Vor der Anzahlung auf Lombok: fünf Unterlagen, die Sie anfordern sollten

Die meisten Käufe aus dem Ausland, die in Indonesien scheitern, scheitern im selben Moment: Geld ist geflossen, bevor eine unabhängige Stelle irgendetwas geprüft hat. Jede der folgenden Unterlagen lässt sich von jemand anderem als dem Verkäufer prüfen. Fordern Sie alle fünf schriftlich an, bevor Geld fließt.

1 Das Landzertifikat

Fordern Sie an: die Art des Zertifikats, seine Nummer und den Namen des eingetragenen Inhabers. Gehört das Land nicht dem Verkäufer, fordern Sie zusätzlich den notariellen Pachtvertrag an, der ihm das Recht gibt, darauf zu bauen und die Einheiten zu verkaufen oder zu verpachten.

Das zeigt es: auf wessen Namen das Zertifikat lautet und woraus der Verkäufer sein Recht ableitet. **Das zeigt es nicht:** was heute beim Landamt eingetragen ist. Ihr eigener Notar (PPAT) bestätigt das und auch, ob das Land belastet ist, bevor Sie zahlen.

2 Die Bau- und die Nutzungsgenehmigung

Fordern Sie an: die Baugenehmigung (PBG) und die Übereinstimmung mit der Raumplanung für dieses Grundstück (KKPR), jeweils mit Aktenzeichen.

Das zeigen sie: ob auf dem Grundstück überhaupt gebaut werden darf und ob die Nutzung, die man Ihnen beschreibt, etwa Ferienvermietung, erlaubt ist. **Das zeigen sie nicht:** ob das, was gebaut wird, der Genehmigung entspricht, und wie gut gebaut wird.

3 Wie Sie als Ausländer die Immobilie halten

Fordern Sie an: den Weg, den der Verkäufer anbietet, schriftlich. Volleigentum (Hak Milik) können Ausländer in Indonesien nicht halten. Die legalen Wege sind eine Pacht auf feste Zeit (Hak Sewa), ein Nutzungsrecht, das auf Ihren Namen eingetragen wird (Hak Pakai), oder eine indonesische Gesellschaft mit ausländischen Gesellschaftern (PT PMA). Bitten Sie um den Entwurf des Pachtvertrags oder um eine schriftliche Beschreibung des Wegs über eine Gesellschaft.

Das zeigt es: dass eine klare, legale Struktur angeboten wird. Ein Konstrukt, bei dem ein Indonesier das Eigentum treuhänderisch für Sie hält (Nominee), gehört nicht dazu. Ob dieser Weg zu Ihnen passt, klären Sie mit einer Anwältin und einer Steuerberatung, die Sie selbst beauftragen.

4 Ein Bankkonto auf den Namen des Verkäufers

Fordern Sie an: ein Bankschreiben oder einen Kontoauszug, aus dem ein Konto der Person oder Gesellschaft hervorgeht, die in Ihrem Vertrag als Verkäufer steht.

Das zeigt es: dass Ihr Geld an diesen Verkäufer ginge, nicht an Dritte oder auf ein Konto im Ausland. Was der Verkäufer danach mit dem Geld macht, zeigt kein Kontoauszug.

5 Der Preis, schriftlich

Fordern Sie an: eine datierte Preisliste oder ein schriftliches Angebot des Verkäufers.

Damit steht fest: der Angebotspreis mit Datum, in einer Form, auf die Sie sich berufen können. Ob der Preis angemessen ist, ist eine eigene Frage.

Zwei Dinge, die nichts kosten

Bitten Sie um einen Notar (PPAT) Ihrer eigenen Wahl, nicht den, den der Verkäufer vorschlägt. Als Käufer dürfen Sie Ihren eigenen Notar beauftragen.

Achten Sie auf die Antworten. Ein Verkäufer, der bei einer dieser Unterlagen zögert, hat Ihnen etwas Nützliches gesagt.

Kauf vor Fertigstellung?

Keine der fünf Unterlagen sagt Ihnen, ob die Villa wie vereinbart fertig wird. Vereinbaren Sie Zahlungen nach Baufortschritt, nicht nach Datum, und lassen Sie jeden Bauabschnitt von Ihrem eigenen Ingenieur begutachten.

Ihr nächster Schritt

Legen Sie ein Käuferprofil an: **lombokhorizon.com/de/kontakt**. Zwei Minuten, kostenlos und unverbindlich. Nennen Sie uns Ihr Budget, Ihren Zeitplan und die Art von Objekt, die Sie sich vorstellen. Wir schreiben Ihnen, wenn ein Verkäufer passt, der uns diese fünf Unterlagen gezeigt hat.

Wir schreiben für Käufer aus dem Ausland, die auf Lombok eine Immobilie suchen. Von jedem Verkäufer auf unserer Website fordern wir dieselben fünf Unterlagen an. Ein Projekt mit dem Kennzeichen „Verifiziert“ ist eines, bei dem wir alle fünf selbst gelesen haben. Diese Seite ist allgemeine Information, keine Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung. Indonesische Vorschriften ändern sich und unterscheiden sich je nach Region. Lassen Sie Ihren Fall deshalb von einem lizenzierten Notar (PPAT), einer Anwältin und einer Steuerberatung bestätigen. Bezeichnungen der Unterlagen und Rechtsstrukturen wie auf unseren Seiten „So prüfen wir“ (geprüft am 27. Juli 2026) und „The document checklist“ (Englisch, erneut geprüft am 15. November 2026). hi@lombokhorizon.com