

POOLWORLD

Fachmagazin für Finanzdienstleister

Fehlende Unabhängigkeit der Vergleichsportale?

Wir tauchen für Sie tief
in den Vergleichsmarkt und liefern
einen umfassenden Marktcheck.

Im digitalen Fadenkreuz
So gehen KMU Cyber-
kriminellen garantiert nicht
ins Netz.

Schon jetzt ganz groß
Die MAXPOOL-Maklerrente
feiert ihr zweijähriges
Jubiläum.

Die Traumerfüller
Wir blicken zurück auf zehn Jahre
voller erfolgreich umgesetzter
Bauvorhaben.

Von A wie Altlast bis Z wie Zufahrt

Die Checkliste für den Grundstückskauf

Der Traum vom Eigenheim beginnt beim perfekten Grundstück. Doch was sollten Ihre Kunden bei ihrer Entscheidung beachten? Wir haben Ihnen die wichtigsten Punkte in einer Checkliste zusammengestellt.

A Altlasten:

Grundstücke mit ehemaliger Nutzung als Mülldeponie, Tankstelle & Co. stehen unter Generalverdacht. Der Blick ins Altlastenkataster gibt Aufschluss darüber, ob die Böden aufgrund von Altlasten wie beispielsweise Chemikalien saniert werden müssen.

B B-Plan:

Ein Instrument der räumlichen Planung der Gemeinde/Städte, das verbindliche Regeln für die Bebauung enthält. Ob die eigenen Wünsche zum B-Plan passen, sollten die Bauherren vorher prüfen.

Baulasten:

Stammt aus dem Bauordnungsrecht und beschreibt Verpflichtungen, welche die eigenen Vorstellungen von Lage oder der Bauart beeinflussen können – also etwa Abstandsflächen zum Grundstück des Nachbarn.

E Erschließung:

Ist das Grundstück bereits an das Straßennetz und Versorgungsleitungen wie Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation angeschlossen? Ist das noch nicht erfolgt, dürfen Sie mit Extrakosten rechnen.

F Fenster/Baufenster:

Das Baufenster gehört zum Bebauungsplan und gibt Auskunft darüber, auf welchem Teil des Grundstücks das Gebäude errichtet werden darf. Ist etwa nur der hintere Teil des Grundstücks für die Bebauung freigegeben, kann dies Pläne wie einen ruhigen Garten unter Umständen ins Wanken bringen.

G Grunddienstbarkeiten:

Sind im Grundbuch festgehaltene Rechte und Belastungen, die der Käufer hinnehmen muss. Dies können zum Beispiel Wegerechte, sichtbare oder nicht sichtbare Versorgungsleitungen auf dem Grundstück, aber auch seltene Belastungen wie Schürfrechte sein.

H Hanglage:

Eine besondere Grundstücksbeschaffenheit mit viel Potenzial, aber auch eine Herausforderung, da besondere Abstützungsmaßnahmen in der Regel mehr kosten und die Planung des Baus intensiver ist.

I Idealmaß:

Das optimale Grundstück mit viel Platz für Haus und Garten hat etwa zwischen 700 und 900 Quadratmeter. Je kleiner das Grundstück, umso höher muss man unter Umständen bauen, um ausreichend Wohnraum zu schaffen. Ein kleines Grundstück und ein Bungalowbaustil passen selten zusammen.

K Kanalanschluss oder Kläranlage:

Manche Grundstücke verfügen noch über eine (Bio-)Kläranlage. Wenn der Anschluss an das Kanalsystem möglich ist, muss abgewogen werden, ob dies finanziell sinnvoll ist oder man lieber die Kosten für die regelmäßige Wartung, Reinigung und Entleerung der Kläranlage auf sich nimmt.



L Lage:

Passt der zukünftige Wohnort zum eigenen Leben? Ist er mit der Familiensituation kompatibel? Und wie sieht es mit Schule, den Einkaufsmöglichkeiten oder der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus? Für Ruheliebhaber ist eine ländliche Alleinlage vielleicht ideal; Banken sehen darin aber eher einen Grund, sich bei der Finanzierung querzustellen. Speziallagen wie Gewerbegebiete können ebenfalls eine Herausforderung sein.

N Nachbarschaft:

Ein Spaziergang durch die neue Gegend verrät, mit wem Ihre Kunden später Tür an Tür leben werden. Ein Gewerbegebiet in der Nähe kann Lärm- und Geruchsbelästigung bedeuten.

P Preis:

Über die Bodenrichtwerttabelle kann man den Quadratmeterpreis für Bauland einsehen und vergleichen, ob ein angemessener Preis verlangt wird. Falls es sich nicht um Bauland handelt, weil die Umwidmung (noch) nicht erfolgt ist, ist der Preis deutlich günstiger.

S Steuer:

Genau genommen die Grunderwerbssteuer, deren Höhe je nach Bundesland festgeschrieben ist. Was ist bei dem Wunschgrundstück die Bemessungsgrundlage für die Steuerberechnung? Kaufen Sie das Grundstück zusammen mit dem Bauvorhaben vom Bauträger, wird die Rechnung wohl teurer ausfallen. Grundsätzlich ist es steuerlich günstiger, das Grundstück losgelöst zu kaufen.

T Termin zum Baustart:

Bei vielen Grundstücken wird ein Bauzwang direkt mitverkauft – meist auch mit einer Zeitvorgabe. Bei Nichteinhaltung wird das Grundstück unter Umständen zurück an die Gemeinde übertragen. Vorratskäufe sind bei Grundstücken deshalb keine gute Idee.

U Unterstützung:

Ist vor allem bei der Finanzierung wichtig, um sich beim anschließenden Bauvorhaben nicht selbst im Weg zu stehen. Fragen Sie einfach Ihre Experten bei MAXPOOL!

V Verkehr:

Ist eine Straßenanbindung gegeben oder gibt es in unmittelbarer Nähe gegebenenfalls Bahnstrecken oder Autobahnen, die für eine erhöhte Geräuschbelastung sorgen? Tipp: Besuchen Sie das Grundstück in den Abendstunden – dann hört man einfach mehr.

W Wasser:

Gibt es in der Nähe Gewässer, die bei starken und anhaltenden Regenfällen übertreten und das Grundstück gefährden können? Liegt das Grundstück in der Nähe von Feuchtgebieten? All dies hat nachhaltigen Einfluss auf die Bebauung.

Z Zuwegung:

Nicht jedes Grundstück hat eine eigene Auffahrt. Die Klärung der Erreichbarkeit des eigenen Grundstücks ist deshalb überaus wichtig. Gibt es ein Wegerecht über das Vordergrundstück oder wird man selbst der Grundstücksinhaber, der ein Wegerecht für das dahinterliegende Grundstück einhalten muss?

Das Traumgrundstück Ihrer Kunden erfüllt sämtliche Voraussetzungen? Dann starten Sie doch gleich die Finanzierung des Bauvorhabens! Unsere Finanzierungsspezialisten stehen Ihnen dabei gern beratend zur Seite. <

Kontakt:

Team Finanzierung
040 29 99 40-860
finanzierung@maxpool.de