

BAUEN

im Landkreis Wolfenbüttel



INFORMATIONEN
für Bauinteressierte



STADT WOLFENBÜTTEL



Ihr Baugebiet im Ortsteil Linden, hervorragende Lage, Grundstücksgrößen zwischen 400 und 900 qm, attraktive südliche Ortsrandlage und doch citynah. Hier beginnt die Erholung vor Ihrer Haustür. Einkaufszentren, Stadtbusanbindung und Kindergarten sind in der Nähe vorhanden. Das nächste Schulzentrum ist nur 2 km entfernt.

Bei 135 Grundstücken, vorwiegend in 1-geschossiger Bauweise, ist sicher auch eines für Sie dabei. Die Preise werden sich im Bereich von 110,-€ bis 150,-€/qm je nach Grundstückslage bewegen, allerdings vermindert um 5,-€ je qm und Kind, wenn dies beim Tage des Einzugs zur Haushaltsgemeinschaft gehört.

Die Grundstücke werden Bauträgerfrei veräußert. Sie haben also die Wahl, mit welcher Fa. Sie Ihr Bauvorhaben umsetzen wollen. Die Grundstücksveräußerung erfolgt ab Frühjahr 2014, eine mögliche Bebauung wird voraussichtlich ab Sept./Okt. 2014 beginnen können.

Unser Angebot, Ihr Zuschlag. Besuchen Sie uns auf unsere Internetseite unter www.wolfenbuettel.de / Baugebiete / Linden oder persönlich im Rathaus, Stadtmarkt 6.

Ihre Ansprechpartner sind:

Herr Hämmerli Telefon 05331-86209

Frau Sperling Telefon 05331-86208



Abfallwirtschaftsbetrieb
Landkreis Wolfenbüttel
In den Schönen Morgen 1
Telefon 0 53 31/90 84-0
www.alw-wf.de



Ihr zertifizierter
Entsorgungspartner



Ein Betrieb der Wirtschaftsbetriebe Landkreis Wolfenbüttel



Liebe Leserin, lieber Leser,



mit der zweiten Auflage unserer Baubroschüre wollen wir unsere Erstauflage aus 2008 auf den neusten Stand bringen. So hat die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) wesentliche Änderungen gebracht, die zum 1. November 2012 in vollem Umfang in Kraft getreten sind. Nach entsprechenden Erfahrungen im Umgang mit der neuen Bauordnung informieren wir nicht nur über die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen für das Bauen, sondern erweitern deutlich unsere Ausführungen zum energiesparenden Bauen.

Diese erweiterten Ausführungen zum energiesparenden Bauen bilden zusammen mit unserem Energieberatungsprojekt „de[WF]er modernisieren!“ einen wichtigen Baustein, um die Klimaschutzziele, die der Kreistag des Landkreises Wolfenbüttel verfolgt, zu erreichen.

Mit dieser Baubroschüre bieten wir Ihnen eine Hilfestellung zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens an. Die Broschüre vermittelt eine Übersicht über die gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungsverfahren und andere Dienstleistungen des Amtes „Bauen und Planen“. Neben den städtebaulichen sowie planungs- und bauordnungsrechtlichen Hinweisen finden Sie auch eine Vielzahl nützlicher Tipps rund um das Thema Bauen.

Diese Informationen können natürlich keine individuelle Bauberatung ersetzen. Ich möchte Sie beziehungsweise Ihre Planerinnen und Planer daher ermutigen, möglichst frühzei-

tig mit den zuständigen Fachbehörden Kontakt aufzunehmen, wenn Fragen auftreten oder Hilfestellung benötigt wird.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Landkreisverwaltung werden Ihnen und Ihren Planerinnen und Planern gerne weiterhelfen und gemeinsam im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten nach Lösungen für Ihre individuellen Wünsche suchen. Als bürgerorientierte Verwaltung wollen wir Sie von unserem Fachwissen in Sachen Bauen profitieren lassen. Zögern Sie deshalb nicht und vereinbaren Sie einen persönlichen Beratungstermin.

Schnelle Bearbeitungszeiten, rechtlich einwandfreie Genehmigungen, vereinfachte Verfahren, eine wirtschaftliche Aufgabenerfüllung und nicht zuletzt die persönliche Betreuung durch unsere Fachbehörden sind unser Angebot an Sie.

Diese Broschüre möchte Ihnen helfen, Ihr Bauvorhaben im Landkreis Wolfenbüttel erfolgreich zu verwirklichen. Dabei wünsche ich Ihnen gutes Gelingen.

Ihre

Christiana Steinbrügge
Landrätin



Zum Inhalt dieser Broschüre

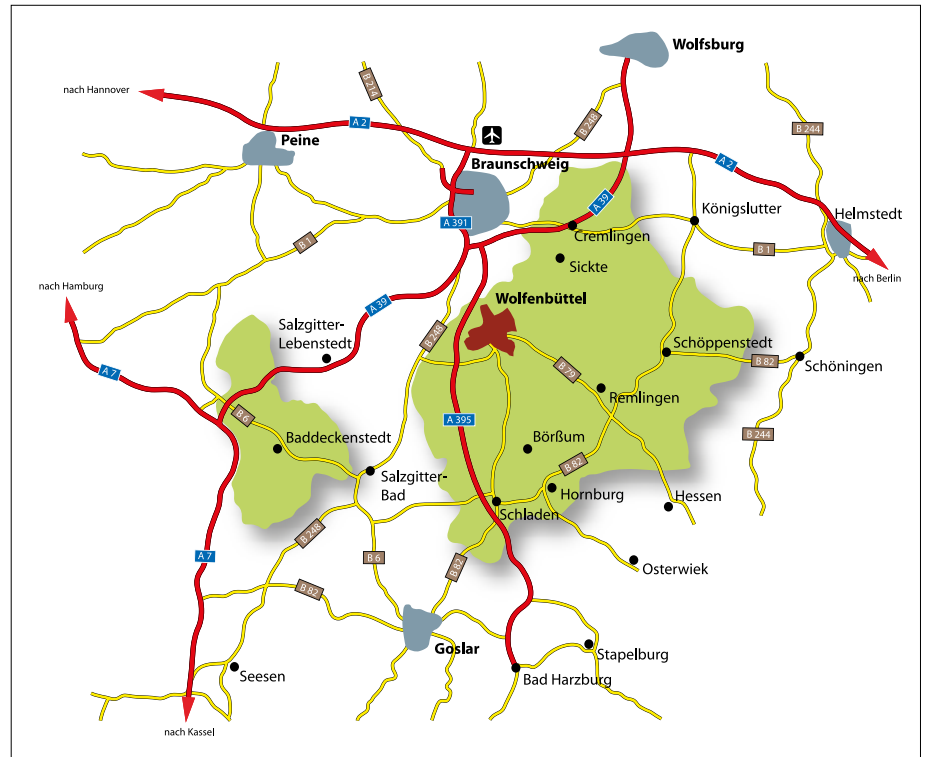
Im ersten Teil dieser Broschüre geben wir Ihnen einen ersten Überblick über die Verwaltungsstruktur des Landkreises Wolfenbüttel und insbesondere des Amtes „Bauen und Planen“, dessen Aufgaben sowie Adressen weiterer Ansprechpartner.

Im zweiten Teil erläutern wir Ihnen das öffentliche Baurecht sowie die Unterscheidung in städtebauliches Planungsrecht und Bauordnungsrecht. Hierdurch werden Sie unter anderem in die Lage versetzt, einen Bebauungsplan lesen und verstehen zu können. Darüber hinaus zeigen wir Ihnen die verschiedenen bauordnungsrechtlichen Verfahren und die hieran Beteiligten auf. Die Unterschiede zwischen Bauantrag und Mitteilung werden erklärt und die jeweils einzureichenden Unterlagen dargestellt. Bitte beachten Sie, dass gerade bauordnungsrechtliche Verfahren – zum Beispiel die Genehmigung von Bauanträgen – stark von Ihrer Mitarbeit beziehungsweise der Ihrer Planerinnen und Planer beeinflusst werden. So ist beispielsweise eine zügige Bearbeitung Ihres Antrages von der Vollständigkeit der Bauantragsunterlagen abhängig. Auch die Begriffe Baulast und Abgeschlossenheitsbescheinigung werden erläutert. Abschließend informieren wir Sie noch über den Themenbereich des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.

Der dritte Teil dieser Broschüre beschäftigt sich mit dem Thema Bau und Kauf von Immobilien im Allgemeinen. Auch hier stellen wir Ihnen einleitend die am Kauf und am Bau Beteiligten und deren Aufgaben vor.

Damit Sie Ihren Immobilienwunsch dauerhaft finanziell sicher und tragbar realisieren können, wird dem Thema Baufinanzierung in diesem Teil besondere Bedeutung zugemessen. Neben allgemeinen Hinweisen zur Auswahl und zum Erwerb eines Grundstückes stellen wir Ihnen für Ihre Finanzierung Arbeitshilfen in Form von Checklisten zur Verfügung.

Darüber hinaus geben wir Ihnen einen Überblick über die üblicherweise von Planerinnen und Pla-





Vorwort	1	Am Kauf und Bau Beteiligte	31
Zum Inhalt dieser Broschüre	2	Wirtschaftlichkeitsaspekte und Baufinanzierung	33
Branchenverzeichnis	4	Das Grundstück	37
Wegweiser durch die Verwaltung	5	Der Kaufvertrag	39
Amt – Bauen und Planen	5	Aufgaben von Planerinnen und Planern	40
Abteilung Bauverwaltung und Immissionsschutz	6	Bauunternehmerinnen und Bauunternehmer	41
Abteilung Planung	7	Versicherungen rund um den Bau	42
Abteilung Bauaufsicht und Denkmalschutz	7	Energiesparendes Bauen	44
Das öffentliche Baurecht	8	Haustechnik im Bestand und Neubau	44
Das städtebauliche Planungsrecht – Wo darf ich bauen?	9	Neubau, Anforderungen und Begriffe	45
Regionalplanung	9	Bauteilaufbauten Neubau	46
Bauleitplanung	9	Altbau, Anforderungen und Beispiele	49
Bebauungsplan	9	EnergieBeratungsInitiative „cle[WF]er modernisieren!“	51
Unbeplanter Innenbereich	11	Fördermöglichkeiten	54
Außenbereich	12	Kommunen stellen sich vor	55
Gebot der Rücksichtnahme	13	Landkreis Wolfenbüttel	55
Das Bauordnungsrecht– Wie darf ich bauen?	14	Samtgemeinde Asse	56
Materiellrechtliche Änderungen	14	Samtgemeinde Baddeckenstedt	57
Bauordnungsrechtliche Verfahren	16	Gemeinde Cremlingen	58
Bauvoranfrage (§ 73 NBauO)	17	Samtgemeinde Oderwald	59
Baugenehmigungsverfahren (§§ 63 und 64 NBauO)	18	Gemeinde Schladen-Werla	61
Mitteilungsverfahren (§ 62 NBauO)	20	Samtgemeinde Schöppenstedt	62
Bauvorlagen für eine Mitteilung und einen Bauantrag	21	Samtgemeinde Sickinge	64
Verfahrensfreie Baumaßnahmen (§ 60 NBauO)	23	Wichtige Adressen & Checklisten	65
Abbruch und Abbruchanzeige (§ 60 Absatz 3 NBauO)	24	Katasterbehörden und öffentlich bestellte Vermessungsingenieure	65
Die Baulast	25	Checkliste A – Kostenplan	66
Die Abgeschlossenheitsbescheinigung	27	Checkliste B – Finanzierungsplan und Ermittlung der laufenden Kosten	67
Das Nachbarrecht	27	Checkliste C – Ermittlung der tragbaren Belastung	68
Denkmalschutz und Denkmalpflege	28	Impressum	U3



Greune-Steigert
© IMMOBILIEN
BERATUNG VERKAUF VERMITTLUNG WERTERMITTLUNG

*Ein STARKES
Immobilienteam
an IHRER Seite*

**Vor dem Verkauf steht
unsere professionelle Bewertung**

05331 90 41 04
www.greune-steigert-wf.de
info@greune-steigert-wf.de

Nordring 71 • 38304 Wolfenbüttel • Fax: 05331 90 41 06 • Mobil: 0170 33 15 068

**Damit Ihr Hausbau
ein Erfolg wird**

IHB INSTITUT FÜR
HAUSBAU & BAUBERATUNG



**Mit IHB die richtige
Baufirma finden!**

Die unabhängige Beratung vom Bauexperten
inkl. 3 kostenlosen Hausangeboten.



IHB Institut für Hausbau & Bauberatung GmbH
Vor dem Bardowicker Tore 49 • 21339 Lüneburg
www.hausbau-beratung24.de/wf

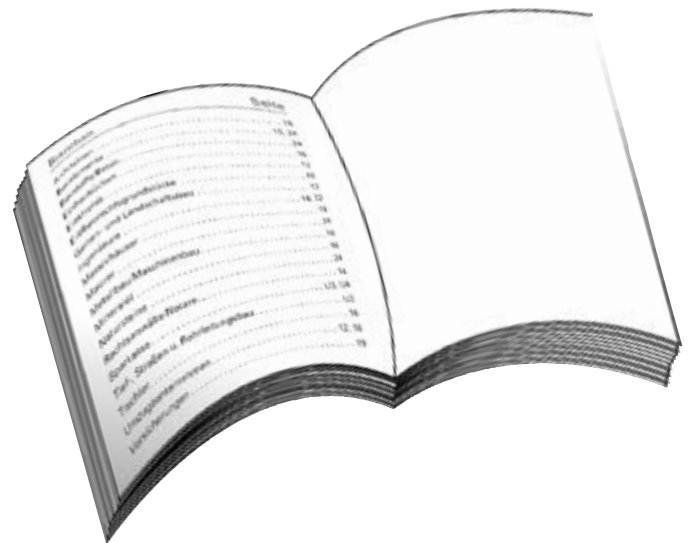
Jetzt beraten lassen:
04131 29 885 15

Branche

Seite

Abfallwirtschaft	U2
Architekten	30, 53
Bank	59
Baugebiete/-grundstücke	63, U2
Bauberatung	4, 30, 52, U4
Bauplanung	30, U4
Bauunternehmen	4, 30, 36, U4
Energieberatung	30, 52, 53
Entsorgungsunternehmen	U2
Geotechnik	36
Gutachter	30
Immobilien	4, 36, U4
Kreditinstitut	59
Photovoltaik	53
Rechtsanwälte	4
Tragwerksplanung	52
Umwelttechnik	36
Vermessungstechniker	36
Wasserversorgung	36
Wohnungsbau	36

U = Umschlagseite



**Fachanwältin für Bau-
und Architektenrecht
Fachanwältin für Steuerrecht
Antoinette von Gronefeld**



**GAEDT & VON GRONEFELD
Rechtsanwälte**

Kanzlei Braunschweig
Löwenwall 6
38100 Braunschweig
Tel. 0531 – 70 22 23 50
Fax 0531 – 70 22 23 55

Zweigstelle Region Wolfenbüttel
Bahnhofstraße 47
38173 Sickinge
Tel. 05305 – 93 02 31
Fax 05305 – 93 02 32

www.gvg-rechtsanwaelte.de
info@gvg-rechtsanwaelte.de





Wer sich in den Zuständigkeiten von Behörden auskennt, spart Zeit und Wege!

Daher wollen wir Ihnen in dieser Broschüre die in Bauangelegenheiten beteiligten Ämter und Abteilungen des Landkreises Wolfenbüttel kurz vorstellen und Sie informieren, an welche Fachbehörde Sie sich bei welchen Fragen wenden können.

Schriftlich, telefonisch oder persönlich können Sie uns erreichen unter:

Landkreis Wolfenbüttel

Bahnhofstraße 11, 38300 Wolfenbüttel

Telefon: 05333 84-0 (oder statt 0 die Durchwahl)

E-Mail: Erster-Buchstabe-des-Vornamens.

Nachname@lk-wf.de

Im Internet unter www.lk-wolfenbuettel.de können Sie durch Auswahl eines Suchbegriffes im Zuständigkeitsfinder erfahren, welche Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner für Ihr Anliegen beim Landkreis Wolfenbüttel zuständig sind.

Die Verwaltung des Landkreises Wolfenbüttel wird von der Landrätin geführt. Der Landrätin selbst sind Stabsstellen zugeordnet.

Die Wahrnehmung der einzelnen Aufgaben und Leistungsschwerpunkte obliegt verschiedenen Fachämtern, die wiederum – gegliedert nach Aufgabenschwerpunkten – verschiedenen Dezernaten zugeordnet sind. Einen Überblick über die aktuelle Organisation der Landkreisverwaltung in Wolfenbüttel finden Sie auf der Homepage des Landkreises Wolfenbüttel. Unter www.lk-wolfenbuettel.de können Sie sich das Organigramm der Kreisverwaltung unter „Service & Kontakt“ ➔ „Merkblätter & Downloads“ ➔ „Allgemeine Informationen“ ansehen beziehungsweise als pdf-Datei herunterladen.

Die meisten Fragen, die im Zusammenhang mit Ihrem Bauvorhaben stehen und für die die Zuständigkeit des Landkreises Wolfenbüttel gegeben ist, kön-

nen Sie mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Dezernates „Umwelt, Bau- und Betriebswesen“ und hier insbesondere des Amtes „Bauen und Planen“ erörtern.

Amt „Bauen und Planen“

Das Amt „Bauen und Planen“ besteht aus den Abteilungen „Bauverwaltung und Immissionsschutz“ mit der Wohnraumförderungsstelle, „Planung“ sowie „Bauaufsicht und Denkmalschutz“.

Die Hauptaufgabenfelder sind:

- Bauaufsicht (untere Bauaufsichtsbehörde)
- Regional- und Bauleitplanung
- Immissionsschutz (untere Immissionsschutzbehörde)
- Denkmalschutz und -pflege (untere Denkmalschutzbehörde)
- Wohnraumförderung
- Schornsteinfegerwesen
- zentrale Submissionsstelle

Um Ihnen den Besuch bei der Verwaltung so einfach wie möglich zu machen, bestehen im Amt „Bauen und Planen“ folgende Angebote:

■ Terminvereinbarungen

Terminvereinbarungen stehen im Amt „Bauen und Planen“ im Vordergrund und stellen das weitestgehende Serviceangebot der Kreisverwaltung dar. Terminvereinbarungen sollten auch in Ihrem Interesse sein, damit Ihre Ansprechpartnerin oder Ihr Ansprechpartner ausreichend Zeit für Sie hat und sich auf das Gespräch vorbereiten kann. Zudem wird Ihnen mitgeteilt, welche Unterlagen von Ihnen zur Beratung möglichst mitgebracht werden sollten. Terminabsprachen sind während der Sprech- und Besuchszeit möglich. Für die Termine selbst steht Ihnen und unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der zeitliche Rahmen von 6.30 bis 19.00 Uhr zur Verfügung. Sicherlich



findet sich ein freier Termin, der eingerichtet werden kann und Ihrem Wunsch entspricht.

■ Sprechzeiten

Während der allgemeinen Öffnungszeit der Landkreisverwaltung werden Ihnen im Amt „Bauen und Planen“ Mindeststandards angeboten wie zum Beispiel die Beantwortung allgemeiner Fragen, Entgegennahme von speziellen Anfragen, Ausgabe von Formularen und Annahme von Anträgen oder Termin- und Rückrufvereinbarungen. Sprechzeiten im Amt „Bauen und Planen“ sind die allgemeinen Öffnungszeiten der Landkreisverwaltung: Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr und zusätzlich Montag von 14.00 bis 16.00 Uhr sowie Donnerstag von 14.00 bis 18.00 Uhr.

■ Besuchszeiten

Während der Besuchszeit steht Ihnen im Amt „Bauen und Planen“ das volle Leistungsangebot zur Verfügung. Die Besuchszeit ist montags und donnerstags während der allgemeinen Öffnungszeiten: Montag von 8.00 bis 12.30 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr sowie Donnerstag von 8.00 bis 12.30 Uhr und von 14.00 bis 18.00 Uhr.

Außerhalb der Sprech- und Besuchszeiten ist Ihre Ansprechpartnerin oder Ihr Ansprechpartner in der Regel nicht zu erreichen, da in diesen Zeiten unter anderem Besprechungen aus Terminvereinbarungen sowie Außendienst- und Fristangelegenheiten wahrgenommen werden.



Durch obige Regelung wollen wir für Sie

- einen verbesserten Service,
- einen bedarfsgerechten wirtschaftlichen Personaleinsatz und
- ein hohes Maß an individueller Gestaltungsmöglichkeit erreichen.

Wir vertreten die Auffassung, dass für eine richtige Entscheidung, auf die Sie einen Rechtsanspruch haben, Ortskenntnisse im Zuständigkeitsbereich und Kenntnis der baulichen Vorgeschichte unerlässlich sind, soweit es sich nicht um allgemeine Fragen handelt. Insofern dienen auch die Sprechzeiten mit eingeschränktem Leistungsangebot der Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren.

Das Amt „Bauen und Planen“ finden Sie größtenteils in der 5. Ebene, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilung „Planung“ in der 7. Ebene des Kreishauses in der Bahnhofstraße 11 in Wolfenbüttel.

Kreishaus Wolfenbüttel

Telefon: 05331 84-0 (Zentrale)

Telefax: 05331 84-470

E-Mail: bauberatung@lk-wf.de

Auf unserer Homepage www.lk-wolfenbuettel.de finden Sie unter „Service & Kontakt“ ⇨ „Merkblätter & Downloads“ ⇨ „Bauen“ die pdf-Datei „Zuständigkeiten im Amt Bauen und Planen“, die als Einleger zu dieser Broschüre konzipiert ist. Da sich immer wieder personelle oder organisatorische Veränderungen ergeben, bitten wir Sie, sich diese in der jeweils aktuellen Version herunterzuladen. Sollten Sie diese Möglichkeit nicht haben, stellen wir Ihnen die Dokumente auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Beachten Sie bitte, dass der Landkreis Wolfenbüttel bei einzelnen Aufgaben auch für die Bereiche der Stadt Wolfenbüttel zuständig ist. Soweit dies zutrifft, werden diese Aufgaben bei den entsprechend zuständigen Stellen mit aufgeführt. Die Stadt Wolfenbüttel nimmt alle Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde selbst wahr.

Auf unserer Homepage www.lk-wolfenbuettel.de finden Sie unter „Service & Kontakt“ ⇨ „Merkblätter & Downloads“ ⇨ „Bauen“ ⇨ „Formulare Bauamt“ zudem verschiedene Vordrucke für Bauangelegenheiten, zum Beispiel:

- Mitteilung über eine genehmigungsfreie Baumaßnahme gemäß § 62 NBauO
- Antrag auf Baugenehmigung gemäß § 63 NBauO
- Antrag auf Baugenehmigung für Sonderbauten gemäß § 64 NBauO



- Anzeige über Abbruch oder Beseitigung gemäß § 60 NBauO
- Antrag auf Zulassung einer Abweichung / Ausnahme / Befreiung
- Antrag auf Bauvoranfrage
- Antrag auf Entgegennahme einer Baulasterklärung
- Erklärung gemäß § 33 BauGB
- Baubeschreibung
- Nachweis der Geschossigkeit
- Nachbarzustimmungserklärung
- Antrag auf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung (WEG)

Abteilung „Bauverwaltung und Immissionsschutz“

In allen verwaltungsmäßigen, also nicht technischen Fragen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen ist die Abteilung „Bauverwaltung und Immissionsschutz“ zuständig. Darüber hinaus nimmt sie die Aufgaben der unteren Immissionsschutzbehörde wahr und ist für die Wohnraumförderung zuständig.

In der Bauverwaltung werden in erster Linie folgende Aufgaben wahrgenommen:

- Bearbeitung bauaufsichtsbehördlicher Verfahren (unter anderem Bearbeitung von Beschwerden sowie die Verfolgung von baurechtswidrig errichteten und betriebenen baulichen Anlagen und deren Ahndung)
- Durchführung der Einsichtnahme in die Bauakten
- Entgegennahme und Eintragung von Baulasten
- Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis
- Prüfung der Abgeschlossenheit von Wohnungseigentum

- Organisation und Überwachung von wiederkehrenden technischen Überprüfungen
- Fachaufsicht über die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeisterinnen und -meister sowie Verwaltungsaufgaben nach dem Schornsteinfeger-Handwerksgesetz, unter anderem Mängelverfolgung sowie Anordnung von Kehr- und Überprüfungsarbeiten
- Überwachung der Prüfpflichten von Heizöllagerstätten und Mängelverfolgung
- Organisation des Dorfwettbewerbes „Unser Dorf hat Zukunft“ – auch für den Bereich der Stadt Wolfenbüttel
- Zentrale Submissionsstelle für die Landkreisverwaltung

Die Aufgabe der unteren Immissionsschutzbehörde teilt sich der Landkreis Wolfenbüttel mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig.

Der Landkreis Wolfenbüttel ist – auch für den Bereich der Stadt Wolfenbüttel – insbesondere für Lärm- und Geruchsbelästigungen privater und gewerblicher sowie landwirtschaftlicher Herkunft zuständig, das Gewerbeaufsichtsamt generell bei Belästigungen durch genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz in Gewerbe- und Industrieanlagen.

Im Rahmen der Wohnraumförderung werden alle Anträge auf Gewährung von Wohnraumförderungsmitteln (mit Ausnahme der steuerlichen Förderung, der Gewährung von Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Förderung des Wohnungsbaus durch die „Riester-Rente“) bearbeitet. Ferner sind hier Bescheinigungen über die Wohnberechtigung (so genannte B-Scheine) erhältlich, die erforderlich sind, um in eine geförderte Mietwohnung einzuziehen zu können.



Abteilung „Planung“

In der Abteilung „Planung“ wird unter anderem die Vereinbarkeit von beabsichtigten Baumaßnahmen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geprüft.

Darüber hinaus berät die Abteilung Planung die kreisangehörigen Kommunen in Sachen Bauleitplanung.

In der Abteilung Planung werden in erster Linie folgende Aufgaben wahrgenommen:

- Beratung und Begleitung von Bauherrinnen und Bauherren gewerblicher Bauvorhaben, für die Bauleitplanung betrieben werden muss
- Prüfung von Anträgen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz für Windenergie- und Tierhaltungsanlagen
- Prüfung von Ausnahmen und Befreiungen nach dem städtebaulichen Planungsrecht, beispielsweise von Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder von örtlichen Bauvorschriften
- Beratung zu speziellen Fragen der städtebaulichen beziehungsweise planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben
- Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich und bei in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, bei Bauvoranfragen und Bauanträgen
- Genehmigung von Flächennutzungsplänen aller kreisangehörigen Kommunen
- Erstellung von Stellungnahmen zu raumordnerischen Vorhaben, Regional- und Landesplanung sowie kommunaler Bauleitplanung
- Planung von Kreisentwicklungsmaßnahmen (zum Beispiel Radwege)



Abteilung „Bauaufsicht und Denkmalschutz“

Die Abteilung „Bauaufsicht und Denkmalschutz“ nimmt zum Einen die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde und zum Anderen die der unteren Denkmalschutzbehörde wahr.

Die Bauaufsicht – früher auch als Baupolizei bezeichnet – hat unter anderem darüber zu wachen und darauf hinzuwirken, dass bauliche Anlagen, Bauprodukte, Grundstücke und Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht entsprechen.

In der Bauaufsicht werden in erster Linie folgende Aufgaben wahrgenommen:

- Beratung zu Fragen der Vereinbarkeit von Baumaßnahmen mit dem öffentlichen Baurecht
- Prüfung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben bei Bauvoranfragen
- Prüfung von Abweichungen nach Bauordnungsrecht
- Prüfung von Bauanträgen
- Prüfung der Vollständigkeit von Mitteilungen bei genehmigungsfreien Baumaßnahmen und anzeigepflichtigen Abbrüchen
- Durchführung von Bauabnahmen
- Abnahme und Überwachung fliegender Bauten

Von der unteren Denkmalschutzbehörde werden sowohl Tätigkeiten aus dem Bereich des Denkmalschutzes (gesetzliche und behördliche Anordnungen und Verbote zur Erhaltung oder Instandsetzung von Denkmalen) als auch der Denkmalpflege ausgeführt. Für Denkmale in der Stadt Wolfenbüttel ist die dortige untere Denkmalschutzbehörde zuständig.

Die Denkmalpflege als fachlich beratende Unterstützung bei der Erhaltung oder Instandsetzung von Denkmalen überwiegt jedoch. Ausführliche Informationen finden Sie ab Seite 28.



Offen und ehrlich

Immer wieder wird von verschiedenen Seiten die lange Dauer von Baugenehmigungsverfahren kritisiert. Natürlich gibt es auch Fehler im Verfahren beziehungsweise in der Bearbeitung, die dazu führen können, dass sich die Bearbeitungszeit verlängert – dies ist menschlich und nicht komplett vermeidbar. Selbstverständlich werden daher auch unsere Verfahrensabläufe regelmäßig überprüft und die Prüfungsabläufe bei Bedarf angepasst, um eine möglichst schnelle Bearbeitung zu erreichen. Jedoch hat eine überdurchschnittlich lange Bearbeitungsdauer überwiegend andere Ursachen. Wussten Sie, dass

- ein Großteil aller Bauanträge unvollständig eingeht?
- die Bauvorlagen oft wesentliche Mängel aufweisen, so dass wir eigentlich die weitere Behandlung des Bauantrages ablehnen müssten?
- nachgeforderte Unterlagen häufig erst nach mehreren Erinnerungen vorgelegt werden?
- wir aufgrund gesetzlicher Vorgaben verpflichtet sind, in bestimmten Fällen andere Behörden zu beteiligen und der Gesetzgeber diesen eine großzügige Frist zur Abgabe ihrer Stellungnahmen (bis zu zwei Monaten) eingeräumt hat, die wir nicht beeinflussen können?

Diese Aufzählung ließe sich fortsetzen. Daher unsere Bitte:

Arbeiten Sie gemeinsam mit Ihrer Entwurfsverfasserin oder Ihrem Entwurfsverfasser daran, dass Ihr Bauantrag zügig von uns bearbeitet werden kann, indem Sie Ihre Bauantragsunterlagen vollständig bei uns einreichen. Nutzen Sie beziehungsweise Ihre Planerin oder Ihr Planer bei Zweifeln vor Einreichung Ihres Antrages unser Bauberatungsangebot.

Das öffentliche Baurecht

Das öffentliche Baurecht umfasst das städtebauliche Planungsrecht und das Bauordnungsrecht sowie das so genannte Baunebenrecht.

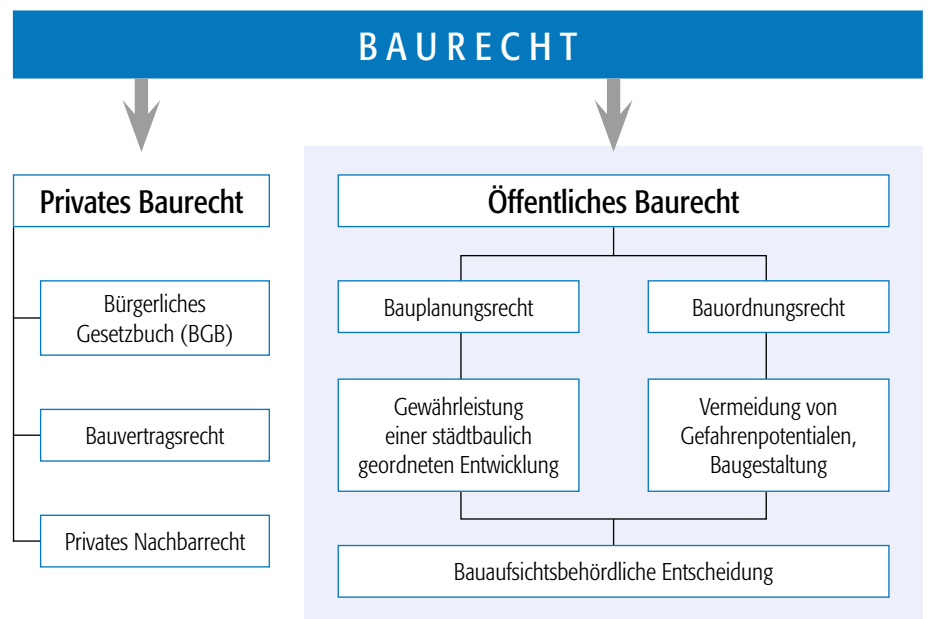
Das Planungsrecht gilt einheitlich im gesamten Bundesgebiet. Es ist im Baugesetzbuch (BauGB) sowie in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt und definiert, wo und was gebaut werden darf. Das BauGB regelt unter anderem die Aufstellung von Bauleitplänen durch die Gemeinden. Außerdem sind grundlegende Vorschriften zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben enthalten.

Das Bauordnungsrecht ist Landesrecht und regelt, wie auf einem Baugrundstück gebaut werden darf. Dies ergibt sich überwiegend aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und ergänzenden Verordnungen. Das Bauordnungsrecht stellt also konkrete und detaillierte Anforderungen an das Bauvorhaben selbst, zum Beispiel hinsichtlich der Grenzabstände, des Brandschutzes oder der Standicherheit. Das Baunebenrecht umfasst andere Rechtsbereiche, die mit ihren Vorschriften auch das Bauen betreffen. Dazu gehören beispielsweise das Denkmalschutzrecht, das Straßenrecht, das Wasserrecht und das Naturschutzrecht.

Das private Baurecht hingegen regelt die rechtlichen Beziehungen zwischen den am Bau Beteiligten. Der Schwerpunkt liegt im Bauvertragsrecht beziehungs-

weise bei den Beziehungen zwischen denjenigen, die ein Bauwerk in Auftrag geben (Auftraggeberinnen und Auftraggeber) und den Beteiligten, welche das Bauwerk planen und ausführen (wie beispielsweise Architektinnen und Architekten, Ingenieurinnen und Ingenieure, Bauunternehmen sowie Handwerkerinnen und Handwerker).

Zum privaten Baurecht gehört aber auch das private Nachbarrecht. Im Gegensatz zum öffentlichen Baurecht geben die gesetzlichen Regelungen nur den Rahmen vor und es steht den Beteiligten im Rahmen der Privatautonomie frei, durch vertragliche Einigung abweichende Regelungen zu treffen.



Mit dieser Rechtsmaterie beschäftigt sich die untere Bauaufsichtsbehörde



und, mit Ausnahme der Begründung, als Satzung beschlossen (§ 10 Absatz 1 BauGB). Damit besitzt er den Charakter eines Gemeindegesetzes, das von Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern und Bauherrinnen und Bauherren sowie der unteren Bauaufsichtsbehörde zu beachten ist. Unter bestimmten Voraussetzungen können jedoch Ausnahmen oder Befreiungen (§ 31 BauGB) zugelassen werden. Weiterhin kann ein Bebauungsplan von der Gemeinde auch geändert, ergänzt oder aufgehoben werden.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zulässigen baulichen Nutzungen ergibt sich aus den jeweils festgesetzten Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese beschreibt in den §§ 2 bis 11 mögliche Typen von Baugebieten wie Reine oder Allgemeine Wohngebiete, Misch- oder Gewerbegebiete. In der Regel werden dort für jeden Baugebietstyp allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen bestimmt. Zu den allgemein zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes zählen zum Beispiel Wohngebäude oder Anlagen für kirchliche oder soziale Zwecke, ausnahmsweise können jedoch unter anderem auch Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen zugelassen werden. Durch textliche Festsetzungen können allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden, ausnahmsweise zulässige Nutzungen können aber auch allgemein zulässig werden. Die Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebietstyps muss jedoch gewahrt bleiben.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes wird in der Regel bestimmt über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und/oder die zulässige Höhe baulicher Anlagen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche bauliche Anlage je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei einer festgesetzten GRZ von zum Beispiel 0,3 dürfen maximal 30 % der Grundstücksfläche mit der so genannten Hauptnutzung überbaut werden. Zur Hauptnutzung



zählen bei Wohngebäuden auch Balkone, Terrassen oder Wintergärten. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind mitzurechnen, durch sie darf die festgesetzte GRZ jedoch um 50 % überschritten werden (so genannte GRZ II) – bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 also bis zu 0,45 beziehungsweise 45 % der Grundstücksfläche. Die textlichen Festsetzungen können hierzu jedoch auch anders lautende Regelungen enthalten (§ 19 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GFZ wird nach den Außenmaßen eines Gebäudes in allen Vollgeschossen ermittelt (§ 20 BauNVO). Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse kann als Höchstmaß oder als zwingend einzuhalten festgesetzt werden. Was ein Vollgeschoss ist, bestimmt sich nach landesrechtlichen Vorschriften, in Niedersachsen nach der NBauO (§ 2 Absatz 7 NBauO).

Die Höhe baulicher Anlagen kann ebenfalls durch den Bebauungsplan begrenzt werden. In den textlichen Festsetzungen ist dann ein Bezugspunkt zu definieren, von dem aus die Höhe zu bemessen ist (§ 18 BauNVO).

Bauweise

Die Bauweise kann unter anderem als offene Bauweise mit Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen (mit seitlichem Grenzabstand) oder geschlossene Bauweise (ohne seitlichen Grenzabstand) festgesetzt werden. Ist die offene Bauweise festgesetzt, kann die Zahl der zulässigen oben genannten Hausformen auf eine oder zwei begrenzt werden (§ 22 BauNVO).

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche kann durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen, Baulinien oder Bebauungstiefen bestimmt werden (§ 23 BauNVO), wobei die Festsetzung von Baugrenzen am üblichsten ist. Festgesetzte Baugrenzen dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden, bei festgesetzten Baulinien muss auf dieser Linie gebaut werden. In beiden Fällen kann das Vortreten (Baugrenzen) beziehungsweise Vor- und Zurücktreten (Baulinien) von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß auf Antrag zugelassen werden.

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern im Bebauungsplan nichts anderes durch eine textliche Festsetzung geregelt ist.

Grünordnerische Belange, Grünflächen

Grünordnerische Belange können zum Beispiel durch textlich festgesetzte Anpflanzungsgebote für die Baugrundstücke geregelt werden. In Ortsrandlagen werden häufig auch zeichnerische Festsetzungen als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ angewandt, wobei dann in den textlichen Festsetzungen geregelt wird, wie, in welchem Umfang und eventuell auch wann diese Anpflanzungen zu realisieren sind. Solche Flächen stehen für Bebauungen jedweder Art (zum Beispiel Schuppen und Spielgeräte) nicht zur Verfügung. Darüber hinaus können öffentliche oder private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung (zum Beispiel Parkanlagen, Sportplätze, Spielplätze) zeichnerisch festgesetzt werden.

Verkehrsflächen

Die in einem Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen können ebenfalls unterschiedliche Zweckbestimmungen haben, zum Beispiel als verkehrsberuhigter Bereich oder als Fuß- und/oder Radweg.

Planzeichenverordnung 1990

Als Planzeichenverordnung 1990 bezeichnet man die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts. Die Verordnung regelt die in Bauleitplänen zu verwendenden Planzeichen. In den Bauleitplänen sind die verwendeten Planzeichen regelmäßig über eine Legende zu erläutern.

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) beziehungsweise Gestaltungsvorschriften

Insbesondere bei der Ausweisung von Neubaugebieten werden häufig örtliche Bauvorschriften als Bestandteil des Bebauungsplanes erlassen. In diesen können gestalterische Regelungen zu zulässigen Dachformen und -farben, Fassadengestaltungen, Einfriedungen usw. enthalten sein, die bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben zu beachten sind.

Ausnahmen und Befreiungen

Von den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes können unter bestimmten Voraussetzungen auf begründeten Antrag hin Ausnahmen oder Befreiungen zugelassen werden (§ 31 BauGB). Die Entscheidung hierüber trifft die untere Bauaufsichtsbehörde nach Beteiligung der Gemeinde.



Ausnahmen müssen im Bebauungsplan ausdrücklich nach Art und Umfang benannt sein (in der Regel in den textlichen Festsetzungen oder den örtlichen Bauvorschriften) oder sich aus den Baugebietstypisierungen innerhalb der BauNVO ergeben (siehe oben unter Art der baulichen Nutzung).

Befreiungen sind nur unter erschwerten Bedingungen möglich, da sich aus dem Satzungscharakter eines Bebauungsplanes grundsätzlich die Forderung nach Einhaltung seiner Festsetzungen ergibt.

Als erstes dürfen die so genannten Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dann müssen Allgemeinwohlgründe die Befreiung erfordern, die gewünschte Abweichung muss städtebaulich vertretbar sein oder die Einhaltung des Bebauungsplanes würde eine nicht beabsichtigte Härte bedeuten. Nachbarliche Interessen sind ebenso zu berücksichtigen wie öffentliche Belange.

Unter den Begriff „Grundzüge der Planung“ fallen alle Merkmale des planerischen Grundgedankens beziehungsweise Leitbildes der planenden Gemeinde. Der Begriff lässt dabei keine allgemeingültige Definition und klare Umgrenzung zu. Vielmehr muss unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans, seiner Begründung und planerischen Grundkonzeption der „rote Faden“ beziehungsweise objektiv erkennbare Wille des Plangebers individuell bewertet werden. Anhand dessen muss eine Beurteilung der konkreten Maßnahme, für die eine Befreiung beantragt wird, erfolgen.

