totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

Ratgeber für Bauherren – Stadt Kornwestheim

www.total-lokal.de barrierefrei
mediaprint infoverlag

STADT KORNWESTHEIM

FAVORITSTROM*city*

SWLB

FAVORIT**STROM***city* nur erhältlich in Ludwigsburg und Kornwestheim von Ihren Stadtwerken Ludwigsburg-Kornwestheim.
Weitere Infos unter **www.swlb.de**

Grusswort

Sehr geehrte Damen und Herren,

es freut mich sehr, dass wir Ihnen die mittlerweile fünfte Auflage der Broschüre „Ratgeber für Bauherren“ vorstellen dürfen. Sie ist in den vergangenen Jahren zu einem festen Bestandteil des Serviceangebots der Stadt Kornwestheim geworden.

Der Bau bzw. Kauf eines Hauses ist für viele Menschen eine der größten Herausforderungen in ihrem Leben. Gleichzeitig kann dieses „Abenteuer“ aber auch die Erfüllung eines lang gehegten Traums bedeuten. Auf diesem Weg sind viele weitreichende Entscheidungen zu treffen. Jede einzelne will wohl überlegt sein. Mit unserem Ratgeber möchten wir Sie dabei unterstützen und Ihnen eine Orientierungshilfe an die Hand geben.

Schritt für Schritt oder Stein auf Stein, führt Sie die Broschüre durch alle wichtigen Phasen und Stationen. Von A wie Altbau über I wie Immobilienmakler bis hin zu Z wie Zuschuss erhalten Sie umfassende Informationen und Anregungen. Zu jedem Themenbereich werden die Ansprechpartner mit Adressen und Kontaktmöglichkeiten genannt, bei denen Sie zusätzliche Fachinformationen und Antworten auf Ihre konkreten Fragen erhalten können.

Wir möchten Ihnen damit eine Unterstützung auf dem Weg zur eigenen Immobilie geben.

Auf einer, wie ich finde, sehr passenden Hausinschrift habe ich einmal gelesen:

„Stein und Mörtel bauen ein Haus.
Geist und Liebe schmücken es aus.“

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen alles Gute, viel Erfolg, Gelassenheit und Glück in Ihrem neuen Eigenheim.

Ursula Keck
Oberbürgermeisterin

Inhaltsverzeichnis

1 Grusswort

6 Was ist beim Planen zu beachten?
6 1. Eigentumswohnung oder Haus?
6 2. Altbau oder Neubau?
7 3. Kauf oder Neubau eines Hauses?
7 4. Was kann ich mir leisten?

8 Das Baugrundstück
8 1. Auswahl eines Grundstücks
9 2. Grundstückserwerb
9 3. Nebenkosten
9 3.1 Anliegerbeiträge
10 3.2 Notarkosten
10 3.3 Grunderwerbsteuer
10 3.4 Sonstige Nebenkosten

11 Die Baugenehmigung
11 1. Bauvorbescheid
11 2. Verfahrensfreie Vorhaben
12 3. Kenntnisgabeverfahren
12 4. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
13 5. Genehmigungsverfahren
13 6. Bauvorlagen
14 7. Gültigkeitsdauer der Baugehmigung
14 8. Gebühren (Stand: 01.08.2016)
14 9. Fristen

16 Das Öffentliche Baurecht
16 1. Bauplanungsrecht
16 1.1 Flächennutzungsplan
16 1.2. Bebauungsplan
17 2. Bauordnungsrecht

19 Was macht ... und was kostet ...?
19 1. Der Immobilienmakler
19 2. Der Architekt
21 3. Der Vermessungsingenieur
21 4. Der Statiker
21 5. Der Notar
24 6. Der Handwerker (Was ist VOB?)

25 Die Bauausführung
25 1. Rechte und Pflichten des Bauherrn
25 1.1 Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung)
27 2. Gesetzliche Vorgaben zum energiesparenden Bauen und Sanieren
28 3. Energiesparendes Bauen und Sanieren sowie Einsatz Erneuerbarer Energien
31 4. Beratung zum Thema energieeffizientes Bauen und Sanieren
31 5. Preiswert bauen
32 6. Sicherung des Eigenheims

Fortsetzung auf Seite 4

FERMO konzentriert sich auf seine Kernkompetenz, den Bau hochwertiger Ein- und Mehrfamilienhäuser. Und zwar mit einer Strategie, die in der Baubranche einmalig ist: Vom Grundstückservice über kompetente Planung, zuverlässige Umsetzung bis hin zum kontinuierlichen Kundendienst kommt alles aus dem Unternehmen selbst – aus einer Hand durch fest angestellte Berater, Architekten, Projektleiter und Handwerker. Als Aktiengesellschaft mit Mitarbeiterbeteiligung verfügt Fermo über motivierte Fachkräfte und ausreichend Kapital, um den Erfolg langfristig zu sichern.

50 JAHRE FERMO MASSIVHAUS

FERMO-MASSIVHAUS AG
Gottlieb-Daimler-Str. 68
71711 Murr
Tel. 07144 262-0
www.fermo.de

Inhaltsverzeichnis

33 Der Bau ist fertig
33 1. Bauabnahme
33 2. Mängel am Bau? Was tun?

34 Baufinanzierung
34 1. Staatliche Fördermöglichkeiten
34 1.1 Altersgerechtes Umbauen
35 1.2 Einbruchschutz
35 1.3 Energieeffizientes Bauen und Sanieren
35 1.4 Photovoltaikanlagen und erneuerbare Energien
35 1.5 Wohnraumförderung
36 1.6 Wohneigentum
36 1.7 Wohn-Riester
36 1.8 Wohnungsbauprämie, vermögenswirksame Leistungen und Arbeitnehmer-Sparzulage
37 1.9 Arbeitgeberdarlehen
37 1.10 Denkmalförderung

38 Besonderheiten beim Bauen
38 1. Der Dachausbau
38 2. Renovieren, Modernisieren, Sanieren?
39 3. Der Denkmalschutz

40 Planen und Bauen von A bis Z

42 Wichtige Adressen
42 Versorgungsunternehmen

43 Branchenverzeichnis

43 Impressum

STIRNWEISS, STEGE & COLL.
ANWALTSKANZLEI STUTTGART

Ihre Fachanwälte rund um die Immobilie in der Region Stuttgart

Unser Team von spezialisierten Fachanwälten betreut Sie in sämtlichen Bereichen des Immobilienrechts:

- Architektenrecht
- Architektenhonorar
- Baurecht (öffentliches und privates)
- Baugenehmigungs-verfahren
- Bauträgerrecht und -verträge
- Bausachverständige
- Durchsetzung von Handwerkslohn
- Gewährleistung bei Baumängeln
- Grundstückskaufverträge
- Handwerkerrechnungen
- Honorarbeitreibung
- Immobilienfinanzierung
- Immobilien - Zwangsversteigerung
- Maklerrecht und -rechnungen
- Mängel von Bauhand-werkern
- Mietrecht
- Nachbareinwendungen
- Pachtverträge
- Teilungserklärungen
- Werklohnforderungen
- Wohnungseigentums-recht

Frank Stege
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Thomas Golibrzuch
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Stefan Oschmann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Martin Ludwig
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Anwaltskanzlei
Stirnweiss, Stege & Coll.
Kirchheimer Str. 94-96
D-70619 Stuttgart

Tel: 07 11 - 45 999 730
07 11 - 4 78 03 20
Fax: 07 11 - 4 78 03 46
Mail: info @stcoll.de

www.stcoll.de

Was ist beim Planen zu beachten?

1. Eigentumswohnung oder Haus?

Die Entscheidung zwischen Haus oder Wohnung ist besonders schwer. Wer von einer eigenen Immobilie träumt, denkt zumeist an ein eigenes Haus. Jede Entscheidung hat Vor- und Nachteile.

Der Anschaffungspreis einer Eigentumswohnung ist deutlich niedriger als für ein freistehendes Haus. Die Instandhaltung und Pflege wird oft von einem Hausmeister erledigt und die Eigentümer wählen eine Hausverwaltung. Auch ist zumeist kein Garten zu pflegen.

Im eigenen Haus hingegen brauchen Sie auf niemanden Rücksicht zu nehmen. Den Garten können Sie nach Ihren Wünschen gestalten und eine eigene Garage bietet auch Platz für Fahrräder und vielleicht ein Motorrad. Mit einem Haus haben Sie zudem Ihren eigenen Grund und Boden. Somit ist von einer besseren Wertsteigerung Ihrer Immobilie auszugehen. Allerdings sind die Kosten für ein eigenes Haus deutlich höher als bei einer Eigentumswohnung. Die zentralere Lage hat ebenfalls meist die Wohnung.

Letztlich müssen Sie für sich selbst die Entscheidung treffen, ob ein eigenes Haus oder doch eher eine Eigentumswohnung das richtige für Sie ist – nicht zuletzt ist es meist auch eine finanzielle Frage.

2. Altbau oder Neubau?

Kaufinteressenten stehen oft vor der Frage, sich zwischen einer neu gebauten Wohnung oder einer Altbauwohnung entscheiden zu müssen. Wer sich für den Altbau entscheidet, wird häufig feststellen, dass anstehende Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten erhebliche finanzielle Mittel beanspruchen und oftmals gar nicht endgültig kalkuliert werden können. Andererseits haben ältere Gebäude ihren eigenen Charakter und Charme, den Neubauten oftmals nicht erreichen werden. Entscheidet man sich für ein älteres Gebäude, ist meist der Anschaffungspreis niedriger und wer handwerklich geschickt ist, kann vielleicht auch die eine oder andere Instandsetzungsmaßnahme selbst umsetzen.

Steht das Gebäude unter Denkmalschutz, gibt es zusätzlich noch steuerliche Vergünstigungen für Renovierungsmaßnahmen. Diese sind mit der Baurechtsbehörde der Stadt Kornwestheim und dem Landesdenkmalamt vorher abzustimmen. Zudem besteht unter Umständen die Möglichkeit, Fördergelder über ein städtisches Sanierungsgebiet zu erhalten.

3. KAUF ODER NEUBAU EINES HAUSES?

Entscheidet man sich für ein eigenes Haus, so erscheint der Kauf zunächst günstiger als der Neubau. Die Kosten können genau kalkuliert werden und man erlebt beim Bau keine bösen Überraschungen. Außerdem weiß man – anders als in Neubaugebieten – genau, welche Gebäude in der näheren Umgebung stehen, Veränderungen ergeben sich also nicht so schnell wie in einem Neubaugebiet. Auch spart man sich beim Kauf eines Hauses die Zeit für die Planung und Umsetzung des Gebäudes und kann relativ schnell einziehen.

Allerdings kann gerade die Planungsphase sehr spannend sein und bei einem Neubau kann man seine individuellen Wünsche verwirklichen und muss deutlich weniger Kompromisse eingehen. Auch die Fertighaus-Bauweise bietet die Möglichkeit, Kosten und Bauzeit zu reduzieren.

Checkliste zur Planungsphase
- Kauf oder Bau
- Altbau oder Neubau
- Eigentumswohnung oder Haus

4. WAS KANN ICH MIR LEISTEN?

Einnahmen € je Monat
- Nettoverdienst
- Ggf. Nettoverdienst der Partnerin / des Partners
- Ggf. Kindergeld
- Sonstige regelmäßige Einkünfte
- Summe der Einkünfte

Ausgaben € je Monat
- Allgemeiner Lebensunterhalt wie z. B. Lebensmittel, Kleidung, Freizeitausgaben usw.
- Mobilitätskosten wie z. B. Benzin, Reifen, Reparaturen, Steuer / Versicherung für KFZ; Bahnticket usw.
- Wohnnebenkosten wie z. B. Heizung, Strom, Wasser, Telefon, Rundfunk- und Fernsehgebühren
- Ggf. Ausgaben für Kinder wie z. B. KiTa-Gebühren, Musikschule, Sportverein, Klassenfahrten usw.
- Urlaub, anteilig pro Monat
- Sonstiges
- Sicherheit für Unvorhergesehenes / Rücklagen (individuell, ca. 5 bis 10 %)

Summe der Ausgaben
Differenz zwischen Ausgaben und Einnahmen (steht für die Darlehensraten zur Verfügung), das verfügbare Eigenkapital beeinflusst die Kreditkonditionen.

Verfügbares Eigenkapital

Allianz

Roland Schaible
& Roberto Raimondo
Generalvertretung

Dr.-Siegfried-Pflugfelder-Platz 1
70806 Kornwestheim
Tel. (0 71 54) 1 79 20 - 0
Fax (0 71 54) 1 79 20 - 15

Bürozeiten:
Mo. - Fr. 09.00 - 12.00 Uhr
Mo. - Fr. 14.00 - 18.00 Uhr
schaible.raimondo@allianz.de
www.schaible.raimondo.de

Das Baugrundstück

1. AUSWAHL EINES GRUNDSTÜCKS

Grundstücksmarkt

In der dicht besiedelten Region Stuttgart ist der Druck auf dem Grundstücksmarkt im Moment sehr hoch, sodass oftmals das Finden eines passenden Grundstücks eine sehr schwierige Aufgabe darstellt. Zeitungsannoncen sind derzeit eher wenig erfolgversprechend, bessere Aussichten gibt es über Immobilienmakler oder das Internet. Anfragen bei gemeinnützigen Institutionen könnten ebenso zum Ziel führen. Nicht zuletzt ist es auch sinnvoll, sich im Ort umzuhören und Nachbarn von unbebauten Grundstücken nach deren Eigentümern zu befragen. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

Die Stadt Kornwestheim wird in den nächsten Jahren im Rahmen der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklungsflächen Bauland schaffen. Über konkrete Bebauungsmöglichkeiten können Sie sich in den Tageszeitungen und über das Internet informieren. Auch stehen Ihnen die städtischen Fachbereiche Planen und Bauen sowie Finanzen und Beteiligungen mit der Abteilung Liegenschaften gerne für Fragen zur Verfügung.

Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich zunächst einmal beim Fachbereich Planen und Bauen erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn das Vorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist

oder:
es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (so genannter Innenbereich, § 34 BauGB)

oder:
es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder anderen privilegierten Zwecken dient oder als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt (Außenbereich, § 35 BauGB).

Fazit:
Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen (z. B. fertige Straße, Wasser- und Kanalanschluss, Strom) ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht.

Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen.

Die Planungsabteilung des Fachbereichs Planen und Bauen gibt zwar Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z. B. Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von Garagen und Stellplätzen, Baugrenzen, innerhalb derer ein Bauwerk

zu errichten ist), aber erst eine Bauvoranfrage verschafft Ihnen möglicherweise Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist und was nicht. Schwerwiegende Hemmnisse könnten z. B. durch den Denkmalschutz entstehen, insbesondere im historischen Altstadtbereich oder es fehlt eine rechtlich gesicherte Zufahrt. Ein kundiger Architekt kann Ihnen diese Fragen auch beantworten und kümmert sich um das Einholen der nötigen Informationen.

Prüfliste für den Grundstückskauf

- Bebaubarkeit prüfen (Bebauungsplan einsehen)
- Geschossflächenzahl prüfen
- Grundflächenzahl prüfen
- Mögliche Nutzungsart prüfen
- Gibt es Wegerechte oder sonstige Lasten auf dem Grundstück?

2. GRUNDSTÜCKSERWERB

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie die Untergrundbeschaffenheit genauer prüfen. Bei felsigem Grund oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Hierzu können Sie ortsansässige Architekten, Baugeschäfte am Ort oder Nachbarn fragen.

Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man beim Fachbereich Planen und Bauen erfahren, ob in der Nähe Industrie- und Gewerbeanlagen, überörtliche Straßen oder ein Sportgelände geplant sind. Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Nicht die schmale, sondern die breite Seite des Hauses sollte nach Süden schauen, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und Wärme empfangen können. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude das Haus nicht ungünstig beschatten.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere „Kaufformen“, z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks. Eine weitere Alternative bietet der Grundstückskauf auf Rentenbasis, auch wenn dieses Modell in der Praxis kaum Bedeutung hat. Diese Rente ist nicht an eine feste Laufzeit gebunden, sondern bis zum Lebensende des rentenberechtigten Verkäufers zu bezahlen. In jedem Fall empfiehlt sich eine Vergleichsrechnung zwischen dem Erwerb mit Fremdfinanzierung über ein Bankdarlehen und dem Kauf auf Rentenbasis.

