

Mit dieser Checkliste zur Grundstückseignung

Wer auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück für sein oder ihr Tiny House ist, sollte einiges beachten. Hier ist eine hilfreiche Checkliste.

Karlsruhe. Der Weg ins eigene Tiny House, Modulhaus oder sonstige Minihaus beginnt zumeist mit der Suche nach einem passenden Grundstück. Der ehemalige Verein „einfach gemeinsam leben“ aus Wolfratshausen in Bayern hat sich zwar aufgelöst, eine Checkliste für die Grundstückseignung hat er zuvor aber veröffentlicht. Hier ist sie.

Diese Fragen gilt es zu klären:

- **Ist das Grundstück groß genug?** Pro Tiny House sollten mindestens 150 Quadratmeter plus mögliche Gemeinschaftsflächen zur Verfügung stehen.
- **Ist das Grundstück erschlossen oder erschließbar?** Falls nicht können Möglichkeiten mit dem Umweltamt besprochen werden. Bei Bedarf, kann der Eigentümer oder die Eigentümerin herausgefunden werden. Der offizielle Weg zur Beantwortung dieser Frage führt zumeist über das Grundbuchamt.
- **Folgende Fragen gilt es, mit dem Bauamt zu klären:**
 - Wie ist die Fläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde ausgewiesen?
 - Gibt es einen Bebauungsplan für die vorgesehene Fläche? Wenn ja, was steht darin?
 - Gibt es eine Ortsgestaltungsgrenze?
 - Gibt es ein Baufenster, innerhalb dessen gebaut werden muss?

TIPP: Ohne Bauamt geht bei der Grundstückseignung nichts!

Wie geht es dann weiter?

- Wenn alle Anforderungen erfüllt sind, kann es losgehen – zunächst mit dem Stellen der **Bauvoranfrage**. Das sollte am besten in Zusammenarbeit mit einem Exöpernten oder einer Expertin gemacht werden, etwa mit einer Architektin.
- Danach folgt der **Bauantrag mit Erschließungsplan**. Achtung: Es gilt, Anfahrtswegs für die Feuerwehr zu beachten. Am besten ist es, Bauherrinnen und Bauherren sprechen direkt mit der Feuerwehr vor Ort.

TIPP: Es lohnt sich, wenn Car Sharing, Lastenräder und andere nachhaltige Mobilitätskonzepte mit in die Planungen einfließen.

**Karlsruher Messe- und
Kongress GmbH**
Festplatz 9
76137 Karlsruhe
tel +49 721 3720-0
fax +49 721 3720-99-2116
info@messe-karlsruhe.de
messe-karlsruhe.de

Messe Karlsruhe
Messeallee 1
76287 Rheinstetten

Kongresszentrum
Festplatz 9
76137 Karlsruhe

Geschäftsführerin
Britta Wirtz

Vorsitzende des Aufsichtsrats
Erste Bürgermeisterin
Gabriele Luczak-Schwarz

Reg.-Ger. Mannheim
HRB 100147

Mitglied
AUMA | FKM | GCB
IDFA | EVVC | ICCA

new-housing.de

Was gilt es beim Kauf zu beachten?

- Es ist lohnend, sich den **Bodenrichtwert** anzuschauen. Dieser ist eventuell online bei der jeweiligen Gemeinde einsehbar.
- Als Kaufpreis für unerschlossene Grundstücke können zirka 20 bis 30 Prozent des Bodenrichtwerts angenommen werden.

TIPP: Der Bodenrichtwert wird jährlich für die verschiedenen Grundstücksarten (Bauland, Ackerland, Grünland etc.) von der Gemeinde festgelegt.

Was gilt es beim Mieten zu beachten?

- Bei einer Miete hat der Mieter die Nutzungsrechte an der Mietsache. Achtung: Die Miete beinhaltet nur die Nutzung, nicht aber die Rechte an der Mietsache.
- Beispiel: Wird ein Grundstück mit Obstbäumen gemietet, darf der Mieter das Grundstück betreten und sich dort aufhalten. Die Früchte aber, darf er nicht ernten!
- Der Vermieter muss die Mietsache in einem nutzbaren Zustand erhalten und kommt für alle entstandenen Instandhaltungskosten, die Grundsteuer, die Erschließungskosten und ähnliche Kosten auf.

TIPP: Der Vermieter kann die Instandhaltungskosten anteilig an den Mieter in den Nebenkosten weitergeben. Dazu zählen auch Kosten für die Müllabfuhr, die Straßenreinigung, das Abwasser, Heizkosten und die Gebäudereinigung.

Was gilt es beim Pachten zu beachten?

- Bei einer Pacht erhält der Pächter auch die Wertschöpfung einer Pachtsache.
- Beispiel: Bei der Pacht eines Grundstücks mit Obstbäumen, darf der Pächter das Grundstück betreten, sich dort aufhalten und außerdem das Obst ernten. Sogar der gewinnbringende Verkauf ist erlaubt.

TIPP: Der Pachtvertrag unterliegt dem Mietrecht.

Was hat es mit der Erbpacht auf sich?

- Bei der Erbpacht wird der Pächter Eigentümer auf Zeit. Er hat damit alle Rechte und Pflichten eines Eigentümers.



- Sollte der Pächter oder die Pächterin das Grundstück nach einiger Zeit nicht mehr haben wollen, kann er oder sie den Vertrag nicht einfach kündigen. Das Grundstück muss bis zum Ende des Vertragszeitraums verkauft werden.

TIPP: Am Ende des Vertragszeitraums geht das Grundstück wieder an den Verpächter, also den Eigentümer, über.

Wie hoch ist der Miet- bzw. Pachtpreis?

- Egal ob Miete, Pacht oder Erbpacht – der monatlich zu zahlende Betrag ist stets Verhandlungssache zwischen Eigentümer und Mieter bzw. Pächter.
- Der Preis ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Dazu gehören die geografische Lage, der Zustand, die Frage, ob ein Grundstück erschlossen ist oder nicht, die Nutzung und so weiter.

Besuchende der NEW HOUSING können sich vom 28. Bis 30. Juni in der Messe Karlsruhe intensiv zum Thema Grundstücke informieren. Weitere Informationen zur NEW HOUSING finden sich unter: www.new-housing.de