

Checkliste „Grundstück verkaufen“

Ist Ihr Grundstück bebaut oder unbebaut? Welchen Bebaubarkeitsstatus hat Ihr Grundstück?

Wichtig ist die Art des Grundstücks: Wurde Ihr Grundstück als Bauerwartungsland, Rohbauland, Bauland, bebautes Grundstück oder Brachland klassifiziert? Erkundigen Sie sich bei der Stadt oder Gemeinde nach dem Status der derzeitigen und zu erwartenden Bebaubarkeit, da der Verkaufspreis sich danach richtet, wie das Grundstück genutzt werden kann.

Gibt es einen Bebauungsplan?

Der Bebauungsplan gibt Auskunft über die maximale Ausnutzung der Fläche, sprich: die Größe der möglichen zu errichtenden Wohnfläche auf dem Grundstück. Im Gegensatz zum einfach Bebauungsplan werden im qualifizierten Bebauungsplan die Art und Weise sowie das Maß der baulichen Nutzung angegeben; außerdem ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben rechtskräftig festgelegt. In vielen Städten und Gemeinden sind die Bebauungspläne und aktuellen Planverfahren online abrufbar.

Ist kein Bebauungsplan vorhanden und gibt die Umgebung keinen Aufschluss über die Bebaubarkeit, sollten Sie beim Bauamt eine Bauvoranfrage stellen. Auf der Grundlage Ihrer Bebauungsvorschläge wird die Bebaubarkeit rechtsverbindlich und mit einer Gültigkeit von 3 Jahren festgelegt. Weitere Informationen zu den einzureichenden Unterlagen erteilt Ihnen die zuständige Bebauungsbehörde.

Ist das Grundstück mit einer Grundschuld oder Hypothek belastet?

Falls Sie Ihr Grundstück zwecks Kreditsicherung beliehen haben, können die Darlehen auf den Käufer übertragen werden, was sich jedoch auf den Kaufpreis auswirkt. Eine bereits abbezahlte Grundschuld kann mittels Löschungsbewilligung aus dem [Grundbuch](#) entfernt werden.

Welche Unterlagen müssen Sie dem Käufer vorlegen?

Der Käufer benötigt von Ihnen folgende Dokumente:

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan
- Liegenschaftskarte / Flurkarte
- Aktueller Grundbuchauszug
- Altlasten / Altlastenverzeichnis
- Baulasten
- Erschließungsnachweis
- Abzuleistende Grundpfandrechte
- Grundsteuerbescheid

- Außen- und Luftbildaufnahmen des Grundstücks

Kennen Sie den Wert Ihres Grundstücks?

Der Verkaufswert des Grundstücks beruht auf folgenden Parametern:

- Lage, Größe, Zuschnitt und Ausrichtung
- Grundbuchstand und damit verbundene Lasten und Beschränkungen
- Topografie und Bodenverhältnisse
- Art und das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ)
- Erschließungsstand
- Denkmalschutz
- Altlasten

Die Grundstücksbewertung basiert auf dem sogenannten Bodenrichtwert. Hierbei handelt es sich um amtliche Kaufpreissammlungen, die über Bodenrichtwertkarten für viele Bundesländer im Internet verfügbar sind.

Welche Kosten kommen auf Sie als Verkäufer zu?

Sollte aufgrund eines fehlenden Bebauungsplans eine Bauvoranfrage erforderlich sein, fallen dafür Gebühren für Sie an. Die Kosten für die Löschungsbewilligung der Grundschuld tragen ebenfalls Sie als Eigentümer. Die Höhe der Gebühren beträgt circa 0,2 Prozent der Summe der Grundschuld. Bei einer laufenden Finanzierung kann die vorzeitige Tilgung mit erheblichen Kosten verbunden sein (Vorfälligkeitsentschädigung), die ebenfalls zu Ihren Lasten gehen. Sofern der Erwerb des Grundstücks zum Zeitpunkt des Verkaufs mehr als 10 Jahre zurückliegt, wird keine Spekulationssteuer fällig.

Die Kosten für Notar und Grundbuchamt sowie Grundsteuer und Grunderwerbssteuer werden vom Käufer übernommen.

Verkaufen Sie jetzt Ihre Wohnung kostenlos und ohne Makler – www.onetwokey.de