

wie würdet ihr ein Grundstück planen?

Beitrag von „Concideratus“ vom 12. November 2020, 12:36

Da das Thema Hausplanung hier [Wie würdet ihr ein Haus planen?](#) ja schon gut diskutiert wird, aber das Grundstück dabei noch nicht mitbedacht wurde Stelle ich die Frage mal extra:

Wie würdet ihr ein Preppergerechtes Grundstück planen wenn ihr die Möglichkeit und das Geld hättet?

Wald oder Feld, Ortsrand oder einsam im nirgendwo,

Beitrag von „Asdrubal“ vom 12. November 2020, 13:14

Grundstücke kann man ja schlechte planen, sondern nur aussuchen. Eigentlich halte ich Neubauten auch nicht für so sehr sinnvoll. Natürlich kann man dann alles genau machen lassen, wie man es möchte, aber ich finde, dass dieser Vorteil den Kosten- und Ressourcenaufwand eigentlich nicht wert ist, zumal man auch beim Neubau bestimmte Kompromisse eingehen muss. Insofern würde ich mir eher eine bereits bestehende Immobilie aussuchen.

Aber es ist ja nach einem Grundstück gefragt:

Aus meiner jetzigen Lebenslage heraus fände ich irgendwas Kleinstädtisches oder größeres Dorf mit der nötigsten Infrastruktur in fußläufiger Nähe am praktischsten, also weder ein ganz kleines Dorf oder Einzelgehöft noch eine Mittel- oder Großstadt. Dazu noch möglichst geringe Pendel-Entfernung zum Arbeitsplatz, ein großes Grundstück so ab 1500 qm, auf dem ein gewisser Gebäudeumfang, Garten und nutzbare Gehölze Platz finden. Allerdings sollte es auch nicht zu groß sein, weil ja alles in Stand gehalten werden will. Nicht an einer Hauptdurchgangsstraße, idealerweise in einer Sackgasse.

Wenn man es wirklich auf Prepping zuspitzt und man ein schwieriges Szenario erwartet, dabei gleichzeitig aber auch noch dort ganz normal wohnen möchte, würde ich dann eher ein

außenliegendes Grundstück wählen. Da wäre man dann wieder an dem Punkt, dass man das nicht so einfach unbebaut bekommt, weil außerhalb von Ortschaften neues Baurecht nur in bestimmten Ausnahmefällen geschaffen wird. Also müsste man wieder eine gebaute Immobilie mit kaufen, die aber hier nicht gefragt ist. Vom reinen Grundstück her betrachtet wäre mir eine unauffällige, aber halbwegs robuste Verkehrsanbindung wichtig, dabei aber eine gut bewältigbare fußläufige Entfernung zu einer Ortschaft mit der nötigen Versorgungsinfrastruktur, auch hier grundlegend in der beschriebenen Größe.

Und wenn man einen reinen Fluchtort bauen möchte, an dem man in normalen Zeiten nicht oder nur selten wohnt, müsste man nochmal andere Maßstäbe anlegen.

Beitrag von „UrbanTrapper“ vom 12. November 2020, 13:23

Zitat von Concideratus

Da das Thema Hausplanung hier [Wie würdet ihr ein Haus planen?](#) ja schon gut diskutiert wird, aber das Grundstück dabei noch nicht mitbedacht wurde Stelle ich die Frage mal extra:

Wie würdet ihr ein Preppergerechtes Grundstück planen wenn ihr die Möglichkeit und das Geld hättet?

Wald oder Feld, Ortsrand oder einsam im nirgendwo,

Meine Idealvorstellung wäre in etwa so (Aufzählung sicher nicht abschließend):

- Wenn in einer Siedlung, dann so, dass sich der Bereich nicht leicht abriegeln ließe. Zum Beispiel durch das Blockieren einer einzigen Zufahrtstraße. IN meinem aktuellen Wohnort gibt es da so ein paar Viertel, da reicht es eine einzige Straße zu sperren und man kommt nicht mehr mit dem PKW und schon gar nicht mit LKW durch.
- Das Haus so hinreichend groß dimensioniert, dass eine barrierefreie, vollständige Wohnheit ebenerdig ist mit ergänzenden Wohnbereichen im Obergeschoss.
- Das Grundstück sollte nicht im natürlichen Flutgebiet liegen. Weder eines Meeres noch eines Flußes. Dann erübrigt sich entsprechender Hochwasserschutz. Lässt sich das nicht vermeiden: Das Haus entsprechend aufwarften.
- Ein hinreichend großes Waldstück im direkten Zugriff. Im günstigsten Fall mit ausreichend Abstand um das eigene Haus herum. Dient dem Sicht- und Lärmschutz und gleichzeitig langfristig als Brennholzlieferant für eine Holzschntzelheizung.
- Eventuell einen kleinen Bach am Haus, wenn dadurch der Punkt "Hochwasserschutz"

nicht gefährdet wird. Ich mag das Plätschern eines Bächlein beim Einschlafen.

- Ausreichend freie Grundstücksfläche am Haus, um Weiden für Pferde zu ermöglichen sowie Raum für Ställe und Scheunen zu bieten. Nicht zu vergessen Parkplätze für diverse Fahrzeuge und Anhänger.
- Wege zu den Weiden und Paddocks müssten "pferdefreundlich" gestaltet sein, aber so ausreichend befestigt und drainiert sein, dass sie sich nicht in eine Schlammwüste verwandeln.
- Platz für freilaufende Hühner und Schweine.
- Die grundsätzliche Lage wäre so dicht an einem größeren Siedlungsbereich, dass man in vertretbarer Zeit Dienstleistungen wie Krankenhäuser, Fachärzte, Einzelhandel etc. mit einem Zeitaufwand von ein, maximal anderthalb Stunden Fahrzeit erreichen könnte, aber ansonsten seine Ruhe hat. In Zeiten von "digitalem Arbeiten" und "Lieferdienste" muss man nicht mehr zwingend zentrumsnah wohnen.
- Platz für ein Blockheizkraftwerk wäre von Vorteil (=> Versorgung mit Heizwärme und ausreichend eigenem Strom)

Beitrag von „Mieseграu“ vom 12. November 2020, 14:41

Eine Mühle am Bachlauf mit Stromerzeugung per Wasserrad/Turbine, dem dazu gehörigen Stau zur Fischzucht, ein bisschen Acker- oder Gartenland, Wiesenflächen für Kamerunschafe/Ziegen/Karnickelfutter, etwas Wald zur Holzgewinnung und das Ganze bitte in Ortsrandlage ohne direkte Nachbarn.

Vielleicht im nächsten Leben... 😊

Ps.: Einen kleinen Trecker nebst Wagen und Anbaugeräten und Zapfwelle hätte ich gerne auch noch dazu.

Beitrag von „Duke“ vom 12. November 2020, 14:48

[Mieseграu](#)

Du kannst Träume und Wünsche aus der Entfernung lesen...

Beitrag von „Mork vom Ork“ vom 12. November 2020, 16:08


[Mieseграu](#)

Du hast die zum Gewölbekeller ausgebaute Naturhöhle direkt neben dem Weinberg vergessen, aber ansonsten kommt es hin.

PS: Eurojackpot 45MIO . Drückt mir die Daumen , schicke dann auch Bilder von dem Projekt. Versprochen!

Beitrag von „PapaHotel“ vom 12. November 2020, 16:17

Ein Luxus-Block-Haus in Kanada, direkt an einem See mit Blick auf die schneebedeckten Gipfel. Im Rücken bitte meinen Wald und mindestens 5 Meilen bis zum nächsten Nachbar aber nicht mehr als 25 Meilen bis zur nächsten Stadt mit brauchbarer Infrastruktur. Dann nehm ich noch den Bachlauf von Mieseграu zwecks Stromerzeugung zusätzlich zur Photovoltaik- und Solarthermie.

Irgendwie ist da mehr der Haben-Wollen-Faktor als der Prepper-Faktor mit mir durchgegangen


Beitrag von „Concideratus“ vom 12. November 2020, 16:33

Ich sehe schon, an Träumen mangelt es nicht. 😊

Mal sehen wann eine Landepiste ins Gespräch kommt.....

Ich hätte noch ein Windrad vorgeschlagen, dann hätten die Funker auch gleich einen Antennenmast.

Beitrag von „Jaws“ vom 12. November 2020, 16:45

Zitat von Concideratus

Ich sehe schon, an Träumen mangelt es nicht. 😊

Mal sehen wann eine Landepiste ins Gespräch kommt.....

Ich hätte noch ein Windrad vorgeschlagen, dann hätten die Funker auch gleich einen Antennenmast.

Ich denke für eine Osprey sollte der Vorgarten reichen

https://de.wikipedia.org/wiki/Bell-Boeing_V-22

Beitrag von „Andreash“ vom 12. November 2020, 17:20

Wenn ich so an den Klimawandel denke (Hier in Norddeutschland hatten wir dieses Jahr 3 Novembertage mit ca. 20°) sollte man auch wenns hier nicht ganz einfach ist auf über 70m NN gehen !

Auf Fussnähe ect verzichten, zumindest nicht an den 3 Großen (Elbe,Weser,Ems)

Ansonsten eher den " Gray Man" spielen,am besten am Rand von bestehenden Ortschaften nach etwas Ausschau halten das passt. Halt ein Ort mit 4-6000 EW ,dort hat man wenigstens

eine Einkaufsmöglichkeit usw. Eine Kreisstadt erreicht man in D ja sowieso meist innerhalb 30 min.

Einem bewaldeten Grundstück (Baulücke oder so was) würde ich da den Vorzug geben - dann hat man schon etwas Sichtschutz ohne Neuanpflanzungen ! Und notfalls kann man die Strunken noch in den Ofen stecken.

Gerne auch an einem Eckgrundstück bzw. eines das über mehrere Zufahrtsmöglichkeiten erreichbar ist - andernfalls einem einem schon ein 2-Mann-Plünderungstrupp die Zuwegung mit nur 1 Auto dicht. Ein eigener Feld / Waldweg nach hinten raus wär das Beste !

Wenn man auf den Geldbeutel gucken muss käme da z.B. das Wendland (Kreis Lüchow-Dannenberg) oder der Kreis Uelzen in Frage - da gibts erschlossenes Bauland für etwa 20€ / m² !

So was z.B. <https://www.immowelt.de/expose/2x3et47>

Beitrag von „Duke“ vom 12. November 2020, 17:37

Freunde eines guten Freundes von mir haben sich vor über 15 Jahren im Hunsrück in Mörz die fast

abgelegene Reifenmühle am Dünnbach mit etwas Ackerland zugelegt. Die betreiben Feld- und Forst-

wirtschaft mit einem Einachser und haben eine rudimentäre Stromversorgung über die Wassermühle

inklusive Batterien. Schade nur, dass die Guten ihre Homepage vom Netz genommen haben.

