

An aerial photograph of a house with a grey roof and a large array of solar panels. The house is surrounded by lush greenery and a garden with a gravel path. A semi-transparent grey box is overlaid on the house, containing the text.

10
Tipps beim
GRUNDSTÜCKSKAUF



Das richtige Grundstück finden - So geht's!

Ein passendes Grundstück ist die Grundlage für dein Traumhaus – aber wie findest du es? Neben Lage und Preis spielen auch Details wie Bauvorschriften, Grundstücksform und Bodenbeschaffenheit eine entscheidende Rolle. Möchtest du in der Nähe von Natur oder Stadt leben? Planst du viel Sonnenlicht oder eher einen geschützten, schattigen Garten? Im nächsten Schritt geht es darum, die eigenen Bedürfnisse klar zu definieren und beim Grundstückskauf die langfristigen Faktoren zu berücksichtigen, die wirklich wichtig sind.



Wie komme ich an ein passendes Grundstück?

 Vorerst solltest du deine Bedürfnisse klären

Was ist dir wichtig?

Nähe zur Stadt, Natur, Schulen, gute Verkehrsanbindung oder vielleicht ein ruhiges Wohngebiet?

Diese Fragen helfen, die Suche einzugrenzen.

Immobilienportale durchstöbern

Plattformen wie ImmoScout24 oder Immonet bieten eine gute Übersicht, besonders in beliebten Regionen. Filtere hier gezielt nach Fläche, Preis und Lage.



Lokales suchen

Oft sind attraktive Grundstücke nicht online. Halte Ausschau nach Aushängen in deinem Wunschgebiet, schau in regionale Zeitungen und kontaktiere lokale Immobilienmakler.

Gemeinden und Städte anfragen

Viele Kommunen vergeben Grundstücke direkt. Besonders bei Neubaugebieten lohnt sich eine Anfrage, da manche Kommunen bestimmte Kriterien oder Förderungen anbieten.

Netzwerk nutzen

Freunde, Familie und Bekannte in deiner Wunschregion haben oft die besten Tipps. Auch das Teilen deiner Suche in sozialen Medien kann nützlich sein, da gute Angebote oft direkt aus dem Umfeld kommen.

Die Mikro-, Meso- und Makrolage sind drei zentrale Ebenen der Standortanalyse in der Immobilienbranche. Sie helfen dabei, die Attraktivität und Eignung eines Bau- oder Kaufgrundstücks für verschiedene Zwecke zu bewerten.

1. Mikrolage

Die Mikrolage beschreibt das direkte Umfeld eines Grundstücks oder Gebäudes und gibt Einblick, wie lebenswert und praktisch das unmittelbare Umfeld ist. Typische Faktoren sind:

- Infrastruktur: Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten, Apotheken etc.
- Nachbarschaft: Bevölkerungsstruktur, Sicherheit und soziale Einrichtungen im Viertel
- Freizeitangebot: Parks, Grünflächen, Sportstätten und Restaurants in der Nähe
- Verkehrsanbindung: Erreichbarkeit innerhalb des Stadtviertels oder der Kleinstadt
- Lärmbelastung: Nähe zu Straßen, Bahnhöfen oder Industriegebieten

Eine gute Mikrolage macht das alltägliche Leben leichter und attraktiver.

2. Mesolage

Die Mesolage bezieht sich auf die weitere Umgebung und das Stadtviertel oder den Stadtteil, in dem sich das Grundstück befindet. Hier spielen makroökonomische und soziale Faktoren eine Rolle:

- Wirtschaftskraft des Stadtteils: Arbeitsmarkt, verfügbares Einkommen und Wirtschaftswachstum
- Bildungsangebote: Hochschulen, Schulen, Berufsausbildungsmöglichkeiten
- Öffentliche Einrichtungen: Kliniken, Museen, Verwaltungseinrichtungen
- Verkehrsanschlüsse und Pendelmöglichkeiten: Anbindung an regionale und überregionale Verkehrsnetze (Autobahnen, Regionalbahnen)
- Sicherheitslage: Kriminalitätsraten und Polizeipräsenz im Stadtteil

Die Mesolage bestimmt, wie der Stadtteil oder das Viertel als Ganzes funktioniert und kann entscheidend dafür sein, wie attraktiv ein Viertel langfristig bleibt.



