

Wir wollen ein Grundstück kaufen

Unsere Fortsetzungsserie beschäftigt sich heute mit dem Kauf bzw. auch Verkauf von Grundstücken. Viele Jungfamilien möchten sich auch in Kapfenberg ein Eigenheim bauen und suchen nach ihrem Wunschbauplatz. Ohne sich im Vorhinein zu informieren, kann dies zu unliebsamen Überraschungen führen.

Ist das Grundstück im Bauland? Wie groß ist es und welche Dichte ist darauf festgelegt?

Jede Gemeinde hat die gesetzliche Verpflichtung einen Flächenwidmungsplan (FWP) zu erlassen. Unser derzeitiger vollkommen überarbeiteter Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 hat den Rang einer Verordnung und kann nur durch einen Gemeinderatsbeschluss geändert werden. Im FWP werden grundstücksgenau drei verschiedene Nutzungsarten festgelegt: Bauland, Verkehrsflächen und Freiland. Freiland ist die Regel und Bauland die Ausnahme, jede neue Baulandausweisung ist ebenfalls durch den Gemeinderat zu beschließen. Grundsätzlich darf nur im Bauland gebaut werden. Innerhalb des Baulandes unterscheidet das Gesetz zwischen verschiedenen Baugebieten. So sind reine (WR) als auch allgemeine Wohngebiete (WA) für den Einfamilienhausbau besonders geeignet. Die Möglichkeit, Wohnraum zu bauen besteht auch noch im Kerngebiet (KG) oder im Dorfgebiet (DO). Diese Baugebiete unterscheiden sich in der Charakterisierung der Nutzung, z.B. „Dorfgebiete, das sind Flächen, die für Bauten der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung bestimmt sind, wobei auch Wohnbauten zulässig sind, ... und sich der Eigenart des Dorfgebietes entsprechend einordnen lassen, sowie sie keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen“. Ein zweites wichtiges Kennzeichen für Baulandgrundstücke

ist die sogenannte Dichte mit einem Mindest- und Höchstwert. Die Bebauungsdichte ist die Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschosse (außen gemessen) durch die zugehörige Grundstücksgröße ergibt, also ich möchte ein zweigeschoßiges Haus mit je 80 m² (10 m x 8 m Grundfläche) errichten, dazu noch eine Garage mit 39 m² und eine Gartenhütte mit 11 m², ergibt 210 m² Bruttogeschosßfläche. Bei einer Dichte von 0,2 bis 0,4 kann also das Grundstück zur Erreichung der Minstdichte bis zu 1.050 m² groß sein oder ich kann das Haus auch auf ein Grundstück mit der Größe von 525 m² stellen, ohne die Maximaldichte zu überschreiten. Wenn mir ein kleines Grundstück genügt, ich aber ein großes Haus bauen möchte, muss die Maximaldichte schon 0,4 oder besser 0,6 betragen. Im Kerngebiet sind Dichtevorgaben von 0,5 bis 2,5 keine Seltenheit. Hier darf und soll mehrgeschoßig gebaut werden.

Sie sehen ein billiges Grundstück, das Ihren Vorstellungen entsprechen würde in den einschlägigen Medien. Bitte, hier ist Vorsicht angesagt. Entweder liegt dieses im Freiland und ist noch unbebaut, dann kann darauf kein Wohnhaus gebaut werden. Dieses in Bauland umzuwidmen ist sehr schwierig, oder – wenn schon bebaut – gibt es hier nur unter besonderen Vorgaben des Gesetzes eine Erweiterungsmöglichkeit für Wohnen! Bitte nicht die „Nutzung“ aus dem Grundbuch



Sabine Christian und Karoline Klemmer mit einer Bauwerberin bei einer Beratung.

heranziehen (Garten, Wiese, Wald oder Baufläche). „Baufläche“ bedeutet nicht, dass ich darauf auch bauen kann. Nur die Flächenwidmungsplan-Ausweisung der Gemeinde zählt, nicht das Grundbuch!

Gibt es weitere Einschränkungen auf diesem Grundstück?

Es kann schon vorkommen, dass das Bauland kein vollwertiges Bauland ist, sondern ein sogenanntes Aufschließungs- oder Sanierungsgebiet. Grund dafür könnten verschiedenste Grundstücksmängel sein, wie Lärm (zu nahe an einer stark befahrenen Straße oder der Bahn) oder schlechte Untergrundverhältnisse durch ein ehem. Bergbaugebiet, aber am häufigsten durch Naturgefahren, die die Gemeinde ausweisen muss, sobald diese festgestellt werden (Hochwassergefahr, Hangwasser, Rutschungen), aber auch eine fehlende gesicherte Zufahrt oder Infrastruktur kann die Bebauung stark erschweren. Dann muss

möglicherweise zur Erfüllung dieser Aufschließungserfordernisse noch viel Geld in die Hand genommen und/oder Auflagen der Baubehörde erfüllt werden, die durchaus kostspielig sein können wie z.B. geologisch-geotechnische Bodenuntersuchungen über die Standfestigkeit, Einhaltung einer Mindesthöhe über Geländeniveau bei Türschwellen oder Fenstern, damit bei größeren Regenfällen kein Wassereintritt in das Haus, den Keller erfolgen kann oder die Ausbildung des Kellers als wasserdichtes, steifes Konstruktionselement; bei fehlender Zufahrt, die grundbücherliche Eintragung eines Servituts oder der nachträgliche Kauf von Weganteilen etc.

Welchen Haustyp, welche Dachform darf ich auf meinem Grundstück bauen?

Diese Gestaltungsfragen regeln entweder die Bebauungspläne (siedlungsbezogene Verordnungen der Stadtgemeinde, derzeit ca. 70 im gesamten Stadtgebiet)

ten – darauf müssen wir achten

oder der jeweils vorherrschende Gebietscharakter in der Siedlung.

Sie brauchen sich nur rundum umzusehen, schon erkennen Sie, ob Ihr Hauswunsch in die Umgebung passt. Ist dies nicht eindeutig, entscheidet dies die Baubehörde der Gemeinde. Oft

stellt sich auch die Frage, darf ich Aufstocken oder die Dachform verändern? Für solche Detailfragen bietet die Abt. Baudirektion spezielle Bausprech-tage an, die sie vor Kauf eines Grundstückes oder Hauses nutzen sollten. Wir beraten Sie gerne!

Außerdem bietet die Abt. Baudirektion auch eine umfassende Beratung, welche Baugrundstücke oder Häuser in Kapfenberg gerade zu verkaufen sind bzw. wer ein Grundstück in Kapfenberg verkaufen möchte. Diese werden bei vorheriger telefonischer Vereinbarung bei einer Grundstücksberatung gerne kostenlos vermittelt.

Vereinbarung einer Grundstücks- oder einer Bauberatung unter: Tel. 03862/22501–1708