War immer eine Freude, an deren Fortschritten teilzuhaben. Ich denke nur, dass man heute an solche

Objekte nur schwer herankommt, da der Geldadel auch so etwas für sich entdeckt hat.

Vor zehn Jahren wollten meine Frau und ich einen Resthof (Zustand 5+) mit 1½ Morgen

Ackerland im

Bieterverfahren erwerben; wir hatten keine Chance und sind bei 200.000,- ausgestiegen.

Beitrag von „Arwed51“ vom 12. November 2020, 17:48

Wenn ich nicht schon mein Paradies hätte würde ich mich Misegrau anschließen. Aber da ich alles habe und keine weiteren Wünsche verspüre, ist diese Frage für mich abgeschlossen.

Trotzdem ein paar Zahlen. Ca. 5000 qm Wiese mit einem kleinen Ententeich. Dazu 200 qm Gartenland mit Obstbesatz. Ein Einachser mit Anbaugeräten zum vervielfachen des Garten, falls nötig. Großes Wohnhaus. Werkstatt und Lagerhalle vorhanden. Dazu ein Hühnerhof und ein Stall für die Schafe. Und was noch sehr wichtig ist, Nachbarn die einem helfen wenn mal das eine oder andere gebraucht wird.

Beitrag von „canuck“ vom 12. November 2020, 19:46

[Zitat von PapaHotel](#)

mindestens 5 Meilen

in Canada gilt das metrische System - und das seit fast schon 50 Jahren.

Beitrag von „TejuJagua“ vom 13. November 2020, 00:11

Ich schliesse mich Arwed an.

Wir haben unser Paradies gefunden, alles passt.

Genug Platz ums Haus, schöne Aussicht, eigener "Berg" und eine Schlucht, sowie einen Ministeinbruch, Bäume, Weideland für die Kühe, alles vorhanden.

Das Werkstattgebäude stand schon, wurde von uns renoviert und etwas vergrößert.

Das Haus bauten wir dorthin, wo die Vorvorvorbesitzer ihr Haus stehen hatten.

Erfahrungsgemäß bauten die Altvorderen ihre Häuser immer an die beste Stelle des Terrenos.

Da standen, bzw. stehen natürlich immer noch, 2 große alte Mangobäume, ein alter großer Schattenbaum und ein weiterer Baum.

Drei schöne große Flammenbäume und einige Lapachos gibt es auch.

Der nächste Nachbar ist zwar keine 5 Meilen, aber immerhin 500 m entfernt.

Zwei größere Städte sind jeweils 9 km entfernt.

Jetzt wurde die Straße zwischen diesen beiden Städten gepflastert, ist jetzt also auch nach mehreren Regentagen befahrbar.

Wir sind wunschlos glücklich mit dem Grundstück.

Beitrag von „PapaHotel“ vom 13. November 2020, 06:47

[Zitat von canuck](#)

in Canada gilt das metrische System - und das seit fast schon 50 Jahren.

Mea culpa - natürlich hast Du recht! 😞

Beitrag von „Henning“ vom 13. November 2020, 07:14

[Zitat von Concideratus](#)

Wie würdet ihr ein Preppergerechtes Grundstück planen wenn ihr die Möglichkeit und das Geld hättet?

Wald oder Feld, Ortsrand oder einsam im nirgendwo,

- kein Überflutungsgebiet, nicht an einen Steilhang, kein enges Tal (Sonne im Winter)
- nicht an stark befahren Straße oder Bahnlinie
- keine Hochspannungsleitung, Gastrasse o.ä.
- Windkraftanlage weit genug weg und nicht in Hauptwindrichtung
- Grundwasserspiegel nicht zu hoch
- leichte Neigung nach Süden (oder eben), Erschließung und Bauplatz an der Nordseite
- Ortsrand, keine Einzellage (DACH ist zu dicht besiedelt, das es Vorteile hätte, dafür dann aber jeden Menge Nachteile (Baurecht, Erschließung)
- rechtliche Möglichkeit, einen Brunnen zu bohren
- wenn an einen Bach, dann auch Wasserrecht
- ausreichend großer Teil mit guten Boden für einen Garten
- nette Nachbarn

Beitrag von „Duke“ vom 13. November 2020, 07:39

Abgesehen vom Gewölbekeller- den ich auch gerne hätte - habe ich hier noch nichts von einem Keller gelesen. Solange man nicht in einem Hochwassergebiet wohnt, halte ich einen Keller für absolut preppergerecht; gerade, wenn das Grundstück quadratmetermäßig nicht viel hergibt. Mittlerweile haben wir fast zwei Kellerräume à 13qm für die Vorsorge belegt. Ein weiterer Raum mit 1,5qm, der vom Vorbesitzer ursprünglich für eine Gästetoilette eingeplant war, wird (hoffentlich) nächstes Jahr mit einer Trockentoilette ausgestattet.

Ich wüsste auch gar nicht, wo ich mit meinem ganzen Equipment hin sollte. Obendrein ist alles im Keller gut versteckt und selbst die engeren Bekannten und Freunde haben keinen Einlick in unseren Supermarkt, Gemischt- und Eisenwarenladen. Selbst Handwerker, die alle paar Jahre im Keller sind, laufen an verschlossenen Türen vorbei zur Gastherme oder

Wasseruhr und Stromzähler.

Edith fällt auf, dass der Beitrag vllt besser in die Hausplanung passt.

Beitrag von „riverbull“ vom 13. November 2020, 09:43

Zitat von Asdrubal

dass dieser Vorteil den Kosten- und Ressourcenaufwand eigentlich nicht wert ist, zumal man auch beim Neubau bestimmte Kompromisse eingehen muss. Insofern würde ich mir eher eine bereits bestehende Immobilie aussuchen.

Ganz kurz Offtopic:

Ich bin gerade auf der Suche nach einem Eigenheim. Ich wollte eigentlich auch ein bereits bestehendes Haus kaufen und dann wo nötig anpassen. Inzwischen bin ich auf einen Neubau umgeschwenkt. Die bestehenden Häuser sind momentan so überteuert, dass sich ein Kauf nicht lohnt. Bei uns in der Umgebung (Aargau, Schweiz) liegen die Verkaufspreise teilweise 25% über dem von der Gebäudeversicherung geschätzten Wert der Immobilie. Wenn man dann die Umbauten auch noch einrechnet ist man mit einem Neubau erst recht günstiger. Den Charme eines älteren Gebäudes hat man dann halt leider nicht mehr.

Beitrag von „Asdrubal“ vom 13. November 2020, 10:11

Ja, das ist sehr unterschiedlich. In der Schweiz kenne ich mich nicht aus, aber bei uns ist es teilweise bei ETW und Häusern auch kurios, dass bestimmte Altersklassen teurer als Neubauten sein können. Da muss man immer genau nach Region und genauem Objekt schauen.

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 groß 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

Gewerbegrundstücke 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

Beitrag von „UrbanTrapper“ vom 13. November 2020, 11:38

[Zitat von tomduly](#)

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.

Wäre es dann nicht eine Option, wenigstens eine GbR zu gründen und das übrige, nicht benötigte Betriebsgelände an Start-ups und andere Klein- und Einzelunternehmer zu vermieten? Es steht ja nirgends geschrieben, dass man mit seinem Gewerbe 15% Rendite machen MUSS. ☐ Es würde ja zumindest ausreichend sein, wenn man nach drei Jahren keine Verluste einfährt und dem Finanzamt zeigen kann, dass man einen kleinen, aber doch vorhandenen Gewinn einfährt, womit der Gewinnerzielungsabsicht eines Unternehmens Genüge getan wäre... Kann ja nicht jeder einfach so eine gGmbH gründen... ☐

Beitrag von „Mork vom Ork“ vom 13. November 2020, 11:42

Zitat von tomduly

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.

Kann das mit den hohen Betriebskosten eines Neubaus nicht nachvollziehen:

Kenne die Heizkosten von meinem ersten Haus aus den 60igern und kann es mit meinem Aktuellen gut vergleichen.

Oder beziehst du dich auf einen Altbau der mit selbstgeschlagenem Holz VS Neubau der mit Wärmepumpe beheizt wird?

Das die Immobilien-Preise wegen den "billigen" Baudarlehen abartig angezogen haben ist natürlich absolut korrekt.

Beitrag von „tomduly“ vom 13. November 2020, 12:25

Für eine Einstufung als gewerblicher Unternehmer beim Finanzamt(!) reicht es ja schon, wenn man regelmäßig Sachen bei Ebay verkauft, hab mal was von 600€ Jahresumsatz als eine Art Bagatellgrenze gehört oder auch darunter, wenn die Verkäufe regelmäßig stattfinden.

Bei der gewerblichen Nutzung einer Gewerbeimmobilie bzw. eines Gewerbegrundstücks ist der tatsächliche Umsatz soweit ich weiss, erst mal nicht relevant. Wir haben Gewerbetreibende,

die lagern Langholz auf einem ansonsten lediglich mit einem Bürocontainer "bebauten" Grundstück im Gewerbegebiet. Oder sie haben das Stück geschottert und eingezäunt und vermieten Wohnmobil-Abstellplätze. Alles kein Thema. Der Grundsatz heisst, die gewerbliche Nutzung muss überwiegen. Im aktuellen Fall ist das Grundstück mit einem Wohnhaus mit angebauter Werkstatthalle bebaut. Vor der Halle steht nun ein Trampolin, hinter der Halle ist ein Pool im Garten, Gewerbe ist keins angemeldet, in der Halle parkt das eigene Wohnmobil. Das ist alles im Grunde nicht verwerflich, nur ist es gegenüber denen unfair, die für einen Wohngebiets-Bauplatz das ca. Dreifache pro qm mehr bezahlen müssen, als ein Gewerbeplatz kostet. Und der Kommune fehlt dann ein Gewerbegrundstück, das mit einem richtigen Betrieb drauf Gewerbesteuer und Einkommenssteuer generieren würde. Die kommunale Infrastruktur will ja auch jeder haben und sie finanziert sich im Wesentlichen über diese beiden Steuern. Bei Kindergärten decken die Beiträge der Eltern gerade mal 19% der Kosten.

Aber Grundsätzlich könnte eine gebrauchte Gewerbeimmobilie auch ein durchaus interessantes Preval-Grundstück hergeben. Halle abbrechen, Wohn-Büro-Haus und separate Halle neu bauen, Gewächshäuser drauf und natürlich ein Gewerbe anmelden. Da Wohnmobile gerade extrem boomen und die Städter keine Stellplätze dafür haben, steigt der Bedarf nach Abstellplatz-Vermietern gewaltig an. Selbst bei uns auf der Alb kostet ein Hallenplatz mindestens 50 Euro im Monat. Ich kenne Landwirte, die haben ihre Milchviehhaltung aufgegeben und den Stall zur Fahrzeughalle umgewidmet und verdienen mit untergestellten WoMos gleichviel wie mit der Milch, nur ohne dafür buckeln zu müssen.