Die Abweichung von dem Bebauungsplan muss letztlich noch im Bereich dessen liegen, was die Gemeinde wollte oder gewollt hätte, wenn sie die weitere Entwicklung einschließlich des nun aufgetretenen Grundes für die Beantragung einer Befreiung gekannt hätte. Randkorrekturen von minderem Gewicht berühren die Grundzüge der Planung nicht. Die Grundkonzeption des Bebauungsplans muss aber erhalten bleiben. Die Befreiung darf nicht das Verfahren einer Planänderung umgehen oder gar ersetzen. Soll weitreichend von den Grundzügen der Planung abgewichen werden, ist eine neue Planung oder eine Planänderung erforderlich und eine Befreiung nicht zulässig.

Werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, kommen für private Bauherren im Normalfall „Allgemeinwohlgründe“ oder „unbeabsichtigte Härten“ als weitere Prüfkriterien nicht in Betracht. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass finanzielle Mehrbelastungen bei Einhaltung der Festsetzungen oder soziale Aspekte keine unbeabsichtigte Härte darstellen, ebenso wenig wie individuelle Geschmäcker bei der äußeren Gebäudegestaltung.

Die Begründung eines Antrages auf Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes hat sich insofern überwiegend mit dem Thema „Grundzüge der Planung“ und dem Tatbestandsmerkmal „städtebauliche Vertretbarkeit“ auseinanderzusetzen. Hierbei setzt eine Befreiung regelmäßig voraus, dass es sich um einen atypischen Sonderfall handelt. Eine Befreiung scheidet daher aus, wenn dieselbe Rechtfertigung für eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bei allen oder jedenfalls vielen anderen Vorhaben beziehungsweise Grundstücken gegeben wäre; dies kann nur durch eine Bebauungsplanänderung geschehen.

Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordert einen Zeitraum von mehreren Monaten, manchmal Jahren, und folgt im BauGB festgelegten Verfahrensabläufen. Bereits vor Inkrafttreten eines Bebauungsplanes können jedoch unter bestimmten Voraussetzungen (§ 33 BauGB) Bauvorhaben zugelassen werden.

Aus dem Verfahrensstand der Aufstellung muss die so genannte „Planreife“ erkennbar sein. Darüber hinaus muss das Bauvorhaben die Festsetzungen des „planreifen“ Bebauungsplanes einhalten. Zudem muss die Antragstellerin oder der Antragsteller im Bauantragsverfahren schriftlich anerkennen, dass sie oder er die künftigen, das heißt später dann rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, für sich und ihre oder seine Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolger anerkennt. Weiterhin muss, wie bei jedem anderen Bauvorhaben auch, die Erschließung gesichert sein; ebenso muss die Gemeinde zustimmen und unter anderem die gesicherte Erschließung bestätigen.

Einfacher Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan, der keine Aussagen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen oder die örtlichen Verkehrsflächen enthält, wird als so genannter „einfacher Bebauungsplan“ bezeichnet (§ 30 Absatz 3 BauGB). Die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich eines solchen Bebauungsplanes richtet sich dann hinsichtlich der nicht über Festsetzungen geregelten Inhalte nach den §§ 34 oder 35 BauGB.

Tip: Bei den Gemeinden können alle Bebauungspläne eingesehen werden. Es empfiehlt sich, telefonisch einen Termin vorab zu vereinbaren.

Unbeplanter Innenbereich

Liegt ein Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, jedoch innerhalb der bebauten Ortslage, richtet sich die Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Diese Bereiche werden häufig auch als „unbeplanter Innenbereich“ oder nur als „Innenbereich“ bezeichnet. In § 34 Absatz 1 BauGB werden die so genannten „Einfügekriterien“ benannt, deren Einhaltung bei der Beantragung eines Bauvorhabens nachzuweisen ist.

Dabei handelt es sich um

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise und
- die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.



Neben der immer verlangten gesicherten Erschließung müssen darüber hinaus die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Maßgeblich bei der Beachtung der Einfügungskriterien ist die Eigenart der näheren Umgebung, wobei der Begriff „nähere Umgebung“ nicht pauschal definiert werden kann, sondern sich einzelfallabhängig aus der örtlichen Situation ergibt beziehungsweise festgelegt werden muss.

Werden die Einfügungskriterien beachtet und nachgewiesen, besteht bei Beachtung der in der NBauO geregelten bauordnungsrechtlichen Vorschriften ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der zulässigen baulichen Nutzungen im Innenbereich ergibt sich aus den tatsächlich vorhandenen Nutzungen der näheren Umgebung. Lässt sich die nähere Umgebung hinsichtlich der Art der Nutzung als einer der in den §§ 2 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschriebenen Baugebietstypen charakterisieren (zum Beispiel als Allgemeines Wohngebiet, Gewerbe- oder Mischgebiet), richtet sich die Beurteilung der Nutzungsart allein danach, ob diese Nutzung auch in dem jeweiligen Baugebietstyp allgemein zulässig wäre. Für die dort in der Regel genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen kann ein begründeter Ausnahmeantrag gestellt werden (§ 34 Absatz 2 BauGB).

Maß der baulichen Nutzung

Maßgeblich für die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung können sein die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ) oder die tatsächlich in Anspruch genommene Grundfläche sowie die Zahl der Vollgeschosse. Die Geschossflächenzahl (GFZ) spielt dagegen in der täglichen Praxis kaum eine Rolle. Dabei gilt wie bei den anderen Einfügungskriterien auch: Je vielfältiger die Ausprägungen der einzelnen Kriterien in der näheren Umgebung sind und je weiter damit der Beurteilungsrahmen ist, desto größer ist der Spielraum der Baugenehmigungsbehörde bei der Beurteilung der Zulässigkeit.

Schwankt die in der näheren Umgebung vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) zum Beispiel zwischen 0,2 und 0,4 (zwischen 20 und 40 % der Grundstücksfläche sind mit der Hauptnutzung überbaut), ist innerhalb dieses Rahmens eine Bebauung auf einem noch freien Grundstück denkbar.

Vergleichbares gilt für die Kriterien Höhe baulicher Anlagen, Grundfläche und Zahl der Vollgeschosse.

Bauweise

Auch hinsichtlich der Bauweise gilt: Die Bebauung des noch freien Baugrundstückes hat sich der in der näheren Umgebung vorherrschenden Bauweise anzupassen. So wäre ein freistehendes Einzelhaus in einer durch geschlossene Bauweise geprägten Umgebung unzulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Das Kriterium „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“, wird im Rahmen eines Bebauungsplanes in der Regel durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen definiert, innerhalb derer die vorgesehene Hauptnutzung unterzubringen ist. Im unbeplanten Innenbereich gibt auch hier die umgebende Bebauung den Rahmen vor. Eine relativ häufig auftretende Frage in diesem Zusammenhang ist zum Beispiel die nach der Zulässigkeit so genannter „Hinterliegerbebauungen“, also von Bebauung in zweiter Reihe.

Abweichungen

Im Einzelfall kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebes oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten Anlage zu Wohnzwecken dient. Das Vorhaben muss darüber hinaus städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein (§ 34 Absatz 3a BauGB).

Innenbereichssatzungen

§ 34 Absatz 4 BauGB eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit zum Erlass von Satzungen für den unbeplanten Innenbereich.

Dabei handelt es sich um

- die so genannte Klarstellungssatzung, wodurch die Grenzen des unbeplanten Innenbereichs definiert werden (§ 34 Absatz 4 Nr. 1 BauGB),
- die so genannte Entwicklungssatzung, wodurch bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt werden können, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind (§ 34 Absatz 4 Nr. 2 BauGB),

- die so genannte Ergänzungssatzung, wodurch einzelne Außenbereichsflächen in die unbeplanten Innenbereiche einbezogen werden können, wenn sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB).

Diese Satzungen können auch miteinander verbunden werden. Sie unterliegen einigen Voraussetzungen, zum Beispiel der nach der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Außenbereich

Während die Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes relativ einfach zu bestimmen ist, da ein Bebauungsplan seinen Geltungsbereich selbst definiert, ist die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich nicht immer ganz einfach und regelmäßig eine Einzelfallentscheidung. Entgegen landläufiger Meinung haben die Standorte von Ortseingangsschildern oder Ortsdurchfahrtssteinen mit dieser Abgrenzung jedoch nichts zu tun.

Zulässigkeit von Bauvorhaben

In § 35 BauGB ist geregelt, ob und, wenn ja, unter welchen Voraussetzungen Bauvorhaben im Außenbereich planungsrechtlich zulässig sind beziehungsweise zugelassen werden können; die in der NBauO geregelten bauordnungsrechtlichen Vorgaben bleiben davon unberührt. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die vom Gesetzgeber verfolgte Absicht bei der Abfassung dieser Regelungen war, den Außenbereich von einer Bebauung weitgehend freizuhalten. Er hat deshalb bei der Beschreibung von Bauvorhaben im Außenbereich zwischen so genannten „privilegierten“ Vorhaben (§ 35 Absatz 1 BauGB), „sonstigen“ (nicht privilegierten) Vorhaben (§ 35 Absatz 2 BauGB) und „begünstigten“ Vorhaben (§ 35 Absatz 4 BauGB) unterschieden.

Privilegierte Außenbereichsvorhaben

In § 35 Absatz 1 BauGB werden Vorhaben beschrieben, die im Außenbereich privilegiert und damit unter erleichterten Bedingungen planungsrechtlich zulässig sind. Das bedeutet jedoch nicht eine automatische Genehmigungsfähigkeit, sondern lediglich eine größere Durchsetzungsfähigkeit gegenüber betroffenen öffentlichen Belangen, die einem privilegierten Vorhaben entgegenstehen müssen, um es nicht genehmigen zu dürfen.

Zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben zählen unter anderem



- Vorhaben, die Betrieben der Land- oder Forstwirtschaft oder Betrieben der gartenbaulichen Erzeugung dienen,
- Vorhaben, die der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienen,
- Anlagen der regenerativen Energiegewinnung aus Wind und Wasser.

Sonstige Außenbereichsvorhaben

Fällt ein Bauvorhaben nicht unter die Privilegierung des § 35 Absatz 1 BauGB, so handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben, dessen Genehmigungsfähigkeit sich gegenüber den privilegierten Vorhaben grundsätzlich erheblich schwieriger darstellt.

Genehmigungen können im Einzelfall ausgesprochen werden, wenn durch die Ausführung und Benutzung des Vorhabens öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und, wie immer notwendig bei der Genehmigungsfähigkeit, die Erschließung gesichert ist.

Die Schwelle im Umgang mit öffentlichen Belangen liegt hier also deutlich niedriger als bei den privilegierten Vorhaben: Während bei diesen die Beeinträchtigung so gravierend sein muss, dass der beeinträchtigte öffentliche Belang der Zulässigkeit entgegensteht, reicht bei sonstigen Außenbereichsvorhaben die Beeinträchtigung an sich schon aus, um es nicht genehmigen zu dürfen.

Öffentliche Belange

Die öffentlichen Belange, die durch Bauvorhaben im Außenbereich berührt werden können, sind in § 35 Absatz 3 BauGB aufgezählt, diese Aufzählung ist jedoch nicht abschließend. Dabei handelt es sich beispielsweise um

- die dem Vorhaben widersprechenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes,
- die dem Vorhaben widersprechenden Darstellungen sonstiger Fachplanungen, insbesondere des Naturschutz- und Wasserrechts,
- schädliche Umwelteinwirkungen, die das Vorhaben hervorruft oder denen es ausgesetzt ist,
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch das Vorhaben.

Begünstigte Außenbereichsvorhaben

Bestimmten in § 35 Absatz 4 BauGB angeführten sonstigen Außenbereichsvorhaben können einige öffentliche Belange nicht als beeinträchtigt entgegengehalten werden; sie genießen insofern eine Art Teilprivilegierung.

Bei diesen so genannten begünstigten Außenbereichsvorhaben handelt es sich in der Regel um solche, die sich mit Umnutzung, Ersatz oder Erweiterung zulässigerweise errichteter Außenbereichsvorhaben auseinandersetzen. Öffentliche Belange, die diesen Vorhaben nicht entgegengehalten werden können, sind

- die Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes,
- die Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft,
- Befürchtungen zur Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung des § 35 Absatz 6 BauGB, die von einer Gemeinde beschlossen werden kann, führt für bestimmte bebaute Außenbereichsgebiete ebenfalls zu einer Teilprivilegierung von sonst nicht privilegierten Vorhaben im Sinne von § 35 Absatz 2 BauGB. Die Satzung ändert nichts an der Zuordnung zum Außenbereich, sie modifiziert lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen für nicht privilegierte Vorhaben.

Der Erlass einer solchen Satzung setzt voraus, dass bebaute Bereiche vorliegen, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die Satzung kann bestimmen, dass Wohnvorhaben und Vorhaben, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, die öffentlichen Belange

- Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft oder für Wald und
- Befürchtung der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung

nicht entgegengehalten werden können.



Gebot der Rücksichtnahme

Beim Gebot der Rücksichtnahme handelt es sich um einen durch die Rechtsprechung entwickelten Grundsatz, nach dem die Vorschriften des öffentlichen Baurechts auszulegen sind.

Besondere Bedeutung kommt dem Gebot der Rücksichtnahme in der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens zu. So kann ein eigentlich zulässiges Vorhaben (zum Beispiel ein Vorhaben, das im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt und diesem entspricht) unzulässig sein, wenn von ihm im konkreten Fall unzumutbare Beeinträchtigungen ausgehen und die gebotene Rücksichtnahme nicht eingehalten wird.

Damit erfährt das Baurecht eine gewisse Flexibilisierung in Hinblick auf den Einzelfall. Im Ergebnis sollen die verschiedenen Nutzungsarten in einer Weise einander zugeordnet werden, dass auf die jeweils andere Grundstücksnutzung Rücksicht genommen wird und es so zu miteinander verträglichen Nutzungen kommt. Als besondere Ausprägung des Rücksichtnahmegebotes ist insbesondere der § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu sehen. Er bestimmt, dass im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ansonsten zulässige Vorhaben unzulässig sind, wenn sie

- nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen oder
- wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbar sind, oder
- wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Aber auch Vorhaben im unbeplanten Innenbereich sowie im Außenbereich sind nach dem Gebot der Rücksichtnahme zu behandeln.

Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) als Bauordnung des Landes Niedersachsen umfasst mit den dazu ergangenen Rechtsverordnungen das gesamte Bauordnungsrecht. Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen (hierzu zählen unter anderem auch Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lagerplätze), Einrichtungen und Baugrundstücke.

Generell gilt für alle baulichen Anlagen und Gebäude, dass Leben, Gesundheit und natürliche Lebensgrundlagen nicht bedroht werden dürfen. Weiterhin dürfen durch Baumaßnahmen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen.

Die NBauO enthält auch grundsätzliche Anforderungen baugestalterischer Art, wie zum Beispiel die Lage baulicher Anlagen auf dem Grundstück, sowie baukonstruktiver Art an Bauwerke und Baustoffe.

Zum Beispiel Abstände

Abstände dienen dem Schutz des Nachbarn und sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Die Abstände zwischen Gebäuden bewirken, dass Aufenthaltsräume das erforderliche Tageslicht und eine ausreichende Belüftung erhalten.

Zudem unterstützen die Regelungen über Abstände den Brandschutz, indem zum Beispiel der Brandüberschlag verhindert wird und notwendige Zugänge der Brandbekämpfung freigehalten werden. Darüber hinaus gewährleisten die Abstandsregelungen ein Mindestmaß an Schutz der Privatsphäre, so dass der so genannte Sozialabstand gewahrt bleibt (auch wenn dieser als Recht nicht eingefordert werden kann).

Grundsätzlich gilt, dass eine bauliche Anlage mit allen auf ihren Außenflächen oberhalb der Geländeoberfläche gelegenen Punkten den gesetzlich geforderten Abstand zu den eigenen Grundstücksgrenzen halten muss. Der freizuhaltende Abstandsbereich soll in erster Linie auf dem Baugrundstück selbst liegen und darf in der Regel nicht von Abstandsbereichen anderer baulicher Anlagen überdeckt werden.

Der erforderliche Grenzabstand richtet sich jeweils nach der Höhe der maßgeblichen Punkte einer baulichen Anlage über der gewachsenen Geländeoberfläche und beträgt in der Regel mindestens 3 m. Untergeordnete Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Balkone oder Außentreppe können diesen Abstand unterschreiten. Direkt an der Grenze ohne Abstände können gewisse (privilegierte) Nebengebäude wie Garagen, Car-

ports und Gerätehäuser errichtet werden. Hierbei dürfen jedoch bestimmte Maße nicht überschritten werden.

Zum Beispiel Brandschutz

Bauliche Anlagen unterliegen Brandschutzbestimmungen, die vorbeugend zu berücksichtigen sind, das heißt, dass die Brandschutzanforderungen einzuhalten sind. Bei bestimmten Gebäuden, beispielsweise bei Versammlungsstätten, Gaststätten, Altenheimen und Schulen oder auch größeren Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie gewerblichen Anlagen, muss der Brandschutz auch nachgewiesen und geprüft werden. Die Beurteilung von Abweichungen anzuwendender Rechtsvorschriften oder konzeptioneller Ansätze (Brandschutzkonzepte) nimmt in der Regel die Brandschutzdienststelle des Landkreises Wolfenbüttel vor.

Tipp: Mit dem Bauantrag beziehungsweise der Baugenehmigung geht Ihr Vorhaben erst los! Je nach Art des Vorhabens sollten Sie bedenken, dass Sie für die Realisierung auch eine Ausführungsplanung und später ausführende Firmen sowie eine Bauleiterin oder einen Bauleiter (zum Beispiel Ihre Entwurfsverfasserin, Ihr Entwurfsverfasser oder eine andere qualifizierte Person) benötigen, die beziehungsweise der Ihren Bau begleitet und überwacht. Die Bauleiterin oder der Bauleiter muss im Übrigen im Bauantragsformular, spätestens aber bei Baubeginn, benannt werden.

Am 01.11.2012 ist eine neue NBauO in Kraft getreten, die im Wesentlichen an die so genannte Musterbauordnung angepasst wurde. Mit der Neufassung wird das Ziel verfolgt, eine weitere Vereinheitlichung des Bauordnungsrechts der Länder herzustellen. Außerdem sollen Verfahrenserleichterungen und die Streichung entbehrlicher Vorschriften zum kostensparenden Bauen beitragen. Die wesentlichen Änderungen gegenüber der alten Fassung sind nachstehend dargestellt.

Materiellrechtliche Änderungen

Gebäudeklasse

Mit der Novellierung der NBauO sind Gebäudeklassen (§ 2 Absatz 3 NBauO) im Hinblick auf Verfahrenseinstufungen, Prüfungsfumfang, aber auch Bauteilanforderungen festgelegt worden. Gebäude wurden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

Gebäudeklasse 1

- Freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² Grundfläche
- Freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude

Gebäudeklasse 2

- Nicht freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² Grundfläche

Gebäudeklasse 3

- Sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m

Gebäudeklasse 4

- Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² Grundfläche

Gebäudeklasse 5

- Alle anderen Gebäude, die nicht in den Gebäudeklassen 1 bis 4 erfasst sind
- unterirdische Gebäude mit Aufenthaltsräumen

Gebäude ohne Aufenthaltsräume, sofern sie nicht freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude sind, werden nach der Gesamtgrundfläche aller Geschosse der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 zugeordnet.

Grenzabstandsrecht

Insbesondere im Zusammenhang mit dem Grenzabstandsrecht wurden die baurechtlichen Anforderungen wesentlich modifiziert. Die Grenzabstandsregelungen und die Regelungen über die Geländeoberfläche wurden in einer Vorschrift, dem § 5 NBauO, zusammengefasst und grundlegend gestrafft. Inhaltlich wurde der Regelabstand einer baulichen Anlage zu allen Grundstücksgrenzen auf 0,5 H (H = Gebäudehöhe) reduziert. Der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m wurde jedoch beibehalten.

§ 5 Absatz 4 Satz 2 NBauO lässt Abstandsunterschreitungen anlässlich nachträglicher Wärmedämmmaßnahmen zu, um die Möglichkeit des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung zu verbessern. Nach dieser Vorschrift bleiben Außenwandbekleidungen, soweit sie den Abstand um nicht mehr als 0,25 m unterschreiten und Bedachungen, soweit sie nicht mehr als 0,25 m angehoßen werden, bei der Bemessung des erforderlichen Abstands außer Betracht, soweit keine Bedenken bezüglich des Brandschutzes bestehen.



Um abstandsrechtliche Hindernisse für die Nutzung regenerativer Energien zu beseitigen, wurde in § 5 Absatz 8 Satz 2 Nr. 2 NBauO nunmehr auch eine Begünstigung für gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m aufgenommen.

Rauchwarnmelderpflicht

Neu in die NBauO aufgenommen wurde eine Regelung über die Verpflichtung zur Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern (§ 44 Absatz 5 NBauO). Die Regelung zur gesetzlichen Verpflichtung von Rauchwarnmeldern in Wohnungen soll dazu beitragen, die Anzahl von Brand- beziehungsweise Brandrauchopfern in Niedersachsen zu reduzieren.

In einer Wohnung müssen nunmehr sämtliche Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, die als Rettungswege von Aufenthaltsräumen dienen, zwingend mit Rauchmeldern ausgerüstet werden. Die Anbringung an sich ist verfahrensfrei. Die Verpflichtung richtet sich an die Eigentümerinnen und Eigentümer der Gebäude. Für bestehende Wohnungen wurde eine Übergangsfrist der Nachrüstung bis zum 31.12.2015 festgesetzt.

Es besteht zudem die Verpflichtung, die Rauchwarnmelder entsprechend betriebsbereit zu halten (§ 44 Absatz 5 Satz 2 und 4 NBauO). Für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sind die Nutzerinnen und Nutzer der Wohnungen verantwortlich, es sei denn, diese Verpflichtung wird von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst übernommen. Zur Erfüllung der Vorschrift genügen batteriebetriebene Rauchwarnmelder, deren Leistungsmerkmale der DIN EN 14604 entsprechen.

Kinderspielplätze

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern sind grundsätzlich ab der sechsten Wohnung Spielplätze für Kinder im Alter bis zu sechs Jahren anzulegen (§ 9 Absatz 3 NBauO). Diese Pflicht besteht dann nicht, wenn entweder in unmittelbarer Nähe ein für Kinder nutzbarer Spielplatz bereits vorhanden ist, geschaffen wird oder aber ein solcher Spielplatz aufgrund der Art und Lage der Wohnung nicht erforderlich ist (§ 9 Absatz 3 Satz 2 NBauO). Letzteres trifft beispielsweise für Wohnungen von Auszubildenden oder bei Altenwohnheimen zu.

Für bestehende Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen kann die untere Bauaufsichtsbehörde durch Ermessensentscheidung die Herstellung eines Spielplatzes auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe verlangen (§ 9 Absatz 3 Satz 3 NBauO). Hierbei ist insbesondere zu beurteilen, ob

eine als Spielplatz geeignete Fläche zur Verfügung steht, ob ein Bedürfnis für einen Spielplatz besteht und ob sich nicht andere Spielplätze in der Nähe befinden.

Barrierefreies Bauen

Die Regelung in der Bauordnung über barrierefreies Bauen (§ 49 NBauO) soll die Voraussetzung dafür schaffen, dass insbesondere Menschen mit Behinderungen eine ungehinderte Teilnahme am gesellschaftlichen Leben ermöglicht wird. In Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses für Menschen mit Behinderungen barrierefrei sein. Hierzu müssen unter anderem Abstellräume für Rollstühle in ausreichender Größe zur Verfügung stehen und barrierefrei zugänglich sein. In jeder achten Wohnung eines Mehrfamilienhauses müssen Wohn- und Schlafräume, ein Toilettenraum, ein Raum mit Badewanne oder Dusche und eine Küche oder eine Kochnische rollstuhlgerecht errichtet werden.

Außerdem ordnet das Gesetz die Barrierefreiheit nicht nur bezüglich des Wohnraums an, sondern auch bei diversen das Gesellschaftsleben prägenden baulichen Anlagen wie zum Beispiel öffentlichen Verwaltungs- und Gerichtsgebäuden, Theatern, Museen, Schulen, Krankenhäusern, Gaststätten, Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen, soweit sie für die Allgemeinheit bestimmt sind.

Von den Anforderungen kann nur bei einem unverhältnismäßigen Mehraufwand wegen schwieriger Geländeverhältnisse, ungünstiger Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen abgesehen werden (§ 49 Absatz 3 NBauO). Dies gilt auch bei Baudenkmalen, wenn das Interesse am unveränderten Erhalt des Denkmals überwiegt.

Verantwortliche Personen

Nachdem die Bestellung einer Bauleiterin oder eines Bauleiters im Jahr 1986 aufgehoben worden war, wurde die Verpflichtung zur Bestellung mit der Novellierung wieder eingeführt (§ 55 NBauO). Diese Änderung wird mit den in der Zwischenzeit erfolgten Veränderungen auf den Baustellen begründet, auf denen das ordnungsgemäße Ineinandergreifen der Bauarbeiten in vielen Fällen als nicht immer gewährleistet angesehen wird.

Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend der öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird. Die im Einzelfall notwendige Qualifikation dieser Person ist je nach Art des konkreten Bauvorhabens zu bestimmen. Es obliegt der Bauherrin oder

dem Bauherren, sich von der Eignung der vorgesehenen bauleitenden Person zu überzeugen.

Verfahrensrechtliche Änderungen

Die Neufassung der NBauO hat auch in verfahrensrechtlicher Hinsicht deutliche Änderungen zur Folge. Zwar behält die Neufassung die bereits in der alten Fassung vorhandenen Grundtypen bei, die Anwendungsbereiche dieser Verfahren haben sich jedoch grundlegend geändert und werden nachfolgend ausführlich dargestellt.

Bautechnische Nachweise

Auch bezüglich der Regelungen über die hoheitliche Prüfung bautechnischer Nachweise hat es Änderungen gegeben (§ 65 NBauO). So sind zum Beispiel die Nachweise des Schall- und Wärmeschutzes nicht mehr zu prüfen. Es wurden jedoch auch Prüfpflichten erweitert, so dass nunmehr auch im Mitteilungs- und vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 62 beziehungsweise § 63 NBauO in Abhängigkeit der geplanten baulichen Anlagen Prüfungen vorgenommen werden. Hintergrund ist, dass eine Reduzierung staatlicher Prüftätigkeit nicht zu einem Verlust an Sicherheit und Bauqualität führt. Die Prüfung der bautechnischen Nachweise bezüglich der Standsicherheit und des Brandschutzes erfolgt wie bisher nach dem „Vier-Augen-Prinzip“.

Abweichungen

Eine Änderung hat die NBauO auch hinsichtlich der Vorschriften über Ausnahmen und Befreiungen erfahren. Diese wurden durch die Regelung über sogenannte Abweichungen in § 66 NBauO ersetzt. Eine Abweichung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn auf begründeten Antrag der Bauherrin oder des Bauherren von der unteren Bauaufsichtsbehörde eine Nichteinhaltung von Anforderungen der NBauO oder anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften zugelassen wird.

Ziel der Abweichungsvorschrift ist es, die Erreichung des jeweiligen Schutzziels der Norm in den Vordergrund zu rücken und auf diese Weise das materielle Bauordnungsrecht in Ausrichtung auf die Umsetzung anpassungsfähig zu machen. In § 66 NBauO heißt es: „Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Absatz 1 NBauO, vereinbar sind“.

Der Gesetzgeber hat geregelt, dass Baumaßnahmen grundsätzlich einer Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde bedürfen (§ 59 NBauO).

Allerdings hat er dies selbst eingeschränkt, in dem er verfahrensfreie Baumaßnahmen (§ 60 NBauO) und neben genehmigungsfreien öffentlichen Baumaßnahmen (§ 61 NBauO) auch sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen (§ 62 NBauO) definiert hat.

Neben der Abbruchanzeige (§ 60 Absatz 3 NBauO) und dem Anzeigeverfahren für genehmigungsfreie Baumaßnahmen (§ 62 NBauO) sieht die NBauO ansonsten für die Umsetzung des Genehmigungsvorbehaltes das

- vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 63 NBauO) und
- Baugenehmigungsverfahren für Sonderbauten (§ 64 NBauO)

vor. Darüber hinaus sind noch folgende bauordnungsrechtliche Verfahren geregelt:

- Prüfung bautechnischer Nachweise (§ 65 NBauO)
- Behandlung von Abweichungsanträgen (§ 66 NBauO)
- Nachbarbeteiligung (§ 68 NBauO)
- Bauvoranfrage (§ 73 NBauO)

Vorab jedoch einige Informationen zu den in bauordnungsrechtlichen Verfahren Beteiligten:

Bauherrin und Bauherr (§ 52 NBauO)

Die Bauherrin oder der Bauherr ist dafür verantwortlich, dass die von ihr oder ihm veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht und ist somit in erster Linie die Ansprechperson für die untere Bauaufsichtsbehörde. Darüber hinaus muss die Bauherrin oder der Bauherr – sofern die geplante Baumaßnahme dies erfordert – verantwortliche Personen im Sinne der §§ 53 bis 55 NBauO bestellen.

Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser (§ 53 NBauO)

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser zeichnet verantwortlich für die Antrags- beziehungsweise Bauvorlagen. Dabei hat der Entwurf sowohl den Vorgaben des öffentlichen Baurechts als auch den technischen Baubestimmungen zu entsprechen.

Abhängig von dem anzuwendenden bauordnungsrechtlichen Verfahren kommen als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser

- Architektinnen und Architekten,
- in Entwurfsverfasserlisten eingetragene Bauingenieurinnen und Bauingenieure,
- Meisterinnen und Meister des Maurer-, des Beton- und Stahlbetonbauer- oder des Zimmerer-Handwerks sowie
- staatlich geprüfte Technikerinnen und Techniker der Fachrichtung Bautechnik mit Schwerpunkt Hochbau

in Frage. Für die mit der Gestaltung von Innenräumen verbundenen genehmigungsbedürftigen baulichen Änderungen dürfen als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser auch Innenarchitektinnen und -architekten tätig werden.

Sachverständige

Wenn bei der Bauvorlagenerstellung besonderer Sachverstand erforderlich ist, kann beziehungsweise muss die Bauherrin oder der Bauherr Sachverständige bestellen (§ 53 Absatz 2 NBauO). Dies können zum Beispiel Tragwerksplanerinnen und -planer, Bodengutachterinnen und -gutachter, Brandschutzexpertinnen und -experten oder Grünplanerinnen und -planer sein.

Unternehmerinnen und Unternehmer (§ 54 NBauO)

Eine Unternehmerin oder ein Unternehmer wird von der Bauherrin oder dem Bauherrn beauftragt, das Bauvorhaben nach den genehmigten Bauvorlagen zu erstellen. Bauunternehmen müssen für die von ihnen durchzuführenden Arbeiten über die erforderlichen Fachkenntnisse, Fachkräfte und Vorrichtungen verfügen. Jede Unternehmerin und jeder Unternehmer ist dafür verantwortlich, dass ihre oder seine Arbeiten dem öffentlichen Baurecht entsprechend ausgeführt und auf die Arbeiten anderer Bauunternehmen abgestimmt werden. Die Unternehmen haben die vorgeschriebenen Nachweise über die Verwendbarkeit der Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.





Bauleiterin und Bauleiter (§ 55 NBauO)

Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend der öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird. Sie oder er hat zudem auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Bauunternehmen, zu achten. Die im Einzelfall notwendige Qualifikation dieser Person ist je nach Art des konkreten Bauvorhabens zu bestimmen. Es obliegt der Bauherrin oder dem Bauherren, sich von der Eignung der vorgesehenen bauleitenden Person zu überzeugen.

Gemeinde

Die Gemeinde wird regelmäßig bei der Bearbeitung von bauordnungsrechtlichen Verfahren beteiligt. So darf die untere Bauaufsichtsbehörde ein Vorhaben nur genehmigen, wenn die Gemeinde vorher festgestellt hat, dass die Erschließung gesichert ist. Zur Erschließung gehören die verkehrsmäßige Anbindung des Baugrundstücks an öffentliche Verkehrsflächen sowie die Ver- beziehungsweise Entsorgung mit Elektrizität, Wasser und Abwasser.

Eine Genehmigung von Bauvorhaben im Innen- und im Außenbereich ist ohne das „gemeindliche Einvernehmen“ (§ 36 BauGB) nicht möglich. Gleiches gilt für Befreiungen und Ausnahmen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder einer örtlichen Bauvorschrift sowie bei der Genehmigung von Bauvorhaben während der Planaufstellung. Diese Voraussetzung sichert der Gemeinde die so genannte Planungshoheit, die sich aus Artikel 28 Absatz 2 des Grundgesetzes ableitet.

Bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, die dessen Festsetzungen einhalten, ist kein Einvernehmen der Gemeinde erforderlich, weil die Gemeinde mit dem Bebauungsplan ihre Planungsabsichten schon in Form einer Satzung allgemeingültig festgelegt hat.

Nachbarn

Nachbarn sind oft in erheblichem Maße von Baumaßnahmen beeinflusst. Trotzdem ist im Baurecht nicht grundsätzlich eine Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer in bauordnungsrechtlichen Verfahren vorgesehen.

Allerdings können betroffene Nachbarn den Bauentwurf bei der unteren Bauaufsichtsbehörde oder bei der Gemeinde einsehen.

Eine Nachbarbeteiligung soll jedoch durch die untere Bauaufsichtsbehörde vorgenommen werden, wenn für die Baumaßnahme eine Abweichung oder Ausnahme von Vorschriften des öffentlichen Baurechts, die auch dem Schutz von Nachbarn dienen, zugelassen oder eine Befreiung von solchen Vorschriften erteilt werden soll. Gleiches gilt, wenn eine Baumaßnahme möglicherweise Belange der Nachbarn berührt, die durch Vorschriften des öffentlichen Baurechts geschützt werden.

Den Nachbarn steht bei einer möglichen Verletzung von nachbarschützenden Rechtsvorschriften ein Widerspruchs- und Klagerecht zu. Legt der Nachbar jedoch unbegründet Widerspruch oder Klage ein, trägt er die Kosten des Verfahrens. Haben ein oder mehrere Nachbarn Einwendungen gegen die Baumaßnahme erhoben, so wird die Baugenehmigung mit dem Teil der Bauvorlagen, auf die sich die Einwendungen beziehen, auch dem oder den Nachbarn zugestellt.

Im Interesse eines zügigen Baugenehmigungsverfahrens empfiehlt es sich immer, strittige Fragen vorab in der Nachbarschaft in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde gütlich zu klären.

Fachbehörden / Baunebenrecht beziehungsweise Fachgesetze

Neben dem städtebaulichen Planungs- und dem Bauordnungsrecht gibt es eine Vielzahl von Fachgesetzen, die speziellen Belangen gewidmet sind (zum Beispiel Naturschutz, Immissionsschutz, Arbeitsschutz, Verkehrswegerecht, Gewässerschutz) und über deren Einhaltung Fachbehörden wachen. Durch eine Baumaßnahme betroffene Fachbehörden sind daher ebenfalls in Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Die Stellungnahmen der in bauordnungsrechtlichen Verfahren zu beteiligenden Fachbehörden fließen als Nebenbestimmungen und Hinweise in die Baugenehmigung ein. Daher hat die Baugenehmigung auch eine gewisse, leider jedoch nicht abschließende, Konzentrationswirkung.

Bei bestimmten behördlichen Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften ist jedoch auch die Baugenehmigung eingeschlossen, zum Beispiel für

- genehmigungsbedürftige Anlagen nach der 4. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz,
- Bodenabbaugenehmigungen oder Zoo-Genehmigungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz,
- wasserrechtliche Verfahren nach dem Niedersächsischen Wassergesetz.

Bei einer anderen Gruppe von genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen müssen vor Erteilung der Baugenehmigung weitere Erlaubnisse oder Genehmigungen nach anderen Rechtsvorschriften vorliegen, zum Beispiel für

- Genehmigungen der Gemeinde für Anlagen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 144 BauGB),
- Ausnahmegenehmigungen von Straßenbaubehörden im Bereich von Bauverbotszonen (§ 9 Fernstraßengesetz, § 24 Niedersächsisches Straßengesetz).

Schließlich gibt es noch Genehmigungen, wie zum Beispiel nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz, für Maßnahmen an oder in der Umgebung von Baudenkmalen, die Bestandteil der Baugenehmigung nach der NBauO sind.

Neben der Baugenehmigung sind gegebenenfalls auch zusätzliche Erlaubnisse (für den Betreiber) erforderlich, wie zum Beispiel die Heimerlaubnis.

Die teilweise Notwendigkeit mehrerer „paralleler“ Genehmigungsverfahren für die Errichtung und Nutzung baulicher Anlagen wirft bei den handelnden Personen aufgrund der Abgrenzungsschwierigkeiten teilweise Koordinationsprobleme auf. In solchen Fällen sollten daher entsprechende Abstimmungsgespräche im Vorfeld geführt werden.

Bauvoranfrage (§ 73 NBauO)

Eine Bauvoranfrage dient dazu, die Genehmigungsfähigkeit eines Projektes in Teilen zu erkunden, ohne allzu großen Aufwand zu treiben. Sie ist ein Instrument, mit dem vorab verbindlich geklärt werden kann, ob ein Bauvorhaben auf einem konkreten Baugrundstück realisiert werden kann. Diese Frage spielt oft schon vor dem Kauf eines Grundstücks oder vor der Vergabe von Planungsaufträgen eine wichtige Rolle. Bei derartigen Rechtszweifeln hilft eine Bauvoranfrage, einzelne Fragen zur Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens vorab zu prüfen. Dabei kann es um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens und/oder um Detailfragen gehen.

In § 73 NBauO heißt es: „Für eine Baumaßnahme ist auf Antrag (Bauvoranfrage) über einzelne Fragen, über die im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden wäre und die selbständig beurteilt werden können, durch Bauvorbescheid zu entscheiden.“

Dies gilt auch für die Frage, ob eine Baumaßnahme nach städtebaulichem Planungsrecht zulässig ist.“

Die Bauvoranfrage stellt also ein formalisiertes Verfahren dar, in dem die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf **einzelne** Fragestellungen schriftlich angefragt und über das Ergebnis ein schriftlicher, rechtsverbindlicher Bescheid erteilt wird.

Der Inhalt des Bauvorbescheides bindet die Bauaufsichtsbehörde in einem späteren Baugenehmigungsverfahren. Die Bindung an einen Vorbescheid erlischt jedoch, wenn der Bauantrag wesentlich von der Bauvoranfrage abweicht.

Ein positiv beschiedener Bauvorbescheid berechtigt jedoch nicht dazu, mit dem Bau des Projektes zu beginnen. Hierzu bedarf es in der Regel einer Baugenehmigung oder – sofern möglich – einer bestätigten Mitteilung.

Fragestellungen, die nicht in einem Baugenehmigungsverfahren zu prüfen beziehungsweise zu entscheiden wären, können nicht im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt werden. In diesen Fällen kann lediglich im Rahmen einer Beratung auf die Fragen eingegangen werden.

Antragsverfahren

Für eine Bauvoranfrage ist ein entsprechender Antrag unter Verwendung des von der obersten Bauaufsichtsbehörde eingeführten Formulars zu stellen. Das Formular mit den konkreten Fragestellungen und gegebenenfalls ergänzenden Unterlagen ist bei derjenigen Gemeinde schriftlich in dreifacher Ausfertigung einzureichen, in deren Gebiet das Bau-

grundstück liegt. Die Gemeinde leitet die Bauvoranfrage mit einer entsprechenden Stellungnahme an die untere Bauaufsichtsbehörde weiter.

Die Hinzuziehung einer Entwurfsverfasserin oder eines Entwurfsverfassers ist bei Bauvoranfragen – anders als in Bauantragsverfahren – nicht erforderlich, kann aber sinnvoll sein.

Die Baumaßnahme muss hierbei jedoch so hinreichend genau beschrieben sein, dass die zu klärenden Fragen auch beurteilt werden können.

Ergänzende Unterlagen

Dem Antrag sind ergänzende Angaben beziehungsweise Unterlagen beizufügen, die zur Beantwortung der Fragen beziehungsweise zur Beurteilung des Sachverhaltes erforderlich sind.

Hierzu gehört auf jeden Fall ein Lageplan, auf dem das Grundstück der geplanten Baumaßnahme markiert und gegebenenfalls der Standort eingetragen ist. Hierzu eignet sich ein Auszug aus der Liegenschaftskarte, der die aktuelle Grundstücks- und Bebauungssituation darstellt. Ein Auszug aus der Liegenschaftskarte ist bei einem Katasteramt oder bei einer öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin oder -ingenieur erhältlich.

Das Vorhaben selbst kann in Zeichnungen dargestellt oder durch Text beschrieben werden. Aufwendiger beziehungsweise umfangreicher wird es bei gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Vorhaben, denn dann ist eine Betriebsbeschreibung erforderlich, aus der ersichtlich sein muss, was genau mit beziehungsweise in der geplanten baulichen Anlage passieren soll.

Bauvorbescheid

Ein Bauvorbescheid ist grundsätzlich drei Jahre ab Erhalt gültig. Er kann auf Antrag um jeweils drei Jahre verlängert werden. Dieser Antrag muss vor Ablauf der Dreijahresfrist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingehen.

Soweit der Bauvorbescheid etwas zusichert, verschafft er innerhalb der Dreijahresfrist einen Anspruch darauf, dass das Bauvorhaben, das mit dem angefragten hinreichend übereinstimmt, nicht aus Gründen abgelehnt wird, die in dem Bauvorbescheid bereits geprüft worden sind.

