

6 Tipps, worauf Sie bei der Grundstückssuche achten sollten!





Makler sagen, es gibt drei Gründe, die den Wiederverkaufswert einer Immobilie massiv beeinflussen. Erstens die Lage. Zweitens die Lage. Und drittens die Lage. Der Spruch ist alt. Doch was damit gemeint ist, hat nichts an Gültigkeit oder Aktualität verloren. Nämlich die Tatsache, dass die Wahl des Grundstücks nicht nur die Lebensqualität massiv beeinflusst, sondern auch den Wert Ihres Hauses, falls Sie es zu einem späteren Zeitpunkt wieder veräußern möchten. Wenn es darum geht, den perfekten Bauplatz zu finden, dürfen Sie sich also nicht nur von Ihrem persönlichen Geschmack leiten lassen. Es gilt auch ein paar wichtige Grundregeln zu beachten und vorab entscheidende Fragen zu klären. Wir haben die wichtigsten für Sie zusammengefasst.



weissenseer



TIPP 1: PRÜFEN SIE DIE INFRASTRUKTUR DES GRUNDSTÜCKS

Wie ist die verkehrstechnische Anbindung? Gibt es Lebensmittelgeschäfte oder Ärzte in der Nähe? Wie weit ist es bis zur Schule? Wie viel Zeit werden Sie am Weg in die Arbeit verbringen? All diese Dinge sind für Familien wichtig und sollten genau geprüft werden. Auch technische Überlegungen spielen bei der Grundstücksauswahl eine Rolle. Wie sieht es mit dem Anschluss an das Kanalsystem aus? Gibt es ein Fernwärme- oder Gasnetz, an das man anschließen könnte? Klären Sie solche Dinge unbedingt frühzeitig. So sparen Sie sich eventuell bei der Entscheidung, was die Heizung betrifft, viele leere Kilometer. Ist ein Fernwärmeanschluss möglich oder gar verpflichtend, erübrigt es sich, über andere Heizsysteme nachzudenken. Gleiches gilt für Gas. Selbst für jemanden, der einen Gastank im Garten kategorisch ablehnt, kann eine Gasheizung mit Anschluss an ein Gasnetz zu einer attraktiven Alternative werden.





TIPP 2: ERKUNDIGEN SIE SICH NACH MÖGLICHEN EINSCHRÄNKUNGEN

In einem ersten Schritt sollten Sie als angehender Häuslbauer bei der zuständigen Gemeinde den **Bebauungsplan** einsehen. Manche Bauvorschriften sehen eine Anpassung an das Ortsbild vor und haben konkrete Vorgaben, welche Dachformen erlaubt sind, wie hoch man bauen darf oder welche Abstände zur Grundstücksgrenze eingehalten werden müssen. Einige Gemeinden geben auch die Platzierung des Hauses auf dem Grundstück vor, um so die Einhaltung einer definierten Hausfrontenlinie sicher zu stellen. Sollten Sie also schon eine konkrete Vorstellung davon haben, wie Ihr Haus aussehen sollte, müssen Sie frühzeitig mit der Baubehörde Kontakt aufnehmen und sich erkundigen, ob sich diese Ideen auf dem ins Auge gefassten Grundstück überhaupt umsetzen lassen.

Das zweite große Fragezeichen betrifft die **Grundstückseigenschaften**. Vor allem bei **Hanglage** gilt es, einige Faktoren zu klären. Wichtig ist beispielsweise, ob eine Bebauung am höchsten Punkt des Grundstücks möglich ist. Damit verhindern





Sie in späterer Folge, dass das Oberflächenwasser zum Gebäude fließt. Außerdem sollte Ihnen bewusst sein, dass Stützmauern oder Steinschichtungen baugenehmigungspflichtig sind. Sie müssen also vorab auf der Gemeinde klären, ob und in welcher Höhe diese erlaubt sind, wenn Sie planen, den Garten terrassenförmig anzulegen. Einfluss auf die späteren Kosten nehmen außerdem die **Bodenbeschaffenheit** bzw. der **Grundwasserspiegel**. Ein erhöhter Grundwasserspiegel oder schlechte Sickerfähigkeit des Bodens stellen erhöhte Anforderungen an die Dichtheit Ihres Kellers. Auch felsiger Untergrund kann kostenintensive Überraschungen (z.B. Regiekosten des Baumeisters) für Sie bereithalten. Erkundigen Sie sich daher beim Grundstückseigentümer, bei Baufirmen oder Nachbarn, ob bereits ein **Bodengutachten** vorliegt. Wenn nicht, sollten Sie sich überlegen, eventuell selbst eines in zu Auftrag geben.



weissenseer



Passt mein Traumhaus auf das ins Auge gefasste Grundstück? So erfahren Sie, ob Ihre Ideen umsetzbar sind:

Schritt 1: Den **Flächenwidmungsplan** einsehen. Er verrät, ob die Liegenschaft überhaupt als Bauland gewidmet ist.