Grüsse
Tom

Beitrag von „Asdrubal“ vom 13. November 2020, 13:08

Was die Gewerbegrundstücke betrifft, kommt es nach meiner Erfahrung auch stark auf die Rahmenbedingungen an. Wir haben ein Gewerbegebiet in der Gemeinde, das sieht abschnittsweise wie ein Wohngebiet aus. Der eine oder andere hat vielleicht ein Steuerberaterbüro im Keller oder nebenan eine Halle mit Pritschenwagen für seinen Ein-Mann-Hausmeisterservice, aber offensichtlich war das billige Bauland fürs Wohnhaus der Hauptantrieb. Das wurde alles in Zeiten vor rund zehn Jahren gebaut, als die Kommune das Gewebeland nicht loswurde und froh um jede Ansiedlung in welcher Form auch immer war. Wenn das dann noch ein Eingesessener mit passenden familiären und politischen Verbindungen war und nicht der Autoverwerter mit Migrationshintergrund, wurden alle Augen

zugedrückt. Inzwischen funktioniert das nicht mehr, weil insbesondere seit dem Sommer die Nachfrage nach Gewerbeland explodiert. Da suchen sich die Kommunen die nach Gewebesteuer und Arbeitsplätzen optimalen Landkäufer raus.

Was sagt das nun für die Variante "Domizil auf Gewerbeland"? Eventuell lohnt es sich, Verbindungen spielen zu lassen sowie die Struktur und den Vermarktungsstand von Gewerbegebieten genau anzuschauen. Da ist dann vielleicht doch etwas möglich.

Beitrag von „UrbanTrapper“ vom 13. November 2020, 13:24

Gegen eine Gewerbeimmobilie würde theoretisch auch noch die Lärmbelastung durch andere Gewerbetreibende und die Logistiker sprechen. Die Logistik in einem Gewerbegebiet läuft ja nicht mit einem kleinen, schnuggeligen Transporter, sondern gleich mit 40-Tonnern. Gut, unter der Woche ist da viel Verkehr, dafür am Wochenende um so weniger. Je nach Gewerbe.

Aber man sollte vielleicht auch im Blick behalten, dass die Straßeninstandhaltung in einem Gewerbegebiet ein anderer Kostenfaktor ist als in einem reinen Wohngebiet. Wenn ich schon höre, dass die Anwohner über die Kostenbeteiligung stöhnen, die von der Gemeinde für ihren Straßenabschnitt verlangt wird, dann möchte ich nicht wissen, wie hoch die Kosten in einem Gewerbegebiet pro laufende zehn Meter Straße wären. Die erfordern ja einen ganz anderen Unterbau für "regelmäßig" 40-Tonner statt "nur einmal in der Woche der Müllwagen"...

Beitrag von „Udo (DL 8 WP)“ vom 13. November 2020, 14:05

Hallo Conclideratus,

wir hatten ja zu sehr ähnlichen Themen schon ein bisschen Kommunikation.

Nach diesen Informationen würde ich an Deiner Stelle zunächst einmal generell über einen möglichen Ortswechsel nachdenken, zusammen mit Deiner Frau.

Nun weiss ich zwar nicht, ob Du auf "Gedeih und Verderb" an Deinen Wohnort in der grossen Stadt gebunden bist, oder Deinen Job/ Arbeitgeber so liebst, dass Du ihn nicht aufgeben willst oder eben vielleicht Deine Frau.... ?

Nach den Informationen, die ich so aus Deinen Beiträgen "zwischen den Zeilen" heraus lese, bist Du noch nicht im Rentenalter, sondern in den besten (jungen) Jahren, mit gutem (wohl technischem ?) Beruf und schon mit Berufserfahrung.

Solche Leute wie Du sind im Allgemeinen sehr gesucht.

Ich finde Du solltest mal ganz unverbindlich Deinen "Marktwert" testen.

Ich würde Dir daher zunächst einmal anraten, Dich mit Deiner Frau zusammen zu setzen, zu beraten, was Ihr denn beide eigentlich im Leben so wollt und was Euch wichtig ist. Sozusagen eine Prioritätenliste aufstellen.

Wenn Ihr Kinder wollt, braucht ihr spätestens dann etwas Infrastruktur wie Kindergarten, Schulen etc. So ganz "in die Pampa" ist da vielleicht nicht so richtig gut.

Aber hier in Europa sollte es immer noch einen Platz geben, wo es ein interessanten Betrieb gibt, der Deine Fähigkeiten gebrauchen kann und das in einem Umfeld, das ev. lebenswerter ist, d.h. in dem Ihr mit Euren Geld deutlich mehr anstellen könnt, als jetzt in der "großen Stadt".

Sich in so einem extrem teuren Umfeld mit 2 arbeitenden Partnern ein Leben lang "krumm zu legen", nur um ein kleines Stückchen Land mit etwas "bewohnbaren" darauf zu haben, das man im Rentenalter ev. noch nicht mal komplett abgezahlt hat, wäre für mich keine Alternative.

Das Leben will gelebt werden und man muss bis zu einem gewissen Punkt auch frei bleiben die Dinge zu tun, die einem Spaß machen, in einer Umgebung in der man sich auch wohl fühlt, nette Nachbarn hat und Freunde finden kann.

Nur für eine "Hütte" ein Leben lang zu schufteten ?

Hmm....

Denkt da doch mal drüber nach.

Das neue Umfeld sollte dann so sein, dass Ihr das, was Ihr wollt, auch dort findet.

Ganz wichtig in jüngeren Jahren: Du musst das Objekt ggf. auch wieder gut verkaufen können, wenn Du es willst / musst, möglichst mit Gewinn, oder zumindest ohne zu viele Federn lassen zu müssen....

Meine Vorschreiber haben Dir schon eine Menge guter Tips gegeben, daraus kannst Du durchaus das heraus extrahieren "was Deines ist".... 😊

Gruss, Udo

Beitrag von „M20“ vom 13. November 2020, 15:02

[Zitat von tomduly](#)

Für eine Einstufung als gewerblicher Unternehmer beim Finanzamt(!) reicht es ja schon, wenn man regelmäßig Sachen bei Ebay verkauft, hab mal was von 600€ Jahresumsatz als eine Art Bagatellgrenze gehört oder auch darunter, wenn die Verkäufe regelmäßig stattfinden.

Bei der gewerblichen Nutzung einer Gewerbeimmobilie bzw. eines Gewerbegrundstücks ist der tatsächliche Umsatz soweit ich weiss, erst mal nicht relevant. Wir haben Gewerbetreibende, die lagern Langholz auf einem ansonsten lediglich mit einem Bürocontainer "bebauten" Grundstück im Gewerbegebiet. Oder sie

haben das Stück geschottert und eingezäunt und vermieten Wohnmobil-Abstellplätze. Alles kein Thema. Der Grundsatz heisst, die gewerbliche Nutzung muss überwiegen. Im aktuellen Fall ist das Grundstück mit einem Wohnhaus mit angebaute Werkstatthalle bebaut. Vor der Halle steht nun ein Trampolin, hinter der Halle ist ein Pool im Garten, Gewerbe ist keins angemeldet, in der Halle parkt das eigene Wohnmobil. Das ist alles im Grunde nicht verwerflich, nur ist es gegenüber denen unfair, die für einen Wohngebiets-Bauplatz das ca. Dreifache pro qm mehr bezahlen müssen, als ein Gewerbeplatz kostet. Und der Kommune fehlt dann ein Gewerbegrundstück, das mit einem richtigen Betrieb drauf Gewerbesteuer und Einkommenssteuer generieren würde. Die kommunale Infrastruktur will ja auch jeder haben und sie finanziert sich im Wesentlichen über diese beiden Steuern. Bei Kindergärten decken die Beiträge der Eltern gerade mal 19% der Kosten.

Aber Grundsätzlich könnte eine gebrauchte Gewerbeimmobilie auch ein durchaus interessantes Preval-Grundstück hergeben. Halle abbrechen, Wohn-Büro-Haus und separate Halle neu bauen, Gewächshäuser drauf und natürlich ein Gewerbe anmelden. Da Wohnmobile gerade extrem boomen und die Städter keine Stellplätze dafür haben, steigt der Bedarf nach Abstellplatz-Vermietern gewaltig an. Selbst bei uns auf der Alb kostet ein Hallenplatz mindestens 50 Euro im Monat. Ich kenne Landwirte, die haben ihre Milchviehhaltung aufgegeben und den Stall zur Fahrzeughalle umgewidmet und verdienen mit untergestellten WoMos gleichviel wie mit der Milch, nur ohne dafür buckeln zu müssen.

Grüsse
Tom

Alles anzeigen

Warum baut der Betroffene sich nicht eine große PV-Anlage hin? Die finanziert sich innerhalb von 10 Jahren selbst, ab da gibts Reingewinn. Schon hat er sein Gewerbe, ohne dafür arbeiten zu müssen.

Beitrag von „Asdrubal“ vom 13. November 2020, 15:05

Überplante Gebiete haben üblicherweise eine Satzung, die festschreibt, was dort zulässig ist. Wenn Solaranlagen davon abgedeckt sind, dürfte das funktionieren, andernfalls nicht.

Beitrag von „TejuJagua“ vom 13. November 2020, 17:18

Zitat von tomduly

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 groß 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.

Das hört sich sehr gut an, bis auf die Größe des Grundstücks.

3000 qm sind für all das, was du darauf unterbringen möchtest m.M. viel zu wenig.

Da bleibt für eine Wiese und einen Teich kein Platz mehr. Und viele Tiere bringst du da auch nicht unter.

Für Wohnhaus, Stallgebäude, Scheune, Schuppen, Innenhof, Werkstatt und Ferienhaus gehen doch schon mal mindestens 1000 qm weg.

Wenn der Teich nicht nur eine Pfütze werden soll, mindestens nochmal 200 qm. Und auf dem Rest haben vielleicht 2 Pferde oder 5 Schafe Platz.

Ok, in Deutschland gilt das vielleicht als großes Grundstück und ihr müsst die Tiere eh füttern.

Beitrag von „tomduly“ vom 13. November 2020, 18:28

Zitat von Asdrubal

Da suchen sich die Kommunen die nach Gewebesteuer und Arbeitsplätzen optimalen Landkäufer raus.

