

wie würdet ihr ein Grundstück planen?

Beitrag von „tomduly“ vom 13. November 2020, 10:20

Meine Idealvorstellung wäre eine Grundstückseinteilung wie bei einem [Straßen-/Hufendorf](#) mit [Drei-/Vierseiten-Höfen](#). D.h. ein langgezogenes Rechteck, ca. 30x100m. Mit der Schmalseite zur (Dorf-)Straße hin, kleiner Vorgarten, Hausfront und Hofeinfahrt durch ein Tor. Dann ein Innenhof, der vom Wohnhaus, Stallgebäude, Scheune, Schuppen eingegrenzt wird. Dahinter ein Nutzgarten, dann ein Stück mit Streuobstbäumen und anschließend eine (sehr) große Wiese, die wahlweise als Anbaufläche oder Auslauf für irgendwelche Haustiere (Schafe, Ziegen, Hühner) genutzt werden kann oder an einen Pferdehalter verpachtet wird. Dahinter verläuft quer ein Bach. Leichtes Gefälle zum Bach hin, damit man bei Hochwasser nicht gleich den Schlammassel am Haus hat. Alternativ ein kleiner "Deich" als Querriegel zwischen Wiese am Bach und dem restlichen Grundstück. Dann kann die Wiese auch als Überflutungsfläche dienen.

Das Grundstück wäre große genug, um z.B. eine Kleinkläranlage zu betreiben inkl. Schilfteich und Versickerungsrinne. Man hätte Platz für eine ordentliche Werkstatt für Holz- und Metallarbeiten. Und man könnte eine Ecke mit einem Ferienhaus (Blockhaus/Skandinavische Hütte) bebauen. Oder hätte Platz für ein Mehrgenerationen-Konzept oder sogar ein Genossenschaftsmodell.

Bei einem Neubauvorhaben in einem neu ausgewiesenen Baugebiet wird man heute allerdings eher kleine Grundstücke mit 350-500qm Fläche vorfinden, wenn man ein 1-Familienhaus bauen will. Und man hat vielfach stark einschränkende Vorgaben, bis hin zum Verbot z.B. ein Wohnmobil auf dem eigenen Grundstück dauerhaft abstellen zu dürfen oder es dürfen nur relativ kleine Garagen gebaut werden, man hat strikte Vorgaben bei der Dachform und Firstrichtung oder der Anteil von Nebengebäudevolumen oder Dachgauben ist stark begrenzt usw.

In Gewerbegebieten sind die Bauflächen deutlich größer, typ. 3.000 - 10.000qm und man hat fast alle Freiheiten, aber dort ist der Wohnanteil auf z.B, max 40% der Nutzung begrenzt, außerdem darf nur der Betriebsinhaber oder ein Betriebsleiter auf dem Grundstück wohnen. Ausserdem muss man heute ca. 15% der Grundstücksfläche als Versickerungsfläche für aufgefangenes Niederschlagswasser einplanen.

Die gewerbliche Nutzung muss nachweisbar sein. Wir haben gerade so einen Fall in der

Gemeinde: ein Handwerksbetrieb wurde aufgegeben, Grundstück und Immobilie wurde verkauft. Der neue Eigentümer wohnt jetzt nur darin, ohne gewerblich tätig zu sein. Das ist nicht zulässig und ihm droht nun eine Nutzungsuntersagung, wenn er nicht eine mind. zu 60% gewerbliche Nutzung des Grundstücks nachweisen kann. Hintergrund ist, dass Gewerbestandstücke von den Kommunen stark subventioniert sind und deutlich billiger als reine Wohnbauplätze. Die Subvention soll sich dann über Gewerbesteuer und Arbeitsplätze mit der Zeit wieder amortisieren. Eine reine Wohnnutzung unterläuft das und nutzt nur den Vorteil des billigeren Grundstücks aus.

Bei den momentanen Baupreisen und aufgrund der mickrigen Grundstücke in Neubaugebieten würde ich eher zu einer Bestandsimmobilie tendieren und nicht neu bauen. 200.000€ für den Platz und 500.000€ fürs Häuschen, gepaart mit hohen Betriebskosten (Wärmepumpenheizung z.B.) sind für Normalverdiener schlicht nicht darstellbar. Selbst mit 100.000€ Eigenkapital muss man dann 690.000€ finanzieren (wg. Erwerbsnebenkosten etc.), was 30 Jahre lang monatlich mind. 2.200€ Belastung sind. Will (kann?) man sich das antun? Um zu sparen, fängt man dann Trickereien wie Grundstück auf Erbpacht und Wegfall Keller und kein Dachausbau usw. an. Oder quält sich 30 Jahre mit alten Schrottautos rum, die unterm Strich mehr kosten (wg. Reparaturen) als ein Neuwagen, den man aber nicht auch noch finanziell stemmen kann.

Grüsse

Tom