



# Vier Tipps für eine erfolgreiche Grundstückssuche

Mit dem Tiny-Bauprojekt überzeugen von Anika Falke

Den Wunsch, in ein Tiny House zu ziehen, haben viele, doch die Suche nach einem geeigneten Grundstück stellt oft eine große Herausforderung dar. Die Schwierigkeiten sind vielschichtig und resultieren aus verschiedenen Faktoren, die sowohl gesetzliche als auch kulturelle Aspekte umfassen. Zudem ist der Prozess der Grundstückssuche oft mit einem hohen bürokratischen Aufwand verbunden, da die Bauvorschriften für kleinere Häuser konkreter überprüft werden müssen. In diesem Artikel werden verschiedene Strategien und Lösungsansätze vorgestellt, um dich bei deiner Grundstückssuche zu unterstützen.

Auch wenn der Begriff häufig kursiert, gibt es keine speziellen „Tiny-House-Grundstücke“ oder Flächen, die bestimmte Anforderungen erfüllen. Aus baurechtlicher Sicht sind Minihäuser weder Wohnwagen noch Fahrzeuganhänger, sondern explizit Gebäude – und so solltest du dein eigenes Bauvorhaben auch kommunizieren. Denn die richtige Sprache und Vorstellung helfen dir nicht nur bei deiner Grundstückssuche, sondern auch, dein Umfeld gezielt von deinem Bauvorhaben zu überzeugen. Bei der Baugenehmigung sowie der Erschließung deines Baugrundstücks gelten die gleichen Rechte wie bei einem gewöhnlichen Einfamilienhaus. Sobald ein kleines Haus zum Hauptwohnsitz werden soll bzw. an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen wird, gelten die Bestimmungen des deutschen Baugesetzbuches, der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes, des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans mit seiner Ortsgestaltungssatzung.

Bayern erlaubt beispielsweise den Bau von Gebäuden bis zu einer Größe von 75 m<sup>3</sup> mit einem vereinfachten Genehmigungsverfahren. Letztendlich wird überprüft, ob das Haus den Anforderungen gerecht wird und das Grundstück auch für die Bebauung zugelassen ist.

## Tipps Nr. 1: Sprich bei Behörden nicht von „Tiny House“

Obwohl kleinere Häuser im Wesentlichen die gleichen Standards erfüllen müssen wie herkömmliche Häuser, werden sie von den lokalen Baubehörden oft nicht als traditionelle

Wohnformen anerkannt. Das hat zum einen den Grund, dass die Ämter keine Zeit haben, sich in ein neues Themenfeld einzuarbeiten, die Meinungen weit auseinandergehen und jeder Hersteller unterschiedliche Wandaufbauten und Materialien verbaut. Zum anderen gibt der Begriff „Tiny House“ keine eindeutige rechtliche Definition vor und wird oft mit fahrbaren Häusern gleichgesetzt. Diese lassen jedoch in Europa je nach Gewichtsbeschränkung, Material- und Trailerwahl häufig nur einen geringeren Wandaufbau zu und erfüllen nicht immer die Kriterien, die für die Errichtung einer Hauptanlage benötigt werden. Kleinere Häuser z. B. in Modul- oder Fertigbauweise können jedoch baurechtlich unkomplizierter in der Planung umgesetzt werden. Zudem sind kleinere Wohnformen noch relativ neu und werden oft mit Vorurteilen konfrontiert. Die mangelnde Aufklärung der unterschiedlichen Umsetzungsmöglichkeiten trägt dazu bei, dass viele Anfragen schneller abgelehnt werden, ohne sich intensiver mit dem Thema, der Ideologie und der Bauweise im Detail auseinanderzusetzen. Deshalb ist es ratsam, den genauen Gebäudetyp zu beschreiben und sich intensiver mit den eigenen Bauplänen auseinanderzusetzen. Bevor der Kontakt zu den Behörden aufgenommen wird, sollte also bereits eine konkrete Vorstellung des Hauses bestehen. Du bist auf der sicheren Seite, wenn du alle Fragen zu deinem Bauvorhaben beantworten kannst, um Missverständnisse zu vermeiden und sicherzustellen, dass dein Bauvorhaben den lokalen Bauvorschriften entspricht.



Visualisierung, Ausschreibung/Bauanalyse & Bauantragszeichnung.