So ist es. Wir lehnen im Gemeinderat 2 von 3 Kaufanfragen ab, weil überwiegend ertragsschwache 1-2 Mann-Betriebe sind, selbständige Forstunternehmer, die ihr Langholz zwischenlagern und den Lastzug nachts abstellen wollen. Oder Gala-Bauer, die Lager- und Abstellfläche brauchen, aber nur wenig Umsatz generieren. Hintergrund ist, dass man in BaWü inzwischen sehr restriktiv mit der Erweiterung von Gewerbeflächen ist. Sprich das Regierungspräsidium sagt ganz klar: keine Entwicklung neuer Flächen, solange die rechnerisch noch verfügbaren 1.000ha im gesamten Regierungsbezirk nicht verbraucht sind. Dass die MEhrzahl dieser Flächen irgendwo in der Einöde fernab jeglicher Verkehrsinfrastruktur sind, interessiert da nicht. Wir liegen 15min von der nächsten Autobahnauffahrt entfernt und bekommen gerade einen ICE-Halt vor die Haustüre gebaut. Da spekuliert man auf dickere Fische, die man ansiedeln könnte und geizt mit der leichtfertigen Herausgabe von Gewerbeflächen.

Zitat von M20

Warum baut der Betroffene sich nicht eine große PV-Anlage hin?

Könnte evtl, funktionieren. Vielleicht kommt das ja noch.

Beitrag von „Asdrubal“ vom 13. November 2020, 18:32

Ja, zur Flächenvergabe und zu Ausgleichsmodellen innerhalb einer Region könnte man eine Menge sagen. Passt hier nur leider nicht hin.

Beitrag von „PapaHotel“ vom 16. November 2020, 09:44

[Zitat von riverbull](#)

Ganz kurz Offtopic:

Ich bin gerade auf der Suche nach einem Eigenheim. Ich wollte eigentlich auch ein bereits bestehendes Haus kaufen und dann wo nötig anpassen. Inzwischen bin ich auf einen Neubau umgeschwenkt. Die bestehenden Häuser sind momentan so überteuert, dass sich ein Kauf nicht lohnt. Bei uns in der Umgebung (Aargau, Schweiz) liegen die Verkaufspreise teilweise 25% über dem von der Gebäudeversicherung geschätzten Wert der Immobilie. Wenn man dann die Umbauten auch noch einrechnet ist man mit einem Neubau erst recht günstiger. Den Charme eines älteren Gebäudes hat man dann halt leider nicht mehr.

Genau so war es bei uns im Speckgürtel von Stuttgart auch und deshalb wurde es auch hier ein Neubau. Allerdings darf man nicht außer Acht lassen, dass bei den Neubauten die Grundstücke (so man Wert darauf legt) meist deutlich kleiner sind als in den Bestandsgebieten.

Beitrag von „Greggi“ vom 16. November 2020, 09:56

Ich bevorzuge auch eher ländlichen Raum. Fände es auch ziemlich schön auf einem Bauernhof zu wohnen. Allerdings ist da natürlich immer das Problem, dass wenn man einen kauft sehr viel gemacht werden muss. Wenn ich daran denke die ganzen Tore und Türen einbruchssicher machen zu müssen würde da echt einiges auf mich und meine Frau zukommen. Das können wir uns leider nicht leisten. Aber meiner Meinung nach hat man in ländlichen Regionen einfach die höchste Lebensqualität. Morgens aufstehen und sich aus dem Garten das Obst holen können ist schon sehr viel Wert.

Beitrag von „Der_Stuffz“ vom 16. November 2020, 13:11

Hier bei mir waren in letzter Zeit auch zwei Höfe im Angebot. Bei beiden wurde seit grob 1950 nichts mehr in Küche, Bad, Elektrik, Heizung, etc. gemacht. Da steckt man den Kaufpreis nochmal rein zur Sanierung. Wenn es reicht... So ein Objekt geht nur wenn man viel selbst machen kann und will.

Beitrag von „UrbanTrapper“ vom 16. November 2020, 14:56

Zitat von Der Stuffz

Da steckt man den Kaufpreis nochmal rein zur Sanierung. Wenn es reicht... So ein Objekt geht nur wenn man viel selbst machen kann und will.

Deshalb verfallen in Ostfriesland etliche Bauernhöfe und Stallgebäude. Entweder sind nicht die finanziellen Ressourcen vorhanden oder die Denkmalbehörde legt sich quer. Da ist so manches Gebäude unter Denkmalschutz gestellt und man fragt sich: Warum!? Dann werden teilweise absurde Auflagen zur Sanierung gemacht. Wie zum Beispiel Ausbesserung der Fassade "in alter Bauweise". Moderne Technik? Wird oftmals gefühlt verteufelt...

Es mag ja sein, dass man finanzielle Unterstützung und auch ideelle Unterstützung von der Denkmalschutzbehörde bekommt, aber wenn man da "seltsame Leute" sitzen hat, dann kann das schnell ein Kampf gegen Windmühlen werden.

Energetische Sanierung? Forget it! Bloß nicht die Fassade verändern. Also muss dann oftmals nach innen gedämmt werden, was die geringe Wohnfläche nochmal reduziert...☐☐

Beitrag von „T I D“ vom 20. November 2020, 19:29

Meine Erfahrung mit einem reetgedeckten Bauernhaus von 1840 in Norddeutschland:

Kaufpreis x 3,5 (aber nichts selber gemacht im Jahre 2003)

Heizbedarf derzeit ca 95kwh/qm.

Wir haben damals eine zusätzliche Innenwand aus 24cm Poroton mit 10cm Luftschicht zur Ausmauer ziehen lassen, dadurch sind unsere Mauern unten ca 60cm dick.

Gruß

Tid

ach ja, alles ohne die Denkmaldeppen 😊

Beitrag von „jp10686“ vom 20. November 2020, 22:01

Bitte bedenkt, dass man alte Bauten vergewaltigt, wenn man sie auf eine Weise nutzen will, für die sie nicht gebaut sein können, weil es diese Nutzung zur Bauzeit gar nicht gab.

Was heute selbstverständlich ist, etwa das ganze Volumen allezeit und überall auf 23 Grad geheizt halten, auch wenn die halbe Zeit keiner zu Hause ist, das wäre früher nicht nur unmöglich, sondern auch absurd gewesen.

Beitrag von „T I D“ vom 21. November 2020, 08:39

Ach ich weiß nicht, was unserem Haus zu schaffen macht, ist die allmähliche Absenkung des Grundwasserspiegels, aber nicht die Tatsache, das wir die Bude heizen.

Also unser Haus ist da nicht vergewaltigt 😊

Was das Volumen angeht, ist es nach m.E. garnicht schlecht, wenn es etwas größer ist.

Wir haben hier ein Volumen von ca 1500-1600 Kubikmetern Luft, die wir heizen. Wenn die Heizung dann mal aus ist, oder aber die Temperatur draußen stark fällt, dauert die Auskühlung länger.

Gruß

Tid

Beitrag von „Wanted73“ vom 21. November 2020, 09:14

Die Thematik "da muß ja noch sooooo viel investiert werden" hatten wir beim alten Haus auch (und beim neuen auch wieder).

Wir hatten einen Rumänen, der gut Deutsch spricht und Kontakte zu vielen anderen arbeitswilligen Rumänen hat. Den haben wir jedes Jahr für 2 bis 4 Monate eingestellt, plus 1 oder 2 weitere Hilfsarbeiter und die haben dann unser Haus saniert und in der Zeit auch eine kl. Einliegerwohnung bewohnt.

Baumaterial haben wir bestellt, liefern lassen und die Rumänen habens verbaut.

Unterm Strich haben wir locker 75% gegenüber deutschen Handwerkern gespart, allein bei den Lohnkosten.

Die Gewerke, bei denen uns Haftung wichtig war, haben wir von Handwerkern vor Ort erledigen lassen (Wasser, Heizung, Strom), aber alles andere durch die Rumänen (viiiieele Wände "machen", Fliesen verlegen, PVC verlegen, Innentüren setzen etc.).

Wir sagten unserem "Vorarbeiter" halt immer, was dieses Jahr ansteht und er hat sich drum gekümmert, dass er jemanden dabei hat, der auf dem Gebiet gut ist.

Ein paar Nachteile hat es aber schon:

- man muss sehr oft nach den Jungs schauen, damit die auch alles so machen, wie man es möchte, weeeeeiiiiil
- wenn der gemeine rumänische Bauarbeiter überhaupt nix kapiert, sagt er "Keine Problem!" und macht dann, was er für richtig hält.

Wir sind also mehrfach am Tag kontrollieren gegangen, was ging, weil ich von zu Hause arbeite.

Wer so Jungs sucht, kriegt die problemlos über eine Anzeige bei Ebay Kleinanzeigen oder Quoka mit "kleiner Bautrupps gesucht für XY Arbeiten".

Beitrag von „Matteo“ vom 21. November 2020, 12:29

Zitat von UrbanTrapper

oder die Denkmalbehörde legt sich quer. Da ist so manches Gebäude unter Denkmalschutz gestellt und man fragt sich: Warum!? Dann werden teilweise absurde Auflagen zur Sanierung gemacht. Wie zum Beispiel Ausbesserung der Fassade "in alter Bauweise". Moderne Technik? Wird oftmals gefühlt verteufelt...

Es mag ja sein, dass man finanzielle Unterstützung und auch ideelle Unterstützung von der Denkmalschutzbehörde bekommt, aber wenn man da "seltsame Leute" sitzen hat, dann kann das schnell ein Kampf gegen Windmühlen werden.

Ja, warum wird was unter Denkmalschutz gestellt? Meist lautet die Antwort: Kulturgut - Auch wenn das für den Laien oft nicht auf Anhieb erkennbar ist. Es gibt eben viele unbequeme Baudenkmäler, so wie meinetwegen die Zeppelintribüne in Nürnberg aus dem 3. Reich.

Hab ich hier schon mal an anderer Stelle geschrieben: Der staatlich verordnete Denkmalschutz kann eine Chance sein, oder auch eine Gefahr.

Zunächst mal muß man in sein eigenes Innere gucken, und zwar bitte ohne rosarote Brille: Bin ich Fan, oder krieg ich schon beim Anblick des Baudenkmals Würgereiz.

Vor dem Erwerb unbedingt einen Architekten drüber gucken lassen. Pauschalhonorar ausmachen, für nur den Anguck, und es muß ja meist vor dem Kauf nichts schriftlich ausgearbeitet werden.

Ist wie beim Gebrauchtwagen: Der Experte sieht oft Dinge und Zusammenhänge, von denen man selbst keine Ahnung hat.

Dann, das Gespräch mit dem Denkmalpfleger. Thema: Welche Nutzung ist möglich, denkbar, zulässig. Welche Fördermittel werden in Aussicht gestellt.

Je größer der Ladenhüter, umso mehr wird erlaubt. Staatliche Mittel gibts nur für den sog. "denkmalpflegerischen Mehraufwand". Und wer selber was machen kann, und auch bereit ist sich selbst auszubeuten ist klar im Vorteil. Schlußendlich muß man dann mit den Nachteilen, wie meinetwegen zu geringe Raumhöhen und schlechte Wärmedämmung usw. klar kommen.