Grundstückswerte

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie vom Fachbereich Planen und Bauen, bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Telefon 07154 202-8627) und auf der Internetseite der Stadt Kornwestheim. Auf der Homepage sind die aktuellen Bodenrichtwerte in einer übersichtlichen Karte dargestellt, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise bringen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird. Der tatsächlich bezahlte Grundstückskaufpreis weicht oft aufgrund der Besonderheiten des Grundstücks oder der ganz aktuellen Entwicklung des Grundstücksmarkts ab – zumeist nach oben.

3. NEBENKOSTEN

Beim Grundstückskauf kommen neben dem Kaufpreis noch Nebenkosten hinzu. Als Rechengröße kann von 10 % des Kaufpreises ausgegangen werden (ohne evtl. anfallende Anliegerbeiträge).

3.1 Anliegerbeiträge

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen (eher der Ausnahmefall), so müssen diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Der Fachbereich Planen und Bauen informiert Sie über die Höhe der voraussichtlich anfallenden Beitragslasten. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt und die hierfür anfallenden Erschließungsbeiträge bereits entrichtet sind, so können dennoch Anliegerbeiträge für Kanal und Wasser anfallen. Der Erschließungsbeitrag für die Herstellung der Straßen, Wege, öffentlichen Grünflächen usw. richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab. Werden breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen, Parkplätze usw. mit eingeplant, so

verteuern diese die Ausbaukosten, der Erschließungsbeitrag wird etwas höher ausfallen. Die Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge richten sich nach der Grundstücksgröße und der baulichen Ausnutzbarkeit Ihres Grundstückes. Dasselbe gilt auch für die Erschließungsbeitragsberechnung.

Checkliste Grundstücks-/Hauskauf

- Bushaltestelle
- Ärzte
- Öffentliche Verkehrsmittel
- geringe Entfernung zum Arbeitsplatz
- Garten
- Grundstücksgröße
- günstige Lage
- Freizeitangebote

Gründen Sie Ihr Bauwerk auf Kompetenz!

Untersuchung und Beratung in unseren Kernkompetenzen:

- Baugrund- und Gründungsberatung
- Grundwasser / Wasserrecht
- Altlasten / Bodensanierung
- due-diligence / Risikoprüfung
- Geothermie
- Baustoffprüfung / Asphalt / Beton
- Wohngifte / Bausubstanzbewertung
- SiGeKo

INSTITUT DR. HAAG

Umwelt Labor Baugrund

Institut Dr. Haag GmbH

Friedenstraße 17
70806 Kornwestheim
Tel. 07154-8008-0

info@institutdrhaag.de
www.institutdrhaag.de

50 Jahre Kompetenz

3.2 Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen ca. 1,5 % – 2,0 % des Kaufpreises. Kaufen Sie lediglich ein Grundstück, so werden die Kosten hiervon berechnet. Kaufen Sie ein bereits bestehendes Objekt oder schließen Sie einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie ab, so werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

3.3 Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer in Baden-Württemberg beträgt derzeit 5 %, es gibt jedoch immer wieder Bestrebungen im Landtag, diesen Satz zu erhöhen. Die Grunderwerbsteuer wird, soweit dieser im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Beispielrechnung: Mit Erwerb einer Immobilie zum Preis von 200.000,– Euro, werden demnach 10.000,– Euro Grunderwerbsteuer berechnet. Kaufen Sie ein Grundstück und bauen in Eigenregie, so bezahlen Sie lediglich vom Grundstückswert die verlangten 5 %.

3.4 Sonstige Nebenkosten

Die Vermessungskosten für eine (Grenz-)Vermessung richten sich hauptsächlich nach der Anzahl der zu setzenden Grenzzeichen und nach dem von der Gemeinde festgesetzten Bodenrichtwert. Entsprechend dieser beiden Faktoren bemisst sich die Gebühr nach dem Amtlichen Gebührenverzeichnis für Baden-Württemberg. Bei der Baurechtsbehörde fallen für die Genehmigung eines Bauvorhabens ebenfalls Gebühren an, abhängig von der Größe Ihres Bauvorhabens und der Verfahrensart. Erfragen Sie diese bei der Baurechtsbehörde, die beim Fachbereich Planen und Bauen angesiedelt ist. Die Höhe der Provision, die Immobilienmakler für ihre Vermittlungstätigkeiten veranschlagen, ist grundsätzlich frei verhandelbar. In Deutschland ist es bei privaten Immobilienverkäufen je nach Region üblich, zwischen 3 % und 7 % plus MwSt. des Kaufpreises als Courtage zu verlangen. Da es anders als bei der Vermittlung von Mietobjekten keine gesetzlichen Vorschriften zur Höhe der Provision gibt, bestimmt der Markt diese meist selbst.

Die Baugenehmigung

Seit 1. März 2010 gilt in Baden-Württemberg ein neues Bauordnungsrecht. Danach sind folgende Begriffe für den Bauherren wichtig:

- Bauvorbescheid
- Verfahrensfreie Vorhaben
- Kenntnisgabeverfahren
- Vereinfachtes Genehmigungsverfahren
- Genehmigungsverfahren
- Bauvorlagen
- Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung
- Gebühren
- Fristen

Grundsätzlich bedürfen sowohl die Errichtung als auch der Abbruch baulicher Anlagen einer Baugenehmigung. Der Katalog der verfahrensfreien Vorhaben wurde jedoch erheblich ausgeweitet. In Baden-Württemberg gibt es mit dem Kenntnisgabeverfahren, dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und dem traditionellen Baugenehmigungsverfahren drei verschiedene Verfahrenswege, um eine Baugenehmigung zu erhalten. Der Bauherr hat die freie Wahl des Verfahrens, wenn die Voraussetzungen für die jeweilige Verfahrensart vorliegen. Bevor jedoch ein Bauantrag eingereicht wird, besteht zusätzlich die Möglichkeit, einzelne Fragen rechtsverbindlich in Form eines Bauvorbescheids zu klären.

1. BAUVORBESCHEID

Der Bauvorbescheid wird auch als Bauvoranfrage bezeichnet und bescheinigt die öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeit der Einzelfrage im geprüften Umfang. Er muss bei der zuständigen Baurechtsbehörde beantragt werden. Die erforderlichen Unterlagen hängen von den konkreten Fragen ab. Grundsätzlich werden dazu alle Bauvorlagen benötigt, die erforderlich sind, um die durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen zu beurteilen. Dies kann beispielsweise ein Lageplan und eine Baubeschreibung sein. Die Fragen müssen so formuliert sein, dass sie entweder mit „ja“ oder „nein“ beantwortet werden können, wobei sich die Antwort der Baurechtsbehörde nicht auf diese beiden Wörter beschränkt. Eine Nachbarbeteiligung wird ebenfalls durchgeführt. Der Bauvorbescheid gilt drei Jahre. Danach verliert er seine Bindungswirkung. Der Bauherr kann auch eine Verlängerung des Bauvorbescheids um bis zu drei Jahre beantragen. Es ist jedoch empfehlenswert, sich davor vom Architekten beraten zu lassen. In vielen Fällen macht es Sinn, direkt einen Bauantrag zu stellen, da das Ausarbeiten der Unterlagen für einen Bauvorbescheid meist ähnlich aufwändig ist wie für einen Bauantrag selbst.

2. VERFAHRENSFREIE VORHABEN

Im Anhang zur Landesbauordnung (LBO) sind insgesamt 12 Vorhabengruppen aufgeführt. Für den Bauherren von besonderem Interesse ist die Regelung, dass eine Nutzungsänderung dann ver-

fahrensfrei ist, wenn zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird und sich der Umbau nur im Inneren des Gebäudes vollzieht. In diesem verfahrensfreien Rahmen können auch Dachflächenfenster und Dacheinschnitte ausgeführt werden. Sofern jedoch Dachaufbauten, also Dachgauben, erfolgen sollen, muss eine eventuelle Genehmigungspflicht bei der Baurechtsbehörde abgeklärt werden. Weitere verfahrensfreie Vorhaben sind Gartenhütten, Einfriedungen, Pergolen oder Fahrradabstellanlagen. In jedem Falle muss jedoch auch bei den verfahrensfreien Vorhaben beachtet werden, dass das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Die Verantwortung dafür trägt der Bauherr! Verfahrensfrei heißt also nicht, dass das Bauvorhaben ohne Rücksicht auf das geltende Baurecht umgesetzt werden kann.

3. KENNTNISGABEVERFAHREN

Wenn für das Vorhaben an sich eine Genehmigung benötigt wird und das Baugrundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, der nach dem 29. Juni 1961 rechtsverbindlich geworden ist, können bestimmte Vorhaben im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens abgewickelt werden. Dies ist nicht zulässig im unbeplanten Innen- und Außenbereich (Erklärung siehe Kapitel „Das Baugrundstück“) oder wenn Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig werden. Es ist nur eine Einreichung der Bauvorlagen (siehe auch Kapitel „Bauvorlagen“) bei der Baurechtsbehörde erforderlich.

Die Baurechtsbehörde wird innerhalb von fünf Arbeitstagen nach Eingang der Bauvorlagen dem Bauherrn den Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen schriftlich bestätigen. Darüber hinaus prüft sie, ob die Erschließung gesichert ist, eine hindernde Baulast besteht oder ob das Vorhaben in einem Sanierungsgebiet, Entwicklungsbereich, Stadtumbaugebiet oder innerhalb des Gebiets einer Erhaltungssatzung liegt (hierfür sind gesonderte Genehmigungen erforderlich). Innerhalb derselben Frist werden die Angrenzer benachrichtigt. Der Bauherr kann nach zwei Wochen, wenn die Angrenzer vorher schriftlich zugestimmt haben, ansonsten nach einem Monat mit der Ausführung seines Vorhabens beginnen.

4. VEREINFACHTES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

Durch die Gesetzesänderung im Jahr 2010 wurde ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren als drittes baurechtliches Verfahren neu eingeführt. § 52 Absatz 1 LBO sieht vor, dass es bei Bauvorhaben nach § 51 Absatz 1 LBO durchgeführt werden kann. Das vereinfachte Verfahren besitzt also die gleichen Voraussetzungen wie das Kenntnisgabeverfahren. Es ist unter anderem bei Gebäuden bis zu einer Höhe von 7 Metern anwendbar. Hier müssen Ausnahmen, Befreiungen oder Abweichungen gesondert beantragt werden. Das vereinfachte Verfahren wird generell nicht für sogenannte Sonderbauten im Sinne des § 38 LBO eröffnet. Diese bleiben weiterhin dem traditionellen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Anders als beim Kenntnisgabeverfahren, das nur bei Vorhaben im Bereich qualifizierter Bebauungspläne anwendbar ist, ist der räumliche Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens nicht beschränkt. Es wird daher nicht nur bei Vorhaben im beplanten Bereich, sondern auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB sowie im Außenbereich nach § 35 BauGB eröffnet.

Im Vergleich zum normalen Baugenehmigungsverfahren hat das vereinfachte Verfahren einen eingeschränkten Prüfungsumfang, der in § 52 Absatz 2 LBO festgelegt wird. Danach prüft die Baurechtsbehörde nur noch die folgenden Bereiche:

- Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach planungsrechtlichen Vorschriften
- Übereinstimmung mit den §§ 5-7 LBO (abstandsflächenrechtliche Vorschriften)
- andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, soweit in diesen Anforderungen an die Baugenehmigung gestellt werden, oder wenn geprüft werden muss, ob es sich um ein Vorhaben im Außenbereich gemäß des § 58 Absatz 1 Satz 2 LBO handelt

5. GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Beim Genehmigungsverfahren hat die Baurechtsbehörde innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Eingang den Bauantrag und die Bauvorlagen auf Vollständigkeit zu überprüfen. Sind die Bauvorlagen unvollständig oder weisen sie sonstige erhebliche Mängel auf, wird dem Bauherrn unverzüglich mitgeteilt, welche Ergänzungen erforderlich sind. Sobald die Vollständigkeit der Unterlagen gegeben ist, hat die Baurechtsbehörde dem Bauherrn den Eingang mit Datumsangabe mitzuteilen und gleichzeitig die betroffenen Stellen zu hören. Je nach Umfang und Lage des Bauvorhabens kann hier eine nicht unerhebliche Anzahl zu beteiligender Stellen erforderlich werden. Die Mitteilung muss zudem den Zeitpunkt enthalten, zu dem voraussichtlich die baurechtliche Entscheidung erfolgt. Dieser Zeitpunkt beträgt im vereinfachten Verfahren und im Kenntnisgabeverfahren einem Monat und im traditionellen Baugenehmigungsverfahren zwei Monate. Die Frist beginnt jedoch erst dann, wenn alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen. Selbstverständlich wird die Baurechtsbehörde immer bestrebt sein, die Baugenehmigung sobald wie möglich zu erteilen, aber es kann auch Verzögerungen aufgrund von Urlaubs- oder Krankheitsphasen geben. Deshalb sind die bekannt gegebenen Entscheidungsfristen ein Anhaltspunkt, bis wann in diesem Falle mit der Baugenehmigung gerechnet werden kann.

6. BAUVORLAGEN

Abhängig davon, welches Verfahren durchgeführt wird, sind die Bauvorlagen in entsprechendem Umfang, Qualität und Anzahl einzureichen.

Für das **Kenntnisgabeverfahren** werden folgende Unterlagen benötigt:

- Lageplan
- Bauzeichnungen
- Darstellung der Grundstücksentwässerung
- Erklärung zum Standsicherheitsnachweis
- Bestätigung des Entwurfsverfassers und des Lageplanverfassers
- Bestätigung des Bauherrn, dass er die Bauherrschaft für das Vorhaben übernommen hat

Die Bauvorlagen sind in einfacher Ausfertigung bei der Baurechtsbehörde einzureichen. Ist die Kommune nicht selbst Baurechtsbehörde, sind der Lageplan, die Bauzeichnungen und die Darstellung der Grundstücksentwässerung in zweifacher Ausfertigung einzureichen.

Im **Genehmigungsverfahren** hat der Bauherr dem Bauantrag beizufügen:

- Lageplan
- Bauzeichnungen
- Baubeschreibung
- Darstellung der Grundstücksentwässerung
- Bautechnische Nachweise
- Erklärung zum Standsicherheitsnachweis (im vereinfachten Verfahren)
- Name, Anschrift und Unterschrift des Bauleiters

Die Bauvorlagen sind in zweifacher Ausfertigung bei der Gemeinde einzureichen. Ist die Gemeinde nicht selbst Baurechtsbehörde, sind die Unterlagen, mit Ausnahme der bautechnischen Nachweise und der Angaben zum Bauleiter, in dreifacher Ausfertigung einzureichen.

BERNECKER
Ingenieurbüro für Geotechnik
Dienstleistungen mit Sachverstand
Erdbau Hänge Baugruben Berechnungen Gründungen

TIPP:
Um eine zügige Bearbeitung zu erreichen und die Entscheidungsfrist zu verkürzen, empfiehlt sich, die Planhefte mehrfach einzureichen, damit diese im Anhörungsverfahren „sternförmig“ versandt werden können. Formulare für die Baugenehmigungsverfahren liegen bei der Baurechtsbehörde bereit. Die Stadt Kornwestheim bietet auf ihrer Homepage (www.kornwestheim.de) einen Formularservice an, in dem alle einschlägigen Formulare heruntergeladen werden können. Auf dem Portal www.service-bw.de können Sie zudem alle Infos rund um das Thema Bauen zusätzlich nachlesen.

Während die Fristen im Kenntnisgabeverfahren nur dann greifen, wenn die Bauvorlagen vollständig sind, besteht beim Genehmigungsverfahren die Möglichkeit, die Darstellung der Grundstücksentwässerung, die bautechnischen Nachweise sowie die Angaben zum Bauleiter nachzureichen. In diesem Falle sind diese Planunterlagen so rechtzeitig vorzulegen, dass sie noch vor Baubeginn geprüft werden können. Es kann folglich auch erst nach Vorliegen der Unterlagen begonnen werden zu bauen.

