

# Grußwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

auch im Saale-Orla-Kreis ist der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ungebrochen. Doch nicht nur beim Bau eines Einfamilienhauses, sondern auch bei vielen anderen Baumaßnahmen steht der Bauherr vor vielen baurechtlichen Fragen.

Mit dieser Broschüre möchten wir Ihnen deshalb erste Informationen und Hilfestellungen zum Baurecht geben. Dabei stehen Fragen zum Baugrundstück, zur Baugenehmigungspflicht und zum Baugenehmigungsverfahren im Mittelpunkt.

Darüber hinaus enthält die Broschüre Hinweise zur Wohnungsbauförderung, zur Baugestaltung aber auch zum umweltgerechten Bauen.

Natürlich können in diesem Heft keinesfalls alle Fragen beantwortet wer-

den. Wenn Sie weitere Informationen benötigen, wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauverwaltung des Landratsamtes.

Diese werden Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Ich hoffe, daß Ihnen dieses Heft den einen oder anderen wertvollen Tip geben kann und wünsche Ihnen für Ihre Baumaßnahme viel Erfolg und alles Gute.

Mit freundlichen Grüßen  
Ihr

  
Peter Stephan  
Landrat





**WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT  
LOBENSTEIN MBH**

*Ihr Partner  
in allen  
Wohnungsangelegenheiten*

Koselgasse 6  
07356 Lobenstein

Telefon 03 66 51/6 06-0  
Telefax 03 66 51/6 06-14

## Frankischer Eisenhof GmbH & Co KG

Zweigniederlassung Pößneck

**kl ckner & co** multi metal distribution

Handelsbetrieb in Eisen- und Stahlerzeugnissen,  
sanitären Einrichtungen, Dachentwässerungen,  
Heizungsbedarf, Bauelementen, Eisenwaren.

**Ausstellung Sanitär — Bauelemente**

Neustädter Straße 177  
07381 Pößneck/Thuringen  
Telefon: (0 36 47) 41 05-0  
Telefax: (0 36 47) 41 61 14



Es gibt Baufinanzierer.  
Und es gibt uns, ...

**LBS**

Bausparkasse der Sparkassen

Finanzgruppe

... die Finanzierungsspezialisten  
von der LBS  
in Schleiz, Pößneck und  
Lobenstein.

Wir geben  
Ihrer Zukunft  
ein Zuhause.

Mein Team und ich er-  
stellen Ihnen einen Finan-  
zierungsplan nach Maß.  
Kostenlos, präzise und  
ganz auf Ihre persönliche  
Situation zugeschnitten.

Rufen Sie uns an oder  
kommen Sie direkt in Ihre  
LBS-Beratungsstelle.



**Bausparen und Finanzieren:**

**Schleiz**, Oliver Dietrich, Markt 1, ☎ (0 36 63) 40 08 10  
... oder gehen Sie zur Sparkasse

**Öffnungszeiten:**

Mo., Mi, Fr. 9 – 16 Uhr  
Di., Do. 9 – 18 Uhr  
Sa. 9 – 12 Uhr

# Inhaltsverzeichnis

## 1. Was ist beim Planen zu beachten?

- 1.1. Kauf oder Bau eines Hauses?
- 1.2. Altbau oder Neubau?
- 1.3. Eigentumswohnung oder Haus?
- 1.4. Was kann ich mir leisten?

## 2. Das Baugrundstück

- 2.1. Auswahl eines Grundstückes
- 2.2. Der Bebauungsplan
- 2.3. Grundstückserwerb
- 2.4. Nebenkosten
  - 2.4.1. Kanal, Wasser, Straßengebühr
  - 2.4.2. Notarkosten
  - 2.4.3. Grunderwerbsteuer
  - 2.4.4. Sonstige Nebenkosten

## 3. Die Baugenehmigung

- 3.1. Voraussetzungen und Pflichten
- 3.2. Der Bauantrag

## 4. Das Baurecht

- 4.1. Bauplanungsrecht
- 4.2. Flächennutzungsplan
- 4.3. Bauordnungsrecht

## 5. Was macht... und was kostet...?

- 5.1. Der Immobilienmakler
- 5.2. Der Architekt
- 5.3. Die Bank
- 5.4. Der Notar
- 5.5. Der Handwerker (Was ist VOB?)

## 6. Die Bauausführung

- 6.1. Rechte und Pflichten des Bauherrn
- 6.2. Baubiologisch bauen
- 6.3. Preiswert bauen
- 6.4. Wie sichere ich mein Eigenheim

## 7. Der Bau ist fertig

- 7.1. Abnahme des Baus
- 7.2. Mängel am Bau? – Was tun?

## 8. Baufinanzierung

- 8.1. Wichtige Förderungsmöglichkeiten und

Steuervorteile beim Bau oder der Renovierung/Sanierung eines Hauses

- 8.2. Weitere Förderungen des Staates
- 8.3. Fallbeispiel zur Förderung nach dem Eigenheimzulagengesetz

## 9. Besonderheiten beim Bauen

- 9.1. Der Dachausbau
- 9.2. Renovieren, Modernisieren, Sanieren?
- 9.3. Der Denkmalschutz

## 10. Wichtige Adressen

- 10.1. Ämterverzeichnis
- 10.2. Eigenheimstandorte in Städten des Saale-Orla-Kreises

## 11. Planen und Bauen von A bis Z

Liebe Leser!

Sie finden hier eine wertvolle Einkaufshilfe: einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet.

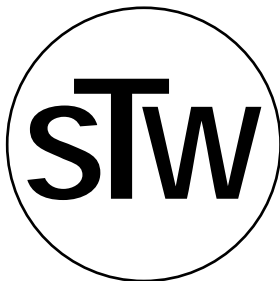
Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Branche.....	Seite
Architekten .....	24, 39, 46
Architekten- und Ingenieurbüros.....	46
Bad – Heizung, Sanitär.....	38
Baggerverleih .....	30
Bauaufzüge, Arbeitsbühnen .....	11
Bauelemente .....	2
Bauelemente – Metallbau .....	16
Baufinanzierung .....	11
Baumaschinen.....	32
Baumaschinen und Verleih .....	30
Baumaschinenvermietung .....	30
Baumaschinen-Verleih.....	11
Bauschlosserei .....	11, 32
Bausparkasse .....	2
Baustoffe .....	11, 16
Baustoffe – Transporte .....	32
Bautenschutz .....	30

# Branchenverzeichnis

Branche.....	Seite	Branche.....	Seite
Bautischlerei.....	39	Ingenieurbüro und Architektur .....	46
Bauunternehmen .....	11, 30, .....32, 36, 39	Ingenieurbüro – Hochbau .....	11
Bedachungen.....	17	Innenausbau .....	11
Dachdecker.....	17	Malerbetrieb .....	30
Dachdeckerinnungsbetrieb.....	17	Parkett .....	11
Energie- und Dienstleistung ...	38	Planungsbüro .....	46
Entwurfs- und Planungsbüro..	24	Rechtsanwälte.....	20
Fenster – Rolladen – Türen.....	16	Sanitär- und Heizungstechnik.....	2
Fensterbau .....	16	Sparkasse .....	U4
Garagen.....	32	Stahlhandel – Eisenwaren.....	2
Gasversorgung.....	38	Steuerberater .....	20, 36
Gerüstbau und Verleih .....	17	Steuerberatungsgesellschaft .....	20, 36
Glaseri.....	16	Straßen-, Tief- und Wasserbau .....	4
Heizung – Sanitär.....	36	Tiefklader und Bagger .....	32
Holzhäuser.....	10	Wohnungsbaugesellschaft .....	2
Ingenieur- und Sachverständigenbüro.....	24	Zimmerei.....	10
Ingenieurbüro .....	24, 39, 46	Zimmerei und Holzbau.....	17

U = Umschlagseite



## Straßen-, Tief- und Wasserbau GmbH Eliasbrunn

Speziell für Eigenheimbau bieten wir an:  
Baugrube • Kanalisation • Außenanlagen  
– Qualität zu günstigen Preisen! –

Ortsstr. 69 · 07356 Eliasbrunn · Tel. 03 66 51/6 66-0 · Fax 03 66 51/6 66-66

# 1. Was ist beim Planen zu beachten?

## 1.1. Kauf oder Bau eines Hauses?

**A**uf den ersten Blick scheint es billiger, ein Haus zu kaufen. Denn entweder kauft man ein Haus, das schon einige Jahre alt ist und damit billiger oder man läßt sich von einem Bauträger ein Haus erstellen. Da Bauträger meist mehrere Häuser auf einmal bauen, erhalten diese günstigere Konditionen und bauen damit billiger. Pfiffigen Architekten gelingt es zuweilen dank geschickter Planung das ein oder andere Fertigangebot zu unterbieten. Bringt man als Bauherr viel Eigenleistung ein, so kann das »Selberbauen« ebenfalls günstiger werden. Den individuelleren Zuschnitt können Sie beim Bau eines Hauses verwirklichen. Bei bestehenden Gebäuden müs-

sen Sie die Aufteilung Ihrer Wohnfläche größtenteils so akzeptieren wie sie ist.

Bauen Sie ein Haus, und bringen Sie viel Eigenleistung ein, dauert es erfahrungsgemäß länger bis Sie Ihr Haus fertiggestellt haben. Das kann dann teurer werden. Die Lage ist oft der Grund für einen Hauskauf. Schöne Lagen werden rar. Auf besonders schönen Plätzen steht oftmals ein Gebäude. Die Neubaugebiete liegen außerhalb der Städte und haben wenig Infrastruktur. Der Weg zum Bäcker für die Frühstücksbrotchen ist da nicht mehr zu Fuß zu bewältigen.

## 1.2. Altbau oder Neubau?

**K**aufinteressenten stehen vor der Entscheidung, entweder einen Altbau zu erwerben oder auf einen Eigenheim-Neubau am Stadtrand auszuweichen. Wer einen Altbau kauft oder besitzt, wird häufig feststellen, daß die anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten seine Finanzkraft überfordern. Daher können in Sanierungsgebieten, die viele erneuerungswürdige Gebäude aufweisen, Modernisierungs-

### Checkliste zur Planungsphase

- Kauf oder
- Bau
- Altbau oder
- Neubau
- Eigentumswohnung oder
- Haus

und Instandsetzungsmaßnahmen von Privateigentümern gefördert werden. Das ist möglich, wenn der Eigentümer sie mit Erträgen des Gebäudes (Mieten und Pachten) nicht selbst finanzieren kann und die Maßnahmen sich aus finanziellen Gründen nicht lohnen. Bezüglich finanzieller Zuschüsse lohnt sich eine Anfrage bei den zuständigen Behörden. Daneben gibt es eine Reihe

steuerlicher Vergünstigungen oder günstige, speziell für Altbauten vorgesehene Finanzierungen. Kosten für Instandsetzung und Modernisierung können bis zu 22.500,- DM als Sonderausgaben sofort steuerlich abgesetzt werden.

### 1.3. Eigentumswohnung oder Haus?

Die Entscheidung zwischen Haus und Wohnung ist besonders schwer. Wer von einer eigenen Immobilie träumt, meint jedoch meist ein Haus. Jede Entscheidung hat Vor- und Nach-

teile. Die Eigentumswohnung ist von den Kosten her günstiger als ein freistehendes Haus. Um die Instandhaltung und Pflege kümmert sich ein Hausmeister und die von den Eigentümern gewählte Hausverwaltung. Auch ist kein Garten zu pflanzen.

Im eigenen Haus brauchen Sie und Ihre Kinder auf niemanden Rücksicht zu nehmen. Ihre Heizung stellen Sie an oder ab, wie es Ihnen beliebt. Der Garten ist eine willkommene Freizeitbe-

schäftigung an der frischen Luft und die eigene Garage bietet Platz für Fahrräder und das Motorrad.

Mit einem Haus haben Sie eigenen Grund und Boden. Das ist der Grund für die bessere Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Allerdings kostet der Quadratmeter Wohnfläche im eigenen Haus mehr als in einer Eigentumswohnung. Die zentrale Lage hat ebenfalls meist die Wohnung. Die Entscheidung müssen Sie für sich selbst treffen.

