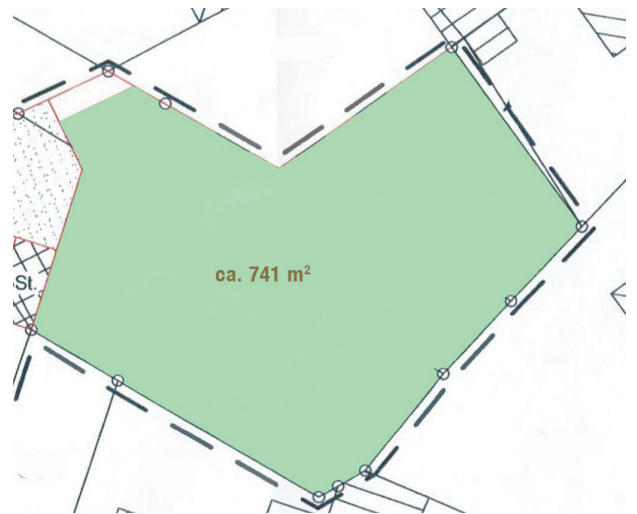




Bauwidmung. Ohne die entsprechende Widmung darf auch das schönste Grundstück in bester Lage nicht bebaut werden.



Grundstücke richtig bewerten

Aktuell. Der Wert eines Grundstückes wird maßgeblich davon beeinflusst, wie die Liegenschaft bebaut werden kann.



Der Wert eines Baugrundstückes hängt von verschiedenen Faktoren ab.

**LUKAS FEURSTEIN,
IMMOTEAAM 7, DORNBIRN**

„Für die richtige Bewertung gilt es einige Kriterien zu berücksichtigen“, erläutert Lukas Feurstein von ImmoTeam7. Grundvoraussetzung für die Bebaubarkeit ist eine Widmung als Baufläche im Flächenwidmungsplan. Darüber informiert die zuständige Gemeinde und weist auch darauf hin, ob das Grundstück mit einer Gefahrenzone belegt ist. Wie ein Grundstück bebaut werden kann, hängt weitgehend von Größe, Form und den Baurichtlinien ab. Lukas Feurstein:

„Besonders vor größeren Bauvorhaben ist es ratsam, einen Antrag um eine Baugrundlagenbestimmung zu stellen. Es ergeht dann ein Bescheid, in dem die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Bebauung genau abgesteckt werden.“

Gebäudehöhe und Geschößfläche

Die wichtigsten Angaben sind dabei Höchstgeschößzahl und Gebäudehöhe, maximale Geschößfläche und höchstzulässige Bau-

nutzungszahl. Die Bau-nutzungszahl gibt das Verhältnis von Gesamtgeschößfläche zur Nettogrundfläche an. Davon hängt etwa ab, ob zum Beispiel ein Wohnblock errichtet werden kann oder nur ein Einfamilienhaus. Bestimmt werden weiters die Baulinie, die Baugrenze, die Dachform, die Firstrichtung für geneigte Dächer sowie die Mindest- oder Höchstzahl der Stellplätze. Bestehen Rechte für Dritte, wie zum Beispiel ein Wegerecht, spricht man von Dienst-

barkeiten. Sie sind meist im Grundbuch eingetragen. Bei landwirtschaftlichen Fahrrechten ist das nicht immer der Fall, dennoch sind sie rechtswirksam. „Diese und weitere Fragen gehören abgeklärt, bevor ein Kaufvertrag unterschrieben wird. Erfahrene Makler kümmern sich rechtzeitig darum“, betont Lukas Feurstein.

! In „Immobilien aktuell“ geben die VN in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Tipps für den Immobilienbereich.



Mitentscheidend für den Wert eines Grundstückes ist seine Form.



Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Bebauung sind ausschlaggebend für die Planung des Bauvorhaben.