7. GÜLTIGKEITSDAUER DER BAUGENEHMIGUNG

Die Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Bauausführung begonnen wurde oder wenn die Bauausführung drei Jahre unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu drei Jahre verlängert werden.

8. GEBÜHREN (Stand: 01.08.2016)

Die Gebühr für einen **Bauvorbescheid** beträgt 1 ‰ der Baukosten, mindestens jedoch 100,– Euro.

Im **Baugenehmigungsverfahren** beträgt die Baugenehmigungsgebühr 6 ‰ der Baukosten, mindestens jedoch 150,– Euro.

Im **vereinfachten Baugenehmigungsverfahren** beträgt die Baugenehmigungsgebühr 4 ‰ der Baukosten, mindestens jedoch 150,– Euro.

Im **Kenntnisgabeverfahren** sind die Gebühren wesentlich geringer. Hier beläuft sich die Gebührenbelastung auf 2 ‰ der Baukosten, jedoch mindestens 25,– Euro.

Des Weiteren fallen für die **Benachrichtigung der Angrenzer** auch Gebühren in Höhe von 25,– Euro je Angrenzer, mindestens jedoch 50,– Euro an. Gebührenpflichtig ist auch die Rücknahme oder Ablehnung eines Bauantrages.

Eine detaillierte Aufschlüsselung über alle Baugebühren finden Sie in der Gebührensatzung der Stadt Kornwestheim.
(www.kornwestheim.de → Reiter „Kornwestheim“ → Stadtverwaltung → Stadtrecht).

9. FRISTEN

Beim Bauvorbescheid:
Über den Bauvorbescheid muss innerhalb eines Monats, nachdem alle erforderlichen Unterlagen und eventuellen Stellungnahmen eingegangen sind, entschieden werden.

Im Baugenehmigungsverfahren:
Nach Eingang des Bauantrags und der Bauvorlagen hat die Baurechtsbehörde zehn Arbeitstage Zeit, die Unterlagen auf Vollständigkeit zu prüfen. Falls noch Unterlagen fehlen, ist dem Bauherrn unverzüglich mitzuteilen, welche er noch nachliefern muss. Werden die Ergänzungen nicht in angemessener Frist geliefert, kann der Bauantrag zurückgewiesen werden.

Sobald der Bauantrag und die Bauvorlagen vollständig sind, sind dem Bauherrn unverzüglich der Eingang der Unterlagen und das voraussichtliche Datum der Entscheidung über den Bauantrag schriftlich mitzuteilen.

Gleichzeitig werden die berührten Stellen aufgefordert eine Stellungnahme innerhalb von höchstens einem Monat abzugeben. Berührte Stellen sind zum Beispiel das Landratsamt, der Schornsteinfeger, das Stadtplanungsamt, der Denkmalschutz, der Umweltschutz und die Stadtwerke. Es kann aber sein, dass diese Fristen aufgrund von Arbeitshäufungen oder Urlaubssituationen durch die Fachbehörden überschritten werden.

Die Baurechtsbehörde muss innerhalb von zwei Monaten, nachdem alle vollständigen Unterlagen und Stellungnahmen eingegangen sind, über den Bauantrag entscheiden.

Im Kenntnisgabeverfahren:
Innerhalb von fünf Arbeitstagen hat die Gemeinde zu prüfen, ob die eingereichten Bauvorlagen vollständig sind. Anschließend muss die Gemeinde dem Bauherrn den Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen schriftlich bestätigen oder ihm mitteilen, ob und welche Unterlagen nachzureichen sind.

Mit der Ausführung darf begonnen werden:

- bei Vorhaben, denen die Angrenzer schriftlich zugestimmt haben nach zwei Wochen,
- bei sonstigen Vorhaben nach einem Monat

nach Eingang der vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde, es sein denn, der Bauherr bekommt eine Mitteilung, dass z. B. die Unterlagen unvollständig sind oder die Erschließung nicht gesichert ist.

Wenn Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen beantragt wurden, darf mit diesen Arbeiten erst begonnen werden, wenn dem Antrag entsprochen wurde.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren:
Über den Bauantrag muss innerhalb eines Monats, nachdem alle vollständigen Unterlagen und Stellungnahmen eingegangen sind, entschieden werden.

Dr. Kroll & Partner
Rechtsanwälte mbB Notar

Reutlingen | Tübingen | Stuttgart | Balingen

Kompetent in allen Rechtsgebieten.
Im Baurecht mit Fachanwälten für Bau- und Architektenrecht und für Verwaltungsrecht.

Ihr Ansprechpartner:
Martin Vollmer
Rechtsanwalt
Dipl. Verwaltungswirt (FH)
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Telefon: 0711.161 77-500
Telefax: 0711.161 77-511

Löffelstraße 44
70597 Stuttgart

m.vollmer@kp-recht.de
www.kp-recht.de

Das Öffentliche Baurecht

Das Öffentliche Baurecht differenziert man nach dem bundeseinheitlichen Bauplanungsrecht und dem landesspezifischen Bauordnungsrecht. Das Bauplanungsrecht, das im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt ist, beschäftigt sich – vereinfacht gesagt – damit, wo und was gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht ist in der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg geregelt und klärt, wann und wie gebaut werden darf und konzentriert sich auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

1. BAUPLANUNGSRECHT

1.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) wird die vorbereitende Bauleitplanung dargestellt. Er umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z. B.

- Bauflächen (untergliedert in Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen),
- Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. Kirchen, Schulen und Kultureinrichtungen),
- überörtliche Verkehrsflächen (z. B. Autobahnen und Bundesstraßen),
- Grünflächen (z. B. Parkanlagen und Friedhöfe),
- Wasserflächen (z. B. Hochwasserschutzanlagen) sowie
- landwirtschaftliche Flächen.

Der FNP entwickelt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber den Bürgern. Aus seinen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, wie z. B. bei einer Baugenehmigung für ein bestimmtes Grundstück, noch Entschädigungsansprüche, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplans entstehen können, herzuleiten.

Der FNP wird nach einem im Baugesetzbuch geregelten Verfahren aufgestellt, bei dem die Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (staatliche oder halbstaatliche Behörden wie z. B. Regionalverbände) beteiligt werden. Die Fortschreibung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird etwa alle fünfzehn Jahre vorgenommen.

1.2. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan (B-Plan) ist der verbindliche Bauleitplan, der aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt wird. Bei abweichenden Festsetzungen im B-Plan muss grundsätzlich der FNP geändert oder im Wege der Berichtigung angepasst werden. B-Pläne erstrecken sich im Unterschied zum FNP nur über Teilbereiche des Gemeindegebiets. Sie sind „parzellenscharf“ und enthalten regelmäßig Aussagen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung innerhalb ihres Geltungsbereiches. Die im FNP vorgegebene Nutzung wird konkretisiert und zusätzlich werden Rahmenbedingungen vorgegeben, innerhalb derer sich die Bauherren bewegen dürfen. So kann ein B-Plan z. B. Angaben zur zulässigen Gebäudekubatur sowie Vorgaben über Größe und Gestaltung von Grünbereichen auf den Grundstücken enthalten. Diese Angaben

bzw. Vorgaben – fachtechnisch als Festsetzungen bezeichnet – dienen dazu, den verschiedenen Stadtquartieren einen abgestimmten bzw. eigenen Charakter zu verleihen.

Das Verfahren, nach dem ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ist im Baugesetzbuch geregelt. Der Bebauungsplanentwurf wird nach dem Entwurfsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und es werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Die öffentliche Auslegung wird mindestens eine Woche vorher in der „Kornwestheimer Zeitung“ und / oder über die Homepage der Stadt ortsüblich bekannt gemacht. Während der öffentlichen Auslegung können Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht werden. Der Bebauungsplan ist abschließend vom Gemeinderat als Satzung zu beschließen. Mit der sich daran anschließenden ortüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft. Er kann im Bürgerbüro Bauen eingesehen werden. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes besteht auf Grund der Planungshoheit der Gemeinde kein Rechtsanspruch.

Man unterscheidet zwischen einfachen und qualifizierten Bebauungsplänen:

- Von einem qualifizierten Bebauungsplan spricht man, wenn die **Art der baulichen Nutzung** (z. B. ein Wohn- oder Gewerbegebiet) sowie das **Maß der baulichen Nutzung** (z. B. die Vorgabe der Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlage) bestimmt sind. Darüber hinaus müssen die **überbaubaren Grundstücksflächen** geregelt und die **örtlichen Verkehrsflächen** enthalten sein. Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
- Fehlt eine dieser vier Voraussetzungen, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann im Übrigen nach § 34 BauGB (Innenbereich) oder nach § 35 BauGB (Außenbereich); die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung wird in diesen Fällen zum Vergleich herangezogen.

2. BAUORDNUNGSRECHT

Das Bauordnungsrecht wird in Baden-Württemberg in der Landesbauordnung (LBO) und in ihren Folgeverordnungen geregelt. Es zielt darauf ab, bauliche Anlagen dergestalt zu errichten oder zu ändern, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung – insbesondere Leben und Gesundheit – nicht gefährdet werden. In der LBO werden die Aufgaben der am Bau Beteiligten und der Baurechtsbehörde festgelegt; sie bestimmt auch die Regelungen für die Verfahren, die bei der Errichtung baulicher Anlagen gelten und legt fest, welche Vorhaben verfahrensfrei sind. Kernpunkte des Bauordnungsrechts sind:

- die Anforderungen an das Grundstück und seine Bebauung (zum Beispiel Abstandsflächen, verkehrliche Erschließung),
- die Anforderungen an die einzelnen Räume, Wohnungen und besonderen Anlagen (zum Beispiel Stellplätze),
- grundsätzliche Anforderungen an die Ausführung baulicher Anlagen und der wichtigsten Gebäudeteile (zum Beispiel Standsicherheit, Verkehrssicherheit, Brandschutz).

Verstöße gegen das Baurecht

Diese liegen z. B. vor, wenn ohne eine erforderliche Baugenehmigung – oder abweichend vom genehmigten Plan – bauliche Anlagen errichtet oder verändert werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro (gem. § 75 Abs. 4 LBO) geahndet werden.

Mit Zahlung dieser Geldbuße wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Vergehens freigestellt. Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung sanktioniert werden, kann die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet werden.

dierberger

Freier Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Baubegleitende Qualitätssicherung
Beweissicherung SiGeKoordinator für Baustellen
Beratender Ingenieur BDB Renatus Dierberger
Tel. 0711/ 65 66 520 Fax 0711/ 65 66 521
Rotenwaldstr. 41 70197 Stuttgart
www.dierberger.de

Dipl.-Ing. Susanne Johner-Helppi
Freie Architektin und
ö.b.u.v. Sachverständige
Von der IHK Region Stuttgart öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Albert-Schweitzer-Str. 19
70734 Fellbach
Tel.: 0711 / 91 26 13 07
Fax: 0711 / 93 58 15 70
Mobil: 0177 / 23 48 718
info@johner-helppi.de

Ingenieurbüros und Architekten

Weber engineering GmbH
Ingenieurbüro für Bauwesen und Infrastruktur

Max-Planck-Straße 28
70806 Kornwestheim

Telefon: 0 71 54/82 59-0
Telefax: 0 71 54/82 59-18

E-Mail: info@w-e-gmbh.de
Internet: www.w-e-gmbh.de

Erschließung • Straßenbau • Wasserversorgung • Kanalisation
Konstruktiver Ingenieurbau • Abwasserbehandlung • Regenwasserbewirtschaftung
Kanalsanierung • Hochwasserschutz • Gewässer

Was macht ... und was kostet?

1. Der Immobilienmakler

Der Immobilienmakler vermittelt Grundstücke, Eigentumswohnungen und Gebäude zwischen Käufern und Verkäufern. Er bietet Immobilien an, die zum Verkauf stehen und sucht für Interessenten geeignete Objekte. Eine Vermittlungsgebühr fällt an, wenn ein Kauf zustande kommt. Käufer und Verkäufer zahlen auf Basis der Kaufsumme einen festen Prozentsatz als Provision an den Makler.

2. Der Architekt

Viele angehende Bauherren sind der Meinung, dass sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen könnten, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Das beginnt beim Bauantrag und reicht bis zur Endabnahme des fertigen Hauses. Bei der Fülle der Stationen, die ein Hausbau durchläuft, ist die Gefahr jedoch groß, dass der Bauherr schon vor dem ersten Spatenstich den Überblick verliert. Um beim Hausbau möglichst sicher und reibungslos ans Ziel zu gelangen, sind ein umfangreiches Fachwissen und eine langjährige Erfahrung im Bausektor erforderlich. Der geeignete Partner für den Bauherrn ist deshalb der Architekt. Er berät den Bauherrn bereits beim Grundstückskauf und begleitet ihn fachkundig von Planungsbeginn bis zur Baufertigstellung.

Trotz des Honorars, das jeder Architekt für seine Leistungen gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI; Informationen über HOAI der Architekten finden Sie auch im Internet unter www.akbw.de) verlangt, ist für den Bauherr die Beauftragung durch einen Architekten meist günstiger, weil sich durch gezielte Planung und Vergabe der Bauleistungen erhebliche Baukosten sparen lassen. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, dass der Architekt dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau abnimmt und damit hilft, die ohnehin schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen.

Das Honorar der HOAI richtet sich nach folgenden Bemessungskriterien:

- dem Umfang der erbrachten Leistungen
- der den Leistungen zugeordneten Honorartafel und den anrechenbaren Kosten des Objekts (reine Bau- und Ausbaukosten ohne MwSt., aber nicht Grundstückspreis, Erschließungskosten und Baunebenkosten)
- der Honorarzone, in die das Objekt – nach objektiven Kriterien – einzuordnen ist (Zone I: sehr geringe Planungsanforderungen, Zone II: geringe Planungsanforderungen, Zone III: durchschnittliche Planungsanforderungen, Zone IV: überdurchschnittliche Planungsanforderungen, Zone V: sehr hohe Planungsanforderungen)
- dem vereinbarten Honorarsatz, als frei aushandelbare Festlegung zwischen Mindest- und Höchstsatz
- bei Leistungen im Bestand den vereinbarten Zuschlägen für die erhöhte Schwierigkeit

Wie findet man den richtigen Architekten?

Der schnellste Weg führt immer über Bekannte oder über Bauobjekte in der näheren Umgebung, die einem besonders zusagen. Die

jeweiligen Besitzer sind sicher gerne bereit, den für sie planenden Architekten zu benennen. Oder man verabredet sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch und lässt sich dessen Arbeiten zeigen.

Unter www.architektenprofile.de können Sie nach einem Architekturbüro suchen, das zu Ihrem Vorhaben passt – auch anhand von Stichwörtern, wie z. B. Altbausanierung.

Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluss kommt, muss der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennenlernen sowie neben dem augenblicklichen Raumbedarf auch die zu erwartenden Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen. Andererseits soll sich der Bauherr darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Architekt erbringen kann. Der erste Schritt einer konkreten Zusammenarbeit ist getan, wenn der Architekt alle notwendigen Grundlagen ermittelt hat. Dazu gehört eine Begehung des Grundstücks, an die sich die Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baumbestand, Denkmalschutz etc.) anschließt. In der nächsten Phase fertigt der Architekt die ersten Skizzen an. In ihnen werden die bisher geäußerten Wünsche des Bauherrn sowie das Raumprogramm, die Erschließungsmöglichkeiten und die Einbindung in die Umgebung berücksichtigt. Sobald sich die Partner auch Gedanken über Konstruktion und Materialien sowie den Standard des Innenausbaus gemacht haben, kann der Architekt eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Architektenvertrages gekommen.