## Tipp Nr. 2: Triff eine finale Entscheidung über den Grundstückskauf oder eine Pachtfläche

Wenn du dich für eine flexiblere Bauvariante wie ein Modulhaus oder ein Haus auf Rädern entscheidest, kannst du alternativ zum Grundstückskauf auch ein Pachtgrundstück in Betracht ziehen. In diesem Fall bietet dir das Erbbau- oder das Erbpachtrecht die Möglichkeit, für einen gewissen Zeitraum ein Grundstück zu nutzen, ohne dieses zu erwerben. Diese Form der Grundstücküberlassung kann nicht nur für dich interessant sein, sondern auch für den Grundstücksbesitzer. Denn kleinere Häuser kommen ohne eine Flächenversiegelung aus und können ohne Betonfundament nachhaltiger aufgestellt werden. Das hat gleich mehrere Vorteile: Einerseits wird das Ökosystem des Bodens nicht zerstört und bleibt erhalten. Andererseits sind für die Anfertigung von Betonfundamenten mehrere Arbeitsschritte notwendig, die im Vergleich viel höhere Kosten mit sich bringen. Bei Hanglagen bietet sich die nachhaltige Alternative ebenso an wie bei Grundstücken, die aufgrund ihrer schlechten Zugänglichkeit keinen Einsatz von großen Baumaschinen zulassen. Wird das Haus also nur temporär aufgestellt, kann es samt Fundament wieder zurückgebaut werden. So verhindert man die Schädigung des Bodens und ermöglicht eine neue Nutzung der Fläche.

Viele Privatgrundstücke bleiben jedoch oft ungenutzt, da die Eigentümer nicht wissen, dass sie ihr Bauland auch verpachten können. Aus diesem Grund ist es nicht nur schwieriger, in deiner Wunschregion eine geeignete Pachtfläche zu

finden, sondern es ist auch mehr Eigeninitiative für deine Suche gefragt. Ob du dich bei der Wahl deines Wunschgrundstückes für eine monatliche Pacht oder einen Grundstückskauf entscheidest, sollte nicht nur aus finanziellen Gesichtspunkten betrachtet werden, sondern ausschlaggebend dafür sein, wie und wo du langfristig leben möchtest. Beachte dabei, dass deine Entscheidung nicht nur die Herangehensweise deiner Grundstückssuche beeinflusst, sondern auch, welche Schritte für dich notwendig sind, um dein Bauprojekt zu realisieren.

## Tipp Nr. 3: Die richtige Herangehensweise ist entscheidend für deinen Grundstückserfolg

Hast du dich für ein Pachtgrundstück entschieden, ist es wesentlich, deinem Gegenüber eine persönliche und konkrete Vorstellung deines Bauprojekts zu präsentieren. Bilder von Beispielhäusern überzeugen nur selten, da deine Anfrage schnell oberflächlich und nicht konkret genug erscheinen könnte. Stelle dich und dein Bauprojekt so detailliert wie möglich vor. Zeige z. B. die Pläne deines Hauses, beschreibe deinen Beweggrund, werde kreativ und lasse deine Persönlichkeit miteinfließen. Die Wenigsten möchten ihr Grundstück mit einer fremden Person teilen! Die Vorurteile über Minihäuser und „Campingplatz-Charakter“ sind weit verbreitet und entsprechen nie dem, was die meisten Tiny-House-Bewohner wirklich möchten. Es gilt also, dein Umfeld zu überzeugen und ihm Vorteile aufzuzeigen. Trägst du deine persönliche Ideologie ehrlich nach außen, wird

dir nicht nur mehr Verständnis entgegengebracht, sondern dein Gegenüber kann sich auch viel mehr mit deinem gewünschten Lebensstil auseinandersetzen. Eine individuelle Bauplanung kann dir helfen, die entsprechenden Ausschreibungsunterlagen vorzubereiten und dein Bauprojekt gezielter zu präsentieren. So bist du in der Lage, alle Fragen zur Erschließung und zu notwendigen Versorgungsanschlüssen zu beantworten.

Beim Grundstückskauf gibt es einige wichtige Schritte und Überlegungen, die du berücksichtigen solltest, um das richtige Grundstück für deine Bedürfnisse zu finden. Definiere im ersten Schritt deinen Suchradius und den Ort, an dem du leben möchtest. Verschaffe dir Klarheit darüber, welche Anforderungen und Kriterien dein Wunschgrundstück erfüllen sollte, damit du gezielter suchen kannst. Je konkreter du wirst, desto effektiver wirst du Grundstücke filtern können. Wenn du Angebote gefunden hast, ist es ratsam, gleich einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Grüne Grundstücke sind sehr beliebt und daher schnell vom Markt. Achte dabei auf die Lage, die Infrastruktur, die Aufstellungsmöglichkeiten, die Zugänglichkeit sowie die Verfügbarkeit der Anschlüsse von Strom, Wasser und Abwasser. Schließlich solltest du auch den langfristigen Nutzen und die Zukunftsperspektive des Grundstücks berücksichtigen.