3. Makrolage

Die Makrolage bezieht sich auf die gesamte Region, Stadt oder das Bundesland und hat oft einen großen Einfluss auf langfristige Marktwerte und Investitionen:

- Wirtschaftsstruktur: Große Arbeitgeber, Industrien und die wirtschaftliche Gesundheit der Region
- Gesamtinfrastruktur: Flughafen, Fernverkehr, Autobahnanbindung, und Digitalisierung (z. B. Breitband)
- Immobilienmarkttrends: Entwicklung der Immobilienpreise, Nachfrage und Angebot sowie Marktzyklen
- Soziale und politische Faktoren: Politische Stabilität, Förderprogramme, Umweltauflagen und zukünftige Entwicklungen
- Demografische Faktoren: Bevölkerungswachstum oder -schwund, Altersstruktur, Arbeitsmarkt

Die Makrolage gibt einen Überblick über die grundlegenden Standortvoraussetzungen und das Wachstumspotenzial der gesamten Region.



04 Kosten des Grundstückskaufs

Qualität hat ihren Preis, aber manchmal reicht auch das Standardprodukt

Da in Deutschland die Grundstückspreise stark variieren und auch regional starke Schwankungen auftreten lohnt es sich, sich bei der Wahl Zeit zu lassen. Denn am Ende ist es nicht nur eine Preisfrage sondern vielmehr solltest du dir auch die Frage stellen:

„Wo fühle ich mich langfristig wohl und wo kann ich mir ein Leben und Wohlfühlen auf Dauer vorstellen, sollte auch mal unvorhersehbare Faktoren auftreten“?

Darunter fällt nicht nur das Älterwerden, wo man ein anderes Augenmerk auf Infrastruktur legt, sondern auch ein Wandel im Lebensstil oder einer Lebenssituation.

Viele Faktoren lassen sich durch die Wahl eines adäquaten Grundstücks vereinen beziehungsweise unter einen Hut bringen.

