in Analogie zum Kauf einer Wohnung - alle Einzelheiten des Grundstückskaufs und die Bedeutung der Anwesenheit des Maklers in diesem Verfahren zu beschreiben

In Analogie zum Kauf einer Wohnung - maximal 2 Spalten mit Vor- und Nachteilen, die Abhängigkeit des Preises vom Bezirk, etc.

2-3 Listen / Aufzählungen

**grundstück kauf hannover H1**

**4xH2**

**2-4xH3**

grundstück kauf hannover  
  
grundstück hannover kaufen  
  
hannover grundstück kaufen  
  
grundstück in hannover kaufen  
  
grundstück kaufen hannover bothfeld  
  
grundstück kaufen in hannover  
  
grundstück kaufen hannover kreis

kaufen, von, werden die, die wohnsiedlungen, dieser, gegend, der stadtmitte, im norden, der stadt, mit einer, gekauft, im stadtteil, und der, auch, einem, können, nach, oder, empfehlen, interessierte, insbesondere, lage

grundstück kauf hannover

**1100 Wörter**

<h1>Wissenswertes zum Thema <strong>Grundstück Kauf Hannover</strong> – was gilt es hier zu beachten?</h1>

<p>Auch die Thematik <strong>Grundstück kaufen in Hannover</strong> wird für viele potenzielle <strong>Investoren</strong> und <strong>Privatkäufer</strong> immer interessanter. Das liegt zum einen daran, dass die <strong>Region Hannover</strong> als Wirtschafts- und Lebensstandort einen enormen Zuspruch erfährt und zum anderen an den seit vielen Jahren stetig <strong>steigenden Grundstückspreisen</strong> im Stadtgebiet. Auf der Suche nach dem individuell passenden <strong>Grundstück in Hannover</strong> als <strong>Kapitalanlage</strong> oder zur <strong>Eigennutzung</strong> kann jedoch schnell der Überblick verloren werden. Auch gilt es hier zu unterscheiden: <strong>Bauland</strong> ist nicht immer gleich <strong>Bauland</strong>. Diesbezüglich müssen der entsprechende Grund und Boden auch eine <strong>Bebauung</strong> zulassen. Weiterhin ist die Frage zu klären, ob es sich beim <strong>Grundstückskauf in Hannover</strong> auch um ein bereits <strong>erschlossenes Grundstück</strong> handelt. Hierrunter fallen alle wichtige Anschlüsse wie zum Beispiel <strong>Wasser</strong>, <strong>Strom</strong> und <strong>Telefon</strong>. Auch <strong>Mikro- und Makrolage</strong> des Grundstücks sind zu prüfen. Insgesamt gestaltet sich das Vorhaben <strong>Grundstück in Hannover kaufen</strong> als ein ausgesprochen vielschichtiges und Fallstricke bergendes Projekt. Die Thematik <strong>Hannover Grundstück kaufen</strong> soll daher in den folgenden Abschnitten einmal näher erklärt werden. Wichtige Punkte werden dabei die einzelnen <strong>Phasen des Grundstückskaufs</strong> sowie auf was hier besonders zu achten ist.</p>

<h2><strong>Grundstück kaufen in Hannover</strong> in Zahlen</h2>

<p>Insbesondere in den vergangenen zwei Kalenderjahren erfuhr der <strong>Grundstücksmarkt von Hannover</strong> einen starken, preislichen Anstieg. Davon sind besonders <strong>Grundstückslagen</strong> in der Gegend <strong>Stadtmitte</strong>, <strong>im Norden</strong> der Stadt sowie in anderen <strong>Stadtteilen</strong> wie zum Beispiel <strong>Hannover-Limmer</strong>, <strong>Hannover-Linden</strong>, <strong>Hannover-Misburg</strong> sowie <strong>Hannover-Vahrenheide</strong> und <strong>Hannover-Oststadt</strong> betroffen. Besonders beliebt sind dabei <strong>Lage</strong>n in der Nähe von eher undicht bebauten <strong>Wohnsiedlungen</strong>. Diese werden entweder als Bauort für das <strong>Eigenheim</strong> oder aber als <strong>Spekulationsobjekte</strong> für <strong>Wohnhausbebauungen</strong> oder <strong>gewerbliche Objekte</strong> genutzt. Je nach <strong>Grundstücksgröße</strong> kosten Baugrundstücke in der <strong>Landeshauptstadt Hannover</strong> aktuell zwischen <strong>220 Euro pro Quadratmeter</strong> (für Grundstücke zwischen 400 und 500 Quadratmeter Grundstücksfläche) und <strong>430 Euro pro Quadratmeter</strong> (für Grundstücke am oberen Ende der Skala mit mindestens 800 Quadratmeter Grundstücksfläche). Durchschnittlich kostet der <strong>Quadratmeter</strong> an <strong>Grundstücksfläche</strong> in Hannover aktuell (zum Stand: Oktober 2020) etwa <strong>310 Euro</strong>. Eine gewaltige Nachfrage erleben aktuell besonders Wohnlagen in Hannover Bothfeld – gleichzeitig ist aber auch das Angebot in puncto <strong>Grundstück kaufen in Hannover Bothfeld</strong> noch vergleichsweise hoch.</p>

