

## die Grundstück-Beurteilung

- Wunschliste Grundstück mit allen Familienmitgliedern abgestimmt  ja  nein
- Vorliegendes Grundstück stimmt mit Wunschliste überein  ja  nein  teilw.

## Amtliche Unterlagen zur Beurteilung der Baureife des Grundstücks

### Flächenwidmungsplan (Einsichtnahme bei der Gemeinde bzw. Magistrat)

Der Flächenwidmungsplan regelt parzellenscharf den konkreten Verwendungszweck aller Flächen im Gemeindegebiet. In diesem Plan sind auch etwaige Gefahrenzonen - wie Überschwemmungsgebiete (Hochwasser), Lawinenzonen, Steinschlaggebiete - angeführt.

Welche wichtigen Fragen können mit Hilfe des Flächenwidmungsplans beantwortet werden?

**Ist das Grundstück als Bauland gewidmet?**  ja  nein

**Gibt es Gefahrenzonen in der Umgebung?**  ja  nein

Die Nachbarsgrundstücke sind gewidmet als

Bauland  Grünland  Verkehrsflächen

Gibt es in unmittelbarer Umgebung Pläne für

- Umwidmungen/Verbauungsabsichten  ja  nein
- Verkehrsprojekte  ja  nein
- .....  ja  nein

### **Achtung:**

Bauland ist nicht gleich Bauland. Der Flächenwidmungsplan kennt neben den drei **Widmungsarten** (Bauland, Grünland und Verkehrsflächen) noch eine Unzahl von **Nutzungsarten**. Diese Kenntnis ist ganz besonders interessant, weil diese Aussagen bestimmen, welche Art von Objekten auf den betreffenden Grundstücken errichtet werden dürfen.

Hier einige Beispiele: Agrargebiet (Möglichkeit der Errichtung von Maschinenhallen, Mastställen...), gemischtes Wohngebiet (Möglichkeit der Errichtung von Gast- und Beherbergungsbetrieben, öffentliche Gebäude...)...

Welche Gebäude dürfen in der Nachbarschaft errichtet werden?

- |                                |                             |                               |
|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| ▪ Industrieansiedelungen       | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| ▪ Einkaufszentren              | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| ▪ Sportstätten                 | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| ▪ Landwirtschaftliche Betriebe | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| ▪ Klein- und Mittelbetriebe    | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| ▪ .....                        | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |

**(Teil-) Bebauungsplan / Gemeindeverordnungen**

(Einsichtnahme bei der Gemeinde bzw. Magistrat)

Dieser ist dem Flächenwidmungsplan untergeordnet, regelt Baulinien, Gebäudehöhen, unverbaute Flächen usw., verbindlich im Fall der Bebauung aber ohne Verpflichtung zur Bebauung.

Viele Gemeinden haben schon einen Bebauungsplan verordnet. Dieser kann sich auf das gesamte Gemeindegebiet, für Teilgebiete oder sogar auf einzelne Grundstücke beziehen.

Gibt es für das Gebiet, in dem das Wunschgrundstück liegt, gültige Bebauungspläne?

ja  nein

Gibt es Bauverbote?

ja  nein

Wurde eine zeitliche Bausperre verhängt? (Erholungsgebiet, Tauwetter, ...)

ja  nein

Welche Vorschriften gibt es?

- Bauweise (geschlossen, offen, besondere...) .....
- Dach- und Baukörperformen .....
- Dachdeckung .....
- Grünanlagen .....
- Einfriedungen .....
- Abstellflächen .....
- Bebauungsdichte .....
- Baumassendichte .....
- Fluchtlinien .....
- Baugrenzenlinien .....
- Höhenfestlegungen .....
- Oberster Punkt .....
- Zahl oberirdischer Geschoße .....
- Wandhöhen (straßenseitig, traufenseitig, talseitig) .....
- Baulinie .....
- Firstrichtung .....
- Dachneigung .....
- Geschoßhöhe .....
- ..... .....

Welche Ver- und Entsorgungsleitung sind am Grundstück vorhanden beziehungsweise führen durch das Grundstück? Oder ist ein Neuanschluss notwendig?

Wasser-Anschluss	<input type="checkbox"/> vorhanden	<input type="checkbox"/> nicht vorhanden
Strom-Anschluss	<input type="checkbox"/> vorhanden	<input type="checkbox"/> nicht vorhanden
Abwasser-Kanal	<input type="checkbox"/> vorhanden	<input type="checkbox"/> nicht vorhanden
Gas-Anschluss	<input type="checkbox"/> vorhanden	<input type="checkbox"/> nicht vorhanden
Telefon-Anschluss	<input type="checkbox"/> vorhanden	<input type="checkbox"/> nicht vorhanden

 **Tipp:**

Bei der Wahl Ihres Grundstückes sollten Sie immer beachten, dass die Möglichkeiten zur direkten Einflussnahme hinsichtlich Gestaltung an Ihren eigenen Grundstücksgrenzen meist enden. Sie haben nahezu keine (baurechtliche) Möglichkeit, das optische Erscheinungsbild der Nachbarobjekte zu beeinträchtigen oder über die Bepflanzung der anderen Liegenschaften zu bestimmen. Auch die Situierung der Objekte können Sie nur in ganz bestimmten Voraussetzungen beeinträchtigen.

Bedenken Sie, dass Ihre Gestaltungsmöglichkeiten beim Gartenzaun enden. Solange das Nachbargrundstück noch unbebaut ist und –bepflanzt ist, ist es manchmal schwer, sich vorzustellen, dass ein Objekt, eine mehrere Meter hohe lebende Hecke, ein Wohnblock ... das Sonnenlicht (unter Umständen das ganze Jahr) aufhält.

## Grundbuch

### A-Blatt (Gutsbestandsblatt)

Beinhaltet die Bezeichnung, die Größe und Widmung des Grundstückes.  
Folgende Rechte und Beschränkungen können hier eingetragen sein:

- geltende Rechte über ein anderes Grundstück z.B.: Wegerecht
- dingliche Rechte auf dem Wunsch-Grundstück z.B.: Wege- und Fahrrechte
- öffentlich-rechtliche Beschränkungen, z.B.: Flughafensicherheitszone, Angaben über Denkmalschutzauflagen

Welche Rechte und Beschränkungen sind eingetragen?

.....  
.....  
.....

Ist eine Grundstücksteilung notwendig?  ja  nein  
(wenn ja, Behördenwege durch Verkäufer einplanen, Verzögerungen bzw. Probleme möglich)

### B-Blatt (Eigentumsblatt)

Unter B sind alle Eigentümer mit ihren Anteilen eingetragen.

### C-Blatt (Lastenblatt)

Sind alle Pflichten eingetragen, mit denen das Grundstück belastet ist, z.B.:  
Veräußerungs-/Belastungsverbote, Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht, Fruchtgenuss- und  
Wohnungsrecht etc...

Welche Rechte und Beschränkungen sind eingetragen?

.....  
.....  
.....

#### Hinweis:

Mit einem Grundstückskauf werden alle auf einer Liegenschaft befindlichen Rechte und Pflichten übernommen! Es gibt auch außerbücherliche Dienstbarkeiten, die für den Erwerber gelten, obwohl sie nicht im Grundbuch eingetragen sind (zum Beispiele: Wegerechte)

**Ihr BKS WohnCoach informiert Sie zu allen Grundbuchsangelegenheiten und führt für Sie auch gerne eine Grundbuchsabfrage durch.**