Beitrag von „borath“ vom 21. November 2020, 13:22

Zitat von Matteo

Und wer selber was machen kann, und auch bereit ist sich selbst auszubeuten ist klar im Vorteil.

Ich hätte jetzt gedacht, wer andere ausbeutet ist klar im Vorteil... *g*

LG

B

Beitrag von „jp10686“ vom 21. November 2020, 14:29

Zitat von Matteo

Und wer selber was machen kann, und auch bereit ist sich selbst auszubeuten ist klar im Vorteil.

In dem Fall ist Selbstaussbeutung: Ich arbeite für mich so wie ich will an dem was ich will. Ich hatte keine andere Tätigkeit, wo soviel von dem, was ich gemacht habe, tatsächlich mir allein zugute gekommen ist und immer noch kommt.

Eine einfache Rechnung: Eine Handwerkerstunde brutto kostet mich drei Berufsstunden netto (Monatslohn geteilt durch Monatsarbeitsstunden), davon gehen dann noch allerlei Steuern und Abgaben weg.

Ich darf also drei Stunden haben, was ein Profi in einer Stunde erledigt. Geht es schneller, ist es ein Geschäft.

Das bedeutet, alles wo Unternehmen effizient sind, lässt man machen (Dach neu decken, Boden betonieren usw.), alles andere, was im Altbau eh nur Gebastel ist macht man besser selber.

Damit vermeidet man zwei Probleme:

Der Unternehmer kann begreiflicherweise keine Festpreisofferten machen, weil Altbau immer viel Unvorhergesehenes bedeutet. "Mach mal und schreib dann die Rechnung" sollte man aber wirklich nur bei Unternehmen machen, die man sehr gut kennt.

Die Handwerker am Bau haben kaum Sinn für Ästhetik und auch kein Gespür für das, was dem Bauherrn wichtig ist und weswegen er sich überhaupt mit Altbau beschäftigt. Will heißen, selbst mit dauernden Kontrollen gibts da noch so manchen Murks, den man dann auch noch

bezahlen muss.

Zudem macht es Spass. Der Spassfaktor ist beim Selber renovieren das Wichtigste; wer sowas nicht mag soll es lieber lassen.

Wenn man bezüglich Altbau gar nix kann ausser Rechnungen bezahlen, dann sollte man fertig renoviert kaufen oder neu bauen lassen.

Beitrag von „jp10686“ vom 21. November 2020, 14:48

Zitat von Matteo

Ja, warum wird was unter Denkmalschutz gestellt? Meist lautet die Antwort: Kulturgut

Sehr oft kommt irgend eine Gemeinde drauf, dass sie auch noch was fürs Ortsbild brauchen. Das sind meistens die, welche vorher Investoren und rein renditeorientierte Bauherren hemmungslos haben wüten lassen. Danach sieht es dann auch aus. Allzuoft soll Denkmalschutz eine verunglückte, weil nie erfolgte Ortsbildplanung retten.

Das Problem des erhaltenswerten Objekts ist spätestens dann da, wenn es keine moderne Nutzung gibt, die für normale Zeitgenossen zumutbar und mit dem Schutzziel vereinbar ist.

Ich will nicht wie ein Tagelöhner des frühen 19. Jahrhunderts wohnen, bloss weil meine Hütte für so jemanden gebaut worden ist.

Auch die Flurscheune ohne Zufahrt ist zum Tod durch Zerfall verurteilt, wenn man sie nicht zeitgemäss nutzen darf, weil heute keine Mensch mehr so Landwirtschaft macht. Egal wie Kulturgut sie ist.

Es ist aber auch nicht so, dass man sich zwischen schön und zweckmässig entscheiden müsste; Schönheit ist nicht rein eine Sache des Betrachters. Dazu gibt es Studien <[klick](#)>

Beitrag von „T I D“ vom 21. November 2020, 15:18

Es gibt in meinen Augen aber auch Nachteile beim Selbermachen, wobei das unbenommen

natürlich die günstigste Lösung ist.

Hier auf dem Land sieht man aber recht häufig, wo das hinführen kann. Die Leute leben viele Jahre lang in der alten Bauernwohnung, weil Geld Zeit und Inspiration fehlen, den Wirtschaftsteil wohnlich zu erschließen.

Wir haben daher also vorher darüber gesprochen, wie wir es uns vorstellen und haben am Ende noch gestrichen.

So sind wir in das Objekt eingezogen, das so war, wie wir uns das vorgestellt hatten. Wir hatten uns noch ca. 200qm als Ausbaureserve vorbehalten , aus der wir dann später Gästewohnung und noch einen Elternteil bauten. Beim Einzug war aber sonst alles fix und fertig im Haupthaus.

Der Umbau und die Sanierung hat ca 6Monate gedauert, das hätten wir selber nie hinbekommen, weil uns auch die Phantasie zu den Möglichkeiten gefehlt hätte 😊

Gruß

tid

Beitrag von „Matteo“ vom 21. November 2020, 15:48

[Zitat von jp10686](#)

Das Problem des erhaltenswerten Objekts ist spätestens dann da, wenn es keine moderne Nutzung gibt, die für normale Zeitgenossen zumutbar und mit dem Schutzziel vereinbar ist.

Ich will nicht wie ein Tagelöhner des frühen 19. Jahrhunderts wohnen, bloss weil meine Hütte für so jemanden gebaut worden ist.

Genau da sollte das Out of the Box-Denken einsetzen. Den schmalen Geldbeutel einfach mit etwas mehr Gehirnschmalz auffüttern. Will sagen: Die günstigen Ladenhüter-Baudenkmale, ohne aktuelles Nutzungskonzept, durchforsten, ob einem nicht doch noch irgendwas Nutzungsmäßiges dazu einfällt. Oft darf man ja auch was an- oder umbauen. Beispiel: Burger King in NS-Trafostation <https://de.wikipedia.org/wiki/...chsparteitagsgelaende.jpg> Den vielen Strom hatte man mal dafür gebraucht: <https://de.wikipedia.org/wiki/...in... - NARA - 532605.tif>

Der größte Immobilieneigentümer, aktuell nicht nutzbarer Baudenkmäler, dürfte der Staat

selbst sein? Deswegen will man ja das eine, oder andere, gern in Privathand geben.

Noch was zur Selbstaussbeutung: Der sog. <https://de.wikipedia.org/wiki/IKEA-Effekt> sollte dabei nicht unterschätzt werden. Die emotionale Bindung und die Identifikation mit dem selbst Gebauten. Wer sich mit der angesprochenen Hütte eines Tagelöhners nicht anfreunden kann, sollte da also unbedingt die Finger davon lassen. Für andere ist genau das das gesuchte Traumschloß. Beispiel: <http://levi-strauss-museum.de/museum/>

Beitrag von „Andreash“ vom 21. November 2020, 17:21

Man scheint bei den Altbausanierungen - unabhängig vom Denkmalschutz- oft zu hohe Maßstäbe anzusetzen was eine energetische Sanierung anbelangt.

Da kommen Planer,teuer bezahlt und rechnen einem mit spitzen Bleistift Verbrauchswerte / m² vor die fast einem Passivhaus entsprechen. So kommen dann -ich nenne sie mal "Erstickungsbauten" zu Stande- die jeglichen Luftaustausch verhindern bzw. die Bude so zukleistern das der Schimmel und Muff hinter vorgebauten Kunststoff/Rigips/Styropor/Aluminium usw. in dem vorhandenen Mauerwerk nur so blüht !

Dann noch Fenster rein mit einem K-Wert jenseits von gut und Böse,schon ist mal wieder ein Abrissobjekt für meine Firma fertig. Alleine dieses Jahr haben wir 11 solcher Bauten hier im Landkreis abgerissen wo eine Renovierung in die Hose gegangen ist.

Das sieht dann beim Rückbau (aussen nach innen gesehen) wie folgt aus :

Verputzte Styropor Isolierung die vorgeklebt ist ,Rote Hardbrand-Klinker mit Fachwerk,Lehmschlag mit Stroh,Ausgleichsmasse mit Sprühputz auf Styropor,gestrichen mit Kunststoff-Farbe.

Da hat dann man den nötigen Luftaustausch den das jahrhunderte alte "Mittelstück" der Aussenwände braucht verhindert. Sich einen Gebäudetotalschaden gebaut auf "20 Jahre Raten"

Mm ist bei einer Altbau-Sanierung "weniger gleich mehr" . Wenn man sich auf eine gute Renovierung mit einer Wärmeisolierung zum Dachboden hin beschränkt und auf alle "Sandwich" Nachträglichkeiten verzichtet ist man schon ein gutes Stück dran am Wohnraum.

Dazu noch neue Fenster, Sanitär und Elektro dann sollte es gut sein.

Wenn man dazu noch einen Holzofen / Kaminofen mit einbaut kann man auch mal zur feuchten Jahreszeit etwas "überheizen" ohne das es gleich ins Geld geht und muss nicht bei jedem Lüften seine €€€ das Fenster rausschicken.

Und das Geld was man dann an einer Erstickungssanierung spart wird auch nicht ohne sein 😊

Beitrag von „Matteo“ vom 21. November 2020, 20:28

Zitat von AndreasH

Man scheint bei den Altbausanierungen - unabhängig vom Denkmalschutz- oft zu hohe Maßstäbe anzusetzen was eine energetische Sanierung anbelangt. Und das Geld was man dann an einer Erstickungssanierung spart wird auch nicht ohne sein 😊

So ein Spukschloß hab ich auch in der Vermietung, Baujahr 1960, kein Denkmalschutz. Wird vom Staat vor energetischer Sanierung geschützt:

<https://www.vermieter-forum.co...getische-sanierung.22724/>

Beitrag von „Cephalotus“ vom 21. November 2020, 20:53

Nun, das Gesinde sollte in einem getrennten Haus unterkommen, abseits von der eigenen Villa. Der Park soll weitläufig sein, die Pools, Sport- und sonstigen Anlagen eher zurück gezogen.

Grundsätzlich halte ich den Fokus auf nur ein Anwesen aber für langweilig.

Zum Preppen für Apokalypse & Co 3-4 einsame Inseln in verschiedene Weltregionen und Fluggerät + Pilot vor Ort. Vor Ort dann nur überschaubares Personal, Waffen in den Händen der Vertrauten.

In der Realität muss ich ein Grundstück auch selber bezahlen, nehmen was ich bekommen kann und mich auch noch selber drum kümmern. Um hier groß zu denken bin ich viel zu faul. Würde mich das bäuerliche Dasein ansprechen wäre ich Landwirt geworden. Bin ich nicht, aus für mich sehr guten Gründen.

Wer auf das o.g. steht kann sich ne Million ansparen (vielleicht reicht auch eine halbe) und in geeignete Länder auswandern.