<h2>In wenigen Schritten ein <strong>Grundstück in Hannover kaufen</strong> – eine Checkliste für den Kauf zur Eigennutzung und für Investoren</h2>

<p>Wer ein Vorhaben im Bereich <strong>Grundstück Kauf Hannover</strong> (sowohl <strong>Grundstück kaufen Hannover Bothfeld</strong>, als auch <strong>Grundstück kaufen Hannover Kreis</strong>) interessiert, der sollte auf dem Weg zum eigenen Grundstück die folgende <strong>Checkliste</strong> beachten:</p>

<ol>

<li><strong><u>Überprüfung des finanziellen Rahmenplans</u></strong>: Eigenkapital, Kreditwürdigkeit, Bonität und Kapitaldienstfähigkeit überprüfen</li>

<li><strong><u>Grundstücke in Hannover suchen</u></strong>: in Eigenrecherche oder über einen Makler entsprechende Grundstücke im Stadtgebiet oder der Umgebung der Stadt Hannover ausfindig machen</li>

<li><strong><u>Grundstücksbesichtigung</u></strong>: entweder allein oder im Beisein eines Experten und Makler für Grundstückskäufe und Verkäufe</li>

<li><strong><u>Notartermin vereinbaren</u></strong>: unterschreiben des Kaufvertrags und damit einhergehende Abwicklung des Kaufvertrags sowie Wahrnehmung eines Notartermins für die Eintragung im Grundbuch</li>

<li><strong><u>Eigentümerwechsel</u></strong>: das Vorhaben Hannover Grundstück kaufen ist erfolgreich abgeschlossen und weitere Schritte können eingeleitet werden (Kontaktierung Bauamt, Architekten usw.)</li>

</ol>

<p>Die einzelnen Punkte der Checkliste <strong>Grundstück Hannover kaufen</strong> in den nächsten Abschnitten noch detaillierter erklärt werden.</p>

<h3><strong><u><i>Schritt 1</i></u></strong>: Finanzierung des Grundstück kauf Hannover</h3>

<p>Bei der <strong>Finanzierung</strong> eines Projekts im Bereich <strong>Grundstück kaufen in Hannover</strong> sollten immer auch finanzielle Puffer mit eingeplant werden. Diese beziehen sich vor allem auf die zu erwartenden <strong>Kaufnebenkosten</strong>, die sich bei Grundstückskäufen in Hannover auf zwischen <strong>8 und 12 Prozent</strong> des Kaufpreises belaufen. Diese sind dem entsprechenden <strong>Grundstückspreis</strong> hinzuzurechnen und beinhalten Kostenpunkte wie zum Beispiel <strong>Maklergebühren</strong>, die <strong>5-prozentigen Grunderwerbssteuern</strong> der Landeshauptstadt Hannover sowie <strong>Notarkosten</strong> für die Eintragung ins Grundbuch. In diesem Zusammenhang ist natürlich ein kritischer Blick in die Unternehmensfinanzen, beziehungsweise ins eigene Haushaltsbuch zu werfen. Sollte eine <strong>Bankfinanzierung</strong> angestrebt werden, ist die Länge der <strong>Sollzinsbindung</strong> entscheidend. Aktuell sind Kredite für Grundstücke und Immobilien besonders günstig zu erhalten, was sich jedoch perspektivisch wieder ändern könnte. Der <strong>Darlehensbetrag</strong> plus das zur Verfügung stehende <strong>Eigenkapital</strong> sollten folglich <strong>110 bis 115 Prozent</strong> des eigentlichen Kaufpreises ergeben, um die entsprechenden Kaufnebenkosten auch noch abfangen zu können. Auch für finanzielle Planungen dient ein <strong>Makler für Grundstückskäufe in Hannover</strong> ebenfalls als guter Ansprechpartner.</p>