Sollte eine Bauvoranfrage negativ beschieden werden, bedeutet dies nicht zwingend, dass das angefragte Vorhaben für drei Jahre oder länger unzulässig ist. Ein negativer Bauvorbescheid ist eine

Momentaufnahme, die die Unzulässigkeit des Vorhabens zum Zeitpunkt der Entscheidung feststellt. Die Situation kann sich aber ändern, wenn zum Beispiel die Gemeinde einen Bebauungsplan aufstellt oder ändert und damit Genehmigungshindernisse ausräumt.

Gebühren

Die Gebühren für den jeweiligen Bauvorbescheid werden nach Vorgaben der Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht (Baugebührenordnung – BauGO) ermittelt. Die Höhe der Gebühr ist vom jeweiligen Projekt, der zu behandelnden Problemlage sowie dem damit verbundenen Prüfungsaufwand abhängig. Sie beträgt derzeit mindestens 60 Euro und maximal 1.620 Euro. Hinzu kommen Zuschläge, die die Gemeinde und beteiligte Fachbehörden (zum Beispiel Umweltamt, Straßenbaubehörde, Gewerbeaufsichtsamt) erheben, und eventuelle Auslagen.

Baugenehmigungsverfahren (§§ 63 und 64 NBauO)

Gemäß § 59 NBauO bedürfen Baumaßnahmen grundsätzlich der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde, soweit nicht Sonderfälle greifen.

Entspricht eine Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht, besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.

Unter Baumaßnahmen versteht man dabei den Neubau, den Umbau, den Abbruch sowie die Nutzungsänderung oder Instandhaltung von baulichen Anlagen oder Teilen davon (§ 2 Absatz 13 NBauO). Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene oder auf ihm ruhende, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen (§ 2 Absatz 1 NBauO). Als solche gelten zum Beispiel auch Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Lager- und Stellplätze sowie Spiel- und Sportplätze.

Die oben erwähnten Sonderfälle stellen insbesondere die sonstigen genehmigungsfreien Baumaßnahmen (Bauanzeigeverfahren) gemäß § 62 NBauO, verfahrensfreie Baumaßnahmen gemäß § 60 NBauO und Anhang sowie fliegende Bauten (in der Regel mit entsprechenden Ausführungsgenehmigungen) gemäß § 75 NBauO dar.

Generell haben sämtliche Baumaßnahmen – unabhängig ob genehmigungspflichtig oder genehmigungs- beziehungsweise verfahrensfrei – das öffentliche Baurecht einzuhalten.





Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 63 NBauO)

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird durchgeführt für die genehmigungsbedürftige Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen – mit Ausnahme der Sonderbauten – und ist damit das Regelverfahren der Baugenehmigungsverfahren.

In vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wird der behördliche Prüfumfang auf wenige Sachverhalte beschränkt. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser trägt somit eine hohe Verantwortung für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Diese umfasst gegebenenfalls auch die Haftung in zivil- und strafrechtlichen Verfahren.

Der Prüfumfang bezieht sich auf folgende Vorschriften:

- Das städtebauliche Planungsrecht
- Die Abstandsvorschriften (§§ 5 bis 7 NBauO)
- Die Eignung der Rettungswege (§ 33 Absatz 2 Satz 4 Halbsatz 2 NBauO)
- Die notwendigen Einstellplätze (§ 47 NBauO)
- Werbeanlagen (§ 50 NBauO)
- Die sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts (§ 2 Absatz 16 NBauO)

Erforderliche Ausnahmen, Befreiungen und Zulassungen von Abweichungen von Vorschriften, deren Einhaltung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft wird, müssen gesondert beantragt werden.

Baugenehmigungsverfahren für Sonderbauten (§ 64 NBauO)

Alle Sonderbauten unterliegen dem „normalen“ Baugenehmigungsverfahren. Dabei prüft die untere Bauaufsichtsbehörde nach wie vor umfassend, ob sämtliche Vorschriften des öffentlichen Baurechts eingehalten sind.

Die Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung bei gewerblichen Anlagen werden nur geprüft, wenn die Bauherrin oder der Bauherr dies ausdrücklich verlangt (§ 64 Satz 2 NBauO).

Sonderbauten sind nach § 2 Absatz 5 NBauO folgende:

1. Gebäude mit einer Höhe nach Absatz 3 Satz 3 von mehr als 22 m (Hochhäuser)
2. Bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m

3. Gebäude mit mindestens einem Geschoss mit mehr als 1.600 m² Grundfläche, ausgenommen Wohngebäude und Garagen
4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m² haben
5. Gebäude mit mindestens einem Geschoss, das mit mehr als 400 m² seiner Grundfläche Büro- oder Verwaltungszwecken dient
6. Gebäude mit mindestens einem Raum, der der Nutzung durch mehr als 100 Personen dient
7. Versammlungsstätten
 - a) mit einem Versammlungsraum, der mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fasst, oder mit mehreren Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen, wenn die Versammlungsräume einen gemeinsamen Rettungsweg haben
 - b) im Freien mit mindestens einer Fläche für Aufführungen oder mit einer Freisportanlage, deren Besucherbereich jeweils mehr als 1.000 Besucherinnen und Besucher fasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht
8. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Plätzen für Gäste, Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m² Grundfläche
9. Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Pflege, Betreuung oder Unterbringung von Personen
10. Tagesstätten für Kinder, Menschen mit Behinderungen oder alte Menschen
11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen
12. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug
13. Camping- und Wochenendplätze
14. Freizeit- und Vergnügungsparks
15. Fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen
16. Regallager mit einer zulässigen Höhe der Oberkante des Lagergutes von mehr als 7,50 m
17. Bauliche Anlagen, deren Nutzung mit erhöhter Verkehrsgefahr oder wegen des Umgangs mit Stoffen oder der Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder Gesundheitsgefahr oder erhöhter Strahlen- oder Brandgefahr verbunden ist
18. Bauliche Anlagen und Räume, von denen wegen ihrer Art oder ihrer Nutzung Gefahren ausgehen, die den Gefahren ähnlich sind, die von den in den Nummern 1 bis 17 genannten baulichen Anlagen und Räumen ausgehen

Sonderbauten sind auch die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind.

Antragsverfahren

Ein Baugenehmigungsverfahren beginnt formell mit der Einreichung eines Bauantrages. Hierzu ist ein entsprechendes Antragsformular für das Genehmigungsverfahren nach § 63 oder aber § 64 NBauO zu verwenden, das von der obersten Bauaufsichtsbehörde eingeführt wurde. Das ausgefüllte Formular, das sowohl von der Bauherrin und/oder dem Bauherren als auch von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser zu unterschreiben ist, sowie die so genannten Bauvorlagen sind bei derjenigen Gemeinde schriftlich in dreifacher Ausfertigung einzureichen, in deren Gebiet das Baugrundstück liegt. Die Gemeinde leitet den Bauantrag mit einer entsprechenden Stellungnahme an die untere Bauaufsichtsbehörde weiter.

Die Vorbereitung des Antrags sowie der Bauvorlagen hat in der Regel durch eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser zu erfolgen.

Es sollte darauf geachtet werden, dass die für Ihre Baumaßnahme erforderlichen Bauvorlagen vollständig und in ausreichender Anzahl eingereicht werden. Fehlende beziehungsweise mangelhafte Unterlagen führen zu Nachforderungen – bis hin zur (kostenpflichtigen) Ablehnung der Behandlung des Bauantrages. Zudem ist mit einem erheblichen Zeitverlust zu rechnen, da unvollständige Anträge in der Regel auch nicht teilweise bearbeitet werden können.

Sobald alle notwendigen Stellungnahmen aus erforderlichen Beteiligungen anderer Fachbehörden vorliegen, eventuell erforderliche Ausnahmen, Befreiungen und/oder Abweichungen geprüft wurden und eventuell erforderliche Baulasten in das Baulastenverzeichnis eingetragen worden sind, kann der Bauantrag von der unteren Bauaufsichtsbehörde abschließend bearbeitet werden. Wenn die beabsichtigte Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht, wird die Baugenehmigung erteilt.

Bauvorlagen

Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen einzureichen. Diese Unterlagen werden als Bauvorlagen bezeichnet. Art und Umfang der Bauvorlagen sind in der Bauvorlagenverordnung geregelt (ausführliche Informationen sind im eigenen Abschnitt Bauvorlagen weiter unten zusammengestellt).

Baugenehmigung

Eine erteilte Baugenehmigung stellt fest, dass die beantragte Baumaßnahme mit den geprüften öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Einklang steht. Sie ist daher für die Bauherrin oder den Bauherren nur eine eingeschränkte „Unbedenklichkeitsbescheinigung“ für die Umsetzung seiner Maßnahme.

Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform und ist ein so genannter begünstigender Verwaltungsakt mit drittbelastender Wirkung: Sie begünstigt die Bauherrin oder den Bauherren, belastet aber deren beziehungsweise dessen Nachbarn. Sie gilt auch für und gegen die jeweiligen Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger. Mit der Baugenehmigung werden der Bauherrin oder dem Bauherren über Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) gegebenenfalls Pflichten auferlegt, die beachtet werden müssen. Durch Nebenbestimmungen werden oftmals seitens der prüfenden Behörden Korrekturen vorgenommen oder festgelegt. Die Bauherrin oder der Bauherr ist dann für die Einhaltung dieser Nebenbestimmungen verantwortlich.

Eventuelle Hinweise in der Baugenehmigung enthalten Hilfestellungen, die beachtet werden sollten.

Die Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren mit der Ausführung der Baumaßnahme begonnen oder wenn die Ausführung solange unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag um jeweils höchstens drei Jahre verlängert werden. Dieser Antrag ist vor Ablauf der Dreijahresfrist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

Gebühren

Für die Baugenehmigung – wie auch für die weitere Überwachung – erhebt die Bauaufsichtsbehörde Gebühren. Diese errechnen sich in Niedersachsen nach landeseinheitlich festgelegten Richtwerten, die in der BauGO geregelt sind. Auch die Rücknahme oder die Ablehnung eines Bauantrages sind gebührenpflichtig.

Die Höhe der Genehmigungsgebühr von baulichen Anlagen ist in den überwiegenden Fällen vom Rohbauwert und von der Art des Verfahrens abhängig. Sie beträgt als Anhaltswert aktuell etwa 1,1 % des Rohbauwertes beim „normalen“ und etwa 0,9 % beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren.

Hinzu kommen Zuschläge für mitwirkende Stellen, die sich über Zeitaufwand ergeben, Gebühren für prüfpflichtige bautechnische Nachweise sowie eventuelle Auslagen.

Der von der Bauaufsichtsbehörde anzusetzende „durchschnittliche“ Rohbauwert wird in der Regel über den Brutto-Rauminhalt und Richtwerte ermittelt, so dass sich gegenüber dem kalkulierten beziehungsweise tatsächlichen Rohbauwert Abweichungen ergeben können.

Teilbaugenehmigung

Bei größeren Baumaßnahmen und/oder zu deren schnelleren Umsetzung kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube oder Erdarbeiten und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf Antrag zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass nach dem Stand der Prüfung des Antrages gegen eine Teilausführung keine Bedenken bestehen.

Baubeginn und Bauausführung

Vor Erteilung der Baugenehmigung beziehungsweise Teilbaugenehmigung darf mit der Ausführung der Baumaßnahme nicht begonnen werden. Sie darf außerdem nur so durchgeführt werden, wie sie genehmigt worden ist. Die Baugenehmigung und die Bauvorlagen müssen während der Ausführung von Bauarbeiten an der Baustelle vorgelegt werden können. Sollen Veränderungen vorgenommen werden, so ist vorher ein entsprechender Bauantrag (Nachtrag) zu stellen und bezüglich der Änderung die erforderliche Nachtragsbaugenehmigung abzuwarten.

Bauüberwachung und Bauabnahmen

Die untere Bauaufsichtsbehörde überwacht – soweit erforderlich – die Durchführung von Bauvorhaben. Hierzu kann sie in der Baugenehmigung, der Teilbaugenehmigung, aber auch noch während der Durchführung einer Baumaßnahme die Abnahme bestimmter Bauteile oder Bauarbeiten nach deren Fertigstellung (Rohbauabnahme) und der baulichen Anlage nach der Gesamtfertigstellung (Schlussabnahme) anordnen.

Die Bauherrin oder der Bauherr hat in diesen Fällen der unteren Bauaufsichtsbehörde rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, wann die Voraussetzungen für die Abnahmen gegeben sind.

Mitteilungsverfahren (§ 62 NBauO)

Bestimmte Baumaßnahmen wurden vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen und können unter den nachfolgend genannten Voraussetzungen genehmigungsfrei, das heißt ohne vorherige Erteilung einer Baugenehmigung, durchgeführt werden,

wenn sie vorab durch eine entsprechende Mitteilung angezeigt wurden.

In folgenden Fallkonstellationen kann das Mitteilungsverfahren durchgeführt werden:

1. Für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1, 2 und 3, auch mit Räumen für freie Berufe nach § 13 Baunutzungsverordnung, in Kleinsiedlungsgebieten sowie in reinen, in allgemeinen und in besonderen Wohngebieten, wenn die Wohngebäude überwiegend Wohnungen enthalten
2. Für sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 in Gewerbegebieten und in Industriegebieten
3. Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, in Gewerbegebieten und in Industriegebieten
4. Für Nebengebäude und Nebenanlagen für Gebäude nach den Nummern 1 und 2 (zum Beispiel Garagen, Carports, Stellplätze, Geräteschuppen, Abstellräume)

Das Baugrundstück muss dabei im Geltungsbereich eines rechtskräftigen qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der oben dargestellten Art der Nutzung liegen.

Eine Mitteilung ist im Fall des § 33 BauGB, das heißt vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes, nicht möglich. In diesem Fall muss eine Baugenehmigung eingeholt werden. Das Mitteilungsverfahren kann auch für Änderungen und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen durchgeführt werden, die nach Durchführung dieser Baumaßnahmen zu den oben genannten Bauvorhaben gehören.

Sofern ein Bauvorhaben bereits gemäß § 60 NBauO verfahrensfrei gestellt ist, so ist kein Mitteilungsverfahren möglich beziehungsweise erforderlich.

Baubeginn und Bauausführung

Mit der Ausführung der Baumaßnahme darf begonnen werden, wenn

1. das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen, Befreiungen beziehungsweise Abweichungen nach § 66 NBauO vor der Mitteilung erteilt und auch erforderliche Baulasten eingetragen sind,
2. die Gemeinde der Bauherrin oder dem Bauherren die gesicherte Erschließung bestätigt und eine vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs nicht beantragt hat,
3. die Prüfung der gegebenenfalls erforderlichen Nachweise der Standsicherheit und des Brand-schutzes (siehe § 65 Absatz 2 Satz 1 NBauO)



beziehungsweise der Eignung der Rettungswege (siehe § 33 Absatz 2 Satz 3 Halbsatz 2 NBauO) von der unteren Bauaufsichtsbehörde bestätigt worden ist.

Die Bauvorlagen müssen während der Ausführung von Bauarbeiten an der Baustelle vorgelegt werden können. Dies gilt auch für die Bestätigungen der Standsicherheit, des Brandschutzes und der Rettungswege, soweit diese erforderlich waren.

Die Durchführung der Baumaßnahme darf nicht vom Entwurf abweichen.

Auch ein genehmigungsfreies Vorhaben muss alle Vorgaben des öffentlichen Baurechts, zum Beispiel Grenzabstände, zulässige Höhe und Brandschutz einhalten. Es entfällt lediglich das formelle Baugenehmigungsverfahren. Bei einem Verstoß gegen Bauvorschriften kann eine Reihe von Maßnahmen angeordnet werden, bei gravierenden Verstößen sogar der Rückbau. Schließlich liegt regelmäßig auch eine Ordnungswidrigkeit vor, wenn ein Gebäude abweichend vom eingereichten Planentwurf oder vom öffentlichen Baurecht errichtet wird. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Mitteilungsverfahren

Ein Mitteilungsverfahren beginnt formell mit der Einreichung einer entsprechenden Mitteilung. Hierzu ist ein entsprechendes Antragsformular für das Mitteilungsverfahren nach § 62 zu verwenden, das von der obersten Bauaufsichtsbehörde eingeführt wurde. Das ausgefüllte und von der Bauherrin und/oder dem Bauherren unterschriebene Formular sowie die so genannten Bauvorlagen sind bei derjenigen Gemeinde schriftlich in zweifacher Ausfertigung einzureichen, in deren Gebiet das Baugrundstück liegt.

Die Bauvorlagen müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser gefertigt und unterschrieben sein. Hierbei handelt es sich im Regelfall um Personen, die die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen dürfen oder in die von der Architektenkammer Niedersachsen geführte Liste der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser der Fachrichtung Architektur oder um Ingenieure, die in die von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführten Liste der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser der Fachrichtung Bauingenieurwesen eingetragen sind (siehe auch § 53 Absatz 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 sowie Absatz 4 NBauO). Die Erstellung von Bauvorlagen durch Technikerinnen und Techniker oder Meisterinnen und Meister ist im Mitteilungsverfahren nicht zulässig.

Zu beachten ist, dass die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ausreichend gegen Haftpflichtgefahren versichert sein (Personenschäden mindestens 1.500.000 Euro und Sach- und Vermögensschäden mindestens 200.000 Euro je Versicherungsfall) und der Versicherungsschutz mindestens 5 Jahre über den Zeitpunkt der Beendigung des Versicherungsvertrages hinausreichen muss. Die Bauherrin oder der Bauherr sollte sich daher eine entsprechende Versicherungsbestätigung vorlegen lassen.

Die Nachweise der Standsicherheit, die nicht zu prüfen sind, müssen von Personen erstellt worden sein, die entsprechend qualifiziert sind (siehe § 65 Absatz 4 und 5 NBauO).

Die Bestätigung der Gemeinde an die Bauherrin und/oder den Bauherren muss innerhalb eines Monats nach Eingang der Unterlagen erfolgen.

Eine Ausfertigung des Entwurfs verbleibt bei der Gemeinde, die andere Ausfertigung reicht die Gemeinde mit ihrer Bestätigung an die untere Bauaufsichtsbehörde weiter. Die untere Bauaufsichtsbehörde nimmt die Mitteilung nebst Bauvorlagen entgegen und überprüft lediglich die Vollständigkeit.

Ist die Erschließung nicht gesichert beziehungsweise will die Gemeinde die vorläufige Untersagung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde beantragen, so muss sie dies ebenfalls innerhalb eines Monats nach Eingang der Unterlagen mitteilen. Über den Antrag der Gemeinde auf vorläufige Untersagung hat die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des Antrages zu entscheiden.

Sofern die Standsicherheit und/oder der Brandschutz (§ 65 Absatz 2 Satz 1 NBauO) beziehungsweise die Eignung der Rettungswege (§ 33 Absatz 2 Satz 3 Halbsatz 2 NBauO) nachgewiesen werden muss, so können die Nachweise der Mitteilung beigelegt oder auch bei der unteren Bauaufsichtsbehörde gesondert eingereicht werden. Die Nachweise sind schriftlich in zweifacher Ausfertigung zur Prüfung einzureichen. Die untere Bauaufsichtsbehörde bestätigt der Bauherrin und/oder dem Bauherren das Prüfungsergebnis, gegebenenfalls unter Ansatz von Nebenbestimmungen.

Bauvorlagen

Mit der Mitteilung über eine genehmigungsfreie Baumaßnahme sind dieselben Unterlagen einzureichen, die auch für die Beurteilung eines Bauvorhabens im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens notwendig sind. Diese Unterlagen werden als Bauvorlagen bezeichnet. Art und Umfang der

Bauvorlagen sind in der Bauvorlagenverordnung geregelt (ausführliche Informationen sind im eigenen Abschnitt Bauvorlagen zusammengestellt).

Betrifft die Baumaßnahme ein Lager für Abfälle mit einer Gesamtmenge von mehr als 15 t oder mehr als 15 m², so hat die Bauherrin oder der Bauherr hierauf in der Mitteilung besonders hinzuweisen.

Kann auch ein Bauantrag gestellt werden?

Eine Bauherrin oder ein Bauherr kann auch für ein Bauvorhaben, für das ein Mitteilungsverfahren möglich ist, einen Bauantrag stellen und damit die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens beantragen. Der Grund hierfür kann ein höheres Maß an Rechtssicherheit oder befürchtete Einwände aus der Nachbarschaft sein. Im letzteren Fall kann die Baugenehmigung dem Nachbarn zugestellt werden. Der Nachbar hat dann einen Monat Zeit, um gegebenenfalls einen Widerspruch einzulegen.

Sofern der Entwurf beziehungsweise die Bauvorlagen von einem Techniker oder Meister verfasst wurden, die aufgrund ihrer beruflichen Ausbildung und Erfahrung die Baumaßnahme entwerfen können, ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Den zugelassenen Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern wird im Mitteilungsverfahren eine erhöhte Verantwortung übertragen, weil ausschließlich sie dafür verantwortlich sind, dass bei der Erstellung der Bauvorlagen die einschlägigen Bauvorschriften berücksichtigt werden. Der Gesetzgeber hat neben den Haftpflichtversicherungsanforderungen deswegen auch geregelt, dass bei Verstößen empfindliche Geldbußen als Ordnungswidrigkeiten ausgesprochen werden sollen.

Gebühren

Die Gebühren der Bauaufsichtsbehörde für die Entgegennahme und Vollständigkeitsprüfung einer Mitteilung betragen derzeit 60 Euro zuzüglich Zustellgebühr.

Bauvorlagen für eine Mitteilung und einen Bauantrag

Die Bauvorlagen in Verbindung mit einer Mitteilung nach § 62 NBauO und einem Bauantrag nach § 63 beziehungsweise § 64 NBauO sind bei der Gemeinde einzureichen, in deren Gebiet das Baugrundstück liegt. Die Mitteilung nach § 62 NBauO und die dazugehörigen Bauvorlagen müssen in zweifacher Ausfer-

tigung, ein Bauantrag nach § 63 beziehungsweise § 64 NBauO und die dazugehörigen Bauvorlagen müssen in dreifacher Ausfertigung eingereicht werden.

Das Mitteilungsformular beziehungsweise Bauantragsformular muss vollständig ausgefüllt und von der Bauherrin und/oder dem Bauherren sowie von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser mit Tagesangabe unterschrieben sein.

Die Bauvorlagen selbst müssen lediglich von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser mit Tagesangabe unterschrieben sein. Sofern Bauvorlagen von Sachverständigen angefertigt werden, haben die Sachverständigen diese ebenfalls mit Tagesangabe zu unterschreiben. Mindestens eine Ausfertigung der Formulare und Bauvorlagen muss Originalunterschriften aufweisen.

Eventuell zu prüfende bautechnische Nachweise sind in zweifacher Ausfertigung einzureichen.

Zum Bauantrag und zur Mitteilung nach § 62 NBauO sind für bauliche Anlagen, ausgenommen Werbeanlagen, entsprechend der Bauvorlagenverordnung (BauVorVO) folgende Bauvorlagen einzureichen:

1. Aktueller Auszug aus der Amtlichen Karte 1:5.000
2. Einfacher Lageplan (erstellt von einem Katasteramt oder öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin oder -ingenieur (ÖbVI), maximal ein Jahr alt und übereinstimmend mit der Ist-Situation vor Ort) oder, wenn für die Beurteilung einer Grenzbebauung oder von Grenzabständen erforderlich, ein qualifizierter Lageplan mit Einzeichnung und Vermaßung der Baumaßnahme einschließlich der Terrassen und Einstellplätze sowie der eventuellen Baugrenzen beziehungsweise Baulinien aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes
3. Gesonderter Lageplan (zum Beispiel Kopie des Lageplans) mit Darstellung und Vermaßung aller befestigten Flächen und des gegebenenfalls erforderlichen Kinderspielflächens
4. Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 in Grundrissen, Schnitten und Ansichten einschließlich Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufes mit Höhenangaben in den Ansichten
5. Baubeschreibung (wie Bauwerksklasse, Art der Nutzung, bauliche Maßnahmen, vorhandene und geplante Materialien für Wände, Decken, Dächer)
6. Betriebsbeschreibung bei gewerblichen und bei landwirtschaftlichen baulichen Anlagen (wie Art der gewerblichen Nutzung, Geschäftszeiten, Betriebsabläufe, Anzahl von Personen (ständi-

ge Benutzer und Besucher), gegebenenfalls Art des Warenangebots und der Art und Weise der Herstellung und Lagerung)

7. Angaben über die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Versorgung mit Wasser und Energie sowie der Entsorgung von Abwasser, soweit die bauliche Anlage nicht an eine öffentliche Wasser- und Energieversorgung und eine öffentliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen werden kann
8. Angaben über die gesicherte verkehrsmäßige Erschließung des Baugrundstücks
9. Rechnerischer Nachweis des Brutto-Rauminhaltes nach DIN 277 Teil 1 oder Aufschlüsselung der Herstellkosten, wenn die Anlage 2 zur Baugebührenordnung nicht anwendbar ist
10. Berechnung des zulässigen, des vorhandenen und des geplanten Maßes der baulichen Nutzung, wenn die bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, der Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung enthält
11. Nachweis des Einfügens, wenn die bauliche Anlage im unbeplanten Innenbereich liegt
12. Rechnerischer Nachweis der erforderlichen Anzahl notwendiger Einstellplätze sowie der vorhandenen und geplanten Einstellplätze einschließlich zeichnerischer Darstellung (siehe oben)
13. Statistischer Erhebungsbogen (Formulare können unter www.statistik-bw.de/baut/servlet/LaenderServlet heruntergeladen werden)
14. Nachweis der Standsicherheit, wenn eine bauaufsichtliche Prüfung dieses Nachweises vorgeschrieben ist (gegebenenfalls die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, das allgemeine bauaufsichtliche Prüfzeugnis oder die Zustimmung im Einzelfall, wenn eine Bauart im Sinne des § 21 Absatz 1 NBauO angewandt werden soll)
15. Nachweis des Brandschutzes, wenn eine bauaufsichtliche Prüfung dieses Nachweises vorgeschrieben ist und er nicht bereits in den übrigen Bauvorlagen enthalten ist

In Abhängigkeit der beantragten Baumaßnahme können weitere Unterlagen und Angaben erforderlich sein, zum Beispiel bei Baumaßnahmen im Außenbereich oder für Mehrfamilienhaus- und Gewerbebauten. Dies kann zum Beispiel eine Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht oder ein Immissionsgutachten nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) oder nach der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) sein.

Die über die vorgenannten, in den überwiegenden Fällen ausreichenden Vorlagen zusätzlich erforderlichen Unterlagen können und sollten für komplexe Baumaßnahmen im Rahmen der Bauberatung im Vorwege abgestimmt werden.

Vollständige Bauvorlagen sind eine wesentliche Voraussetzung für ein reibungsloses und kurzes Baugenehmigungsverfahren. Die Antragsbearbeitung erfolgt anhand der vorgelegten Unterlagen. Alle für die Prüfung der Baumaßnahme wichtigen Fragestellungen müssen daher anhand der vorgelegten Unterlagen beurteilt werden können. Wenn die eingereichten Bauvorlagen wesentliche Mängel aufweisen, soll die untere Bauaufsichtsbehörde nach dem Willen des Gesetzgebers die Bearbeitung des Bauantrages ablehnen.

Die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit sollte, sofern hierüber Zweifel bestehen, vor dem Einreichen eines Bauantrages entweder mündlich in einer Bauberatung oder schriftlich als Bauvoranfrage (siehe oben) geklärt werden.

Bautechnische Nachweise

Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit sowie den Brand-, den Schall-, den Wärme- und den Erschütterungsschutz ist immer sicherzustellen und bautechnisch nachzuweisen. Zu den rechtlichen Grundlagen gehören neben der NBauO auch die bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen, Normen und Richtlinien.

Zu den bautechnischen Nachweisen gehören im Wesentlichen

- Standsicherheitsnachweise beziehungsweise statische Berechnungen,
- Konstruktionspläne und Ausführungszeichnungen (wie Bewehrungs- und Stahlbaupläne),
- Wärmeschutznachweise gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV),
- Schallschutznachweise gemäß DIN 4109.

Die Nachweise müssen von entsprechend qualifizierten Sachverständigen erstellt werden.

Die bautechnischen Nachweise für den Schall-, den Wärme- und den Erschütterungsschutz werden im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Verfahren jedoch nicht geprüft.

Die Prüfung der Standsicherheit und des Brandschutzes ist nur bei bestimmten Baumaßnahmen erforderlich, wobei dies unabhängig von dem bauordnungsrechtlichen Verfahren ist (siehe § 65 Absatz 2 Satz 1 NBauO).

Hinweis: Nachweise der Standsicherheit, die nicht zu prüfen sind, müssen von Personen aufgestellt sein, die in der Liste der Tragwerksplanerinnen und -planer, die von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführt wird, oder in ein entsprechendes



Verzeichnis eines anderen Landes eingetragen sein (§ 65 Absatz 4 und 5 NBauO).

Die nachstehenden Kriterien für die Prüfpflicht der Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes gelten daher sowohl für Mitteilungs- als auch für Baugenehmigungsverfahren.

Standsicherheit

Der Nachweis der Standsicherheit ist gemäß § 65 Absatz 3 Satz 1 NBauO für folgende Bauwerke vorzulegen:

- Wohngebäude der Gebäudeklassen 4 und 5
- Unterirdische Garagen mit mehr als 100 m² Nutzfläche in sonstigen Wohngebäuden
- Sonstige Gebäude, ausgenommen eingeschossige Gebäude bis 200 m² Grundfläche sowie eingeschossige landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzte Gebäude mit Dachkonstruktionen bis 6 m Stützweite, bei fachwerkartigen Dachbindern bis 20 m Stützweite
- Fliegende Bauten und Fahrgeschäfte, die keine fliegenden Bauten sind
- Brücken mit einer lichten Weite von mehr als 5 m
- Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 3 m über der Geländeoberfläche
- Tribünen mit einer Höhe von mehr als 3 m
- Regale mit einer zulässigen Höhe der Oberkante des Lagerguts von mehr als 7,50 m
- Behälter
- Sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von mehr als 10 m

Brandschutz

Der Nachweis des Brandschutzes ist gemäß § 65 Absatz 3 Satz 2 NBauO für folgende Bauwerke vorzulegen:

- Wohngebäude der Gebäudeklassen 4 und 5
- Sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 3, 4 und 5, ausgenommen eingeschossige landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzte Gebäude
- Garagen mit mehr als 100 m² Nutzfläche, auch wenn sie Teil eines sonst anders genutzten Gebäudes sind
- Sonderbauten

Für den Nachweis des Brandschutzes sind im Lageplan, in den Bauzeichnungen und in der Baubeschreibung die für die Beurteilung der Baumaßnahme erforderlichen Angaben zu machen (näheres siehe § 11 BauVorVO), wie zum Beispiel:

- Lage des Gebäudes auf dem Grundstück und zur Nachbarbebauung
- Feuerwehrezufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen
- Löschwasserversorgung und gegebenenfalls -rückhaltung
- Brandverhalten und Feuerwiderstandsfähigkeit von Baustoffen und Bauteilen
- Größe, Lage und Ausbildung von Nutzungseinheiten sowie Brand- oder Rauchabschnitten
- Nutzung der einzelnen Räumlichkeiten
- Lage und Gestaltung der Rettungswege
- Anlagen, Einrichtungen und Vorkehrungen, die für den Brandschutz erforderlich sind (zum Beispiel für Branderkennung und -meldung, Rauchabzug)
- Betriebliche und organisatorische Maßnahmen zur Brandverhütung, Brandbekämpfung und Rettung von Menschen und Tieren (zum Beispiel Feuerwehrplan, Brandschutzordnung, Bestellung von Brandschutzbeauftragten und Selbsthilfekräften)

Es ist jedoch zu empfehlen, den Brandschutznachweis außerhalb der Bauzeichnungen und Baubeschreibungen in einer gesonderten Anlage, zum Beispiel unter Verwendung von Formblättern und entsprechenden Brandschutzplänen, zu führen.

Der Nachweis des Brandschutzes kann auch in Form eines objektbezogenen Brandschutzkonzeptes erfolgen. Die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes für ein Gebäude ist dann erforderlich, wenn von den baurechtlichen Anforderungen stärker abgewichen werden soll oder es sich um ein Gebäude besonderer Art und Nutzung (Sonderbau) handelt. Hier erfolgt eine zielorientierte Gesamtbewertung des baulichen und abwehrenden Brandschutzes. Zudem wird der Nachweis erbracht, dass beziehungsweise unter welchen Maßgaben das Objekt den brandschutztechnischen Anforderungen entspricht.

Die untere Bauaufsichtsbehörde kann bei Sonderbauvorhaben im Einzelfall auch besondere Anforderungen verlangen und Erleichterungen ermöglichen und/oder ein Brandschutzkonzept fordern.

Aufbewahrungspflichten

Unabhängig vom bauordnungsrechtlichen Verfahren haben Bauherrinnen und Bauherren und ihre Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger Bauvorlagen bis zum Abbruch oder zur Beseitigung der baulichen Anlage aufzubewahren und der unteren Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen (siehe § 13 BauVorVO). Dies gilt auch für eventuell notwendige Bescheinigungen von Sachverständigen

und die Verwendbarkeitsnachweise für Bauprodukte und Bauarten, soweit sie Nebenbestimmungen für den Betrieb oder die Wartung enthalten.

Die Bauherrinnen und Bauherren und ihre Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger sind weiter verpflichtet, die Unterlagen im Fall des Übergangs des Eigentums der baulichen Anlage an die jeweiligen Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger weiterzugeben.

Im Fall eines Abbruchs oder einer Beseitigung einer baulichen Anlage oder eines Teils einer baulichen Anlage sind die Bauvorlagen einschließlich der Bescheinigungen der Sachverständigen nach Beendigung der Maßnahme noch weitere zwei Jahre aufzubewahren.

Verfahrensfreie Baumaßnahmen (§ 60 NBauO)

Neben Bauvorhaben, für die das Genehmigungsverfahren nach § 62 NBauO angewendet werden kann, gibt es weitere Baumaßnahmen und bauliche Anlagen, die von der Genehmigungspflicht freigestellt sind. Diese sind die so genannten verfahrensfreien Baumaßnahmen, die in § 60 NBauO geregelt sind.

Danach ist verfahrensfrei

- die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, wenn das öffentliche Baurecht an die neue Nutzung weder andere noch weitergehende Anforderungen stellt,
- die Umnutzung von Räumen im Dachgeschoss eines Wohngebäudes mit nur einer Wohnung in Aufenthaltsräume, die zu dieser Wohnung gehören,
- die Umnutzung von Räumen in vorhandenen Wohngebäuden und Wohnungen in Räume mit Badewanne oder Dusche oder mit Toilette.

Reine Instandsetzungsarbeiten bedürfen ebenfalls keiner Baugenehmigung, im Gegensatz zu Substanzerneuerungen. Durch diese Regelung soll der Bestandsschutz gedeckt bleiben. Bei statisch erforderlichen Erneuerungen und einigen baulichen Veränderungen der Außengestaltung wird dieser Bestandsschutz jedoch überschritten.

Verfahrensfrei dürfen ferner die im Anhang zu § 60 NBauO genannten baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen in den dort festgelegten Grenzen errichtet werden.

Hiervon ausgenommen sind jedoch sämtliche Baumaßnahmen an Baudenkmalen und in deren Umgebung (siehe hierzu auch die Hinweise zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege). Sollte für baurechtlich verfahrensfreie Maßnahmen eine Genehmigung nach anderen Gesetzen, wie zum Beispiel dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG), erforderlich sein, so muss die Bauherrin oder der Bauherr eine solche Genehmigung auch tatsächlich vor Ausführung der Maßnahme beantragt und erhalten haben.

Nachfolgend sind die im Anhang zu § 60 NBauO aufgeführten genehmigungsfreien Anlagen, die von wesentlicher Bedeutung sind, aufgeführt:

- Gebäude und Vorbauten ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten, wenn die Gebäude und Vorbauten nicht mehr als 40 m³ – im Außenbereich nicht mehr als 20 m³ – Brutto-Rauminhalt haben und weder Verkaufsnach Ausstellungszwecken noch dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen (Ziffer 1.1)
- Garagen mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche, außer im Außenbereich, Garagen mit notwendigen Einstellplätzen jedoch nur, wenn die Errichtung oder Änderung der Einstellplätze genehmigt oder nach § 62 genehmigungsfrei ist (Ziffer 1.2)
- Terrassenüberdachungen mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche und mit nicht mehr als 3 m Tiefe (Ziffer 1.8)
- Feuerungsanlagen sowie freistehende Abgasanlagen bis zu 10 m Höhe (Ziffer 2.1)
- Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren mit nicht mehr als 3 m Höhe und mit nicht mehr als 9 m Gesamtlänge, außer im Außenbereich, sowie in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen von Gebäuden, die keine Hochhäuser sind, angebrachte Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren (Ziffer 2.3)
- Einfriedungen mit nicht mehr als 2 m Höhe über der Geländeoberfläche nach § 5 Absatz 9, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen (Ziffer 6.1)
- Stützmauern mit nicht mehr als 1,50 m Höhe über der Geländeoberfläche (Ziffer 6.2)
- Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen mit nicht mehr als 3 m Höhe oder Tiefe, im Außenbereich nur, wenn die Aufschüttungen und Abgrabungen nicht der Herstellung von Teichen dienen und nicht mehr als 300 m² Fläche haben (Ziffer 7.1)
- Bauliche Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen, Terrassen oder Pergolen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen (Ziffer 9.1)

- Wasserbecken mit nicht mehr als 100 m² Beckeninhalte, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen (Ziffer 9.6)
- Wände, Decken, Stützen und Treppen, ausgenommen Außenwände, Gebäudetrennwände und Dachkonstruktionen, in fertiggestellten Wohngebäuden oder fertiggestellten Wohnungen, jedoch nicht in Hochhäusern (Ziffer 12.1)
- Wände und Decken, die weder tragend noch aussteifend sind und nicht feuerwiderstandsfähig sein müssen, in fertiggestellten Gebäuden (Ziffer 12.2)
- Öffnungen für Fenster oder Türen in fertiggestellten Wohngebäuden und fertiggestellten Wohnungen (Ziffer 13.1) – Achtung: Bei Baudenkmalen genehmigungspflichtig nach dem NDSchG
- Dacheindeckungen, wenn sie nur gegen vorhandene Dacheindeckungen ausgewechselt werden (Ziffer 13.5) – Achtung: Bei Baudenkmalen genehmigungspflichtig nach dem NDSchG
- Dächer von vorhandenen Wohngebäuden einschließlich der Dachkonstruktion ohne Änderung der bisherigen äußeren Abmessungen (Ziffer 13.6) – Achtung: Bei Baudenkmalen genehmigungspflichtig nach dem NDSchG
- Bewegliche Sonnendächer (Markisen), die keine Werbeträger sind (Ziffer 14.6)

Auch wenn das Baugenehmigungsverfahren formell entfallen kann, so müssen verfahrensfrei gestellte Baumaßnahmen dennoch die Vorschriften des öffentlichen Baurechts einhalten (zum Beispiel Brandschutz- und Grenzabstandsbestimmungen)!

Insbesondere dürfen die Vorhaben nicht gegen das städtebauliche Planungsrecht verstoßen. Die Regelungen eines Bebauungsplanes oder die Bestimmungen zum Bauen im Innen- und Außenbereich sind also bei der Errichtung verfahrensfreier Bauten stets zu berücksichtigen. In Zweifelsfällen sollte von einer Bauberatung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde Gebrauch gemacht werden.

Abbruch und Abbruchanzeige (§ 60 Absatz 3 NBauO)

Wie bisher dürfen „komplette“ Gebäude, ausgenommen Hochhäuser, baugenehmigungsfrei abgebrochen werden. Der Abbruch von Hochhäusern und Teilen von Gebäuden oder baulichen Anlagen, die nicht im Anhang der NBauO aufgeführt sind, muss aber der unteren Bauaufsichtsbehörde vor der Durchführung der Baumaßnahme angezeigt werden. Das gilt jedoch nicht für Baudenkmale oder denkmalverdächtige Objekte, für die eine denkmalrechtliche Genehmigung rechtzeitig einzuholen ist.

An Abbrucharbeiten müssen besonders hohe Sicherheitsanforderungen gestellt werden, da der Abbruch von baulichen Anlagen meist mit einer höheren Gefahr verbunden ist als die Errichtung – insbesondere dann, wenn nur Teile einer baulichen Anlage abgebrochen werden und statische Abhängigkeiten bestehen.

Anzeigeverfahren

Für eine Abbruchanzeige ist ein von der obersten Bauaufsichtsbehörde eingeführtes Formular zu verwenden. Das ausgefüllte und von der Bauherrin und/oder dem Bauherren unterschriebene Formular sowie die nachstehenden Unterlagen sind bei der unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich in zweifacher Ausfertigung einzureichen. Dem Anzeigeformular sind beizufügen

- ein einfacher Lageplan, in dem zusätzlich die Lage der abzubrechenden oder zu beseitigenden baulichen Anlage dargestellt ist, und
- eine Bestätigung einer fachkundigen Person über die Wirksamkeit der vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen und die Standsicherheit der baulichen Anlagen, auf die sich der Abbruch auswirken kann. Diese Person muss in der Liste der Tragwerksplanerinnen und -planer, die von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführt wird, oder in ein entsprechendes Verzeichnis in einem anderen Land eingetragen sein (§ 65 Absatz 4 NBauO).

