

Checkliste: Grundstückwahl

Bedingung für den Bau eines Eigenheims ist das passende Grundstück. Auf der Suche nach dem idealen Flecken Land sollten möglichst viele und umfassende Informationen eingeholt werden.

- Überlegen Sie sich zuerst, an welchem Standort Sie Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen wollen. Fragen Sie sich ganz einfach: Wo möchte ich wohnen?
- Fragen Sie sich, ob Sie lieber abgeschieden leben wollen oder ob Ihnen eine zentrale Lage wichtig ist.
- Informieren Sie sich, wie Ihr neuer Wohnort an den öffentlichen Verkehr angebunden ist und wie schnell Sie mit dem Auto ihre Ziele (z.B. Arbeitsort) erreichen.
- Überprüfen Sie, ob in der Nachbarschaft eher ältere Leute wohnen oder ob es sich um junge Nachbarn mit Kindern handelt.
- Wenn Sie Kinder haben oder in absehbarer Zeit eine Familie gründen wollen, dann ist das Thema Schule und Kindergarten für Sie wichtig. Prüfen Sie, ob die Kinder zu Fuss in die Schule kommen oder ob Sie sie hinfahren müssen. Suchen Sie ausserdem nach Kindertagesstätten im näheren Umkreis.
- Schauen Sie sich im Ort betreffend Einkaufsmöglichkeiten um. Können Sie Ihre Einkäufe zu Fuss erledigen oder benötigen Sie dazu ein Auto?
- Informieren Sie sich über andere Dinge, die Ihnen wichtig sind, wie z.B. die medizinische Versorgung, Vereine, politische Parteien, Post, Bank, Restaurants etc. Somit können Sie sich ein umfassendes Bild Ihrer künftigen Wohngemeinde machen.
- Begutachten Sie das potenzielle Grundstück zu verschiedenen Tageszeiten und überprüfen Sie die Ausrichtung und die Sonneneinstrahlung.
- Informieren Sie sich bei der betreffenden Gemeinde, ob das Grundstück überhaupt in der Bauzone liegt. Die Zonenpläne (kommunale Nutzungspläne) zeigen auf, welche Parzellen in welchen Zonen liegen. Private Wohnhäuser sind nur auf Grundstücken gestattet, die in der Wohnzone liegen.
- Bestellen Sie beim Grundbuchamt des betreffenden Amtsbezirkes einen Grundbuchauszug und prüfen Sie, ob auf dem Grundstück ein sogenanntes Grundpfand lastet.

- Überprüfen Sie, ob auf dem Grundstück Grunddienstbarkeiten bestehen, also zum Beispiel die Belastung des Grundstücks zugunsten eines Dritten, Durchfahrtsrechte, Wegrechte, Weidrechte etc.
- Wenn Sie Ihr Grundstück von einem Architekten oder Handwerker kaufen wollen, dann prüfen Sie, ob im Kaufvertrag Architekten- oder Handwerkerklauseln enthalten sind, die Sie dazu verpflichten, mit dem betreffenden Architekten oder Handwerker zu bauen.
- Informieren Sie sich im Baureglement der Gemeinde über die Bestimmungen hinsichtlich der möglichen Bautätigkeit. Die kommunale Bauordnung regelt zum Beispiel, wie viele Stockwerke ein Gebäude aufweisen darf und welche Vorschriften in Bezug auf den Abstand zum Nachbargrundstück gelten.
- Beachten Sie weitere Vorschriften hinsichtlich der möglichen Ausrichtung des Gebäudes, der Dachform, der Farbgebung etc.
- Klären Sie ab, ob Sie Gefahr laufen, dass in Ihrer Nähe in den nächsten Jahren ein Industriebau entsteht oder eine Strassen- oder Bahnführung geplant ist. Die Planungs- und Baukommission der Gemeinde informiert Sie über die Pläne mit den angrenzenden Parzellen.
- Erkundigen Sie sich bei der Gemeindeverwaltung über den Erschliessungsgrad des Grundstücks und klären Sie, wer bei einer noch ausstehenden Erschliessung (Wasser, Abwasser, Energie, Zufahrtswege) für die Kosten aufkommen muss.
- Verlangen Sie auf der Gemeindeverwaltung Einblick in die Gefahrenkarte. Diese zeigt Ihnen auf, wie gross die Gefahr ist, dass es auf dem Grundstück zu Elementarereignissen wie Überflutung, Lawinen, Murgang/Übersäuerung, Absenkung/Einsturz, Steinschlag oder Felssturz kommt.
- Informieren Sie sich, was in jüngerer Vergangenheit für vergleichbares Land in der Gemeinde bezahlt worden ist.
- Das Bauland, das Sie erwerben wollen, erfüllt Ihre Anforderungen und ist erst noch günstig zu haben? Schön für Sie! Vergessen Sie aber nicht, den eventuell höheren Steuerfuss Ihres neuen Wohnortes und bei einem Kantonswechsel auch die kantonalen Steuern in Ihre Kostenkalkulation einzubeziehen.

hausinfo ist der Online-Ratgeber rund ums Haus. Mit dem Newsletter von hausinfo sind Sie regelmässig über aktuelle Tipps und neuste Themen informiert.