<h3><strong><u><i>Schritt 2</i></u></strong>: Grundstücke in Hannover über einen Makler oder im Alleingang finden</h3>

<p>Für den Grundstückskauf sollte natürlich auch das passende Grundstück gefunden werden. Hier empfiehlt sich die Suche über einen erfahrenen <strong>Makler</strong> mit einem umfassenden Portfolio an Grundstücken im Stadtgebiet von Hannover sowie innerhalb der Region Hannover. Selbstverständlich kann die Grundstückssuche auch im Alleingang stattfinden. Wichtige, einzuholende Dokumente in dieser Phase des <strong>Grundstückskaufs</strong> sind dabei <strong>Exposés</strong>, <strong>Bebauungspläne</strong>, <strong>Flurkarten</strong> sowie Nachweise über Altlasten und den <strong>Erschließungsgrad</strong> des jeweiligen Grundstücks. Über einen professionellen Makler erhalten potenzielle Grundstückskäufer sämtliche <strong>Unterlagen</strong> über zum Verkauf stehende Grundstück zur Verfügung gestellt.</p>

<h3><strong><u><i>Schritt 3</i></u></strong>: Die Grundstücksbesichtigung</h3>

<p>Auch bei der <strong>Besichtigung</strong> empfiehlt sich das Beisein eines erfahrenen Experten für Grundstücke in Hannover, der die Qualität und den tatsächlichen Erschließungsgrad eines Grundstücks gut einschätzen kann. Weiterhin ist ein <strong>Makler für Grundstücke</strong> in Hannover auch besonders erfahren im Durchführen von <strong>Kauf-</strong> und <strong>Verkaufsverhandlungen</strong>. Diese umfassende Expertise kann sich für den potenziellen Käufer durch eine große Geldersparnis sowie durch das Vermeiden rechtlicher Fallstricke bemerkbar machen.</p>

<h3><strong><u><i>Schritt 4</i></u></strong>: Notartermin und Eigentümerwechsel</h3>

<p>Sind die Kauf- oder Verkaufsverhandlungen abgeschlossen, muss ein <strong>Kaufvertrag</strong> von Verkäuferseite aufgesetzt werden. Dieser muss vom potenziellen Käufer <strong>geprüft</strong> und <strong>unterschrieben</strong> werden. Da es sich hierbei um ein <strong>rechtlich bindendes Dokument</strong> handelt, sollte dies unbedingt auch von einem <strong>Sachverständigen für Grundstücksrecht</strong> geprüft werden. In der Regel bieten Immobilienmaklerbüros in Hannover auch diesen Servicen als Teil ihres umfassenden Leistungsportfolios an. Sobald der <strong>Kaufvertrag</strong> in puncto <strong>Hannover Grundstück kaufen</strong> unterzeichnet wurde, findet im nächsten Schritt der <strong>Notartermin</strong> statt, bei dem die <strong>Eintragung ins Grundbuch</strong> vorgenommen wird, wodurch der <strong>Eigentümerwechsel</strong> rechtsgültig vollzogen wird.</p>

<h2>Warum hinsichtlich der Thematik <strong>Grundstück Kauf Hannover</strong> unbedingt ein Makler einbezogen werden sollte</h2>

<p>Ein Makler für den geplanten Grundstückskauf in Hannover hilft dem potenziellen Käufer in sämtlichen Phasen des <strong>Kaufprozesses</strong>. Angefangen bei der <strong>Auswahl</strong> passender Objekte bis hin zur <strong>Besichtigung</strong> und den <strong>rechtlichen Rahmenbedingungen</strong> des Kaufabschlusses steht dieser dem potenziellen Käufer als ganzheitlicher und erfahrener Ansprechpartner zur Verfügung. Dieser hilft dem Käufer also nicht nur dabei, <strong>Zeit</strong> und <strong>Geld</strong> zu sparen, sondern bietet auch <strong>rechtliche Beratungen</strong> hinsichtlich der Überprüfung von Kaufverträgen. Darüber hinaus hilft ein Makler auch dabei, alle <strong>notwendigen Dokumente</strong> für den Grundstückskauf zur Verfügung zu stellen, beziehungsweise anzufertigen.</p>

Formularbeginn

grundstück kauf hannover  
  
grundstück hannover kaufen  
  
hannover grundstück kaufen  
  
grundstück in hannover kaufen  
  
grundstück kaufen hannover bothfeld  
  
grundstück kaufen in hannover  
  
grundstück kaufen hannover kreis

Denn: Bauland ist nicht gleich Bauland. Nicht auf jedem Untergrund kann auch sofort gebaut werden, da die Erde das Gewicht des Hauses nicht tragen würde. Vielleicht bedarf es zudem der notwendigen Anschlüsse wie Wasser, Strom und Telefon. Ganz zu schweigen von den Preisen, denen keine Grenzen gesetzt werden.