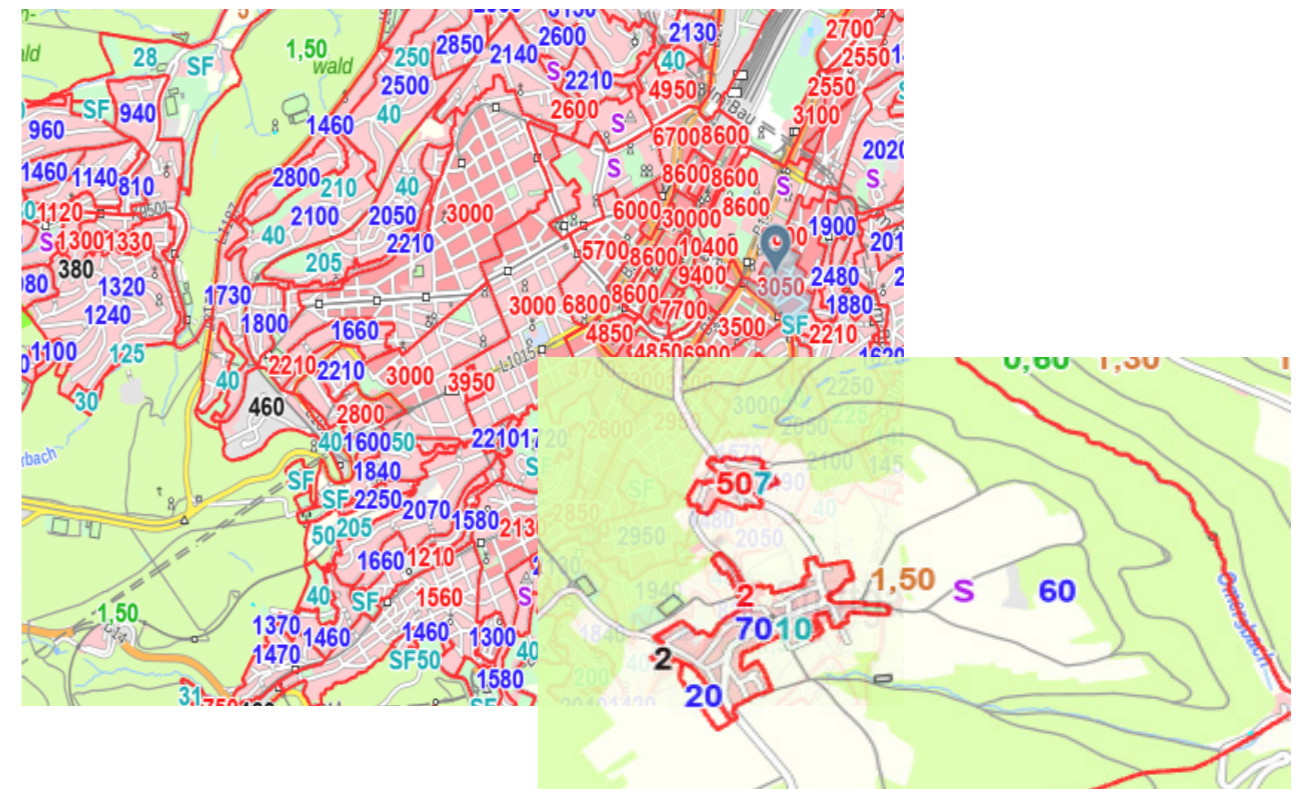


Ein Grundstück abseits in Ortsrandlage einer beschaulichen Kleinstadt nahegelegen an Autobahn und Schienennetz mit gut ausgebautem Nahverkehr vereint alle Vorzüge die es in den unterschiedlichsten Lebenssituationen zu beachten gilt. Neben einem Zugang zur Natur und Landschaft, kommt man ebenso leicht von A nach B ohne zwingend auf ein eigenes Fahrzeug angewiesen zu sein. Man lebt in Gemeinschaft aber kann durchaus ein großzügiges Fleckchen grün erwerben auf dem Platz für den eigenen Lebensraum in Form eines Hauses bleibt.

Natürlich muss man sich auch die Frage stellen, was man sich leisten kann oder möchte und wie verfügbar die Grundstücke sind. Generell kann man sagen, dass es deutlich günstiger ist in abgelegenen Regionen Land zu erwerben als in Ballungsgebieten oder im städtischen Gebiet.

Hier kann es schon ab 50€ pro m² losgehen. Städtisch gelegen sind es auch mal mehr als 1000€ pro m². Die Lage bestimmt den Preis.

Über BORIS-BW lassen sich Preise aus dem Jahr 2024 vergleichen.





Im Bundesdurchschnitt kann man von 246€ pro m² ausgehen. Das ergibt bei 600m² einen Gesamtpreis von circa 147.600€.