## 1.4. Was kann ich mir leisten?

### Einnahmen

- Nettoverdienst Ehemann
- Nettoverdienst Ehefrau
- Kindergeld
- Sonstige Einkünfte

### Summe der Einkünfte

### Ausgaben

- Haushaltsmittel incl. Lebensmittel, Friseur, Kleidung usw.
- Autokosten incl. Benzin, Reifen, Reparaturen
- Wohnnebenkosten incl. Heizung, Strom, Wasser, Telefon, Rundfunk- und Fernsehgebühren usw.
- Urlaub
- Sonstiges
- Sicherheitszuschlag (5 bis 10 %)

### Summe der Ausgaben

Differenz zwischen Ausgaben und Einnahmen  
(steht für die Darlehensraten zur Verfügung)

### DM je Monat

_____
_____
_____
_____
=====
_____
_____
_____
_____
=====
=====



# 2. Das Baugrundstück

## 2.1. Auswahl eines Grundstücks

### Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem »freien« Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei Gemeinden und gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen. Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne beim Bauamt der Gemeindeverwaltung. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

### Voraussetzungen

#### für eine Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich zunächst einmal bei der Genehmigungsbehörde (Gemeinde und Kreisverwaltung) 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
- 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
- **oder:**

es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder anderen privilegierten Zwecken dient oder als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

#### Fazit:

Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen, die die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr anschließen, ist

### Prüfliste für den Grundstückskauf

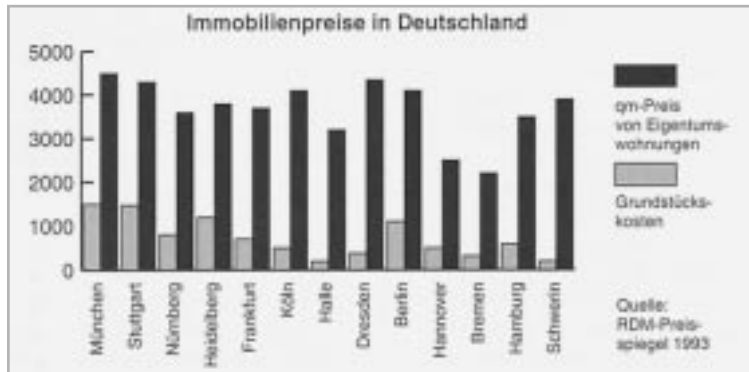
- Bebaubarkeit prüfen (Bebauungsplan einsehen)
- Flächennutzungsplan einsehen
- Geschoßflächenzahl prüfen
- Grundflächenzahl prüfen
- Mögliche Nutzungsart prüfen
- Wegerechte
- Sonstige Nutzungsrechte Fremder

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.

Das Bauordnungsamt 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 Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist





und was nicht. Schwerwiegende Hemmnisse könnten z.B. wertvolle Bäume auf dem Grundstück sein; oder der Denkmalschutz erhebt Einwände oder es fehlt eine rechtlich gesicherte Zufahrt ...



## 2.2. Der Bebauungsplan

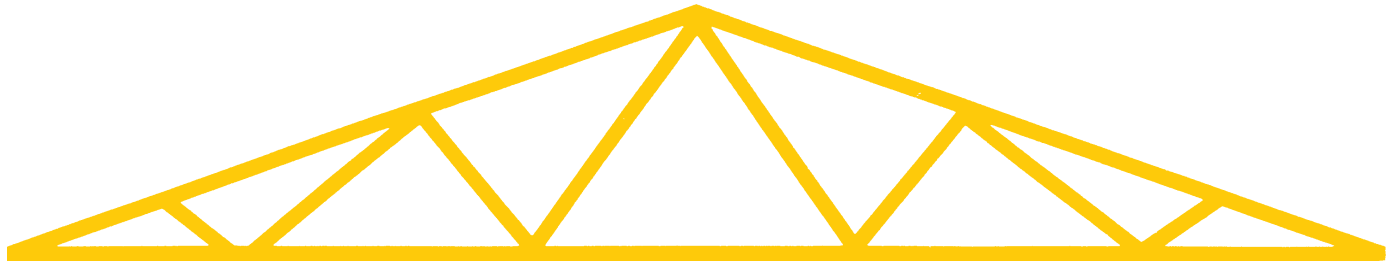
Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt der Gemeinderat. Im Regelfall wird der geplante Bebauungsplan in der Gemeindeverwaltung ausgestellt und den Bürgern erläutert. Anregungen und Bedenken der Besucher werden festgehalten und dem Gemeinderat mitgeteilt. Der Rat entscheidet anschließend, wie weit derartige Anregungen bereits die Planentwürfe beeinflussen und beschließt dann den endgültigen Entwurf zur »Auslegung«. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird regelmäßig einen Monat lang öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgegeben und mit dem Hinweis versehen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Gemeinderat prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Der dann als Satzung beschlossene Bebauungsplan wird dem Thür. LVA Weimar zur Prüfung und Genehmigung übergeben. Dabei müssen die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme beigelegt werden. Mit der Bekanntgabe der Erteilung der Genehmigung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann jederzeit eingesehen werden. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

### Umlegung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann dabei eine Baulandumlegung erforderlich sein. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ist in der Gemeindeverwaltung eingerichtet.



# Zimmerei Beyer Dittersdorf



Holzrahmenbau, Wohnhaus, Fam. Wandsleb, Lemnitz  
Thür. Architektenpreis 1997

Die Firma Beyer wurde im Jahre 1985 gegründet und beschäftigt gegenwärtig 35 Mitarbeiter. Die Belegschaft setzt sich aus qualifizierten Zimmerleuten, Meistern und Fachingenieuren sowie einer Lehrlingsausbildung mit Azubis in allen Ausbildungsstufen zusammen.

Das Produktionssortiment umfaßt:

- Abbunddächer in verschiedenen Ausführungen mit Gauben, Walmen und Krüppelwalmen
- Fertigung und Montage von Nagelplattenbindern bis zu einer Spannweite von 30 m mit Walmen, verbrochenen Ecken, vieleckigen Grundrißüberdachungen und ausbaufähigen Dächern einschließlich prüffähiger Statik.

- Nagelplattenbinder als Schalungsträger für Kuppeln, Brücken und andere Betonkonstruktionen
- vorgefertigte Gauben komplett mit Schalung
- Fußgänger- und Fahrzeugbrücken aus Leimholzträgern
- Unterkonstruktion für Balkone
- Sanierung von Holzkonstruktionen
- Nagelplattenbinderproduktion
- Dachstühle
- Holzbau
- Sanierung
- Bautischlerei
- Holzhausbau (Holzrahmenbau)

Handwerklicher Abbund und industrielle Fertigung der Nagelplattenbinder ergänzen sich sinnvoll. Kundenberatung und Problemlösung gehören zu unserem Service. Die Vorfertigung von Abbunddächern und Nagelplattenbindern erfolgt mit rationeller Ausrüstung im Betrieb. Dadurch verkürzen sich die Montagezeiten auf der Baustelle. Sonder- und Ferntransporte können termingerecht auf die Baustelle erfolgen. Der ideale Standort direkt an der A 9 ermöglicht kostengünstige Transporte selbst von größten Bauteilen.

# Bau- und Handwerkerseite Tanna

## Baufinanzierungen

mit allen führenden Banken

Nutzen Sie unsere Kompetenz

und unsere

Top-Konditionen!

Rufen Sie an!

**Bonnfinanz**

Vermögensberatung und Vermittlung

Deutsche Bank Gruppe 

Dr. oec.

**Iroid Friedel**

Dipl.-Ing.-Ökonom

Bachgasse 13

07922 Tanna

Telefon: 03 66 46-214 09

Telefax: 03 66 46-214 09

Vertriebsleiter für Bonnfinanz

Büro:

Hofer Straße 7

07907 Schleiz

Telefon: 0 36 63-40 31 82

Telefax: 0 36 63-40 31 83



Baumaschinenservice

**Dieter Lonitz**

## Verkauf – Service – Mietpark

Bauaufzüge – Arbeitsbühnen  
Krane – Gerüst  
Heizgeräte und -anlagen  
Hydraulik-Schlauch-  
Schnelldienst

Industriegebiet Kapelle  
**07922 Tanna (Thür.)**  
Tel./Fax 03 66 46/2 26 66

## PARKETT

- Parkettfußböden in großer Auswahl
- Teppichböden – PVC-Beläge
- Laminat • Kork • Holzpflaster
- Treppen u. Fußbodenrenovierung
- Schleifmaschinenverleih

**Fußboden zum Wohlfühlen: günstig und schön!**

Frankendorfer Str. 93 · 07922 Tanna · Tel. 03 66 46/2 26 63



## Bauschlosserei



**Dieter Bräutigam**

07922 Tanna

Frankendorfer Straße 59

Telefon 03 66 46/2 24 06

Telefax 03 66 46/2 01 81

**Heidemarie Bräutigam**

**INGENIEURBÜRO – HOCHBAU**

- Tore
- Türen
- Gitter
- Treppen
- Edelstahl-  
verarbeitung
- Schließanlagen
- Notöffnungen
- Sicherheitsberatung
- Schlüsseldienst



## NEUPERT BAU

Bauunternehmung GmbH

gegründet 1906

Hochbau · Tiefbau

Bautischlerei

Zimmererarbeiten

Verputzarbeiten

Sanierungen

Schlüsselfertiges Bauen

Koskauer Straße 100

Tel. (03 66 46) 3 03-0

07922 Tanna/Thür.

Fax (03 66 46) 3 03 33

Sie haben ein Problem in Sachen Bau ?

Kommen Sie zu uns. Wir haben die Lösung!

Montag-Freitag 07.00-18.00 Uhr

Samstag 08.00-12.00 Uhr

## DISPOSI

GmbH

- **Baustoffe**
- **Sonderposten**
- **Vermittlungen**

• Baustoffe zu absoluten Niedrigpreisen •

• ständig Sonderangebote von Pflaster u. Flächenbefestigung •

• Anlieferservice •

• sachkundige Beratung •

• Vermittlung von Lieferungen u. Leistungen •

**07922 Tanna, Gewerbegebiet Kapelle**

**Tel./Fax 036646/24939, Fu-Tel. 0172/3792262**

### 2.3. Grundstückserwerb

**B**evor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem Grund oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie eventuell von der Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn. 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 bei der Behörde erfahren, ob in der Nähe eine Autobahn, Industrieanlagen, Müllverbrennung oder ein Flughafen 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. Vielleicht läßt sich ein Bebauungsplan, der dies nicht vorsieht, nachträglich noch ändern. Achten Sie auch darauf, daß Nachbargebäude oder hohe Bäume 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. 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 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landkreis. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise bringen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der

auf dem freien Markt erzielt wird. Oft kosten sogenannte Baulücken erheblich mehr.

### 2.4. Nebenkosten

**B**eim Grundstückskauf kommen neben den Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu: Grunderwerbsteuer (3,5% vom Kaufpreis) und Notariats- und Grundbuchkosten (1,0% bis 1,5% vom Kaufpreis).

#### 2.4.1. Kanal, Wasser, Straßengebühr

**I**st Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, so müssen diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Das Bauamt der zuständigen Stadt/Amtsgemeinde informiert Sie. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, so können dennoch Erschließungsgebühren für Kanal und Wasser anfallen.

Die Straßengebühr richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Wobei die Gemeinde bzw. Stadt einen Teil der Kosten übernimmt.

Den größten Anteil an den Straßenkosten übernehmen die Grundstückseigentümer. 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 Straßenkosten.

Die Kanal- und Wassergebühren richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Gebühren erhalten Sie vom Bauamt der zuständigen Gemeinde- oder Stadtverwaltung.

#### 2.4.2. Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen zwischen 1,0% und 1,5% 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.

#### 2.4.3. Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Es werden 3,5% der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt.

Die Grunderwerbsteuer wird, soweit diese im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 400.000,- DM werden demnach 14.000,- DM Grunder-



werbsteuer berechnet. Kaufen Sie ein Grundstück und bauen mit einem Bauträger oder in eigener Regie, so bezahlen Sie lediglich vom Grundstückswert die verlangten 3,5% Gebühren.

#### 2.4.4. Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, so schlagen die Vermessungsgebühren mit 0,5% bis 2,5% des Kaufpreises zu Buche. Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision in Höhe von 3% bis 6% des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an. Für die Bearbeitung Ihres Bauantrages fallen ebenfalls Gebühren bei der Gemeinde an. Erfragen Sie diese beim zuständigen Bauamt.

#### Checkliste Grundstücks-/Hauskauf

Wichtig	Vorhanden	Nicht wichtig	
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Geschäfte
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Bushaltestelle
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Ärzte
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Öffentliche Verkehrsmittel
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Kurze Entfernung zum Arbeitsplatz
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Garten
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Grundstücksgröße
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Zentrale Lage
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Freizeitangebote

# 3. Die Baugenehmigung

## Genehmigungspflicht

Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.