Um Ordnung in dieses Durcheinander zu bekommen, haben wir für Sie einen Ablauf beim Grundstückskauf erstellt. Er kann als eine Art Fahrplan gelten, der Ihnen dabei hilft, eine geeignete Entscheidung zu treffen, ohne den Überblick zu verlieren. Genau genommen ist eine Reihe von Entscheidungen zu treffen. Doch beginnen wir mit den wesentlichen Punkten beim Ablauf eines Grundstückskaufs.

Das klingt erst einmal nicht so schwer. Dennoch kann sich so ein Kauf sehr lange ziehen. Vor allem die Suche nach einem geeigneten Grundstück ist nicht so einfach. Während Sie bei einem Haus im Nachhinein noch Dinge ändern können, ist die Lage nicht mehr veränderbar.

Der Ablauf beim Grundstückskauf beginnt mit einem kritischen Blick ins Haushaltsbuch. Erfahren Sie von uns Schritt für Schritt wie Sie Eigentümer eines geeigneten Grundstücks werden.

* [Checkliste](https://www.drklein.de/grundstueckskauf.html#c211894)
* [Finanzen checken](https://www.drklein.de/grundstueckskauf.html#c211897)
* [Grundstück finden](https://www.drklein.de/grundstueckskauf.html#c211903)
* [Geeignete Kriterien für ein Grundstück](https://www.drklein.de/grundstueckskauf.html#c211904)
* [Finanzierung abschließen](https://www.drklein.de/grundstueckskauf.html#c211912)
* [Notartermin](https://www.drklein.de/grundstueckskauf.html#c211926)
* [Grunderwerbsteuer](https://www.drklein.de/grundstueckskauf.html#c211929)
* [Tipps](https://www.drklein.de/grundstueckskauf.html#c211930)
* [Beratung anfordern](https://www.drklein.de/grundstueckskauf.html#c211931)

Persönlichen Zins und Rate berechnen

Formularende

Neben einer realistischen Einschätzung Ihrer finanziellen Situation ist es ebenso wichtig, etwas Puffer einzuplanen. Zum einen schreiben Sie die Zinsen nur für einen bestimmten Zeitraum fest. Das bedeutet, nach Ablauf der Zinsbindung werden die Karten wieder neu gemischt. Sind die Zinsen dann höher als bei Ihrer Erstfinanzierung, wir der Kredit teurer und Sie zahlen mehr Zinsen. Etwas extra Geld brauchen Sie auch für die [Kaufnebenkosten](https://www.drklein.de/nebenkosten-hauskauf.html), die während des Kaufprozesses entstehen oder für eventuelle Reparaturen, die an Ihrem Haus anstehen. Empfehlenswert ist eine selbstgesteckte Obergrenze, die Sie nicht überschreiten. Bedenken Sie bei dem Punkt im Ablauf beim Grundstückskauf, dass Sie auch noch genug Budget für Ihre zukünftige Immobilie zur Seite legen.

## **Ablauf Grundstückskauf: Geeignetes Grundstück finden**

Das Internet ist ein geeignetes Mittel, um den Grundstückskauf voranzutreiben. Denn zu allererst brauchen Sie zunächst einmal ein Grundstück. Im Internet bekommen Sie die ersten Informationen zur Größe, Lage, Beschaffenheit des Baulandes. Dazu müssen Sie nicht einmal das Haus verlassen. Ein Makler kann Ihnen ebenfalls bei der Suche behilflich sein. Allerdings sollten Sie hier bereits wissen, was Sie wirklich wollen. Je genauer Ihre Vorstellungen sind, desto mehr ist die Suche durch den Makler von Erfolg gekrönt. Die Banken bieten vereinzelt Grundstücke an, ebenso wie Printmedien, in denen vor allem Privatpersonen häufig Bauland anbieten. Durch die sehr hohe Nachfrage aktuell sind Grundstücke jedoch in vielen Regionen Mangelware. Daher bleibt manchmal auch der Gang zur zuständigen Behörde nicht aus, um sich nach geplanten Neubaugebieten zu erkundigen.

Bevor Sie den Ablauf beim Grundstückskauf mit der Suche beginnen, legen Sie Kriterien fest, die Ihnen bei einem Grundstück besonders wichtig sind. Sind Ihnen die Grundstücke in der Stadt beispielsweise zu preisintensiv und Sie setzen Ihre Suche auf dem Land fort, rechnen Sie mit einer weniger gut ausgebauten Infrastruktur. Möchten Sie in der Stadt bleiben, weil Sie viel fußläufig erledigen möchten, erwarten Sie erhöhte [Grundstückspreise](https://www.drklein.de/grundstueckspreise.html). Diese Vorüberlegungen helfen Ihnen später, ein geeignetes [Baugrundstück zu finden](https://www.drklein.de/baugrundstueck-finden.html). Während Sie bei einem Haus Kompromisse eingehen können, die Sie durch einen späteren Umbau möglichweise bereinigen, ist an der Lage eines Grundstücks nicht zu rütteln.

## **Geeignete Kriterien für ein Baugrundstück**

Nicht jedes freie Grundstück eignet sich, um darauf eine Immobilie zu errichten. Manches Bauland ist auch gar nicht für den Bau eines Eigenheims vorgesehen. Während des Ablaufs zum Grundstückskauf stellt sich die Frage: „Ist mein Grundstück für meine Zwecke geeignet?“ Von Bedeutung sind vor allem die Kriterien bezüglich:

1. Lage
2. Größe des Grundstücks
3. Erschließung
4. Bebauungsplan der Region

Haben Sie diese Punkte für sich und auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt, erleichtert das Ihren Grundstückskauf. Schließlich wissen Sie nun genau, was Sie wollen.

### Die Lage

Beim Grundstückskauf ist die Lage ein entscheidender Faktor. Sie ist nicht nur für Ihr Wohlempfinden wichtig. Gleichsam hat die Lage auch Einfluss auf den Preis eines Grundstücks. In beliebten Gegenden wie in einer Großstadt oder einem Ballungsgebiet sind daher höhere Preise zu erwarten, als in weniger dicht besiedelten Regionen. Sie müssen daher abwägen, was Ihnen wichtig ist. Wollen Sie in einer ruhigen und preislich attraktiven Gegend bauen oder bevorzugen Sie eine Lage mit ausgebauter Infrastruktur.

### Die Größe

Beim Grundstückskauf stehen Sie schon bald vor der Frage: „Wie groß soll mein Grundstück sein?“ Eine Antwort darauf zu finden ist schwierig, da Sie das Haus in aller Regel noch nicht gänzlich geplant haben. Allerdings gibt es einige Orientierungswerte. Erkundigen Sie sich bei Freunde oder Bekannten, die gerade ein [Haus bauen oder kaufen](https://www.drklein.de/haus-bauen-oder-kaufen.html) oder diesen Prozess bereits hinter sich haben. Auch Musterhaussiedlungen helfen Ihnen weiter, eine geeignete Größe für Ihr Grundstück zu ermitteln. Beachten Sie die Abstandsgrenzen zum nächsten Grundstück sowie die Größe des Gartens oder der Auffahrt. Planen Sie dazu eine Garage oder ein Carport, sollte dafür Platz auf Ihrem Grundstück geschaffen werden. Als Orientierung:

Als Idealmaß gilt in Deutschland eine Grundstücksfläche zwischen 800 und 900 Quadratmetern.

Letztendlich ist die Größe allerdings von den eigenen Bedürfnissen abhängig. Ermitteln Sie im besten Fall vor dem Grundstückskauf die Wohnfläche Ihres zukünftigen Eigenheims. So bekommen Sie eine realistische Vorstellung Ihrer zukünftigen Grundstücksgröße.

### Die Erschließung des Baulandes

Bevor Sie mit dem Bau einer Immobilie beginnen können, müssen Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser vorhanden sein. Ist das der Fall, gilt ein Grundstück als erschlossen. Liegen die wichtigsten Anschlüsse noch nicht vor, spricht man von einem unerschlossenen Grundstück. Der Preis für ein erschlossenes Grundstück ist häufig höher, da der Verkäufer für die vorhandenen Anschlüsse bereits Geld investiert hat. Haben Sie sich während des Grundstückskaufs in ein unerschlossenes Bauland verliebt, kommen zusätzlich zum Kaufpreis die Kosten für eine Erschließung auf Sie zu. Das kann Sie zwischen 10.000 und 15.000 Euro kosten.