Planungsablauf

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfsplanung einsteigen, d. h. alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1 : 100 ausgearbeitet. Die Pläne werden zusammen mit dem Bauantrag und den erforderlichen Unterlagen der

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Vermessungsbüro Bartholomä + Kunzi

Ingenieur- und Bauvermessungen

Baulandumlegungen

Amtliche Vermessungen

Hauffstraße 14
71737 Kirchberg/Murr

Telefon (0 71 44) 3 94 40
Telefax (0 71 44) 3 42 26

E-Mail info@bkvermessung.de
Internet www.bkvermessung.de

Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt bzw. nach dem Kenntnisgabeverfahren eingereicht. Wenn beim Behördenrundgang im Rahmen der Vorplanung keine größeren Schwierigkeiten auftauchen, empfiehlt es sich, danach sofort mit der Ausführungsplanung zu beginnen. Damit werden alle späteren Bauschritte sowie die Ausstattung so konkretisiert, dass die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen arbeiten können. Anhand der Ausführungsplanung können außerdem die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostenangebote ermittelt werden. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostenangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl. Sobald der Bauantrag genehmigt und eine Baufreigabe (Roter Punkt) erteilt worden ist bzw. die Fristen im Kenntnisgabeverfahren abgelaufen sind, kann mit dem Bauen begonnen werden. Der Architekt hat einen Terminablaufplan erstellt und die Handwerker an Ort und Stelle eingewiesen. Er überwacht die Ausführung und fertigt bei der Bauabnahme ein Protokoll an, wobei eventuell noch vorhandene Mängel festgehalten und die Nachbesserungsfristen vereinbart werden. Parallel zum Baugeschehen sind Teil- und Schlussrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

3. DER VERMESSUNGSINGENIEUR

Die Öffentlich bestellen Vermessungsingenieure – ÖbVI – sind freiberuflich tätige Ingenieure, die nach einer Hochschulausbildung, einer staatlichen Prüfung und nach einigen Jahren praktischer Berufserfahrung zu hoheitlichen Vermessungsarbeiten (Träger eines öffentlichen Amtes) nach dem Vermessungsgesetz von Baden-Württemberg bestellt werden. Im Auftrag von Privaten, Firmen, Gemeinden und staatlichen Stellen führen sie Vermessungsarbeiten an Grundstücken und Eigentumsgrenzen durch. Die Höhe der Vergütung ihrer Arbeit richtet sich nach der Landesgebührenordnung für öffentliche Vermessungsleistungen, sodass eine einheitliche Gebührenordnung für ganz Baden-Württemberg vorliegt. Mit der Novellierung des Vermessungsgesetzes zum 10.12.2010 wurde eine gesetzliche Aufgabenzuweisung zwischen den unteren Vermessungsbehörden und den ÖbVI eingeführt. Seit dem Jahr 2010 sind ausschließlich die ÖbVI für die Festlegung neuer Flurstücksgrenzen zuständig. Ausnahmen von dieser gesetzlichen Aufgabenzuweisung werden im Vermessungsgesetz geregelt. Der ÖbVI ist der kompetente Partner der Gemeinden als Koordinator aller grundstücksbezogenen Daten mit einem Geografischen Informationssystem (GIS); hier werden die Basisdaten erfasst, aufbereitet und fortgeführt.

4. DER STATIKER

Der Tragwerksplaner ist einer der Fachingenieure, die bei einem Bauvorhaben benötigt werden. Er ist in der Regel freiberuflich tätig. Seine Aufgabe ist es, die tragende Konstruktion so zu planen, dass keine Schäden am Gebäude entstehen oder im schlimmsten Fall das Gebäude einstürzt. Er erstellt die Nachweise zur Standsicherheit – die Statik und die Pläne zur Ausführung des Rohbaus, der Holzkonstruktion und von Stahlbauteilen. Aufgrund seiner Unterlagen führen die Rohbaufirmen vom Betonbauer bis zum Zimmermann das Bauwerk aus und erstellen, falls erforderlich, zusätzliche Pläne, z. B. bei Fertigteilen oder im Stahlbau. Zum Teil wird der Tragwerksplaner bereits in der Entwurfsphase vom Architekten hinzugezogen. Neben Fragen zur Standsicherheit berät er auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Ausführung. Manche scheinbar unbedeutende Änderung kann zu einem größeren Aufwand in der Konstruktion und somit auch bei den Baukosten führen. Eine frühzeitige Abstimmung auch unter Beteiligung der ausführenden Firmen ist empfehlenswert.

Beauftragt der Bauherr einen Generalplaner oder einen Generalunternehmer, z. B. beim Schlüsselfertigbau oder bei Bauträgern, bleibt der Statiker meist im Hintergrund und wird nur wenig wahrgenommen. Seine Tätigkeit verschwindet nach Fertigstellung des Rohbaus zusehends, bleibt aber die Grundlage für die nachfolgenden Ausbauarbeiten. Im Kenntnisgabeverfahren ist der Aufsteller der Statik vom Bauherrn schon frühzeitig im Bauantragsformular anzugeben und damit zu beauftragen.

5. DER NOTAR

Der Kaufvertrag über ein Grundstück oder eine Immobilie wird vom Notar ausgearbeitet. Er klärt den Käufer über die Eintragungen im Grundbuch auf und prüft die Eigentumsverhältnisse. Dies sind bei-

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

SSS SIEDLE

Außen wachsam.
Innen komfortabel.

Video-Sprechanlagen von Siedle.
Mehr Sicherheit am Eingang.

www.siedle.de

/elektro.lichtdesign

engin

ELEKTRO TECHNIK LICHT DESIGN

ELEKTROINSTALLATION

GEBÄUDESYSTEMTECHNIK

TÜRKOMMUNIKATION

ÜBERWACHUNGSTECHNIK

LICHTDESIGN

KREATIVWERKSTATT

FACHHANDEL

SERVICE VOR ORT

OFFICE & SHOWROOM:
KARLSTRASSE 24 / 70806 KORNWESTHEIM
FON 07154 80 65 09 / INFO@ELEKTRO-ENGIN.DE

WWW.ELEKTRO-ENGIN.DE

WIR SIND ELMAR PREISTRÄGER 2016

BUSCH-JAEGER
Die Zukunft ist da.

JUNG

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

ELMAR
DER MARKENPREIS DER ELEKTROBRANCHE

ELEKTROINSTALLATION

Der vielseitige Bereich im klassischen Elektrohandwerk. Wir verlegen Leitungen, bauen Häuser, sanieren Wohnungen und suchen Fehler. Wir planen sachkundig , installieren zeitgemäß und setzen elektrotechnische Anlagen von Gebäuden in Betrieb. Wir sind Elektroniker für Energie - und Gebäudetechnik.

GEBÄUDESYSTEMTECHNIK

Auch: Intelligente Haustechnik, Smart Home, Medientechnik

Die zukunftsweisende Schnittstelle zwischen dem Gebäude, Ihnen und Ihren Komfortansprüchen. Wir finden automatisierbare Abläufe, regeln die Beleuchtung, steuern die Heizung, fahren die Jalousien hoch und steigern neben Ihrer Wohn- und Lebensqualität auch Ihr Sicherheitsgefühl. Wir vernetzen Ihre gesamte Haustechnik. Lassen Sie sich auch vernetzen und informieren Sie sich jetzt.

TÜRKOMMUNIKATION

Auch: Sprechanlage, Türstation, Briefkasten

Wir bieten Systeme die Ihre privaten Bereiche schützen, liefern hochwertige Komponenten, installieren neue Anlagen und beheben auch Fehler in den Alten. Ob eine barrierefreie Sprechanlage im Einfamilienhaus oder eine Briefkastenanlage im Wohnkomplex - eine Türstation ist die markante Unterschrift eines jedes Gebäudes. Sie führen die Feder und wir bringen die Farbe ins Spiel.

ÜBERWACHUNGSTECHNIK

Auch: Einbruchmeldeanlagen, Videoüberwachung

Sicherheit ist ein Grundbedürfnis, das innerhalb der eigenen vier Wände niemals in Frage gestellt werden darf. Um Eingriffe in Ihre Privatsphäre schon im Vorfeld abzuwenden, können wir mehrere entscheidende Maßnahmen ergreifen. Wir planen Ihr persönliches Schutzkonzept, installieren Glasbruchsensoren, Bewegunsmelder und Kamerasysteme. Gerne zeigen wir Ihnen auch bereichsübergreifend Möglichkeiten wie Sie z.B. die Gebäudesystemtechnik und die Türstation in Ihr Sicherheitskonzept integrieren können.

LICHTDESIGN

Licht - ist nicht nur Zweck. Es ist ein harmonisches Zusammenspiel zwischen Interieur, Reflektion und Lichtfarbe, hell und dunkel, direkt und indirekt. Licht weckt Emotionen, beeinflusst Stimmung und Wohlbefinden. Als einer der wenigen Full - Service Lichtagenturen der Region, verstehen wir uns als direktes Bindeglied zwischen der Manufaktur und unseren Kunden. Wir übernehmen die Lichtplanung, arbeiten Konzepte aus, liefern jede Leuchte und übernehmen auch die Installation. Nicht nur das - ein weiteres Alleinstellungsmerkmal unseres Unternehmens ist, dass wir für viele Hersteller und Designer als offizielle Ansprechpartner auftreten. Wir beraten und beliefern sogar andere Elektriker, Architekten und sonstige Retailer.

KREATIVWERKSTATT

Neben unserem meistergeführten Handwerksunternehmen in den Fachgebieten der Elektrotechnik sind wir gleichzeitig Planer, Tippgeber und Bezugsquelle für außergewöhnliche Designerleuchten und Eyecatcher. Als Licht- und Designagentur sind wir Ihr Ansprechpartner wenn Sie Insiderideen und Designerstücke benötigen. Wir helfen Ihnen dabei die richtigen Produkte zu finden und Ihre Ideen zu verwirklichen. Wir sind flexibel und lieben einzigartige Kundenwünsche, welche stets mit größter Sorgfalt und hohem Qualitätsbewusstsein ausgeführt werden. Sprechen Sie uns einfach darauf an. In einem persönlichen Gespräch zeigen wir Ihnen gerne Möglichkeiten zum Sonderbau und unser restliches Portfolio aus diesem Bereich.

FACHHANDEL

Geld sparen dank Eigenleistung! Fachhandel statt Baumarkt!
Ob 9 m Kabel, Installationsrohr, Schrauben, Haushaltsgeräte oder sonstige Materialien. Wir liefern alle technischen und elektrotechnischen Mittel die Sie für Ihr persönliches Projekt benötigen. Nicht nur das, wir stehen jederzeit als Ihr persönlicher Bauberater zur Verfügung und begleiten Ihre Eigenleistung stets mit Fachwissen. Erzählen Sie uns von Ihrem Projekt - wir helfen gerne .

SERVICE VOR ORT

Wir legen großen Wert auf schnellen und zuverlässigen Kundendienst. Selbstverständlich beraten wir Sie an Ort und Stelle oder tauschen einen defekten Schalter aus. Ein Anruf genügt.

INNUNGSMITGLIED
E - MARKENBETRIEB

spielsweise Belastungen der Immobilie durch eine Grundschuld oder Rechte Dritter, wie Geh- und Fahrrechte oder Vorkaufsrechte. Immobilien müssen laut § 311b des Bürgerlichen Gesetzbuches durch einen notariellen Kaufvertrag übereignet werden. Der Notar als unparteiische Einrichtung erläutert Käufer und Verkäufer gleichermaßen den Kaufvertrag. Er muss den schwächeren Vertragspartner vor Nachteilen schützen und beide Parteien belehren. Damit wird sichergestellt, dass beide Vertragsparteien gleich behandelt werden.

Erst wenn der Käufer die Auflassungsvormerkung erhalten hat, wird der Kaufpreis fällig. Die Auflassungsvormerkung ist ein Sicherungstitel für den Käufer und eine Art Reservierung. Nach termingerechter Zahlung kann der Käufer die Umschreibung auf sich verlangen, auch wenn der Verkäufer mittlerweile in Konkurs gegangen ist. Rechtlich ist das Eigentum erst mit dem Eintrag ins Grundbuch übertragen.

6. DER HANDWERKER (WAS IST VOB?)

Bei Arbeiten an Bauwerken oder beim individuellen Einbau von Gegenständen in ein Haus kann man die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) dem Vertrag zugrunde legen. Die VOB dient als Grundlage für die Ausgestaltung von Bauverträgen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Sie sichert eine gerechte Abwägung der beiderseitigen Interessen zu.

Wird einem Vertrag über Bauleistungen nicht die VOB zugrunde gelegt, so gilt das BGB (Bürgerliche Gesetzbuch). Ein wesentlicher Unterschied zwischen VOB und BGB besteht z. B. in der Dauer der Gewährleistungsfristen.

Nach VOB beträgt die Gewährleistungsfrist für Bauwerke vier Jahre und für andere Werke, deren Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache besteht (z. B. Landschaftsbauarbeiten), zwei Jahre, nach BGB fünf Jahre für Bauwerke. Beim Hausbau ist letztere Regelung auf jeden Fall günstiger, weil sich kritische Schäden z. B. durch Feuchtigkeitseinwirkung erfahrungsgemäß meist erst nach einigen Jahren zeigen.

Schwarzarbeit

Wer Bauarbeiten von Schwarzarbeitern durchführen lässt, kann grundsätzlich keinerlei Ansprüche auf Gewährleistung stellen. Eventuell bestehende Verträge werden wegen Gesetzesverstoß nichtig. Erleidet ein Schwarzarbeiter einen Arbeitsunfall, so ist der Auftraggeber allein verpflichtet, für die Arzt- und Krankenhauskosten aufzukommen. Schließlich droht ihm noch eine Geldbuße bis zu 500.000 Euro oder eine Freiheitsstrafe bis zu zehn Jahren, je nach Lage des Einzelfalls. Um jedes unnötige Risiko bei der Auftragsvergabe zu vermeiden, sollte sich der Bauherr in Zweifelsfällen die Handwerkskarte zeigen lassen oder bei der zuständigen Handwerkskammer nach dem Eintrag in die Handwerksrolle fragen. Dort werden auch alle weiteren Fragen zum Thema Schwarzarbeit beantwortet.

BERNECKER
Ingenieurbüro für Geotechnik

Bernecker Ingenieur GmbH
Friolzheimer Straße 3A
70499 Stuttgart
Tel. 0711 / 62034-90
Fax 0711 / 62034-91

www.bernecker-ingenieure.de
info@bernecker-ingenieure.de

Dienstleistungen mit Sachverstand

Erdbau | Hänge | Baugruben | Berechnungen | Gründungen

Unser vielfältiges Arbeitsspektrum deckt alle relevanten Bereiche der Geotechnik (Erd- und Grundbau, Felsbau, Spezialtiefbau, etc.) ab.

Sprechen Sie uns an, wenn Sie eine Lösung für Ihr Bauvorhaben suchen. Durch jahrelange Erfahrung auch in komplexen Baurealisierungen finden Sie in uns einen verlässlichen und versierten Partner für alle anfallenden Ingenieurleistungen im Bereich der Geotechnik.

Die Bauausführung

1. Rechte und Pflichten des Bauherrn

Bauausführung

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigefügt, die vom Bauherrn beachtet werden müssen. Der Beginn, die Unterbrechung, die Rohbaufertigstellung und die abschließende Fertigstellung sind der Baurechtsbehörde jeweils rechtzeitig vorher mitzuteilen.

Der Baugenehmigung sind entsprechende und vorbereitete Formulare beigefügt. Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden oder eine Absperrung errichtet werden soll, muss hierfür eine Sondernutzungserlaubnis beim Amt für öffentliche Ordnung der Stadt eingeholt werden.

1.1. Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung)

Die Baustellenverordnung (BaustellV) ist seit dem 1. Juli 1998 in Kraft und enthält organisatorische Mindestanforderungen zur Verbesserung von Sicherheit und Gesundheitsschutz der Baustellenbeschäftigten. Der Bauherr (als Verursacher) trägt die Verantwortung für das Bauvorhaben. Deshalb ist er zur Einleitung und Umsetzung der in der BaustellV verankerten baustellenspezifischen Arbeitsschutzmaßnahmen sowohl bei der Planung der Ausführung eines Bauvorhabens als auch bei der Koordinierung der Bauausführung verpflichtet.