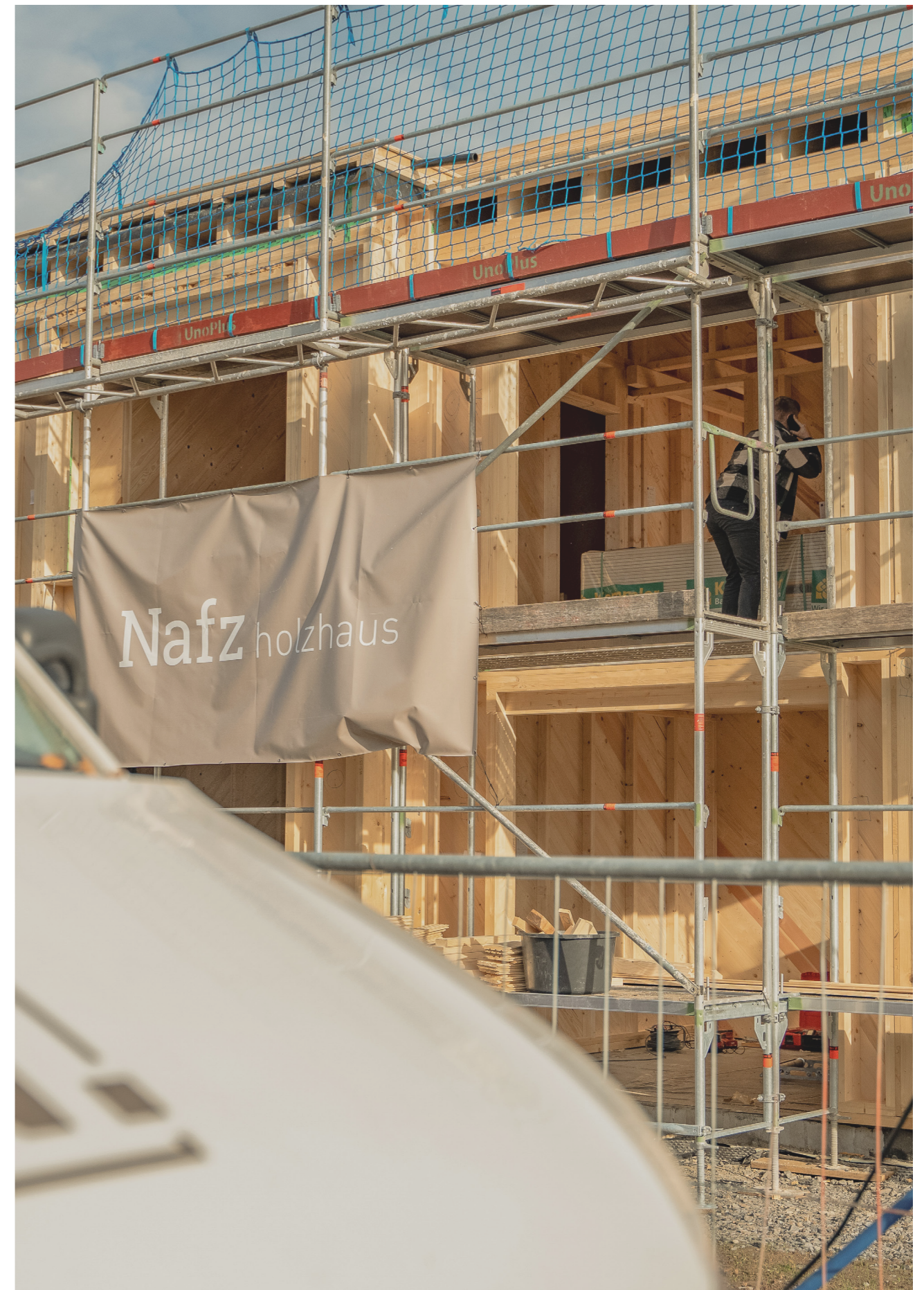
Wichtig mit einzubeziehen sind auf jeden Fall die Nebenkosten die beim Kauf entstehen

Darunter fallen Grunderwerbssteuer von 3,5-6,5%, Grundbuch- und Notarkosten von 1,5% und eventuell sogar eine Maklerprovision mit bis zu 7% oder die Kosten für eine Grundstückserschließung.

Was steigert denn den Wert eines Grundstücks?

- Gute bauliche Ausnutzung
- Hohe Geschossflächenanzahl
- Bauland ist besser als Bauerwartungsland, den hier kommen noch die Erschließungskosten hinzu
- Lage außerhalb von Erdbeben oder Hochwasserzone
- Nähe zu Verkehrsmitteln und Ärzten
- Keine Einschränkungen durch Wegerecht
- Wenig oder im besten Fall keine Baulasten
- Ausrichtungen die eine unverbaubare Aussicht zulassen
- Gute Bodenbeschaffenheit
 - Stark verdichtet oder felsig: Erschwert den Erdaushub
 - Zu locker: Probleme bei der Gründung
 - Nichtbindiger Boden (z.B. Kies): Kann kaum Wasser speichern, bleibt unabhängig von Feuchtigkeit tragfähig
 - Bindiger Boden (z.B. Lehm, Ton): Wird durch Wasser schlammig und verliert stark an Tragfähigkeit

Vor dem Kauf lohnt sich deshalb die Erstellung eines Bodengrundgutachtens





Was bedeutet „Erbpacht“?