### Der Bebauungsplan

Jede Region hat Regeln, wie eine Immobilie gebaut werden soll. Damit soll ein möglichst einheitliches Bild in einer Wohnsiedlung gewahrt werden. Planen Sie nun ein Flachdach oder grüne Fensterrahmen, was in der Region nicht erlaubt ist, ist die Enttäuschung groß. Einen ersten Hinweis bekommen Sie bereits, wenn Sie bei Ihrem nächsten Spaziergang die bereits vorhandenen Immobilien aufmerksam begutachten. Können Sie einen gemeinsamen Stil aller Häuser erkennen? Als nächster Schritt beim Grundstückskauf folgt ein Blick in den [Bebauungsplan](https://www.drklein.de/bebauungsplan.html). Darin sind alle Vorgaben für einen Hausbau enthalten. Einen Bebauungsplan können Sie einsehen beim Bauordnungsamt, dem Stadtplanungsamt, bei der Gemeindeverwaltung oder in vielen Kommunen auch online.

**FAQ - Häufig gestellte Fragen**

* [Welche Unterlagen benötige ich bei einer Baufinanzierung?](https://www.drklein.de/unterlagen-baufinanzierung-faq.html)

[**Alle FAQs zur Baufinanzierung bei Dr. Klein**](https://www.drklein.de/antworten-zur-baufinanzierung-drklein.html)

## **Finanzierung vom Grundstückskauf bei der Bank abschließen**

Sie haben ein Grundstück, das auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist. Herzlichen Glückwunsch! Schauen Sie nun noch ein letztes Mal kritisch in Ihr Haushaltsbuch. Der Kaufpreis sollte in Ihr Budget passen. Bedenken Sie, dass Sie noch ausreichend finanzielle Mittel für Ihre Immobilie beiseitelegen, sowie die Kaufnebenkosten begleichen müssen. Da die Kaufsumme in den seltensten Fällen aus eigener Tasche finanziert werden kann, führt der nächste Schritt direkt in die Bank oder zu einem Finanzdienstleister wie Dr. Klein. Wenn Sie in der Vergangenheit [Eigenkapital](https://www.drklein.de/eigenkapital.html) angespart haben, können Sie damit die Darlehenssumme reduzieren. Dabei gilt:

Je mehr Eigenkapital Sie investieren, desto günstiger wird Ihr Kredit.

Erwerben Sie das Grundstück vom Haus getrennt, bietet das echtes Sparpotenzial. Es reduziert nicht nur die [Grunderwerbsteuer](https://www.drklein.de/grunderwerbsteuer.html), Sie profitieren ebenso von niedrigen Zinsen, da die Darlehenssumme niedriger ist. Ihr [Grundstück finanzieren](https://www.drklein.de/grundstueck-finanzieren.html) Sie auf zwei Wegen. Über ein

* Annuitätendarlehen
* Variables Darlehen

Beide Kreditarten weisen ihre Besonderheiten auf. Werden Sie erst ein Grundstück erwerben und zu einem späteren Zeitpunkt das Haus, bietet sich in den meisten Fällen ein variables Darlehen an.

### Anuitätendarlehen

In der Regel schließen Sie ein [Annuitätendarlehen](https://www.drklein.de/annuitaetendarlehen.html) bei einem Grundstückskauf  ab. Das wird erstrangig im Grundbuch besichert. Das bedeutet: Im Fall einer Zwangsversteigerung bekommt die Bank zuerst Ihr Geld, die erstrangig im Grundbuch verankert ist. Schließen Sie ein weiteres Darlehen ab, weil Sie noch Geld für ein Haus brauchen, wird das zweite Darlehen nur nachrangig besichert. Die Banken bekommen dann erst ihr Geld, wenn die ersten Banken ausbezahlt wurden. Das bedeutet für die zweite Bank ein erhöhtes Risiko, sodass sie höhere Zinsen für den Kredit veranschlagen werden, um so einen drohenden Verlust Ihres Geldes auszugleichen. Schließen Sie daher zwei Annuitätendarlehen ab, eins für das Grundstück und eins für das Haus, müssen Sie mit einem höheren Zinssatz beim zweiten Kredit rechnen. Nicht nur das. Der zweite Kredit wird eine höhere Darlehenssumme betreffen, auf die Sie dann auch noch erhöhte Zinsen zahlen. Das ergibt in der Summe einen sehr teuren Kredit.

