

### **Kein Hausbau ohne Bauplatz – Tipps für die Grundstückssuche**

*Bei der Suche nach einem geeignetem Grundstück sollten Bauherren bei Gemeinden nach günstigem Baugrund für Familien fragen. In Ballungszentren kann es sich lohnen, ein größeres Grundstück aufzuteilen. Beim Kauf eines Grundstückes müssen die Bauherren neben dem Kaufpreis auch die Kaufnebenkosten berücksichtigen.*

„Bauen ist weiterhin günstig, denn die Zinsen bleiben niedrig. Mit einem erfahrenen Baupartner ist der Bau eines eigenen Hauses zu mietähnlichen Konditionen machbar. Die größte Herausforderung liegt derzeit darin, ein passendes Grundstück zu finden“, sagt Jürgen Dawo, Gründer von Town & Country Haus.

Gerade in den Metropolregionen ist Baugrund Mangelware, so dass das Grundstück eine Hürde zum Traumhaus ist. Denn bevor man mit dem Hausbau beginnen kann, braucht man einen Platz, auf dem das Haus stehen kann. Wie kommt man also an ein Grundstück?

Es gibt mehrere Möglichkeiten, freies Bauland zu finden. Zum einen wird Bauland über Inserate in Online Portalen wie immowelt.de, von Maklern oder von den Sparkassen/VR-Banken angeboten. Makler und Banken berechnen in der Regel eine Gebühr von etwa sechs Prozent plus Mehrwertsteuer, so dass die ohnehin teuren Grundstücke noch teuer werden.

### **Gemeinden bieten günstige Grundstücke**

Eine andere Möglichkeit sind Städte und Gemeinden. Gemeinden erschließen neue Baugebiete und bieten dann gleich mehrere Bauplätze an. Damit gezielt Familien dort bauen, verkaufen sie den Baugrund an private Bauherren zu erschwinglichen Preisen. Der Kauf dieser geförderten Grundstücke ist an Auflagen gebunden wie etwa, dass die Antragsteller das Haus selbst bewohnen müssen und Kinder zur Familie gehören.

Die Gemeinden schreiben die Flächen meist auf ihren Webseiten aus. Auch kann es sich lohnen, in der Wunschgemeinde oder in einer naheliegenden Gemeinde direkt bei dem Amt für Stadtentwicklung nach freien Bauflächen zu fragen. Wer sich nicht genau auf einen Ort festlegt, vergrößert die Chancen auf ein eigenes Haus. Wichtig ist, dass die Rahmenbedingungen wie Lage

und Infrastruktur sowie Gesamtkosten für Haus und Grundstück stimmen.

### **Sanierungsbedürftiges Haus kaufen**

Besonders in den teuren Metropolen kann es sich lohnen, ein altes, stark sanierungsbedürftiges Eigenheim zu kaufen, das Haus abzureißen und einen Neubau nach Wunsch zu errichten. Diese Variante ist zwar aufwändiger, jedoch nicht unbedingt teurer, da das Grundstück bereits erschlossen ist und diese Kosten nicht anfallen. Wichtig ist in diesem Fall vorab zu klären, ob das Gebäude abgerissen werden kann oder ob es unter Denkmalschutz fällt.

### **Grundstücke teilen: Bauen auf dem Grundstück der Eltern**

Aufgrund des Mangels an Wohnungen und Baugrundstücken werden in dichter besiedelten Regionen größere Grundstücke geteilt und verkauft. Wenn die Eltern oder Großeltern ein Haus mit einem großen Grundstück haben, das sich zum Teilen eignet, wäre dies eine Lösung für ein eigenes Haus. Beim Bauamt kann man sich erkundigen, ob laut Bebauungsplan der Bau eines weiteren Hauses genehmigt werden würde. Diese Auskunft ist kostenlos. Gibt es für eine Fläche keinen Bebauungsplan, dann gilt Paragraph 34 des Baugesetzbuchs. Danach muss sich das neue Gebäude in die Umgebung einfügen muss. Dafür muss eine Bauanfrage an das zuständige Bauamt gestellt werden.

Wer sich für eine Teilung innerhalb der Familie entscheidet, sollte die Eigentumsverhältnisse klären. Die neuen Bauherren können das Grundstück in Erbpacht nutzen, Miteigentümer werden oder das Grundstück wird geteilt. Als Miteigentümer oder mit Erbpacht könnte eine Grundschuld anfallen oder im Erbfall Schwierigkeiten auftreten. Die sauberste Lösung ist die klare Teilung. In jedem Fall werden Notarkosten anfallen. Es ist ratsam, die Eigentums- oder Nutzungsverhältnisse mit einem Steuerberater vorab zu klären.