Die Erbpacht beschreibt die Nutzung eines Grundstücks über einen fest definierten Zeitraum - häufig zwischen 55 und 99 Jahren

+ Diese Art des Grundstückserwerbs schont den Geldbeutel da „nur“ Zahlungen in Form eines Erbbauzins anfallen von circa 4-5% des Grundstückswertes.

- Jedoch gibt es auch einen großen Nachteil - der Pächter ist zwar im Besitz des Hauses aber nicht des Grund und Bodens.

Nach Ende der Vertragslaufzeit geht die Immobilie auf den Verpächter über und dieser muss „nur“ 2/3 des Verkehrswertes an Sie zahlen. Der Verpächter kann zudem während der gesamten Dauer der Pacht ein Veto gegen Vermietung oder Verkauf der Immobilie einlegen und auch sogar den Pachtvertrag wegen Eigenbedarf kündigen.

Es lohnt sich genau hinzusehen und Vereinbarungen vorab detailliert schriftlich festzuhalten.

Wie setzt sich die Bauleitplanung zusammen?

„Nach § 1 Absatz 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung (also nach § 1 Absatz 2 BauGB Flächennutzungsplan und Bebauungsplan), die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.“

„Nach § 1 Absatz 5 BauGB sollen sie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.“

- <https://www.juraforum.de/lexikon/flaechennutzungsplan>



Der Flächennutzungsplan

„Er ordnet den Flächenbedarf der Nutzung für Wohnen, Arbeiten, Erholung und Verkehr. In Grundzügen wird hier die die Art der städtebaulichen Bodennutzung dargestellt. Hieraus ergeben sich Auskünfte über Bauflächen und Grünanlagen sowie folgende:

- die Ausstattung des Gemeindegebiets, insbesondere solche Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
- Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald“

<https://www.juraforum.de/lexikon/flaechennutzungsplan>

Bebauungsplan

Ein weiterer Bestandteil der Bauleitplanung ist der Bebauungsplan. Er regelt in welcher Art und Weise eine Bebauung des Grundstücks möglich ist. Auch die Nutzung von freizuhaltenden Flächen wird hier geregelt.

Die zuständige Gemeinde erstellt ihn in der Regel für Ortsteile oder Grundstücksgruppen.

Er gliedert sich in zwei Teile auf:

- Teil A - Planzeichnung basierend auf einer Flurkarte
- Teil B - Textlicher Teil

Folgende Punkte werden festgesetzt:

