Rechtsanwälte PICCOLRUAZ & MÜLLER

Checkliste Grundstückskauf

(Oktober 2022, aus rechtlicher Sicht, ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit!)

Dr. Roland Piccolruaz em.
Dr. Stefan Müller
Dr. Petra Piccolruaz
Mag. Patrick Piccolruaz



- Grundstück im digitalen Grenzkataster?
 Sind die Grenzen in der Natur ersichtlich?
 Gibt es Zweifel über das Ausmaß des Grundstückes oder den Grenzverlauf (Grenzbäume, Überbauten, etc.)?
 Muss das Grundstück eventuell neu vermessen werden?
- 2. Faktisch und rechtlich gesicherte Zufahrt vorhanden?
- 3. Ist die Liegenschaft erschlossen (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telekom) oder zumindest erschließbar?
- 4. Dienstbarkeiten (z.B. Wegerecht) in der Natur ersichtlich?
- 5. Bodenqualität in Ordnung, eventuell Geologe beiziehen?
- Kontaminierungen vorhanden, eventuell Prüfung durchführen?!
- 7. Grundbuchsauszug prüfen:

Welche Lasten (z.B. Pfandrechte, Dienstbarkeiten, etc.) oder andere Rechte (z.B. Vorkaufs- oder Fruchtgenussrechte) sind vorhanden? Können die Lasten gelöscht werden?

- 8. Flächenwidmung prüfen! Zu welchem Zwecken darf das Grundstück verwendet werden?
- 9. Gibt es mit einen Projektsicherungsvertrag oder sonstige Vereinbarungen mit der Gemeinde/Stadt?
- 10. Wann ist die Umwidmung in Baufläche erfolgt? Läuft eine Bebauungsfrist nach dem Raumplanungsgesetz?
- 11. Bebauungsbestimmungen bei der Baubehörde erheben (Baunutzungszahl, Geschosszahl, Maximalhöhe, etc).
- 12. Gibt es Vereinbarungen mit Nachbarn, z.B. Bauabstandsnachsicht?
- 13. Sind sonstige außerbücherliche Lasten, v.a. Dienstbarkeiten, vorhanden? Sind Bestandslasten vorhanden? Ist das Haus (ganz oder teilweise) vermietet?
- 14. Gibt es Steuer- oder Gebührenrückstände?
- 15. Gibt es anhängige Verwaltungs- oder Gerichtsverfahren in Bezug auf die Liegenschaft?
- 16. Vor Vertragsabschluss:
 - Wurden alle offenen Fragen mit dem Vertragsverfasser geklärt?
 - Sind alle Steuern, Gebühren und sonstige Nebenkosten für den Kauf bekannt?