Wenn dann einer wie Mugabe daher kommt war es halt Lebenspech.

Beitrag von „Cephalotus“ vom 21. November 2020, 20:58

Zitat von AndreasH

Man scheint bei den Altbausanierungen - unabhängig vom Denkmalschutz- oft zu hohe Maßstäbe anzusetzen was eine energetische Sanierung anbelangt.

Da kommen Planer,teuer bezahlt und rechnen einem mit spitzem Bleistift Verbrauchswerte / m² vor die fast einem Passivhaus entsprechen. So kommen dann - ich nenne sie mal "Erstickungsbauten" zu Stande- die jeglichen Luftaustausch verhindern bzw. die Bude so zukleistern das der Schimmel und Muff hinter vorgebauten Kunststoff/Rigips/Styropor/Aluminium usw. in dem vorhandenen Mauerwerk nur so blüht !

Wirklich?

Ich bin in dem Thema eher Laie, aber ich kenne bei sowas als "Standard"eher die Kalziumsilikatplatte von innen.

Dass die Experten jetzt allen nicht wüssten, wie man eine o.g. Dämmung richtig macht, würd mich dann schon wundern.

Beitrag von „Cephalotus“ vom 21. November 2020, 21:02

Zitat von M20

Warum baut der Betroffene sich nicht eine große PV-Anlage hin? Die finanziert sich innerhalb von 10 Jahren selbst, ab da gibts Reingewinn. Schon hat er sein gewerbe, ohne dafür arbeiten zu müssen.

PV Anlagen verändern Wohnimmobilien aber nicht zu Gewerbe- oder Mischgebieten. Das wäre in den meisten Fällen ja auch fatal.

Beitrag von „Cephalotus“ vom 21. November 2020, 21:05

[Zitat von Wanted73](#)

Baumaterial haben wir bestellt, liefern lassen und die Rumänen habens verbaut.

Unterm Strich haben wir locker 75% gegenüber deutschen Handwerkern gespart, allein bei den Lohnkosten.

Wie läut das rechtlich so?

Alles schwarz am Finanzamt vorbei oder als Ich-AG, um den Mindestlohn zu umgehen? Gibt es da keine Regeln?

Beitrag von „Cephalotus“ vom 21. November 2020, 21:15

[Zitat von tomduly](#)

...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.

Biologische Kleinkläranlagen funktionieren im Sommer nur bedingt und im Winter praktisch garnicht.

Das kann einem natürlich egal sein, man lässt den eigenen Dreck ja idR zum nächsten weiter laufen oder aber ihr stellt Euch gleich den ganzen Haushalt so um, dass es zu keinerlei Schadstoffeintrag kommt, also Komposttoilette und entsprechende Putz- und Waschmittel, Shampoo, Zahnpasta, Makeup & Co. Viele Medikamente sind auch nicht so schön. (aber da haben auch die techn Anlagen teils ihre Probleme)

Wir haben 82 Millionen Einwohner in Deutschland und sollten schon dafür sorgen, dass sich

gute technische Lösungen für alle durchsetzen und Lösungen, die damals bei 10 Millionen Leuten ohne Chemie schon nicht gut funktioniert haben ohne jede Not in die moderne Zeit zu schleppen. Für ein normales Haus in einem normalen Wohngebiet gibt es keine sinnvollen Gründe, keine funktionierende technische Kläranlage zu benutzen, die ja auch nur funktionieren kann, weil alle die mitbezahlen.

Beitrag von „TejuJagua“ vom 21. November 2020, 22:09

Matteo

auch wenn dein Herz an der Immobilie hängt, mein Rat wäre: lieber ein Ende mit Schrecken als ein Schrecken ohne Ende.

Oder anders ausgedrückt: Fort mit Schaden.

Wir hatten so eine Eigentumswohnung, ebenfalls mit einem Mieter, der das Geld für die Wohnung vom Amt bekam.

Dem konnten wir nicht kündigen, - d.h. natürlich konnten wir, aber wer in Deutschland vermietet, weiß wie lange so eine Kündigung unter diesen Umständen dauert und daß es viel Zeit, Geld und Nerven kostet - weil er 7 Kinder hatte und er wollte auch nicht raus.

Dann standen Sanierungen an.

Neues Bad, neue Küche, neue Fenster, neuer Fußboden.....

(Wohlgemerkt, es war keine versifftete Altbauwohnung, in der nie was gemacht wurde. Die Wohnung war erst 18 Jahre alt.

Vorher wurde 4 Mal der Teppichboden erneuert, 2 Mal die gesamte Badkeramik, der Balkon musste saniert werden, usw.)

Und die Bank wollte auch noch einiges Geld von uns.

Das haben wir dann durchgerechnet und die Immobilie an einen Makler übergeben mit den Worten: Schau, daß du sie an den Mann bekommst, so daß es für uns Null auf Null aufgeht. Wenn noch was übrig bleibt, freuen wir uns, wenn nicht: Fort mit Schaden.

Der hat dann alles für uns geregelt.

Wir haben diese Entscheidung nie bereut, auch wenn am Ende für uns nur 4 500 € blieben.

Auch eine andere Immobilie, ein Bauernhaus von 1847 mit Scheune am Ortsrand mit Äckern, Obstbaumwiesen und Wengert haben wir verkauft.

Vermieten lohnt sich nicht, schon gar nicht, wenn man nicht vor Ort oder wenigstens im Land selber wohnt.

Die Leute schauen sich das Objekt an, sind hellauf begeistert, kaum haben sie den Mietvertrag, fangen sie an, die Miete zu kürzen wegen der schlechten Isolierung, wegen einer feuchten Stelle im Sandsteingewölbekeller (!), weil es in der Scheune beim Tor reinzieht, usw., usf.

Immer in der Gewissheit, die Vermieter können ja nicht "mal eben" vorbeikommen und ihnen den Kopf waschen.

Das ging gut zwei Jahre lang über die Anwälte hin und her.

Dann mussten sie ausziehen, obwohl sie der fristgerechten Kündigung widersprachen und es so eine Weile hinausziehen konnten.

Dem Makler übergeben, verkauft, fertig.

Beitrag von „Andreash“ vom 21. November 2020, 23:30

Zitat von Cephalotus

Dass die Experten jetzt allen nicht wüssten, wie man eine o.g. Dämmung richtig macht, würd mich dann schon wundern.

Ich hatte mich nicht vollständig ausgedrückt :

Die Ausführung der Arbeiten an den Gebäuden ist dann frei nach "Bauherrenart" geschehen - teils über einen längeren Zeitraum und mit schmalen finanziellen Mitteln.

Fachleute hatten gerechnet ; Nicht-Fachleute hatten umgesetzt bzw. Fachleute haben schwer gepfuscht !

Und Calciumsilikatplatten sind auch kein Allheilmittel - die hab ich auch schon in verschimmelt bei einem Abriss gesehen. (Man hat die laienhaft verlegt gehabt,nicht durchgängig - da war die Kapillarwirkung hin. Dann teilweise die Stoßkanten mit Silikon verschmiert ect...)

Beitrag von „Matteo“ vom 22. November 2020, 02:00

Zitat von TejuJagua

Matteo auch wenn dein Herz an der Immobilie hängt, mein Rat wäre: lieber ein Ende mit Schrecken als ein Schrecken ohne Ende.

Oder anders ausgedrückt: Fort mit Schaden.

Das mir hier der Staat jegliche Sanierung, nicht nur die energetische, verbietet ist ja schon seit langen Jahren so. Für den Mieter und mich ist das ja bis auf die verschleuderte Energie, und die Verschmutzung der Umwelt, durch die 4 Ölöfen, eher eine WinWin-Situation. Meine Miete kommt zuverlässig vom Amt, und der Mieter ist ja selbst Handwerker, erhält mir die Bude in gutem Zustand. Ich zahl ihm immer mal Material, und Farbe, welche er dann ins Haus einbaut. Der einzige der immer mal herumnervt ist der Typ vom Sozialamt. Z.B. wurde peinlichst genau die Wohnfläche ermittelt, und die Zimmerzahl. Dann wurde entdeckt, das im Mietvertrag für das gesamte Anwesen eine Garage und ein Gartenhaus enthalten sind. Das kriegt er natürlich abgezogen, weil nur reiner Wohnraum gefördert wird. Ich denke mal, das der Mieter mit der Situation ganz zufrieden ist, und ich hab auch nicht vor was zu ändern.

Ja, was gibts dazu noch anzumerken:

- Solche Häuser gibts gar viele, die wie ein Heizkörper in der Landschaft stehen und die Umwelt erwärmen.

- Ölöfen fallen nicht unter irgendwelche Heizungsanlagenverordnungen, oder sowas. Wird auch kein Abgas gemessen. Mit einem Verbot ist laut Kaminfeger nicht zu rechnen. Das das elende Stinkschleudern sind ist unbestritten. Vor allem wenn die Dinger, in der Übergangszeit, nur auf kleiner Stufe betrieben werden. Dann reichen die ehemals für Kohleöfen konzipierten Schornsteine mit zu großem Querschnitt kaum aus, um das eher lauwarmer Abgas abzuführen. Das schwefelsaure Zeug reicht nicht aus, um einen vernünftigen thermischen Auftrieb zu erzeugen, d.h. es kondensiert aus, und schlägt sich auf dem Dach, und in der Umgebung nieder. Erkennbar auch daran, das einige Meter um den Schlot herum kein Moos auf dem Dach wächst. Wer mal aufmerksam in seiner Nachbarschaft die Dächer ansieht, wird auch bei den Häusern mit Ölheizungen, den gleichen Effekt feststellen. Die Umgebungen um den Schlot sind hochgradig vergiftet, oft weil die Kesselanlagen zu groß sind und selten richtig ans Laufen kommen. Außer, wenn der Schlotfeger seine Abgasmessung macht. Da wird mal für ein paar Minuten Vollgas gegeben und es werden super Abgaswerte erzielt.

Beitrag von „TejuJagua“ vom 22. November 2020, 18:10

Irre ich mich, oder las ich dem Eigentümerthread, daß das Haus auch an eine Gasleitung, die nahe des Hauses verläuft, angeschlossen werden könnte?

Warum machst du das nicht?.

Da bräuchte der Kamin nur einen Einsatz, um den Durchmesser zu verringern und es ist sehr umweltfreundlich.

Das verkaufte Bauernhaus hatten wir an die Gasleitung anschließen lassen, die Heizkosten waren minimal, der Einsatz in den Kamin kostete nicht viel.

Der neue Eigentümer hat sofort die Gasleitungen kappen lassen, weil ihm sein Architekt Angst vor einer Gasexplosion gemacht hatte.

Und er ließ eine sauteure Holzpelletsheizung einbauen.