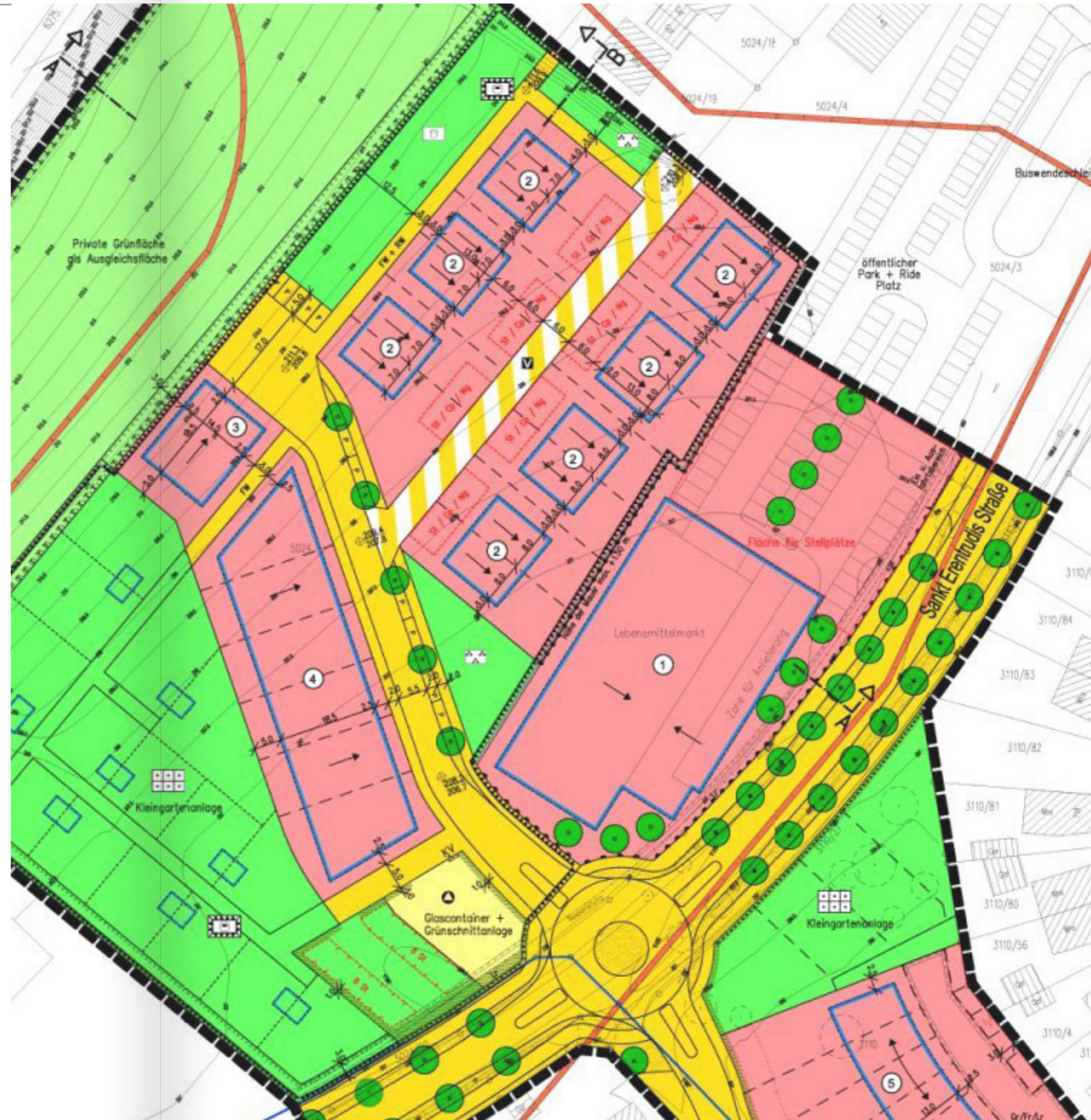
- **Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Bauweise
- **Überbaubare Grundstücksflächen**
- **Flächen für den Gemeinbedarf** und Sportanlagen
- Höchstzahl der Wohnungen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen
- Freizuhaltende Flächen
- Versorgungsflächen
- **Örtliche Verkehrsflächen**
- Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung
- Flächen für Landwirtschaft und Wald

*Die markierten Punkte müssen zwingend geregelt sein; alle weiteren sind der Gemeinde überlassen. Fehlt ein markierter Punkt, wird die nähere Umgebung als Maßstab genommen.

Folgende Ziele sieht ein Bebauungsplan vor:

- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, wobei insbesondere Wert auf soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Aspekte gelegt wird
- Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung, welche dem Allgemeinwohl dienen soll
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Entwicklung und Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
- Förderung des Klimaschutzes
- Erhaltung der städtebaulichen Gestalt sowie baukultureller Orts- und Landschaftsbilder

<https://www.juraforum.de/lexikon/bebauungsplan>



Was sind die häufigsten Fehler die beim Kauf eines Grundstücks auftreten und wie lassen diese sich vorab schon eindämmen oder sogar vermeiden?

1. Emotionaler Kauf

Ein Grundstück kann Liebe auf den ersten Blick sein, aber genau das ist gefährlich! Oft entscheidet das Bauchgefühl, doch das sollte niemals die einzig treibende Kraft sein. Mach eine gründliche Prüfung: Wie sieht es mit Lage, Infrastruktur und dem Zustand des Grundstücks aus?

Tipp: Nimm einen neutralen Berater mit, der einen klaren Kopf behält und dich unterstützt, die Fakten vor die Gefühle zu stellen.