Schritt 2: Den **Bebauungsplan** prüfen. Er gibt Aufschluss darüber, welche Dachformen und wie viele Stockwerke gebaut werden dürfen. Auch Baufluchtlinien, die maximale Größe des Eigenheims oder Mindestabständen zu Nachbargrundstücken sind hier geregelt.

Schritt 3: Ein Blick ins Grundbuch gibt Auskunft über bestehende Hypothekenlasten, eingetragene Wegerechte oder ein mögliches Vorkaufsrecht.



weissenseer



TIPP 3: MACHEN SIE SICH GEDANKEN ÜBER DIE OPTIMALE AUSNÜTZUNG DES GRUNDSTÜCKS

Wenn Sie einen Baugrund zum ersten Mal sehen, sollten Sie versuchen, sich auszumalen, welcher Lebensraum wo realisiert werden könnte. Grundsätzlich gilt: **Positionieren Sie das Haus möglichst am nördlichen Rand des Grundstücks**, damit Haus und Garten nach Süden hin ausgerichtet werden können. Ein Pool auf der Nordseite und damit im Schatten des Eigenheims macht wenig Sinn. Auch schattenspendende Sträucher und Bäume müssen Berücksichtigung finden.

Die **Anbindung an das Straßennetz** entscheidet, wo bzw. wie die Zufahrt zum Grundstück realisiert werden kann. Versuchen Sie, lange Zufahrtswege zu vermeiden. Eine Zufahrt quer über das Grundstück zur Garage reduziert nicht nur die nutzbare Fläche. Auch die Kosten für Pflasterung oder Asphaltierung schnellen deutlich in die Höhe. Sollten Sie mit einem Architekten zusammenarbeiten, kann er Sie bei solchen Überlegungen bestens beraten.





Tipp:

Beobachten Sie wenn möglich das Grundstück, das Ihnen gefällt, zu allen Jahreszeiten. Nur so bekommen Sie einen Eindruck von der Sonneneinstrahlung, etwaiger „Nebelbelastung“ oder schwierigen Zufahrtsverhältnissen bei starkem Schneefall.



weissenseer



TIPP 4: ZUERST DIE NACHBARN KENNENLERNEN

Ein Grundstück bringt immer auch bestimmte soziale Faktoren mit sich, die Sie nicht unterschätzen sollten. Ein frühes Gespräch mit den künftigen Nachbarn verschafft Ihnen einen ersten Eindruck davon, worauf diese Wert legen (Schattenwurf, Bepflanzung, Lärmbelästigung, Sichtschutz) bzw. wie sie so „ticken“. Neubaugebiete bringen oft den Vorteil mit sich, dass viele andere Bewohner ebenfalls erst vor kurzem zugezogen und somit meist offen für neue Kontakte sind. Gibt es in der Nachbarschaft beispielsweise viele junge Familien, wird das auch Ihren Kindern die Eingewöhnung in einer fremden Umgebung erleichtern, da sie wahrscheinlich schnell Spielkameraden finden.

Bei vielen angehenden Häuslbauern steht es zur Diskussion, neben den eigenen Eltern oder Schwiegereltern dauerhaft die „Zelte“ aufzuschlagen. Viele Vorteile, darunter die Tatsache, dass man kurzfristig auf ihre Unterstützung bei der Kinderbetreuung oder Bauaufsicht zurückgreifen kann, stehen dabei unter Umständen einer mangelnden Privatsphäre gegenüber. Daher will diese Entscheidung wohl überlegt sein und muss in jedem Fall von beiden Partnern zu 100 Prozent mitgetragen werden.





TIPP 5: ERKUNDIGEN SIE SICH ÜBER DEN WIEDERVERKAUFSWERT

Seegrundstücke sind ein klassisches Beispiel dafür, wie sehr sich der Wert eines Grundstücks im Verlauf der Zeit verändern kann. Die Preise dieser Liegenschaften bewegten sich in den letzten Jahren massiv nach oben. Doch auch für alle anderen Grundstücke gilt: Die Lage hat einen **entscheidenden Einfluss auf den Wiederverkaufswert**. Doch was genau macht eine gute Lage aus? Neben persönliche Vorlieben gibt es eine Reihe objektiver Kriterien, die Sie beachten sollten. Die meisten Menschen wünschen sich einen ruhigen und dennoch zentralen Standort mit Schule sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Stadtrandlagen sind daher besonders beliebt. Dass die Immobilienpreise in ländlichen Regionen, die an ein leistungsfähiges Schnellbahnnetz angebunden sind, stetig steigen, zeigt, wie wichtig eine gute Verkehrsanbindung ist. Eine sehr dichte Bebauung oder **störende Einflüsse** wie Betriebe mit landwirtschaftlicher Massentierhaltung, andere Geruchsquellen, Handymasten oder Starkstromleitungen hingegen schrecken mit Sicherheit auch in Zukunft mögliche Interessenten ab.





Haben Sie also ein bestimmtes Grundstück in der engeren Auswahl, macht es Sinn, sich eine dritte, **unabhängige Meinung von Seiten eines Maklers** einzuholen. Makler haben meist viele Jahre Erfahrung und kennen die Marktentwicklung sehr gut. Mit einer Schätzung oder einem Gutachten haben Sie eine neutrale Bewertung in der Hand, die Ihnen bei Ihrer Entscheidung helfen wird.



weissenseer



Was macht eine gute Lage eines Grundstücks aus?