Die untere Bauaufsichtsbehörde bestätigt der Bauherrin und/oder dem Bauherren den Eingang der Anzeige. Im Fall einer unvollständigen oder sonst mangelhaften Anzeige fordert sie die Bauherrin und/oder den Bauherren zur Vervollständigung der Anzeige oder zur Behebung des Mangels auf.

Ist die Anzeige vervollständigt oder der Mangel behoben worden, so teilt die untere Bauaufsichtsbehörde dies der Bauherrin und/oder dem Bauherren mit. Mit den Abbruchmaßnahmen darf dann nach Ablauf eines Monats nach Bestätigung der vollständigen beziehungsweise mängelfreien Bauanzeige begonnen werden. Relevante Sonderbestimmungen wie zum Beispiel die Asbest-Richtlinie sind eigenständig einzuhalten.

Gebühren

Die Gebühren für die Entgegennahme einer Abbruchanzeige, die Überprüfung auf Vollständigkeit und die Ausstellung einer Bestätigung betragen aktuell 60 Euro zuzüglich Zustellgebühr.



Eine Baulast ist eine einseitige öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde, mit der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer in Schriftform freiwillig erklären, auf ihrem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, wozu sie zunächst nicht verpflichtet wären. In der Regel wird mit der Eintragung einer Baulast ein bauordnungsrechtliches Hindernis beseitigt, das ein Bauen sonst so nicht möglich machen würde.

Eine Baulast liegt als öffentlich-rechtliche Belastung auf dem Grundstück und bindet auch die Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger.

Die Baulast dient nicht der Regelung der privatrechtlichen Verhältnisse unter Nachbarn und ist kein Ersatz für privatrechtliche Vereinbarungen. Durch Baulasten entstehen keine direkten Rechtsbeziehungen zwischen den so genannten belasteten und begünstigten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern.

Eine zusätzliche privatrechtliche Absicherung des Anspruchs, zum Beispiel durch einen privatrechtlichen Vertrag oder eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch, kann unter Umständen empfehlenswert sein, damit der Anspruch auch privatrechtlich gegenüber Baulastgeberinnen und Baulastgebern durchgesetzt werden kann.

Durch Eintragung in das bei der unteren Bauaufsichtsbehörde geführte Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam. Die so genannte Verpflichtungserklärung wird in der Regel durch die untere Bauaufsichtsbehörde unterschriftsreif vorbereitet. Einem Bauantrag sollte gleich eine Bereitschaftserklärung der späteren Baulastgeberinnen und Baulastgeber beigelegt sein.

Die untere Bauaufsichtsbehörde kann auch auf eine bereits eingetragene Baulast verzichten, wenn kein öffentliches und privates Interesse an der Baulast mehr besteht. Vor dem Verzicht sind die Eigentümerinnen und Eigentümer der begünstigten Grundstücke zu hören. Der Verzicht wird mit der Löschung im Baulastenverzeichnis wirksam.

Entstehung einer Baulast

Wird im Rahmen der Planung eines Bauvorhabens oder während eines Baugenehmigungsverfahrens festgestellt, dass eine Baulast erforderlich ist, um das Vorhaben genehmigungsfähig zu machen, so ist ein Antrag auf Eintragung einer Baulast zu stellen. Zu empfehlen ist, schon zu Beginn der Planung aufgrund der Vorermittlung mit der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser Gespräche mit den Eigentümerinnen und Eigentümern betroffener Nachbargrundstücke zu führen, ob diese überhaupt einer Baulast zustimmen würden.

Die Entgegennahme einer Baulasterklärung ist schriftlich zu beantragen und von der Person zu unterschreiben, die die mit einer Baulasteintragung verbundenen Kosten übernehmen wird. Der Antrag kann formlos oder unter Verwendung eines Formulars gestellt werden. Es besteht stets die Möglichkeit, den Text der Baulasterklärung durch die untere Bauaufsichtsbehörde vorbereiten zu lassen.

Sofern in einem Baugenehmigungsverfahren von der unteren Bauaufsichtsbehörde festgestellt wird, dass eine Baulast noch notwendig ist, aber noch nicht beantragt wurde, wird dies der Bauherrin und/oder dem Bauherren mitgeteilt. Die jeweilige Baulasterklärung muss von allen im Grundbuch eingetragenen Eigentümerinnen und Eigentümern des belasteten Grundstücks unterschrieben werden. Bei Erbbaurechten und sonstigen Berechtigungen wie Auflassungsvormerkungen, Grunddienstbarkeiten, Nießbrauchrechten sind auch die Unterschriften von deren eingetragenen Inhaberinnen und Inhabern erforderlich.

Die Baulasterklärung bedarf der Schriftform; alle Unterschriften müssen öffentlich beglaubigt (zum Beispiel durch eine Notarin oder einen Notar) oder unter Vorlage eines amtlichen Identitätsnachweisdokuments vor der unteren Bauaufsichtsbehörde geleistet werden. Die Beurkundung kann auch bei Katasterämtern, bei öffentlich bestellten Vermes-



sungsingenieurinnen oder -ingenieuren oder bei Gemeindeverwaltungen erfolgen.

Arten von Baulasten

Folgende Baulastenfälle kommen insbesondere in Betracht:

- Vereinigung von selbstständigen Baugrundstücken mit der Folge, dass die bauordnungsrechtlichen Vorschriften grundsätzlich auf das gesamte vereinigte Grundstück anzuwenden sind (Vereinigungsbaulast nach § 2 Absatz 12 NBauO)
- Sicherung der Zuwegung, weil das Baugrundstück nicht die erforderliche Zugänglichkeit aufweist, zum Beispiel nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt oder aber von dort aus keine Zufahrt zum Baugrundstück geschaffen werden darf (Zuwegungsbaulast nach § 4 Absatz 2 NBauO)
- Verpflichtung, einen entsprechenden Gegenbau unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu errichten, wenn eine Baumaßnahme ohne den an sich erforderlichen Grenzabstand auf der Grundstücksgrenze durchgeführt werden soll. Hinweis: Es besteht jedoch keine Verpflichtung der Eigentümerinnen oder Eigentümer des belasteten Grundstücks, die die Baulast geben, den Gegenbau sofort durchzuführen (Gegenbaubaulast nach § 5 Absatz 5 NBauO)
- Einen auf dem eigenen Grundstück fehlenden Grenzabstand auf dem Nachbargrundstück zur Verfügung zu stellen, wenn die Baumaßnahme nicht unmittelbar auf der Grundstücksgrenze durchgeführt oder aber der erforderliche Grenzabstand auf dem Baugrundstück nicht eingehalten werden kann (Abstandsbaulast nach § 6 Absatz 2 NBauO)
- Zuordnung eines erforderlichen Kinderspielplatzes auf einem anderen in der Nähe liegenden



Grundstück (Zuordnungsbaulast nach § 9 Absatz 3 NBauO)

- Notwendige Einstellplätze und Fahrradabstellanlagen auf einem anderen Grundstück schaffen zu lassen und diese dort zur Verfügung zu stellen (Einstellplatzbaulast nach § 47 Absatz 4 NBauO Baulast für Fahrradabstellanlagen nach § 48 Absatz 1 Satz 3 NBauO)

Erforderliche Unterlagen

Im Antrag auf Entgegennahme einer Baulasterklärung sind folgende Angaben zu machen beziehungsweise Unterlagen beizufügen:

1. Name und Anschrift der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, der Erbbau- und sonstigen Berechtigten des zu belastenden und des begünstigten Grundstücks

2. Name und Anschrift der Kostenträgerin und/oder des Kostenträgers
3. Bezeichnungen des zu belastenden und des zu begünstigenden Grundstücks nach Gemeinde, Ortsteil, Straße und Hausnummer sowie Gemarkung, Flur und Flurstück
4. Ein aktueller amtlicher einfacher Lageplan des begünstigten Grundstücks einschließlich der zu belastenden Grundstücksflächen (erstellt von einem Katasteramt oder öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin oder Vermessungsingenieur (ÖbVI) im Maßstab von in der Regel 1:500, jedoch nicht kleiner als 1:1.000, höchstens ein Jahr alt und übereinstimmend mit der tatsächlichen Situation vor Ort). Die zu belastenden Grundstücksflächen sind mit farblicher Markierung braun-schraffiert, das (Bau-)Vorhaben rot umrandet und rot-schraffiert darzustellen
5. Aktueller amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftsbuch des zu belastenden Grundstücks
6. Angaben über Baulasten, die bereits auf dem zu belastenden Grundstück liegen (Baulastenverzeichnis/-blatt)



Gebühren

Die Gebühr für Baulasteintragungen und -löschungen werden nach der BauGO ermittelt. Die Höhe der Gebühr ist von der Art der Baulast, der betroffenen Fläche und dem damit verbundenen Bearbeitungs- und Prüfungsaufwand abhängig. Sie beträgt derzeit mindestens 60 Euro und höchstens 1.620 Euro je einzutragender Baulast und Grundstück. Die Gebühr für die Löschung beträgt derzeit mindestens 60 Euro und höchstens 540 Euro je Baulast.



Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist eine Bescheinigung darüber, dass eine Eigentumswohnung oder ein Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) baulich hinreichend von anderen Wohnungen und Räumen abgeschlossen ist. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung besteht aus dem Aufteilungsplan auf der Grundlage von Zeichnungen und der eigentlichen Bescheinigung der baulichen Abgeschlossenheit. Diese Bescheinigung wird von der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde ausgestellt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist zusammen mit dem Aufteilungsplan die Voraussetzung für die Aufteilung eines Gebäudes in Wohnungseigentum und/oder Teileigentum und für die Anlage eigener Grundbuchblätter für jede einzelne Eigentumswohnung beziehungsweise Gewerbeeinheit. Sie ist also erforderlich, wenn zum Beispiel der Neubau von Eigentumswohnungen oder die Aufteilung eines Hauses in (separat verkäufliche) Eigentumswohnungen beziehungsweise Gewerbeeinheiten geplant ist. Grundlage für die grundbuchliche Aufteilung ist eine notarielle Teilungserklärung, die auf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung Bezug nimmt.

Antrag auf Abgeschlossenheit

Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigte, die ihr Grundstück in Wohnungseigentum beziehungsweise Teileigentum aufteilen möchten, müssen vorab einen entsprechenden Antrag auf Abgeschlossenheit

(formlos oder unter Verwendung eines Formulars) und ergänzende Unterlagen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einreichen, um eine Abgeschlossenheitsbescheinigung zu bekommen.

Ein Antrag auf Abgeschlossenheit ist grundsätzlich schriftlich zu stellen.

Über das Grundstück sind folgende Angaben erforderlich:

1. Eigentumsverhältnisse
2. Katastermäßige Bezeichnung des Grundstücks (Gemarkung, Flur, Flurstück)
3. Grundbuchblattnummer

Darüber hinaus sind nachstehende Unterlagen erforderlich:

1. Lageplan im Maßstab 1:1.000
2. vermaßte Grundrisszeichnungen sämtlicher Geschosse (ggf. auch des Spitzbodens) aller auf dem Grundstück befindlicher Gebäude im Maßstab 1:100
3. Nummerierung der Nutzungseinheiten in den Grundrisszeichnungen, wobei sämtliche Räume einer Nutzungseinheit mit der jeweils gleichen Nummer zu bezeichnen sind
4. Schnittzeichnung im Maßstab 1:100
5. Ansichtszeichnungen im Maßstab 1:100, ersatzweise Fotos bei Bestandsgebäuden

Sämtliche Unterlagen werden zweifach benötigt.

Die untere Bauaufsichtsbehörde prüft dann anhand der eingereichten Unterlagen, ob sämtliche Wohneinheiten beziehungsweise gewerblichen Einheiten formell dem öffentlichen Baurecht entsprechen und in sich abgeschlossen sind und stellt danach die entsprechende Abgeschlossenheitsbescheinigung aus. Eine verbindliche Aussage über den Umfang der baurechtlich zulässigen Nutzung des Sondereigentums enthält die Abgeschlossenheitsbescheinigung von Gesetzes wegen jedoch nicht.

Gebühren

Die Gebühren für die Abgeschlossenheitsbescheinigung werden auf der Grundlage der Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen und Leistungen (Allgemeine Gebührenordnung – AllGO) ermittelt. Die Höhe der Gebühr ist abhängig von der Zahl der gebildeten Wohn- oder Gewerbeeinheiten. Die Gebühr beträgt für das Erstellen eines Aufteilungsplans derzeit 50 Euro bis 400 Euro, für die Bescheinigung derzeit 50 Euro bis 400 Euro je Wohn-/Gewerbeeinheit.



Das Nachbarrecht

Unter Nachbarrecht versteht man alle Rechtsnormen, die auf der Grundlage des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses einen angemessenen Ausgleich der widerstreitenden Interessen der Nachbarn suchen. Das Nachbarrecht ist ein Teil des bürgerlichen Rechts, also Privatrecht. Vereinzelt greifen auch öffentlich-rechtliche Vorschriften (zum Beispiel Abstandsvorschriften der NBauO für bauliche Anlagen) in diese Beziehungen der Nachbarn ein.

Neben nachbarrechtlichen Regelungen der §§ 903 bis 924 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) wurde mit dem Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) für die nicht im BGB geregelten Tatbestände ein einheitliches Landesnachbarrecht geschaffen, das folgende Verhältnisse regelt:

- Die Nachbarwand (§§ 3 – 15) und die Grenzwall (§§ 16 – 22)
- Das Fenster- und Lichtrecht (§§ 23 – 25)
- Die Bodenerhöhungen (§ 26)
- Die Einfriedung (§§ 27 – 37)
- Das wasserrechtliche Nachbarrecht (§§ 38 – 44)
- Das Dachtraufrecht (§§ 45 – 46)
- Das Hammerschlags- und Leiterrecht (§§ 47 – 48)
- Das Höherführen von Schornsteinen (§ 49)
- Die Grenzabstände für Pflanzen und Waldungen (§§ 50 – 60) sowie
- Die Grenzabstände für Gebäude im Außenbereich (§§ 61 – 62)

Eine Abgrenzung zum öffentlichen Baurecht sieht das NNachbG nicht vor, das heißt Rechte und Pflichten nach öffentlichem Recht werden durch das

NNachbG nicht berührt. So hat die Bauaufsichtsbehörde die bei ihr eingereichten Bauanträge und Befreiungsanträge nicht unter nachbarrechtlichen Gesichtspunkten zu prüfen. Eine Bauherrin oder ein Bauherr muss daher vor Baubeginn selbst prüfen, ob der Verwirklichung des Bauvorhabens entsprechend der erteilten Baugenehmigung nachbarrechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Wenn nachbarrechtliche Vorschriften dem Bauvorhaben entgegenstehen, so wird das Weiterbauen nicht behördlich untersagt. Eine Bauherrin oder ein Bauherr muss sich selbst mit Nachbarn einigen – anderenfalls können diese nur durch zivilgerichtliche Entscheidung das Weiterbauen untersagen lassen und gegebenenfalls die Beseitigung der eingetretenen Beeinträchtigung durchsetzen.

Unter Denkmalschutz wird die Gesamtheit der gesetzlichen und behördlichen Anordnungen und Verbote verstanden, welche die Erhaltung oder Instandsetzung von Kulturdenkmalen zum Ziel haben. Denkmalpflege ist dagegen die fachlich beratende und materielle Unterstützung von Denkmaleigentümerinnen und -eigentümern bei der Erhaltung oder Instandsetzung von Kulturdenkmalen.

Was ist ein Kulturdenkmal?

Kulturdenkmale im Sinne des § 3 Absatz 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Denkmale.

Baudenkmale sind bauliche Anlagen, Teile baulicher Anlagen und Grünanlagen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Baudenkmal ist auch eine Gruppe baulicher Anlagen, die aus oben genannten Gründen erhaltenswert ist. Hierzu können auch Pflanzen (zum Beispiel der Baumbestand eines Parks) sowie Frei- und Wasserflächen in der Umgebung eines Baudenkmales gehören.

Bodendenkmale sind mit dem Boden verbundene oder im Boden verborgene Sachen und Spuren von Sachen, die von Menschen geschaffen oder bearbeitet wurden oder Aufschluss über menschliches Leben in vergangener Zeit geben und an deren Erhaltung aus eben diesen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Bewegliche Denkmale sind bewegliche Sachen, die von Menschen geschaffen oder bearbeitet wurden und Aufschluss über menschliches Leben in vergan-

gener Zeit geben und aus vorgenannten Gründen erhaltenswert sind.

Verzeichnis der Baudenkmale

Bei Baudenkmalen wird unterschieden zwischen Einzeldenkmalen (§ 3 Absatz 2 NDSchG) und solchen, die eine denkmalgeschützte Gruppe baulicher Anlagen (auch „Ensemble“ genannt) bilden (§ 3 Absatz 3 NDSchG). Diese werden im so genannten Verzeichnis der Baudenkmale geführt.

Als Ensemble können zum Beispiel ganze Straßenzüge wegen ihrer städtebaulichen Wirkung im Verzeichnis geführt werden. Denkmalrechtlich relevant ist dann häufig nur das äußere Erscheinungsbild (also die Fassaden und das Dach), gleichzeitig können jedoch Gebäude innerhalb der Gesamtanlage auch Einzeldenkmale sein.

Die Einstufung und Begründung durch die Denkmalfachbehörde ist ausschlaggebend für die Zulässigkeit und die Förderungs- und steuerliche Abschreibungsfähigkeit von Maßnahmen am Gebäude (näheres hierzu siehe unten).

Das Denkmalverzeichnis im Landkreis Wolfenbüttel ohne die Stadt Wolfenbüttel umfasst etwa 1.450 Baudenkmale. In der Stadt Wolfenbüttel allein sind darüber hinaus etwa 1.200 Denkmale ausgewiesen. Da das Verzeichnis in Niedersachsen nur nachrichtlichen Charakter hat, ist die Denkmaleigenschaft jedoch nicht abhängig von der Eintragung. Es kann sein, dass es immer noch Gebäude gibt, die die Eigenschaften eines Kulturdenkmales besitzen und nicht im Denkmalverzeichnis geführt sind. Im Zweifel sollten also Auskünfte bei der unteren Denkmal-schutzbehörde eingeholt werden.



Denkmalrechtliche Genehmigung

Fast alle Eingriffe an Baudenkmalen unterliegen der Genehmigungspflicht nach Denkmalrecht, unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind. Gemäß § 10 Absatz 1 Nr. 1 NDSchG bedarf einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal zerstören, verändern, instand setzen oder wiederherstellen will.

So sind nach dem Denkmalschutzgesetz zum Beispiel auch Erneuerungen von Dacheindeckungen, Anstrichen und Putzen, der Austausch beziehungsweise die Reparatur von Fachwerkhölzern, Fenstern und Türen, der Einbau einer neuen Heizung, das Anbringen von Verkleidungen und Werbeanlagen sowie Abbrucharbeiten genehmigungspflichtig.

Dies ist erforderlich, um sicherzustellen, dass keine Schäden am Denkmal durch unsachgemäße Maßnahmen (zum Beispiel durch einen zu dichten Anstrich im Hinblick auf die Wasserdampfdiffusion) und keine Beeinträchtigung der Denkmaleigenschaft durch nicht denkmalgerechte Baustoffe (zum Beispiel durch Kunststofffenster oder Betondachsteine) entstehen.

Die Anforderungen beziehen sich nicht auf Instandsetzungsarbeiten, die sich nur auf Teile des Kulturdenkmales auswirken, welche für seinen Denkmalwert ohne Bedeutung sind (zum Beispiel Reparaturen von Installationen).

Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist schriftlich mit allen zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.



In der Regel sind mindestens Zeichnungen zum Bestand und zum geplanten Neuzustand sowie eine Maßnahmenbeschreibung und -begründung erforderlich. Bei einfachen Maßnahmen reichen unter Umständen Fotos und eine Beschreibung. Welche Unterlagen im Einzelfall vorzulegen sind, ist abhängig vom Umfang der Maßnahme und mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Für denkmalrechtliche Genehmigungen werden keine Gebühren erhoben. Sofern das Bauvorhaben auch baugenehmigungspflichtig ist, schließt eine erforderliche Baugenehmigung die denkmalrechtliche Genehmigung mit ein. In diesem Fall entstehen jedoch Kosten nach der BauGO (siehe oben).

Fördermittel

Soweit der Haushaltsplan des Landes Niedersachsen dies zulässt, können Fördermittel zur Erhaltung und Instandsetzung von Denkmalen bereitgestellt werden. Förderungswürdig sind die Kosten für den Erhalt denkmalwerter Substanz sowie gegebenenfalls der Mehraufwand einer denkmalgerechten Ausführung. Der Antrag ist rechtzeitig vor Baubeginn über die untere Denkmalschutzbehörde an den Braunschweiger Stützpunkt des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege zu stellen.

Voraussetzung für die Bewilligung ist die denkmalrechtliche Genehmigung der geplanten Maßnahme, darüber hinaus können Landeszuwendungen mit weiteren Auflagen verbunden werden. Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

Weitere Fördermöglichkeiten können bei Stiftungen, wie zum Beispiel der Stiftung Braunschweiger Kulturbesitz, sowie dem Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen



sen (LGLN) angefragt werden (hier gegebenenfalls auch Mittel aus dem Dorferneuerungsprogramm).

Steuervergünstigungen

Das Einkommensteuergesetz (EStG) sieht für Baudenkmale erweiterte Abschreibungsmöglichkeiten vor, wodurch sich erhebliche Steuereinsparungen ergeben können. Handelt es sich um Erhaltungsaufwendungen, so können diese im Jahr der Bezahlung in voller Höhe als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung abgesetzt oder aber auf 2 bis 5 Jahre gleichmäßig verteilt werden (§ 11 a EStG).

Nachträgliche Herstellungskosten an einem Baudenkmal können anstelle der üblichen linearen oder degressiven Absetzung für Abnutzung (AfA) erhöht abgesetzt werden. Die erhöhte Abschreibung nach §§ 7 i ff. EStG wird gewährt für Maßnahmen an einem Gebäude, das nach den jeweiligen Vorschriften über Denkmalschutz und Denkmalpflege ein Baudenkmal ist, die zur Erhaltung als Baudenkmal sowie zu einer sinnvollen Nutzung erforderlich sind.

In der Regel werden Kosten für denkmalgerechte Lösungen, die der Anpassung an einen zeitgemäßen – jedoch nicht luxuriösen – Standard dienen, anerkannt.

Hierbei wird in Abhängigkeit der Nutzung unterschieden in:

■ Baudenkmale, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden (§ 10 f EStG):

Bei Baumaßnahmen können die Herstellungskosten verteilt über 10 Jahre mit jährlich 9 % abgesetzt werden:

Dies gilt nur für Aufwendungen, soweit sie noch nicht nach § 10 e EStG oder gemäß Eigenheimzulagengesetz berücksichtigt worden sind.

Die Abschreibung kann nur einmal (durch Eheleute zweimal) in Anspruch genommen werden. Ein weiterer Vorteil gegenüber anderen Eigenheimen besteht darin, dass auch anerkannte Kosten für genehmigte Erhaltungsaufwendungen aus Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzbar sind (unterschiedlich bei Einzeldenkmälern und Gruppen).

■ Baudenkmale, die zur Einkunftserzielung genutzt werden, zum Beispiel durch Vermietung (§ 7 i EStG):

Bei Baumaßnahmen können die Herstellungskosten im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % als Werbungskosten abgesetzt werden (§ 52 Absatz 23 b EStG).



Dabei gibt es keine Einschränkung hinsichtlich der Anzahl der Objekte. Die Anschaffungskosten für den Erwerb der Altbausubstanz sowie die nicht begünstigten Herstellungskosten sind wie bei anderen der Einkunftserzielung dienenden älteren Gebäuden mit jährlich 2,5 % beziehungsweise 2 % bei Gebäuden, die nach dem 31.12.1924 fertig gestellt wurden, absetzbar.

Eine rechtzeitige Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde ist empfehlenswert, da nicht alle genehmigungsfähigen Maßnahmen auch begünstigt und damit förderungswürdig sind.

Die Steuerbescheinigung wird auf Antrag von der unteren Denkmalschutzbehörde ausgestellt. Die Erteilung der Bescheinigung ist gebührenpflichtig, die Gebühren belaufen sich je nach Höhe der zu bescheinigenden Summe auf aktuell 70 Euro bis 410 Euro.

Adressen

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

Husarenstraße 75, 38102 Braunschweig
Telefon 0531 121606-0

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Regionaldirektion Braunschweig
Wilhelmstraße 3, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 484-2000

Stiftung Braunschweiger Kulturbesitz

Löwenwall 16, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 70742-0



- **bauplanung & bauleitung** neubau • umbau
- **sigecko** sicherheits- und gesundheitsschutzkoordination auf baustellen
- **fachplaner barrierefreies bauen**
- **sachkunde gem. TRGS 519** asbestsanierung
- **sachkunde gem. TRGS 524** altlastensanierung



www.i-bix.de

fon 0 53 31 . 90 50 52 • e-mail info@i-bix.de

ingenieurbüro

Architekt H.Kemmerich

Salzdahlumer Straße 196
38126 Braunschweig
Tel. 0531 - 48 25 34 00
www.Architekt-Kemmerich.de



Passivhäuser Industriebau Sanierung

Dipl. Ing. Michael Seeberger

Büro Dipl. Ing. TU BDB
Michael Seeberger

Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden

Wertgutachten

Entwurfsplanung

Bau- und Projekt-
betreuung



Telefon 0 53 05/93 08 52

Fax 0 53 05/93 08 54 • Mobil 0151/70 53 89 54

e-mail: passeberger@aol.com

PLANUNGSBÜRO FÜR ÖKOLOGISCHES BAUEN
WWW.GRIGULL-ARCHITEKT.DE



BERND GRIGULL · DIPL.-ING. ARCHITEKT
NUSSBERGSTR. 17 · 38102 BRAUNSCHWEIG · TEL. 0531/344064

Architekturbüro GUDRUN KRAIL

Planung und Baubegleitung bei Umbau,
Sanierung und Neubau, Energieberatung

Saarbrückener Straße 54 · 38116 Braunschweig
Telefon 0531 701 39 20 · www.architektin-gkrail.de





Neben Käuferinnen und Käufern sowie Verkäuferinnen und Verkäufern sind an einem Grundstückskauf und Hausbau beziehungsweise einem Immobilien-erwerb eine Reihe weiterer Personen und Einrichtungen beteiligt. Die Stellung und die Aufgaben der wichtigsten Beteiligten werden im Folgenden kurz erläutert.

Käuferinnen und Käufer

Vor der Erstellung des Kaufvertrags sollte von den Erwerberinnen und Erwerbern festgelegt werden, wer als Käuferin oder Käufer auftreten soll (und gegebenenfalls wie), zum Beispiel bei Ehepaaren, dass beide je zur Hälfte eine Immobilie erwerben. Unter Umständen kann es sinnvoll sein, dazu vorher den Rat einer Steuerberaterin oder eines Steuerberaters einzuholen.

Verkäuferinnen und Verkäufer

Als Verkäuferin oder Verkäufer von Grundstücken treten in der Regel auf: Privatpersonen, Kommunen, Erschließungsgesellschaften, Bauträgerinnen und Bauträger oder Fertighausanbieterinnen und Fertighausanbieter, Kirchengemeinden oder Stiftungen sowie Banken, Sparkassen und Bausparkassen. Grundstücksangebote der Kommunen und Erschließungsgesellschaften sind in der Regel durch Anfrage bei den Bau- oder Liegenschaftsämtern der in Frage kommenden Gemeinden zu erhalten oder werden öffentlich bekannt gemacht. Teilweise erfolgen Angebote auch direkt über die Immobilienseiten der Zeitungen oder im Internet.

Bauträgerinnen und Bauträger sowie Fertighausanbieterinnen und Fertighausanbieter verkaufen Grundstücke in der Regel mit errichteten Häusern oder Eigentumswohnungen beziehungsweise gekoppelt mit deren Bau. Die dazu notwendigen Verträge mit Bauträgerinnen und Bauträgern unterliegen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Eine ungebundene Planung mit freien Planerinnen oder Planern ist dann meistens nicht möglich.

Kirchengemeinden und Stiftungen, gelegentlich auch Kommunen, vergeben Baugrundstücke häufig über Erbpacht.

Angebote sind erhältlich durch Anfrage direkt bei den Kirchengemeinden oder Stiftungen oder über die Kommunen, die über entsprechende Informationen zu den verschiedenen Ansprechpartnerinnen oder Ansprechpartnern verfügen. Banken, Sparkassen und Bausparkassen verkaufen Eigentumswohnungen, Häuser oder auch Baugrundstücke in eigenem Namen oder treten als Vermittlerin oder Vermittler auf.

Grundstücksangebote von Privatpersonen sind selten. Sie sind im Wesentlichen im Immobilienteil von Tageszeitungen, teilweise auch über das Internet, zu finden oder in den Schaufenstern von Banken und Sparkassen. Ein Großteil der privaten Verkäuferinnen und Verkäufer bedient sich der Vermittlung durch Maklerinnen oder Makler. Maklerinnen und Makler (aber auch Banken) verlangen für ihre Leistungen in der Regel Provisionen (Maklercourtage). Es gibt jedoch auch Verkäuferinnen oder Verkäufer, die ausdrücklich von Privat an Privat anbieten. In öffentlichen Versteigerungen oder den Zwangsversteigerungen seitens der Amtsgerichte werden Immobilien aus allen Bereichen und Verkäuferinnen- beziehungsweise Verkäufergruppen angeboten. Angebote unbebauter Grundstücke sind jedoch selten.

Maklerinnen und Makler

Die Aufgaben einer Maklerin oder eines Maklers umfassen

- die Preisfindung,
- das Erstellen des Exposés (Beschreibung des angebotenen Objekts, mit der Maklerinnen und Makler ihre in der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) festgelegte Informationspflicht erfüllen),
- Veröffentlichung des Angebots, zum Beispiel durch das Schalten von Anzeigen,

- die Durchführung von Objektbesichtigungen,
- die Preisverhandlungen,
- die Hilfe bei der Erstellung der Finanzierung und gegebenenfalls ihre Prüfung,
- Vorbereitung der Vertragsabwicklung und des Notartermins.

Für das Berufsbild der Immobilienmaklerin oder des Immobilienmaklers gibt es in Deutschland noch keine normierten Voraussetzungen. Seriöse Maklerinnen und Makler sind nicht ausschließlich Vermittlerinnen oder Vermittler, sondern Immobilienberaterinnen und Immobilienberater mit einem durch qualifizierte Ausbildung erworbenen Spezialwissen. Die Dachverbände, wie der Verband Deutscher Makler (VDM) oder der Ring Deutscher Makler (RDM) prüfen ihre Bewerberinnen und Bewerber, bevor sie diese aufnehmen. Sie fördern Sach- und Fachkunde für ihre Mitglieder.

Für erfolgreiche Vermittlungstätigkeit steht Maklerinnen und Maklern eine Provision zu. Diese beträgt etwa 3 % bis 6 % des Kaufpreises zuzüglich Mehrwertsteuer. Es gibt regional unterschiedliche Handhabungen darüber, ob die Provision von den Käuferinnen und Käufern, von den Verkäuferinnen und Verkäufern oder von beiden Parteien anteilig gezahlt wird.

Notarinnen und Notare

In Deutschland muss jeder Grundstücks- und Hauskauf zum Schutz der Beteiligten notariell beurkundet werden. Notarinnen und Notare sorgen für neutrale rechtliche Beratung, Rechtssicherheit, Rechtsfrieden und Schutz der Unerfahrenen vor übereilem Handeln.

Die Aufgaben von Notarinnen und Notaren umfassen:

- Einblicknahme in das Grundbuch und das Baulastenverzeichnis
- Entwurf eines Kaufvertrages
- Beantragung von Auflassung (Einigung zwischen Käuferinnen und Käufern sowie Verkäuferinnen und Verkäufern über den Eigentumsübergang einer Immobilie), Auflassungsvormerkung (für den Fall, dass Kaufvertrag und eigentlicher Eigentumsübergang zeitlich auseinander liegen, sichern sich Käuferinnen und Käufer durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch dagegen ab, dass Verkäuferinnen und Verkäufer in der Zwischenzeit das Eigentum anderweitig übertragen), Eintragung ins Grundbuch
- Gegebenenfalls finanzielle Abwicklung über ein Notaranderkonto (Bankkonto auf den Namen





einer Notarin oder eines Notars, auf dem diese beziehungsweise dieses fremdes Vermögen treuhänderisch verwaltet. Der Kaufpreis wird auf diesem Konto verwahrt, bis alle gegenseitigen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag erfüllt sind)

- Grundschriftbestellung zur Darlehenssicherung (notariell beurkundete Zustimmung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers zur Belastung ihres oder seines Grundstücks (Grundschrift), verbunden mit dem Antrag, diese in das Grundbuch einzutragen)
- Abgabe einer Notarbestätigung (Bestätigung von Notarinnen oder Notaren gegenüber dem Finanzierungsinstitut, dass der rangrichtigen Eintragung der Grundschrift nichts im Wege steht. Dies ermöglicht die Auszahlung eines Darlehens, bevor die Eintragung im Grundbuch vollzogen ist)

Beurkundende Notarinnen und Notare sind verpflichtet, Käuferinnen und Käufer sowie Verkäuferinnen und Verkäufer über ihre Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag aufzuklären und die Voraussetzungen für die Grundschrift-eintragung zu schaffen, etwa durch Klärung gesetzlicher Vorkaufsrechte (zum Beispiel der Kommune), die den Kaufvertrag ungültig werden lassen könnten. Schließlich beantragen Notarinnen und Notare die Grundschrifteintragung.

Die Vertragsparteien können die Notarin oder den Notar selbst auswählen. Üblich ist, dass Käuferinnen und Käufer das Wahlrecht ausüben. Es bleibt dann Aufgabe der Vertragsparteien, die Notarin oder den Notar über unklare oder zweifelhafte Regelungen zu befragen.

Man sollte sich deshalb vor dem Notartermin den Vertragsentwurf aushändigen lassen, um diesen in Ruhe zu lesen und zu prüfen. Fragen sollten der Notarin oder dem Notar auch schon vor dem offiziellen Termin gestellt werden.

Um die Eigentumsübertragung abzusichern, muss von Notarinnen und Notaren erst eine Auflassungsvormerkung an erster Rangstelle in das Grundbuch beantragt werden. Dies sichert die Käuferinnen- und Käufer-Ansprüche während der formellen Ei-

gentumsübertragung, die, je nach Arbeitsbelastung der Amtsgerichte, mehrere Wochen bis Monate dauern kann.

Erst nach Eintragung dieser Auflassungsvormerkung sollte der Kaufpreis bezahlt werden. Käuferinnen und Käufer werden erst Eigentümerinnen und Eigentümer des Grundstücks durch die Eintragung ins Grundbuch.

Die Notargebühren, die üblicher Weise Käuferinnen und Käufer tragen, richten sich bei einem Kaufvertrag nach dem Kaufpreis, bei der Grundschriftbestellung nach dem Sicherungswert (das heißt nach dem zur Absicherung der Kreditgeberin oder des Kreditgebers im Grundbuch als Grundschrift eingetragenen Darlehensbetrag). Die Gebühr wird mit Hilfe einer Gebührentabelle nach den gesetzlichen Vorschriften errechnet. Sie beträgt einschließlich Grundbuchkosten und Grundschriftbestellung etwa 1,5 % des Kaufpreises.

Grundbuchamt (Amtsgericht)

Das Grundbuchamt führt das Grundbuch und ist dem zuständigen Amtsgericht angegliedert.

Aus dem Grundbuch lässt sich entnehmen, wer Grundstückseigentümerin oder Grundstückseigentümer ist (Abteilung I), ob bestimmte Nutzungsrechte auf dem Grundstück liegen wie Dauerwohnrechte, Nießbrauchrechte, Erbbaurechte, Vorkaufsrechte, Wege- oder Leitungsführungsrechte (Abteilung II) und ob das Grundstück noch mit Grundschriften und Hypotheken belastet ist (Abteilung III).

Finanzamt

Das Finanzamt erstellt die für die Eintragung ins Grundbuch erforderliche Unbedenklichkeitsbescheinigung als Nachweis über die ordnungsgemäße Entrichtung der Grunderwerbssteuer. Diese beträgt 5 % auf den Verkaufswert laut Kaufvertrag. Nach Fertigstellung einer neuen Immobilie ermittelt das Finanzamt den Einheitswert der Immobilie, der die Grundlage der gemeindespezifischen Grundsteuer darstellt.

Finanzierungsinstitute

Zum Abschluss eines Kaufvertrages sollte die Finanzierung gesichert sein. Da die Wenigsten ihren Wunsch nach Immobilieneigentum ohne Fremdfinanzierung verwirklichen können, ist ein individuelles und maßgeschneidertes Finanzierungskonzept unter Einbeziehung von Eigenmitteln, Förderung und Krediten zu entwickeln (näheres siehe unten).

Sachverständige

Auf Grund gesetzlicher Vorschriften benötigen die finanzierenden Banken zur Ermittlung des Beleihungswertes eines Objektes häufig Wertgutachten von Sachverständigen. Dabei werden zum Beispiel die Lage des Objekts, der Zustand eines darauf errichteten Gebäudes, die Kostenschätzung für einen geplanten Neubau und der erzielbare Mietertrag sowie die örtlichen Marktverhältnisse berücksichtigt. Sachverständige werden in der Regel von der finanzierenden Bank beauftragt. Sind mehrere Institute in die Finanzierung einbezogen, so greifen diese unter Umständen auf das gleiche Gutachten zurück.

Die Schätzgebühren dürfen Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmern nicht gesondert in Rechnung gestellt werden (unzulässige Regelung gemäß rechtskräftigem Urteil des Landgerichts Stuttgart, AZ 20 O 9/07).

Planerinnen und Planer sowie Fachingenieurinnen und Fachingenieure

An dieser Stelle wird auf die Ausführungen zu den Beteiligten in bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Seite 16 verwiesen.

Ergänzend ist beim Bauen mit freien Planerinnen oder Planern darauf zu achten, dass auf Bauherrinnen und Bauherren einige Aufgaben zukommen, die nicht zum Verantwortungsbereich der Auftragnehmerinnen oder Auftragnehmer (Planerinnen oder Planer und/oder ausführende Baufirmen) gehören. Sie sollten daher bei der Kostenermittlung nicht übersehen werden. Dazu zählt die Herrichtung der Baustelle, das heißt es müssen die Lieferung von Baustrom und Bauwasser beantragt, Zufahrtswege für die Baufahrzeuge sichergestellt und die Hausanschlüsse für Gas, Strom, Wasser, Abwasser, Telefon/Internet und gegebenenfalls Fernsehkabel beantragt und hergestellt werden. In jedem Falle sollten sich Bauherrinnen und Bauherren dabei von ihren Planerinnen oder Planern oder anderen Fachleuten beraten lassen oder Planerinnen beziehungsweise Planer mit diesen Leistungen beauftragen.

Neben der Anforderung der NBauO, die diese an eine Bauleiterin oder einen Bauleiter stellt, muss die Bauleitung die Ausführung einer Baumaßnahme organisieren.

Unabhängig von der Beauftragung einer Bauleitung sollten während der Bauzeit die Bauherrinnen und Bauherren selbst die Baustelle nach Möglichkeit mehrmals in der Woche besuchen und sich als rechte Hand der Bauleitung sehen.



Die Wirtschaftlichkeit einer Immobilienmaßnahme wird nur zu einem Teil durch die Baukosten selbst bestimmt. Hinzu kommen die laufenden Bewirtschaftungskosten (zum Beispiel Instandhaltung und Energieverbrauch) – einen sehr großen Anteil machen in der Regel aber die Finanzierungskosten aus. Dies gilt zumindest für alle Objekte, die überwiegend fremdfinanziert werden müssen. Die Finanzierungskosten schlagen natürlich umso höher zu Buche, je höher die Baukosten sind, die finanziert werden müssen, und je höher das Zinsniveau in dem Zeitraum ist, in dem die Finanzierung erfolgt. Durch eine optimale Finanzierung können gegenüber einer weniger guten Finanzierung daher höhere Baukosten leicht ausgeglichen werden.

Die Erkundigungen von Bauherinnen und Bauherren zur individuellen, optimalen Finanzierung müssen daher ganz mit am Anfang der Überlegungen stehen. Nachdem der Wunsch zu bauen konkret wird, das geplante Objekt erste Konturen annimmt und sich ein erstes, grobes Rahmenbudget abzeichnet, sollten Finanzierungsangebote eingeholt werden.

Beratung durch mehrere Fachleute

In die optimale Finanzierung gehen viele Kriterien ein. Die angehenden Bauherinnen und Bauherren sollten nicht versäumen, sich frühzeitig von mehreren Fachleuten beraten zu lassen. Fachleute findet man bei der Hausbank, den Finanzierungsinstituten, den Bausparkassen und unter den freien Finanzierungsmaklerinnen und Finanzierungsmaklern. Je nach persönlicher Situation (Einkommen, Familienstand) können ganz unterschiedliche Finanzierungsmodelle vorteilhaft sein. Die Beratungen sollten über den Vergleich klassischer Finanzmittel hinaus auch stets staatliche Fördermöglichkeiten und gegebenenfalls die steuerlichen Gegebenheiten der Bauherinnen und Bauherren beinhalten.