Ich bin froh, keine Immobilien mehr in Deutschland habe. Die bürokratischen Hürden, egal worum es geht, waren uns einfach zu hoch.

Beitrag von „jp10686“ vom 22. November 2020, 19:30

Schade, dass es auch schlechte Erfahrungen mit Altbauten gibt ...

Einen liebenswerten Altbau soll man selbst bewohnen. Zum Vermieten soll es Standard, einfach und robust sein, oder man muss Glück mit den Mietern haben.

Was die energetische Sanierung angeht, die nicht finanziell lohnend nutzbaren Denkmalschutzimmobilien werden einen normalen Menschen finanziell nur schon durch den Unterhalt und die Heizung ruinieren.

Aussen dämmen geht teuer oder nicht - da muss man mit dicken Schichten Mineralputz arbeiten, und alle Fensterleibungen, Anschlüsse, Dachrinnen usw. anpassen. Innen ist bauphysikalisch schlechter, und dann ist der Reiz des Altbaus dahin, oder es wird auch teuer. Vor allem braucht man Handwerker, die etwas davon verstehen.

Noch was zu kaputtgedämmten Häusern: Da ist die Geiz ist Geil Mentalität der Bauherren schuld, die von den Baumärkten noch befeuert wird. Wozu kostet eine Unterspannbahn 7 Euro pro m², wenn gewöhnlicher Plastik von der Rolle ebenso wasserdicht ist? Styro ist pro

Dämmwirkung am billigsten, also klebt man das auf die Wände. Auf den Boden kommt Fließspachtel und dann Klick-Laminat, die Küche wird mit der Einschicht-Deckfarbe wieder schön.

Alles was Festpreisofferte der Handwerker ist und was man später nicht mehr sieht, wird gefuscht, wenn man nicht dauernd kontrolliert. Wenn du nix davon verstehst, kannst du das aber nicht. Bauführer kostet extra und der schraubt nicht selbst, wozu den also bezahlen? Die Rechnung kommt einige Jahre später.

Ach, da war doch noch was wegen Feuchtigkeit? Also zuerst eine Schicht dauerelastische Dichtmasse drunter.

Für alles was sonst nicht so gut geht, gibts Fertigbeton, Bauschaum, und Silikon.

Beitrag von „jp10686“ vom 22. November 2020, 19:47

[Zitat von Cephalotus](#)

Wie läut das rechtlich so?

Alles schwarz am Finanzamt vorbei oder als Ich-AG, um den Mindestlohn zu umgehen?
Gibt es da keine Regeln?

Eigentlich muss der Bauherr sicherstellen, dass seine Baustelle rechtskonform betrieben wird. Aber wo kein Kläger ...

Wir haben bei unserer Baustelle für das, was wir nicht selber wollten oder konnten, nie Schwarzarbeit vergeben. Es waren alles lokale Unternehmer, aus folgenden Gründen:

Erstens: Die haben einen Ruf zu verlieren.

Zweitens: die wollen auch leben.

Drittens: Wenn mal was ist, sind sie da. Wo geht der Dachdecker nach Sturm zuerst hin? Zu seinen Kunden oder zu dem, der seine Hütte vom ukrainischen Akkordtrupp hat neu decken lassen?

Viertens: ich will für meine Arbeit anständig bezahlt werden, also bezahle ich auch andere anständig.

Fünftens: Ich habe von den lokalen Handwerkern so manchen geldwerten Tip bekommen, der manchmal mit ihrem Gewerbe zusammenhing, manchmal auch nicht. Beispiel: Betonieren einer Decke. "Das sind nur 4 Kubikmeter, wenn ich das erst in 5 Wochen machen kann, geht das zusammen mit einer Grossbaustelle in der Nähe und du musst die Anfahrt und Reinigungspauschale für Betonpumpe nicht extra bezahlen". Der hätte das auch mir verrechnen und selber einbehalten können, hat er aber nicht.

Sechstens: Was würde ich für einen Hals kriegen, wenn mich mein Arbeitgeber um die Sozialversicherung und Pensionskasse bescheissen würde? Also auch nix schwarz vergeben, denn das ist das Gleiche, nur anders rum.

Mag sein, dass mich jetzt manche für dumm halten, weil ich nach ihrer Rechnungsweise zuviel Geld ausgegeben habe, und es ja bloss Rumänen oder Portugiesen sind.

Wo das hinführt, sieht man jetzt in der Trumpkei.

Beitrag von „jp10686“ vom 22. November 2020, 20:00

Zitat von Cephalotus

Nun, das Gesinde sollte in einem getrennten Haus unterkommen, abseits von der eigenen Villa. Der Park soll weitläufig sein, die Pools, Sport- und sonstigen Anlagen eher zurück gezogen.

... und der Hausherr sollte jeden Anschein erwerbsähnlicher Tätigkeit als wesensfremd vermeiden. Typische Probleme, die du dann hast:

Das Lieblingsrennpferd deiner Tochter hat einen Schnupfen.

Deine Frau weiss nicht, ob die von ihr eben neu gezüchtete Rosensorte ausreichend regenfest ist, um am Wettbewerb einen ersten Preis zu bekommen.

Einer der Gärtner will jede Woche einen Tag frei und Überstunden extra bezahlt haben, obwohl doch der Schlossgarten auf Vordermann gebracht werden muss, weil du die Jahreskonferenz des lokalen Rotary-Clubs ausrichtest.

Dein Sohn nimmt zu häufig an Segelwettbewerben teil und vernachlässigt seinen Job, den du ihm in der Anwaltskanzlei deines Schwagers verschafft hast.

Beitrag von „Matteo“ vom 22. November 2020, 20:01

[Zitat von Tejujagua](#)

Irre ich mich, oder las ich dem Eigentümerthread, daß das Haus auch an eine Gasleitung, die nahe des Hauses verläuft, angeschlossen werden könnte?

Warum machst du das nicht?

Öl- oder Gaszentralheizung in das Haus einzubauen ist nicht das Thema. Der Problempunkt ist die grottenschlechte Wärmedämmung. Eine neue Zentralheizung mit kleinerem Kessel und kleineren Heizkörpern einzubauen kostet laut meinem Installateur etwa die Hälfte, wie eine Anlage mit riesig Power für das Haus. Er rät von einer neuen Heizanlage ab, ohne Dämmung. Die Außenwände sind halt nur 24 cm Betonstein.

Beitrag von „tomduly“ vom 22. November 2020, 23:09

[Zitat von Cephalotus](#)

Biologische Kleinkläranlagen funktionieren im Sommer nur bedingt und im Winter praktisch garnicht.

Es gibt immer noch Ortschaften in D, die im 21. Jahrhundert noch nicht an eine kommunale Kläranlage angeschlossen sind. Da gibt es offiziell dann genau zwei Möglichkeiten der legalen Abwasserentsorgung: abflusslose Sammelgrube, die alle 2-6 Wochen ausgepumpt wird oder Kleinkläranlage.

Beides wird z.B. in Sachsen-Anhalt vom Staat [finanziell gefördert](#). Sachsen strebte vor Jahren noch an, 95% der Haushalte an ein Abwassernetz anzuschließen und ist mittlerweile davon abgerückt und strebt jetzt nur noch an, 86% der Haushalte ans Netz zu bekommen. Kleinkläranlagen werden daher noch lange Zeit existieren. Sie müssen mittlerweile der EU-Wasserrichtlinie von 2015 entsprechen, was bedeutet, dass die klassische 2- oder 3-Kammer-Hauskläranlage aus dem 19. Jahrhundert um eine aktiv belüftete biologische Stufe nachgerüstet werden muss. Auch bei Kleinkläranlagen muss der Schlamm (wie bei den großen KA auch) aus der Absetzkammer abgepumpt werden. Das gereinigte Wasser ist bei der KKA nicht wesentlich schlechter als bei einer großen 3-Stufen-KA. Da sich eine Klein-KA deutlich unter der Frostgrenze im Erdreich befindet, funktioniert die biologische Stufe auch im Winter, die Kammern haben ganzjährig annähernd gleiche Temperaturen (die in 2m Tiefe ungefähr

dem ganzjährigen Mittelwert der oberirdischen Lufttemperatur entspricht, bei uns in der Region Schwäbische Alb ca. 8°C).

Ein völlig zugefrorener Schilfteich arbeitet im Winter natürlich nicht so wie im Sommer, da die Schilfpflanzen bzw. die im Wurzelbereich siedelnden Mikroorganismen kaum Stoffwechsel machen. Aber der Schilfteich dient nach der letzten Stufe einer biologischen Kleinkläranlage ohnehin nur als weitere Nachbereitung (Stickstoffreduktion) und als Versickerungsfläche. Ein Versickerungsgraben in einer Wiese erfüllt nahezu den gleichen Zweck.

Da meine Schwiegereltern in genauso einer Kleinsiedlung leben, die auch in 100 Jahren nicht an ein Abwassernetz angeschlossen werden wird, hab ich das Thema schon intensiv durchgekaut. Am Ende hat man sich für die Sammelgrube entschieden, weil es bei dem Abwasseraufkommen von zwei Personen im Haushalt auch mittelfristig günstiger ist, als die knapp 5stellige Investition in eine Kleinkläranlage mit enormen Betriebskosten (Pumpen, Belüftung, Wartung, Prüfungen, Probennahmen).

Grüsse

Tom

Beitrag von „Wanted73“ vom 23. November 2020, 03:49

[Zitat von Cephalotus](#)

Wie läut das rechtlich so?

Alles schwarz am Finanzamt vorbei oder als Ich-AG, um den Mindestlohn zu umgehen?
Gibt es da keine Regeln?

Du schließt einen Arbeitsvertrag ab und gehst damit zum Steuerberater - der macht den Rest. Alles sauber und nix schwarz. Wäre auch gar nicht möglich gewesen, wegen unseren sehr aufmerksamen Nachbarn.

Gewerbe ist dafür nicht nötig. Umsatzsteuer gibts dann natürlich nicht zurück.

Beitrag von „Henning“ vom 23. November 2020, 07:26

[Zitat von tomduly](#)

Es gibt immer noch Ortschaften in D, die im 21. Jahrhundert noch nicht an eine kommunale Kläranlage angeschlossen sind. Da gibt es offiziell dann genau zwei Möglichkeiten der legalen Abwasserentsorgung: abflusslose Sammelgrube, die alle 2-6 Wochen ausgepumpt wird oder Kleinkläranlage.

Habe gerade da ein Problem. Vor den Kauf hieß es, bitte nichtst machen, 2021 kommt der Anschluß ans Abwassernetzt.

Jetzt heiß es, 2021 wird nichts, es werden erst einmal anderen Vorhaben durchgeführt.

Wird dann doch gebaut, kommt dann der Abwasserverband mit Anschlußzwang und man hat umsonst investiert.

