



Checkliste zum Grundstück

Ein guter Grund zum Bauen

Ein Flecken Erde, wo man sich wohlfühlt und sich vorstellen kann, (Haus-) „Wurzeln“ zu schlagen, will gesucht und gefunden werden. Eine Gefühlsentscheidung, bei der Sie jedoch einige wichtige Dinge berücksichtigen sollten.

Auswahl/Lage

- Wie finden Bauherren am häufigsten ein geeignetes Grundstück?
 - Inserate (online und offline)
 - Makler (Achtung, Kosten!)
 - Anfragen bei Kommunen/Gemeinden
 - Kontakte/Netzwerk/Mundpropaganda
- Möchten Sie eher zentral oder ländlich wohnen?
- Wie wird sich das Viertel/die Region, in der das Grundstück liegt, in Zukunft entwickeln? Gibt es hierfür Pläne der Gemeinde?
- Entspricht das gegenwärtige Wohnumfeld den persönlichen Ansprüchen?
- Wie aufwändig wären die täglichen Arbeitswege?
- Wie ist die Infrastruktur? Gibt es in unmittelbarer Umgebung z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Spielplätze und/oder Dienstleistungsanbieter? (Friseur, Ärzte, Apotheken, Post, Banken)
- Wie ist die Verkehrsanbindung (ÖPNV/PKW)?



- Liegen Verschattungen des Grundstücks durch Bäume, Berge oder Nachbargebäude vor?
- Ist das direkte Umfeld denkmalgeschützt?
- Gibt es in der Umgebung potenzielle Störquellen wie z. B. Überlandleitungen, Autobahnen/Schnellstraßen, Bahnstrecken, Einflugschneisen, Sport- und Kinderspielplätze, Baustellen etc.?
- Liegt das Grundstück in einem Gefahrengebiet für Hochwasser oder Lawinen?

Finanzielle Gesichtspunkte

- Drei grundlegende Dokumente sollten Sie vor dem Erwerb eines Grundstücks in jedem Fall eingehend prüfen:
 - Grundbuchauszug – Das Grundbuch ist ein öffentliches Verzeichnis, das vom zuständigen Bezirksgericht geführt wird. Darin findet man Informationen zu den Besitzverhältnissen und sonstigen Ansprüchen in Bezug auf das Grundstück.
 - Flächenwidmungsplan – Ein Instrument, mit dem Gemeinden eine möglichst sinnvolle Aufteilung ihrer Flächen anstreben, indem er für jedes Gebiet die erlaubte Bebauung und Nutzung festschreibt.
 - Bebauungsplan – Als Teil des Flächenwidmungsplans legt er (vor allem im Fall von älteren Plänen) mitunter im Detail fest, wie ein Haus auf einem bestimmten Grundstück gebaut werden bzw. aussehen darf.
- Der Wert eines Grundstücks wird von vielen Faktoren beeinflusst – vor allem aber vom Umfeld (Beliebtheit des Viertels/der Region), von der Infrastruktur, vom Erschließungsgrad und von der Frage, wie problemlos und schnell das Grundstück tatsächlich bebaut werden kann.
- Ist aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde bzw. Stadt die geplante künftige Entwicklung der Umgebung ersichtlich? Ist auf dieser Basis eher mit einer Wertsteigerung oder einem Preisverfall zu rechnen?



- Ist das Grundstück vollständig erschlossen? Falls nicht, werden die Kosten der Erschließung normalerweise zu ca. 90 % vom Bauherren getragen. Dazu gehören vor allem Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung, Kommunikationsanschlüsse sowie anteilige Kosten für Straßen- und Wegebau, Grünflächen, Lärmschutz usw. Interessant ist in diesem Zusammenhang auch, ob die Gemeinde entsprechende Baumaßnahmen im direkten Umfeld des Grundstücks plant.
- Im Grundbuch ist folgendes zu jedem Grundstück festgeschrieben:
 - Gibt es ein Erbbaurecht?
 - Eigentümer und etwaige Erben – Hier können Sie überprüfen, ob der Anbieter eines Grundstücks auch tatsächlich der Besitzer ist.
 - Vorliegen einer Grundschuld – z. B. eine offene Hypothek auf das Grundstück
 - Sogenannte „Belastungen“, also Rechte Dritter – das können Nutzungsrechte (Dienstbarkeiten) sein oder z. B. ein Vorkaufsrecht der Gemeinde. Aber Obacht: Nicht immer sind alle Dienstbarkeiten im Grundbuch vermerkt!

Tipp: Grundbuchverfahren können seit einigen Jahren auch online durchgeführt werden. Die Einsicht kann zumeist komplett digital erfolgen und Auszüge können Sie über verschiedene autorisierte Verrechnungsstellen anfordern, die Sie auf www.help.gv.at finden. Die Auszüge werden Ihnen dann per Post oder E-Mail zugesandt.

- Wie ist der Bodenrichtwert? Ist der Preis dem angemessen?
- Sind weitere Sonderkosten abzusehen – z. B. durch eine etwaige Begradigung oder andere notwendige Maßnahmen, um das Grundstück bebaubar zu machen?
- Wie ist die Bodenbeschaffenheit? Diese beeinflusst nämlich die Kosten einer etwaigen Kellerkonstruktion. Mehr dazu im nächsten Abschnitt.
- Haben Sie die Grunderwerbssteuer berücksichtigt?



- Welche Kosten kommen auf mich zu?
 - Kaufpreis
 - Grunderwerbssteuer
 - Kosten für Notar etc.
 - ggf. Kosten für Makler bzw. Vermittlungsprovisionen
 - Kosten für den Eintrag ins Grundbuch

Bauliche Kriterien

- Ist das Grundstück groß genug für das/die geplanten Gebäude?
- Eignet sich der Boden zur Bebauung?
- Weist das Grundstück evtl. Altlasten auf (z. B. Chemikalien, Bauschutt usw.)?
- Passt mein Bauvorhaben ins Umfeld?
- Gibt es einen detaillierten Plan zur Bebauung?
- Sind die Nachbarn mit der anstehenden Baulast einverstanden?
- Bestehen auf dem Grundstück Sicherheitsrisiken, z. B. durch Gewässer?
- Ist ggf. Platz für PKW-Stellplätze vorhanden?



- Andere mögliche Vorgaben der Gemeinde können zum Beispiel folgende Punkte umfassen:
 - Maximale Gebäudehöhe
 - Erlaubte Geschoszahl und Grundfläche
 - Bauweise
 - Abstandsflächen/Grenzen
 - Gestaltungssatzung zu Farbe/Form des Dachs bzw. der Dachziegel sowie Fassaden- und Gartengestaltung
 - Etwaige Anbauten
 - Zisternenpflicht
 - Pflicht zum Bau von PKW-Stellplätzen

Weitere Fragen, die ggf. von der Gemeinde/Stadt geregelt sind:

- Liegt bei Bedarf eine Abriss- und/oder Fällgenehmigung vor?
- Sind Wegerecht und Abstandsflächen organisiert, falls vorhanden?

Tipp: Geben Sie vor dem Grundstückskauf möglichst ein Bodengutachten in Auftrag! Es ist in jedem Fall sinnvoll, die Zusammensetzung des Grundstückbodens zu überprüfen. Schließlich stellt er im wahrsten Sinne des Wortes die Grundlage Ihres Bauvorhabens dar und kann sich entsprechend stark auswirken. Grundstücke mit sandigem Boden sind beispielsweise oft zu weich, um Gebäude zuverlässig zu tragen. Entsprechend mehr Aufwand erfordert das Erstellen eines stabilen Fundaments – auch in finanzieller Hinsicht.