Die Unternehmer, die auf der Baustelle tätig werden, müssen die Arbeitsschutzvorschriften einhalten und die speziellen Sicherheitshinweise beachten, um die Gefährdung weiterer Personen auf der Baustelle zu vermeiden.

Die BaustellV ist anzuwenden, wenn die voraussichtliche Dauer der Arbeiten mehr als 30 Arbeitstage beträgt und dort mehr als 20 Beschäftigte gleichzeitig tätig werden, der Umfang der Arbeiten voraussichtlich 500 Personentage überschreitet oder auf der Baustelle mehrere Arbeitgeber tätig werden. Der Bauherr hat dem Gewerbeaufsichtsamt bzw. staatlichem Amt für Arbeitssicherheit spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle eine Vorankündigung zu übermitteln, die u. a. den Ort der Baustelle, den Namen und die Anschrift des Bauherrn, die Art des Bauvorhabens, den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Arbeiten enthält. Zusätzlich zu dieser Vorankündigung ist ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan (SiGe-Plan) zu erstellen, wenn Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber tätig werden oder wenn besonders gefährliche Arbeiten, wie z. B. Arbeiten mit explosionsgefährlichen oder hochentzündlichen Stoffen, ausgeführt werden.

Der Bauherr kann einen Koordinator bestimmen, dies kann z. B. der Architekt sein.

Mehr als 25 Jahre Kompetenz am Bau

MICHAEL FRANZ
GFH
BAUUNTERNEHMUNG

- Hoch- u. Tiefbauarbeiten
- Altbausanierung
- Außenanlagen
- Hof- u. Wegebau
- Beton bohren u. sägen
- Stahlbauarbeiten
- Abbrucharbeiten
- Containerdienst
- Transporte
- Baumaschinenvermietung
- Asbestsanierung
- Belags- u. Fliesenarbeiten

Michael Franz - Bauunternehmung
Am Wasserturm 8 · D-70806 Kornwestheim
Tel. 0 71 54 / 808 39 50
Fax 0 71 54 / 808 39 51
info@gfh-bauunternehmung.de
www.gfh-bauunternehmung.de

PETER STINDL
ELEKTROINSTALLATIONEN

für Privat-, Gewerbe- und Industriekunden
Handwerk innovativ rund um die Elektrotechnik

Ausbildungs- und Meisterbetrieb
Teckstr. 33, 70806 Kornwestheim
Tel. Büro: 07154 / 52 55
Tel. Werkstatt: 0711 / 956 123 0
Fax: 0711 / 956 123 1
E-Mail: peter.stindl@gmx.de

www.mein-profi.de
Deutschlands größte Auswahl an
Handwerksprofis mit Qualitätsanspruch!

2. Gesetzliche Vorgaben zum energiesparenden Bauen und Sanieren

Die Energieeinsparverordnung (EnEV)

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Deren Ziel es ist, Energie in Gebäuden einzusparen. Zum 1. Mai 2014 ist die novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV 2013) in Kraft getreten und ersetzt die bisher geltende EnEV 2009.

Die EnEV legt Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten sowie bei der Änderung, Ausbau und Erweiterung von bestehenden Gebäuden fest.

Beim Neubau werden der Jahres-Primärenergiebedarf und der Wärmeverlust der Gebäudehülle begrenzt. Die jeweiligen Anforderungswerte dürfen von neuen Gebäude nicht überschritten werden. Bei bestehenden Gebäuden werden Anforderungen an den Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von Bauteilen bzw. an den Jahres-Primärenergiebedarf und die Wärmeverluste der Gebäudehülle gestellt. Zudem bestehen sowohl einzelne Austausch- und Nachrüstungspflichten, denen Eigentümer nachkommen müssen, als auch Regelungen bezüglich der Energieeffizienz der Anlagentechnik.

Die EnEV schreibt **Energieausweise** zur Bewertung des energetischen Zustands von Gebäuden vor. Er dokumentiert die energetischen Qualitäten eines Gebäudes und die Anforderungen der EnEV an ein Gebäude und ist verpflichtend nachzuweisen. Bei einem Neubau ist der Ausweis nach Fertigstellung des Gebäudes auszustellen.

Bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung sind die Ausweise vorzulegen. Es wird zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweis unterschieden. Zur Einstufung des Gebäudes wird beim Verbrauchsausweis der gemittelte, witterungsbereinigte Endenergiebedarf (z. B. der Verbrauch von Erdgas oder Heizöl) der vergangenen drei Jahre herangezogen. Der Bedarfsausweis stellt den theoretischen, mit normativen Bedingungen berechneten Energiebedarf des Gebäudes dar und schafft die Grundlage für Vergleiche. Durch die nutzerunabhängige Berechnung wird ein objektiver Vergleich der Immobilie mit anderen Gebäuden ermöglicht. Der Energieausweis wird von einem dafür zugelassenen Fachmann erstellt und ist zehn Jahre gültig.

Weiterführende Informationen zur EnEV finden Sie auf der Internetseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-und-sanieren/energieeinsparverordnung/

Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Neben der EnEV gilt für den Neubau das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) des Bundes. Ziel des EEWärmeG ist es, den Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte zu steigern, fossile Ressourcen zu schonen und die Abhängigkeit von Energieimporten zu mindern sowie Innovationen zur Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern.

Welche Art von erneuerbaren Energien genutzt wird, kann der Eigentümer entscheiden. Dabei sind einige Mindestanforderungen zu beachten. So muss ein bestimmter Mindestanteil des gesamten Wärme- und/oder Kältebedarfs mit erneuerbaren Energien erzeugt werden, der sich, je nachdem welche erneuerbarer Energien eingesetzt werden, unterschiedet. Bei der Nutzung thermischer Solaranlagen sind 15 Prozent verpflichtend, bei der Nutzung fester oder flüssiger Biomasse sowie beim Einsatz von Geothermie müssen 50 Prozent des Wärme- und Kälteenergiebedarfs des Gebäudes gedeckt werden.

Weiterführende Informationen zum EEWärmeG finden Sie auf der Internetseite des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie: http://www.erneuerbare-energien.de/EE/Navigation/DE/Recht-Politik/Das_EEWaermeG/das_eewaermeg.html

Das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG)

Für den Altbau regelt das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG des Landes Baden-Württemberg) den Einsatz erneuerbarer Energien. Es soll dazu beitragen, dass sich der Anteil erneuerbarer Energien an der Wärmeversorgung deutlich erhöht und damit der CO_2-Ausstoß sinkt.

Das EWärmeG verpflichtet seit dem 1. Januar 2010 Eigentümer bestehender Wohngebäude, erneuerbare Energien einzusetzen, sobald sie ihre Heizungsanlage austauschen. Seit dem 1. Juli 2015 gilt eine neue Fassung des Gesetzes. Dieses gilt für alle Gebäude, die vor dem 1. Januar 2009 errichtet wurden und bei denen ab dem 1. Juli 2015 die Heizungsanlage ausgetauscht wird. Beim Heizungs-

anlagentausch müssen in bestehenden Wohngebäuden 15 % der Wärme durch erneuerbaren Energien gedeckt oder Ersatzmaßnahmen nachgewiesen werden.

Es ist dem Eigentümer überlassen, welche Technologien zur Nutzung erneuerbarer Energien oder welche Ersatzmaßnahmen gewählt werden, um diesen Anforderungen nachzukommen. Die Maßnahmen werden entsprechend ihrem Anteil am Wärmeenergiebedarf oder ihrem Erfüllungsgrad angerechnet.

Weiterführende Informationen zum EWärmeG finden Sie auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg: https://um.baden-wuerttemberg.de/de/energie/neubau-und-gebaeudesanierung/erneuerbare-waermegesetz-2015/

3. ENERGIESPARENDES BAUEN UND SANIEREN SOWIE EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIEN

In Deutschland entfallen ca. 40 Prozent des Energieverbrauchs und rund ein Drittel der CO_2-Emissionen auf Gebäude.
Sparmaßnahmen in diesem Bereich sind daher besonders effektiv. Hauptursache der schlechten Energieausbeute und damit einer erhöhten Umweltbelastung ist der geringe Wirkungsgrad veralteter Heizkessel. Erhebliche Wärmemengen verlassen das Haus ungenutzt über den Schornstein. Diese Abgasverluste können durch moderne Heizkessel beträchtlich verringert werden. Damit mindern sich auch Schadstoffe wie Schwefeldioxyd.

Die Kohlendioxydproduktion ist Hauptverursacher des Treibhauseffektes. Nicht zuletzt spart eine umweltfreundliche Feuerungsanlage unmittelbar auch Öl oder Gas und damit Geld. In der Vergangenheit hat man die Heizung aus Sicherheitsgründen gerne eine Nummer zu groß gewählt, damit es auch im kältesten Winter noch ausreichend warm würde. Dieses „Darf es ein bisschen mehr sein?“ ist für den Heizungsbauer heute keine Frage mehr. Es muss die richtige Heizung sein, berechnet nach dem tatsächlichen Wärmebedarf der jeweiligen Wohnung. Für Hausbesitzer, die ihre Heizung modernisieren wollen, empfiehlt es sich, bei Verbraucherverbänden, Energieberatern kommunaler Versorgungsunternehmen oder beim Installateur Informationen über die derzeit günstigste Heizungs- und Warmwassertechnik einzuholen. Außerdem besteht die Möglichkeit zur **Beratung zum Thema energieeffizientes Bauen und Sanieren**.

Im Nachfolgenden werden einige Punkte angesprochen, die zum energiesparenden Bauen anregen sollen.

Brennwertheiztechnik:

Brennwertgeräte stehen für energiesparendes Heizen, da diese Wärmeerzeuger den eingesetzten Brennstoff optimal nutzen. Im Gegensatz zu konventionellen Kesseln nutzen Brennwertgeräte auch die Wärmeenergie der Abgase. In Kombination mit erneuerbaren Energien lassen sich somit der Energieeinsatz und die CO_2-Emissionen deutlich einsparen.

Heizen mit Holz:

Heizen mit Holz ist die älteste Form menschlicher Energiegewinnung. Es gibt Kamin- und Kachelöfen sowie Zentralheizungen mit Holzfeuerung. Zwischen diesen Möglichkeiten muss man sich entscheiden. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Holz als Brennstoff zu nutzen: Stück- oder Scheitholz, Holzhackschnitzel, Holzpellets und Holzbriketts.

Dabei verursacht diese Art der Wärmegewinnung mit Holz gerade beim klimawirksamen CO_2 keine zusätzliche Belastung der Umwelt. Funktioniert die Feuerstätte optimal, sind auch Emissionen an Schwefeldioxid (SO_2), Stickstoffoxid (NOX) und Kohlenmonoxid (CO) und Staub recht niedrig. Eine gute Holzfeuerung setzt die gleiche Menge CO_2 wieder frei, die der Baum beim Wachsen für seine Pflanzenbausteine aus der Luft recycelt hat.

Holzfeuerungsanlagen müssen die Anforderungen der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung (Kleinfeuerungsanlagenverordnung) erfüllen. Danach müssen u. a. bestimmte Grenzwerte eingehalten werden.

Solarthermie:

Der Einsatz von solarthermischer Anlagen bietet eine ökologisch sinnvolle Alternative zu herkömmlichen Systemen, die ausschließlich fossile Brennstoffe wie Erdöl und Erdgas zur Energieerzeugung nutzen. Während die Vorkommen fossiler Rohstoffe begrenzt sind, steht dem natürlichen Licht- und Wärmespender Sonne eine Energiequelle zur Verfügung, die nahezu unerschöpflich und darüber hinaus

auch kostenlos ist. Für Bauherren und Eigenheimbesitzer wird es daher immer interessanter, die natürliche Energie der Sonne zu nutzen und sie durch die Installation einer leistungsfähigen Sonnenkollektoranlage in Wärme umzuwandeln und diese für Heizung und Warmwasser zu nutzen. Auch wenn beim Bau eines Hauses nicht sofort eine Solaranlage installiert wird, sollten die Möglichkeiten für eine spätere Solarenergienutzung mit eingeplant werden.

Stromerzeugung aus Sonnenlicht (Photovoltaik):
Die Photovoltaik ermöglicht es, Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom umzuwandeln. Diese Umwandlung erfolgt durch den so genannten photovoltaischen Effekt, sprich der Wechselwirkung zwischen einstrahlendem Sonnenlicht und dotiertem Halbleitermaterial der Solarzelle. Dabei kommt es zur Freisetzung von elektrischen Ladungsträgern, die mittels metallischer Kontakte abgeführt werden. Der so erzeugte Gleichstrom lässt sich durch einen nachgeschalteten Wechselrichter in netztauglichen Wechselstrom transformieren.

Wärmepumpe:
Die Wärmepumpe nimmt über einen Verdampfer Umweltwärme auf, komprimiert die Flüssigkeit mittels eines Verdichters auf eine höhere Temperatur und führt die Wärme dann über den Verflüssiger dem Heiz- und Brauchwassersystem zu. Sie entzieht sozusagen den Umweltmedien Luft, Wasser oder Erdreich die Wärme und leitet diese an das Heizsystem weiter. Je geringer der Unterschied zwischen der Umwelt-Temperatur und der Heiz-Temperatur ist, desto weniger muss die Wärmepumpe arbeiten und Strom aufnehmen.

Bei der **Geothermie** sind Wärmetauschrohre in einer Tiefe von bis zu 400 m verlegt. Zusätzlich ist ebenfalls eine **Wärmepumpe** nötig. Die Effizienz einer Wärmepumpe zeigt sich in der Jahresarbeitszahl (JAZ), bei der die ins Gebäude abgegebene Wärmeenergie ins Verhältnis zur aufgenommenen elektrischen Energie gesetzt wird. In Privathaushalten kann damit Heizungswärme erzeugt und das Trinkwasser erwärmt werden. In Kornwestheim ist die oberflächennahe Geothermie prinzipiell im gesamten Stadtgebiet möglich.

Fernwärme:
Die Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim haben in Kornwestheim ein breites Fernwärmenetz aufgebaut. In verschiedenen Stadtgebieten besteht die Möglichkeit, sich an die Fernwärme anzuschließen. Diese Energieform wird in der Regel durch die effiziente Technik der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) erzeugt und dient der Energieversorgung von Gebäuden für Heizung und Warmwasser.

Blockheizkraftwerk:
Ein Blockheizkraftwerk (BHKW) ist eine Anlage zur zeitgleichen Gewinnung von Strom und Wärme. Der produzierte Strom wird im eigenen Gebäude genutzt oder ins Stromnetz eingespeist. Die dabei entstehende Abwärme wird zu Heizzwecken und zur Warmwasserversorgung genutzt.

Lüftungstechnik zur Wärmerückgewinnung:
Erhebliche Mengen wertvoller Heizenergie gehen beim herkömmlichen Lüften verloren. Die Fenster immer geschlossen zu halten, ist allerdings auch nicht die richtige Lösung, denn ohne Luftaustausch geht es nun mal nicht. Verbrauchte, feuchtigkeitsbeladene und mit Schad- und Geruchsstoffen belastete „dicke Luft“ in der Wohnung macht nicht nur müde und fördert das Unwohlsein, es droht auch die Gefahr von Feuchtschäden und Schimmelbildung. Gesundes Wohnklima, weniger Schadstoffe, regulierte Luftfeuchtigkeit und geringe Heizkosten – das alles erreicht man mit einer kontrollierten Lüftung. Sogar Allergien auslösende Blütenpollen können durch entsprechende Filter herausgefiltert werden.

Beim Neubau oder beim Fensteraustausch bei bestehenden Gebäuden wird die Aufstellung eines Lüftungskonzeptes zur Bedingung. Dieses fordert den Nachweis eines ausreichenden nutzerunabhängigen Luftwechsels zum Feuchteschutz und damit zur Vorbeugung von Schimmelschäden. Richtig gelüftet wird durch Stoß- und Querlüftung. Mindestens viermal am Tag müssen die Fenster für fünf bis zehn Minuten ganz geöffnet werden. Während dieser Zeit sollten die Heizkörper abgestellt werden. Durch den Einbau einer mechanischen Lüftungsanlage werden die Energieverluste besser reduziert. Von einem kleinen Ventilator wird dem Bedarf entsprechend verbrauchte Luft aus den am meisten belasteten Räumen (Bäder, Toiletten und Küche) abgezogen. Wenn die Gebäudehülle luftdicht ist, strömt von Wohn-, Ess- und Schlafräumen Frischluft nach. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung bietet eine weitere Verbesserung der Energieeffizienz. Die verbrauchte Luft wird über einen Wärmetauscher geführt. Die Wärme wird entzogen und auf die kalte Frischluft übertragen.