### **Baugrund immer vor dem Kauf sorgfältig prüfen**

Auch wenn freie Bauflächen knapp sind und der Traumplatz gefunden scheint, ist es wichtig das Grundstück vor dem Kauf sorgfältig zu prüfen. Der Bebauungsplan, ein Grundbucheintrag oder Altlasten im Boden können das Bauvorhaben beeinträchtigen. Zunächst ist es wichtig, den Bebauungsplan dahingehend zu prüfen, ob das Traumhaus so gebaut werden kann.

Im Grundbucheintrag sind mögliche Hypothekenlasten oder Wegerechte notiert, weshalb eine Einsicht wichtig ist. Darüber hinaus hat die Beschaffenheit des Bodens Einfluss auf den Bau und den Kaufpreis. Um ungeplante Kosten und eine hohe Nachfinanzierung zu vermeiden, ist ein Baugrundgutachten unumgänglich. Neben der Infrastruktur muss für den Grundstückswert berücksichtigt werden, ob der Baugrund bereits erschlossen ist oder die für ein Wohnhaus notwendigen Versorgungsleitungen wie Kanalisation, Energie und Wasser noch gelegt werden

müssen.

## **Grundstück kostet mehr als reinen Kaufpreis**

Bei der Suche und der Prüfung des Baugrunds wird klar, dass ein Grundstück mehr als den reinen Kaufpreis kostet. Notar, eventuelle Bauanfrage und Bodengutachten sind Kosten, die in den meisten Fällen zu dem Grundstückspreis hinzukommen. Nicht zu vergessen ist auch die Grunderwerbsteuer sowie eventuelle Maklergebühren. Daher sollten Bauherren auch Bauunternehmen in Betracht ziehen, die Grundstückssuche und das Bodengutachten als Service-Leistung anbieten.

## **Alles aus einer Hand dank Grundstücksservice**

Hausbau-Unternehmen wie Town & Country Haus, die durch ihre Partner in der Region gut vernetzt sind, wissen wo Bauflächen frei sind. Anfragen beim Bauamt werden durch die meist guten Beziehungen zügig beantwortet. Ebenso haben sie verlässliche Partnerfirmen für die Bodenanalyse zur Hand. Dadurch sparen die Bauherren Zeit und Geld. Wenn eine Baufirma ein Grundstück empfiehlt, sind meist die Fragen zum Bebauungsplan und Bodengutachten geklärt. Die Bauherren können sich sicher sein, dass ihr Traumhaus auf solidem Boden steht.

„Ein Grundstück muss sorgfältig ausgewählt werden. Zukünftige Bauherren sollten die Expertise und kostenlosen Grundstücksservice einer professionellen Baufirma nutzen. Im Hauspreis unserer Massivhäuser ist auch ein Bodengutachten inklusive“, empfiehlt Jürgen Dawo von Town & Country Haus.

### **Über Town & Country Haus:**

*Das 1997 in Behringen (Thüringen) gegründete Unternehmen Town & Country Haus ist die führende Massivhausmarke Deutschlands. Im Jahr 2017 verkaufte Town & Country Haus mit über 300 Franchise-Partnern 4.466 Häuser und erreichte einen Systemumsatz-Auftragseingang von 844,29 Millionen Euro. Damit ist Town & Country Haus Deutschlands meistgebautes Markenhaus.*

*Rund 40 Typenhäuser bilden die Grundlage des Geschäftskonzeptes, die durch ihre Systembauweise preisgünstiges Bauen bei gleichzeitig hoher Qualität ermöglichen. Für neue Standards in der Baubranche sorgte Town & Country Haus bereits 2004 mit der Einführung des im Kaufpreis eines Hauses enthaltenen Hausbau-Schutzbriefes, der das Risiko des Bauherrn vor, während und nach dem Hausbau reduziert.*

*Für seine Leistungen wurde Town & Country Haus mehrfach ausgezeichnet: So erhielt das Unternehmen zuletzt 2013 den „Deutschen Franchise-Preis“. Für seine Nachhaltigkeitsbemühungen wurde Town & Country Haus zudem mit dem „Green Franchise-Award“ ausgezeichnet. 2014 wurde Town & Country Haus mit dem Preis „TOP 100“ der innovativsten Unternehmen im deutschen Mittelstand ausgezeichnet. Zudem wurde Town & Country Haus bei zahlreichen Wettbewerben nominiert und erhielt im Jahr 2017 den Hausbau-Design-Award für das Doppelhaus „Aura 136“ in der Kategorie „Moderne Häuser“.*

### **Firmenkontakt:**

Annika Levin  
Town & Country Haus Lizenzgeber GmbH  
Hauptstr. 90 E  
99820 Hörselberg-Hainich OT Behringen  
Tel. 036254-7 5 0  
Fax 036254-7 5 140  
E-Mail [presse@tc.de](mailto:presse@tc.de)  
[www.HausAusstellung.de](http://www.HausAusstellung.de)