Die Errichtung baulicher Anlagen ohne den erforderlichen »Freibrief« stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Hinzu kommt das Risiko, daß eine nicht genehmigungsfähige, jedoch begonnene Baumaßnahme wieder beseitigt werden muß.

Eine Bauvoranfrage an das Bauordnungsamt beseitigt bestehende Zweifel über die Zulässigkeit einer Baumaßnahme.

## Planentwurfsverfasser

Zur Erstellung von Bauunterlagen (Bauplänen) und Unterzeichnung als Entwurfsverfasser müssen Architekten und Ingenieure herangezogen werden, die aufgrund des Architektengesetzes bzw. des Ingenieurgesetzes dazu berechtigt sind.

Es empfiehlt sich für Bauherren dringend, sich die Planvorlageberechtigung des in Aussicht genommenen Architekten oder Ingenieurs nachweisen zu lassen.

## 3.1. Voraussetzungen und Pflichten

### Bauvoranfrage

Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind, zumindest:

**Lageplan im Maßstab 1 : 500  
oder 1 : 1000**

**Baubeschreibung  
Bauentwurfsskizze**

Diese Unterlagen müssen mindestens dreifach beim Bauordnungsamt eingereicht werden. Die Beantragung eines Vorbescheides empfiehlt sich vor allem dann, wenn vor Erwerb eines Baugrundstücks geklärt werden

soll, ob das Grundstück auch wirklich den Vorstellungen entsprechend bebaut werden darf.

Verwaltungsgebühren für einen formellen Vorbescheid liegen zwischen 100,- und 3.000,- DM, je nach Größe und Verwaltungsaufwand. Sie werden teilweise auf die spätere Baugenehmigungsgebühr angerechnet. Der Vorbescheid ist drei Jahre gültig.

## 3.2. Der Bauantrag

**D**em Bauantrag (Formulare erhalten Sie in Schreibwarengeschäften) auf Erteilung einer Baugenehmigung müssen folgende Unterlagen beigelegt werden:

**Lageplan**

**Bauzeichnungen**

**Baubeschreibung (Formular)**

**Baugenehmigung**

Das Verfahren bei einem Baugesuch läuft wie folgt ab:

## Glasermeister JOACHIM VOIGTMANN

- Fenster – Türen
- Tore in jeder Bauart
- Rolläden – Jalousien – Markisen
- Glasreinigung

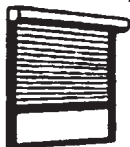


An den Bürgerwiesen 10  
07806 Neustadt/Orla

Telefon 03 64 81/2 33 73  
Telefax 03 64 81/6 12 40

## TEICHERT

Metallbau + Bauelemente



- Fenster • Rolläden
- Türen • Tore
- Geländer • Treppen • Zäune



07922 Seubtendorf

☎ 03 66 46/2 22 56 • Fax 03 66 46/2 06 13



MÜHL

Product &amp; Service

Oppurg

Auf dem unteren Kreuzstück 9 · Tel. (0 36 47) 46 73-0 · Fax 46 73 33



DPK

Fenster- und Türenbau  
WEIRA GmbH

MOOSBURG

Fenster • Rolläden • Türentechnik

Verarbeitung von Qualitätsprofilen der Marken

Knipping • Thyssen • Heroal

Industrie- u. Gewerbepark 07806 Weira  
Tel. 03 64 84/64 02, Fax 03 64 84/64 05Besuchen Sie unser Verkaufsbüro in:  
Schleiz, Nikolaiplatz 4, Tel. 0 36 63/40 38 00GEALAN  
Kunststofffenstertherma  
Fensterbau GmbH07922 Tanna  
03 66 46/2 49 23  
Fax: 2 23 9395466 Weidenberg  
0 92 78/17 20  
Fax: 15 25

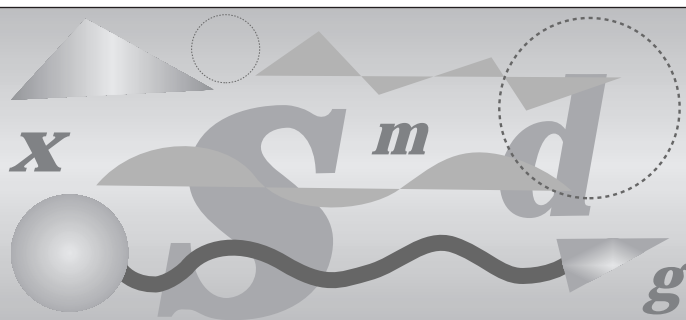
therma Fenster bieten:

- Sehr gute Wärmeisolierung
- unübertroffene Witterungsbeständigkeit
- einfache Reinigung
- dauerhafte Markenbeschläge
- hervorragende Schallisolierung
- viele Farben

Sprechen Sie mit uns,  
es ist Ihr Vorteil!95138 Bad Steben  
0 92 88/9 74 90  
Fax: 97 49 90

on line

www.therma.de





# Dachdecker – Handwerker – Zimmerer – Gerüstbau



**BRÖMEL**  
Tel.: (03 64 81) 5 08 88  
Fax: (03 64 81) 5 08 78

**DACHDECKERINNUNGSBETRIEB**  
Dachklempnerarbeiten • Bedachungen • Gerüstbau

In der Windschleiche 3  
07806 Neustadt (Orla) · Gewerbegebiet Molbitz



**BE DACHUNG** GmbH  
**LOCKER**  
**STRÖHLEIN**

Bedachung  
Flachdach  
Isolierungen  
Fassadenverkleidung

07356 Eliasbrunn · Ortsstraße 27  
Telefon: 03 66 51/5 51 05 · Telefax: 03 66 51/5 51 06



**LD** **LOBENSTEINER**  
**Dachdecker eG**



Ziegel- und Schieferbedachungen  
Flachdachabdichtungen  
Fassadenverkleidungen • Wärmedämmung  
Bauklempnerei • Gerüstbau

Mitglied der  
Dachdeckerinnung

Neustadt 5 · Tel. 03 66 51/23 67 · Fax 24 55 · Auto 01 72/7 05 76 30



**Burkhardt**  
– DACHDECKERMEISTERBETRIEB –

– Dächer – Fassaden – Abdichtungen – Gerüstbau –  
– Dachklempnerarbeiten – Zimmererarbeiten –

Ralf Burkhardt  
07927 Hirschberg · Pestalozzistraße 13  
Telefon und Fax 03 66 44/2 24 64



**Klaus Richter**  
Dachdeckermeister

Fachbetrieb für Dächer, Fassaden, Abdichtung  
und Gerüstbau

Im Lutschgen 12  
07381 Pöbneck  
Tel. (0 36 47) 42 06 68  
Fax (0 36 47) 42 06 69



Mitglied der  
Dachdeckerinnung



**ZIMMEREI & HOLZBAU**  
Uwe Kutt Zimmerermeister

- Dachkonstruktionen
- Treppenbau
- Holzfußböden
- Baurekonstruktion
- Trocken-/Innenausbau
- Denkmalpflege
- Fachwerkbau

Im Tümpfel 18  
07381 Pöbneck  
Tel. 0 36 47/46 85-0  
Fax 0 36 47/46 85 11  
Funk 01 71/6 24 29 90



**WOLF**

**Gerüstbau und -verleih**  
**Detlef Wolf** (Inhaber)

Plauensche Straße 32 · 07907 Schleiz  
Telefon 0 36 63/41 32 28 · Telefax 0 36 63/41 32 30

Der Bauantrag wird beim Bauordnungsamt mit einem Aktenzeichen versehen und auf Vollständigkeit und Übereinstimmung mit den bauordnungs- und planungsrechtlichen Vorschriften geprüft. Sollten Unterlagen fehlen, was leider allzu häufig der Fall ist, ruht der Antrag bis zum Eingang der nachzureichenden Papiere.

Sind bei der Vorprüfung keine Mängel aufgetaucht bzw. die fehlenden Unterlagen inzwischen eingetroffen, werden die Träger öffentlicher Belange wie z. B.

**Planungsamt**

**Vermessungsamt**

**Bauverwaltungsamt**

**Stadtwerke**

**Tiefbauamt**

**Liegenschaftsamt**

**Stadtentwässerungsamt**

**Grünflächenamt**

nach Thüringer Staatsanzeiger Nr. 11/96 je nach Bauvorhaben durch das Bauordnungsamt beteiligt.

Bei bestimmten Bauvorhaben sind darüber hinaus noch andere Institutionen zu hören, z. B. das staatliche Gewerbeaufsichtsamt wegen gewerblicher Fragen, das staatliche Wasserwirtschaftsamt zu wasserrechtlichen Problemen, die untere Wasserbehörde wegen der Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück selbst, die Feuerwehr wegen des vorbeugenden Brandschutzes, das Landesstraßenbau-

amt zu eventuellen Kollisionen des Bauvorhabens mit geplanten Landes- oder Bundesstraßen, die untere Landespflegebehörde wegen des Landschaftsschutzes oder der Denkmalschutz und -pflegebehörden zum Thema »Denkmalschutz«.

Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen, faßt das Bauordnungsamt diese mit der eigenen technischen und öffentlich-rechtlichen Prüfung zusammen und erteilt die Baugenehmigung.

#### **Teilbaugenehmigung**

Vor der Zustellung der Baugenehmigung darf nicht mit den Bauarbeiten einschließlich des Baugrubenaushubs begonnen werden. Liegt dem Bauordnungsamt ein kompletter Bauantrag vor, der den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, und ist die Standsicherheit nachgewiesen, so kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Teilbaugenehmigung schriftlich beantragt werden.

Damit können Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauteile oder -abschnitte schon vor der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung

berechtigt aber nur zur Ausführung des festgelegten Teilbereichs.

#### **Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung**

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb der im landesspezifischen Bauordnungsrecht festgelegten Anzahl von Jahren nach Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder wenn die Bauausführung unterbrochen wurde. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jedoch jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Hierfür sind erneut Gebühren fällig, die Verlängerung einer einmal erloschenen Genehmigung ist nicht möglich. In diesem Fall muß ein neuer Bauantrag gestellt werden.

#### **Baugenehmigungsgebühren**

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. werden nach der allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das jeweilige Bundesland festgesetzt. Sie richten sich nach der Höhe der Rohbausumme, die nach einer Landesverordnung, unabhängig von den Angaben des Bauherrn, errechnet wird, und in einigen Sonderfällen auch nach den Herstellungskosten. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung oder Zurücknahme eines Bauantrages.

# 4. Das Baurecht

Das Baurecht differenziert man nach dem bundeseinheitlichen Bauplanungsrecht und dem landesspezifischem Bauordnungsrecht. Das Bauplanungsrecht, das im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung geregelt ist, beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

## 4.1. Bauplanungsrecht

**D**as Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen: die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird und die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt. Der Gemeinderat ist zuständig für die Verabschiedung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne.

## 4.2. Flächennutzungsplan

**D**er Flächennutzungsplan umfaßt das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf.

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die ausgewiesene Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bei abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan muß grundsätzlich der Flächennutzungsplan geändert werden. Dies wird etwa alle zehn Jahre vorgenommen.

## 4.3. Bauordnungsrecht

**D**ieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver, baugestalterischer (Abstandsflächen etc.) Art an Bauwerken und Baustoffen. Außerdem regelt es die Grundlage des Genehmigungsverfahrens

sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges.

### Verstöße gegen das Baurecht

Diese liegen z.B. vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Plan bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abgebrochen werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldstrafe bis zu DM 100.000, 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, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet.

# Rode & Koll.

## Rechtsanwälte



Rechtsanwälte Peter-Michael Rode und Joachim Niklas

Kanzleistunden

Montag bis Freitag 8.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr  
Sprechstunde nach Vereinbarung

Bahnhofstraße 16 · 07381 Pöbneck  
Telefon 0 36 47/41 21 61 und 42 53 36 · Telefax 0 36 47/42 53 37

# Cornelia Müller

## Rechtsanwältin

### Tätigkeitsschwerpunkte:

- Bau- u. Vertragsrecht
- Familienrecht
- Verkehrsrecht
- allg. Zivilrecht

Bahnhofstraße 19a  
07381 Pöbneck

Tel. (0 36 47) 46 78-0  
Fax (0 36 47) 46 78-10

# Küpper & Partner GmbH

## STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Niederlassung Pöbneck  
Breite Straße 3-5 · 07381 Pöbneck  
Tel./Fax (0 36 47) 41 50 91 + 42 36 16

Mitglied in der European Tax & Law



# FKW-Steuerberatungsgesellschaft mbH

## „AM RENNSTEIG“

Büro: 07356 Lobenstein · Poststraße 22  
Tel. 03 66 51/3 72 20

07907 Schleiz · Geraer Straße 20  
Tel. 0 36 63/48 20-0

Leiter: **Walter Kunstmann**  
Steuerbevollmächtigter  
**Kerstin Kopfer**  
Steuerberaterin

# BERATA GmbH

## STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Oschitzer Str. 13, 07907 Schleiz  
Tel.: 0 36 63/42 33 11, Fax: 41 34 70

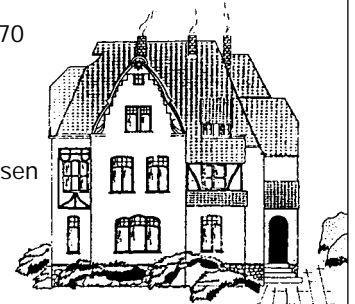
Leiter: Günter Engel, StB

### Unsere Leistungen

- Finanz- und Lohnbuchhaltung
- Erstellung von Jahresabschlüssen
- Steuererklärungen
- Hilfe für Existenzgründer

### Unser Spezialgebiet

- Land- und Forstwirtschaft
- Betreuung von Wiedereinrichtern und Großbetrieben



## 5.1. 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 zustandekommt. Käufer und Verkäufer zahlen auf Basis der Kaufsumme einen festen Prozentsatz als Provision an den Makler.

## 5.2. 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, ganz zu schweigen von Situationen, wenn es einmal hart auf hart kommen sollte.

Um beim Hausbau möglichst sicher und reibungslos ans Ziel zu

gelangen, ist ein umfangreiches Fachwissen und eine langjährige Erfahrung auf dem 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 Honorarordnung (HOAI) verlangt, fährt der Bauherr mit einem Architekten unterm Strich

# Was macht... und was kostet...?

### Wer bzw. was kostet wieviel?

Immobilienmakler	3,42 % des Verkaufspreises
Architekt	Berechnung nach der »HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure«, das sind 7-10 % der reinen Baukosten (ohne Grundstücks- und Nebenkosten)
Bank	bis zu 2 % Provision der Kreditsumme u.U. Bereitstellungszinsen für nicht in Anspruch genommene Kredite
Notar	1 bis 1,5 % der notariellen Kaufsumme
Grunderwerbsteuer	3,5 % der notariellen Kaufsumme
Handwerker	Je nach individuellem Vertrag und Art der Leistung (aktuelle Stundensätze von 50,- DM bis 150,- DM)



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 Verant-



wortung für den Bau abnimmt und damit hilft, die ohnehin schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen.

### Wie findet man den richtigen Architekten?

Der schnellste Weg führt immer über Bekannte oder über Bauobjekte in der näheren Umgebung, die ihnen besonders zusagen. Eine andere Möglichkeit wäre, Veröffentlichungen von Wettbewerbsergebnissen der Bausparkassen oder in den Fachzeitschriften zu verfolgen. Oder man verabredet sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch und läßt sich dessen Arbeiten zeigen.



### 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 berücksichtigt sowie das Raumprogramm, die Erschließungsmöglichkeiten und die Einbindung in die Umgebung. Sobald sich die Partner auch Gedanken über Konstruktion und Materialien sowie den Standard des Innenausbau 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, der Baubeschreibung, dem amtlichen Lageplan, einem Baumbestandsplan, dem Freiflächengestaltungsplan und

dem Entwässerungsplan der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt.

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 ist, 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.

### 5.3. Die Bank

**A**bzüglich Ihres Eigenkapitals und der Eigenleistungen, die Sie einbringen können, benötigen Sie für die Finanzierung Ihrer Immobilie Fremdkapital. Entweder Sie verfügen über zuteilungsreife Bausparverträge in entsprechender Höhe oder Sie nehmen einen Kredit bei einer Bank auf.

Die Bank bewertet Ihre Immobilie und gibt Ihnen je nach finanzieller Situation bis zu 60% des Immobilienwertes einen Hypothekenkredit ersten Ranges.

Das bedeutet, daß dieser Kredit im Falle einer späteren Zwangsversteigerung wegen Zahlungsunfähigkeit zuerst bedient werden muß.

Weitere Kredite auf eine Hypothek zweiten Ranges bis zu weiteren 20% bis 40% des Immobilienwertes können bei entsprechenden finanziellen Verhältnis-

sen oder Vermietung des Objektes gewährt werden. Am sichersten ist die Finanzierung, wenn Sie ca. 20% Eigenkapital besitzen.

### 5.4. Der Notar

**D**er Kaufvertrag wird vom Notar ausgearbeitet. Er klärt den Käufer über die Eintragungen im Grundbuch auf und prüft die Eigentumsverhältnisse. Dies sind beispielsweise Belastungen der Immobilie durch eine Grundschuld oder Rechte Dritter wie Geh- und Fahrrechte oder Vorkaufsrechte. Immobilien müssen laut § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches durch einen notariellen Kaufvertrag gekauft werden. Der Notar erläutert Käufer und Verkäufer den Kaufvertrag. Er muß den schwächeren Vertragspartner vor Nachteilen schützen und beide Parteien belehren. Erst wenn der Käufer die Auflassungsvormerkung erhalten hat, wird der Kaufpreis fällig. Die Auflassungsvormerkung ist ein Sicherheitstitel 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.

**Ingenieurbüro Pieger / Wehner GmbH**

Planungsgruppe in Thüringen

**Planung und Bauleitung für:**

Bauleitplanung · Wasserversorgung

Abwasserbehandlung · Straßenbau

Vermessung · Hochbau · Fluß- u. Speicherbau

07806 Neustadt a.d. Orla

Gerberstraße 18

Tel. (03 64 81) 5 94-0

Fax (03 64 81) 5 9425

07548 Gera

Fasaneninsel 10

Tel. (03 65) 8 32 92 53/54

Fax (03 65) 8 32 92 55

**architekturbüro weiß**

beratung – planung – bauüberwachung

Dipl.-Ing. Architekt Ingolf Weiß

E.-Thälmann-Str. 20 · 07806 Neustadt an der Orla

Telefon (03 64 81) 2 35 12 · Telefax (03 64 81) 6 13 03

**INGENIEURBÜRO WOLFGANG HOH**

TECHNISCHE AUSRÜSTUNG

Heizung ▲ Lüftung ▲ Sanitär ▲ Elektro

Dipl.-Ing. **Wolfgang Hoh** (Beratender Ingenieur VBI)

Schönbrunn 200, 07368 Ebersdorf

Tel.: 03 66 51/6 14-0

Fax: 03 66 51/6 14-40

E-Mail: IB\_Hoh@t-online.de

// Planung

// Bauüberwachung

// Energieberatung

// Gutachten

**Bernd Wandsleb**

Dipl.-Ing. Freier Architekt

Pößnecker Straße 4

07806 Neustadt an der Orla

Fon 03 64 81/2 20 96

Fax 03 64 81/2 20 96

**HOCHBAU****ENTWURF****PLANUNG****BAULEITUNG****ENTWURFS & PLANUNGSBÜRO****A T E L I E R G R O S C H**HORST GRÖSCHEL Mitglied im Bundesverband BBK  
07819 TRIPTIS - OT HASLA, Ortsstrasse Nr. 1ENTWERFEN IM COMPUTER 3 D - PLANUNG - SERVICE FÜR BAUHERREN,  
ARCHITEKTUR- BAUPLANUNGSBÜROS + ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN,  
BILDBEARBEITUNGEN - SCANNEN - DIGITALE FOTOBEARBEITUNG UND  
FARBDRUCKEN BIS A-0, GRAFISCHE BEARBEITUNG VON ENTWÜRFEN**TELEFON 03 64 82 - 35 10 FAX 03 64 82 - 35 115**

ING.- &amp; SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

**ENNO SCHILLING**DIPLOMINGENIEUR (FH)  
- BAUINGENIEUR -07922 TANNA/THÜR.  
BACHGASSE 18TELEFON/FAX  
036646 / 22 205

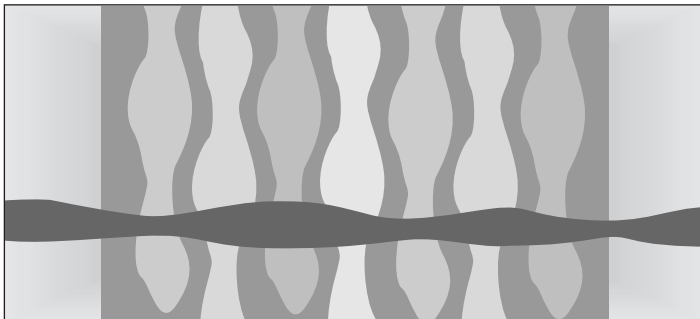
AUTOTELEFON

0171 / 6316173

BAUPLANUNGEN & BAUBETREUUNGEN  
GRUNDSTÜCKS - & GEBÄUDEBEWERTUNGEN  
MIETEN & PACTEN  
ABNAHME - & BAUSCHÄDENGUTACHTEN**Ingenieurbüro Arndt Gerstenberger**

- ◆ Bauplanung
- ◆ Bauausführung
- ◆ Tragwerksplanung

Schlettweiner Steig 5 · 07381 Pößneck · Tel./Fax (0 36 47) 41 23 10





## 5.5. Der Handwerker (Was ist VOB?)

Bei Arbeiten an Bauwerken oder bei individuellem Einbau von Gegenständen in ein Haus kann man die Verdingungsordnung 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 (Bürgerliches Gesetzbuch). Zu beachten ist u.a. auch das AGB-Gesetz, in dem Regelungen über die allgemeinen Geschäftsbedingungen normiert sind.

Ein wesentlicher Unterschied zwischen VOB und BGB besteht z.B. in der Dauer der Gewährleistungsfristen. Nach VOB beträgt die Gewährleistung zwei Jahre, nach BGB fünf Jahre. 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 DM 50.000,-,



wenn nachgewiesen werden kann, daß er sich durch Schwarzarbeit in erheblichem Umfang wirtschaftliche Vorteile verschafft.

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 der Eintragung in die Handwerksrolle fragen. Dort werden auch alle weiteren Fragen zum Thema Schwarzarbeit beantwortet.

# 6. Die Bauausführung

## 6.1. Rechte und Pflichten des Bauherren

### 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 ist dem Bauordnungsamt jeweils vorher mitzuteilen. Der Baugenehmigung sind jeweils 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 Sondererlaubnis beim Bauverwaltungsamt der Stadt eingeholt werden.

## 6.2. Baubiologisch bauen

Der Trend zu gesünderem Bauen ist unverkennbar. Die Gesundheitsgefährdung durch Baumaterialien und Bauweisen ist in den letzten Jahren stark diskutiert worden. Hier konnten immer häufiger Wirkungen nachgewiesen werden, die das Wohlbefinden der Bewohner deutlich beeinträchtigen oder gar gesundheitsschädlich sind.

Das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit gilt heute vor allem drei Gruppen von Baustoffen:

- 1.) Schweb- und Faserstoffe aus bestimmten Materialien (Asbestfasern oder künstliche Mineralfasern)
- 2.) Chemische Substanzen in Baustoffen (z.B. Formaldehyd in Spanplatten, Dämmstoffen, Belägen, Tapeten; PCP und Lindan in Holzschutzmitteln; Lösungsmittel in Farben,

Lacken, Klebern etc.)

3.) Strahlenexposition aus Baustoffen, z.B. Radon und seine Folgeprodukte. Gesundheitliche Beeinträchtigungen konnten sich vor allem deshalb einstellen, weil zum einen lange Zeit die Wirkungszusammenhänge mancher gefährlicher Stoffe nicht bekannt waren und zum anderen gerade im Hobby- und Heimwerkerbereich bei der Anwendung und Verarbeitung von Baustoffen manche Regeln nicht beachtet wurden, die dem »Profi« vertraut sind. Beim biologischen Bauen wird diese Linie weiterverfolgt, indem man sich verstärkt wieder den altbewährten Materialien wie Ziegel, Holz, Naturstein, Kalk etc. zuwendet.

### Bauen mit Naturstoffen

Dies gilt sowohl für den Rohbau, bei dem die Mauern wieder aus Ziegelsteinen gebaut und die Dächer mit Ziegelplatten gedeckt werden, als auch für den Innenausbau, bei dem Holzverkleidungen und Bodenbeläge aus Holz, Wolle, Keramik oder Linoleum verwendet werden.