Das Passivhaus:
Energiesparhäuser sind weder teuer noch gleichen sie Erdhöhlen. Die Rede ist vom Passivhaus. Das Prinzip eines Passivhauses ist überzeugend einfach: Je besser der Grundriss und einige Regeldetails überarbeitet werden, desto leichter ist es, das Gebäude in eine Dämmung zu packen. Die Stärke des Dämmmaterials spielt dabei auch eine entscheidende Rolle. Der architektonischen Gestaltung eines Gebäudes bietet das keinerlei Einhalt. Das Passivhaus ist der zurzeit beste wirtschaftlich erreichbare energetische Baustandard. Man kommt ohne konventionelles Heiz- oder Klimatisierungssystem aus. Ein Passivhaus verfügt über die beste Fenstertechnik, einen sehr hohen Wärmedämmstandard und eine wärmebrückenfreie Bauweise sowie eine luftdichte Hülle und eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Wärmegewinne werden „passiv“ durch die Verglasung und die Wärmeabgabe von Personen und Haushaltsgeräten erzielt.

Das Niedrigenergiehaus:
Wärme fließt aus beheizten Räumen, durch die sie umschließenden Flächen – Außenwände, Decken, Böden und Fenster – an die kältere Umgebung ab. Eine Verringerung dieses Wärmeflusses führt damit zu weniger Energieverbrauch für die Raumheizung. Für die Erstellung der Außenwände sollten Leichtbausteine wie porosierte Leichtziegel, Porenbetonsteine oder Leichtbetonsteine verwendet werden. Außenwände können aus einem einschaligen Mauerwerk mit einer Außendämmung oder aus zweischaligem Mauerwerk mit dazwischenliegender Wärmedämmung bestehen.

Wärmedämmung
Energieeffizienz
in den eigenen vier Wänden

Mit jeder Wärmedämmung, egal ob Neubau oder Altbausanierung, sparen Sie Energiekosten und steigern den Wert Ihrer Immobilie. Der Inhaber **Ulrich Wohlfarth** berät Sie, als kompetenter Energieberater, gerne persönlich.

Tel. 28 500
www.kemker.de

SPAREN Sie 20% und mehr Heizenergie durch gut gedämmte Dächer.

kemker
BEDACHUNGEN
HOLZBAU
KLEMPNERARBEITEN

Kemker GmbH Bedachungen
Alter See 19–21 . 71638 Ludwigsburg
Tel. 07141/28 500 . info@kemker.de

Baustoffe für Haus und Garten
• Rohbau/Hochbau • Dach und Fassade
• Garten- und Landschaftsbau • Naturbaustoffe
• Fliesen • Baugeräte und Werkzeug
• Kompetente, fachmännische Beratung

KAST BAUSTOFFE...

Ludwigsburger Straße 136 - 142
70435 Stuttgart-Zuffenhausen
Telefon (0711) 871038
Telefax (0711) 876742
kast.baustoffe.stuttgart@t-online.de
Öffnungszeiten: Mo - Fr 7.00 - 17.00
Sa 7.00 - 12.00
www.kast-baustoffe.de

4. BERATUNG ZUM THEMA ENERGIEEFFIZIENTES BAUEN UND SANIEREN

Initialberatung „Energiefragen“

Es bestehen viele Möglichkeiten, den Energieverbrauch eines Gebäudes zu reduzieren und erneuerbare Energien zu nutzen. Dazu bietet die Stadt Kornwestheim an jedem ersten Montag im Monat eine kostenlose und individuelle Initialberatung in Kooperation mit einem Energieberater der LEA – Energieagentur im Landkreis Ludwigsburg an. Es handelt sich dabei um eine unabhängige, ganzheitliche und kostenlose Erstberatung rund um die Themen Bauen, Modernisierung und Energie, gesetzlichen Anforderungen und Fördermittel.

Die Beratungstermine finden im Rathaus Kornwestheim statt. Bei Interesse an einer Initialberatung wenden Sie sich zur Terminvereinbarung bitte telefonisch an die Stabsstelle Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Kornwestheim unter der Telefonnummer 07154 202-8370. Informationen zur LEA – Energieagentur im Kreis Ludwigsburg finden Sie unter www.lea-lb.de.

5. PREISWERT BAUEN

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Umso mehr möchten sie möglichst all ihre Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim verwirklichen. Die ersten vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: Soll der Bau kostengünstig bleiben, muss man von so mancher liebgewonnenen Idee Abschied nehmen. Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen. Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung. Nur der Fachmann, am besten ein Architekt, kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen und feststellen, wo noch Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten. Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherrn ab. Dennoch lassen sich einige Richtlinien aufstellen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:

1. So einfach bauen wie möglich. Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft, nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten zu sparen. „Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit guter Baugestaltung lässt sich auch hier eine abwechslungsreiche Vielfalt erreichen.
2. Am Rohbau nicht sparen! Faustregel: Die Grundsubstanz soll viele Generationen überdauern. Zu knapp dimensionierte und in der Praxis wenig erprobte Bauweisen und Materialien sollten unbedingt vermieden werden. Ein Beispiel: Die Außenmauern einige Zentimeter dicker als die Sparversion zu planen, wirkt sich auf die Endkosten kaum merklich aus, verringert aber die späteren Energie- und Instandsetzungskosten deutlich. Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschossdecken und das Dach.
3. Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen. Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Baugelder und Heizkosten. Ein Wohnzimmer beispielsweise, das vielleicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muss nicht unbedingt 60 Quadratmeter groß sein.
4. Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden. Exklusive Wasserhähne, Badewannen, Bodenbeläge, Schalter etc. kosten ein Vielfaches von einfacheren Standardausstattungen, verbessern aber die Wohnqualität nicht. Es besteht immer noch die Möglichkeit, später bei verbesserter Haushaltslage „nachzurüsten“.
5. Manche Bauherren setzen ihren Sparstift zuallererst beim Keller an. Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager- und Hobbyraum anderweitig im Gebäude untergebracht werden – zumeist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden. Denken Sie daran, dass Sie im Nachhinein keinen Keller mehr bauen können.
6. Baustoffe „horten“. Schon vor Baubeginn Sonderangebote der Baumärkte z. B. an Fliesen, Farben, Installationsmaterial etc. wahrnehmen.
7. Eigenleistungen einbringen – falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden sind.

6. SICHERUNG DES EIGENHEIMS

Wer viel Zeit und Geld investiert hat, um sein Eigenheim zu verwirklichen, möchte nicht, dass dieses zerstört wird. Schon mit wenig Aufwand lässt sich das Haus oder die Wohnung vor unliebsamen Überraschungen schützen. Sparen Sie Geld, indem Sie an die Sicherheit Ihrer Immobilie bereits beim Bau denken. Viele Maßnahmen lassen sich hier durch einfache Planung bereits realisieren, ohne Mehrkosten zu verursachen. Hier die wichtigsten Sicherheitssysteme im Überblick:

Licht am und im Haus:
Der Bereich vor der Tür und der Zugangsweg sollten ausreichend beleuchtet sein. Die Schaltung kann durch einen Bewegungsmelder erfolgen. Außenbeleuchtungen lassen sich preisgünstig installieren und sparen Strom, da sie nur bei Notwendigkeit Licht spenden. Allerdings lösen auch Haustiere oder sich bewegende Äste die Beleuchtung aus. Zeitschaltuhren steuern Lampen im Haus während Ihrer Abwesenheit. Vor Licht scheut der eine oder andere Einbrecher bereits zurück.

Rollläden:
Bauen Sie Rollläden in den unteren Geschossen ein. Haben diese eine automatisch wirkende Sicherung, können sie von außen nicht hochgeschoben werden und bieten in fest verankerten Führungsschienen eine hohe Sicherheit.

Gitter:
Mindestens 8 mm Durchmesser müssen die Gitterstäbe haben, sollen sie gegen mögliche Einbrecher Schutz bieten. So lassen sich beispielsweise Gästetoiletten, bei denen ein Fenster gekippt sein soll, wirksam schützen. Eingemauerte Gitter bieten die gewünschte Sicherheit. Nachträglich angeschraubte Gitter können wieder abgeschraubt werden.

Schlösser:
Abschließbare Fenstergriffe im ganzen Haus und Kippsicherungen erlauben es, Fenster nachts geöffnet zu lassen. Die Eingangstüre muss ein stabiles Schloss mit einem bündigen Schließzylinder besitzen. Damit nach einem Tritt nicht die ganze Türe zu Bruch geht, soll diese inklusive Rahmen möglichst stabil sein.

Alarmanlagen:
Sie sind der teuerste Schutz vor Einbrechern. Wirksame Anlagen kosten mehrere tausend Euro und sind meist so sensibel, dass es hin und wieder zu Fehlalarmen kommt. Billige Lösungen sind für Einbrecher kein Hindernis.

TIPPS ZUR EINBRUCHSSICHERUNG:

- Verschließen Sie die Fenster, Balkon- und Terrassentüren auch bei kurzer Abwesenheit.
- Wenn Sie Ihren Schlüssel verloren haben, wechseln Sie umgehend den Schließzylinder aus.
- Auch wenn Sie Haus oder Wohnung nur kurzzeitig verlassen: Ziehen Sie die Tür nicht nur ins Schloss, sondern schließen Sie diese immer zweifach ab.
- Deponieren Sie Ihren Haus- oder Wohnungsschlüssel niemals außerhalb der Räume: Einbrecher kennen jedes Versteck!
- Rollläden sollten zur Nachtzeit – und nach Möglichkeit nicht tagsüber – geschlossen werden. Schließlich wollen Sie ja nicht schon auf den ersten Blick Ihre Abwesenheit signalisieren.
- Lassen Sie bei einer Tür mit Glasfüllung den Schlüssel nicht innen stecken.
- Vorsicht! Gekippte Fenster sind offene Fenster und von Einbrechern leicht zu öffnen.
- Öffnen Sie auf Klingeln nicht bedenkenlos und zeigen Sie gegenüber Fremden ein gesundes Misstrauen. Nutzen Sie den Türspion und die Türspaltsperre

Mehr Informationen erhalten Sie beim
Polizeirevier Kornwestheim unter 07154 13130
oder unter www.polizei-beratung.de.

Der Bau ist fertig

1. BAUABNAHME

Mit der Überweisung der letzten Schlusszahlung an die Handwerker, den Architekten oder den Generalunternehmer nehmen Sie den Bau ab. Vermerken Sie bei Ihren Zahlungen, dass es sich um die Abschlusszahlung handelt, so hat der nach VOB arbeitende Handwerker nur noch 24 Tage Zeit, um Restforderungen geltend zu machen. Nach der Abnahme gilt die Garantie bei VOB-Verträgen vier Jahre, bei Bauwerken bzw. bei Werken, deren Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache besteht, zwei Jahre, und nach BGB-Verträgen fünf Jahren bei einem Bauwerk. Auch nach der Abnahme gelten diese Gewährleistungsfristen für die erbrachten Leistungen.

2. MÄNGEL AM BAU? WAS TUN?

Das Auftreten von Bauschäden wird sich auch bei bestem Willen aller am Bau Beteiligten nie ganz vermeiden lassen. Bauschäden können durch mangelhafte Architekten-, Ingenieur- oder Unternehmerleistungen verursacht werden. Architekten schließen in aller Regel Haftpflichtversicherungen gegen Bauschäden ab. Wenn Planungsfehler auftreten, sind sie daher in der Lage, die anfallenden Kosten zur Schadensbehebung wirkungsvoll abzudecken. Auch bei der Bauausführung werden sich Reklamationen nie ganz ausschalten lassen. Jeder Bauherr sollte selbst wissen, wie er sich im Schadensfall zu verhalten hat. Sobald ein Schaden festgestellt wird, muss er den Handwerker schriftlich auffordern, die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen.

Vorgehensweise des Bauherrn

Kommt der Handwerker der Aufforderung nicht nach, wird der Bauherr gegen ihn gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen. Ein erster Schritt ist immer die gerichtliche Beweissicherung. Ein vom Antragsteller benannter und vom Gericht bestellter Sachverständiger führt dann ein Beweissicherungsverfahren durch. Ein solches Gutachten bringt in den meisten Fällen für beide Parteien Klarheit. Weigert sich der Handwerker aber weiter, die Mängel zu beseitigen, kann ihn der Bauherr auf Ausführung der Gewährleistungsarbeiten verklagen. Durch Privatgutachten können Beweise nur bedingt gesichert werden. Privatgutachten dienen in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen des Auftraggebers. Ein überzeugendes Gutachten räumt gelegentlich Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien aus und schlichtet Streitfälle frühzeitig. Streitende Parteien können auch vereinbaren, ihre Auseinandersetzung außergerichtlich zu regeln. Die für solche Fälle eingerichtete Schlichtungsstelle bemüht sich, eine gütliche Einigung der zerstrittenen Parteien herbeizuführen. Wird der Vergleichsvorschlag von beiden Parteien angenommen, ist er rechtsverbindlich.

Baufinanzierung

Grundlage, um sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen zu können, ist eine solide Finanzierung. Ausgangspunkt ist die Ermittlung der monatlichen Einnahmen und Ausgaben. Im Kapitel „Was ist beim Planen zu beachten? – Was kann ich mir leisten?“ (siehe Seite 6 und 7) können diese eingetragen und so eine Differenz errechnet werden. Diese Summe steht für die monatlichen Raten zur Verfügung. Jedoch hängen die Raten vom jeweiligen Kreditfinanzierungsmodell ab. Dabei kommt hauptsächlich das Abzahlungs-, Annuitäten- oder Fälligkeitsdarlehen in Betracht.

Beim Abzahlungsdarlehen gibt es eine konstante Tilgungsrate während der gesamten Laufzeit. Da sich der Zins jeweils an der Restschuld orientiert, werden die Belastungen von Monat zu Monat geringer. Das Annuitätendarlehen verfügt über gleichbleibende Raten. Diese setzen sich aus der Tilgung und dem Zins zusammen. Verringert sich der Zins mit abnehmender Restschuld, steigt dafür der Tilgungsanteil. So kann eine schnellere Rückzahlung des Darlehens erreicht werden. Während der gesamten Laufzeit des Fälligkeitsdarlehens werden lediglich die Zinsen fällig. Jedoch muss am Ende der Laufzeit der gesamte Kreditbetrag zurückbezahlt werden.

Unabhängig davon, welches Darlehen in Anspruch genommen wird, sind Sicherheiten notwendig. Im Bereich der Baufinanzierung trifft man die Grundschuld und die Hypothek am häufigsten an. Beide werden in das Grundbuch eingetragen und sichern dem Kreditgeber im Falle des Zahlungsausfalls Rechte am Grundstück. Die Grundschuld ist jedoch im Vergleich zur Hypothek nicht unmittelbar von der gesicherten Kreditforderung abhängig.

1. Staatliche Fördermöglichkeiten

Staatliche Fördermöglichkeiten können die Finanzierung erleichtern, denn in vielen Bereichen des Hauskaufs und Hausbaus gibt es Unterstützung vom Staat. Diese sind insbesondere:

- **Altersgerechtes Umbauen**
- **Einbruchschutz**
- **Energieeffizient Bauen und Sanieren**
- **Photovoltaikanlagen und erneuerbare Energien**
- **Wohnraumförderung**
- **Wohneigentum**
- **Wohn-Riester**
- **Wohnungsbauprämie, vermögenswirksame Leistungen und Arbeitnehmer-Sparzulage**
- **Arbeitgeberdarlehen**
- **Denkmalförderung**

Auch die L-Bank, Staatsbank für Baden-Württemberg, unterstützt mit einem umfangreichen Programmspektrum für Wohnungseigentum. Von Bauen über Kaufen bis Sanieren können Infos zu Förderungen im Internet unter www.l-bank.de abgerufen werden.

