



Der Weg zu Ihrem neuen Eigenheim

Carsten Kettler, www.kettler-immobilien.com

Baugrundstück suchen und finden leicht gemacht

1. Im ersten Schritt macht es Sinn die Region postleitzahlenbezogen festzulegen, in welcher Ihr bevorzugt wohnen möchtet. Je genauer dies geschieht, umso zielgerichteter kann sich Eure Suche gestalten. Stück für Stück einzelne Stadtteile zu betrachten bringt in der Regel mehr Erfolg, als in einem Schritt mehrere Städte oder Regionen erfassen zu wollen.
2. Visitenkarten drucken lassen und großzügig verteilen. Textbeispiel: „Junge Familie sucht Baugrundstück“ mit Angabe Eurer Telefonnummer und E-Mail Adresse. Ihr könnt ja eine Prepaid SIM Karte auf Euer Smartphone umleiten und eine E-Mail-Adresse anlegen die später einfach gelöscht werden kann. Beispielsweise: Hausbau@xyz.de
3. Verteilt diese Visitenkarten an Personen, die Baugrundstücksverkäufer kennen könnten (Handwerker, Friseure....) und platziert sie an Pinnwände online wie offline (Supermärkte, Büchereien...). Da Pinnwände einmal im Monat bereinigt werden, solltet Ihr dies solange wiederholen bis Ihr ein Baugrundstück gekauft habt. Gegebenenfalls auch über mehrere Monate hinweg. Hier heißt es Durchhalten!
4. Seid mutig und sprecht in Eurer Wunschwohngegend an Freitag- oder Samstagnachmittagen beim Spazieren gehen Anwohner an, die im Garten oder am Auto werkeln. Fragt nach, ob Sie eine Idee dazu haben, wo etwas frei ist oder wird.
5. Ihr solltet darüber hinaus beim Bauamt nach dem Baulückenkataster fragen und prüfen ob es hier schon in Frage kommende Baugrundstücke gibt.
6. Mit Hilfe des Onlineportals TIM- 2.0 in NRW freie Grundstücke identifizieren.
<https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>
Die gewünschte Adresse in der Suchmaske eingeben und dann solange scrollen bis freie Bereiche zwischen den Bestandsimmobilien sichtbar werden. Mit etwas Übung klappt dies recht zügig. Hier seht Ihr Flurkarten und Grundstücksgrenzen. Bebaute Flächen weisen die Häuser in grauer Farbe aus. Ein Lineal im Menü links oben hilft die freien Felder grob zu vermessen, um zu bewerten in wie weit das Grundstück Platz für Euren Wunschgrundriss bietet.
7. Mit Hilfe des Onlineportals BORIS in NRW die Grundstückspreise grob prüfen.
<https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>
Beachtet hier, dass die ausgewiesenen und durch Gutachterausschüsse ermittelten Grundstückspreise in der Regel zwei Jahre alt sind und nur der groben Orientierung dienen. Ein Gefühl für den korrekten Aufschlag bekommt Ihr in den ersten Wochen der Suche schnell.

8. Parallel zu allen Aktionen macht es Sinn immer auch Kleinanzeigen auf kostenlosen Onlineportalen einzustellen.
9. Bei jeder Autofahrt im Alltag immer die Augen auf halten. Sind eventuell links und rechts der Straße große Grundstücke nur teilbebaut? Stehen Häuser leer oder „vergammeln“. Das ist dann Eure Chance um nachzufragen, ob dieses Grundstück inklusive Haus zu verkaufen ist. Manchmal lohnt sich diese Variante, trotz der Abrisskosten. Vor allem dann, wenn das Grundstück teilbar ist und Ihr das abgeteilte Flurstück wieder verkaufen könnt.
10. Sortiert auf den ersten Blick unpassende Grundstücke nicht zu früh aus. Wenn Ihr trotz langer Suche immer noch nicht fündig geworden seid, können diese Bauplätze aus einem anderen Blickwinkel betrachtet, durchaus Potential bieten. So kann ein zu großes Grundstück für ein Doppelhaus geteilt werden oder für ein Mehrgenerationenhaus gerade richtig sein. Ein unkonventionell geschnittener Bauplatz lässt sich mit einem **von mir geplanten individuellen Fertighaus** vielleicht doch komfortabel bebauen und bewohnen. Ein Grundstück in Hanglage kann mit einem Fertigg Keller unter dem Haus zu einem lichtdurchfluteten Familiendomizil mit unverbaubarem Blick werden. Ruft mich an, wenn Ihr eine solche Situation unverbindlich und kostenfrei prüfen lassen möchtet.

Ich halte es für besonders wichtig frühzeitig die voraussichtlichen Hauskosten zu besprechen, damit Ihr wisst wie viel Budget für das Grundstück und die zu erwartenden Baunebenkosten noch frei sind. **Also bevor Ihr Eure Suche beginnt!** Wenn Ihr das aus persönlichen Gründen nicht vor dem Grundstückskauf möchtet, dann beachtet bitte folgende Aspekte auf jeden Fall mit:

Habt Ihr ein Grundstück für den Hausbau gefunden und werdet es mithilfe eines Kredits kaufen, dann vereinbart ein variables Darlehen und zieht es dem gewöhnlichen Annuitätendarlehen vor. So bleibt Ihr flexibler. Das variable Darlehen ist ein typisches Zwischendarlehen ohne (lange) Zinsbindung sowie mit kurzer Kündigungsfrist. Es ist dann sinnvoll, wenn keine große Zeitspanne zwischen Kreditabschluss und Hausbau liegen soll. Für das Bauvorhaben könnt Ihr anschließend einen Vertrag für ein zinsgünstigeres Annuitätendarlehen abschließen und die Summe für den Grundstückskauf nochmal mitfinanzieren. Dieser zweite Vertrag tilgt also das variable Darlehen auf einen Schlag. Der Gläubiger des Annuitätendarlehens rückt im Grundbuch an erste Stelle vor. Macht ihr dies nicht, seid Ihr in der Mehrzahl der Fälle gezwungen mit der ersten Bank auch das Haus zu finanzieren und diese weiß das natürlich. Was das wohl für Euren Zins der nächsten, mindestens zehn Jahre bedeuten mag? Er wird ohne Bankwettbewerb unnötig hoch sein, egal wie lange Ihr den Bankberater Eures Vertrauens schon kennt.

Viel Erfolg bei Eurer Baugrundstückssuche und wenn Euch meine Tipps gefallen, gebt mir gern ein LIKE auf meiner Facebook© Seite und meinem Youtube© Kanal so dass auch andere Interessenten in den Genuss dieses Wissen kommen können.

Bis Bald
Carsten Kettler