### Glas

Glas – ebenfalls ein reines Naturprodukt – ist zu einem der dominierenden Baustoffe geworden. Je höher der Glasanteil an der Fassadenfläche ist, desto größer ist auch der Gewinn an Licht, Sonne und Sonnenwärme für alle zum Süden orien-

tierten Räume. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens mit der Behaglichkeit, gesteigertem Wohlbefinden und höherer Lebensqualität. Zudem spart die natürliche Heizkraft der Sonne Heizkosten.

Wo sich die Öffnung der Südfassade baulich nicht durchsetzen läßt, empfiehlt sich der Anbau eines Wintergartens. Damit läßt sich der Wohnbereich erweitern und eine ideale Übergangszone zwischen Innen und Außen schaffen.

### **Wärmedämmung und Speicherung**

Zur konsequenten Umsetzung der Bau-  
biologie gehört der Umweltschutz. Zu den wirksamsten Maßnahmen zählen hier eine verstärkte Wärmedämmung und eine energiesparende Hausheizung. Der Einbau dichter Isolierglasfenster, eine optimale Wärmedämmung der Außenhülle, und der Einsatz alternativer Techniken helfen den Energieeinsatz und die Schadstoffbelastungen zu reduzieren. Wer jetzt seine Heizung auf einen gasbetriebenen Brennwertkessel umstellt, schont auf längere Sicht seine Geldbörse und die Umwelt. Wer dazu noch Sonnenkollektoren montieren läßt, die das Warmwasser in der wärmeren Jahreszeit ausschließlich mit Hilfe der Sonnenwärme bereitstellen, beweist, daß er den Umweltschutz ernst nimmt und dafür vorübergehend auch Mehrkosten in Kauf nimmt.

### **Energiesparen**

Derzeit werden in einem Einfamilienhaus 80% des Gesamtenergiebedarfs für die Heizung benötigt. Sparmaßnahmen in diesem Bereich sind daher besonders effektiv. Streng genommen müßten alle Anlagen, die vor 1979 gebaut wurden, modernisiert werden.

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.

Jeder Anlagenbesitzer kann sich anhand der Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers selbst ein Bild über den Zustand seiner Anlage machen. Im Meßprotokoll muß beispielsweise immer die

Rußzahl angegeben sein. Ist sie größer als 0, zeigt dies einen Niederschlag unverbrannter Kohlenstoffe an. Die Verbrennung ist also nicht vollständig, eventuell entsteht sogar giftiges Kohlenmonoxyd. Außerdem behindert Ruß den Wärmeübergang vom heißen Rauchgas in Heizwasser.

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.

Nach Ansicht der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (AgV) gilt unter den modernen Heizkesseln der Brennwertkessel als »besonders energiesparende und umweltschonende Wärmeerzeugung«. Für Hausbesitzer, die ihre Heizung modernisieren wollen, empfiehlt es sich, bei Verbraucherverbänden, Energieberatern kommunaler Versorgungsunternehmen oder beim Installateur Informationen über die derzeit günstigste Heizung und Warmwassertechnik einzuholen. Die Berater können Vergleichsrechnungen anstellen, wie rentabel eine Entscheidung bei höheren Anschaffungskosten und Brennwertgeräten, aber wesent-

lich niedrigeren Kosten ihres Energieverbrauchs sein kann. Seit 1993 wurden die Grenzwerte für Abgasverluste deutlich verschärft. Einige Altanlagen sind daher nicht mehr erlaubt.

### 6.3. Preiswert bauen

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Um so 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 lieb gewonnenen 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 Bauherren 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 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.) Grundstücksfläche optimal ausnutzen! Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz oder eine ganze Siedlung? Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.

6.) Manche Bauherren setzen ihren Sparstift zu allererst 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. Nebenräume im Keller unterzubringen ist also meistens die preisgünstigere Alternative. Ausnahmen wären eine schwierige Hanglage oder ein hoher Grundwasserspiegel. Solche Voraussetzungen erfordern hohe Kosten für Sonderbaumaßnahmen. Denken Sie daran, daß Sie im nachhinein keinen Keller mehr bauen können.

7.) Baustoffe »horten«. Schon vor Baubeginn Sonderangebote der Baumärkte z.B. an Fliesen, Farben, Installationsmaterial etc. wahrnehmen.

8.) Eigenleistungen einbringen. Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden ist.

#### 6.4. Wie sichere ich mein Eigenheim?

**W**er 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

Bewegungsmelder erhellen Ihr Haus. 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.

##### Rolläden

Bauen Sie Rolläden in den unteren Geschossen ein. Sind sie absperrbar, so 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 inclusive Rahmen möglichst stabil sein.

##### Alarmanlagen

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

Wichtig ist der Gesamtschutz des Hauses. Nur wenn alle Schwachstellen ausgemerzt sind, ist Ihr Eigentum wirksam geschützt. Jede Kette ist nur so stark wie ihr schwächstes Glied.

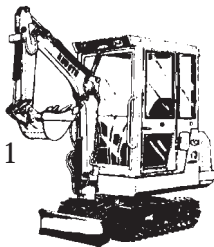
## Baumaschinenvermietung

- Baggerbetrieb
- Baustoffe
- Kleinkläranlagen

Tel. 03 66 46/2 26 42 · Fax: 2 11 11

Helmut Richter

Oberkoskau Nr. 12 · 07922 Tanna



# STOY

Manfred Stey, Friedrich-Wolf-Str. 7  
07368 Ebersdorf, Tel. (03 66 51) 8 70 79

Büro Tel. (03 66 51) 8 73 10

Margitta Stey, Lobensteiner Str. 5  
07368 Ebersdorf, Tel. (03 66 51) 8 71 09

Fax (03 66 51) 3 01 13

- Malerfachbetrieb
- Malerbedarf
- Gerüstbau
- Schreibwaren

VERKAUF  VERMIETUNG  SERVICE

von Kompressoren · Rüttelplatten · Kleinbaggern ·  
Kompaktladern · Stampfern · Fugenschneidern · Kernbohrtechnik ·  
Elektrowerkzeugen · Motorgeräten

**BAUMASCHINEN HOH**

MANFRED HOH

Dorfstraße 17  
07356 UNTERLEMNITZ  
Tel. 03 66 51/26 21 · Fax 3 10 13  
Auto-Tel. 01 71/3 62 38 15**POLY SAFE**

G. M. B. H.

**Landwirtschaftlicher  
Bautenschutz**ASPHALT  
SILOLACKE  
STALLCOLOR**Reiter**

Kulm 4

07929 Saalburg

Tel./Fax: 03 66 47/2 25 46

# WISA BAU

**Ihr Baupartner ganz in Ihrer Nähe!**

Wir führen für Sie aus:

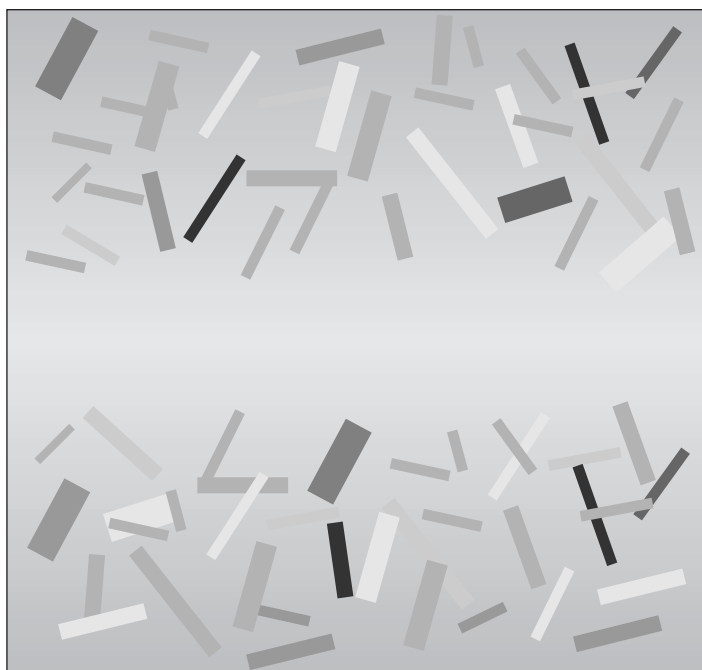
- alle Rohbauarbeiten
- Fließestrich- und Putzarbeiten

Exakte Abrechnung nach Angebot und Aufmaß!

**WISA-Bau GmbH**

Schuppenleite, 07927 Hirschberg

Telefon 03 66 44/2 22 60, Fax 03 66 44/2 22 60



## 7.1. Abnahme des Baus

**M**it der Zahlung der 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 VOB arbeitende Handwerker nur noch 24 Tage Zeit, um Restforderungen geltend zu machen.

Nach der Abnahme gilt die Garantie bei VOB-Verträgen 2 Jahre, nach BGB-Verträgen 5 Jahre. Auch nach der Abnahme gelten diese Gewährleistungsfristen für die erbrachten Leistungen.

## 7.2. Mängel am Bau – Was tun?

**D**as 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.

# 7. Der Bau ist fertig

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, 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.



## BAUUNTERNEHMEN

Triptis eG

**Wir bieten Ihnen folgende Leistungen:**

- Neubau- und Renovierungsleistungen im Hoch- und Tiefbaubereich
- Abbruch- und Straßenbauleistungen
- schlüsselfertiges Bauen
- Pflasterarbeiten
- Fassadenerneuerung
- Bauhof Oberpöllnitz Tel. 32496

**Bauunternehmen Triptis e.G. • 07819 Miesitz • Ortsstraße 73**

**Hoch- und Tiefbau  
Fischerei und Motel**

**☎ Triptis 4 20 • ☎/Fax 4 21 54**

**Friedmar Voigt** 

**Bauschlosserei**

Leubsdorfer Straße 17  
07819 Triptis

☎ (03 64 82) **3 24 47**

Lieferung und Montage von  
Siebau-Fertigaragen,  
Garagen-, Sektional- und  
Industrietoren

**Garagenhandel**

Wetzdorfer Straße 17  
07819 Mittelpöllnitz

☎ (03 64 82) **3 07 86**


Feuerschutztüren,  
elektrische Torantriebe  
Ausführung aller **Bauschlosser-  
und Schweißarbeiten**



- Hoch- und Industriebau
- Schlüsselfertigbau
- Trockenbau
- Wärmedämmarbeiten

Harald Harz  
Geschäftsführer

Ortsstr. 55 · 07368 Schönbrunn · Tel./Fax 03 66 51/21 36



**Baumaschinen PEIPP GbR**  
Verkauf · Vermietung · Service  
Löhmaer Weg 65  
**07907 Oettersdorf**

Tel.: 0 36 63/40 00 04  
Fax: 0 36 63/40 00 03



## Stephan Transporte

Baustoffe · Transport · Tieflader · Bagger

Ralf Stephan

Neue Gasse 11 a

Auto-Tel.: 01 61/4 31 06 96

07356 Lobenstein/Thüringen

Privat-Tel.: 03 66 51/21 60

## BAUBETRIEB WUTZLER GMBH

**WIR BIETEN:**

- Schlüsselfertiges Bauen – eigene Haustypen im Angebot ab 246.500,- schlüsselfertig
- Sanierung / Abriß



**Hoch- und Tiefbau**

- Außenanlagen

Ortsstraße 31 · 07819 Miesitz · Telefon 03 64 82/3 60-0 · Telefax 03 64 82/3 60-50



# 8. Baufinanzierung

## 8.1. Wichtige Förderungsmöglichkeiten und Steuervorteile beim Bau oder der Renovierung/Sanierung eines Hauses

### Finanzielle Förderungsmöglichkeiten beim Bau oder Kauf eines Hauses

Wer selbst in sein Haus einzieht, kann die Steuervorteile aus dem Eigenheimzulagengesetz nutzen. Voraussetzung dafür ist, daß das Gebäude neu gebaut wurde und Ihr Einkommen in den letzten beiden Jahren zusammen unter 480.000,- DM (bei Verheirateten; bei Alleinstehenden 240.000,- DM) liegt. Als neu gilt die Immobilie, wenn sie nicht älter als 2 Jahre ist.

Jede Person kann diese Förderung einmal im Leben in Anspruch nehmen, soweit sie nicht bereits einen Steuervorteil für ein selbst bezogenes Eigenheim in Anspruch genommen hat. Die Höhe der Eigenheimzulage beträgt bei neuen Häusern 5 % der Anschaffungswertes, wobei maximal 5.000,- DM pro Jahr

gewährt werden. Hierzu zählen sowohl die Herstellkosten als auch die Grundstückskosten. Dabei ist es nicht von Bedeutung, ob Sie das Haus als Bauherr neu bauten oder ein bis zu zwei Jahre altes Haus gebraucht gekauft haben. Für ein Haus, das älter als 2 Jahre ist, erhalten Sie 2,5 Prozent vom Anschaffungspreis bis zu maximal 2.500,- DM pro Jahr vom Finanzamt. Für jedes Kind, für das Sie Kindergeld beziehen oder Kinderfreibetrag in Anspruch nehmen,

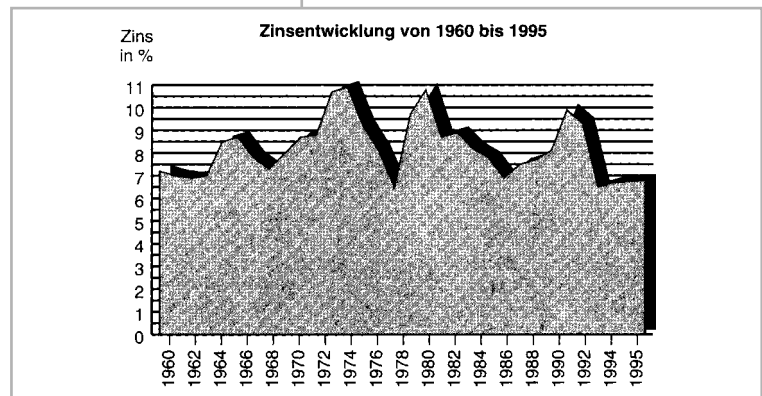
werden weitere 1.500,- DM Förderung bezahlt.

Die Förderung wird 8 Jahre lang jährlich zum 15. März ausbezahlt. Sollten Sie innerhalb der acht Jahre wegen Auszugs oder Überschreiten der Verdienstgrenze keine Förderung mehr erhalten, so verfällt der restliche Anspruch nicht.

Bauen Sie zum zweiten Mal, können Sie die verbleibenden Jahre in Anspruch nehmen. Verkaufen Sie beispielsweise Ihr Haus nach 5 Jahren und ziehen in ein neues Heim ein, gilt die Förderung für die verbleibenden 3 Jahre.

### Steuervorteil bei Inanspruchnahme eines Disagios

Nehmen Sie zur Finanzierung Ihrer Immobilie einen Kredit auf, können Sie das Disagio mit einer Pauschale von 3.500,- DM steuerlich berücksichtigen. Alle Aufwendungen, die nicht unmittelbar mit den Herstellungskosten oder der



Anschaffung des Hauses in Zusammenhang stehen, zählen zu dieser Pauschale. Neben dem Disagio sind dies beispielsweise die Fahrtkosten zur Auswahl Ihres Grundstückes. Da diese Pauschale jedoch nicht als Werbungskosten, sondern als Sonderausgaben berücksichtigt werden, müssen Sie zuerst ausrechnen, ob die 3.500,- DM innerhalb der zumutbaren Belastungen liegen. Sechs Prozent Ihres zu versteuernden Einkommens sind zumutbare Belastungen und steuerlich nicht zu berücksichtigen. Nur wenn Sie mit Ihren Sonderausgaben über 6 Prozent liegen, können darüber hinausgehende Kosten bis zu 3.500,- DM steuerlich berücksichtigt werden.

#### **Finanzielle Förderungsmöglichkeiten bei der Renovierung**

Alle Renovierungskosten, die vor dem Einzug anfallen, werden mit bis zu 22.500,- DM als Sonderausgaben von der Einkommensteuer abgesetzt.

#### **Besondere Förderung ökologischer Modernisierungsmaßnahmen**

Zusätzliche Förderung erhält derjenige, der den Einbau von Solaranlagen, Wärmepumpen und Anlagen zur Wärmerückgewinnung vornimmt. Die Förderung erhält der Bauherr sowohl für neue Häuser als auch für gebrauchte Objekte, die modernisiert werden.

8 Jahre werden 2 Prozent der Kosten, höchstens jedoch 500,- DM jährlich bezahlt. Alle Maßnahmen müssen vor dem 1. Januar 1999 abgeschlossen sein. Ist der Heizwärmebedarf Ihres Niedrigenergiehauses um mindestens 25 Prozent niedriger als in der Wärmeschutzverordnung von 1994 festgelegt, so erhalten Sie weitere 400,- DM für bis zu 8 Jahre vom Finanzamt ausbezahlt. Auch hier gilt die Förderung nur für Maßnahmen vor dem 1. Januar 1999.

#### **Weitergehende Förderungsmöglichkeiten bei der**

#### **Sanierung eines Gebäudes**

Alle regelmäßig durchgreifenden Modernisierungen, die zur Beseitigung von Mängeln am statischen Gefüge des Hauses, der Haustechnik, dem Feuchtigkeits-, Wärme-, Brand- und Schallschutz oder der Grundrißgestaltung beitragen, sind gegebenenfalls förderungsfähig.

Der Eigentümer, der eine Modernisierung seines Gebäudes erwägt, sollte zunächst Kontakt zur Sanierungsstelle der Stadt, der Abteilung Stadterneuerung im Stadtplanungsamt, aufneh-

men. Dort kann er klären, unter welchen Voraussetzungen Förderungsmittel für die von ihm beabsichtigten Bauarbeiten zur Verfügung gestellt werden.

Für Gebäude mit umfangreichem Sanierungsbedarf, deren Erhaltung und Erneuerung nach dem städtischen Sanierungskonzept vorgesehen ist, wird die Stadt ein Gutachten bei einem Architekten in Auftrag geben. Darin werden die Modernisierungsfähigkeit und -würdigkeit des Gebäudes untersucht, Art und Umfang der erforderlichen Arbeiten geklärt und eine Modernisierungsplanung samt notwendiger Kosten aufgestellt. Auf dieser Grundlage wird eine Modernisierungskonzeption mit Maßnahmen- und Kostenrahmen zwischen Eigentümer, Architekten und Stadt abgestimmt.

Durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung prüft die Stadt, ob die geplanten Maßnahmen für den Eigentümer zu untragbaren Kosten führen und eine Förderung grundsätzlich möglich ist.

Nach den Förderungsbestimmungen im Land Thüringen kann dem Eigentümer der Anteil der Kosten erstattet werden, der sich wirtschaftlich trägt. In der Regel ist jedoch der Zuschuß auf weniger als 50 Prozent der berücksichtigungsfähigen Modernisierungskosten begrenzt. Über die Förderung jeder einzelnen Modernisierungsmaßnahme entschei-

den die zuständigen Gremien des Stadtrates entsprechend der Priorität der Maßnahmen und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Finanzmittel.

Auf der Grundlage der Ratsentscheidung wird ein Modernisierungsvertrag zwischen Eigentümer und Stadt abgeschlossen, der die Durchführung und Förderung der Modernisierung im einzelnen regelt.

## 8.2. Weitere Förderungen des Staates

### Steuerliche Vorteile

Grundstückseigentümer können außer einer direkten Förderung auch steuerliche Vergünstigungen für Grundstücke im Sanierungsgebiet in Anspruch nehmen, wenn sie eine Modernisierung planen. Auf Grundlage vertraglicher Regelungen werden bei Modernisierungsmaßnahmen mitunter auch finanzielle Hilfen für Mieter bei modernisierungsbedingtem Umzug geleistet. Unter bestimmten Voraussetzungen kann dem Eigentümer auch der entstehende Mietausfall erstattet werden.

### Vorteile beim Altbauerwerb

Durch die Einbeziehung in das Sanierungsgebiet ergeben sich für den Grundstückseigentümer neben den Vorteilen einer direkten Förderung folgende

Besonderheiten: Im Gegensatz zu anderen Grundstückseigentümern außerhalb eines formell festgelegten Sanierungsgebietes braucht er keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder zu leisten; dagegen wird von jedem Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet nach Abschluß der Sanierung ein Ausgleichsbetrag erhoben, der sich an der sanierungsbedingten Wertsteigerung des Grundstücks bemißt.

### Notwendige Unterlagen

Überdies hat der Grundstückseigentümer zu beachten, daß zur Absicherung der Sanierungsziele eine besondere schriftliche Genehmigung für bestimmte Rechtsvorgänge und Vorhaben einzuholen ist.

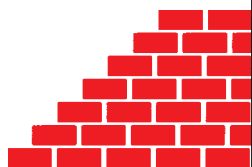
Dazu gehören insbesondere die Veräußerung eines Grundstücks und Erbbaurechts, die Belastung eines Grundstücks, Nutzungsvereinbarungen für Grundstücke und Gebäude, die Teilung eines Grundstücks, eine Nutzungsänderung sowie wertsteigernde Veränderungen und bauliche Maßnahmen auf dem Grund-

stück. Bei Kaufverträgen wird geprüft, ob der vereinbarte Kaufpreis dem Verkehrswert – ohne Berücksichtigung der durch die Sanierung oder die in Aussicht auf Sanierung eingetretenen Werterhöhung – entspricht.

Um sanierungsbezogene Grundstücksspekulationen zu verhindern, muß die Stadt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften dem Vertrag die Genehmigung versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den sanierungsunbeeinflussten Bodenwert überschreitet.

### Dorferneuerungsprogramme

Dorferneuerungsprogramme wurden verabschiedet, um die Eigenart und den Eigenwert der Dörfer zu stärken und ihre harmonische Entwicklung zu fördern. Die Dorferneuerung dient als Mittler zwischen Tradition und Fortschritt. Erklärtes Ziel ist es, den Landwirten und allen Bürgern im Dorf das Leben, Wohnen und Arbeiten zu erleichtern und ihre Heimat unter Wahrung der in Jahrhunderten entstandenen Wesensmerkmale lebens- und liebenswert zu gestalten. In der Dorferneuerung werden Maßnahmen im gemeinschaftlichen, öffentlichen und privaten Bereich gefördert. Empfänger der Zuschüsse sind vor allem die Teilnehmergeinschaften Flurbereinigung (das ist der Zusammenschluß der Grundeigentümer im Verfahrensge-

**KBK - Bau GmbH**

- ◆ **Schlüsselfertiges Bauen**
- ◆ **Ausbau**                      ◆ **Umbau**

07907 Pörmitz, Ortsstraße 62  
Geschäftsführung:  
07907 Löhma, Ortsstraße 100

☎ (0 36 63) 40 28 59 / 40 32 33 · Fax 41 07 43

**PHÖNIX****Wirtschafts- und Steuerberatungsgesellschaft mbH**

Wir sind eine mittelgroße Steuerberatungsgesellschaft im Raum Ostthüringen. Neben der Betreuung mittelständischer Unternehmen übernehmen wir auch die steuerliche und wirtschaftliche Beratung von Bauherren.

Unsere Schwerpunkte diesbezüglich sind:

- die Entwicklung Ihrer optimalen Steuerstrategie
- Ihr persönliches Finanzierungsmodell
- Beteiligung des Staates an Ihrem Bauvorhaben

Im Saale-Orla-Kreis sind wir vertreten durch unsere Geschäftsstellen in

- Schleiz**      Oschitzer Straße 3 · 07907 Schleiz  
Telefon: 0 36 63/4 80 10  
Ansprechpartner: Steuerberater Macht
- Pößneck**      Schlettweiner Steig 5, 07381 Pößneck  
Telefon: 0 36 47/41 22 18  
Ansprechpartner: Herr Dr. Benzig

**Wieduwilt**  
**BAU GmbH**

07919 Lössau, Dorfstr. 25

- Hoch- und Tiefbau
- Aushub- u. Abbrucharbeiten
- Kabel- u. Kanalarbeiten,  
Kläranlagen
- Straßenbau

☎ 0 36 63/401155, Fax 40 37 37

**Wieduwilt**

HEIZUNG  
SANITÄR  
ROHRLEITUNGSBAU

**WÄRME**  
**& WASSER** GmbH

07919 Lössau, Dorfstr. 25  
Tel. 0 36 63/40 11 55  
Fax 40 37 37

07907 Moßbach  
Tel. 03 66 48/2 22 03  
Funk-Tel. 01 71/6 22 26 11

biet) sowie Gemeinden und Bürger.  
 Zuständig für die Bewilligung der Zuschüsse sind die Flurbereinigungsdi-  
 rektionen und die Ämter für Landwirt-  
 schaft.

### 8.3. Fallbeispiel zur Förderung nach dem Eigenheimzulagengesetz

Das folgende Fallbeispiel verdeutlicht die Förderung beim Kauf eines Einfamilien-  
 hauses:



#### Fallbeispiel zur Förderung

Familie mit 2 Kindern, zu versteuerndes Familieneinkommen	80.000 DM
Kaufpreis des Einfamilienhauses	380.000 DM
Nebenkosten insgesamt	17.100 DM
davon Eigenmittel	95.000 DM
Nominalzinssatz	6 %
Tilgung	1 %
Kreditsumme	302.100 DM
jährliche Belastung inkl. Tilgung	21.147 DM

#### Förderung

8 Jahre erhält die Familie Förderung vom Staat, die sich wie folgt berechnet:

Grundförderbetrag für neue Objekte	5.000 DM
zuzüglich Förderbeträge für 2 Kinder	3.000 DM
zuzüglich Förderung für das Niedrigenergiehaus	400 DM

**Summe der jährlichen Förderung** 8.400 DM

Die vom Finanzamt jährlich ausbezahlte Förderung beträgt  
 daher insgesamt 67.200 DM

#### Monatliche Belastung

Jährliche Belastung für Zins und Tilgung	21.147 DM
abzüglich Förderung für die ersten 8 Jahre	- 8.400 DM

Jährliche Belastung 12.747 DM

Monatliche Belastung während der ersten 8 Jahre mtl. 1.062,25 DM

**Energie- und Dienstleistungs- GmbH  
Lobenstein**

Wärme und Strom aus Biomasse  
Umweltschonend – CO<sub>2</sub>-neutral  
Wir tun etwas für die Zukunft

Gerne beraten wir Sie in Energiefragen!

Poststraße 32, 07356 Lobenstein  
Tel.: 03 66 51/62 80, Fax: 03 66 51/6 28 28



**GASVERSORGUNG  
THÜRINGEN GMBH**



**erdgas**

– wirtschaftlich  
– umweltverträglich

**Gasversorgung Thüringen GmbH • 99086 Erfurt  
Stotternheimer Str. 9a • Tel. 03 61/ 73 90-0  
Bei Störungen Tag und Nacht 01 30/ 86 11 77**

Kostenlose Beratung erhalten Sie in  
unserer Betriebsstelle Schleiz:

07907 Schleiz, Austeg 1, Telefon 0 36 63/48 12-0

**KNOCH & FREY**

Bad · Heizung · Sanitär

- mit eigenem Bäderstudio
- Verkauf von Heizungs- und Sanitärmaterial
- Fachverleger für Spanndecken

An der Linde 1 · 07368 Ebersdorf  
Telefon (03 66 51) 6 15-0 · Telefax (03 66 51) 6 15-40



**Herr Günter Hofmann**

bedankt sich bei den Firmen  
für die Beteiligung in der Broschüre!

*G. Hofmann*

# Architekten- und Ingenieurbüros

*Ingenieurbüro für Bauplanung  
Monika Simson (Dipl.-*

*Planung – Bauleitung – Tragwerksplanung  
schlüsselfertiges Bauen – Um- u. Ausbauten*

*Friedensstraße 3 · 07919 Schleiz-Lössau  
Telefon/Telefax: 0 36 63/42 33 92 · Funk 0172/3 64 37 47*

Roland Pätz  
Oettersdorfer Straße 16  
07907 Schleiz



Telefon/Fax: 0 36 63/40 25 03

Alle Hochbau „arbeiten“ für  
• Neubau • Umbau • Modernisierung



**Willmar Müller**  
Bauingenieur und Maurermeister

**Der Fachbetrieb für Neubau- und  
Baureparaturen seit 1924**

- Beton
- Maurer
- Putz
- Gerüstbau
- Vollwärmeschutz
- Schornsteinsanierung
- Fliesen
- Trockenbau

Pöbnecker Straße 70a, 07806 Neustadt (Orla)  
Telefon + Telefax 03 64 81 / 2 24 48

**INGENIEURBÜRO DILGER GMBH**  
BERATENDE INGENIEURE FÜR BAUWESEN  
UND LANDSCHAFTSPLANUNG

WASSERVERSORGUNG  
ABWASSERENTSORGUNG  
KLÄRTECHNIK  
DEPONIETECHNIK  
STRASSENBAU UND VERKEHRSTECHNIK  
ORTSGERECHTE STRASSENGESTALTUNG  
WASSERWIRTSCHAFT  
KONSTR. INGENIEURBAU  
TRAGWERKSPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
SPORT- UND FREIZEITANLAGEN  
ING. VERMESSUNG

Sachsen-Anhalt – 06632 Freyburg · Marienstraße 4  
Tel. + Fax 03 44 64/2 80 88

Thüringen – 07907 Schleiz · Bahnhofstraße 31  
Tel. + Fax 0 36 63/40 09 20

**KLAUS**

ARCHITEKT

**NEUPERT**

ENTWURF UND BAULEITUNG VON  
HOCHBAUTEN UND FREIANLAGEN

- WOHNBAUTEN
- GEWERBEBAUTEN
- ALTBAUSANIERUNG
- STRASSEN- U. PLATZGESTALTUNGEN

BAULEITPLANUNG

- RAHMENPLÄNE
- BEBAUUNGSPLÄNE
- FLÄCHENNUTZUNGSPLÄNE
- SANIERUNGSPLANUNG

DIPLOM-INGENIEUR **KLAUS NEUPERT**  
FREIER ARCHITEKT BDA, STADTPLANER SRL

AM BAHNHOF 1 · 07907 SCHLEIZ  
TELEFON (0 36 63) 48 23-0 · TELEFAX (0 36 63) 48 23-34

# 9. Besonderheiten beim Bauen

## 9.1. Der Dachausbau

Nach wie vor liegen in deutschen Dachräumen ungeahnte Kapazitäten an Wohnraum brach. Dabei könnte sich gerade in Ballungsräumen mit forciertem Dachausbau die Wohnraumnot auf schnelle und relativ bequeme Art und Weise lindern lassen. Der Staat lockt mit steuerlichen Erleichterungen. Gelockerte Baubestimmungen und zügigere Genehmigungsverfahren erleichtern ebenfalls die Entscheidung für den Dachausbau.

Bezüglich Brandschutz in Gebäuden mit zwei und mehr Vollgeschoßen unterhalb des Dachraumes müssen Wände, Decken und Dachschrägen feuerhemmend sein. Wird auch der Spitzboden ausgebaut, müssen zudem die darunterliegenden Geschoße feuerbeständig sein.

Jedes ausgebaute Dachgeschoß muß über zwei Rettungswege verfügen: Einen Zugang über das Treppenhaus sowie für jede Nutzungseinheit mindestens ein von der Feuerwehr anleitbares Fenster (lichte Größe 90/120 cm). Für Maisonettewohnungen und Galerien gelten Sonderregelungen.

Bei nachträglichem Ausbau muß die Raumhöhe mindestens 2,20 m betragen, bei Neubauten mindestens 2,40 m. 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 selten am Fehlen eines PkwStellplatzes,

der zusätzlich eingerichtet werden muß. Genehmigungsfrei sind in manchen Bundesländern die Errichtung und Veränderung von Dachflächenfenstern und der Einbau von Sonnenkollektoren. Dagegen muß für die Errichtung von Dachgauben ein Bauantrag gestellt werden.

Der wichtigste Schritt vor Beginn des Dachausbaus bleibt der Gang zu den Behörden, um zu erkunden, welche Baumaßnahmen einer Genehmigung bedürfen. Es wäre schade, wenn schon begonnene Bauarbeiten auf Grund des Vetos der Baubehörde wieder rückgängig gemacht werden müßten oder schlimmer noch, wenn schon abgeschlossene Maßnahmen mangels Genehmigung wieder in den Urzustand zurückgeführt werden müßten ...

## 9.2. 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 auf-

weist. 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 um so mehr, wenn denkmalgeschützte Belange eine Rolle spielen. Dann muß die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Listen über Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, sind bei den zuständigen Behörden einzusehen.

### **9.3. Der Denkmalschutz**

**B**auliche Veränderungen an Baudenkmalern 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 Mitteln der Bundesländer, wie auch der Landkreise und Gemeinden. Man muß sich nur rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme und nach Absprache mit dem zuständigen Denkmalpfleger an die entsprechenden Behörden wenden. Neben Zuschüssen des Bundes, des Bundeslandes, des Landkreises oder der Gemeinde können auch steuerliche Vergünstigungen durch erhöhte Absetzungen von Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwendungen bei Baudenkmalern in Anspruch genommen werden.



# 10. Wichtige Adressen

## 10.1. Ämterverzeichnis

Die Kreisverwaltung des Saale-Orla-Kreises hat ihren Hauptsitz unter folgender Adresse:

Landratsamt Saale-Orla-Kreis  
Oschitzer Straße 4  
07907 Schleiz

Tel.: 036 63/4 88-0  
Fax: 036 63/48 84 50

Die Adressen der Außenstellen lauten:

Landratsamt Saale-Orla-Kreis  
Außenstelle Lobenstein  
Heinrich-Behr-Straße 4a  
07356 Lobenstein  
Tel.: 03 66 51/67-0  
Fax: 03 66 51/6 73 30

Landratsamt Saale-Orla-Kreis  
Außenstelle Pößneck  
Wohlfarthstraße 3 – 5  
07381 Pößneck  
Tel.: 036 47/44 80  
Fax: 036 47/44 81 55

## Öffnungszeiten:

Montag und Donnerstag  
9 – 12 Uhr und 13 – 15 Uhr  
Dienstag  
9 – 12 Uhr und 13 – 18 Uhr  
Freitag  
9 – 12 Uhr

Bitte vereinbaren Sie Gesprächstermine nach Möglichkeit vorab telefonisch mit den zuständigen Mitarbeitern. Das erspart Wartezeiten, vor allem aber können Sie dann sicher sein, Ihren Sachbearbeiter anzutreffen, denn naturgemäß müssen die Mitarbeiter in der Bauverwaltung häufig in den Außendienst. Bei vorheriger Anmeldung sind auch Besprechungen außerhalb der Öffnungszeiten möglich.

## Dezernat II

Dezernent für Bau- und Kreisentwicklung  
Wolfgang Oehlschlägel  
Tel.: 036 63/48 83 42

## Kreisbauamt

Amtsleiter Jens Heynisch  
Tel.: 036 63/48 84 09

## Sachgebietsleiter Hochbau

Tel.: 036 63/48 83 88

## Sachgebietsleiter Tiefbau

Tel.: 036 63/48 84 30

## Sachgebietsleiter

### Wohnungsbauförderung

Tel.: 036 63/48 84 24

- Außenstelle Lobenstein  
(nur dienstags 9 – 12 Uhr und  
13 – 18 Uhr)  
Tel.: 03 66 51/6 72 31
- Außenstelle Pößneck  
Tel.: 036 47/44 81 01, 44 81 02

## Bauordnungsamt

Amtsleiter Dr. Rüdiger Völkel

Tel.: 036 63/48 83 84

- Außenstelle Lobenstein  
Tel.: 03 66 51/6 72 12
- Außenstelle Pößneck  
Tel.: 036 47/44 81 60 – 44 81 64

**Sachgebiet**

Untere Denkmalschutzbehörde

Tel.: 0 36 63/48 82 60

■ Außenstelle Lobenstein (nur dienstags 9 – 12 Uhr und 13 – 18 Uhr)

Tel.: 03 66 51/67-0

**Umweltamt**

Amtsleiter Siegmар Völker

Tel.: 0 36 63/48 83 68

Untere Abfallbehörde

Tel.: 0 36 63/48 83 50

Untere Immissionsschutzbehörde

Tel.: 0 36 63/48 83 63

## 10.2. Eigenheimstandorte in Städten des Saale-Orla-Kreises

Untere Naturschutzbehörde

Tel.: 0 36 63/48 83 52

■ Außenstelle Lobenstein

Tel.: 03 66 51/6 72 20

Untere Wasserbehörde

Tel.: 0 36 63/48 83 61

**Amt für Kreisentwicklung**

Amtsleiter Günter Horn

Tel.: 0 36 63/48 83 35

Sachgebiet Reionalplanung

Tel.: 0 36 63/48 83 36

**Rechtsamt**

Amtsleiter

Jürgen Hauck

Tel.: 0 36 63/48 82 73

**Amt zur Regelung****offener Vermögensfragen**

Amtsleiter Nils Keller

Tel.: 03 66 51/6 72 56

**Ordnungsamt**

Amtsleiter Bernd Helfritsch

Tel.: 0 36 63/48 87 66

**Grundstücksverkehrs-  
genehmigungsstelle**

Tel.: 0 36 63/48 87 83

**Brand- und Katastrophenschutz, Rettungs-  
wesen**

Tel.: 0 36 63/48 87 81

Stadt	Wohngebiet	Anzahl noch vorhandener Bauplätze	Stadt	Wohngebiet	Anzahl noch vorhandener Bauplätze
Gefell (Gebersreuth)	Am alten Schleizer Weg	25 Eigenheimstandorte	Ranis	Röhrensteig	18 Eigenheimstandorte
	Am Mödlareuther Weg	20 Eigenheimstandorte		Platte	1 Eigenheimstandort
Hirschberg	Marktacker II	5 Eigenheimstandorte (weitere 25 vorgesehen)	Saalburg	Am Stadtpark	6 Eigenheimstandorte
Lobenstein	Gallenberg	10 Eigenheimstandorte	Schleiz	Oschitzer Straße	33 Eigenheimstandorte 12 Doppelhausparzellen
Neustadt/Orla	Auf dem oberen Griese	23 Eigenheimstandorte	Tanna	Hotteraweg	16 Eigenheimstandorte
	Am Hain-Molbitz	7 Doppelhausparzellen		Stickereiweg	1 Eigenheimstandort
			3 Eigenheimstandorte	OT Zollgrün	Dorfgebiet Zollgrün
Pößneck	Schöner Wohnen am Weiher Vorderer Ettig	30 Eigenheimstandorte	OT Unterkoskau	Bahnhofstraße	10 Eigenheimstandorte
		60 Eigenheimstandorte	Wurzbach	Wurzbächle	5 Eigenheimstandorte

# 11. Planen und Bauen von A bis Z

## **Abschreibung**

Für die Abnutzung Ihrer vermieteten Immobilie können Sie bestimmte Beträge von der Steuer absetzen (Absetzung für Abnutzung = AfA).