Beitrag von „Cephalotus“ vom 23. November 2020, 08:35

[Zitat von Wanted73](#)

Du schließt einen Arbeitsvertrag ab und gehst damit zum Steuerberater - der macht den Rest. Alles sauber und nix schwarz. Wäre auch gar nicht möglich gewesen, wegen unseren sehr aufmerksamen Nachbarn.

Gewerbe ist dafür nicht nötig. Umsatzsteuer gibts dann natürlich nicht zurück.

Musst Du denn da keinen gesetzlichen Mindestlohn und Sozialabgaben bezahlen, also (je nach Jahr) knapp 9 Euro brutto/h + dann eben noch den AG Anteil an GRV, GKV usw...?

Beitrag von „Cephalotus“ vom 23. November 2020, 08:45

[Zitat von tomduly](#)

Kleinkläranlagen werden daher noch lange Zeit existieren. Sie müssen mittlerweile der EU-Wasserrichtlinie von 2015 entsprechen, was bedeutet, dass die klassische 2- oder 3-Kammer-Hauskläranlage aus dem 19. Jahrhundert um eine aktiv belüftete biologische Stufe nachgerüstet werden muss. Auch bei Kleinkläranlagen muss der Schlamm (wie bei den großen KA auch) aus der Absetzkammer abgepumpt werden. Das gereinigte Wasser ist bei der KKA nicht wesentlich schlechter als bei einer großen 3-Stufen-KA. Da sich eine Klein-KA deutlich unter der Frostgrenze im Erdreich befindet, funktioniert die biologische Stufe auch im Winter,...

Alles klar. Ich hatte Dich hier missverstanden und beim Traumgrundstück gedacht, dass Dir da so eine "Öko-Bastellösung" mit Absetzgrube und Schilfteich vorschwebt. Manche Leute aus der "nicht technischen Ökoschiene" glauben ja, ein Schilfteich wäre selbstverständlich super, weil Pflanzen sind schließlich besser als Technik.

Gegen eine vernünftige Kleinkläranlage nach aktuellen Standards spricht dann natürlich nichts, wenn es keine Kanalisation gibt.

Beitrag von „Wanted73“ vom 23. November 2020, 12:58

[Zitat von Cephalotus](#)

Musst Du denn da keinen gesetzlichen Mindestlohn und Sozialabgaben bezahlen, also (je nach Jahr) knapp 9 Euro brutto/h + dann eben noch den AG Anteil an GRV, GKV usw...?

Ja, mußten / hatten wir. Wir zahlten etwas mehr als Mindestlohn. Und eine saubere Krankenversicherung war uns SEHR wichtig - kann ja alles mögliche auf der Baustelle passieren. Allerdings hatte sich keiner verletzt oder wurde krank.

Damit das alles sauber und korrekt abgerechnet wurde, gaben wir es ja an den Steuerberater. Wir sind keine Lohnbuchhalter und wollten da keinen Fehler machen.

Für zwei Mann zusammen kamen wir auf ziemlich genau Euro 30.- / Stunde (inklusive alle gesetzlichen Nebenkosten und Arbeitgeberanteil).

Das hat sich sehr gelohnt. Die erledigten z. B. die Zuarbeiten für den Gas, Wasser, Scheiße-Experten oder den Elektriker. Die wichtigen Sachen wie Elektrik oder alle wasserführenden Rohre ließen wir von den entsprechenden Meisterbetrieben vor Ort erledigen.

Da kam dann der Meister zu uns, zeichnete an der Wand an, wo und wie breit/tief er einen Schlitz oder Durchbruch brauch und meine Jungs erledigten dann die Stemmarbeiten.

Drei Tage später kam der Meister samt Geselle zu uns und legte in die vorbereiteten Schlitz dann die Rohre oder Kabel und meine Jungs unterstützten dabei (Zeugs tragen, Kabel in den Schlitz drücken, schnell nochmal einen Durchbruch machen etc.). Und wenn alles lag, machten meine Jungs die Wände wieder zu und verputzten diese dann, so dass am Schluss eine fertige Wand stand.

Beim ersten Einsatz dieser Art habe ich mitgerechnet.

Schlitzte stemmen und Durchbrüche machen, 2 Mann brauchten 2 Tage = 32 Stunden plus Zuarbeit weitere 8 Stunden = insgesamt 40 Stunden erledigt durch meine Arbeiter.

40 Stunden zu je 30 Euro = 1.200 Euro an Lohnkosten

Der Geselle des Heizungsbauers hatte einen Stundensatz von Euro 42,- netto und hätte sonst die Arbeit erledigt = 40 Stunden zu je 42,- netto = 1680,- Euro plus 19% MwSt. = 1999,20 Euro an Lohnkosten, wenn ich die groben Arbeiten vom Heizungsbauer erledigen lassen hätte.

Ergebnis: 800,- Euro gespart für die gleiche Arbeit.

40% weniger Lohnkosten und das ab dem Zeitpunkt bei jedem "grogen" Gewerk.

Bei gleicher Qualität der erbrachten Arbeit.

Beitrag von „Cephalotus“ vom 23. November 2020, 15:32

[Zitat von Wanted73](#)

...40% weniger Lohnkosten und das ab dem Zeitpunkt bei jedem "grogen" Gewerk.

Bei gleicher Qualität der erbrachten Arbeit.

ah, danke.

-40% erscheint nachvollziehbar.

Die ursprüngliche Aussage mit "75% weniger Lohnkosten" war es nicht bzw. nur mit Schwarzarbeit.

Beitrag von „Wanted73“ vom 24. November 2020, 12:16

Die 75% bezogen sich auf gesamte Gewerke. Da lagen wir am Schluss tatsächlich bei diesen Zahlen, weil die lieben Meister-Handwerker auch das Material mit anboten und insgesamt sauteuer waren. Die schlagen auch ordentlich aufs Material auf, haben unverschämte Kosten für ein kleines Gerüst etc.

Das waren Gewerke wie z. B. Wände im Haus vorbereiten und verputzen, Rigipsarbeiten, PVC-Böden verlegen oder Fliesen verlegen.

Bei den Fliesen war es besonders deutlich, weil der Meisterbetrieb mir Fliesen für 29,-/qm anbot und exakt diese Fliesen beim Baustoffhandel (er kaufte dort auch ein) für 19,-/qm zu haben waren.

Die 40% waren es, wenn meine Leute nur die Zuarbeit für den Meisterbetrieb gemacht haben (wie beschrieben).

Ich hatte das im ersten Posting etwas undeutlich geschrieben.

Beitrag von „Concideratus“ vom 24. November 2020, 17:27

Ein Aspekt bei der Grundstücksplanung der mir so noch einfiehl ist ein dickes Stromkabel das in die Garage geht. langfristig werden wir alle Elektroautos fahren die auch geladen werden wollen. "Schweres Gerät" wird man auch hauptsächlich in der Garage verwenden.

Wie viel Querschnitt wäre sinnvoll?

Beitrag von „UrbanTrapper“ vom 24. November 2020, 17:36

Zitat von Concideratus

Ein Aspekt bei der Grundstücksplanung der mir so noch einfiehl ist ein dickes Stromkabel das in die Garage geht. langfristig werden wir alle Elektroautos fahren die auch geladen werden wollen. "Schweres Gerät" wird man auch hauptsächlich in der Garage verwenden.

Wie viel Querschnitt wäre sinnvoll?

Zum Querschnitt kann ich dir leider nichts sagen. Aber genau das ist ein Punkt, den ich neulich mit meiner BEVA diskutierte als es über Gedankenspiele bezüglich eines Immobilienkaufes ging. Aus eben genau diesem Grund würde ich mindestens zwei ausreichend dimensionierte Fahrzeugstelleplätze vorsehen, um dort den Platz für eine E-Ladestation nachrüsten zu können, wenn unsere Autos dann irgendwann in ferner Zukunft dann mal durch E-Autos ersetzt werden. Aktuell sehe ich da aber noch keinen Handlungsbedarf.

Beitrag von „AndreasH“ vom 24. November 2020, 17:38

Zitat von Concideratus

Wie viel Querschnitt wäre sinnvoll?

Für meine 32A CEE Steckdose in der Garage habe ich ein 5x4mm² Kabel verlegt,viel weniger Sollte es nicht sein.

Als Verbraucher habe ich da Schweissgerät , Kompressor und für den Winter einen dicken Industrie-Heizlüfter dran...

Beitrag von „Matteo“ vom 24. November 2020, 18:43

[Zitat von AndreasH](#)

Für meine 32A CEE Steckdose in der Garage habe ich ein 5x4mm² Kabel verlegt, viel weniger sollte es nicht sein.

Der erste Weg zu dieser Thematik sollte zum Stromversorger führen, der das Gebiet versorgt! Bei mir in der Nachbatschaft hat sich einer wild entschlossen einen Tesla gekauft. Und zwar den mit der höchsten Leistungsstufe, 750 KW, oder so? Ja, jetzt kann er den Wagen nicht laden, jedenfalls nicht schnellladen, weil es das Kabel in der Straße nicht hergibt. Bei uns hier gehen maximal 11 KW (= normaler Haushaltselektroherd) mit 5 x 2,5 mm². Für diese Leistungsstufe, gibts aber kein Ladekabel für den Tesla. Also wird er mit normaler Schuko Steckdose mit 16 A aufgeladen, was 4 Tage dauert, wenn das Auto richtig runter ist. Also Vorsicht.

Beitrag von „AndreasH“ vom 24. November 2020, 21:36

Zitat von Matteo

weil es das Kabel in der Straße nicht hergibt. Bei uns hier gehen maximal 11 KW (= normaler Haushaltselektroherd) mit 5 x 2,5 mm².

Es kann im Zweifelsfall nicht schaden wenn man schon den Graben offen hat eine Nummer größer zu verlegen als eigentlich nötig. So hat man sich schon eine Ausbaureserve geschaffen. Wenn sich der Versorger dann doch entschliesst "größeren" Strom anzubieten muss man nicht nochmal loszoddeln und sich einen Mini-Bagger mieten usw usw 😊 Da sind 5 - 7 € mehr pro Meter Kabel schnell gut angelegt.

Wird wahrscheinlich nicht lange dauern bis die Energieversorger merken das bei diesen Stromhungrigen Gross KW SUV Dingern durch das Laden auch ordentlich Geld zu verdienen ist. Wenn jetzt nicht übermorgen einer kommt der eine Karre erfindet die mit PiPi läuft ist das die Technik der nächsten Jahrzehnte !

Beitrag von „riverbull“ vom 24. November 2020, 21:56

Grundsätzlich würde ich, wie auch bei Hauptleitungen üblich, keine Kabel sondern Leerrohre aus PE verlegen. In diese kann dann später ein Kabel eingezogen werden. Mit DN 120mm bist du auf der sicheren Seite. Normale Hausanschlüsse haben ein PE 80mm.