Letztendlich erfordert eine Immobilienfinanzierung auch ein gutes Stück Vertrauen.

Dauerhafte Tragbarkeit der Belastung

Jede Bauherrin und jeder Bauherr muss sich überlegen, wie das Haus finanziert werden kann. Nur wer die gesamten Kosten (siehe Anhang Checkliste A) aus eigenen Mitteln bestreiten kann, hat keine Belastungen aus der Finanzierung. Alle übrigen Kaufbeziehungsweise Bauwilligen müssen Darlehen aufnehmen.

Die vertretbare Verschuldung hängt von der tragbaren Belastung ab. Die Tragbarkeit ist wesentlich von dem monatlichen Nettoeinkommen bestimmt. Ne-

ben der aus dem Hauserwerb resultierenden Belastung muss der laufende Lebensunterhalt ebenfalls aus dem Nettoeinkommen bestritten werden. Darüber hinaus sollte auch noch ein gewisser Spielraum für nicht vorhersehbare Ausgaben vorhanden sein (siehe Anhang Checkliste C).

Die mit dem Hauserwerb zusammenhängende Belastung setzt sich zusammen aus dem Kapitaldienst und den Bewirtschaftungskosten (siehe Anhang Checkliste B). Kapitaldienst nennt man die Summe aus Zinsen und Tilgung. Die Bewirtschaftungskosten werden leicht unterschätzt. Zu ihnen zählen die – gegenüber einer Mietwohnung meist höheren – kommunalen Gebühren für die Wasserversorgung, die Müllabfuhr und die Straßenreinigung, die Grundsteuer, Versicherungsprämien, die Kosten der Gartenpflege und der Heizungswartung und/oder der Schornsteinreinigung sowie Instandhaltungskosten beziehungsweise Einstellungen in die Instandhaltungsrücklage. Bei Neubauten sollte man mit etwa 2 bis 3 Euro je Quadratmeter Nutz- beziehungsweise Wohnfläche im Monat rechnen. Neben den Betriebskosten sollte auch an die Unterhaltung der Bausubstanz gedacht werden. Hier sollten monatliche Rücklagen von wenigstens 1 Euro je Quadratmeter angesetzt werden.

Die laufende Belastung muss dauerhaft tragbar sein. Der nach Abzug des Kapitaldienstes verbleibende Rest des Einkommens muss nicht nur ausreichend sein, um daraus den laufenden Lebensunterhalt und die Bewirtschaftungskosten bestreiten zu können, sondern sollte auch noch die Bildung von Rücklagen für nicht vorhergesehene Ausgaben zulassen. Dies bedeutet, dass Einkünfte, mit denen nicht auf Dauer gerechnet werden kann, auch außer Betracht gelassen werden sollten. Die Forderung dauerhafter Tragbarkeit beinhaltet ferner, dass man sich darüber im Klaren sein sollte, wie sich die Belastung über die Zeit entwickelt. Aus verschiedenen Gründen kann die Belastung in den nächsten Jahren steigen. Es ist daher ratsam – über die Anfangsbelastung hinaus – die Belastung durch die Baufinanzierung für die kommenden Jahre möglichst realistisch abzuschätzen.

Auswirkung von Zinsänderungen

Die Auswirkungen von Zinsänderungen auf die monatliche Belastung können erheblich sein. Belastungssteigerungen sind dann nicht gefährlich, wenn auch mit entsprechenden Steigerungen des Nettoeinkommens gerechnet werden kann. Solche Steigerungen waren in der Vergangenheit häufig zu beobachten – gerade bei Eigentumserwerbern, die oft ein überdurchschnittliches Einkommenswachstum erlebt haben. Ob dies auch weiterhin der Fall sein wird, ist schwer absehbar.

Geht man davon aus, dass die laufende Belastung aus dem Kapitaldienst mittelfristig nicht mehr als ein Drittel des verfügbaren Einkommens ausmachen soll, so ergibt sich ganz zwangsläufig die Grundregel, dass die absolute Grenze für die Aufnahme von Fremdmitteln (Krediten) umso niedriger ist, je geringer das Haushaltsnettoeinkommen ist. Das heißt, dass weniger Verdienende einem stärkeren Zwang zur Auswahl eines möglichst preisgünstigen Objektes und zu möglichst hohen Eigenleistungen unterliegen als besser verdienende Haushalte.

Das bedeutet keineswegs immer, dass es Bauwillige mit höherem Einkommen leichter haben als die mit niedrigem Einkommen. Wer zum Beispiel im ländlichen Gebiet bereits über ein Baugrundstück verfügt, selbst handwerkliche Fähigkeiten hat und mit Nachbarschaftshilfe rechnen kann, kommt auch mit einem geringen Einkommen meist leichter zum Eigenheim als wesentlich besser Verdienende, die in der Großstadt leben, für das Baugrundstück einen hohen Preis bezahlen müssen und keine Möglichkeit zu Eigenleistungen in Form von Selbst- und Nachbarschaftshilfe haben.

Eine Möglichkeit, bei der Erwerbsentscheidung die geringere Belastungsfähigkeit beziehungsweise ein unsicheres Einkommen zu berücksichtigen, besteht auch darin, dass man eine Gebrauchtimmoblie erwirbt. Diese ist in der Regel preiswerter, auch bei Berücksichtigung von notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen. Auf die Besonderheiten von Baufinanzierungen gebrauchter Immobilien wird an dieser Stelle jedoch nicht weiter eingegangen.

Rechtzeitig mit dem Sparen beginnen

Häufig wird die auf Erwerberinnen und Erwerber eines Eigenheims zukommende Belastung mindestens in den ersten zehn Jahren nach dem Bau oder Erwerb wesentlich höher sein als die Miete für die bisherige Wohnung. Gerade für Familien mit niedrigem Einkommen, die sonst nur wenig Eigenkapital erbringen können, empfiehlt es sich daher, zunächst über mehrere Jahre hinweg regelmäßig Eigenkapital anzusparen. Das kann zum Beispiel im Rahmen



eines Bausparvertrages geschehen, der mit einer Anwartschaft auf ein zinsgünstiges Bauspardarlehen verbunden ist. Wer vor dem Bau oder Kauf bereits mehrere Jahre neben der Miete regelmäßig Sparleistungen erbracht hat, wird leichter mit den zunächst hohen Belastungen nach Verwirklichung des Vorhabens zurechtkommen.

Staatliche Fördermöglichkeiten

Der Staat hilft Bauwilligen zum Beispiel in der Vorphase beim Bausparen, mit zinsverbilligten Darlehen und den Mitteln des sozialen Wohnungsbaus. Wichtig dabei zu wissen ist, dass nur auf die Leistungen im Rahmen der Bausparförderung und auf die steuerlichen Hilfen ein gesetzlicher Rechtsanspruch besteht, während mit den Hilfen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus nicht mit absoluter Sicherheit gerechnet werden kann.

Bausparen

Das Bausparen gehört in vielen Fällen zu den Finanzierungsbausteinen. Das Grundkonzept des Bausparens besteht aus einer längerfristigen Ansparphase mit regelmäßigen Raten, durch die ein Anrecht auf ein niedrig verzinstes Bauspardarlehen erworben wird. Für das Bauspardarlehen wird zudem in der Regel nur eine nachrangige Absicherung im Grundbuch erforderlich.

Die Grundprinzipien des Bausparens sind bei allen Bausparkassen gleich. Man schließt einen Bausparvertrag ab und spart monatliche Beträge, die in erster Linie von der Höhe der Bausparsumme bestimmt werden. Die Spar- und Darlehensbedingungen zielen auf einen langfristigen Sparprozess. Im Grundsatz bestimmt der Zins für die Sparerinnen und Sparer auch den Zins für die Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmer. Nach Gewährung des Bauspardarlehens zahlen Bausparerinnen und Bausparer eine aus Zins und Tilgung zusammengesetzte Annuität, die sich jährlich gewöhnlich auf 12 % der Darlehenssumme beläuft, also auf 1 % monatlich.

Die Annuität für Bauspardarlehen ist deshalb relativ hoch, weil das Bauspardarlehen schnell (im Allgemeinen in 12 Jahren) getilgt werden soll. Das Bausparen wird gegenüber anderen Sparformen vom Staat durch die Gewährung von Bausparbeziehungswise Wohnungsbauprämien und Arbeitnehmersparzulagen gefördert.

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Mit ihren Programmen für Wohnimmobilien unterstützt die KfW-Förderbank die Wohnungsbau- und Vermögenspolitik der Bundesregierung. Durch das

Programm werden von der KfW der Bau und der Erwerb, die Modernisierung und insbesondere die energetische Sanierung von Häusern und Wohnungen gefördert. Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer profitieren vor allem von den günstigen Zinsen der KfW. Darüber hinaus bietet die Förderbank bei langen Zinsbindungsfristen eine langfristige und solide Kalkulationsgrundlage.

Die KfW-Förderkredite gehören heute bei den meisten Banken zum Standardangebot (teilweise jedoch nur auf Anfrage). Anträge für die Förderkredite können bei Banken oder Sparkassen gestellt werden.

Weitere Informationen gibt es

- bei der Hausbank,
- bei der NBank (Telefon 0511 30031-0 oder im Internet unter www.nbank.de) und
- bei der KfW (Telefon 0800 5399002 (kostenfreie Servicenummer) oder im Internet unter www.kfw.de).

Sozialer Wohnungsbau

Eine Förderung im sozialen Wohnungsbau ist nicht nur davon abhängig, dass die persönlichen Voraussetzungen erfüllt sind (zum Beispiel Kinderzahl und Unterschreitung der Einkommensgrenze), sie hängt auch davon ab, ob der zuständigen Bewilligungsstelle des Landes entsprechende Mittel zur Verfügung stehen. Wenn Bauwillige auf eine Förderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus unbedingt angewiesen sind, sollten sie deshalb erst dann in größerem Umfang Zahlungsverpflichtungen eingehen, wenn mit Sicherheit mit einer Förderung gerechnet werden kann. Die Erteilung des Bewilligungsbescheides oder die Genehmigung eines vorzeitigen Baubeginns sollte also abgewartet werden.

Weitere Informationen gibt es

- bei der NBank (Telefon 0511 30031-0 oder im Internet unter www.nbank.de) sowie
- bei der Wohnraumförderungsstelle im Landkreis Wolfenbüttel (Telefon 05331 84-209).

Weitere Fördermöglichkeiten

Insbesondere im Hinblick auf die Energieversorgung und Dämmung von Häusern werden von verschiedenen Bundesministerien und -ämtern Förderungen vorgenommen. So zum Beispiel fördert das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle unter anderem Energiesparberatungen, das Heizen mit erneuerbaren Energien und die Kraft-Wärme-Kopplung.

Näheres hierzu ist im Internet unter www.bafa.de oder unter der Telefonnummer 06196 908-0 zu erfahren.

Darlehen und Bürgschaften

Banken und Sparkassen wollen als Gläubigerinnen und Gläubiger sichergehen, dass sie das Geld auch zurückbekommen. Sie lassen sich deshalb Sicherheiten geben. Dies geschieht, indem in der Regel eine Grundschuld oder eine Hypothek in das Grundbuch des jeweiligen Grundstückes eingetragen wird. Durch die Bestellung einer Grundschuld wird erreicht, dass das belastete Grundstück der oder dem aus der Grundschuld Berechtigten für eine bestimmte Geldsumme haftet. Durch die Bestellung einer Hypothek wird eine persönliche Forderung – zum Beispiel ein Darlehen einer Bank an Bauherrinnen und Bauherren – an einem Grundstück dinglich gesichert. Gegenüber der Hypothek hat die Bestellung einer Grundschuld den Vorteil, dass Änderungen im Vertrag über das Darlehen, das durch die Grundschuld gesichert werden soll – beispielsweise die Erhöhung dieses Darlehens – ohne weitere Eintragungen im Grundbuch möglich sind, sofern die eingetragene Grundschuld genügend hoch ist. Man unterscheidet erstrangig und nachrangig gesicherte Darlehen. Erstrangige Darlehen werden im Allgemeinen bis zur Höhe von etwa 60 % des Beleihungswertes vergeben, nachrangige Darlehen bis zu 80 %. Der Beleihungswert liegt überwiegend unter dem Kaufpreis und/oder den Baukosten des Objekts.

Ein nachrangig gesichertes Darlehen, auch bezeichnet als 1b-Hypothek oder zweitrangig gesichertes Darlehen, wird benötigt, wenn Eigenkapital, die normale erstrangige Hypothek und gegebenenfalls Verwandtendarlehen nicht für die Finanzierung genügen. Bei persönlicher Bonität von Schuldnerinnen und Schuldnern vergeben Sparkassen und Banken auch solche Darlehen. Diese sind jedoch etwas teurer als die erstrangigen Kredite.

Nachrangig gesicherte Darlehen können auch mit einer Bürgschaft eines öffentlich-rechtlichen Instituts zusätzlich abgesichert werden. Die Bürgschaft beinhaltet, dass in dem Fall, in dem ein Darlehen weder von der Schuldnerin oder dem Schuldner noch aus dem Erlös einer Zwangsversteigerung zurückgezahlt werden kann, das Institut die Schuld übernimmt. Das Kreditinstitut ist also voll abgesichert. Jedoch bleibt die Schuld der Darlehensnehmerin oder des Darlehensnehmers bestehen. Die Forderung geht auf den Bürgen über. Dementsprechend sind die Zinsen bei einer solchen verbürgten Hypothek auch genauso niedrig wie bei einer erstrangigen Hypothek. Dazu kommt allerdings eine Bürg-



schaftsgebühr. Bürgschaften können in der Regel bei dem zuständigen Landesförderinstitut (NBank Telefon 0511 30031-0) beantragt werden.

Darlehen mit festem Zins

Bei der Auswahl des Kredits sind die wichtigsten Merkmale der Zins, die Dauer der Zinsfestschreibung und – sofern vereinbart – das so genannte Disagio (Abschlag als vorausbezahlter Zins). Nur im Ausnahmefall ist der Zins für die gesamte Laufzeit des Kredits festgeschrieben. Zum Ablauf der Zinsfestschreibungsfrist wird über den Zinssatz neu verhandelt. Dann kann auch unter Einhaltung einer Frist von in der Regel einem Monat die Bank gewechselt werden, wenn andere Kreditinstitute günstigere Konditionen bieten. Der Wechsel ist allerdings mit Kosten verbunden, da die Rechte der Gläubigerinnen und Gläubiger ins Grundbuch eingetragen werden müssen, es sei denn, neue und alte Gläubigerin oder Gläubiger einigen sich über eine Abtretung außerhalb des Grundbuches.

Über die bei einer Umschuldung anfallenden Kosten sollten sich Schuldnerinnen und Schuldner bei den Kreditinstituten informieren.

Darlehen mit variablem Zins

Besonders Sparkassen und Kreditgenossenschaften, aber auch Banken, vergeben neben Darlehen mit Festzinssatz solche mit variablem Zinssatz. Bei ihnen wird der Zinssatz der jeweiligen Entwicklung des Kapitalmarktzinses angepasst. Daher geht aus den Kreditverträgen üblicherweise nicht hervor, wann und in welchem Ausmaß diese Anpassungen vorzunehmen sind. Die Frage, ob ein Darlehen mit Zinsfestschreibung oder mit Zinsanpassung günstiger ist, lässt sich nicht allgemein beantworten. Die Entscheidung ist abhängig von den Zinserwartungen, dem Wunsch nach einer – zeitlich befristeten – festen Belastung oder dem Wunsch nach Sondertilgungen oder vollständiger vorzeitiger Darlehensrückzahlung.

Zinsfestlegungen

Zinsfestlegungen für fünf bis zehn Jahre, aber auch 20 Jahre, führen zu überschaubaren Belastungen während eines langen Zeitraumes. Dies ist besonders für Haushalte, bei denen die Belastung einen großen Anteil am verfügbaren Einkommen ausmacht, ein großer Vorteil. Allerdings sind die Zinsen regelmäßig bei längerer Bindungsfrist höher.

Bei manchen Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmern entsteht jedoch während der Darlehenslaufzeit auf Grund günstiger Umstände der Wunsch, die Darlehen schneller zu tilgen als ur-

sprünglich gedacht. Während der Festschreibungszeit für den Zins ist dies jedoch ohne besondere Vereinbarung nur möglich, wenn Vorfälligkeitsentschädigungen in Kauf genommen werden. Die Vorfälligkeitsentschädigung ist umso höher, je größer die Differenz zwischen dem geschuldeten Darlehenszins und dem am Kapitalmarkt für die Restlaufzeit erzielbaren Anlagezins ist. Sondertilgungen in begrenztem Rahmen ohne Vorfälligkeitsentschädigungen lassen sich allerdings auch vereinbaren.

Darlehen mit variablen Zinsen ermöglichen dagegen nach der vereinbarten Kündigungsfrist Sondertilgungen und lassen sich ohne weitere Kosten vorzeitig vollständig tilgen. Es kann zu überlegen sein, den Kreditbedarf teilweise mit variablen Zinsen und teilweise mit festen Zinsen zu decken.

Bereitstellungszinsen

Wenn eine Hypothekbank, eine Bank, eine Sparkasse oder eine Bausparkasse Bauherrinnen und Bauherren oder Hauskäuferinnen und Hauskäufern eine Darlehenszusage gibt, dann verpflichtet sie sich, die zugesagten Geldmittel bereitzuhalten. Nun kann es vorkommen, dass die Schuldnerin oder der Schuldner die ihr oder ihm zugesagten Geldmittel noch nicht abgerufen oder die grundbuchrechtlichen Voraussetzungen für eine Absicherung des Kredits noch nicht geschaffen hat. Während dieser Zeit zwischen Darlehenszusage und Überweisung des Geldes an die Schuldnerin oder den Schuldner – also während der Bereitstellungszeit – verlangt das Kreditinstitut unter Umständen eine Entschädigung, die Bereitstellungszinsen. Auch über die Bereitstellungszinsen kann mit der Bank verhandelt werden, insbesondere über die Fristen, in denen noch keine Bereitstellungszinsen erhoben werden. Bauherrinnen und Bauherren oder Käuferinnen und Käufer können viel Geld sparen, wenn sie ihre Eigenheimpläne genau mit den Finanzierungsplänen abstimmen.

Selbsthilfe

Heute werden nach § 36 des II. Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) unter Selbsthilfe Arbeitsleistungen verstanden, die von den Bauherrinnen oder Bauherren selbst, von ihren oder seinen Angehörigen sowie von anderen unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit zur Durchführung eines Bauvorhabens erbracht werden.

So gesehen wird die Selbsthilfe als „Muskelhypothek“ zur Erleichterung der Finanzierung von Wohneigentum gesetzlich berücksichtigt. Das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit sieht dementsprechend Dienst- oder Werkleistungen, die auf Gefälligkeit oder Nachbarschaftshilfe beruhen, sowie Selbsthilfe im Sinne des II. WoBauG als zulässig

an. Selbsthilfe kann und darf also nicht als ungesetzliche Schwarzarbeit eingestuft werden. Allerdings ergeben sich in der Realität oftmals Probleme in der eindeutigen Abgrenzung.

Selbsthilfe kann aber auch dann zu einem besonderen Problem werden, wenn ihr Anteil an der Gesamtfinanzierung überbewertet wird. Hierzu neigen Bauherrinnen und Bauherren immer wieder bei dem Bemühen um eine tragbare Finanzierung. Nicht selten wird dann später festgestellt, dass die eigenen Arbeiten auf der Baustelle die eigenen Kräfte überfordern.

Prüflisten zur Finanzierung

Prüflisten sind ein methodisches Hilfsmittel, um Vollständigkeit und Richtigkeit der eigenen Überlegungen zu überprüfen. Hierzu sind die nachfolgenden Fragen vorgesehen und Checklisten als Anhang beigefügt.

Kostenplan, Finanzierungsplan, tragbare Belastung

Auf dem Weg zum Wohneigentum müssen Bauinteressierte eine Vielzahl von Informationen möglichst lückenlos erfassen, ordnen und bei Bedarf auch fortschreiben. Der „Kostenplan“ (Checkliste A) soll durch seine ausführliche Darstellung von Einzelpositionen dazu anregen, alle in Betracht zu ziehenden Kosten innerhalb und außerhalb der Baufinanzierung möglichst genau und vollständig zu erfassen. Einem Nachfinanzierungsbedarf, der darauf zurückzuführen ist, dass einzelne Positionen der Kostenkalkulation schlicht vergessen worden sind, kann dadurch entgegengewirkt werden.

Der nächste wichtige Schritt, aufbauend auf dem „Kostenplan“, besteht in der Erarbeitung eines möglichst gut auf die individuellen Einkommens- und Vermögensverhältnisse von Bauinteressierten zugeschnittenen Finanzierungsplanes. Ein Muster für einen Finanzierungsplan zeigt die Checkliste B. Es folgt dann eine Hilfestellung für Überlegungen, ob die Kosten der Baufinanzierung getragen werden können. Es ist zu prüfen, ob künftig im neuen Zuhause noch genug Geld übrig bleibt, um die Lebenshaltungskosten dauerhaft zu bestreiten (Checkliste C).

Die nach der Bearbeitung der Checklisten erforderliche Prüfung sollte eine finanziell sichere und tragbare Realisierung des Immobilienwunsches ergeben. Ergibt sich dieses Ergebnis nicht, so sind die Ansprüche an die gewünschte Immobilie zu reduzieren. Ist dies nicht möglich, so sollte von der Realisierung des Immobilienwunsches derzeit abgesehen werden.

HPM Vermessung

WISSEN DURCH MESSEN

Beratung und Vermessung rund um Ihr Grundstück

- Grundstücksbildung
- Lagepläne
- Gebäudeabsteckung
- Grenzanzeige
- Bestandsdokumentation

Dietrich-Bonhoeffer-Straße 8
38300 Wolfenbüttel
Tel.: 05331 / 99 6 - 0
Fax: 05331 / 99 6 - 299
Email: info@HPM-Vermessung.de
Web: www.HPM-Vermessung.de

der-Vermesser

Dipl.-Ing. Andreas Schmidt
Dipl.-Ing. Mathias Sjuts

Vermessung / Plangrundlagen / Projektplanung

Wendenstr. 26, 38100 Braunschweig
Tel.: 0531 24495-0, Fax: 0531 24495-19
eMail: info@der-vermesser.de
iNet: www.der-vermesser.de

STÖRUNGEN 05171/956-199

24h

Trinkwasser Versorgung
Abwasser Beseitigung

Horst 6 · 31226 Peine · Tel. 05171/956-0 · www.wasserverband.de

WASSERVERBAND
PEINE

» Wir gehen
der Sache auf
den Grund «

www.ggu.de
Braunschweig
Magdeburg
Öhringen
Schwerin

GGU
Gesellschaft für Grundbau
und Umwelttechnik mbH

Schön! Sie sind verliebt und passen gut
zusammen
Für Ihre erste gemeinsame Wohnung
werden wir alle Register
ziehen.

WoBau

Am Exer 10 b
38302 Wolfenbüttel
Tel. 01802 / 000 882*
www.wobau-wf.de

*0,06 € / Anruf aus dem Festnetz der DTAG, Mobilfunkpreise ggf. abweichend.

SEIT 1924

Schiedung
Bauunternehmen GmbH & Co. KG

- Neubau
- Fassadenrenovierung
- Umbau
- Altbausanierung

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Olaf Pape
Spitzwegstraße 28 · 38100 Braunschweig
Telefon (05 31) 33 26 65 · Telefax (05 31) 34 25 43
E-Mail info@schiedung-bau.de



Vor der eigentlichen Grundstückssuche steht die Entscheidung für eine bestimmte Lage der Immobilie. Sie ist nicht nur entscheidend für den Wohnwert. Grundstücke auf dem Land oder in weniger zentraler Lage sind häufig preiswerter als im städtischen Raum oder im Umland einer Großstadt. Nachteil ist unter Umständen ein längerer Weg zur Arbeit, zur Schule oder zum Einkaufen, und damit höhere Fahrtkosten, die auf Dauer die Ersparnis beim Erwerb des Grundstücks in dezentraler Lage wettmachen können. Die Vor- und Nachteile sowie die kurz- und langfristigen Kosten der unterschiedlichen Standorte sollten daher sorgsam verglichen werden.

Zum Grundstückskauf sind verschiedene Vorüberlegungen anzustellen:

- Grundstücksgröße,
- Nutzfläche,
- Wohnfläche.

Die erforderliche Grundstücksgröße hängt vom geplanten Haustyp ab: Ein freistehendes Haus benötigt mindestens 400 m² Grundstücksfläche, ein Doppelhaus mindestens 280 m², und Grundstücke für Reihenhäuser beginnen bei 150 m². Oft ist ein solcher Haustyp durch Vorgaben im Bebauungsplan

festgeschrieben, der auch maximale Baudichten, gemessen in Grund- und Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstück, vorschreibt (siehe auch Seite 9).

Infrastruktur

Hat man ein Grundstück von seinem Wohnumfeld her in die engere Wahl gezogen, sollte die Infrastruktur rund um das Grundstück geprüft werden, zum Beispiel die Entfernung zu

- den Arbeitsplätzen,
- Kindergärten,
- Schulen,
- Lebensmittelgeschäften,
- Arztpraxen, aber auch die
- Anbindung an das öffentliche Bahn- und Busnetz.

Bevor die Entscheidung für ein Grundstück nach Lage und Preis fällt, sollte es noch genauer betrachtet werden.

Bodenbeschaffenheit

Von erheblicher Bedeutung ist die Bodenbeschaffenheit des Grundstücks:

- Ist es ohne Weiteres bebaubar?
- Liegt ein Bodengutachten vor?
- Wie hoch ist der Grundwasserspiegel?
- Ist der Bauplatz möglicherweise ein Altlastenstandort?

Informationen hierzu erhält man bei den Bauämtern der Gemeinden oder beim Umweltamt des Landkreises, aber auch durch Gespräche mit Nachbarn und vielleicht über Baufirmen, die bereits in dieser Gegend gebaut haben.

Wird erst nach Baubeginn festgestellt, dass etwa der Boden nicht tragfähig ist oder Wasserhaltungsmaßnahmen zur Baudurchführung erforderlich sind, muss man mit erheblichen Mehrkosten rechnen.

Baut man mit einer freien Planerin oder einem freien Planer, dann sollte man ihn bei diesen Recherchen hinzuziehen beziehungsweise einbinden.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Vor Vertragsabschluss sollte die planungsrechtliche Bebaubarkeit des Grundstücks geklärt werden. Es ist beim Bauamt der jeweiligen Gemeinde nachzufragen,



- ob ein gültiger Bebauungsplan vorliegt oder in Arbeit ist,
- wie nach dem Bebauungsplan gebaut werden darf (zum Beispiel im Hinblick auf die äußere Gestalt des Gebäudes, die Bauweise, Abstandsmaße zur Grundstücksgrenze, Bebauungstiefe),
- welche Vorgaben mögliche Ortsgestaltungssatzungen enthalten.

Dabei kann man gleichzeitig erfahren, ob in nächster Zeit in der Umgebung Straßen oder Schienenwege gebaut werden, ob in unmittelbarer Nähe ein Gewerbegebiet oder ähnliche das Wohnumfeld beeinträchtigende Vorhaben geplant sind.

Kosten des Grundstückskaufes

Man kann bereits beim Grundstückskauf mit dem Sparen beginnen. Die Grundstücks- und Erschließungskosten bilden häufig mit 20 % bis 25 % einen beachtenswerten Anteil der Gesamtkosten der Baumaßnahme. Allgemein beginnen die Kaufpreise für baureifes Land in Wohngebieten heute bei etwa 30 Euro/m² in kleinen ländlichen Gemeinden und erreichen 250 Euro/m² und mehr in großen Städten.

Es ist auch zu beachten, dass ein großes Grundstück neben dem eigentlichen Kaufpreis weitere Kosten nach sich zieht. Die Erschließungskosten sind höher, ebenso die Grunderwerbssteuer. Auch für die jährlich zu entrichtende Grundsteuer hat die Grundstücksgröße Bedeutung, gleiches gilt für Anliegerbeiträge und die Gebühren für Straßenreinigung und gegebenenfalls Niederschlagswasserbeseitigung.

Zum Preisvergleich verschiedener Grundstücksangebote findet man Anhaltspunkte in den Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwertkarten, die von den Gutachterausschüssen der zuständigen Kata-

sterämter erstellt werden. Daneben gibt der Ring Deutscher Makler ebenso wie andere Vereinigungen Preisspiegel heraus, die gewisse Anhaltspunkte über Grundstückswerte geben. Statistische Durchschnittswerte für baureifes Land sind jedoch nur wenig hilfreich, da sie die lokalen Besonderheiten nicht berücksichtigen. Auch der regelmäßige Vergleich der Grundstückspreise im Immobilien- oder Tageszeitung oder im Internet verschafft einen Überblick.

Zu den Gesamtkosten für das Grundstück zählen:

- Grundstückspreis
- Gegebenenfalls Kosten für Vermessung
- Gegebenenfalls Kosten für Baugrundgutachten
- Gegebenenfalls Kosten für eine Bauvoranfrage
- Notargebühren (0,8 % bis 1,5 % des Kaufpreises für Kaufabwicklung und Grundbucheintragung)
- Grundbucheintragung (etwa 1,5 % des Kaufpreises)
- Gegebenenfalls Maklerprovision (meist 3 % bis 6 % des Kaufpreises zuzüglich Mehrwertsteuer)
- Grunderwerbssteuer (5 % des Kaufpreises)

Erschließungskosten

Man sollte sich möglichst nur ein voll erschlossenes Baugrundstück kaufen und sich bei der Erschließungsträgerin oder dem Erschließungsträger oder bei der Verkäuferin oder dem Verkäufer erkundigen, ob die vollständige öffentliche Erschließung im Grundstückspreis enthalten ist. Auch sollte mit der zuständigen Gemeinde geklärt sein, ob in absehbarer Zeit eventuell mit Nachforderungen oder weiteren Erschließungskosten zu rechnen ist. Wenn ja, sollten diese Kosten im Finanzierungsplan unbedingt berücksichtigt und ihre Verteilung zwischen Käuferin und Käufer sowie Verkäuferin und Verkäufer im Kaufvertrag geregelt werden.

Stehen noch Erschließungsmaßnahmen aus, haben die Gemeinden das Recht, Vorausleistungen auf den künftigen Erschließungsbeitrag zu verlangen, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wurde und mit der Herstellung der Erschließungsanlage in absehbarer Zeit zu rechnen ist. Ferner können Vorausleistungen erhoben werden, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen wird. Zur vollständigen öffentlichen Erschließung gehören die Anlage von Straßen, Wegen, Grünflächen sowie die Verlegung der Hauptkanäle und -leitungen für Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telefon/Internet.

Die Kosten der Erstellung der Hausanschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser oder Telefon vom Abzweig der Hauptleitung beziehungsweise der Grundstücksgrenze bis ins Haus sind regelmäßig selbst zu beantragen und zu bezahlen.

Die Hausanschlüsse werden von den Ver- und Entsorgungsunternehmen oder durch von ihnen konzessionierte Firmen verlegt. Eigenleistungen sind oft in Absprache mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen möglich. Dort kann man auch die Kosten beziehungsweise die Kosteneinsparungen erfragen.

Sparen lässt sich – zum Beispiel bei Doppelhäusern oder Reihenhäusern – durch gemeinsame Hausanschlüsse sowie durch eine gemeinsame Heizungsanlage mit den Nachbarn. Die Grundstücke müssen dann aber als Gemeinschaftseigentum mit Sondernutzungsrechten ins Grundbuch eingetragen werden.

Sonderfall Erbpacht

Gemeinden oder Kirchengemeinden verkaufen nicht immer, sondern vergeben Grundstücke, zum Beispiel an kinderreiche Familien, oft auch in Erbpacht. In solchen Fällen pachtet man das Grundstück für eine bestimmte Zeit, meist 99 Jahre, und bekommt die Nutzungsrechte gegen einen jährlichen Erbbauzins übertragen. Der Erbbauzins beträgt zu Beginn in der Regel etwa 4 % des Bodenwertes. Grundstück und Gebäude fallen nach der Pachtzeit an die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer zurück, es sei denn, der Vertrag wird verlängert. Läuft ein Erbpachtvertrag aus, so muss die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer für ein mittlerweile bestehendes Haus eine entsprechende Entschädigung leisten. Erbpacht kann, muss aber nicht preiswert sein. Man sollte deshalb in einem solchen Fall die Erbpachtregeln genau prüfen, ob Steigerungsraten enthalten sind, etwa durch eine Kopplung an die Inflationsrate.





Sobald Käuferin und Käufer sowie Verkäuferin und Verkäufer eingeworben sind, sollten die Käuferinnen und Käufer sich von den Verkäuferinnen und Verkäufern eine schriftliche Einwilligung zur Einsicht in das Grundbuch geben lassen. Damit kann beim Grundbuchamt das entsprechende Grundbuchblatt eingesehen werden (siehe Seite 32).

Notarielle Beurkundung des Kaufvertrages

Jeder Grundstückskauf bedarf der notariellen Beurkundung. Notarinnen und Notare sind verpflichtet, Käuferinnen und Käufer sowie Verkäuferinnen und Verkäufer über ihre Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag aufzuklären und die Voraussetzungen für die Grundbucheintragung zu schaffen.

Vor der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages sollten Käuferinnen und Käufer mit den Verkäuferinnen und Verkäufern über die Konditionen zur Übernahme von Eintragungen im Grundbuch verhandeln oder die Eintragungen vorher löschen lassen.

Sämtliche derartigen Vereinbarungen sind auf jeden Fall im Kaufvertrag festzuhalten. Auch die Erschließungssituation sollte im Kaufvertrag festgehalten werden, zum Beispiel ob das Grundstück voll erschlossen ist oder welche Erschließungsmaßnahmen beziehungsweise -kosten noch ausstehen. Zudem sollten sich Käuferinnen und Käufer im Kaufvertrag bestätigen lassen, dass das Grundstück frei von rückständigen öffentlich-rechtlichen Lasten und Abgaben ist. Ist dies nicht der Fall, sollte im Kaufvertrag vereinbart werden, wer nach endgültiger Abrechnung der Erschließungskosten eventuell Rückerstattungen erhalten soll oder Nachforderungen zu entrichten hat.

Besonderheiten beim Kauf einer Eigentumswohnung

Beim Kauf einer Eigentumswohnung entscheidet man sich für eine besondere Eigentumsform. Sie ist eine Mischform aus Alleineigentum an der Wohnung (Sondereigentum) und einem bestimmten Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum (Gemeinschaftseigentum). Das Sondereigentum steht Käuferinnen und Käufern zur ausschließlichen und alleinigen Nutzung zu. Dazu zählen die zur Wohnung gehörenden Räume (auch Kellerräume), die nicht tragenden Wände, die Türen innerhalb der Wohnung sowie die Innenausstattung, also Elektro- und Sanitärinstallationen, Decken- und Wandputz, die Tapeten, die Fußbodenbeläge sowie die Innenseiten der Fenster und der Wohnungseingangstür. Das Gemeinschaftseigentum steht allen Wohnungsei-

gentümerinnen und Wohnungseigentümern zum Mitgebrauch zur Verfügung. Dazu gehören das Grundstück, alle tragenden Gebäudeteile sowie alle Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer dienen. An ihnen dürfen die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer allein keine (baulichen) Veränderungen vornehmen.

Käuferinnen und Käufer einer Eigentumswohnung werden also Mitglieder einer Gemeinschaft, die bestimmte Rechte einräumt, gleichzeitig aber auch Pflichten auferlegt. Die gesetzlichen Regelungen hierzu enthält das Wohnungseigentumsgesetz (WEG), das unter anderem die Aufstellung einer Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung fordert.

In der Teilungserklärung und dem dazugehörigen Aufteilungsplan der betreffenden Wohnanlage wird festgelegt, welche Wohn- und Nebenräume sowie Gebäudeteile zu den einzelnen Eigentumseinheiten gehören. Aus dem Aufteilungsplan ist die Aufteilung des Gebäudes mit Lage und Größe der im Sonder- und im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile erkennbar.

Die Teilungserklärung wird in der Regel ergänzt durch Regelungen über die rechtlichen Beziehungen der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer untereinander. In dieser „Satzung“, der Gemeinschaftsordnung, werden Regelungen über den Umgang mit der gemeinsamen Wohnanlage getroffen, die die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes ergänzen oder abändern können. Auch diese Vereinbarungen sind für Käuferinnen und Käufer von weitreichender Bedeutung, da sie hiermit an wesentliche Rechte und Pflichten gebunden werden: Es werden Sondernutzungsrechte (für Gartenflächen, Kfz-Stellplätze usw.) vergeben, das Stimmrecht und der zukünftige Stimmanteil in der Eigentümerinnen- und Eigentümerversammlung festgelegt sowie die Aufteilung der laufenden gemeinschaftlichen Kosten (etwa nach Wohnfläche beziehungsweise Anzahl der Wohnräume oder nach Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner) bestimmt. Eine Gemeinschaftsordnung kann wie eine Teilungserklärung nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer und mit einer Eintragung ins Grundbuch abgeändert werden. Vor der Unterschrift unter einen entsprechenden Kaufvertrag sollten sich Käuferinnen und Käufer insbesondere über die Regelungen in der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung informieren.



Aufgaben von Planerinnen und Planern

Bei dem Bau eines Gebäudes nehmen Bauherrinnen und Bauherren infolge mangelnder Kenntnisse und Erfahrungen in aller Regel die Hilfe von Planerinnen und Planern in Anspruch. Planerinnen und Planer werden auch als „Erfüllungsgehilfinnen“ oder „Erfüllungsgehilfen“ von Bauherrinnen und Bauherren bezeichnet. Planung und Bauleitung lassen sich in verschiedene Leistungsphasen aufteilen. Sie können in Anlehnung an § 34 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ausformuliert und vereinbart werden. Planerinnen und Planer helfen Bauherrinnen und Bauherren, ihre Ideen zu konkretisieren und in genehmigungsfähige und ausführbare Pläne umzusetzen sowie das Bauwerk zu realisieren.

Grundlagenermittlung, Vor- und Entwurfsplanung

Nach der Ermittlung und Klärung der Vorstellungen im Hinblick auf Umsetzbarkeit, Flächen- und Raumbedarf sowie Kosten stellen Planerinnen und Planer den Bauherrinnen und Bauherren mehrere Planungsalternativen vor, erarbeiten erste Planskizzen und führen gegebenenfalls Verhandlungen mit Behörden über die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens. Wenn die Bauherrinnen und Bauherren sich dann für eine Planungsalternative entschieden haben, erarbeiten die Planerinnen und Planer daraus den Entwurf. Diese Arbeiten entsprechen den Leistungsphasen 1 bis 3 der HOAI (Grundlagenermittlung, Vor- und Entwurfsplanung).

Genehmigungsplanung

Auf der Grundlage der Entwurfsplanung wird die Genehmigungsplanung erstellt (Leistungsphase 4 der HOAI) und das bauordnungsrechtliche Verfahren (siehe Seite 17 ff.) für das Bauvorhaben eingeleitet.

Ausführungsplanung und Vergabe

Die Entwurfs- beziehungsweise Genehmigungsplanung ist in der Regel nicht detailliert genug, damit Bau- und Handwerksunternehmen danach arbeiten können. Dazu müssen die Planerinnen und Planer Konstruktions- und Detailzeichnungen erstellen (Leistungsphase 5 der HOAI), in denen Detaillösungen des Hausbaus in dem dafür angemessenen Maßstab dargestellt werden.

Mit Hilfe dieser Ausführungsplanung können die Planerinnen und Planer nun die Ausschreibungsunterlagen (die so genannten Leistungsbeschreibungen und -verzeichnisse) für Bauunternehmerinnen und Bauunternehmer sowie Handwerkerinnen und Handwerker erstellen (Leistungsphase 6 der HOAI). Für jedes Gewerk (also die einzelnen Handwerksbereiche wie Zimmerei- oder Klempnereiarbeiten) werden die erforderlichen Leistungen und Baumaterialien aufgeführt, Mengen- und Massenangaben ermittelt und Qualitäten vorgegeben. Diese Unterlagen werden von den Planerinnen und Planern an jeweils mehrere Baufirmen oder Handwerksbetriebe verschickt und Angebote erbeten. Mindestens drei Angebote sollten pro Leistungsverzeichnis eingeholt, geprüft und miteinander verglichen werden. Das Ergebnis wird in einem Preisspiegel festgehalten und mit der bisherigen Kostenberechnung verglichen.

Mit Empfehlungen versehen wird den Bauherrinnen und Bauherren das Ausschreibungsergebnis zur Entscheidung vorgelegt (Leistungsphase 7 der HOAI). Die Bauherrinnen und Bauherren wählen aus, erhalten Bauvertragsentwürfe, die von den Planerinnen und Planern vorbereitet werden, und erteilen die Aufträge (die so genannte Vergabe).

Bauüberwachung

Die Bauleitung organisiert und überwacht die Bauausführung (Leistungsphase 8 der HOAI).

