Fragen an den Fachmann



Pascal Lutz* beantwortet Ihre Fragen zum Bau und Kauf von Immobilien.

«Wir haben eine Baulandparzelle in unserer Wohngemeinde gefunden, welche wir gerne mit einem Einfamilienhaus überbauen möchten. Welche Probleme könnten nach einem Grundstückskauf auftreten und wie lassen sich diese bereits vor Unterzeichnung des Kaufvertrags in Erfahrung bringen?» C. L. aus G.

Ihre Frage ist durchaus berechtigt. Unsere Erfahrung zeigt, dass oft erst nach dem Kauf grundlegende Probleme erkannt werden, welche zu erheblichen Kostenfolgen führen oder im schlimmsten Fall sogar Ihrem Bauvorhaben im Wege stehen können.

Als erstes empfiehlt sich der genaue Blick in den Grundbuchauszug und dabei besonders auf allfällige Anmerkungen und Dienstbarkeiten. Bestehen Baubeschränkungen, welche Ihnen eine Bebauung der Parzelle in der von Ihnen geplanten Weise verbieten? Existieren Näherbau- oder Wegrechte und Ähnliches, welche Ihre Nutzungsrechte und damit auch den Landwert tangieren? Klarheit verschafft hier in den meisten Fällen erst das Studium des zu jeder Anmerkung im Grundbuch existierenden Wortlauts, der durch den Verkäufer beim Notariat beschafft werden kann.

Aufgrund der geografischen Lage des Grundstücks ist abzuschätzen, ob auf der Parzelle Baugrundrisiken, z. B. aufgrund einer Hanglage, einem hohen Grundwasserspiegel oder schlechten Baugrundverhältnissen vorliegen könnten. Besteht ein solcher Verdacht, kann dieser oft nur mittels eines kostspieligen Gutachtens bestätigt oder widerlegt werden. Alternativ können aber auch die Erfahrungen beim Bau bestehender Nachbarbauten ausreichende Hinweise auf entsprechende Risiken geben.

Im Weiteren ist zu prüfen, ob das Erdreich Ihres zukünftigen Grundstücks durch sogenannte Altlasten, d. h. umweltgefährdende Stoffe, belastet ist. Dies kann beispielsweise schon der Fall sein, wenn Ihre Parzelle früher einmal zum Anbau von Weinreben verwendet wurde. Eine gute Quelle hierfür ist der Kataster der belasteten Standorte (KdS), welcher bei der Standortgemeinde, resp. dem Kanton, meistens im Internet, öffentlich einsehbar ist. Es ist jedoch zu beachten, dass der Kataster keine absolute Gewähr bietet, dass während dem Aushub der Baugrube nicht doch noch etwas Unerwartetes auftaucht.

Nicht unwesentlich ist auch das Studium der umliegenden Bauzonen und Liegenschaften. Was bietet sich in direkter Nachbarschaft für ein Entwicklungspotential, beispielsweise zur Erstellung einer direkt angrenzenden, mehrgeschossigen Grossüberbauung, welche Ihnen dann für die nächsten 50 Jahre vor der Abendsonne steht? Die Bauordnung und der dazugehörige Zonenplan können Sie bei jeder Gemeinde einsehen und auch erläutern lassen.

Zuletzt sind beim Landkaufvertrag allenfalls durch die Verkäuferschaft zu bezahlende Grundstücksgewinnsteuern sicherzustellen. Die Sicherstellung ist am einfachsten, indem der durch das Steueramt vorgängig geschätzte Steuerbetrag, in Anrechnung am vereinbarten Kaufpreis, direkt an das Steueramt bezahlt wird.

* Pascal Lutz, Architekt FH/NDS Wirtschaftsingenieur FH, ist unabhängiger Bau- und Immobilienberater bei der Immopro AG, Zürich