Die Überprüfung der rechtlichen Rahmenbedingungen ist von entscheidender Bedeutung für den Erfolg eines Bauprojekts. Ohne ein tiefgreifendes Verständnis der örtlichen Bauvorschriften und Beschränkungen der Bebaubarkeit kann es schwierig sein, ein geeignetes Grundstück zu finden und das gewünschte Haus zu realisieren. Der Bebauungsplan legt fest, welche Art von Bebauung an einem bestimmten Standort zulässig ist, welche Bauvorschriften einzuhalten sind und ob es eventuelle Beschränkungen gibt, die dem individuellen Hausbau entgegenstehen könnten. Dazu gehört die Klärung spezifischer Bauvorschriften wie der Gebäudehöhe, Abstandsflächen und Nutzungsbeschränkungen sowie zu Einschränkungen durch Denkmalschutz oder Umweltauflagen. Ein fundiertes Verständnis ermöglicht dir, dein Bauprojekt erfolgreich umzusetzen und potenzielle rechtliche Konflikte zu vermeiden.

Schritt 1: Klärung der rechtlichen Kriterien durch die Einsicht des Bebauungsplans/Flächennutzungsplans.

Schritt 2: Ggf. schriftliche Bauvoranfrage zur ersten Evaluierung beim Bauamt.

Schritt 3: Nach dem positiven Bescheid solltest du mit deiner individuellen Bauplanung starten, damit die Pläne deines Hauses für den Bauantrag eingereicht werden können.

## Tipp Nr. 4: Vorteile, die überzeugen

Um dein Bauprojekt erfolgreich zu präsentieren und alle relevanten Interessengruppen zu überzeugen, lasse die nachfolgenden Argumente in dein Bauvorhaben, deine Baubeschreibung oder Präsentationen miteinfließen, die nicht nur dein Vorhaben unterstützen, sondern auch einen klaren Nutzen für Behörden, Ämter und Grundstückseigentümer bieten.

- Eine geringere Baufläche auf dem Grundstück ermöglicht nicht nur mehr Grünflächen, sondern trägt auch dazu bei, ein harmonisches Bild in der Nachbarschaft zu schaffen, was sowohl für Eigentumsbesitzer als auch für Nachbarn attraktiv wird.
- Die Integration deines Hauses in die Natur und seine unauffällige Erscheinung reduzieren potenzielle Bedenken bezüglich einer Sichtfeld-Verbauung, was wiederum die Akzeptanz für dein Bauprojekt erhöht.
- Die Vermeidung von Lärmbelästigung während der Bauphase, insbesondere durch die Aufstellung von Modulhäusern oder Häusern auf Rädern, minimiert die Störungen für die Umgebung. Dadurch, dass dein Haus nicht auf dem Grundstück selbst produziert wird, beträgt die Bauzeit vor Ort einen oder wenige Tage während der Aufstellung.
- Die Erschließung von Baulücken kann dazu beitragen, ungenutzten Raum sinnvoll zu nutzen und die Umgebung aufzuwerten. Dies schafft nicht nur finanzielle Vorteile für die Grundstückseigentümer durch Pachteinahmen, sondern entlastet sie auch möglicherweise durch eine Arbeitsteilung und fördert die Gemeinschaft.
- Die Planung eines flexiblen Raumkonzepts ermöglicht dir, deine Wohnbedürfnisse im Laufe der Zeit anzupassen, was die langfristige Lebensfähigkeit des Projekts erhöht. So kann dein Haus mit dir und deinen Bedürfnissen mitwachsen.



ANIKA FALKE

ist Gründerin von falke.design und hat sich vor sieben Jahren auf die individuelle Bauplanung und (Bau-)Vorbereitung von nachhaltigen kleinen Holzhäusern auf Rädern, in Modul- oder Fertigbauweise bis 100 m<sup>2</sup> spezialisiert. Mit dem Onlineprogramm, der „Tiny University“ begleitet sie

Bauherren auf dem Weg ins Tiny House, durch den kompletten Prozess von der Grundstücksuche, der Reduzierung bis zur Planungsvorbereitung und in der Bauplanung bis zur Erschließung und Auslieferung des Hauses.

[www.falkedesign.de](http://www.falkedesign.de)