Wenn Sie sich für ein Grundstück interessieren, holen Sie sich die Meinung eines Profis ein! Makler definieren die Qualität eines Grundstücks entsprechend der sogenannten Makro- und Mikrolage. Die **Makrolage** wird durch die Region und Gemeinde definiert, in der sich das Grundstück befindet. Berücksichtigt werden hier in erster Linie Faktoren wie die Infrastruktur, das Dienstleistungsangebot, die allgemeine Angebots- und Nachfragesituation, soziodemografische Daten oder die wirtschaftliche Situation bzw. Nähe zu Zentren und Arbeitsplätzen. Die Qualität der **Mikrolage** definiert sich über die Distanz zu Schulen, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Naherholungsgebieten bzw. störenden Faktoren wie Lärm- oder Geruchsquellen.



weissenseer



TIPP 6: STARTEN SIE ERST MIT DER PLANUNG DES HAUSES, WENN DAS GRUNDSTÜCK FIXIERT IST

Immer wieder kommt es vor, dass die lang ersehnte Traumvorstellung eines Hauses jäh zerplatzt, weil sie beispielsweise bei den hiesigen Bauvorschriften nicht umsetzbar ist. Wer immer schon ein Haus mit einem Pultdach wollte und feststellen muss, dass dieses in der Gemeinde, wo er bauen möchte, gar nicht erlaubt ist, hat nur zwei Möglichkeiten. Sich ein anderes Grundstück zu suchen oder die Architektur des Traumhauses noch einmal zu überdenken. Damit es erst gar nicht so weit kommt, empfiehlt es sich, mit der Hausplanung erst zu starten, wenn das Grundstück fixiert ist.

Auch der Baugrund an sich Einfluss auf die Architektur Ihres zukünftigen Hauses. Grundsätzlich gilt: **Jedes Grundstück ist bebaubar, aber nicht jedes Haus passt auf jedes Grundstück.** Ist Ihr Baugrund schmal und länglich, wird ein 10 x 10 Meter breiter Bungalow schwer realisierbar sein. Ein quadratisches Grundstück hingegen ist wahrscheinlich mit so gut wie jedem Haus bebaubar. Am besten ziehen Sie von Beginn an einen Architekten zu Rate. Er unterstützt Sie bei der Frage „Wie kann ich das Haus, das mir gefällt, auf mein Grundstück bringen?“ Wenn es von den Bauvorschriften her möglich ist, gelingt dies fast immer!





Warum sich die Form Ihres Grundstücks auf die Architektur Ihres Hauses auswirkt

Die Form des Baugrundes kann mitunter die Architektur Ihres Hauses stark beeinflussen. Auf ein längliches Grundstück werden Sie nur ein schmales Haus bauen können. Umgekehrt können Sie auf einem quadratischen Grundstück so gut wie jedes Eigenheim realisieren – vorausgesetzt, die Bauvorschriften lassen das zu.



weissenseer



FAZIT

Wer sich auf die Suche nach einem geeigneten Grundstück macht, sollte nicht voreilig handeln. In den meisten Fällen treffen Sie eine Entscheidung fürs Leben. Daher sind Geduld und Vorsicht geboten. Neben den persönlichen Präferenzen und dem Preis gilt es eine Reihe an „harten Fakten“ zu berücksichtigen. Bauvorschriften können Ihnen einen gewaltigen Strich durch das gedanklich bereits fixierte Traumhaus machen.

Nur subjektiv entscheiden können Sie über die sogenannten „weichen Standortfaktoren“ Ihres künftigen Baugrundes. Ob eine bestimmte Lage für Sie ideal ist, hängt dabei von Ihren persönlichen Ansprüchen sowie dem Lebensalter ab. Junge Familien wünschen sich kurze Wege in den Kindergarten oder zur Schule sowie weitere Familien und damit Spielkameraden für die Kinder im näheren Umfeld. Ältere Menschen hingegen bevorzugen es vielleicht, wenn in der Nachbarschaft bereits etwas mehr Ruhe eingekehrt ist. Oder auch umgekehrt, denn Bauen ist höchst individuell.





SIE HABEN FRAGEN ODER WOLLEN IHR EIGENES TRAUMHAUS BAUEN?

Wir beantworten gerne Ihre Fragen und beraten Sie gerne!

Alle Informationen erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne irgendwelche Garantien. Die Inhalte wurden sorgfältig geprüft, sollte uns dennoch ein Fehler passiert sein, bedauern wir dies, können für diesen Fall aber keine Haftung übernehmen.

Weissenseer Holz-System-Bau GmbH

Weissensee Strasse 1

9761 Greifenburg

Austria

Tel.: +43 4712 93239

Email: office@weissenseer.com

Website: www.weissenseer.com

Facebook: facebook.com/weissenseerfactory/

Instagram: instagram.com/weissenseerfactory/



weissenseer