1.1 Altersgerechtes Umbauen

Leider bleibt niemandem von uns das Älterwerden verwehrt. Deshalb fördert die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Einzel- und Kombinationsmaßnahmen für altersgerechte Umbaumaßnahmen. Jeder,

der barrierefrei saniert, kann von der Bank zinsvergünstige Darlehen oder Zuschüsse erhalten. Dabei ist das Alter der Antragsteller irrelevant. Fördermittel können nicht nur Eigenheimbesitzer beantragen, sondern auch Vermieter und Mieter, die für ihre Wohnungen Vorsorge treffen möchten. Gefördert werden können

- Wohnumfeldmaßnahmen,
- Abstellplätze,
- Eingangsbereiche und Wohnungszugänge,
- Überwindung von Treppen und Stufen,
- Umgestaltung der Raumaufteilung und Schwellenabbau,
- Bäderumbau,
- Maßnahmen in den Bereichen Sicherheit, Orientierung, Kommunikation und
- Schaffung von Gemeinschaftsräumen, Mehrgenerationenwohnen.

1.2 Einbruchschutz

Auch Maßnahmen zur Vorbeugung von Einbrüchen werden von der KfW gefördert. Darunter fallen:

- Einbruchshemmende Eingangstüren
- Nachrüstsyteme für Türen und Fenster
- Alarmanlagen
- Türspione
- Baugebundene Assistenzsysteme wie z. B. (Bild-)Gegensprechanlagen, Bewegungsmelder, Beleuchtung etc.

Antragsteller können Eigenheimbesitzer, Vermieter und Mieter sein. Gefördert werden kann in Form von Zuschüssen oder eines zinsgünstigen Darlehens.

1.3 Energieeffizient Bauen und Sanieren

Die KfW-Bank vergibt Förderungen aus dem Programm „Energieeffizient Sanieren“. Daraus kann grundsätzlich jeder, der seine Immobilie energetisch modernisiert oder eine solchermaßen frisch sanierte Wohnung erwirbt, in Form von Zuschüssen oder eines zinsgünstigen Darlehens unterstützt werden. Förderfähige Maßnahmen sind unter anderem:

- Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken
- Erneuerung von Fenstern und Außentüren
- Erneuerung oder erstmaliger Einbau einer Lüftungsanlage
- Professionelle Baubegleitung

Mit dem Programm „Energieeffizient Bauen“ bietet die KfW-Bank auch für den Neubau attraktive Fördermöglichkeiten. Gefördert werden Neubauten, welche die aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) deutlich unterschreiten.

Informationen zu den KfW-Förderprogrammen erhalten Sie auf den entsprechenden Internet-Seiten der KfW Bank.

1.4 Photovoltaikanlagen und erneuerbare Energien

Für Privatpersonen, die ihr selbstgenutztes Wohnhaus mit einer Photovoltaikanlage auf- oder umrüsten wollen, fällt dies ebenfalls unter das Programm „Energieeffizient Sanieren“ der KfW. Seit der Einführung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) im Jahr 2004 wird die Erzeugung von Solarstrom in Form einer Einspeisevergütung gefördert. Da die Kosten für Photovoltaikanlagen innerhalb weniger Jahre deutlich gefallen sind und gleichzeitig der Strom vom Versorger kräftig gestiegen ist, kostet der selbst erzeugte Strom heute nur noch rund die Hälfte von dem, was beim Versorger zu zahlen wäre. Jedoch gilt es zu beachten, dass in der Neuregelung des EEG festgelegt wurde, die Vergütung für neu ans Netz gegangene Anlagen künftig jeden Monat zu senken.

Für erneuerbare Energien gibt es zudem ein separates Programm. Dieses ist zwar prinzipiell für Privatpersonen zugänglich, allerdings werden die Vorgaben in vielen Fällen nicht erreicht werden können, da es unter anderem nur in Häusern mit mindestens drei Wohneinheiten zum Tragen kommt. Genauere Informationen zu diesem Programm erfahren Sie auf der Homepage der KfW.

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) fördert ebenfalls seit vielen Jahren Heizanlagen aus erneuerbaren Energien in Form von Investitionszuschüssen. Weitere Informationen finden Sie unter www.bafa.de .

1.5 Wohnraumförderung

Der Staat hat mit der Einführung des Wohnraumförderungsgesetzes die rechtliche Grundlage für die Eigenheimförderung einkommensschwacher und/oder kinderreicher Familien geschaffen. Die Unterstützung gibt es in unterschiedlichen Formen z. B. als finanziellen Zuschuss, zinsgünstiges Darlehen oder verbilligtes Bauland. Die

einzelnen Förderungen sind jedoch in jedem Bundesland anders geregelt. So können unter Umständen auch der Bau bzw. Ausbau von Mietwohnungen oder Modernisierungen und Instandhaltungen gefördert werden.

Der Staat stellt den Bundesländern die Mittel pro Jahr zur Verfügung, die Mittel sind jedoch begrenzt. Für Interessierte gilt es ein paar Dinge zu beachten:

- Die Förderanträge müssen vor Beginn der Maßnahme gestellt und entschieden werden.
- Der Anteil von Eigenmitteln an der Gesamtfinanzierung bewegt sich zwischen 15 und 25 Prozent.
- In manchen Fällen können auch Sachleistungen oder die eigene Mitarbeit als Eigenmittel akzeptiert werden.
- Es gibt verschiedene Einkommensgrenzen, die nicht über- oder unterschritten werden dürfen.
- In den einzelnen Bundesländern gibt es eine Baukostenobergrenze
- Beim Bau von Mietwohnungen müssen Mietobergrenzen und Mietbindungsfristen eingehalten werden.

Je nach Bundesland kann sich die Förderung auch auf Haushalte mit mittlerem Einkommen erstrecken. In diesen Fällen darf die Einkommensgrenze um einen bestimmten Prozentsatz überstiegen werden.

Da sich die Voraussetzungen für eine Förderung in relativ kurzen Abständen verändern, informieren Sie sich am besten direkt bei Ihrer Bank. Weitere Informationen zu den Förderprogrammen finden Sie auch unter www.wohnraumförderung.l-bank.de .

1.6 Wohneigentum

Die KfW-Bank fördert den Bau oder Erwerb von Wohneigentum mit zinsvergünstigten Darlehen und Tilgungszuschüssen. Bedingung ist, dass es sich um selbst genutztes Wohneigentum handelt. Jede Privatperson, unabhängig von Alter und Familienstand, kann bei ihrer Hausbank einen Antrag stellen. Diese leitet ihn dann an die KfW-Bank weiter. Umschuldungen und Nachfinanzierung können jedoch nicht über die Förderung abgedeckt werden.
Dagegen können

- der Bau oder Erwerb
- der Erwerb von Genossenschaftsanteilen
- die Grundstückskosten
- die Bau- und Baunebenkosten sowie
- die Kosten für die Außenanlagen

gefördert werden.

1.7 Wohn-Riester

Der Staat fördert die eigenen vier Wände in Form von Wohn-Riester. Dabei gibt es Verträge mit Zulagen und Steuervergünstigungen. Jeder, der mindestens vier Prozent seines Jahreseinkommens für den Wohn-Riester einbezahlt, bekommt die Zuschüsse vom Staat und kann die Einzahlungen als Sonderausgaben von der Steuer absetzen. Für jedes Kind erhöht sich zudem der Zuschuss. Voraussetzung dafür ist, dass der Sparer auch selbst in der erworbenen Immobilie lebt und in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversichert ist. Das Kapital kann dann für das eigene Haus, eine Eigentums- oder Genossenschaftswohnung verwendet werden. Es besteht zwar die Möglichkeit, das Geld anderweitig zu verwenden, doch dann muss der Sparer die staatliche Förderung zurückbezahlen.

Doch gilt es zu bedenken, dass der Vertragsinhaber zum Rentenbeginn zur Kasse gebeten wird. Auf einem Wohnförderkonto werden alle Beträge wie Tilgungsleistungen, Zulagen und Einnahmen fiktiv erfasst und jährlich mit zwei Prozent verzinst. Dieser Betrag wird dann mit dem Renteneintritt fällig.

Über aktuelle Änderungen und Konditionen kann Ihnen die Bank oder Bausparkasse Auskunft geben.

1.8 Wohnungsbauprämie, vermögenswirksame Leistungen und Arbeitnehmer-Sparzulage

Personen ab 16 Jahren und mit einem zu versteuernden Einkommen bis zu 25.600 Euro, bekommen für Einzahlungen auf einen Bausparvertrag die Wohnungsbauprämie. Bei Verheirateten beträgt die Einkommensgrenze derzeit 51.200 Euro (Stand: 01.08.2016). Um in den Genuss dieser Prämie zu kommen, müssen pro Jahr mindestens 50 Euro in den Bausparvertrag einbezahlt werden.

Auch für die Inanspruchnahme der vermögenswirksamen Leistungen und der damit verbundenen Arbeitnehmer-Sparzulage kann ein

Bausparvertrag die Grundlage sein. Aber auch andere Anlageformen wie gewöhnliche Sparverträge, Fondssparverträge, Aktien, Wertpapiere, Lebensversicherungen oder private Rentenversicherungen führen zu dieser Förderung. Dabei überweisen viele Arbeitgeber ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die vermögenswirksamen Leistungen direkt auf eine der genannten Anlageformen. Der Staat bezuschusst diese Zahlungen mit der Arbeitnehmer-Sparzulage. Die Einkommensgrenze für Alleinstehende beträgt 17.900 Euro und für Verheiratete 35.800 Euro (Stand: 01.08.2016).

1.9 Arbeitgeberdarlehen

Es gibt Arbeitgeber, die ihren Arbeitnehmern beim Kauf oder bei Renovierungsarbeiten der eigenen vier Wände unter die Arme greifen. Diese Arbeitgeberdarlehen verfügen oft über günstigere Konditionen als die Banken. Die Tilgungsraten behält sich der Arbeitgeber direkt vom Lohn ein. Zu beachten ist jedoch, dass dieser niedrigere Zins einen geldwerten Vorteil für den Arbeitnehmer darstellt.

1.10 Denkmalförderung

Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen haben diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen. Das Land Baden-Württemberg stellt hierfür Gelder zur Verfügung. Das entsprechende Förderprogramm läuft über das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart. Eine Aufnahme in dieses Programm hängt vom Umfang der Haushaltsmittel, dem Bedarf, der denkmalpflegerischen Bedeutung und der Dringlichkeit ab.

Zudem haben Denkmaleigentümer die Möglichkeit, steuerliche Vergünstigungen in Anspruch zu nehmen. Dabei gilt es zu beachten, dass die Maßnahme zur Erhaltung oder sinnvollen Nutzung des Denkmals erforderlich ist und vor Beginn mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und bestätigt ist.

TIPP:
Handwerkerkosten für Renovierung, Erhaltung und Modernisierung können bei der Steuererklärung geltend gemacht werden. Jedoch müssen Sie sich entweder für die staatliche Förderung oder die Steueranrechnung entscheiden, denn beide Förderungen nebeneinander schließen sich aus.

Ihr sicherer Partner fürs Eigenheim

Alles rund um die Immobilie

- Kaufen
- Verkaufen
- Finanzieren
- Versichern

www.volksbank-ludwigsburg.de

Wir machen den Weg frei.

Volksbank Ludwigsburg

Besonderheiten beim Bauen

1. DER DACHAUSBAU

In Ballungsräumen wie der Region Stuttgart ist neues Bauland nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden und auch zukünftig zu erwarten. Ein Weg, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ist der Dachausbau, mit dem sich die Wohnraumnot auf schnelle und relativ bequeme Art und Weise lindern lässt. Gelockerte Baubestimmungen und zügigere Genehmigungsverfahren erleichtern ebenfalls die Entscheidung für den Dachausbau. Jedes ausgebaute Dachgeschoss muss über zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen: einen Zugang über das Treppenhaus sowie für jede Nutzungseinheit mindestens ein von der Feuerwehr anleiterbares Fenster (lichte Größe 120 hoch x 90 cm breit). Für Maisonettewohnungen und Galerien gelten Sonderregelungen.

Beim nachträglichen Ausbau muss die Raumhöhe mindestens 2,30 m betragen. Diese Höhe ist mindestens über die Hälfte der Grundfläche einzuhalten, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben. Bauanträge für den Ausbau des Daches zu einer kompletten Wohnung scheitern nicht am Fehlen eines zusätzlich erforderlich werdenden Pkw-Stellplatzes. Kann ein Stellplatz auf dem Grundstück tatsächlich nicht hergestellt werden, ist dieser entbehrlich.

Bei der Schaffung von Wohnraum im bisher nicht genutzten Dachgeschoss handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben, sodass eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist, vorausgesetzt es handelt sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 der Landesbauordnung Baden-Württemberg. Dies gilt nur dann evtl. nicht, wenn beispielsweise Dachgauben zur besseren Belichtung des Dachgeschosses geplant werden. Jedoch ist zu beachten, dass die Verantwortung über die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei verfahrensfreien Vorhaben beim Bauherrn liegen. Daher empfiehlt sich eine Beratung durch einen Architekten und eine Vorabklärung der Genehmigungsfähigkeit beim Fachbereich Planen und Bauen. Es wäre bedauerlich, wenn schon begonnene Bauarbeiten aufgrund von nicht beachteten Vorschriften von der Baurechtsbehörde wieder rückgängig gemacht werden müssten.

2. RENOVIEREN, MODERNISIEREN, SANIEREN?

Je knapper der Bestand an Bauland wird und je weniger sich Chancen für Neubauten bieten, desto mehr gewinnen bestehende Gebäude an Bedeutung. Bereits über die Hälfte aller Baumaßnahmen betrifft heute den Altbaubereich.

Wenn die Grundsubstanz noch intakt ist, lassen sich oft mit kleinen Renovierungsarbeiten beachtliche Erfolge erzielen. Zudem lockt viele Bauherren die besondere Atmosphäre von Altbauten.

Renovierung

Oft bleibt es aber nicht bei vergleichsweise harmlosen Renovierungsarbeiten wie einem neuen Farbanstrich oder neuen Tapeten. Wird eine regelrechte Instandsetzung fällig, so ist der Aufwand an Kosten und Zeit schon erheblicher.

Modernisierung

Meist ist die Instandsetzung gleichzeitig mit einer Modernisierung des Gebäudes verbunden. Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung von Fenstern und Türen, eine neue Sanitär-, Elektro- oder Heizinstallation sowie eine Verbesserung des Wärmeschutzes.

Sanierung

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie wird erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Feuchte, windschiefe oder rissige Mauern, stark durchhängende Decken, mürbe Fundamente oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern.

Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel Sachverständige oder ein Architekt hinzugezogen werden. Dies gilt umso mehr, wenn Belange des Denkmalschutzes eine Rolle spielen.

Dann muss die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Listen über Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, sind bei der unteren Denkmalschutzbehörde beim Bauverwaltungsamt einzusehen.

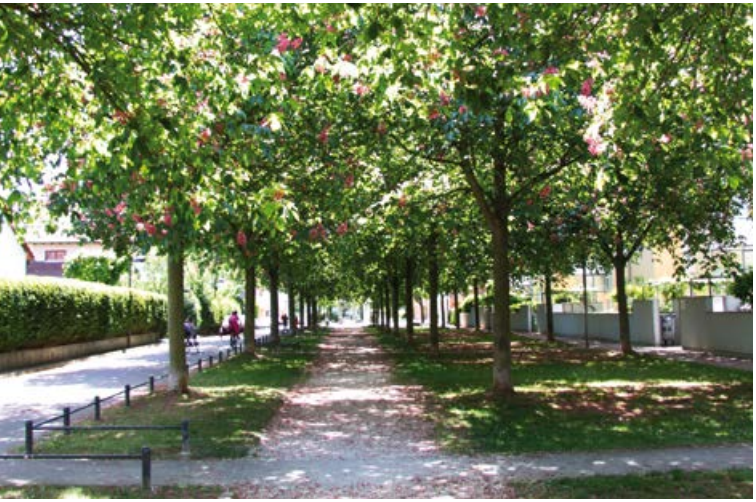
3. DER DENKMALSCHUTZ

Bauliche Veränderungen an Baudenkmälern greifen fast zwangsläufig in die Substanz ein, vor allem dann, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet werden soll.