Zeitplanung

Von der Bauleitung sollte ein Zeitplan erstellt und danach der zeitliche Bauablauf organisiert und die einzelnen Gewerke koordiniert werden. Eine gute Zeitplanung ist nicht nur erforderlich, um einen Fertigstellungstermin abzusichern, sondern auch, um Mehrkosten durch Bauzeitverzögerungen zu vermeiden. Die Aufgabe der Bauleitung ist es auch zu gewährleisten, dass die bauordnungsrechtlichen Vorgaben, unter anderem auch aus eventuellen Nebenbestimmungen der Baugenehmigung, eingehalten werden und nach den Ausführungsplänen sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik mängelfrei gebaut wird.

Abnahmen

Zusammen mit den Bauherrinnen und Bauherren und den bauausführenden Firmen führt die Bauleitung schließlich die Abnahme der einzelnen Gewerke durch und erstellt darüber ein schriftliches Protokoll, das von den Beteiligten zu unterschreiben ist.

In diesem Protokoll werden alle zum Zeitpunkt der Abnahme noch nicht abschließend fertig gestellten Leistungen und festgestellten Mängel differenziert aufgeführt. Nach Vorlage der Rechnungen prüft die Bauleitung deren Richtigkeit und stellt den Zahlungsbetrag fest. Mit der Abnahme erfolgt auch der so genannte Gefahrübergang auf die Bauherrinnen und Bauherren.

Überwachung der Mängelbeseitigung

Schließlich überwacht die Bauleitung die Beseitigung der im Protokoll festgehaltenen Mängel sowie die mangelfreie Erbringung der Restleistungen und vergleicht die tatsächlichen Gesamtkosten mit den Kostenanschlägen beziehungsweise -berechnungen.

Sofern damit beauftragt, betreut die Bauleitung auch während der anschließenden Verjährungsfrist für Mängelansprüche die Beseitigung auftretender Mängel (Leistungsphase 9 der HOAI). Vor Ablauf der Verjährungsfristen sollte die Bauleitung zur Feststellung eventueller Gewährleistungsmängel hinzugezogen werden.





Handwerkerinnen und Handwerker

Die Bauleistungen (zusammengefasst in „Gewerken“) werden meistens an spezialisierte Handwerksunternehmen wie Maurer-, Zimmerei-, Dachdeckerei- oder Haustechnikbetriebe vergeben. Bei einem Einfamilienhaus sind dies vielfach bereits bis zu 20 verschiedene Gewerke. Die Koordination übernimmt die Bauleitung.

Es gibt aber auch die Möglichkeit, alle Leistungen an eine Generalunternehmerin oder einen Generalunternehmer (GU) zu vergeben, die oder der dann allein für sämtliche Bauleistungen verantwortlich ist, auch wenn sie oder er einzelne Gewerke selbst nicht ausführen kann und diese als Auftraggeberin oder Auftraggeber an Sub- beziehungsweise Nachunternehmerinnen und -unternehmer vergibt (Anmerkung: Fertighausanbieterinnen und Fertighausanbieter treten in der Regel auch als GU auf).

Beide Vergabemöglichkeiten haben ihre Vor- und Nachteile. Der Vorteil bei der Vergabe an einzelne Handwerksbetriebe ist, dass eine gezielte Vergabe nach Preis und Qualifikation möglich ist. Die Subunternehmerinnen und -unternehmer der Generalunternehmerin oder des Generalunternehmers sind den Bauherrinnen und Bauherren in der Regel nicht bekannt, sie haben außerdem kein Mitspracherecht bei der Firmenauswahl. Zudem haben Bauherrinnen und Bauherren aufgrund fehlender vertraglicher Beziehung keinen Einfluss auf die Subunternehmerinnen und Subunternehmer bei der Bauausführung. Andererseits gibt es beim Bauen mit der oder dem GU nur eine Vertragspartnerin oder einen Vertragspartner und nur eine Fertigstellungs- und eine Mängelverjährungsfrist, während bei Vergabe an mehrere Handwerksbetriebe viele Termine und Fristen zu koordinieren und zu überwachen sind. Beim Bauen mit Handwerksbetrieben ist der Aufwand für die Bauleitung höher, während die oder der GU die Koordinierungsaufgaben selbst in die Hand nimmt. Das lässt diese oder diesen sich natürlich ebenso bezahlen wie die Haftung für Mängelansprüche für die Subunternehmerinnen- und Subunternehmerleistungen, so dass das Bauen mit einer oder einem GU in der Regel insgesamt auch nicht preiswerter wird. Allerdings ist der Preis frühzeitig fest kalkulierbar, da GU meist zu Pauschal- beziehungsweise Festpreisen anbieten und arbeiten. Es liegt im Ermessen der Bauherrinnen und Bauherren, ob sie bei der Beauftragung einer oder eines GU zusätzlich eine eigene Bauleitung beziehungsweise Bauüberwachung beauftragen.

Bauträgerinnen und Bauträger

Eine Bauträgerin oder ein Bauträger kauft sowohl einzelne Baugrundstücke als auch ganze Baugebiete, parzelliert, erschließt, bebaut sie und verkauft schließlich die einzelnen Grundstücke mit Haus oder Wohnungen.

Als Bauträgerinnen oder Bauträger treten auf:

- Wohnungsbaugesellschaften
- Bauunternehmerinnen und Bauunternehmer
- Baubetreuerinnen und Baubetreuer
- Immobiliengesellschaften
- Gegebenenfalls auch Maklerinnen und Makler

Unternehmerinnen und Unternehmer, die als Bauträgerinnen oder Bauträger tätig werden wollen und von Käuferinnen und Käufern große Geldsummen entgegennehmen, benötigen eine Zulassung von der zuständigen Ordnungsbehörde nach § 34 c der Gewerbeordnung. Fachliche Qualifikationen werden jedoch nicht verlangt oder geprüft.

Für den Kauf von einer Bauträgerin oder einem Bauträger spricht der geringe Aufwand, den Käuferinnen und Käufer beim schlüsselfertigen Angebot für die Begleitung von Planung und Bauausführung aufzubringen haben, sowie die relativ große Kalkulationsgenauigkeit.

Wird ein Haus oder eine Wohnung von einer Bauträgerin oder einem Bauträger erworben, dann haben Käuferinnen und Käufer ausschließlich sie oder ihn als Geschäfts- und Vertragspartnerin oder -partner. Käuferinnen und Käufer müssen sich weder Planerin oder Planer suchen noch sich mit den Handwerkerinnen und Handwerkern auseinandersetzen. Da auch das Grundstück von der Bauträgerin oder vom Bauträger erworben wird, ist dieser ebenfalls für die Erschließung zuständig. Sie oder er erstellt das Bauvorhaben in eigenem Namen und auf eigene Rechnung. Damit tritt sie oder er gegenüber den Handwerkerinnen und Handwerkern und der unteren Bauaufsichtsbehörde als Bauherrin oder Bauherr auf. Käuferinnen und Käufer erwerben das fertige oder das noch zu errichtende Haus zusammen mit dem Grundstück und zahlen dafür in der Regel einen Festpreis, der aber auch Grundlage für die Ermittlung der Grunderwerbssteuer wird. Der Festpreis hängt davon ab, ob schlüsselfertig gekauft wird, bestimmte Eigenleistungen erbracht und/oder Sonderwünsche vereinbart werden.

Sonderwünsche, die nach Vertragsabschluss vereinbart werden, führen bei allen Vertragsarten meist zu deutlichen Mehrkosten! Eine Aufschlüsselung des Festpreises nach üblichen Kostengruppen erfahren

Käuferinnen und Käufer in der Regel nicht. Lediglich der anteilige Preis für das Grundstück beziehungsweise der Miteigentumsanteil am Grundstück wird ausgewiesen. Weder die Erschließungs- und Planungskosten noch die Gebäudekosten werden weiter aufgeschlüsselt, obwohl die Käuferinnen und Käufer in der Regel den Haus- oder Wohnungsbau nach dem jeweiligen Baufortschritt zahlen sollten. Preis- beziehungsweise Leistungsvergleiche sind daher so gut wie nicht möglich, besondere Kosteneinsparpotenziale sind weder zu erkennen noch gezielt zu steuern.

Bauherrinnen und Bauherren beziehungsweise Käuferinnen und Käufer können lediglich durch einen allgemeinen Vergleich verschiedener Baubeschreibungen und den Gesamtpreis pro Quadratmeter Wohnfläche erkennen, ob das Haus oder die Wohnung preisgünstig ist.

Hinweis: Bauträgerinnen und Bauträgern sind nach § 3 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) besondere Sicherungspflichten in Bezug auf die Annahme von Vermögenswerten von Bauherrinnen und Bauherren auferlegt worden. Hierzu zählt zum Beispiel die Entgegennahme von Zahlungen beziehungsweise Rechnungsstellungen entsprechend des Baufortschrittes. Die Höhe von Teilbeträgen, die von der Bauträgerin oder vom Bauträger nach vorgegebenen Anteilen der Vertragssumme abgefordert werden kann, ist in § 3 Absatz 2 MaBV geregelt.

Sonderwünsche gegen Aufpreis

Die Gestaltungsmöglichkeiten beim Kauf von Standard-Bauträgerinnen- und Bauträgerhäusern sind reduziert. Ähnlich wie bei den Typenhäusern von Fertighausanbieterinnen und Fertighausanbietern gibt es – in der Regel gegen Aufpreis – andere beziehungsweise höherwertigere Ausstattungen (Sanitärausstattung, Bodenbeläge, Wandverkleidungen).

Eigenleistungen zur Kostenreduzierung

Die Übernahme der Malerarbeiten und die Verlegung der Fußbodenbeläge in Eigenleistung sind im Allgemeinen möglich. In der Regel wird das schlüsselfertige Haus alternativ mit oder ohne „Finish“-Arbeiten angeboten. In solchen Fällen sollten sich Käuferinnen und Käufer beide Preise nennen lassen. Oft werden bestimmte Vergütungssätze (Preisnachlässe oder Gutschriften) für die in Eigenleistung zu erbringenden Arbeiten angeboten. Diese sollten mit mehreren Angeboten örtlicher Handwerksbetriebe verglichen werden. Erst dann kann seitens der Bauherrenschaft beurteilt werden, ob sich die Herausnahme der Leistung beziehungsweise deren Erbringung in Eigenleistung überhaupt lohnt.

Haftpflichtversicherung

Die Haftpflichtversicherung schützt die Versicherungsnehmerinnen und Versicherungsnehmer und ihre Familien (Kinder bis zur Volljährigkeit, darüber hinaus, wenn dies in den Versicherungsbedingungen enthalten ist) gegen die im privaten Bereich vorkommenden Risiken.

Soweit es sich um bestehende, selbst genutzte Einfamilienhäuser handelt, schließt die Privathaftpflichtversicherung die Absicherung möglicher Gefahrenquellen aus dem Eigentum vielfach ein. Eine Kontrolle in den Versicherungsbedingungen beziehungsweise Rücksprache mit der Versicherung sollte jedoch erfolgen.

Bei Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung, vermieteten Einfamilienhäusern oder unbebauten Grundstücken greift die Privathaftpflichtversicherung in der Regel nicht (Rücksprache mit der Versicherungsgesellschaft ist angebracht), so dass der Abschluss einer zusätzlichen Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung und/oder Bauherrinnen- oder Bauherrenhaftpflichtversicherung erforderlich beziehungsweise ratsam ist.

Als Mindestversicherungssumme sollten 5.000.000 Euro pauschal für Personen- und Sachschäden vereinbart werden. Der Beitragsvorteil bei niedrigeren Summen steht in keinem Verhältnis zum Risikonachteil.

Bauherrinnen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung

Bauherrinnen und Bauherren schaffen durch ihr Bauvorhaben eine Gefahrenquelle. Damit entsteht eine Vielzahl unkalkulierbarer Haftungsrisiken, die im Fall des Eintretens das gesamte Bauvorhaben zunichtemachen können. Bei Verletzung von Sorgfaltspflichten können Bauherrinnen und Bauherren zur Verantwortung gezogen werden, auch wenn sie Planerinnen und Planer oder Unternehmerinnen und Unternehmer mit der Erstellung des Bauwerkes beauftragt haben. So haben Bauherrinnen und Bauherren zum Beispiel dafür Sorge zu tragen, dass kein Baumaterial auf der Straße liegt, durch das andere Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer gefährdet werden. Ebenso sollten Bauherrinnen und Bauherren die Baustelle regelmäßig selbst überwachen und nur fachkundige Firmen und Personen mit Arbeiten beauftragen.

Oft sind Planerinnen oder Planer, Bauleiterinnen oder Bauleiter oder die beteiligten Bauunternehmen ebenfalls für einen Schaden verantwortlich. Aufgrund der gesamtschuldnerischen Haftung kann

die oder der Geschädigte jedoch ihre oder seine Ersatzansprüche in voller Höhe bei Bauherrinnen und Bauherren anmelden.

Auf den Schutz der Bauherrinnen- oder Bauherrenhaftpflichtversicherung sollte daher nicht verzichtet werden. Sie ersetzt berechnete Schadensersatzansprüche und sorgt dafür, dass unberechtigte Ansprüche abgewehrt werden, wobei den Bauherren im Falle eines Rechtsstreites keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Soweit Bauherrinnen oder Bauherren Arbeiten teilweise, überwiegend oder ganz in eigener Regie ausführen, kann hierfür gesondert Versicherungsschutz vereinbart werden.

Feuerrohbauversicherung

Wenn bis zum Baubeginn die später ohnehin erforderliche beziehungsweise dringend anzuratende Wohngebäudeversicherung mit abgeschlossen wird, besteht hierüber während der Bauzeit häufig kostenlos für einen Zeitraum bis zu 12 Monaten Versicherungsschutz gegen Schäden durch Brand, Blitzschlag oder Explosion. Der Nachweis einer Feuerrohbauversicherung wird vielfach von Kreditinstituten vor der Auszahlung von Darlehen gefordert.

Bauleistungsversicherung

Auch bei sorgfältiger Planung können während der Bauzeit Schäden auftreten, die jede Kalkulation und das Baukapital gefährden. Ungewöhnliche Witterungseinflüsse, Vandalismus, Materialfehler und viele andere Ursachen können schnell zu unange-

nehmen Überraschungen führen. Neben dem finanziellen Schaden verzögert sich die Fertigstellung des Bauvorhabens. Bauherrinnen und Bauherren tragen von der Einrichtung der Baustelle bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens das finanzielle Risiko möglicher Schäden, wobei das Risiko in Teilen auf die beauftragten Bauunternehmen bis zur Abnahme der vereinbarten Leistung übertragen wird.

Die Bauleistungsversicherung (früher auch Bauwesenversicherung genannt) umfasst grundsätzlich alle Bauleistungen, Baustoffe und Bauteile für den Roh-, Aus- oder Umbau eines Gebäudes. Mitversichert sind auch die als wesentliche Bestandteile einzubauenden Einrichtungsgegenstände sowie Außenanlagen.

Der Versicherungsschutz erstreckt sich auf alle während der Bauzeit auf der Baustelle unvorhergesehen eintretenden Beschädigungen oder Zerstörungen der Bauleistung oder sonstiger versicherter Sachen durch

- höhere Gewalt, Elementarereignisse, ungewöhnliche Witterungseinflüsse wie Sturm, Hagel, Überschwemmungen,
- unbekannte Eigenschaften des Baugrunds,
- Konstruktions-, Material-, Berechnungsfehler,
- Ungeschicklichkeit, Fahrlässigkeit, Böswilligkeit und
- Handlungen unbefugter oder unbekannter Personen, insbesondere Diebstahl bereits eingebauter Teile.

Darüber hinaus sind vielfache weitere Schäden beitragsfrei mitversichert oder können zusätzlich versichert werden.





Versicherbar sind alle Neubauleistungen des Hoch- und Tiefbaus einschließlich Umbauarbeiten. Gleichzeitig sind auch alle am Bau beteiligten Bauunternehmen und Handwerksbetriebe in diesen Schutz einbezogen. Daher kann der Beitrag entsprechend der einzelnen Bauleistungen auf die Unternehmen umgelegt werden, sofern dies vorher vertraglich vereinbart wurde.

Die Versicherungssumme entspricht dem Wert der Bauleistung einschließlich aller Baustoffe und Bauteile. Ausgenommen sind die Kosten von Leistungen und Sachen, die nicht versichert sind, sowie Grundstücks-, Erschließungs- und Baunebenkosten. Je Schadensfall gilt in der Regel eine Selbstbeteiligung. Je nach Höhe der vereinbarten Selbstbeteiligung kann der Versicherungsbeitrag reduziert werden.

Gesetzliche Unfallversicherung

Wenn Bauherrinnen und Bauherren Eigenleistungen mit Bekannten, Verwandten oder Freundinnen und Freunden ausführen wollen, sind sie – zumindest in Teilbereichen – Unternehmerinnen und Unternehmer mit allen entsprechenden Verantwortlichkeiten. Sie müssen daher auch damit rechnen, dass im Falle eines Unfalles Schadensersatzansprüche unmittelbar an sie gerichtet werden.

Für die Folgen derartiger Unfälle haftet die Bauberggenossenschaft (BauBG), der gegenüber eine gesetzliche Versicherungspflicht nach den Bestimmungen des Sozialgesetzbuches besteht.

Der BauBG müssen Bauherrinnen und Bauherren folgende Auskünfte erteilen:

- Anschrift der Bauherren
- Ort der Bauausführung
- Beginn/Ende des Eigenbauarbeiten
- Art des Bauvorhabens (zum Beispiel Wohnungsbau, Umbau, Garage)
- Namen der bei Eigenbauarbeiten beschäftigten Personen
- Deren geleistete Arbeitsstunden
- Gegebenenfalls gezahlte Arbeitsentgelte und
- Art der Bauarbeiten.

Beiträge zur gesetzlichen Unfallversicherung müssen die Bauherrinnen und Bauherren zahlen, wenn Eigenleistungen von anderen Personen (zum Beispiel Verwandte, Bekannte) erbracht werden, auch wenn diese dafür nicht bezahlt werden.

Für Leistungen, die sie selber erbringen oder die von der Ehepartnerin oder dem Ehepartner erbracht werden, besteht keine Beitragspflicht.

Die Höhe der Beiträge richtet sich in der Regel nach der Art der in Eigenleistung durchgeführten Bauarbeiten sowie der Anzahl der Arbeitsstunden. Versicherungsschutz besteht sowohl bei Arbeits- als auch bei Wegeunfällen.

Bei Verletzungen zahlt die gesetzliche Unfallversicherung

- notwendige Heilbehandlungskosten,
- Kosten von Maßnahmen zur Erleichterung der Verletzungsfolgen (zum Beispiel Hilfsmittel),
- Kosten beruflicher Rehabilitationsmaßnahmen und
- Geldleistungen, deren Höhe sich nach dem Jahresverdienst der oder des Verletzten vor dem Unfall und dem Grad der unfallbedingten Erwerbsunfähigkeit richtet.

Risikolebensversicherung

Bauherrinnen und Bauherren tragen schon aufgrund der eingegangenen finanziellen Verpflichtungen eine hohe Verantwortung – insbesondere für ihre Familie. Deren Existenz hängt entscheidend von der persönlichen Leistungskraft ab. Durch vorzeitiges Ableben ist in der Regel die wirtschaftliche Existenz beziehungsweise das Einkommen der Familie und deren Zukunft im neuen Haus gefährdet.

Die Risikolebensversicherung schließt diese Versorgungslücke gegen einen relativ geringen Beitrag. Bestehende oder aufzunehmende Tilgungsverpflichtungen aus Darlehen können durch eine Risikolebensversicherung abgesichert werden.

Wohngebäudeversicherung

Die Wohngebäudeversicherung bietet in der verbundenen Form Schutz gegen Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel. Ersetzt werden Schäden in der Regel zum ortsüblichen Neubauwert.

Der Neubauwert wird durch die Entwicklung der Baukosten laufend verändert. Die Wohngebäudeversicherung ist daher als gleitende Neuwertversicherung konzipiert, das heißt, sie passt sich automatisch dem jeweiligen Wertzuwachs an. Nur bei wertbeeinflussenden baulichen Veränderungen ist eine individuelle Anpassung der Versicherungssumme erforderlich. Bei zeitgemäßen Versicherungen werden Versicherungssumme und Beitrag nicht mehr nach dem fiktiven Gebäudewert des Jahres 1914, sondern nach dem Neubauwert berechnet. Wenn der Neubauwert durch die Planerin oder den Planer bestätigt wird, verzichtet die Versicherung im

Schadensfall häufig auf den Einwand einer möglichen Unterversicherung.

Der Abschluss einer Wohngebäudeversicherung mit Feuerrohbauschutz wird von den meisten Kreditgebern zwingend vorgeschrieben. Doch Vorsicht: Wird die Gewährung eines Darlehens vom Abschluss einer bestimmten Wohngebäudeversicherung abhängig gemacht, handelt es sich um ein unzulässiges Kopplungsgeschäft.

Glasversicherung

Als Ergänzung zur Wohngebäudeversicherung kann der Abschluss einer Glasversicherung vorgenommen werden. Hierdurch können Schäden an der Gebäude- und Mobiliarverglasung bei Wohn- und Geschäftsgebäuden abgedeckt werden.

Bei Beschädigung werden die Kosten für eine neue Verglasung gleicher Art und Güte einschließlich Montage erstattet. Der zu zahlende Versicherungsbeitrag orientiert sich bei Einfamilienhäusern und Wohnungen in der Regel an der Fläche der Wohnung. Bei Mehrfamilienhäusern richtet sich der Beitrag nach dem Neubauwert.

Hausratversicherung

Die Hausratversicherung schützt das Inventar gegen Schäden durch Brand, Blitzschlag, Explosion, Anprall eines Kraft- oder Luftfahrzeuges, Einbruchdiebstahl, Vandalismus, Raub, Leitungswasser, Sturm und Hagel.

Wenn das neue Heim nach Fertigstellung bezogen wird, muss die gegebenenfalls bestehende Hausratversicherung über den Umzug informiert werden. Ein Sonderkündigungsrecht ergibt sich hierdurch aber nicht. Dennoch sollte bei dieser Gelegenheit der Hausratversicherungsschutz überprüft und erforderlichenfalls den neuen Gegebenheiten angepasst werden.

Ersetzt werden Schäden zum Neuwert (Wiederbeschaffungspreis), aber auch die Kosten für Unterbringung im Hotel oder ähnliches, wenn die Wohnung durch einen Versicherungsfall unbewohnbar ist. Maßstab für die Versicherungssumme ist der tatsächliche Wert des gesamten Hausrats. Wird die Summe zu niedrig gewählt, kann die Versicherung die Entschädigungsleistung im Schadensfall im Verhältnis der Unterversicherung zum tatsächlichen Wert des Hausrats kürzen. Wer dieses Risiko vermeiden will, kann Unterversicherungsverzicht vereinbaren.

Jede und jeder möchte ein schönes und behagliches Zuhause haben, auf das man sich freut, wenn man die Haustür aufschließt. Diese Behaglichkeit wird vor allem durch eine gute und gedämmte Gebäudehülle erreicht.

Aus den Abgasen der Raumheizungen entsteht etwa ein Drittel aller CO₂-Emissionen (Emissionen des Treibhausgases Kohlendioxid) in Deutschland. Oft verursacht das Heizen auch hohe Kosten. Durch energiesparendes Bauen und Sanieren können diese Belastungen für die Umwelt und den eigenen Geldbeutel verringert werden. So kann man zum Beispiel einen Neubau ohne großen Mehraufwand als „Effizienzhaus“ bauen. Noch Energie sparender sind „Passivhäuser“, die in jeder Hinsicht dem heutigen Stand der Technik entsprechen.

Um energiesparend zu bauen und zu sanieren finden Sie auf den folgenden Seiten nützliche und vor allem neutrale Informationen.

Egal ob Neubau oder Bestandsimmobilie, beim energetischen Standard sollte man immer das dem Geldbeutel höchstmöglich angepasste Ziel wählen, da alle Entscheidungen von langer Wirkung sind.

Neben dem Klimaschutz steht aber die Behaglichkeit des Eigenheims an vorderster Stelle, egal ob effizienter Neubau oder energetisch sanierter Altbau. Je besser die Außenwände gedämmt sind, umso höher sind die Oberflächentemperatur und die Speichereigenschaft dieses Bauteils. Daher wird die gleiche Temperatur in Räumen mit gedämmten Außenwänden wärmer empfunden als im nicht gedämmten Zustand. Vor Fenstern mit Dreifachverglasung gibt es kein Zuggefühl mehr durch abfallende

kalte Luft. Mit einer entsprechenden Dämmung des Erdgeschossfußbodens kann man auch ganz ohne Fußbodenheizung das ganze Jahr über auf Socken laufen. Das gut gedämmte Dach ist die wärmende Pudelmütze des Hauses, denn Wärme steigt ja bekanntlich auf. Und wenn dann die noch benötigte Raumwärme und das Warmwasser mit erneuerbaren beziehungsweise regenerativen Energien erzeugt werden, kann man sich im Hinblick auf die Betriebskosten für die nächsten Jahre und den Klimaschutz entspannt zurücklehnen.

Auf den nächsten Seiten erhalten Sie umfangreiche Informationen zu folgenden Themenbereichen:

- S. 44 Haustechnik im Bestand und Neubau
- S. 45 Neubau, Anforderungen und Begriffe
- S. 46 Bauteilaufbauten Neubau
- S. 49 Altbau, Anforderungen und Beispiele
- S. 51 EnergieBeratungsInitiative „cle(WF)er modernisieren“
- S. 54 Fördermöglichkeiten

Haustechnik im Bestand und Neubau

Um ein Gebäude mit Wärme zu versorgen, stets ausreichend Warmwasser und frische Luft zur Verfügung zu haben, muss eine sinnvolle, den jeweiligen Bedürfnissen und dem Gebäude angepasste Haustechnik eingebaut sein. Wie auch immer die Wärme erzeugt wird, sie muss das Haus und das Warmwasser zuverlässig und kurzfristig erwärmen.

Anforderungen: Heizungen, die installiert oder erneuert werden, müssen die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) einhalten. Die Rohrleitungen müssen ausreichend gedämmt sein und es muss ein hydraulischer Abgleich durchgeführt werden.

Lüftung

Bei einem neuen Wohnhaus beziehungsweise in einem gut gedämmten Bestandsgebäude geht etwa die Hälfte aller Heizwärme während des notwendigen Lüftens über die Fenster verloren. Eine Verringerung dieser Lüftungswärmeverluste um bis zu 80 % und zugleich eine erhebliche Steigerung des Lüftungskomforts ermöglichen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Sie saugen warme verbrauchte Luft aus Küche, Bad und WC ständig ab und führen sie über einen Wärmetauscher nach außen ab. Gleichzeitig wird ständig und wohl dosiert frische Außenluft vorerwärmt in die Aufenthaltsräume eingeblasen. Die Frischluftversorgung und die Geruchs- und Feuchteabfuhr erfolgt vollautomatisch sowie unabhängig von Wind, Wetter, Anwesenheit und Lüftungsdisziplin. Die Verteilung erfolgt je nach Anlagentyp über ein Ein- oder Zweirohrsystem. Die benötigten Rohre sind zwar recht groß, wird die Anlage aber von Anfang an mit eingeplant, können die Leitungen im Neu- wie im Altbau gut „versteckt“ werden.



Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Übrigens: In Gebäuden mit Lüftungsanlage kann man natürlich die Fenster öffnen. Außerhalb der Heizperiode kann eine manuelle Fensterlüftung betrieben und bei gekipptem Fenster geschlafen werden. Bequemer ist es jedoch, die Lüftungsanlage zu betreiben.

Neutrale und unabhängige Informationen über Lüftungsanlagen sind unter www.tzwl.de zu finden. Dies ist das Informationsportal des „Testzentrum für Wohnungslüftungsgeräte (TZWL) e. V.“. Darüber hinaus gibt es unter anderem von der Verbraucherzentrale informelle Broschüren zum Thema Lüften.





Raumwärmeerzeugung

Üblicherweise werden die Räume über eine Zentralheizung und Heizflächen wie Heizkörper oder Fußbodenheizung beheizt. In Passivhäusern wird die benötigte Wärme über die Lüftungsanlage in die Räume gebracht.

Wie auch immer die Wärme in die Räume kommt, sie muss erzeugt werden. Grundlegende Überlegungen muss man zum Wärmeerzeuger und zum Brennstoff beziehungsweise zur Wärmequelle anstellen.

Hier sollten eine effiziente Technik (zum Beispiel Brennwerttechnik) und/oder ein regenerativer Brennstoff im Vordergrund stehen. So liefert der naheliegende Harz klimaneutrale Pellets, die in Zentralheizungen vollautomatisch in Raumwärme umgewandelt werden. Der Rohstoff wächst fast vor der Haustür und wird auch dort verarbeitet. Alternativ kann ein Brennwertgerät mit Gas oder Heizöl betrieben werden. Auch ist der Einsatz einer Wärmepumpe oder eines Stückholzkessels möglich. Die eingesetzte Technik muss ausreichend Leistung haben, um die Bedürfnisse kostengünstig und verlustarm zu erfüllen. Dies muss besonders beim Einbau von Wärmepumpen geprüft werden. Bei geeigneter Dachfläche kann eine Unterstützung der Heizung mit einer thermischen Solaranlage sinnvoll sein. Die von der Sonne gelieferte Wärme wird in einem wassergefüllten Wärmespeicher „gepuffert“ (Pufferspeicher). Informationen zu einer klimafreundlichen und regenerativen Haustechnik sind bei der Deutschen Energie-Agentur (dena) unter www.zukunft-haus.info (unter der Rubrik Broschüren), aber auch bei der Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe e. V. (FNR) unter www.fnr.de oder beim Verein C.A.R.M.E.N., dem „centralen Agrar-, Rohstoff-, Marketing- und Energie-Netzwerk“ unter www.carmen-ev.de erhältlich.



*Pelletkessel mit Pufferspeicher und Sacksilo
(Quelle: dena)*

Warmwassererzeugung

Klassisch wird das Warmwasser über die Zentralheizung „mit“-erzeugt und in einem Trinkwasserspeicher zwischengelagert. Alternativ kann das Warmwasser über eine Frischwasserstation erwärmt werden. Das Wasser wird im Durchlaufprinzip über einen Wärmetauscher temperiert und zum Wasserhahn geleitet. Die erforderliche Wärme kommt aus einem dann nötigen Pufferspeicher, wie er bei thermischen Solaranlagen eingebaut wird.

Bei hohem Warmwasserverbrauch (ab drei bis vier Bewohnern) und einer geeigneten Dachfläche sollte man sich Gedanken über eine thermische Solaranlage machen, die während der Sommermonate die Warmwasserbereitung übernimmt. Aber auch schon in einem 2-Personen-Haushalt kann eine solche Anlage sinnvoll sein, wenn zum Beispiel täglich gebadet wird. Um eine gute Auslastung einer thermischen Solaranlage zu erhalten, sollten die Spülmaschine (bei den meisten Geräten möglich) und auch die Waschmaschine (eventuell über ein Vorschaltgerät) an das Warmwasser angeschlossen werden. Über die Sommermonate kann die Zentralheizung komplett ausgeschaltet werden. Mit Hilfe einer guten Steuerung kann in der Übergangszeit ein Großteil des Warmwasserbedarfs ebenfalls über die Solaranlage erzeugt werden.



Thermische Solaranlage (Vakuumröhrenkollektor)

Um das kostengünstige Warmwasser immer schnell zur Verfügung zu haben, kann eine Zirkulationsleitung sinnvoll sein. Die Zeiten, in denen eine Zirkulation als Energieverschwender verpönt war, sind vorbei. Heutzutage gibt es Systeme, die auf Anforderung fast verlustfrei das warme Wasser zur Zapfstelle pumpen. In vorhandenen Systemen sollte eine Zeitschaltuhr eingebaut werden, die auf die individuellen Nutzungszeiten für Warmwasser eingestellt ist.

Einstellungen und Wartung

Auch Technik braucht Aufmerksamkeit. Nur eine gut eingestellte und gewartete Anlage arbeitet effizient, angefangen bei Hocheffizienzpumpen, richtig eingestellten Zeitschaltuhren (Nachtabsenkung, Anwesenheit, Umstellung auf Sommerzeit), aber auch die Kontrolle der Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit gehört dazu. Dieses erfordert Aufmerksamkeit, die sich dann aber in niedrigen Heizkosten widerspiegelt.

Neubau, Anforderungen und Begriffe

Auf den folgenden Seiten wird über die Anforderungen an Neubauten informiert. Außerdem gibt es Hinweise zu Bauteilen und Haustechnik sowie über Luftdichtheit und wärmebrückenfreies Bauen.

Anforderungen

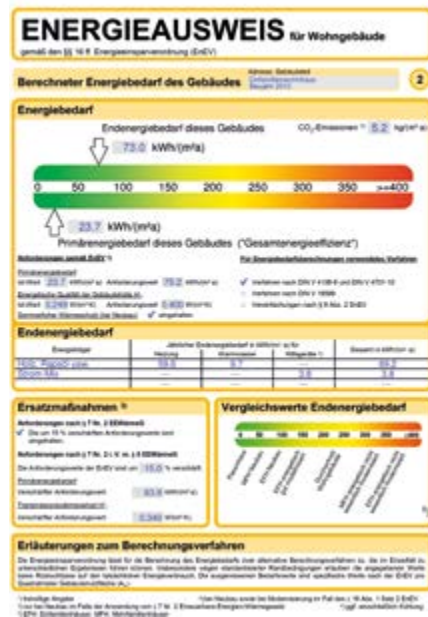
Energetisch gebaut wird heutzutage nach der Energieeinsparverordnung für Gebäude, Verordnung über Energie sparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden, kurz Energieeinsparverordnung (EnEV). Die jeweils aktuelle Fassung der EnEV ist zum Beispiel unter www.enev-online.de zu finden.

Wer neu baut, muss entsprechende Anforderungen einhalten, die so genannten Mindeststandards. Hierbei handelt es sich um die nachfolgend dargestellten drei Anforderungen (§ 3 EnEV 2014 – Anforderungen an Wohngebäude), die auch im Energieausweis zu finden sind. Der Energieausweis ist Bestandteil der bautechnischen Nachweise zum Wärmeschutz, die von entsprechend qualifizierten Planerinnen und Planern (zum Beispiel Energieberaterinnen und Energieberatern) erstellt werden müssen.

1. Jahres-Primärenergiebedarf (QP) in kWh/(m²a)

In Bezug auf die Größe, Geometrie, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung des Gebäudes muss ein bestimmter Jahresprimärenergiebedarf (QP) eingehalten werden. Der berechnete Jahres-Primärenergiebedarf ist unter anderem im Energieausweis zu finden. Eingerechnet werden im Wesentlichen die Dämmqualität aller Bauteile (mittlerer U-Wert mit Wärmebrückenzuschlag) der wärmeübertragenden Hüllfläche, die Effizienz der eingebauten Technik wie Heizung, Warmwasser, Kühlung (sofern vorhan-

den) und die Luftdichtheit jeweils in Bezug auf die individuelle Größe des Gebäudes. Der berechnete Jahres-Primärenergiebedarf darf gemäß § 3 Absatz 1 EnEV den Wert des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung mit der in Anlage 1 Tabelle 1 der EnEV angegebenen technischen Referenzausführung nicht überschreiten.



Energieausweis Neubau

2. Transmissionswärmeverlust H'T in W/(m²K)

Der Transmissionswärmeverlust H'T oder auch mittlerer U-Wert beschreibt die energetische Qualität („Wärmedämmqualität“) aller verbauten Bauteile der Gebäudehülle wie Außenwand, Fenster, aber auch kleinerer Bauteile wie Haustür und Wände zu unbeheizten Bereichen. Jedes Bauteil bekommt einen so genannten Wärmebrückenzuschlag, entweder einen hohen pauschalen Zuschlag für alle Bauteile oder einen niedrigeren pauschalen Zuschlag, wenn die Anforderungen nach DIN 4108 Beiblatt 2 eingehalten werden. Alternativ können die Wärmebrücken auch einzeln ermittelt und ausgewiesen werden. Nach § 3 Absatz 2 EnEV sind zu errichtende Wohngebäude so auszuführen, dass die Höchstwerte des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts nach Anlage 1 Nr. 1.2 der EnEV nicht überschritten werden.

3. Sommerlicher Wärmeschutz

Die Anforderung an den sommerlichen Wärmeschutz dient dem Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner vor unbehaglich überhitzten Gebäuden. In Zeiten von großflächigen Glasfassaden und zahlreichen Dachflächenfenstern ist es wichtig, dass bereits in der Planungsphase an wirksamen Sonnenschutz wie zum Beispiel Rollläden, Raffstores oder festen Sonnenschutz gedacht wird, um einem späteren Nachrüsten von energieintensiven Klimageräten vorzubeugen. Die geplanten Verschattungsmöglichkeiten werden in der Berechnung des Energieausweises berücksichtigt. Nach § 3 Absatz 4 EnEV sind zu errichtende Wohngebäude so auszuführen, dass die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach Anlage 1 Nummer 3 der EnEV eingehalten werden.

Übrigens: Die in den Nachweisen zum Wärmeschutz getroffenen Ansätze müssen so gebaut beziehungsweise ausgeführt werden. Daher muss in der Ausführungsplanung darauf geachtet werden, dass alle Ansätze und Angaben aus dem Energieausweis, die in der frühen Leistungsphase der Entwurfsplanung gerechnet werden, auch umgesetzt werden. Nur so wird der gewünschte energetische Standard auch erreicht.

Energetische Standards

Die oben beschriebenen Anforderungen der EnEV beziehen sich auf die Mindestanforderungen, also das unterste Niveau im Neubaubereich. Wer besser als EnEV-Standard bauen möchte, hat zahlreiche Möglichkeiten. Vielfach wird sich hier an den Bedingungen der Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) orientiert, zum Beispiel an den so genannten KfW-Effizienzhäusern und dem Passivhaus. Das KfW-Effizienzhaus ist ein technischer Standard, den die KfW in ihren Förderprodukten nutzt. Unterschiedliche Zahlenwerte geben an, wie hoch der Jahresprimärenergiebedarf der Immobilie im Verhältnis zu einem vergleichbaren Neubau ist. Dabei gilt: Je niedriger die Zahl, desto höher die Energieeffizienz.

Anforderungen an KfW-Effizienzhäuser

	Neubau nach EnEV 2014	KfW-70 Effizienzhaus
QP in % QP REF	100 %	70 %
H' T in % H'T REF	100 %	85 %

	KfW-55 Effizienzhaus (inkl. Passivhaus)	KfW-40 Effizienzhaus (inkl. Passivhaus)
QP in % QP REF	55 %	40 %
H' T in % H'T REF	70 %	55 %

Quelle: www.kfw.de (Stand Juni 2014)

Passivhäuser sind Gebäude, die dank ihrer kompakten, stark wärmedämmten Bauweise keine Heizung mehr benötigen. Der Begriff Passivhaus ist nicht geschützt. Er wird vielmehr als eine Art Verbrauchsstandard definiert. Die wichtigsten Merkmale eines Passivhauses sind:

- Ausgezeichneter Wärmeschutz
- Kein konventionelles Heizsystem
- Dreifache Wärmeschutzverglasung mit gedämmten Fensterrahmen
- Lüftungsanlage mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung

Daneben gibt es weitere Hausbezeichnungen, wie zum Beispiel Niedrigenergiehaus, Nullenergiehaus, Plusenergiehaus oder Sonnenhaus. Bei all diesen „ungeschützten“ Bezeichnungen muss man immer genau überprüfen, ob auch „drin ist was draufsteht“. So kann ein als besonders energiesparend beworbenes „Niedrigenergiehaus nach EnEV“ unter Umständen gerade mal die Mindestanforderungen einhalten. Eine Überprüfung erfolgt am einfachsten durch die Einsicht in den Energieausweis des Gebäudes durch Vergleich der Angaben mit den Anforderungen an die Effizienzhäuser der KfW, gegebenenfalls unter Heranziehung zum Beispiel eines Energieberaters.

Bauteilaufbauten Neubau

Außenwände

Außenwände können grob in zwei Bauweisen eingeteilt werden: Massivbau- und Holzbaukonstruktionen. Auf eine gute Dämmwirkung sollte in beiden Fällen geachtet werden.

Beim Massivbau liegen Dämmung und Tragkonstruktion nebeneinander und können je nach Ausführung viel Platz in Anspruch nehmen. Auch gibt es reine Massivkonstruktionen, bei denen der Mauerstein entsprechende Dämmeigenschaften besitzt. Je nach Energieeffizienz des Gebäudes stößt man aber bei diesem System recht schnell an seine Grenzen. Bei einer Holzkonstruktion werden Tragkonstruktion und Dämmung ineinander geschoben, dies spart bebaute Fläche.



Wärmedämmverbundsystem

Erprobt sind beide Bauweisen. Die Entscheidung liegt bei den Bauherinnen und Bauherren, wobei auch Wärmespeichereigenschaften (Behaglichkeit, sommerlicher Wärmeschutz) und Schallschutz berücksichtigt werden sollten.

