte, Nießbrauchrechte, Erbbaurechte, Vorkaufsrechte, Wege- oder Leitungsführungsrechte (Abteilung II) und ob das Grundstück noch mit Grundschulden und Hypotheken belastet ist (Abteilung III).

Notarielle Beurkundung des Kaufvertrages

Verhandeln Sie vor der notariellen Beurkundung des Vertrages mit dem Verkäufer über die Konditionen zur Übernahme von Eintragungen im Grundbuch oder lassen Sie Eintragungen vorher löschen. Sämtliche derartigen Vereinbarungen mit dem Verkäufer sind auf jeden Fall im Vertrag festzuhalten. Halten Sie auch die Erschließungssituation im Kaufvertrag fest: Lassen Sie darin eintragen, ob das Grundstück voll erschlossen ist oder welche Erschließungsmaßnahmen bzw. -kosten noch ausstehen. Lassen Sie sich außerdem im Vertrag bestätigen, dass das Grundstück frei ist von rückständigen öffentlich-rechtlichen Lasten und Abgaben. Ist dies nicht der Fall, sollte im Vertrag vereinbart werden, wer nach endgültiger Abrechnung der Erschließungskosten eventuell Rückerstattungen erhalten soll oder Nachforderungen zu entrichten hat.

Jeder Grundstückskauf bedarf der notariellen Beurkundung. Der beurkundende Notar ist verpflichtet, Käufer wie Verkäufer über ihre Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag aufzuklären und die Voraussetzungen für die Grundbucheintragung zu schaffen, etwa durch Klärung gesetzlicher Vorkaufsrechte, die den Kaufvertrag ungültig werden lassen könnten. Schließlich beantragt der Notar die Grundbucheintragung.

Die Vertragsparteien können in vielen Ländern den Notar selbst auswählen. Es bleibt dann Ihre Aufgabe, den Notar über unklare oder zweifelhafte Regelungen 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 auch schon vor dem offiziellen Termin.

Abwicklung des Kaufvertrages

Haben Sie und der Verkäufer den Vertrag vor dem Notar unterschrieben, heißt dies noch lange nicht, dass Sie direkt zahlen und dann Eigentümer des Grundstücks sind. Um die Eigentumsübertragung abzusichern, muss vom Notar erst eine Auflassungsvormerkung an erster Rangstelle in das Grundbuch beantragt werden. Dies sichert Ihre Ansprüche während der formellen Eigentumsübertragung, die, je nach Belastung der Amtsgerichte, mehrere Wochen bis Monate dauern kann.

Erst nach Eintragung dieser Auflassungsvormerkung sollten Sie den Kaufpreis bezahlen. Eigentümer des Grundstücks sind Sie allerdings erst nach Eintragung ins Grundbuch.

Besonderheiten beim Kauf einer Eigentumswohnung

Wenn Sie eine Eigentumswohnung kaufen, entscheiden Sie sich für eine besondere Eigentumsform. Sie ist eine Mischform aus Alleineigentum an der Wohnung (Sondereigentum) und einem bestimmten Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum (Gemeinschaftseigentum). Das Sondereigentum steht Ihnen zur ausschließlichen und alleinigen Nutzung zu. Dazu zählen die zur Wohnung gehörenden Räume (auch Kellerräume), die nicht tragenden Wände, die Türen innerhalb der Wohnung sowie die Innenausstattung, also Elektro- und Sanitärinstallationen, Decken- und Wandputz, die Tapeten, die Fußbodenbeläge sowie die Innenseiten der Fenster und Wohnungstüren. Das Gemeinschaftseigentum steht allen Wohnungseigentümern zum Mitgebrauch zur Verfügung. Dazu gehören das Grundstück, alle tragenden Gebäudeteile sowie alle Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümer dienen. An ihnen darf ein einzelner Eigentümer keine (baulichen) Veränderungen vornehmen.

Sie werden also Mitglied einer Gemeinschaft, die Ihnen bestimmte Rechte einräumt, gleichzeitig aber auch Pflichten auferlegt. Die gesetzlichen Regelungen hierzu enthält das Wohnungseigentumsgesetz, das u.a. die Aufstellung einer Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung fordert.

In der Teilungserklärung und dem dazugehörigen Aufteilungsplan der betreffenden Wohnanlage wird festgelegt, welche Wohn- und Nebenräume sowie Gebäudeteile zu den einzelnen Eigentumseinheiten gehören. Aus dem Aufteilungsplan ist die Aufteilung des Gebäudes mit Lage und Größe der im Sonder- und im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile erkennbar. Beide müssen in das Grundbuch eingetragen werden.

Die Teilungserklärung wird in der Regel ergänzt durch Regelungen über die rechtlichen Beziehungen der Wohnungseigentümer untereinander. In dieser „Satzung“, der Gemeinschaftsordnung, werden Regelungen über den Umgang mit der gemeinsa-

men Wohnanlage getroffen, die die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes ergänzen oder abändern können. Auch diese Vereinbarungen sind für Sie von weitreichender Bedeutung. Sie werden hiermit an wesentliche Rechte und Pflichten gebunden: Es werden Sondernutzungsrechte (für Gartenflächen, Kfz-Stellplätze usw.) vergeben, das Stimmrecht und Ihr zukünftiger Stimmanteil in der Eigentümerversammlung festgelegt sowie die Aufteilung der laufenden gemeinschaftlichen Kosten (etwa nach Wohnfläche bzw. Anzahl der Wohnräume oder nach Anzahl der Bewohner) bestimmt. Eine Gemeinschaftsordnung kann wie eine Teilungserklärung nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer und mit einer Eintragung ins Grundbuch abgeändert werden.

Informieren Sie sich vor der Unterschrift unter einen entsprechenden Kaufvertrag über den Inhalt des Wohnungseigentumsgesetzes und über die Regelungen in der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung.