

Wieviel ist das Grundstück wert

Aufgabe dieser Information soll keinesfalls sein, Grundstückspreise für die verschiedenen Regionen und Bezirke Österreichs aufzulisten; dazu darf auf einschlägige Fachzeitschriften sowie auf periodische Veröffentlichungen in den Tageszeitungen verwiesen werden. Vielmehr finden sich nachfolgend in alphabetischer Reihenfolge Hinweise auf objektive Kriterien, die Einfluss auf den Wert eines Grundstückes/Liegenschaft nehmen:

Anschlussgebühren: Für eine Bauplatznutzung ist der Anschluss an die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich; Dafür sind jeweils Anschlussgebühren zu entrichten:

Wasser und Kanal

Energie – Strom, Gas und Fernwärme

Telefon – Festnetz (eventuell auch Breitband für Internet)

TV – Kabeldienste

Konkrete Informationen über vorhandene (und bereits bezahlte) Anschlüsse oder die zu erwartenden Kosten für die Herstellung solcher, erhalten Sie bei den jeweiligen Leitungsbetreibern. Wer diese sind, erfahren Sie im Gemeindeamt.

Bauplatzaufschließung: Bei unbebauten Grundstücken im Bauland, ist stets zu klären, ob sie im Sinne der örtlichen Bauvorschriften bereits aufgeschlossen sind, ob also die Anliegerleistungen erbracht wurden – und sie damit als Bauplätze gelten - oder nicht. Informationen darüber erhalten Sie im Gemeindeamt.

Gefahrenzonen: Bauplätze innerhalb ausgewiesener gelber Zonen eines Gefahrenzonenplanes bergen auch bei baulichen Vorsichtsmaßnahmen ein erhöhtes Sicherheitsrisiko, und führen damit über den Lebenszyklus hinweg zu deutlich höheren Kosten. Solche Grundstücke sind deshalb zumeist wesentlich billiger zu erwerben.

Informieren Sie sich darüber durch Einsicht in den Gefahrenzonenplan am Gemeindeamt.

Grundstücksgrenzen: Die Grenzen des Grundstückes/Bauplatzes und davon abgeleitet sein Flächenausmaß dürfen nur dann als verbindlich angesehen werden, wenn es im Grenzkataster einverleibt ist. Dieser Umstand ist ebenso wie eventuelle Belastungen aus dem Grundbuchsauszug zu ersehen (Indikator „G“ neben der Grundstücksnummer). Kontaktieren Sie unbedingt einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen vor dem Kauf, wenn Grenzen und Flächenangabe nicht durch eine Grenzkatastereinverleibung abgesichert sind, da es für den Käufer ein erhebliches Risiko birgt, wenn sich durch eine spätere Vermessung eine nachteilige Grenzsituation oder ein geringeres Flächenausmaß ergibt. Die Erstauskunft bei Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen ist kostenfrei.

Grundstückslage: Grundsätzlich beeinflussen viele subjektive Gründe jede Kaufentscheidung, daneben existieren jedoch auch objektive Kriterien, die sowohl die unmittelbare Errichtung eines Hauses wie auch dessen künftige Nutzung vor allem wirtschaftlich aber auch physiologisch beeinflussen:

Sonnige Lagen/Hangseiten reduzieren im Winter den Energieverbrauch.

Freie Lagen mit guter Fernsicht sind häufig windausgesetzt.

Wie beeinflusst die Ausrichtung des Grundstückes (Norden/Süden) die Nutzung ?
Wird die Bebaubarkeit durch die Grundstücksform und Geländeneigung oder durch unter-/oberirdische Leitungen über das Grundstück (negativ) beeinträchtigt?
Die Nähe zu stark befahrenen Verkehrsträgern (Bahn, Straße) bringt erhöhte Lärmimmissionen.

Steigungen bei der Zufahrt können im Winter das Anlegen von Schneeketten erfordern.

Vorhandene Nahversorgung und Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel.

TIPP: Besichtigen Sie jedenfalls öfter und zu verschiedenen Tageszeiten, an Werktagen sowie am Wochenende Ihr künftiges Grundstück. Gespräche mit den Nachbarn bringen oft nützliche Hintergrundinformationen.

Servitute beeinträchtigen die Nutzung eines Grundstückes in jenem Teil, der im Grundbuch durch eine Grunddienstbarkeit belastet ist. Wenn der örtliche Bereich eindeutig definiert ist, auf den sich die Dienstbarkeit bezieht, wird sich die Nutzung (Bebauung) des übrigen Grundstücksteiles als unproblematisch erweisen. Solche klar festgelegten Dienstbarkeiten stellen für den unbelasteten Teil in aller Regel keine Wertminderung dar. Erfahrungsgemäß sind aber jene Servitute bei der Bewirtschaftung von großem Nachteil, deren örtliche Lage durch keine Planurkunde festgelegt ist und deren sachlicher Umfang (z.B. „Recht des Gehens und Fahrens“) nur generell formuliert wurde; in solchen Fällen wäre größte Vorsicht geboten. Da Dienstbarkeiten (z.B. Wasserleitung, Kanaltrasse) auch außerbücherlich oder durch Ersitzung bestehen können, empfiehlt sich in jedem Fall eine Nachfrage beim früheren Eigentümer.

Widmung: Nachhaltigen Einfluss auf den Wert eines Grundstückes übt dessen Widmung im Flächenwidmungsplan aus. Für Wohnzwecke allein gewidmete Gebiete werden in aller Regel ruhigeren Charakter mit geringeren Immissionen aufweisen, als solche in denen auch Betriebe angesiedelt werden dürfen. Sicherheitszonen können die Bebaubarkeit beeinflussen. Informieren Sie sich über Widmung und Bauvorschriften am Gemeindeamt.