Ausführung Bauteil (U-Wert) Neubau		
Bauteil	EnEV Anforderung	Empfehlung
Außenwand	0,28 W/(m²K)	0,15 W/(m²K)
Wand gegen Erdreich	0,35 W/(m²K)	0,20 W/(m²K)

Beispielaufbauten für eine verputzte Außenwand mit einem U-Wert von 0,15 W/(m²K)

Einschaliges Mauerwerk – Wandstärke 53 cm

- 10 mm Innenputz
- 490 mm hochdämmendes Mauerwerk, Wärmeleitfähigkeit 0,08 W/mK
- 30 mm Wärmedämmputz Wärmeleitgruppe (WLG) 077

Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) – Wandstärke 40 cm

- 10 mm Innenputz
- 175 mm Mauerwerk, Wärmeleitfähigkeit 0,56 W/mK
- 200 mm Wärmedämmverbundsystem WLG 032
- 15 mm Putzsystem

Holzkonstruktion – Wandstärke 33 cm

- 12 mm Gipskartonplatte
- 40 mm Installationsebene mit Dämmung WLG 040
- 18 mm Grobspanplatte (OSB)
- 200 mm Holzständerkonstruktion mit Einblasdämmung WLG 040
- 40 mm Wärmedämmverbundsystem WLG 040
- 15 mm Putzsystem

Die luftdichtende Ebene bildet im Massivbau der Innenputz, bei einer Wand in Holzkonstruktion ist es zum Beispiel die Grobspanplatte auf der Innenseite der Tragkonstruktion. Wärmebrücken an den Mauerkronen und Fußpunkten sowie zum Beispiel durch Rollladenkästen sind zu minimieren.

Fenster

Fenster rücken die Räume ins rechte Licht. Sie lassen Helligkeit und Wärme herein, gleichzeitig sollten sie aber auch so wenig Energie wie möglich herauslassen. Bei jeder Planung sollte immer auf eine wohldosierte Größe der Fenster geachtet werden. Je größer die Fensterfläche, umso teurer wird der Sonnenschutz und umso weniger Wandstellfläche für Möbel erhält man.

Übrigens: Wintergärten sind kein Beitrag zum Energiesparen, wenn sie wegen frostempfindlicher Pflanzen oder Einrichtungen beheizt werden oder wenn die Türen zum dahinter liegenden Wohnraum fehlen oder offen stehen. Über Glasflächen beheizter Räume geht immer mehr Wärme verloren als durch sie gewonnen wird.

Bei der Auswahl von Fensterrahmen gibt es diverse Systeme aus Kunststoff beziehungsweise Recyclingkunststoff, Holz, Holz-Aluminium und Aluminium. Das Rahmenmaterial sollte immer auf den Dämmstandard des Gebäudes abgestimmt sein. Die Wahl der Verglasung sollte auf eine Dreifachverglasung mit einer so genannten „warmen Kante“ (Abstandhalter beziehungsweise Randverbund) fallen. Daneben müssen Anforderungen wie Schallschutz oder Sonnenschutz beachtet werden.



Kunststoffrahmen

(Quelle: www.veka.com)



Holzrahmen

(Quelle: www.unilux.de)



gedämmter Kunststoffrahmen, passivhaus-tauglich

(Quelle: www.rehau.com)



Vörde Passivhausfenster – Ausführung als gedämmter Holz-Alu-rahmen mit 3-fach Verglasung (passivhauszertifiziert durch Dr. Feist)

(Quelle: www.fenster-buck.de)

Durch die Dreifachverglasung kommt weniger Sonnenergie (angegeben durch den so genannten Ug-Wert einer Verglasung) in den Raum, dies wird jedoch durch den verbesserten Dämmwert mehr als ausgeglichen. Auch ist das Gewicht der Dreifachverglasung für die Rahmen und Beschläge kein Problem mehr. Durch die gute Dämmwirkung der Dreifachverglasung merkt man in Fensternähe keine kalte Abstrahlung mehr.

Kunststofffenster können mittlerweile gut recycelt werden, da sie sortenrein entsorgt werden. Daher gibt es neue Kunststofffenster mit Recyclinganteilen. Einige Rahmenhersteller sind Partner von Fensterrecyclingsystemen, wie zum Beispiel www.rewindow.de. Allgemeine Informationen über Fenster sind unter www.fenster1.de zu finden.

Ausführung Bauteil (U-Wert) Neubau		
Bauteil	EnEV Anforderung	Empfehlung
Fenster	1,3 W/(m²K)	0,9 W/(m²K)
Dachflächenfenster	1,4 W/(m²K)	1,1 W/(m²K)

Beispielfenster (Normmaß 1,23 m x 1,48 m) mit einem Uw-Wert von 0,90 W/(m²K)

- 7 Kammern Kunststoffrahmen, Rahmentiefe 82 mm, Ug-Wert 1,0 W/(m²K)
- 3-fach Verglasung mit Argonfüllung, Ug-Wert von 0,7 W/(m²K)
- Edelstahl Abstandhalter als Randverbund, psi-Wert von 0,05 W/(mK)

Übrigens: Im Internet findet man diverse kostenfreie Fensterberechnungsprogramme.

Kellerdecke/Bodenplatte

Wärme steigt zwar auf, fließt aber im gleichen Maße auch über Bauteile nach unten ab. Dies beruht auf dem Bestreben des Ausgleichs von warm nach kalt, egal in welcher Orientierung sich das Bauteil befindet. Ein guter Gebäudeabschluss nach unten ist auch immer ein Garant für Behaglichkeit (keine kalten Füße mehr, Krabbelkinder können stundenlang ihrer Lieblingsbeschäftigung nachgehen).

Im Hinblick auf eine Fußbodenheizung ist eine starke Wärmedämmung zum unbeheizten Keller oder zum Erdreich besonders wichtig, um den jeweiligen Raum und nicht das Erdreich oder den Keller zu heizen.



Dämmung unterhalb der Bodenplatte

(Quelle: JACKON Insulation)



Dämmung der Dachschräge (Quelle: DEUTSCHE ROCKWOOL)



Dämmung der obersten Geschossdecke (Quelle: DEUTSCHE ROCKWOOL)

Die Dämmung kann oberhalb oder unterhalb der Kellerdecke/Bodenplatte verlegt werden. Eine Verlegung unterhalb der Bodenplatte bietet eine wärmebrückenfreie Konstruktion, der benötigte Dämmstoff muss aber hohen Anforderungen genügen. Bei einer Dämmung oberhalb des thermisch trennenden Bauteils sind die aufstehenden Mauern (je nach Material) als lineare Wärmebrücken zu berücksichtigen.

Ausführung Bauteil (U-Wert) Neubau		
Bauteil	EnEV Anforderung	Empfehlung
Bodenplatte	0,35 W/(m²K)	0,20 W/(m²K)

Beispielaufbau für einen Fußbodenaufbau mit einem U-Wert von 0,20 W/(m²K)

Bodenplatte – Bauteilhöhe 37 cm

- 50 mm Estrich
- 120 mm Trittschall- und Wärmedämmung WL 025
- 200 mm Betonbodenplatte

Dachschrägen und oberste Geschossdecke

Das Dach schützt vor der Witterung und ist quasi die warme Mütze – hier heißt es in Bezug auf die Dämmung nicht kleckern, sondern klotzen, je mehr desto besser. Im Dachbereich ist es ein Leichtes, große Dämmstoffstärken unterzubringen. Je nach Nutzung des Obergeschosses sind die Dachschrägen und/oder die oberste Geschossdecke das zu dämmende Bauteil. Wichtig ist eine raumseitige luftdichte Ebene, die ein Durchfeuchten des Dämmstoffes mit Luftfeuchtigkeit aus der Raumluft verhindert. Diese luftdichte Ebene muss an den Rändern der Dach- beziehungsweise Deckenbauteile dauerhaft mit der luftdichten Ebene der Wände (zum Beispiel Innenputz im Massivbau) verbunden werden.

Unter der Dacheindeckung ist eine Unterspannbahn nötig. Aufgabe dieser Textilien ist es, die Dämmung vor Regenwasser, Flugschnee, Wind und auch Ungeziefer zu schützen.

Die Dämmung kann platzsparend zwischen den Sparren verlegt werden. Alternativ kann eine Aufsparrendämmung gewählt werden, bei der die Sparren raumseitig sichtbar bleiben. Auch eine Kombination von Zwischen- und Aufsparrendämmung ist möglich. Außerdem kann der Bereich zwischen den Latten der innenseitigen Gipskartonverkleidung, die auch Installationsebene genannt wird, als weitere Dämmebene genutzt werden. In dieser Lattenebene werden Kabel und Steckdosen verlegt, ohne die luftdichtende Ebene zu durchstoßen. Falls ein Durchstoßen der luftdichtenden Ebene doch nötig ist (Kabel der Satellitenantenne, Zuleitungen zu Solar- oder PV-Anlage, Abwasserentlüftung), gibt es hierfür entsprechende Luftdichtungsmanschetten.

Um eine schnelle Aufheizung des Dachgeschosses im Sommer zu vermeiden, sollte Dämmstoff mit hoher Dichte beziehungsweise hohem Flächengewicht gewählt werden, um einen möglichst hohen Wert für die so genannte Phasenverschiebung zu erhalten. Die Phasenverschiebung bezeichnet die Zeitdifferenz, nach der das nachmittägliche Hitze maximum auf der Bauteilaußenseite die Bauteilinnenseite erreicht. Dies sollte möglichst in der zweiten Nachthälfte geschehen, idealerweise also nach 10 bis 12 Stunden. Geeignete Baustoffe sind zum Beispiel Dämmungen aus Zelluloseflocken oder aus nachwachsenden Rohstoffen wie Holzfaser oder Hanf.

Ausführung Bauteil (U-Wert) Neubau		
Bauteil	EnEV Anforderung	Empfehlung
Dachschrägen	0,20 W/(m²K)	0,15 W/(m²K)

Beispielaufbauten für einen Dachaufbau mit Zwischensparrendämmung mit einem U-Wert von 0,15 W/(m²K)

Holzkonstruktion –

Bauteilhöhe 33 cm (ohne Dacheindeckung)

- 12 mm Gipskartonplatte
- 30 mm Installationsebene Dämmung WL 035
- PE-Folie als luftdichtende Ebene
- 280 mm Sparren mit Dämmung WL 035
- Unterspannbahn
- Latten und Ziegeleindeckung

Luftdichtheit

Zu errichtende Gebäude sind so auszuführen, dass die wärmeübertragende Umfassungsfläche einschließlich der Fugen dauerhaft luftundurchlässig entsprechend den anerkannten Regeln der Technik abgedichtet ist (§ 6 Absatz 1 EnEV). Das heißt alle Bauteile müssen, meist raumseitig, eine luftdichtende Ebene erhalten. Betonbauteile wie Bodenplatten und Decken sind in sich luftdicht, bei Mauerwerk übernimmt der Innenputz die luftdichtende Funktion. Bei Holzkonstruktionen (Wand/Dach) wird als luftdichtende Ebene innenseitig eine Folie, Baupappe oder Grobspanplatte eingesetzt (Gipskartonplatten haben keine luftdichtenden Eigenschaften). An allen Bauteilübergängen müssen diese luftdichtenden Materialien miteinander verbunden werden. Beim Fenstereinbau müssen die Rahmen mit dauerhaft elastischen und dichten Verbindungsmitteln, wie zum Beispiel Klebebändern, an den verputzten Mauerwerkslaibungen oder im Holzbau an zum Beispiel Grobspanplatten angeschlossen werden (Ortschaum und Silikon sind alleine keine geeigneten Luftdichtungsmittel).

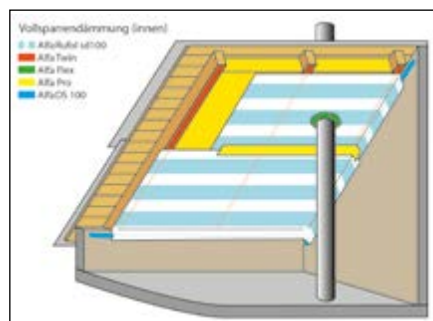
Nachstehend eine beispielhafte Auswahl an Bauteilanschlüssen, bei denen die Luftdichtheit beachtet werden muss:

- Kellerdecke/Bodenplatte – Außenwand
- Außenwand – Fenster/Hautür
- Außenwand – Rohrdurchführungen/Steckdosen
- Außenwand – Dachkonstruktion
- Dachkonstruktion – Dachflächenfenster
- Dachkonstruktion – Schornstein/WC-Entlüftung/Antennenanschluss

Die Luftdichtheit eines Gebäudes kann mit einem Blower-Door-Test überprüft werden, dieser sollte vor dem Estricheinbau, aber nach Installationsfertigstellung durchgeführt werden. Es ist sinnvoll, sich das Luftdichtheitskonzept vor Baubeginn zeigen zu lassen und abzunehmen.

Übrigens: Wer schon mal gesehen hat, wie eine Kerze an einer innenliegenden Steckdose durch den außerhalb des Gebäudes herrschenden Wind ausgeblasen wird, versteht, wie wichtig luftdichtes Bauen ist.

Gerade wenn die Außenhülle eines Gebäudes luftundurchlässig hergestellt werden muss, ist das zu errichtende Gebäude so auszuführen, dass der zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderliche Mindestluftwechsel sichergestellt ist (vergleiche § 6 Absatz 2 EnEV).



Luftdichte Verklebung der Dachschräge

(Quelle: www.dampfsperren-shop.de)



Blower-Door-Test (Quelle: [heitmann Gebäude + Energie](http://heitmann-Gebäude-+Energie))

Wärmebrücken

Zu errichtende Gebäude sind so auszuführen, dass der Einfluss konstruktiver Wärmebrücken auf den Jahresheizwärmebedarf nach den anerkannten Regeln der Technik und den im jeweiligen Einzelfall wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen so gering wie möglich gehalten wird (vergleiche § 7 Absatz 2 EnEV).

Neben einer luftdichten Bauweise ist daher auch auf eine wärmebrückenfreie Ausführung zu achten.

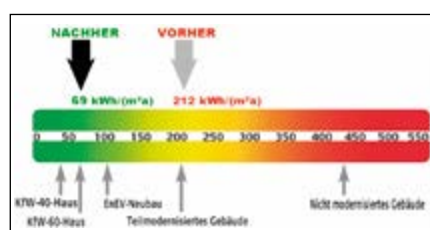
Eine Wärmebrücke ist ein Bereich, durch den die Wärme deutlich schneller nach außen abfließen kann als durch die angrenzenden Bauteile. Es ergeben sich somit lokal niedrigere Temperaturen der Innenseite des betroffenen Bauteils. Dies führt zu Wärmeverlusten und es kann an den entsprechenden Stellen zu Feuchtigkeitsproblemen mit der Gefahr von Schimmelbildung kommen.

Üblicherweise treten Wärmebrücken an Bauteilübergängen auf oder durch unsachgemäße Ausführung, wie zum Beispiel Lücken in der Dämmung. Mittlerweile gibt es viele Hilfsmittel auf dem Markt, um wärmebrückenfrei zu bauen.

Altbau, Anforderungen und Beispiele

Bei den meisten Altbauten bestehen erhebliche Möglichkeiten zur Einsparung von Heizenergie, da deren Kellerdecken, Außenwände und Dächer oft nicht oder nur wenig gedämmt sind. Neue Fenster haben wesentlich niedrigere Wärmeverluste als Einfach- oder ältere Zweifachverglasungen, die vor 1995 eingebaut wurden. Durch nachträgliche Wärmedämmung lassen sich in Altbauten oft auch Feuchtprobleme und Schimmelrisiken beseitigen. Besonderheiten historischer Baustoffe und Baukonstruktionen müssen dabei berücksichtigt werden.

Eine weitere Hauptursache der schlechten Energieausbeute in bestehenden Gebäuden ist der geringe Wirkungsgrad veralteter Heizkessel. Erhebliche Wärmemengen verlassen das Haus ungenutzt über



Energie-Label



Sanierter Altbau (Quelle: dena)

den Schornstein. Diese Abgasverluste können durch moderne Heizkessel beträchtlich verringert werden. Damit mindern sich auch Schadstoffe wie Schwefel- und Kohlendioxyd. Nach Ansicht der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände gilt unter den modernen Heizkesseln der Brennwertkessel als besonders energiesparende und umweltschonende Wärmeerzeugung.

Anforderungen

Wenn eine ältere Immobilie erworben wurde, beziehungsweise wurde, haben die neuen Besitzerinnen und Besitzer nicht nur die oben dargestellte Chance zur Einsparung von Heizenergie, sondern sie werden vom Gesetzgeber auch zu einigen Nachrüstungen im und am Gebäude verpflichtet. Diese Pflichten müssen innerhalb von zwei Jahren nach Eigentumsübergang erfüllt werden.

Je nach Alter und Größe, beziehungsweise Leistung des vorhandenen Heizkessels muss dieser ausgetauscht werden. Durch § 10 Absatz 1 EnEV ist folgendes vorgegeben: „Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder



Sanierte Heizungsanlage und gedämmte Rohrleitungen (Quelle: dena)



Nachträgliche Dämmung der obersten Geschossdecke im Altbau (Quelle: DEUTSCHE ROCKWOOL)

gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben. Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt

worden sind, ab 2015 nicht mehr betreiben. Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und nach dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betreiben. Die Sätze 1 bis 3 sind

nicht anzuwenden, wenn die vorhandenen Heizkessel Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sind, sowie auf heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt, und auf Heizkessel nach § 13 Absatz 3 Nummer 2 bis 4.“

Befinden sich in der erworbenen Immobilie in unbeheizten Bereichen zugängliche, aber unge-dämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen oder Pumpen, so müssen diese gedämmt werden (vergleiche § 10 Absatz 2 EnEV). Die Dämmstoffstärke richtet sich nach den Rohrdurchmessern, Angaben dazu sind in der Anlage 5 der EnEV zu finden.

Gibt es in einem älteren Gebäude eine nicht ge-dämmte Zwischendecke zum unbeheizten Dachboden, eine so genannte oberste Geschossdecke, so haben die Eigentümerinnen und Eigentümer diese zu dämmen. Die Regelungen des § 10 Absatz 3 lauten: „Eigentümer von Wohngebäuden [...] müssen dafür sorgen, dass zugängliche Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecken), die nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 erfüllen, nach dem 31. Dezember 2015 so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 W/(m²K) nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüberliegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt. Bei Maßnahmen zur Dämmung nach den Sätzen 1 und 2 in Deckenzwischenräumen oder Sparrenzwischenräumen ist Anlage 3 Nummer 4 Satz 4 und 6 entsprechend anzuwenden.“

Um einen U-Wert von 0,24 W/(m²K) an der obersten Geschossdecke zu erhalten, muss zum Beispiel auf einer Betondecke ein Dämmstoff in 14 cm Stärke in WLG 035 aufgelegt werden. Bei einer Decke in Holzbaukonstruktion ist zusätzlich zu prüfen, ob eine funktionierende luftdichtende Ebene, zum Beispiel eine raumseitig verputzte Schilfrohrmatte, vorhanden ist.

¹⁾ Ziegelmauerwerk bis Baujahr 1976 Wärmeleitfähigkeit 0,40 W/mK, 30 cm Dicke

²⁾ Kalksandsteinmauerwerk Wärmeleitfähigkeit 1,4 W/mK, 36 cm Dicke

³⁾ Holzkonstruktion

⁴⁾ Ohne anrechenbare vorhandene Dämmung

⁵⁾ Betondecke

⁶⁾ Betondecke mit 2 cm Trittschalldämmung im schwimmenden Estrich

	Ausführung Bauteil (U-Wert) Bestand		
Bauteil	Anforderungen gemäß EnEV	Empfehlung und KfW Einzelmaßnahmen	Dämmstoffstärke in cm und WLG 035 (Standarddämmstoff)
Außenwand	0,24 W/(m²K)	0,20 W/(m²K)	14 cm ¹⁾
Außenwand mit Luftschicht	Hohlraum vollständig mit Einblasdämmung mindestens WLG 045 ausfüllen		
Wand gegen unbeheizten Dachraum und Abseiten	0,24 W/(m²K)	0,24 W/(m²K)	11 cm ¹⁾
Wand gegen Erdreich und unbeheizte Bereiche wie Keller	0,30 W/(m²K)	0,25 W/(m²K)	13 cm ²⁾
Fenster	1,3 W/(m²K)	0,95 W/(m²K)	Dreifachverglasung
Dachflächenfenster	1,4 W/(m²K)	1,0 W/(m²K)	Dreifachverglasung
Dachflächen	0,24 W/(m²K)	0,14 W/(m²K)	28 cm ^{3), 4)}
Gauben	0,24 W/(m²K)	0,20 W/(m²K)	19 cm ^{3), 4)}
Dachflächen mit Abdichtung (Flachdächer)	0,20 W/(m²K)	0,14 W/(m²K)	24 cm ^{4), 5)}
Oberste Geschossdecke	0,24 W/(m²K)	0,14 W/(m²K)	30 cm ^{3), 4)}
Kellerdecke und Fußboden gegen Erdreich	0,30 W/(m²K)	0,25 W/(m²K)	11 cm ⁶⁾
Decke nach unten an Außenluft (Durchfahrten/ Auskragungen)	0,24 W/(m²K)	0,20 W/(m²K)	15 cm ⁶⁾

Aber auch bei der Änderung von Außenbauteilen bestehender Wohngebäude stellt die Energieeinsparverordnung energetische Anforderungen an die Bauteile, die von den Eigentümerinnen und Eigentümern im Rahmen der Sanierung oder Modernisierung einzuhalten sind. Die Einzelheiten hierzu sind in § 9 EnEV in Verbindung mit der Anlage 3 der EnEV geregelt.

Wärmedämmmaßnahmen an bestehenden Gebäuden müssen jedoch individuell auf die bestehende Bausubstanz abgestimmt sein. Im einfachsten Fall ist dies ein Wärmedämmverbundsystem, welches seit über 50 Jahren erfolgreich eingesetzt wird und auf dem vorhandenen Außenputz aufgeklebt und verdübelt wird. Je nach Baustil und Wandaufbau kann es aber auch eine Innendämmung sein. Eine Beschreibung aller in Frage kommenden Dämmmaßnahmen an den unterschiedlichsten Bauteilen vom Keller bis zum Dach würde den Rahmen dieser Broschüre sprengen. Als Orientierung kann jedoch die Tabelle auf der vorherigen Seite (S. 50) mit den U-Wert-Anforderungen an die einzelnen Bauteile dienen. Aufgelistet sind die EnEV-Anforderungen als Mindeststandard, aber auch verbesserte und empfohlene U-Werte. In der rechten Spalte sind exemplarisch am Beispiel eines Standarddämmstoffes (Wärmeleitfähigkeit $\lambda_{0,025}$ 0,035) die erforderlichen Dämmstoffstärken angegeben. Falls ein besserer Dämmstoff mit einer geringeren Wärmeleitfähigkeit verwendet werden soll, verringert sich die Dämmstoffstärke entsprechend.

Jedes Gebäude ist anders und die geforderten U-Werte können auf die unterschiedlichste Art und Weise erreicht werden. Neben der individuellen Dämmstoffstärke muss bei jedem Bauteil im Altbau in besonderem Maße auf Luftdichtheit und Wärmebrücken geachtet werden. Außerdem muss die Dämmung direkt, ohne Luftschicht, an das Bauteil anschließen. Eine mögliche Hinterlüftung kann je nach Konstruktion aber zwischen Dämmung und außenliegendem Wetterschutz der Fassade sein, wie zum Beispiel bei einer Holzfassade.

Übrigens: Wände atmen nicht! Die Innenoberflächen der Wände nehmen in geringem Maße Luftfeuchtigkeit aus der Raumluft auf und geben sie an die Raumluft wieder ab. Das eigentliche Lüften, sprich die Erneuerung der Raumluft und der Abtransport von überschüssiger Luftfeuchtigkeit, geschieht immer über geöffnete Fenster und/oder Türen. Alternativ kann eine mechanische Lüftungsanlage betrieben werden. Dies ist komfortabel und spart bei einem Gerät mit Wärmerückgewinnung zudem Energie ein.



Fensterlüftung

Wichtig ist, sich mit den neuen Begebenheiten des sanierten Hauses auseinanderzusetzen und gegebenenfalls das Nutzerinnen- und Nutzerverhalten anzupassen. So muss zum Beispiel nach einer Fenstererneuerung das Lüftungsverhalten wieder neu erlernt werden. Das Lüften muss nun von den Bewohnerinnen und Bewohnern eigenständig durchgeführt werden, da undichte Fenster und so genannte Fugenlüftung der Vergangenheit angehören. Hilfreich ist die Verwendung eines Luftfeuchtemessers (Hygrometers) und eines Thermometers in jedem Raum. Bei einer Raumlufttemperatur von 20 °C sollte die Luftfeuchtigkeit nicht mehr als 60 % betragen. Der Einsatz einer Lüftungsanlage erspart die beschriebenen Schritte.

Auch können nach durchgeführten Dämmmaßnahmen die Raumlufttemperaturen deutlich reduziert werden, da die Oberflächentemperaturen der gedämmten Bauteile annähernd Raumtemperatur haben. So werden Aufenthaltsräume bei 20 °C Raumtemperatur als behaglich warm empfunden, da es keine kalt abstrahlenden Fenster und Außenwände mehr gibt.



Thermostat

Beispiele umgesetzter Sanierungen

Es gibt bereits viele gute Beispiele von umgesetzten Sanierungen. Auf der Internetseite der dena ist unter <http://effizienzhaus.zukunft-haus.info> eine Suchmaske für energieeffizient sanierte Bestandsgebäude in ganz Deutschland zu finden.

Auch Beispiele von Sanierungen auf Passivhausniveau können angesehen werden. Diese sind unter www.passivhausprojekte.de zu finden. Unter www.sanieren-profitieren.de können Sanierungstagebücher eingesehen werden. Sanierte Objekte aus Niedersachsen findet man unter www.heimspiel-niedersachsen.de im Bereich Informationen und Erfahrungsberichte.

Broschüren der dena über energieeffiziente Sanierungen und deren Haustechnik informieren produktneutral. Diese können unter www.zukunft-haus.info/publikationen bestellt werden (einzugeben sind die Begriffe Verbraucher und Sanierung).

Unterstützung zu diesen Themenfeldern bieten neutrale und unabhängige Energieberaterinnen und Energieberater. Kontaktdaten aus der Region sind auf der Seite des Landkreises Wolfenbüttel unter www.lk-wolfenbuettel.de ► „CleWfer modernisieren“ oder auch unter www.energie-effizienz-experten.de zu finden.

EnergieBeratungsInitiative „cle[WF]er modernisieren!“



Der Landkreis Wolfenbüttel bietet mit seiner Energieberatungsinitiative „cle[WF]er modernisieren!“ insbesondere Besitzerinnen und Besitzern von Ein- und Zweifamilienhäusern, die vor 1995 gebaut wurden, Unterstützung an, das Energie-Einsparpotenzial bei ihren Gebäuden zu erkennen und in geeigneter Weise umzusetzen.

Oft aber unterbleiben mögliche und wirtschaftliche Maßnahmen einfach deshalb, weil Unsicherheiten über die vorhandenen Möglichkeiten bestehen. Zu erkennen, welche Maßnahmen bei einem Haus sinnvoll sind und zudem auch zu den Plänen der Eigentümerinnen und Eigentümer passen, erfordert in der Regel eine gezielte fachliche Betrachtung. Bei der Entscheidung spielen verschiedene Fragen eine wichtige Rolle:



Beratungsgespräch (Quelle: dena)

- Ziel der Modernisierung?
- Langfristige Planung?
- Anpassung an gegebene Möglichkeiten?
- Kosten-Nutzen-Verhältnis?
- Nutzung von Fördermitteln?
- Anforderungen der Energieeinsparverordnung?
- Nicht zuletzt: Diverse Detailfragen!

Und so funktioniert es!

Qualifizierte Energieberaterinnen und Energieberater aus der Region unterstützen Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Bewertung, ob und welche Maßnahmen an ihrem Gebäude sinnvoll sind. Dazu werden folgende Beratungsmöglichkeiten angeboten:

Angebot 1 – HeizCheck

Welchen Verbrauchskennwert besitzt Ihr Gebäude zurzeit? Lohnt sich eine weitergehende Betrachtung?

Mittels weniger Daten und Werte kann schnell ein kostenloser „HeizCheck“ zur ersten Einschätzung des energetischen Modernisierungsbedarfes durchgeführt werden. Hierbei handelt es sich um

einen kostenlosen und neutralen online-Service von CO₂-online, der von zu Hause aus am Computer durchgeführt werden kann.

Dieser „HeizCheck“ ist im Internet direkt auf der Seite www.co2online.de/service/energiesparchecks/ oder über die Seite des Landkreises Wolfenbüttel unter www.lk-wolfenbuettel.de unter „Aktuelles“ ➤ „CleWfer modernisieren“ ➤ „CleWfer modernisieren“ ➤ als Link unter Angebot 1 – HeizCheck im Ratgeberfinder im Bereich „Wohnen“ zu finden.



Aber auch die persönliche Unterstützung ist möglich. Eine Mitarbeiterin oder ein Mitarbeiter der Landkreisverwaltung übernimmt dann auf Anfrage (Telefon 05331 84-441) die Eingabe der erforderlichen Werte in das Berechnungsprogramm.

Kosten	0 €
Ort	im Internet

Angebot 2 – Energiesprechstunde

Sie besitzen ein Gebäude und überlegen „etwas an Ihrem Haus zu machen“, wissen aber noch nicht so recht was und wie.

Dann könnte das Angebot der Energiesprechstunde interessant werden. Hier besteht die Gelegenheit, sich eine Stunde mit einer Energieberaterin oder einem Energieberater zusammenzusetzen und sich über grundlegende Möglichkeiten zu informieren. Anhand eines Beratungsbogens kann zum Beispiel gemeinsam der HeizCheck ausgefüllt werden, um den Energieverbrauchskennwert des Gebäudes zu ermitteln. Mit Hilfe des Kennwertes kann die Energieberaterin oder der Energieberater einschätzen, wie groß das Einsparpotential der Immobilie ist. Natürlich können auch konkrete Vorstellungen oder Fragen besprochen werden.

Kosten	50 €
Dauer	eine Stunde
Ort	im Büro der Energieberaterin oder des Energieberaters

Angebot 3 – Initialberatung

Die Energieberatung kommt zu Ihnen nach Hause und berät Sie individuell. Im Rahmen der Initialberatung kann zwischen drei verschiedenen Themenschwerpunkten ausgewählt werden:

1. Rundgang durchs Haus

Das Gebäude wird in einer gemeinsamen Begleitung in Augenschein genommen. Die Energieberaterin oder der Energieberater zeigt auf, welche Schwachstellen bestehen und welche Modernisierungsmaßnahmen voraussichtlich Erfolg versprechend sind. Dazu gehören auch erste Hinweise auf passende Fördermöglichkeiten und rechtliche Anforderungen nach Energieeinsparverordnung (EnEV).

Grundsätzliche Fragen können zum Teil gleich vor Ort geklärt werden. Gemeinsam wird ein Bewertungsbogen ausgefüllt, anhand dessen das weitere Vorgehen geplant werden kann, zusätzlich wird ergänzendes Informationsmaterial bereit gestellt.

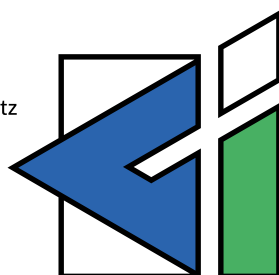
Wenn ein Immobilienerwerb geplant ist, könnte es sinnvoll sein, gleich eine Energieberaterin oder einen Energieberater zu einem Besichtigungstermin hinzuzuziehen.

2. Rundgang mit Thermografiekamera

Mit der Energieberaterin oder dem Energieberater wird außen und innen das Gebäude vom Keller bis zum Dach begangen. Mit Hilfe einer Thermografiekamera werden die Wärmeverluststellen direkt aufgezeigt und besprochen. Dieser Termin setzt eine kalte Witterung von maximal

- ⇒ Statische Berechnungen
- ⇒ Ingenieurholzbau, Holztafelbau
- ⇒ EnEV, Wärmebrücken, Schallschutz
- ⇒ Energieberatung
- ⇒ Ökologisches Bauen

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Michael Gebhardt
 Ludwig-Richter-Straße 38
 38300 Wolfenbüttel
 Telefon 05331 906633
 Telefax 05331 906636
www.geb-ing.de
info@geb-ing.de



GEBHARDT
INGENIEURE
 TRAGWERKSPLANUNG
 HOLZBAU BAUPHYSIK





Dämmung, Dachschrägen

(Quelle: heitmann Gebäude + Energie)



Dämmung, oberste Geschossdecke (Quelle: heitmann Gebäude + Energie)

Kosten	80 €, jede weitere Variante an einem Termin 50 €
Erstattung	50 € bei nachgewiesener Investition ab 1.000 €
Dauer	eine Stunde beziehungsweise 45 Minuten bei der Variante Thermografie
Ort	im zu beratenden Gebäude

beziehungsweise der Energiesprechstunde oder Initialberatung eine entsprechende Sinnfälligkeit ergibt oder ohnehin bereits die Durchführung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen geplant und dabei vielleicht auch ein Zuschuss der KfW-Förderung angestrebt wird.

Beratung bei historischer Bausubstanz und Denkmälern

Bei Baudenkmälern und erhaltenswerter historischer Bausubstanz sind die Möglichkeiten bei einem energetischen Sanierungswunsch oft eingeschränkt. Für Fragen steht die untere Denkmalbehörde als Ansprechpartner zur Verfügung (Telefon 05331 84-429).

Neben Beratungen zu geeigneten Materialien und Konstruktionen können dort auch für die KfW erforderliche Bescheinigungen ausgestellt werden. Die Beratungen werden kostenlos angeboten, können aber nur einer ersten Orientierung dienen. Für die weiteren erforderlichen Ermittlungen und Berechnungen ist eine zugelassene Energieberaterin oder ein zugelassener Energieberater hinzuzuziehen.

+ 5 °C (besser kälter) voraus. Im Nachgang zur Beratung wird ein DIN A4-Ausdruck mit sechs bis neun aussagekräftigen Thermografieabbildungen zugesandt.

3. Besprechung eines speziellen Themas, zum Beispiel Fassadendämmung

Dieses Beratungsangebot wird interessant, wenn über eine konkret anstehende Maßnahme mit einer Energieberaterin oder einem Energieberater gesprochen und entsprechender Rat eingeholt werden soll. Vielleicht liegen ja bereits Angebote vor, die vor Ort am Objekt besprochen werden sollen. Neben Informationsmaterial werden Hinweise auf passende Fördermöglichkeiten und rechtliche Anforderungen gegeben.

Nähe Informationen sind im Internet auf der Homepage des Landkreises Wolfenbüttel www.lk-wolfenbuettel.de unter „Aktuelles“ > „CleWfer modernisieren“ zu finden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Landkreises Wolfenbüttel beraten Eigentümerinnen und Eigentümer gerne, welches das passende Produkt für ihr Gebäude sein könnte (Telefon 05331 84-441).

BAFA Vor-Ort-Beratung

Die Durchführung einer noch darüber hinausgehenden umfangreichen Vor-Ort-Beratung, wie sie vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gefördert wird, ist häufig dann empfehlenswert, wenn sich aus dem HeizCheck

architektur + energieberatung **W²**

jens winter
dipl.-ing. (fh) / architekt

Architektenleistungen (LP 1-8)
Bauen im Bestand + Neubau
Energieberatungen + Energieausweise
Energieeffizientes Bauen + Sanieren (KfW)
Qualitätssicherung Energetische Sanierungen

rischauer moor 39
38116 braunschweig

W²
mobil: 0172 - 54 69 005
fon/fax: 0531 - 38 08 08 68
email: jens_winter@gmx.de

Photovoltaik

unabhängig - sauber - kostensicher
...für Privat und Gewerbe

Friese & Röver
GmbH & Co.KG

Alte Dorfstr. 15
38104 Braunschweig
Tel.: 0531 / 70 124 80
www.photovoltatik-bs.de

Werden Sie Stromproduzent und versorgen sich selbst. Wir bieten die passenden Komponenten einschl. Speichersystem.

Wir beraten, planen, montieren und überwachen Ihre Anlage.

Fördermöglichkeiten

Soll eine bestehende Immobilie umfangreich saniert werden, so sind Anforderungen bei Änderungen von Außenbauteilen entsprechend der EnEV einzuhalten. Diese Anforderungen der EnEV beziehen sich auf die Mindestanforderungen von Einzelbauteilen. Wer sein Gebäude besser als EnEV-Standard sanieren möchte, kann verschiedene Förderprogramme in Anspruch nehmen.

Förderungen der KfW

Die KfW bietet Förderungen für Einzelmaßnahmen und Sanierungen zu KfW-Effizienzhäusern an, jeweils als Kredit oder Investitionszuschuss. Je nach erreichtem Niveau eines KfW-Effizienzhauses kann auf Nachweis ein Tilgungszuschuss beantragt werden. Die Förderungen laufen ausschließlich über Banken, Sparkassen und Versicherungen, so genannte Finanzierungsinstitute. Zur Abwicklung ist außerdem eine unabhängige Energieberaterin oder ein unabhängiger Energieberater notwendig. Diese sind auf der Seite der Landkreisverwaltung unter www.lk-wolfenbuettel.de oder www.energieeffizienz-experten.de zu finden.

KfW-Effizienzhaus	55	70	85	100	115	Denkmal
Q_p in % $Q_{p,REF}$	55 %	70 %	85 %	100 %	115 %	160 %
H'_T in % $H'_{T,REF}$	70 %	85 %	100 %	115 %	130 %	175 %
Tilgungszuschuss	17,5 %	12,5 %	7,5 %	5 %	2,5 %	2,5 %

Quelle: www.kfw.de (Stand Juni 2014)

Die aktuellen Konditionen sind unter www.kfw.de zu finden.

Neben baulichen Maßnahmen werden auch Änderungen und Erweiterungen der Haustechnik gefördert.

Förderungen des BAFA

Das BAFA bietet neben der Förderung einer Vor-Ort-Beratung (siehe oben) auch die Förderung neuer Haustechnik im Gebäudebestand auf Grundlage erneuerbarer Energien an. Die Programme des

BAFA sind teilweise mit denen der KfW kombinierbar. Die aktuellen Konditionen sind unter www.bafa.de zu finden.

Weitere Fördermöglichkeiten

Einen Überblick über alle weiteren Fördermöglichkeiten eines speziellen Objektes bietet die Interseite www.foerderdata.de.





Landkreis Wolfenbüttel

Reizvoll eingebettet zwischen Harz und Heide, eine Stunde Autofahrt von der Landeshauptstadt Hannover und nur wenige Kilometer von der benachbarten Großstadt Braunschweig entfernt, liegt der Landkreis Wolfenbüttel. Auf einer Fläche von 722 km² leben hier etwa 121.000 Menschen.

Kulturelles Profil, eine reiche Geschichte und ein hoher Wohn- und Freizeitwert zeichnen den landwirtschaftlich geprägten Landkreis aus, der zu einem großen Teil inmitten der fruchtbaren niedersächsischen Lössbodenzone liegt.

Die Wolfenbütteler Region bietet vor dem Hintergrund einer breiten kulturellen Angebotspalette und einer gut ausgebauten Infrastruktur ein hohes Maß an Lebensqualität in ländlicher Umgebung, was Alt-eingesessene ebenso wie Neubürger und Gäste zu schätzen wissen.

Die bewaldeten Höhenrücken des Harzvorlandes prägen das landschaftliche Gesicht des Landkreises: Hainberge, Lichtenberge, Elm, Oderwald und Asse verlocken zum Spaziergehen und Wandern, bieten vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Sport und Freizeit.

Viele ehemalige Herrensitze, Schlösser und Kirchen formieren sich darüber hinaus zu einer bemerkenswert geschlossenen Kulturlandschaft, die der Umgebung der historischen Residenzstadt Wolfenbüttel ihren eigenen Reiz verleiht.

Die Geschichte des Wolfenbütteler Landes lässt sich bis in die Jungsteinzeit zurückverfolgen. Archäologische Funde in vielen Ortschaften des Kreisgebietes belegen dies. Hervorzuheben ist die bei Schladen gelegene Kaiserpfalz Werla, die vor rund 1.000 Jahren ihre Blütezeit erlebte und im mittelalterlichen Reich eine zentrale Stellung einnahm.

Der Landkreis Wolfenbüttel kann auf über 180 Jahre Bestehen zurückblicken. Die heutigen Kreisgrenzen wurden im Rahmen der niedersächsischen Gebietsreform 1974 festgelegt. Zum Kreisgebiet gehören heute die drei Städte Wolfenbüttel, Hornburg und Schöppenstedt, die Samtgemeinden Baddeckenstedt, Oderwald und Sickte, Asse und Schöppenstedt (die zum 01.01.2015 fusionieren) sowie die Einheitsgemeinden Cremlingen und Schladen-Werla.

Die wirtschaftlichen Stärken des Landkreises Wolfenbüttel liegen in einer gemischten, ausgewogenen Struktur. Über einen langen Zeitraum war die Wirtschaft des Landkreises Wolfenbüttel von einer außerordentlich leistungsfähigen Landwirtschaft geprägt, die auch die Anfänge der Industrialisierung auslöste.

Als Ausgleich für verloren gegangene Arbeitsplätze in der Landwirtschaft ergaben sich besonders enge Wirtschaftsbeziehungen zu den Stadtregionen Salzgitter, Braunschweig und Wolfsburg: Über 30.000 Menschen aus dem Kreisgebiet pendeln täglich dorthin zu ihrem Arbeitsplatz.

Zu den herausragenden Einrichtungen Wolfenbüttels gehört die renommierte Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften.

Im Zuge ihrer Wirtschaftsförderung arbeiten Stadt und Landkreis daran, eine produktive Verbindung zwischen Wissenschaft und Forschung und den ortsansässigen Unternehmen zu entwickeln. Bereits jetzt ist die Ostfalia stark in das wirtschaftliche Umfeld eingebunden, so dass durch die wechselseitigen Kontakte eine Strukturverbesserung für die gesamte Wirtschaftsregion erreicht werden konnte. Im Tourismusbereich profiliert sich das gastfreundliche Wolfenbütteler Land beziehungsweise nördliche Harzvorland mit seiner reizvollen Mischung aus Natur und Kultur als Ziel für Wochenend- und Kurzurlauber sowie Tagestouristen. Den zahlreichen Angeboten im Bereich Fitness und Naherholung kommt dabei zunehmend Bedeutung zu.

Die Attraktivität des Landkreises Wolfenbüttel resultiert darüber hinaus aus einer sehr guten Verkehrsinfrastruktur. Mit der durchgängigen Bundesautobahn A 395 zwischen Braunschweig und Bad Harzburg sind sowohl das Oberzentrum der Region als auch die Erholungs- und Freizeitangebote der Mittelgebirgslandschaft des Harzes in kurzer Zeit zu erreichen.

Weitere wichtige Verkehrsadern wie die Bundesautobahnen A 2 und A 7 liegen – verbunden über die A 39 – in unmittelbarer Nachbarschaft.





Samtgemeinde Asse

Die Samtgemeinde Asse hat ihren Namen von der Asse, einem bewaldeten Höhenzug südöstlich von Wolfenbüttel, erhalten.

Das Samtgemeindegebiet mit seinem Grundzentrum und Verwaltungssitz in Remlingen grenzt im Norden unmittelbar an die Stadt Wolfenbüttel und im Süden an die Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt. Die Samtgemeinde mit ihren sieben Mitgliedsgemeinden Denkte, Hedeper, Kissenbrück, Remlingen, Roklum, Semmenstedt und Wittmar hat rund 9.500 Einwohnerinnen und Einwohner auf einer Fläche von 86,6 km². Zum 01.01.2015 fusioniert die Samtgemeinde Asse mit der Samtgemeinde Schöppenstedt, dann mit Verwaltungssitz in Schöppenstedt.

Die Samtgemeinde Asse zeichnet sich durch gute Infrastruktur – neben Ärzten, Zahnmedizinern, Apotheken und Massagepraxen gibt es auch eine tierärztliche Betreuung –, ebenfalls gute Nahversorgungsmöglichkeiten und einen hohen Wohnwert aus und ist für Pendlerinnen und Pendler attraktiv, die in den nicht weit entfernten Städten Wolfenbüttel, Salzgitter und Braunschweig arbeiten.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeitwert und das Vorhalten familienfreundlicher Einrichtungen. Insbesondere in der Asse sind erholsame Wanderungen mit Einkehrmöglichkeiten in nahe gelegenen Gaststätten möglich. Ausflüge zur Asseburg-Ruine und zum Bismarckturm sollten in keinem Ausflugsprogramm fehlen. Auch Fahrten mit dem Preußenzug „Assebummler“ sind von Braunschweig oder Wolfenbüttel aus mehrmals im Jahr möglich.

Sportliche Betätigungen sind in vielen Variationen möglich. Fast allen Sportarten kann hier nachgegangen werden – unter anderem Bogenschießen, Schwimmen (Freibäder in Groß Denkte und Remlingen – beheizt), Schießen, Fußball, Leichtathletik oder Jazz-Dance und Kegeln. Nicht zu vergessen die 18-Loch-Golfanlage in Kissenbrück.

Verkehrlich stellt die von Nordwesten nach Südosten verlaufende Bundesstraße 79 eine schnelle Verbindung nach Wolfenbüttel und Braunschweig oder nach Sachsen-Anhalt her. Neben Buslinien ist die Samtgemeinde über den Haltepunkt Dettum (in der Samtgemeinde Sickinge) auch über das Schienen-

netz mit Wolfenbüttel und Braunschweig sowie in östlicher Richtung mit Schöppenstedt verbunden.

Infrastrukturausstattung:

- 5 Krippengruppen
- 5 Kindertagesstätten mit 1 Integrationskindergarten und 2 Horten
- 3 verlässliche Grundschulen in Groß Denkte, Kissenbrück und Remlingen mit Ganztagsbetreuung
- 1 Haupt- und Realschule in Remlingen mit Ganztagsbetreuung
- 1 Alten- und Pflegeheim in Klein Denkte
- 1 Sozialstation in Kissenbrück
- Nahversorgung in Groß Denkte, Semmenstedt und Kissenbrück

Ansprechpartner:

Samtgemeinde Asse

Lothar Kolmsee

Im Winkel 4, 38319 Remlingen

Telefon 05336 888-30

Fax 05336 888-77

l.kolmsee@samtgemeinde-asse.de

www.samtgemeinde-asse.de





Samtgemeinde Baddeckenstedt

Die direkt durch das Gebiet der Samtgemeinde Baddeckenstedt verlaufende Bundesstraße B 6 und die Bundesautobahn A 39 (Verlängerung Braunschweig/Berlin) sowie die nahe gelegene A 7 (Hannover-Kassel) kennzeichnen die hervorragende Verkehrsinfrastruktur der Samtgemeinde Baddeckenstedt. So sind die Ballungsräume Hannover und Göttingen/Kassel sowie Braunschweig/Wolfsburg kurzzeitig erreichbar. Neben der guten Straßenanbindung sind über den zentral gelegenen Bahnhof Baddeckenstedt die Nachbarstädte Goslar und Hildesheim, aber auch die Region Hannover und der Wirtschaftsraum Halle/Leipzig mit dem Regionalexpress ohne weiteres Umsteigen zu erreichen. Die benachbarten Zentren Hildesheim, Salzgitter und Braunschweig sind über Buslinien zu erreichen.

Die Gemeinden Baddeckenstedt, Burgdorf, Elbe, Haverlah, Heere und Sehlde bilden mit insgesamt 18 Ortsteilen das Samtgemeindegebiet mit Verwaltungssitz in Baddeckenstedt. Diese Orte können dabei teilweise auf eine mehr als 1.000-jährige Geschichte zurückblicken. Mehr als 10.000 Menschen leben in der Samtgemeinde Baddeckenstedt. Eine Vielzahl von Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben haben sich im Grundzentrum Baddeckenstedt und im Gewerbegebiet „Am Park“ der Gemeinde Elbe angesiedelt. Infrastrukturell zeichnet sich das Grundzentrum durch folgende Einrichtungen aus: Ganztagskrippe, Seniorenwohnen, Polizeistation, drei Allgemeinartzpraxen, drei Zahnarztpraxen, Apotheke, ambulante Pflegedienste usw.

Die Gesamtfläche der Samtgemeinde Baddeckenstedt von 113,8 km² wird mit ca. 70 km² überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Mehr als 7 % der Samtgemeindefläche sind Wald, meist in Hang- und Höhenlagen.

Die reizvollen Wälder im Hainberg, aber auch im Salzgitter-Höhenzug sowie im Nordasseler und Hohenasseler Holz sind ideale Naherholungsgebiete. Im Hainberg befindet sich in der Nähe des historischen Jägerhauses die Hubertuskapelle. Unweit befinden sich auch der Jägerturm sowie die Bodensteiner Klippen als ideales Ziel für Spaziergänge. Die Landschaft mit dem Harz-Panorama fordert geradezu auf, per Fahrrad erkundet zu werden. Dazu gibt es den im Jahr 2013 neu ausgewiesenen Innerste-Radweg.

Denjenigen, die die Landschaft im Innerstetal oder den Bereich Burgdorf-Assel kennenlernen möchten, werden nicht die wunderbaren Schlösser in Oelber am weißen Wege sowie in Burgdorf verborgen bleiben. In Burgdorf befindet sich darüber hinaus eine Heimatstube, die Auskunft zu der historischen Entwicklung des Ortsteiles gibt.

Ein Bevölkerungsanteil von knapp 20 % im Altersbereich von bis 18 Jahren kennzeichnet die Samtgemeinde Baddeckenstedt als Wohnstandort für junge Familien. Hierzu tragen auch die leistungsfähigen Kindertagesstätten, hervorragenden schulischen Einrichtungen (unter anderem ein Schulkindergarten, ein Ganztagshort, Wahlmöglichkeiten zwischen integrierten Gesamtschulen (IGS) in Wolfenbüttel und Hildesheim sowie Gymnasien in Salzgitter und Hildesheim), attraktive Einkaufsmöglichkeiten und eine komplette Grundversorgung im medizinischen und im Dienstleistungsbereich bei.

Moderne Sport- und Gymnastikhallen, Dorfgemeinschaftshäuser sowie Sportanlagen stehen für Freizeitaktivitäten in den Vereinen und Verbänden in nahezu allen sportlichen und kulturellen Bereichen zur Verfügung. Ein hoher Freizeitwert, niedrige Lebenshaltungskosten und eine positive Grundein-



stellung zur Wirtschaft prägen die Samtgemeinde Baddeckenstedt als geschlossene Einheit, die sich damit als Alternative zum städtischen Wohnen mit vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten anbietet.

Ein ausgeprägtes Vereinsleben verbindet die Menschen über die Grenzen der Mitgliedsgemeinden hinaus mit ihrer Samtgemeinde. Ob Chor, Schützen- oder Sportverein – über 70 Vereine und Verbände bieten ein reichhaltiges Freizeitangebot.

Infrastrukturausstattung:

- 2 Krippen beziehungsweise Krippengruppen
- 6 Kindergärten
- 1 Schulkindergarten
- 3 verlässliche Grundschulen in Elbe (mit Hort), Hohenassel und Sehlde
- 1 Haupt- und Realschule in Baddeckenstedt mit Ganztagsbetreuung
- 1 Altenwohn- und Pflegeheim in Oelber am weißen Wege
- mehrere Nahversorger in Baddeckenstedt

Ansprechpartner:

Samtgemeinde Baddeckenstedt

Burkhard Behne

Heerer Straße 28, 38271 Baddeckenstedt

Telefon 05345 498-35

Fax 05345 498-10

burkhard.behne@baddeckenstedt.de

www.baddeckenstedt.de





Gemeinde Cremlingen

Braunschweig, die Stadt Heinrich des Löwen, grenzt direkt westlich an die Gemeinde Cremlingen; Wolfsburg, das innovative norddeutsche Zentrum der Automobilindustrie, ist über die Autobahnverbindung A 39 zwischen Braunschweig und Wolfsburg nur gut eine viertel Autostunde entfernt.

Die Gemeinde hat knapp 13.000 Einwohnerinnen und Einwohner und umfasst eine Fläche von 59,3 km². Durch die Nähe zu Braunschweig und Wolfsburg haben sich viele der insgesamt zehn Ortschaften zu attraktiven Wohnsitzen für die vorwiegend in den beiden Städten arbeitende Bevölkerung entwickelt. Früher war die Gemeinde überwiegend landwirtschaftlich orientiert, heute gibt es auf diesem Sektor kaum noch Arbeitsplätze. Die Gemeinde ist als Wohnstandort in vielerlei Hinsicht prädestiniert: Nahe Arbeitsplätze, gute Nahverkehrsverbindungen über zwei DB-Haltepunkte und zahlreiche Buslinien

nach Braunschweig und Wolfenbüttel, ruhige Wohngebiete und Erholungsmöglichkeiten gleich nebenan, unter anderem im Naturpark Elm-Lappwald.

Parallel zur Ansiedlung der Neubürgerinnen und Neubürger wurden die zehn Ortschaften mit Einrichtungen für Sport, Freizeit und Erholung nach und nach ausgestattet. In sieben Orten gibt es Kindergärten mit dem gesamten Angebotsspektrum von der Krippe bis zum Hort und in drei Dörfern Grundschulen. Weiterführende Schulen können im nahe gelegenen Sickinge oder in Braunschweig besucht werden.

Seit einigen Jahren schon ist die Gemeinde Cremlingen dazu übergegangen, Wohngebiete sehr bewusst auszuweisen und dabei nicht primär die Nachfrage zu bedienen, sondern Natur, gewachsene Strukturen und besonders die erwartete Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen: Die Dörfer sollen „abgerundet“ und in einer „lebensfähigen“ Größe erhalten werden.

Zudem besteht ein Gemeindeförderprogramm zum Erhalt vorhandener Bausubstanz in den Ortskernen. Besonders jungen Familien sollen Anreize („Junge Menschen in alten Häusern“) geboten werden, vorhandene Häuser zu übernehmen und herzurichten. Damit wird einer Entvölkerung und dem Verfall der alten Dorfkerns vorgebeugt. Folgerichtig muss eine sinnvolle Grundversorgung in der Gemeinde sichergestellt werden.

Daher wird das Grundzentrum Cremlingen nach und nach zu einem lokalen Handels- und Dienstleistungszentrum entwickelt. Die Versorgung der Bevölkerung mit kurz- und mittelfristigen Gütern ist durch Gewerbe- und Handelsbetriebe, Einkaufsmärkte, einige Einzelhandelsgeschäfte sowie ein umfassendes Angebot im Dienstleistungssektor einschließlich ärztlicher Grundversorgung gewährleistet.

Die am Rande des Naturparks Elm-Lappwald gelegenen Ortschaften Destedt, Abbenrode und Hemkenrode haben in besonderem Maße die Aufgabe, Naherholungsgebiet für die Bevölkerung der Gemeinde und darüber hinaus für die Stadtbevölkerung zu sein. Das „Freibad am Elm“ in Hemkenrode, ein attraktives Wanderwegenetz und interessante Strecken für Rad(renn)fahrerinnen und -fahrer sind besondere Angebote.

Ein Kleinod ist der Gutsark Destedt mit seinen über 140 Baumarten aus der ganzen Welt. Viele dieser Bäume sind über 100 Jahre alt.

Außerdem fördern zahlreiche Vereine, Verbände und Gruppen mit ihren Aktivitäten den Zusammenhalt der Dorfgemeinschaft. Auch Tradition und Brauchtum werden in den Dörfern gepflegt. Besonders die Fastnachtsveranstaltungen haben auch überregional einen ausgezeichneten Ruf.

Infrastrukturausstattung:

- 10 Kindergärten, davon 1 Integrationskindergarten sowie 3 Einrichtungen mit Krippengruppen
- 3 verlässliche Grundschulen in Destedt, Schandelah und Weddel
- 2 Altenwohn- und Pflegeheime in Gardessen und Cremlingen
- „betreutes Wohnen“ in Cremlingen
- 2 Einkaufszentren in Cremlingen

Ansprechpartnerin:

Gemeinde Cremlingen

Ina Weber-Schönian
Ostdeutsche Straße 22, 38162 Cremlingen
Telefon 05306 802-48
Fax 05306 802-66
weber-schoenian@cremlingen.de
www.cremlingen.de





Samtgemeinde Oderwald

Die Samtgemeinde trägt den Namen des sie prägenden Höhenzuges, nämlich den des Oderwaldes. Er ist Naherholungsgebiet und lädt nicht nur die Bevölkerung der Samtgemeinde und der nahen Kreisstadt Wolfenbüttel, sondern auch Urlauberinnen und Urlauber sowie Durchreisende zum Verweilen ein.

Die Samtgemeinde mit ihren sechs Mitgliedsgemeinden Börßum, Cramme, Dorstadt, Flöthe, Heinungen und Ohrum und ihren fast 7.000 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt in einem ländlich geprägten Raum, der durch die Waldlandschaft des Oderwaldes und landwirtschaftliche Ackerbaunutzung geprägt ist. Das Samtgemeindegebiet umfasst eine Fläche von etwa 89,0 km². Wegen der Nähe zu den benachbarten Zentren Wolfenbüttel und Salzgitter und deren sehr guter Erreichbarkeit durch die Bundesautobahn A 395 und die Landesstraßen L 615 und L 512 eignet sich die Samtgemeinde sehr gut als Wohnstandort für junge Familien aus dem Kreisgebiet und darüber hinaus. Die Mitgliedsgemeinden reagieren hierauf durch die maßvolle Ausweisung von Baugebieten. Der Zentralort Börßum



verfügt daneben über einen DB-Bahnhof, über den die Städte Wolfenbüttel, Braunschweig und auch Goslar schnell erreicht werden können.

In Börßum finden sich neben der Samtgemeindeverwaltung auch alle wesentlichen Einrichtungen der täglichen Grundversorgung sowie an Dienstleistungen. Neben Ärzten, Zahnmedizinern, Apotheken und Massagepraxen ist auch eine Praxis für Krankengymnastik vorhanden.

Moderne Sport- und Turnhallen sowie Dorfgemeinschaftshäuser dienen der Freizeitgestaltung. Ein reges Vereinsleben verbindet die Menschen über die Grenzen der Mitgliedsgemeinden hinaus mit ihrer Samtgemeinde. In einem der vielen Sport- und Schützenvereine kann jeder die Freizeit nach seinen Wünschen gestalten. Chorgemeinschaften und Gesangsvereine bieten weitere Möglichkeiten der Freizeitbeschäftigung. Vorbildlich geführte Seniorenkreise in den Mitgliedsgemeinden sind weitere Angebote im sozialen Bereich.

Für die kulturell Interessierten sind die Wälle der ehemaligen Schalksburg ostwärts der Mitgliedsgemeinde Flöthe und die Klosterkirche Heinungen (12. Jahrhundert) sowie die ehemaligen Klöster Heinungen und Dorstadt zu erwähnen.

Infrastrukturausstattung:

- 4 Kindergärten
- 2 verlässliche Grundschulen in Börßum und Cramme
- Mehrgenerationenraum in Cramme
- Nahversorgung in Börßum

Ansprechpartner:

Samtgemeinde Oderwald

Maic Biehl

Dahlgrundweg 5, 38312 Börßum

Telefon 05334 7907-21

Fax 05334 7907-80

maic.biehl@sg-oderwald.de

www.samtgemeinde-oderwald.de



Erfolg braucht einen schnellen und flexiblen Partner.

Als Spezialist für individuelle Baufinanzierungen stehen wir Ihnen als Dienstleister vor Ort gern zur Verfügung.

Wir finden für Sie die clevere Lösung!

Bei uns steht der Mensch im Mittelpunkt.

Wir machen den Weg frei.

www.vbbh.de
Telefon 05334 79090

Volksbank
Börßum-Hornburg eG





*Ihr gelungener Auftritt
ist unsere Leidenschaft*



IDEEN MIT BRILLANZ UND ELEGANZ

Seit 1999 sind wir Ihr starker Partner,
wenn es um die Entwicklung
und Herstellung hochwertiger
Digital- und Printmedien geht.

an**cos** Verlag GmbH

Lange Straße 14 · 49565 Bramsche
Fon: +49 (0) 54 61 . 8 82 66 - 0 · Fax: - 11
info@ancos-verlag.de · www.ancos-verlag.de





Gemeinde Schladen-Werla

Wohnen in der „Toskana des Nordens“ und das vor den Toren Braunschweigs, trefflicher kann man die Wohnqualität in der Gemeinde Schladen-Werla nicht beschreiben.

Hügelige Landschaft, viel Wasser und häufig den Blick auf den Brocken inklusive und daneben kurze ampelfreie Wege nach Wolfenbüttel, Braunschweig und Goslar über Autobahn und mit der Deutschen Bahn vom Haltepunkt an der Park & Ride-Anlage in Schladen – all das bietet die Gemeinde Schladen-Werla mit ihren Ortschaften Altenrode, Beuchte, Gielde, Hornburg, Isingerode, Schladen, Tempelhof, Wehre und Werlaburgdorf mit etwa 9.000 Einwohnerinnen und Einwohnern auf einer Fläche von etwa 73,9 km².

Die Grundversorgung über Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen inklusive medizinischer Grundversorgung insbesondere im Zentralort Schladen ist sehr gut und umfangreich. Mit ihren sportlichen Einrichtungen und dem beheizten Freibad in Hornburg sowie dem Naturbad in Schladen verfügt die Gemeinde außerdem über eine hervorragende Freizeitinfrastruktur, die ihr 2002 das Prädikat „Sportfreundliche Samtgemeinde“ verschaffte.

Abgerundet wird das Freizeitangebot durch eine große Anzahl von Vereinen nahezu aller Fachrichtungen. Museen in Hornburg und Schladen lassen die Vergangenheit erlebbar werden.



Besonderes Ziel für den Tourismus in der Gemeinde Schladen-Werla ist die Altstadt der Stadt Hornburg. Die gesamte Innenstadt ist als Stadtzentrum ausgewiesen. Hornburg ist zudem ein staatlich anerkannter Erholungsort.

Die Entwicklung des Archäologieparks Kaiserpfalz Werla mit den aktuellen Ausgrabungen ist derzeit von besonderer Bedeutung. Die Ausgrabungen eines befestigten Handelsplatzes aus der Bronzezeit bei Isingerode, im Volksmund Isi-Burg genannt, zeugen von der archäologischen Bedeutung dieser Region.

Eine Vielzahl mittelständischer Unternehmen bietet Arbeitsplätze und stellt einen wichtigen Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung dar.

Infrastrukturausstattung:

- 4 Kindergärten
- 1 Schulkinderknoten
- 1 verlässliche Grundschule in Hornburg
- 1 Haupt- und Realschule in Schladen
- 1 Altenwohn- und -pflegeheim in Schladen
- Einkaufszentrum in Schladen
- Nahversorgung in Hornburg

Ansprechpartner:

Gemeinde Schladen-Werla

Michael Petrick

Am Weinberg 9, 38315 Schladen

Telefon 05335 801-60

Fax 05335 801-52

michael.petrick@schladen.de

www.schladen-werla.de





Baugebiete im Bereich der Samtgemeinde Schöppenstedt in der Übersicht

Baugebiete

Gemeinde Dahlum, OT Groß Dahlum
Baugebiet „Hinter dem Krüge“



- Ortsrand nördlich der Hauptstraße
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4 Baugrundstücke
- zwischen 626 und 707 qm
- 44,00 €/qm
- voll erschlossen
- ohne Bauträgerbindung

Gemeinde Winnigstedt
Baugebiet „Am Grandberg“



- südlicher Ortsrand
- nur Einzelhäuser zulässig
- 11 Baugrundstücke
- zwischen 600 und 724 qm
- 42,00 €/qm
- voll erschlossen
- ohne Bauträgerbindung

Stadt Schöppenstedt,
Baugebiet „Lindenberg“



- Südhanglage, nordöstlicher Stadtrand
- Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig
- 26 Baugrundstücke
- zwischen 433 und 987 qm
- Erwerb oder Erbbau möglich
- voll erschlossen
- ohne Bauträgerbindung



Samtgemeinde
Schöppenstedt

Nähere Auskünfte erhalten Sie von
Ihren Ansprechpartnern:

Samtgemeinde Schöppenstedt
Markt 3
38170 Schöppenstedt
Telefon: (05332) 938-0
Fax: (05332) 938-101
E-Mail: www.schoeppenstedt.de

Beate Brandt
Telefon: (05332) 938-132
E-Mail: brandt@schoeppenstedt.de

Detlev Prescher
Telefon: (05332) 938-134
E-Mail: prescher@schoeppenstedt.de



Samtgemeinde Schöppenstedt

Die Samtgemeinde Schöppenstedt wurde 1974 neu gebildet. Die Verwaltung für die Samtgemeinde und für die Mitgliedsgemeinden befindet sich im Rathaus in Schöppenstedt und ist durch die zentrale Lage von allen Gemeinden gut zu erreichen. Die Samtgemeinde Schöppenstedt hat über 9.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bei einer Flächengröße von 126,7 km². Sie fusioniert zum 01.01.2015 mit der Samtgemeinde Asse mit dem Verwaltungssitz in Schöppenstedt.

Die Samtgemeinde liegt zwischen den Höhenzügen Elm und Asse. Der Elm gilt als schönster Buchenwald Niedersachsens und ist nicht nur aus Kreuzwortsäulen, sondern auch durch seine umfangreichen Fossilien bekannt. Die herrlichen Buchenwaldbestände sowie das Vogelparadies der Schöppenstedter Teiche bieten gute Voraussetzungen für Freizeit und Erholung. Nur Vorsicht bei Wegbekanntschaften: „Hei lewet noch!“, raunt man sich von Till Eulenspiegel zu.

Die Mitgliedsgemeinden Dahlum, Kneitlingen, Stadt Schöppenstedt, Uehrde, Vahlberg und Winnigstedt werden durch verschiedene Bundes- und Landesstraßen erschlossen, so dass die benachbarten größeren Städte leicht zu erreichen sind. In Richtung Wolfenbüttel/Braunschweig und zurück verkehren Züge der Deutschen Bahn AG. Ab Ende 2014 gehört Schöppenstedt zum Netz der RegioBahn. Außerdem gibt es noch eine Reihe von Busverbindungen.

Die Wirtschaftsstruktur der Samtgemeinde ist landwirtschaftlich geprägt. Industrie gibt es in der Stadt Schöppenstedt. Neben einer Reihe idyllischer Fachgeschäfte, besonders in der Innenstadt von Schöppenstedt, findet man einen Supermarkt mit Postagentur, mehrere Discounter sowie Gaststätten mit einheimischer und ausländischer Kost. Viele Handwerksbetriebe sowie Dienstleister in der Stadt und den Gemeinden schaffen weiteres wirtschaftliches Leben in der Samtgemeinde Schöppenstedt.

Neben dem ersten Waldkindergarten Niedersachsens gibt es sechs Kindertagesstätten sowie Hort- und Krippenbetreuung. Die Beschulung erfolgt in zwei Grundschulen sowie der Elm-Asse-Schule (Haupt- und Realschule). Gymnasien können in Schöningen oder Wolfenbüttel, Gesamt- und berufsbildende Schulen in Wolfenbüttel besucht werden.

Das beheizte Freibad, die Skateranlage, die Turnhallen, die Sportplätze, der Tennisplatz und die Mini-golfanlage schaffen Möglichkeiten für vielschichtige Sport- und Freizeitaktivitäten. Das Jugendzentrum/Mehrgenerationenhaus bietet Veranstaltungen und Betreuung für Jung und Alt.

Die St. Stephanus Kirche in Schöppenstedt mit ihrem romanischen Turm zeugt von der Bedeutung der Stadt als fränkischer Königshof und Archidikonatsitz. Der schiefe Kirchturm wird auf einen der Schöppenstedter Streiche zurückgeführt. Doch wenn es um Streiche geht, ist der berühmteste Sohn der Samtgemeinde unschlagbar, der in Kneitlingen geborene Till Eulenspiegel.

Im Mittelpunkt aller Eulenspiegeleien steht in Schöppenstedt ein eigenes, modernes Museum, das dem Narren und Weisen mit der Schellenkappe gewidmet ist.

Zu den kulturtouristischen Angeboten gehören „Schöppenstedt als Buch“, der Eulenspiegel-Wanderweg, der Eulenspiegel-Fahrradweg, die Eulenspiegel-Autoroute und der Eulenspiegel-Erlebnisspielplatz.

Vielfältige Kulturveranstaltungen finden in der Eulenspiegelhalle statt. In allen Gemeinden und Orten gibt es Volks- und Schützenfeste sowie weitere vielfältige Freizeit- und Kulturangebote. Jedes Jahr findet mindestens ein besonderes Event statt.



Infrastrukturausstattung:

- 6 Kindergärten einschließlich Waldkindergarten, 2 Integrationsgruppen und Einzelintegrationsplätze sowie Hort und Krippe
- 1 Schulkindergarten
- 2 Grundschulen mit Ganztagsbetreuung in Schöppenstedt und Winnigstedt
- 1 Haupt- und Realschule in Schöppenstedt
- 3 Altenwohn- und -pflegeheime in Amleben, Bansleben und Schliestedt
- 1 Jugendzentrum und Mehrgenerationenhaus in Schöppenstedt
- Eulenspiegelhalle in Schöppenstedt sowie Dorfgemeinschaftshäuser in den Orten
- Einkaufszentrum in Schöppenstedt

Ansprechpartner:

Samtgemeinde Schöppenstedt

Bauamt: Hans-Jürgen Stempin

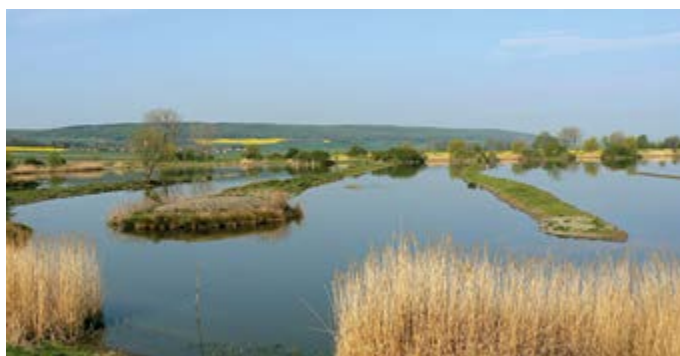
Markt 3, 38170 Schöppenstedt

Telefon 05332 938-136

Fax 05332 938-101

stempin@schoeppenstedt.de

www.schoeppenstedt.de



64 | Informationen für Bauinteressierte



Landkreis Wolfenbüttel

Bahnhofstraße 11, 38300 Wolfenbüttel
Telefon 05331 84-0

Stadt Wolfenbüttel

Stadtmarkt 15, 38300 Wolfenbüttel
Telefon: 05331 86-0

Amtsgericht Wolfenbüttel

Rosenwall 1A, 38300 Wolfenbüttel
Telefon 05331 809-0

Amtsgericht Salzgitter

Joachim-Campe-Straße 15, 38226 Salzgitter
Telefon 05341 4094-0

Finanzamt Wolfenbüttel

Jägerstraße 19, 38304 Wolfenbüttel
Telefon 05331 803-0

Finanzamt Braunschweiger Land

Altewiekring 20, 38102 Braunschweig
Telefon 0531 705-0

Katasterbehörden und öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Vermessungs- und Katasterbehörde Braunschweiger Land

Harztorwall 24B, 38300 Wolfenbüttel
Telefon 05331 984-0

Für den Bereich der Samtgemeinde Baddeckenstedt

Joachim-Campe-Straße 13, 38226 Salzgitter
Telefon 05341 834-0

Dipl.-Ing. Heinz Peters Dipl.-Ing. Wolfgang Möller

Dietrich-Bonhoeffer-Straße 8
38300 Wolfenbüttel
Telefon 05331 996-0

Dipl.-Ing. Andreas Schmidt Dipl.-Ing. Mathias Sjuts

Wendenstraße 26, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 24495-0

Dipl.-Ing. Ralf Heyen

Hermann-Blenk-Straße 29, 38108 Braunschweig
Telefon 0531 2625184

Dipl.-Ing. Cornelius Bölsing

Juliusplatz 1, 38350 Helmstedt
Telefon 05351 553938-0

Dipl.-Ing. Heinrich Reimer

Hohe Warte 2, 38644 Goslar
Telefon 05321 3423-0

Dipl.-Ing. Arne Speck

Albert-Schweitzer-Straße 51, 38226 Salzgitter
Telefon 05341 18928-0



Checkliste A – Kostenplan

		Kosten €	
		kalkuliert	endgültig
1	Baugrundstück		
1.1	Kaufpreis (gemäß notariellem Kaufvertrag)		
1.2	Erwerbskosten*		
	Gebühren von Notar und Grundbuchamt (0,8 bis 1,5 %)		
	Grunderwerbssteuer (5 %)		
	Maklerprovision (ca. 3,5 %)		
	Vermessungskosten für Sonderung und Abmarkung bzw. Zerlegung		
	Sonstige Kosten (Bodenuntersuchungen, Grundbuchauszüge, Beglaubigungen usw.)		
1.3	Kosten der Baufreimachung (Ablösung von Nutzungsrechten und Beschränkungen)		
1.4	Kosten für Abbruchmaßnahmen und Herrichten des Geländes		
1.5	Erschließungskosten		
	Anliegerbeiträge an das Versorgungsnetz (i. d. R. im Kaufpreis enthalten)		
	Kanalanschluss		
	Wasseranschluss		
	Stromanschluss		
	Gasanschluss/Fernwärme		
	Telefon		
	Kabelanschluss TV/Rundfunk		
1.6	Sonstige Grundstücksnebenkosten		
2	Baukosten (Baukonstruktion und Haustechnik)		
2.1	Hauptgebäude		
2.2	Nebengebäude (Garage, Carport, Geräteschuppen)		
3	Kosten der Außenanlagen		
	Hausstein		
	Briefkasten		
	Außenbeleuchtung		
	Wege, Hofbefestigungen, Terrassen		
	Einfriedungen		
	Erdbewegungen/Geländebearbeitung		
	Anpflanzungen		
4.1	Planung und Bauleitung		
	Architektenhonorar (ca. 10 % der Baukosten)		
	Honorar für Fachingenieure (z. B. Bodengutachter, Statiker, Bauphysiker)		
	Bauanzeige- bzw. Baugenehmigungs- sowie Abnahmegebühren (z. B. Schornsteinfeger)		
	Vermessungsgebühren zur Gebäudeabsteckung und Schlusseinmessung		
4.2	Geldbeschaffungskosten		
	Gebühren von Notar und Grundbuchamt für Grundschuld- bzw. Hypothekenbestellung		
	Schätzkosten		
	Abschlussgebühren		
	Kontoführungsgebühren		
	Bereitstellungs- und Bauzeitinsen		
4.3	Sonstige Kosten		
	Versicherungskosten (Bauherrenhaftpflicht, Feuerrohbau, Bauwesen usw.)		
	Baustrom und Bauwasser (Anschluss und Verbrauch) sowie Beheizung		
	Werkzeug und Material für Eigenleistungen		
	Lohn/Aufmerksamkeiten für Nachbarschaftshilfe		
	Fahrtkosten zur Baustelle		
	Fotodokumentation		
	Richtfest		
4.4	Kosten für Unvorhergesehenes und Vergessenes		
5	Kosten außerhalb der Baufinanzierung		
	Mietkosten während der Bauzeit		
	Einbaumöbel, Küche, Gardinen, Leuchten usw.		
	Umkzugskosten		
6	Gesamtkosten		

* Prozentangaben beziehen sich auf den Kaufpreis vom Grundstück bzw. beim schlüsselfertigen Immobilienenerwerb, z. B. von Bauträgern, auf den Kaufpreis von Grundstück und Gebäude.



Checkliste B – Finanzierungsplan und Ermittlung der laufenden Belastung

		Betrag/Auszahlungssumme	Höhe der lfd. Belastung	
		€	€/Jahr	€/Monat
1	Eigenmittel			
	Baugeld, Spar- und Bausparguthaben			
	Eigenleistungen (Arbeitszeit, vorhandene Baustoffe)			
	Grundstück (soweit bezahlt)			
	Summe der Eigenmittel			
2	Fremdmittel			
2.1	Hypothek (erstrangig)			
	Finanzinstitut _____			
	Auszahlungskurs _____ %			
	Effektivzins _____ %			
	Zins _____ % Jahre fest			
	Tilgung _____ %			
	Annuität (Zins und Tilgung) _____ %			
2.2	Hypothek (zweitrangig)			
	Finanzinstitut _____			
	Auszahlungskurs _____ %			
	Effektivzins _____ %			
	Zins _____ % Jahre fest			
	Tilgung _____ %			
	Annuität (Zins und Tilgung) _____ %			
2.3	Bauspardarlehen			
	Finanzinstitut _____			
	Auszahlungskurs _____ %			
	Effektivzins _____ %			
	Zins _____ % Jahre fest			
	Tilgung _____ %			
	Annuität (Zins und Tilgung) _____ %			
2.4	Öffentliches Baudarlehen			
	Finanzinstitut _____			
	Auszahlungskurs _____ %			
	Effektivzins _____ %			
	Zins _____ % Jahre fest			
	Tilgung _____ %			
	Annuität (Zins und Tilgung) _____ %			
2.5	Sonstiges Darlehen			
	Finanzinstitut _____			
	Auszahlungskurs _____ %			
	Effektivzins _____ %			
	Zins _____ % Jahre fest			
	Tilgung _____ %			
	Annuität (Zins und Tilgung) _____ %			
	Summe bzw. Aufwand für Fremdmittel			
3	Betriebskosten			
	Abgaben (Grundsteuer, Niederschlagswasser, Straßenreinigung, Müllabfuhr)		+ _____	+ _____
	Heizung (einschließlich Wartung und Schornsteinfegergebühren)		+ _____	+ _____
	Strom, Wasser, Abwasser		+ _____	+ _____
	Versicherungen		+ _____	+ _____
	Rücklage für Instandhaltung		+ _____	+ _____
	Sonstiges (z. B. evtl. erforderlicher Zweitwagen)		+ _____	+ _____
4	Aufwandsminderung			
	Staatliche Hilfen		- _____	- _____
	Mieteinnahmen		- _____	- _____
5	Höhe der zur Verfügung stehenden Mittel			
6	Höhe der laufenden Belastung			

Checkliste C – Ermittlung der tragbaren Belastung

		Kosten €	
		€/Jahr	€/Monat
1	Einkommen		
	Nettoeinkommen		
	Sonstige Einnahmen (netto)		
	Einkommen insgesamt		
2	Lebenshaltungskosten in der bisherigen Wohnung		
	Wohnungsmiete einschließlich mietvertraglicher Betriebskosten (Warmmiete)		
	Betriebskosten der Wohnung außerhalb der Warmmiete (Strom usw.)		
	Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Kantine		
	Reinigungs- und Pflegemittel		
	Körper- und Gesundheitspflege, Friseur		
	Bekleidung, Schuhe		
	TV/Rundfunk		
	Telefon/Internet		
	Zeitungen, Zeitschriften, Bücher		
	Kraftfahrzeuge (Steuer, Versicherung, Benzin, Reparatur)		
	Sonstige Verkehrsmittel (ohne Kfz)		
	Versicherungsbeiträge (ohne Kfz)		
	Schulbedarf (Lernmaterial, Fahrgeld usw.)		
	Sport, Freizeit, Hobbys, Feste		
	Taschengeld, Unterhaltszahlungen		
	Kleinkredite, Kontogebühren		
	Sparverträge		
	Rücklagen (Urlaub, Auto, Möbel, Haushaltsgeräte, Reparaturen, Renovierungen)		
	Sonstiges		
	Lebenshaltungskosten insgesamt		
3	Derzeit frei verfügbares Einkommen (Summe 1 abzüglich Summe 2)		
4	Künftige Einsparmöglichkeiten		
	Bisherige Miete einschließlich aller Betriebskosten	+ _____	+ _____
	Bisherige Sparleistungen	+ _____	+ _____
	Weitere Einsparungen	+ _____	+ _____
5	Tragbare Höhe der laufenden Belastung (Zins und Tilgung sowie Betriebskosten)		

Prüfung der Ergebnisse

Nach der Bearbeitung der Checklisten sollte sich folgendes Ergebnis für eine finanziell sichere und tragbare Realisierung des Immobilienwunsches ergeben:

Gesamtkosten gemäß Checkliste A $\leq$

Höhe der zur Verfügung stehenden Mittel gemäß Checkliste B

und

Höhe der laufenden Belastung gemäß Checkliste B $\leq$

Tragbare Höhe der laufenden Belastung gemäß Checkliste C

Sollte sich dieses Ergebnis nicht ergeben, so sind die Ansprüche an die gewünschte Immobilie zu reduzieren. Ist dies nicht möglich, so sollte von der Realisierung des Immobilienwunsches derzeit abgesehen werden.





Impressum

Herausgeber: Landkreis Wolfenbüttel
Redaktion: Sven Volkers, Christoph Löhner, Sylke Adam
Fotos: Birgit Abitzsch, Michael Boos, Susanne Hübner, Martin Menschke, André Schneider (www.rabbarien.de), ccvision.de und Landkreis Wolfenbüttel (sofern nicht gesondert ausgewiesen)

Konzeption/Realisation/Anzeigenteil:



© 2014 anCos Verlag GmbH, 2. Auflage

anCos Verlag GmbH
Lange Straße 14 · 49565 Bramsche
Telefon: 05461/88266-0
Fax: 05461/88266-11
E-Mail: info@ancos-verlag.de
Internet: www.ancos-verlag.de

Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier.
Nachdruck oder Reproduktionen, auch auszugsweise, nicht gestattet.

Bei der Erstellung der Broschüre wurde sorgfältig recherchiert. Dennoch kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr übernommen werden. Haftungsansprüche sind ausgeschlossen.

Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage richten Sie bitte an den Landkreis Wolfenbüttel oder den Verlag.

In unserem Verlag erscheinen:

Publikationen zur Bürgerinformation, Wirtschaftsförderung, Freizeitgestaltung, Einweihungs- und Jubiläumsbroschüren, Patientenbroschüren, Bauherrenwegweiser, Seniorenratgeber sowie Hochzeits- und Familienbroschüren.



Zum Mietpreis ins Eigenheim.* Wir zeigen wie's geht!



*Bonitätsabhängig und regional unterschiedlich.

allkauf Musterhaus

Münchner Str. 25U, 30855 Langenhagen
Telefon 0511 / 4754287



„BAUINFORMATIONEN“ ONLINE



Entdecken Sie die Broschüre „Bauen im Landkreis Wolfenbüttel“ auch online unter
landkreis-wolfenbuettel-bau.ancos-verlag.de
als multimediales Blättererlebnis zur umweltfreundlichen Auflagenoptimierung.



anCos



www.bien-zenker.de

Tel. (0531) 26 11 483

Info-Center · Agnes-Miegel-Str. 5 · 38124 Braunschweig