### Variables Darlehen

[Variable Darlehen](https://www.drklein.de/variables-darlehen.html) zeichnen sich durch flexible Zinsen aus. Alle drei Monate passen sich die Zinsen an die Zinsentwicklung des Marktes an. Sie können das Darlehen darüber hinaus jederzeit mit einer Frist von vier Monaten kündigen. Haben Sie ein Grundstück gekauft und ein variables Darlehen für die Finanzierung abgeschlossen, können Sie es jederzeit kündigen, wenn die Finanzierung der Immobilie ansteht. Für die Immobilie nehmen Sie dann ein Annuitätendarlehen über den Kaufpreis der Immobilie auf sowie über die Restschuld für das Grundstück. Mit einem Teil lösen Sie dann das variable Darlehen für den Grundstückskauf ab. Das Resultat: Sie haben nur noch ein Darlehen, einen günstigen Kredit und haben auch für die Immobilie eine erstrangige Sicherheit im Grundbuch erreicht.

Wichtig: Unterschreiben Sie keinen Kaufvertrag, bevor Sie nicht die Finanzierung in der Tasche haben. Erst nach Prüfung Ihrer Unterlagen entscheidet eine Bank, ob Sie einem Kredit zustimmt oder nicht.

Wünschen Sie weitere Informationen zur Finanzierung von Grundstücken, besuchen Sie unseren Artikel [Grundstück finanzieren mit passenden Krediten und günstigen Zinsen](https://www.drklein.de/grundstueck-finanzieren.html).

## **Grundstückskauf: Termin beim Notar**

In einem Vertrag sind alle Einzelheiten geregelt, das bedeutet, alle Verabredungen, die zwischen Käufer und Verkäufer getroffen worden sind. Um das auch rechtlich zu besiegeln, wird der [Kaufvertrag für das Grundstück](https://www.drklein.de/kaufvertrag-grundstueck.html)von einem Notar aufgesetzt. Der Entwurf für den Vertrag geht beiden Parteien mindestens zwei Wochen vor Vertragsunterzeichnung zu. Nun haben Sie als Käufer aber auch der Verkäufer die Möglichkeit, Änderungen vorzunehmen. Die Änderungen können Sie bereits vorab dem Notar zukommen lassen oder aber auch noch während des Termins zur Vertragsunterzeichnung.

### Termin zur Vertragsunterzeichnung

Einer der wesentlichen Schritte beim Grundstückskauf betrifft den Notartermin. Während des Termins kontrolliert der Notar zunächst die Ausweise der Anwesenden. Anschließend wird der Vertrag Satz für Satz vom Notar verlesen. Dabei können Sie Fragen stellen, falls etwas unklar ist oder Anpassungen vornehmen. Sind alle mit den Ausführungen einverstanden, unterschreiben die anwesenden Parteien den Vertrag. Nun sind Sie allerdings noch nicht Eigentümer des Grundstücks. Es geht nun darum, die Vertragsbedingungen zu erfüllen. Dazu gehört unter anderem, dass die Kaufsumme an den Verkäufer überwiesen wird. Für die Einhaltung aller Vertragsbedingungen ist der Notar verantwortlich.

### Abwicklung verschicken und Kaufpreis überweisen

Nach der Vertragsunterzeichnung schickt der Notar jeweils eine Abschrift die Vertragsparteien und kümmert sich um die Vormerkung im [Grundbuch](https://www.drklein.de/grundbuch.html). Damit ist für jeden ersichtlich, dass das Grundstück, nach Vertragserfüllung, verkauft ist. Sollten noch Unterlagen fehlen, fordert der Notar diese ebenfalls ein. Mit dem [Kaufvertrag](https://www.drklein.de/kaufvertrag-haus.html)  gehen Sie als nächstes zur Bank. Sie wird Ihnen die Darlehenssumme auszahlen. Entweder überweisen Sie die Summe dem Verkäufer direkt oder sie überweisen den Kaufpreis auf ein sogenanntes Notaranderkonto. Müssen Gläubiger noch ausgezahlt werden, weil das Grundstück aus einer Zwangsversteigerung kommt, bekommen sie nun ihr Geld ausgezahlt. Ist das geschehen, bekommt der Verkäufer sein Geld. Gleichzeitig meldet der Notar die Abwicklung dem Finanzamt damit die Grunderwerbsteuer vom Finanzamt festgelegt werden kann.