2. Kauf aus Ungeduld

Die Suche nach dem perfekten Grundstück kann Nerven kosten! Doch Ungeduld führt oft zu falschen Entscheidungen. Ein Grundstück „um jeden Preis“ zu kaufen, endet häufig in Kompromissen, die später teuer werden.

Fazit: Der Immobilienmarkt ist dynamisch – warte lieber ein bisschen und prüfe weiter. Das richtige Grundstück wird schon kommen, ohne Abstriche machen zu müssen.

3. Finanzierung vergessen

Vorfreude auf den Kauf? Wunderbar! Aber bevor du ein Angebot machst, sollte deine Finanzierung solide stehen. Viele Käufer verhandeln, bevor die Bank grünes Licht gibt – und stehen dann plötzlich vor einem Engpass.

Tipp: Kläre mit der Bank, was du dir wirklich leisten kannst, bevor du zuschlägst. Das gibt dir ein sicheres Gefühl und Verhandlungsstärke!

4. Lage überbewertet

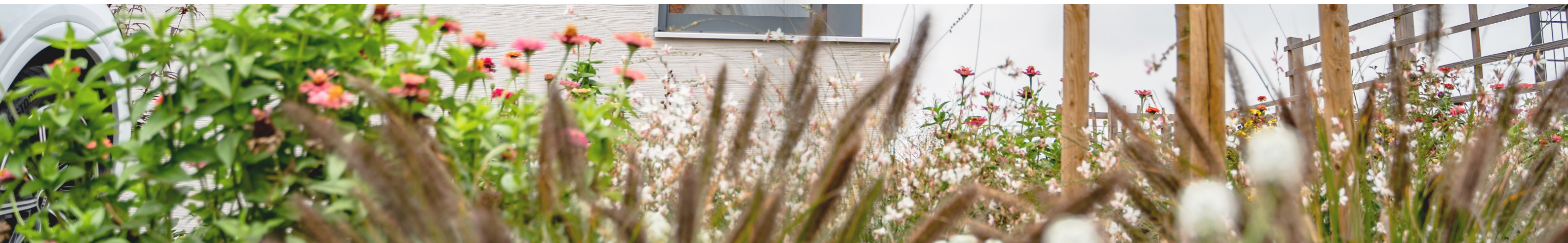
Die Lage ist das A und O, oder? Klar, aber die „perfekte“ Lage wird oft überschätzt! Eine teure Lage bedeutet nicht automatisch den besten Wert. Frag dich: Wie ist die Infrastruktur? Sind Entwicklungspotenziale da? Ist die Lage für meine Bedürfnisse langfristig sinnvoll?

Tipp: Vertraue nicht nur auf Trends – wähle eine Lage, die langfristig zu deinem Lebensstil und deinen Zukunftsplänen passt.

5. Kaufneben- und/oder Folgekosten nicht berücksichtigt

Achtung, hier lauern viele „versteckte“ Kosten. Neben dem Kaufpreis kommen oft hohe Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Maklergebühren dazu. Und nach dem Kauf? Baumaßnahmen, Grundstücksanpassungen oder Erschließungskosten sind nicht zu unterschätzen.

Merke: Ein realistisches Budget sollte alle Nebenkosten und auch zukünftige Aufwendungen berücksichtigen. Kalkuliere, bevor du unterschreibst!



6. Zu enge Finanzierung gewählt

Ein knapp kalkuliertes Budget kann schnell zum finanziellen Problem werden, wenn zusätzliche Kosten anfallen. Ob unvorhergesehene Baukosten oder steigende Zinsen – ein enger Finanzierungsspielraum lässt wenig Luft zum Atmen.

Tipp: Plane immer einen großzügigen Puffer ein. Nur so bleibt die Finanzierung stabil, auch wenn unerwartete Kosten auftauchen. Ein kleines Polster sorgt für große Entspannung!

7. Schlecht verhandelt - Preis oberhalb des Marktwertes gezahlt

Den Marktwert des Grundstücks zu kennen, ist der erste Schritt zu einem guten Deal! Verhandlungen ohne Kenntnis des realistischen Wertes führen oft dazu, dass der Käufer zu viel zahlt.