Die Abschreibung wird durch entsprechende AfATabellen steuerlich festgesetzt. Dies sind zwischen 1,25% und 5% der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bei vermieteten Objekten.

## **Auflassungsvormerkung**

Die Auflassungsvormerkung wird notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Sie stellt eine Anspruchsicherung des Käufers dar und wird relativ rasch eingetragen. In der Regel dauert diese Eintragung zwischen 6 und 8 Wochen.

## **Baudarlehen**

Das Baudarlehen von einer Bank, Kreissparkasse oder Bausparkasse wird über eine Hypothek abgesichert. Für ein Baudarlehen werden günstigere Zinssätze geboten als beispielsweise für einen Privat oder Dispokredit.

## **Beleihungsgrenze**

Die Obergrenze, mit der eine Immobilie beliehen werden kann. In der Regel liegt dieser Wert bei maximal 80% des Kaufpreises.

## **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**

Zinsvorauszahlung, die den Nominalzinssatz verringert. Das Disagio ist die Differenz zwischen Kreditsumme und tatsächlich ausbezahltem Betrag. Normalerweise liegt diese Differenz zwischen 3% und 10% der Kreditsumme. Das Disagio kann pauschal mit DM 3.500 als Sonderausgabe im ersten Jahr bei der Einkommensteuer berücksichtigt werden.

## **Effektivzins**

Der Zinssatz für einen Kredit inklusive Gebühren, Disagio und sonstigen Kosten der Bank.

## **Festzins**

Vertragliche Vereinbarung zwischen Kreditnehmer und Bank über einen festen Zinssatz für einen bestimmten Zeitraum.

## **Freistellungserklärung**

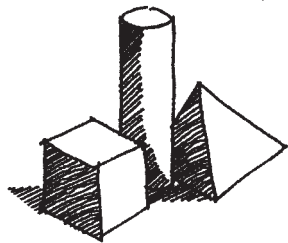
Erklärung im Kaufvertrag, daß die Immobilie frei von etwaigen Lasten ist. Sie ist vom Gesetzgeber vorgeschrieben und muß vor der Kaufpreiszahlung dem Käufer ausgestellt werden.

## **Geschoßflächenzahl (GFZ)**

Die Geschoßflächenzahl bestimmt, wieviel Geschoßflächen auf einem Grundstück gebaut werden darf. GFZ 0,4 heißt

## Bauplanungs- und Ingenieurbüros Toralf Eiermann & Stefan Mundt

Beratende, freie Ingenieure



- Bauplanung
- Koordinierung
- Bestandsaufnahme
- Statik
- Konstruktion
- Bauüberwachung
- Holzschutzgutachten

Karl-Marx-Straße 3  
07381 Pöbneck

Tel./Fax 0 36 47/41 42 50  
Funktel. 01 72/7 38 43 19

PLANUNGSBÜRO FÜR HOCH- UND TIEFBAU

## Wolfgang Distler & Koll.

Beratende Ingenieure und Architekten

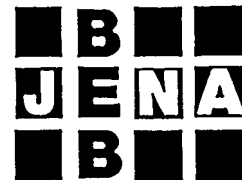
Geraer Straße 23 · 07819 Triptis  
Tel. (03 64 82) 3 49 12 · Fax (03 64 82) 3 49 12

BEB Jena Consult GmbH

**Baugrund – Erdbau – Bauphysik**

Sitz Jena: Spitzweidenweg 107  
07743 Jena  
Tel.: 0 36 41/45 27-0

Büro Pöbneck: Schlettweiner Straße 4  
07381 Pöbneck  
Tel.: 0 36 47/41 42 17



Beratende Ingenieure  
Prüfstelle im  
Dienstaufsichtsbereich  
des Thür. LA f. Straßenbau

## Architektur- + Ing. Büro Dipl.-Ing. Werner Wuckelt

- Wohnungsbau
- Wärmeschutz
- Bauüberwachung
- Industriebau
- Tragwerksplanung

Gertewitzer Straße 20 · 07381 Bodelwitz  
Tel./Fax 0 36 47/41 71 95



## INGENIEURBÜRO Axel Meehold

- Verkehrswertermittlung  
bebauter u. unbauter  
Grundstücke
- Bauleitung
- Baubetreuung
- Bauplanung

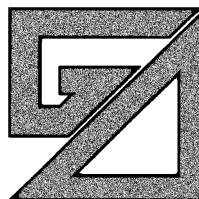
Franz-Höhne-Weg 16 · 07356 Lobenstein · Tel. + Fax: 03 66 51/3 31 87

## ARCHITEKTEN- & INGENIEURBÜRO LOBENSTEIN, GmbH

ENTWURF · STATIK · BAUÜBERWACHUNG

Poststraße 22 · 07356 Lobenstein/Thür.  
Postfach 127 · 07353 Lobenstein/Thür.  
Telefon (03 66 51) 20 04 · Telefax (03 66 51) 5 54 37

## INGENIEUR- u. BAUPLANUNGSBÜRO



DIPL.-ING. (FH) GERHARD OTTO

PLANUNG · BERATUNG · BAULEITUNG  
GUTACHTEN · HOCHBAU · TIEFBAU  
WOHNUNGSBAU · GEWERBEBAU  
SANIERUNG

07368 EBERSDORF · BELLEVUE 142 · TEL./FAX (03 66 51) 8 71 66

zum Beispiel, daß auf einem Grundstück mit 1000 Quadratmetern bis zu 400 Quadratmeter Geschoßflächen gebaut werden darf. Dies gilt auch für mehrstöckige Gebäude.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Zahl gibt an, wieviel Fläche eines Grundstücks maximal überbaut werden darf. Eine GRZ 0,4 zeigt an, daß auf einem Grundstück mit 1000 Quadratmetern höchstens 400 Quadratmeter überbaut werden dürfen.

### **Grundbuch**

Es enthält Informationen zu jedem Grundstück und wird beim Amtsgericht geführt (Grundbuchamt). Rechte, Lasten, Pflichten, Quadratmeter des Grundstücks und Informationen über die darauf befindlichen Gebäude sind die wichtigsten Informationen, die ein Grundbuchauszug enthält.

### **Grundschild**

Ein Grundpfandrecht, welches im Grundbuch eingetragen wird. Die Grundschild wird nicht automatisch

nach Tilgung der Schuld, sondern erst auf Antrag wieder aus dem Grundbuch gelöscht.

### **HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure**

Ein Regelwerk, welches das Honorar für den Architekten festlegt. Sie ist gestaffelt in fünf Honorarzonen, wobei die Zone I sehr geringe Planungsanforderungen, die Zone V sehr hohe Planungsanforderungen enthält. Die Planung von Einfamilienhäusern fällt in der Regel zwischen Zone III bis IV und macht sieben bis zehn Prozent der reinen Baukosten aus.

### **Hypothekendarlehen**

Ein Kredit, welcher von Hypothekenbanken für Immobiliendarlehen gegeben wird. Ein Hypothekendarlehen wird über eine Grundschild abgesichert. Das bedeutet, daß bei Zahlungsunfähigkeit die Immobilie als Sicherheit dient.

### **Nebenkosten**

Bei der Immobilie sind dies die Grunderwerbsteuer, Maklerkosten, Notar- und Gerichtskosten. Die Nebenkosten betragen zwischen 3,5% und 10% der Gesamtkosten.

### **Nominalzins**

Der Zinssatz, der abzüglich Disagiozinsverrechnung, Kosten und Gebühren der Bank jährlich vom Kreditnehmer bezogen auf die gesamte Kreditsumme bezahlt wird.

### **Verkehrswert**

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

### **Zwischenfinanzierung**

Kurzfristiger Kredit bis zur Auszahlung von Fremdmitteln mit günstigen Konditionen und längerer Laufzeit. Meist werden Zwischenfinanzierungen benötigt, um die Zeit bis zur Auszahlung von Bauspardarlehen zu überbrücken.

# Impressum



**WEKA  
Informations-  
schriften- und  
Werbefachverlage  
GmbH,**

Internet: <http://www.weka-cityline.de>

E-Mail: [info@weka-cityline.de](mailto:info@weka-cityline.de)

Lechstraße 2, 86415 Mering,  
Postfach 11 47, 86408 Mering,  
Telefon 0 82 33/3 84- 0,  
Telefax 0 82 33/3 84- 1 03



**Diese Broschüre finden Sie unter:  
<http://www.weka-cityline.de>**



... unserer Natur zuliebe  
umweltfreundliches Papier...

In unserem Verlag erscheinen:  
Broschüren zur Bürgerinforma-  
tion, Wirtschaftsförderung,  
Umweltschutz und zum Thema  
Bauen.

Herausgegeben in Zusammen-  
arbeit mit der Kommune.

© Copyright 1998 by WEKA.

Änderungswünsche, Anregun-  
gen und Ergänzungen für die  
nächste Auflage dieser Broschü-  
re nimmt die Verwaltung oder  
das zuständige Amt entgegen.

Titel, Umschlaggestaltung, Art und  
Anordnung des Inhalts sind urheber-  
rechtlich geschützt. Alle Rechte, auch  
der Übersetzungen, sind vorbehalten.

Nachdruck oder Reproduktionen, gleich  
welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm,  
Datenerfassung, Datenträger oder  
Online nur mit schriftlicher Genehmi-  
gung des Verlags.

Nachdruck – auch auszugsweise –  
nicht gestattet.

01065555 / 62 / 1. Auflage Type/Mund  
Printed in Germany 1998

## HALLO – DA BIN ICH NOCH MAL!



Der Werbeberater  
vom WEKA-Verlag

**Liebe Leser,**  
damit der Traum vom Eigentum nicht zum  
Alptraum wird, sollten Sie auf Schwarzar-  
beit verzichten. Es gibt keine Gewährlei-  
stung im Schadensfall. Bei Arbeitsunfäl-  
len zahlen Sie alle Krankheitskosten sel-  
ber!

Sie finden in dieser Broschüre eine Menge  
qualifizierter Betriebe, die gerne für Sie


arbeiten. Lassen Sie die Finger von Arbei-  
ten, die Sie nicht verstehen. Was daraus  
wird, wenn Hobbyhandwerker im Haus  
rumpfuschen, sehe ich jeden Tag in meiner  
Nachbarschaft:

„Eine Ruhe, die Ihresgleichen sucht,  
streckt ihr häßliches Antlitz der Sonne ent-  
gegen.“

*G. Hofmann*



# DER SCHÖNSTE GRUND FÜR UNSERE BAUFINANZIERUNG.

Unternehmen der  Finanzgruppe



Sprechen Sie einfach mit unseren erfahrenen Beratern über Ihre Pläne.  
In allen Fragen der **Finanzierung**, auch **Bausparen** und **Versicherungen**,  
sind wir Ihr richtiger Partner.

Außerdem sagen wir Ihnen, welche **Fördermittel** Sie nutzen  
und womit Sie insgesamt rechnen können.

Unser -**Baukreditprogramm** bietet für jeden Bedarf die individuelle Lösung.

Ihre **Kreissparkasse Saale-Orla**

