

Checkliste für den Kauf eines Baugrundes in Österreich

Mit dem Kauf des für Sie richtigen Grundstücks tragen Sie entscheidend zur späteren Wohnzufriedenheit bei. Suchen Sie Ihr Grundstück daher mit Bedacht aus.

Der nachfolgende Leitfaden zeigt Ihnen, worauf Sie beim Grundkauf besonders achten sollten.

- Die Lage des Grundstücks
- Entsprechen Lage und Aussicht Ihren Vorstellungen?
- Wie sieht es mit der Infrastruktur aus?
 - Einkauf Nahversorgung
 - Öffentliche Verkehrsmittel
 - Verkehrsverbindungen Auto
 - Kindergarten
 - Schule
 - Raiffeisenbank
 - Ärzte
 - Sportmöglichkeiten
- Wie sind nahe Familienangehörige, gute Freunde, Vereine, Tennisclub etc. zu erreichen?
- Entspricht die unmittelbare Umgebung Ihren Vorstellungen vom Wohnen?
- Wie ist das Grundstück aufgeschlossen?
 - Wasser
 - Strom
 - Nachtstrom
 - Starkstrom
 - Gas
 - Kanal
 - Telefon
 - Fernwärme
 - ISDN
- Ist die Zufahrt über eine öffentliche Verkehrsfläche möglich (Schneeräumung)?

Wenn nicht: Besteht ein grundbücherlich gesicherter Zufahrtsweg, der auch für den Rechtsnachfolger (also für Sie als Käufer des Grundes) gilt?

- Sind Aufschließungskosten für geplante Kanalbauten, Zufahrtsstraßen etc. zu erwarten?
- Sind durch geplante Zufahrten, Straßenbauten oder andere Bauvorhaben Abtretungen ins öffentliche Gut zu erwarten?
- Was darf in der unmittelbaren Umgebung gebaut werden?
(Aus Flächenwidmungs-/Bebauungsplan am Gemeindeamt ersichtlich)
 - Wohnbauten
 - Hochleistungsstraßen
 - Autobahnen
 - Gewerbebetriebe
 - Industriebetriebe

Beschaffenheit des Bodens

Versuchen Sie, bei Anrainern und Baubehörde Auskünfte über Hang- und Druckwasser, Grundwasserspiegel, Bodenbeschaffenheit etc. zu erhalten. Wenn sich irgendwelche Zweifel bezüglich Bebaubarkeit ergeben, ziehen Sie einen Fachmann (Ziviltechniker) bei, der ein verbindliches Urteil abgeben kann. Erkundigen Sie sich auch, ob auf dem Grundstück früher eine Fabrik oder ein Gewerbebetrieb angesiedelt war. Als Grundeigentümer haften Sie für Altlasten, also für vergifteten Boden etc.

Baurechtliche Details

- Liegt der Grund im Bauland-Wohngebiet oder im Bauland, in dem ein Wohnhaus errichtet werden darf?
- Was darf auf dem Grund gebaut werden?
- Liegt der Grund in einer Lawinen- oder Hochwasser-Gefahrenzone?
- Sind Größe und Form des Grundstücks für Ihr geplantes Haus geeignet?
- Lässt die Bauordnung die Verwirklichung Ihrer Hauswünsche zu?

Das Grundbuch

Besorgen Sie sich vor dem Kauf unbedingt eine Grundbuchsabschrift. Sie erhalten diese gegen Gebühr beim Bezirksgericht. Auch Notare und viele Rechtsanwälte können über Datenleitung auf das Grundbuch zugreifen. Anhand der Grundbuchsabschrift können folgende Fragen beantwortet werden:

- Wer ist der Eigentümer?
- Bestehen Dienstbarkeiten oder Reallasten?
- Bestehen pfandrechtliche Sicherstellungen für Darlehen?
- Bestehen andere Belastungen?
Kann das Grundstück nicht lastenfrei gekauft werden, holen Sie bitte vor Kauf unbedingt die Beratung eines Notars oder Rechtsanwaltes ein. Falls die Größe unklar oder eine Teilung des Grundstücks erforderlich ist, nehmen Sie mit dem Vermessungsamt Kontakt auf bzw. beauftragen Sie einen Ziviltechniker mit dem Teilungsplan.
- Der Kaufvertrag
Der Kaufvertrag sollte unbedingt mit einem Notar oder Rechtsanwalt aufgesetzt werden. Sprechen Sie den Kaufvertrag Punkt für Punkt durch. Der Kaufvertrag ist beglaubigt zu unterfertigen. Klären Sie die Kosten der Beratung und Vertragserrichtung vorab.
- Der Weg ins Grundbuch
Der beglaubigt unterfertigte Kaufvertrag wird vom Vertragserrichter dem zuständigen Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern vorgelegt. Dieses schreibt die Grunderwerbssteuer vor. Nach Einzahlung der Grunderwerbssteuer stellt das Finanzamt die Unbedenklichkeitsbescheinigung aus. Diese ist Voraussetzung für die Eintragung ins Grundbuch. Der Vertragserrichter verfasst das Grundbuchgesuch und reicht es mit allen Unterlagen beim Bezirksgericht ein. Vom Beschluss über die Eintragung des Eigentums werden Sie durch das Bezirksgericht verständigt.

Vielen Dank für Ihr Interesse an Raiffeisen Wohn Bausparen. Unser Gesamtangebot an Checklisten, ausgesuchte Bücher-Tipps für weitere Informationen und den Messebonus mit ermäßigten Eintrittskarten für einzelne Fachmessen finden Sie im Internet unter www.wohnbausporen.at