Tipp: Erkundige dich über den regionalen Marktwert – was sind vergleichbare Grundstücke wert? So hast du Argumente in der Hand und kannst den Preis besser einschätzen und verhandeln.

8. Gefahren im Grundbuch übersehen

Das Grundbuch zeigt, was unter der Oberfläche steckt! Eingetragene Rechte, Lasten oder Wegerechte können später teuer werden oder den Bau behindern. Manche Eintragungen lassen sich schwer oder gar nicht aufheben.

Merke: Ein detaillierter Blick ins Grundbuch ist Pflicht – immer mit einem Experten an der Seite, der solche Risiken richtig bewerten kann.

9. Bebauungsplan nicht eingesehen

Nicht jedes Grundstück ist für jedes Bauvorhaben geeignet. Der Bebauungsplan bestimmt die Regeln: Höhe, Fläche, Nutzung – hier steht, was gebaut werden darf. Ohne diese Infos können Pläne schnell platzen.

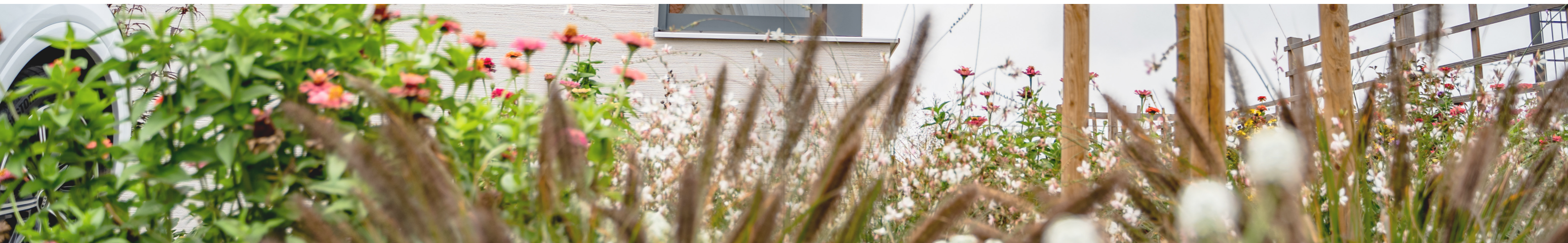
Tipp: Studiere den Bebauungsplan genau, bevor du kaufst, und finde heraus, ob deine Vorstellungen überhaupt umsetzbar sind.

10. Kaufvertrag nicht ordentlich geprüft

Der Kaufvertrag ist das Herzstück deines Grundstückskaufs. Einmal unterschrieben, bist du an alle Bedingungen gebunden! Ein ungenauer Vertrag kann teure Probleme mit sich bringen – von Mängelhaftung bis hin zu versteckten Gebühren.

Fazit: Lass den Vertrag immer von einem Experten prüfen, der sicherstellt, dass du wirklich weißt, worauf du dich einlässt.

Du hast offene Fragen oder würdest dich gerne beraten lassen? Dann melde dich gerne jederzeit über unsere Homepage, Social-Media oder ruf uns direkt an. Wir beraten dich gerne unverbindlich schon ab der Grundstückssuche oder ersten Konzeptidee.



Der richtige Partner für Sie



Wir stehen als direkter Ansprechpartner für alle Fragen zur Verfügung und lassen alle Fäden zusammenlaufen.

Wir legen den Fokus auf eine hohe Zeit- und Kostenersparnis durch eine Ausführung aller Leistungsphasen aus einer Hand.

Wir entwerfen einen sinnvollen und realisierbaren Grundriss und durch unsere planerische und technische Erfahrung im Individualbau optimieren wir die Baukosten und schaffen Synergien. Dein Projekt lässt sich zudem durch eine hohe Vorfertigung in unserer Produktion in Horb in kürzester Zeit schlüsselfertig realisieren.

Wir freuen uns auf ein Kennenlernen und die gemeinsame Realisierung Deines neuen Lebensraumes.



Nafz Holzhaus GmbH
Haiterbacher Steige 90
72160 Horb-Talheim



info@nafz-holzhaus.de



07486 / 92 85



www.nafz-holzhaus.de