## **Grunderwerbsteuer beim Grundstückskauf**

Nachdem der Notar die Abwicklung für den Grundstückskauf dem Finanzamt gemeldet hat, geht Ihnen ein Bescheid zu. Darin werden Sie aufgefordert, die Summe der [Grunderwerbsteuer](https://www.drklein.de/grunderwerbsteuer.html) an das Finanzamt zu überweisen. Sie beträgt zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises und wird vom jeweiligen Bundesland festgelegt. Nehmen wir einmal an, Sie erwerben ein Grundstück in Höhe von 90.000 Euro in Nordrhein-Westfalen. Bei 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer zahlen Sie eine Summe von 5.850 Euro an das Finanzamt. Hier wird deutlich, warum es sich lohnt, Grundstück und Haus getrennt voneinander zu erwerben. Grunderwerbsteuer fällt immer an, sowohl bei einem Grundstückskauf, als auch beim Kauf einer Immobilie, die bereits auf einem Grundstück steht. Erwerben Sie nur das Grundstück, fällt die Grunderwerbsteuer geringer aus, da der Kaufpreis geringer ist. Erwerben Sie Immobilie und Grundstück zusammen, steigt der Kaufpreis, der wiederum die Grunderwerbsteuer in die Höhe treibt. Um Unterschied zur Grundsteuer, die jährlich gezahlt wird, fällt die Grunderwerbsteuer nur einmal im Zuge der Kaufabwicklung an. Ist die Zahlung erfolgt, geht eine Unbedenklichkeitserklärung an den Notar. Die Bescheinigung wird dann dem Grundbuchamt vorgelegt. Erst dann erfolgt der Eigentümerwechsel im Grundbuch. Das bedeutet, der Vorbesitzer wird aus- und der neue Eigentümer eingetragen. Altlasten werden gelöscht. Nun sind Sie offiziell der neue Eigentümer des Grundstücks, der Grundstückskauf ist abgeschlossen. Der Notar übermittelt dem Käufer und dem Verkäufer eine Mitteilung und informiert über den abgeschlossenen Kaufprozess.

## **Tipps Ablauf Grundstückskauf**

Erste Vorüberlegungen helfen bei der Grundstückssuche und sind Voraussetzung für einen erfolgreichen Grundstückskauf. Je detaillierter Ihre Vorstellungen sind und je genauer Sie wissen, was Sie wollen, desto erfolgreicher ist die Suche am Ende. Dabei helfen Ihnen auch unsere Tipps:

1. **Realistisch kalkulieren:**Planen Sie einen finanziellen Puffer von etwa zehn Prozent ein. In der Regel wird ein Neubau immer etwas teurer. Mit einem Sicherheitszuschlag stellen Sie Ihre Finanzierung auf solide Beine. Berücksichtigen Sie außerdem die Kaufnebenkosten, die bei einem Kauf anfallen.
2. **Lage prüfen:** Während Sie Ihr Haus verändern können, wenn es Ihnen nicht mehr gefällt, können Sie an der Lage Ihres Grundstücks wenig ausrichten. Günstigere Grundstücke bekommen Sie häufig auf dem Land, jedoch benötigen Sie dann unter Umständen ein zweites Auto. In der Stadt ist die Infrastruktur besser ausgebaut, sie greifen beim Grundstückskauf oft dafür auch tiefer in die Tasche.
3. **Behördliche Informationen einholen:**Um Ihr Grundstück bestmöglich kennenzulernen, holen Sie sich weitere Informationen von den Behörden ein. Vor dem Kauf empfiehlt sich ein Blick in den Bebauungsplan, dem Altlastenkataster und ins Grundbuch.
4. **Bodengutachten erstellen:**Entweder geben Sie selbst ein Bodengutachten in Auftrag oder Sie lassen sich das bereits erstellte aushändigen. Sie erhalten detaillierte Informationen über die Bodenbeschaffenheit und erfahren, ob der Boden überhaupt tragfähig ist oder ob Altlasten im Boden vor dem Bau entfernt werden müssen.

War Ihre Suche nach einem Grundstück erfolgreich, kümmern wir uns um die [Finanzierung](https://www.drklein.de/baufinanzierung.html). Bei uns bekommen Sie ein maßgeschneidertes Angebot, abgestimmt auf Ihre individuellen Bedürfnisse. Kontaktieren Sie uns und erhalten Sie innerhalb von 24 Stunden eine Rückmeldung.