

Umsicht beim Grundstückskauf!

Schauen Sie sich gut um, wenn Sie das Grundstück für Ihr Traumhaus erwerben wollen. Neben anderen Überlegungen ist die Frage wichtig, was in der Umgebung noch alles gebaut oder ausgebaut werden kann.



Bei der Suche nach dem perfekten Platz für das eigene Traumhaus stellen sich verschiedene Fragen, welche die Wahl beeinflussen. Nebst dem Preis von Land und Haus sind dabei auch Themen wie die baulichen Möglichkeiten, allfällige Belastungen und die Erreichbarkeit von Arbeitsplatz, Schule und Einkaufsmöglichkeiten zentral.

Konsultieren Sie alle Grundstücksinformationen

Zur Beantwortung solcher Fragen sollten Sie sich einen Zonenplan, die kommunale Bauordnung, einen Katasterplan und den dazugehörigen Grundbuchauszug besorgen, die beim zuständigen Grundbuchamt erhältlich sind. Der Zonenplan gibt in Verbindung mit der Bauordnung Auskunft darüber, mit welchen Grenzabständen Gebäude mit wie vielen Geschossen und welcher Baudichte erstellt werden dürfen. Schliesslich gibt der Grundbuchauszug wichtige Informationen darüber, wie gross das Grundstück ist, ob Dienstbarkeiten wie Weg-, Bau- oder Grundpfandrechte eingetragen sind und ob Ausnutzungs-, Beseitigungs- oder Quartierplan-Reversen als Einschränkungen zu Gunsten der Baubehörde be-

stehen, welche die Überbaubarkeit einschränken. In den geografischen Informationssystemen finden Sie in vielen Kantonen äusserst nützliche Angaben über steuerliche Lageklasse, Lärmbelastung oder vorbelastete Standorte (z.B. für den Kanton Zürich: www.gis.zh.ch).

Prüfen Sie die Land- und Erschliessungsqualität

Aus den Grundstücksplänen, die Sie beim (Tief-)Bauamt einsehen können, ist der Erschliessungsstand des Grundstücks selbst ersichtlich. Dieses ist erschlossen, wenn Zufahrt, Wasser- und Stromzufuhr sowie Abwasser- und Abfallbeseitigung gewährleistet sind. Prüfen Sie den Wortlaut und Sinn von Dienstbarkeiten wie Wegrechte, die über Ihr Grundstück führen, oder Näherbaurechte, die Sie bei der Nutzung Ihres Grundstücks einschränken können.

Von stets grösserer Bedeutung ist die Erschliessung des Grundstücks durch den öffentlichen Verkehr, die Zentrumsnähe oder die Nähe zur Schule, zu Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Eigenschaften, die in Ihrem Alltag eine wichtige Rolle spielen werden.

Was kann in der Umgebung noch gebaut werden?

Das ist wohl die am meisten unterschätzte Frage beim Grundstückskauf. Ob Sie auf die grüne Wiese bauen oder ein bestehendes Objekt über-

nehmen, oft gibt es auf den Nachbarparzellen Ausnutzungs- und damit Baureserven. Im Zuge des Rufs nach baulicher Verdichtung wurde die Ausnutzungsnummer vielerorts erheblich erhöht, oder der Dachausbau ist beispielsweise nicht mehr anrechenbar, sodass auch in überbauten Gebieten ohne Weiteres Bauprojekte wie Aufstockungen oder Anbauten möglich sind, die Ihnen den Blick auf den See oder die Berge versperren können. Der Grundstückskauf ist eine Hezensache, denn er ist der erste Schritt zur Verwirklichung Ihres Wohntraumes für Sie und Ihre Liebsten. Sie werden aber nur dann in einem Traumhaus leben können, wenn Sie kritisch und mit gesundem Menschenverstand alle oben genannten Faktoren überprüft haben und in Ihre Lagebeurteilung einbeziehen. Der Blick in die Berge soll Ihnen ja ein Leben lang erhalten bleiben. 🏡

* Peter Rütimann ist Präsident einer Zürcher Baurekurskommission und Inhaber der Anwaltskanzlei Rütimann Rechtsanwälte in Winterthur und Zürich. www.ruetimann.ch