Einschneidende Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung. Hier müssen schon im Planungsstadium Architekt und Denkmalschützer zu Rate gezogen werden.

Für Denkmaleigentümer stellt sich die Frage, wie sie die Mittel für die Sanierung ihres Objektes aufbringen. Hier helfen Zuschüsse aus Landesmitteln. Man muss sich nur rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme und nach Absprache mit dem zuständigen Denkmalpfleger an die entsprechenden Behörden wenden.

Neben Zuschüssen können auch steuerliche Vergünstigungen durch die erhöhte Absetzung von Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwendungen bei Baudenkmälern in Anspruch genommen werden.



Planen und Bauen von A-Z

Abschreibung
Grundsätzlich beschreibt die Abschreibung den allgemeinen Wertverlust eines Objektes. Sie errechnet sich folgendermaßen:
Anschaffungswert: Nutzungsdauer =
jährlicher Abschreibungsbetrag
Die gewöhnliche Nutzungsdauer können Sie aus der Abschreibungstabelle entnehmen. So können Sie beispielsweise für die Abnutzung Ihrer vermieteten Immobilie einen bestimmten Betrag von der Steuer absetzen.

Auflassungs-/Erwerbsvormerkung
Die Auflassungsvormerkung wird im Zuge eines Kaufvertrags vom Notar beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Der eigentliche Eigentumsübergang wird nämlich häufig erst wesentlich später ins Grundbuch eingetragen. Damit wird gewährleistet, dass das gleiche Objekt nicht mehrfach verkauft werden kann. Die Vormerkung wird automatisch gelöscht, wenn das Eigentum an den Käufer übergeht.

Baudarlehen
Das Baudarlehen ist ein zweckgebundener Kredit einer Bank oder Bausparkasse. Er wird über eine Hypothek / Grundschuld im Grundbuch abgesichert. Für ein Baudarlehen werden günstigere Zinssätze angeboten als beispielsweise für einen Privat- oder Dispokredit.

Baulast
Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baurechtsbehörde, bestimmte, das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Das gängigste Beispiel für eine Baulast ist die Übernahme des Grenzabstandes des benachbarten Grundstücks. Darüber wird das Baulastenverzeichnis von der Gemeinde geführt. Wird für ein Bauvorhaben eine Baulast erforderlich, so teilt die Baurechtsbehörde dies im Genehmigungsverfahren von Amts wegen mit. Baulasten können bei der Gemeinde, in dem das Grundstück liegt, eingesehen werden.

Beleihungsgrenze
Die Obergrenze, mit der eine Immobilie beliehen werden kann. Dieser Wert variiert und ist abhängig vom jeweiligen Kreditgeber.

Bereitstellungszinsen
Wird ein vereinbarter Kredit vom Kreditnehmer nicht innerhalb der vereinbarten Frist in Anspruch genommen, so berechnet die Bank Bereitstellungszinsen für die zur Verfügung gehaltene Kreditsumme.

Disagio, Damnum oder Abgeld
So wird die Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag und dem Rückzahlungsbetrag eines Kredites bezeichnet. Normalerweise liegt diese Differenz zwischen 3 % und 10 % der Kreditsumme.

Effektivzins/Effektiver Jahreszins
Kredite, deren Zinssatz oder andere Faktoren sich während der Laufzeit ändern können, werden als Effektivzins bezeichnet. Dieser Zinssatz beinhaltet nicht nur den Nominalzins, sondern auch weitere anfallende Kosten für das Baudarlehen, zum Beispiel die Vermittlungsprovision oder Bearbeitungsgebühren. Das Gegenstück ist der Festzins.

Festzins
Vertragliche Vereinbarung zwischen Kreditnehmer und Bank über einen festen Zinssatz für einen bestimmten Zeitraum. Das Gegenstück ist der Effektivzins.

Freistellungserklärung
Der Freistellungserklärung begegnet eine Privatperson nur, wenn sie eine noch im Bau befindliche Wohnung von einem Bauträger erwirbt. Der Bauträger baut in der Regel ein Haus mit mehreren Wohnungen. Dessen Bank sichert sich das gesamte Gebäude (mit allen Wohnungen) in Form einer sogenannten Globalgrundschuld. Kauft eine Privatperson eine der Wohnungen, benötigt sie dafür in der Regel einen Kredit. Dessen Bank sichert sich wiederum diesen Kredit mit einer Grundschuld ab. Die Wohnung ist somit mit einer Schuld beider Banken belastet. Das Problem ist jedoch, dass die Grundschuld der Globalgrundschuld nachsteht, das heißt die Bank der Privatperson hat keinen direkten Zugriff auf die Wohnung, wenn die Tilgungszahlungen nicht mehr geleistet werden können. Um den Schaden für sich so gering wie möglich zu halten, wird der Kreditbetrag nur in Teilbeträgen (gemessen am Baufortschritt) an die Privatperson ausbezahlt. Der Erwerber kauft die Wohnung gewissermaßen „in Raten“. Nach vollständiger Bezahlung der Wohnung gibt die Bank des Bauträgers die Freistellungserklärung ab. Das bedeutet, sie stellt diese einzelne Wohnung von der Globalgrundschuld frei, sodass die Bank der Privatperson bei Eintritt des Sicherungsfalls nun an erster Stelle steht.

Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Geschossflächenzahl bestimmt, wie viel Geschossfläche auf einem Grundstück gebaut werden darf. GFZ 0,8 heißt zum Beispiel, dass auf einem Grundstück mit 1.000 m² bis zu 800 m² Geschossfläche gebaut werden dürfen. Dies gilt auch für mehrstöckige Gebäude. Die Geschossflächenzahl ist einem Bebauungsplan festgelegt.

Grundflächenzahl (GRZ)
Die Zahl gibt an, wie viel Fläche eines Grundstücks maximal überbaut werden darf. Eine GRZ 0,4 zeigt an, dass auf einem Grundstück mit 1.000 m² höchstens 400 m² überbaut werden dürfen. Die Grundflächenzahl ist einem Bebauungsplan festgelegt.

Grundbuch
Es enthält Informationen zu jedem Grundstück und wird beim Notariat geführt (Grundbuchamt). Rechte, Lasten, Pflichten, Größe des Grundstücks und Informationen über die darauf befindlichen Gebäude sind die wichtigsten Informationen, die ein Grundbuchauszug enthält. Diesen darf in der Regel nur der Grundstückseigentümer oder ein von ihm Bevollmächtigter anfordern.

Grundschuld
Ein Grundpfandrecht, welches im Grundbuch eingetragen wird. Die Grundschuld wird nicht automatisch nach Tilgung der Schuld, sondern erst auf Antrag des jeweiligen Grundstückseigentümers wieder aus dem Grundbuch gelöscht.

Hypothekendarlehen
Pfandrecht an einem Grundstück zur Sicherung einer Forderung. Kann die Forderung nicht bezahlt werden, ist dieser Betrag aus dem Grundstück zu bezahlen. Die Hypothek wird im Grundbuch eingetragen.

Nominalzins
Der Zinssatz, der bezogen auf die gesamte Kreditsumme, bezahlt wird. Mit diesem Zins, bezogen auf den Nennwert des Kredits, errechnet sich die Zinslast.

Verkehrswert
Der Verkaufspreis, der unter Berücksichtigung von allen Umständen und Besonderheiten der Immobilie am Tag der Ermittlung zu erzielen wäre.

Zwischenfinanzierung
Mit einer Zwischenfinanzierung werden kurzfristige Eigenkapital-Lücken geschlossen. Als Beispiel wird damit die Zeit bis zur Auszahlung von Bauspardarlehen überbrückt.

Wichtige Adressen

Soweit keine anderen Angaben genannt sind, beziehen sie sich auf die
Stadtverwaltung Kornwestheim
Jakob-Sigle-Platz 1
70806 Kornwestheim

Die Zimmernummern beziehen sich auf das Rathaus und die Telefonnummern auf den Anschluss 07154 202-Durchwahl

Ferner ist die Stadtverwaltung im Internet erreichbar unter:
www.kornwestheim.de

	Telefon
Abteilung Bauverwaltung	
Zimmer 214, 217, 220	-8620, -8623, -8624
Untere Denkmalschutzbehörde	
Zimmer 220	-8624
Abteilung Stadtplanung	
Zimmer 210-213	-8602, -8603, -8604, -8605
Abteilung Liegenschaften	
Zimmer 030	-8131
Städtische Wohnbau GmbH	
Zimmer 116-119	-7300, -7301, -7303, -7305, -7309
Bauverständige im Fachbereich Planen und Bauen	
Zimmer 217	-8623
Stabsstelle Umwelt- und Klimaschutz	
Zimmer 111-113	-8370, -8372, -8710
Fachbereich Recht, Sicherheit und Ordnung	
Zimmer 105, 108-110	-8334, -8340, -8341, -8353, -8354
Notariat und Grundbuchamt	
Zimmer 021-026	-7451 bis -7456, -7458, -7460

Versorgungsunternehmen

Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH
Gänsfußallee 23
71636 Ludwigsburg
Telefon: 07141 910-3407
info@swlb.de
www.swlb.de

Regionalzentrum Schwarzwald-Neckar der Netze-BW
Heinrich-Lanz-Straße 3
70825 Korntal-Münchingen
Telefon: 07150 9137-56250

Branchenverzeichnis

Liebe Leserinnen, liebe Leser!
Als wertvolle Orientierungshilfe finden Sie hier eine Auflistung leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie. Die alphabetische Anordnung ermöglicht Ihnen ein schnelles Auffinden der gewünschten Branche. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter **www.total-lokal.de**.

Branche	Seite
Anwaltskanzleien	5, 15
Architektenkammer	44
Architektin	18
Bank	37

Branche	Seite
Baugrunduntersuchungen	10
Baustoffe	30
Bauträger	3
Bauunternehmen	26

Branche	Seite
Bedachungen	30
Elektroinstallationen	22, 23, 26
Elektrotechnik	22, 23
Energieversorgung	U2
Finanzdienstleistung	37
Freie Architektin	18
Geothermie	10
Hausbau	U3
Immobilienmanagement	U3
Immobiliensachverständige	18
Ingenieurbüro für Bauwesen	18
Ingenieurbüros	13, 18, 24

Branche	Seite
Ingenieurbüros für Geotechnik	13, 24
Lichtdesign	22, 23
Massivhaus	3
Rechtsanwälte	5, 15
Sachverständiger	18
Städtebau	U3
Städtische Wohnbau	U4
Vermessungsbüros	20
Versicherungen	7
Wohnbau	U4
Wohndachfenster	30

U = Umschlagseite

IMPRESSUM

total-lokal
Regional. Multimedial. Genial.

Herausgeber:
mediaprint infoverlag gmbh
Lechstr. 2, 86415 Mering
Registergericht Augsburg, HRB 27606
USt-IdNr.: DE 118515205
Geschäftsführung:
Ulf Stornebel
Tel.: 08233 384-0
Fax: 08233 384-247
info@mediaprint.info

In Zusammenarbeit mit:
Stadt Kornwestheim, Jakob-Sigle-Platz 1, 70806 Kornwestheim

Redaktion:
Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt:
Stadt Kornwestheim, FB 8 Planen Bauen, Jakob-Sigle-Platz 1, 70806 Kornwestheim

Verantwortlich für den Anzeigenteil: mediaprint infoverlag gmbh – Goran Petrasevic

Angaben nach Art. 8 Abs. 3 BayPrG: Alleinige Gesellschafterin der mediaprint infoverlag gmbh ist die Media-Print Group GmbH, Paderborn

Quellennachweis für Fotos/Abbildungen:
Stadt Kornwestheim
Ansonsten stehen die Bildnachweise in den jeweiligen Fotos.

70806062/4. Auflage/2016

Druck: Mundschenk Druck+Medien
Mundschenkstr. 5
06889 Lutherstadt Wittenberg

Papier:
Umschlag:
250 g/m² Bilderdruck, dispersionslackiert
Inhalt:
115 g/m², weiß, matt, chlor- und säurefrei

Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen in Print und Online sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

Der Bauherr:

"Nachhaltiges Bauen – was steckt dahinter?"

02

wissen, was möglich ist.
die Architekten.

03

04

Nachhaltig bauen heißt, Umweltaspekte gleichberechtigt mit sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen, um späteren Generationen ein intaktes ökologisches, kulturelles und ökonomisches Gefüge zu hinterlassen. Dabei sind Nachhaltigkeit und architektonische Qualität kein Widerspruch. Die Kernkompetenz von Architektinnen und Architekten ist es, beide Aspekte in Einklang zu bringen. Architekten in Ihrer Nähe finden Sie unter: www.architektenprofile.de

www.architektenprofile.de

Die Broschüre "Nachhaltiges Bauen – was steckt dahinter?" schicken wir Ihnen gerne kostenlos zu.

Architektenkammer Baden-Württemberg
Danneckerstraße 54 70182 Stuttgart www.akbw.de
Telefon 0711/2196-0 Telefax 0711/2196-103

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Wünsche werden Wirklichkeit.

Rund um die Immobilie – Alles aus einer Hand.

Wohnungsbau:
Wir bauen für Ihre Zukunft.

Wir bauen für Sie hochwertige Eigenheime und Eigentumswohnungen an ausgewählten Standorten in und um Ludwigsburg, Stuttgart, Köln, Frankfurt a. M. und München.

Über sechs Jahrzehnte erfolgreiche Tätigkeit als Bauträger mit über 23.000 gebauten Wohneinheiten sprechen für sich.

Fachwissen, kaufmännische und technische Leistungen sowie langjährige Erfahrung zeichnen uns aus. Profitieren Sie von der hohen Qualität unserer Wohnungen und Häuser.

Städtebau:
Leben findet Stadt.

Seit über 65 Jahren ist die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH verlässlicher Partner von Städten und Gemeinden im Städtebau, in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung.

Mit unserem langjährigen Wissen bieten wir Ihnen umfassende Dienstleistungen – von der Antragstellung auf Städtebaufördermittel über einzelne Projektbegleitungen bis hin zur Abrechnung.

Selbstverständlich unterstützen wir Sie in der Akquisition von Fördermitteln und betreuen Sie bei deren Umsetzung.

Immobilienmanagement:
Kundennah. Professionell. Kompetent.

Die Immobilienverwaltung steht für die engagierte Betreuung und Werterhaltung Ihrer Immobilie. Derzeit verwalten wir erfolgreich mehrere tausend Wohn- und Gewerbeeinheiten. Ihre WEG- und Mietverwaltung ist bei uns in guten Händen.

Mit unserer Erfahrung von mehr als 65 Jahren sind wir in der Lage, Immobilien zuverlässig, kompetent, persönlich und nachhaltig zu verwalten. Als Ihr Partner bilden wir gemeinsam mit Ihnen ein starkes Team. Wir bieten Ihnen ein individuelles Rundum-Sorglos-Paket für Ihre Wohnlage.

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, 71630 Ludwigsburg

W&W **wüstenrot**

Wünsche werden Wirklichkeit.

Info-Telefon: 07141 149-215
www.whs-wuestenrot.de

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

Frei-Räume zum Leben

MODERNES WOHNEN IN KORNWESTHEIM

Träumen Sie von einer eigenen Wohnung?
Freuen Sie sich auf eine andere Umgebung?
In der Kornwestheimer Herderstraße sind Sie an der richtigen Adresse.

Die Städtische Wohnbau Kornwestheim GmbH baut für Sie:

15 EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Wohnflächen zwischen 60 und 156 m²
- Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen
- Energieeffiziente Bauweise, Pellet- und Fußbodenheizung
- Großzügig gestaltete Außenanlagen, Aufzüge

FERTIGSTELLUNG 2017

07154 / 202-7300

STÄDTISCHE WOHNBAU KORNWESTHEIM GMBH

Jakob-Sigle-Platz 1
70806 Kornwestheim
www.staedtische-wohnbau-kornwestheim-gmbh.de