Landkreis Parchim

Planen • Bauen • Sanieren • Modernisieren

Mecklenburg-Vorpommern

SBH
SCHROTT U. BAUSTOFFHANDEL GMBH
Leistungen, die überzeugen

Entsorgungsfachbetrieb
Schrott
Abbruch
Containerdienst

18276 Lohmen/Kreis Güstrow · Zum Suckwitzer See 4
Tel. 03 84 58/2 02 16 · Fax 03 84 58/2 00 25
Niederlassung 19386 Lübz · Industriestraße 6a
Tel. 03 87 31/2 23 55 · Fax 03 87 31/5 67 99
E-Mail: sbh.lohmen@telcomm.de

Grußwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

das Bauen ist eines der nachhaltigsten Bedürfnisse des Menschen. Der Gedanke, ein Haus für die Familie zu errichten, hat immer Saison.
Im Landkreis Parchim finden Sie dazu sehr gute Voraussetzungen vor. Sie können hier vergleichsweise günstig Bauland kaufen, die neu entstandenen Wohngebiete haben eine gute Infrastruktur. Viele Städte und Gemeinden weisen wieder Bauland in unmittelbarer Nähe ihrer gewachsenen Ortskerne aus.

Viel hat sich in den letzten Jahren getan. Die Zahl der Eigenheime nahm stetig zu, Eigentumswohnungen entstanden und in den Mietwohnungsbau wurde investiert. Hinzu kam eine Vielzahl gewerblicher, landwirtschaftlicher und touristischer Vorhaben. Das Baugeschehen prägte weite Teile des Landkreises Parchim. Und so soll es nach Möglichkeit auch bleiben – das Bauen wird bei uns weiterhin ein weites Beschäftigungsfeld und ein wichtiger Wirtschaftsfaktor sein.

Der Leitfaden soll künftigen Bauherren, aber auch den weiteren am Bau Beteiligten Anregungen und Hinweise dazu geben.

Sie werden über ausgewählte Bauregularien und wichtige gesetzliche Regelungen aus dem Städtebau- und dem Bauordnungsrecht informiert. Die Broschüre verweist auf Rechte und Pflichten des Bauherrn, gibt wertvolle Tipps zur Planung und Vorbereitung und informiert über Antragswege und Fördermöglichkeiten.

Ein persönliches Gespräch mit den verantwortlichen Mitarbeitern des Bauordnungsamtes und den weiteren im Genehmigungsverfahren beteiligten Fachbehörden meines Hauses vor Verwirklichung Ihres Bauwunsches ist eine weitere Möglichkeit, sich sachkundig zu machen. Diese Möglichkeit sollten Sie auch weiterhin nutzen, wir helfen Ihnen gern.

Ich wünsche Ihnen zur Verwirklichung Ihrer ganz persönlichen Bauwünsche ein gutes Gelingen.

Ihr

Klaus-Jürgen Iredi
Landrat

Inhaltsverzeichnis

Grußwort		1
1.	Wegweiser durch das Bauordnungsamt des Landkreises Parchim	5
2.	Grundlagen, die ein Bauherr kennen sollte	7
2.1	Auswahl eines Grundstückes	7
2.2	Grundstückserwerb	8
2.3	Grundstückswerte	8
2.4	Erschließung	8
3.	Das Bau- und Planungsrecht	8
3.1	Bauplanungsrecht	8
3.1.1	Bauleitplanung	8
3.1.2	Flächennutzungsplan	8
3.1.3	Bebauungsplan	9
3.1.4	Bauen in der Ortslage – unbeplanter Innenbereich	9

Schmidt & Partner GmbH
Steuerberatungsgesellschaft

Niederlassung Plau am See: Frau Maryniak

Steinstraße 56
19395 Plau am See
Telefon (03 87 35) 834-0
Telefax (03 87 35) 834-11
E-Mail: sp-plau@etl.de

Lübzer Straße 14
19399 Goldberg
Telefon (03 87 36) 4 23 57
Telefax (03 87 36) 4 18 30

Niederlassung Lübz: Herr Hoeft, Herr Kuschel

Parchimer Straße 3–5 • 19386 Lübz
Telefon (03 87 31) 2 31 23 • Telefax (03 87 31) 2 07 07
E-Mail: sp-luebz@etl.de

Tätigkeitsschwerpunkte:
- Existenzgründungsberatung
- Betriebswirtschaftliche Auswertung
- Lohnrechnung • Buchführung • Jahresabschlüsse
- Branchenanalyse • steuergestaltende Beratung

ETL
STEUERBERATER
WIRTSCHAFTSPRÜFER
RECHTSANWÄLTE

Zuverlässige Partner
bei Handwerk und Bau

lange + hennig
brunnenbau KG

– Garten- sowie landw. Nutzbrunnen
– Bohrungen für Erdwärmesonden
– Installation von Enteisungsanlagen und Druckkesseln
– Baugrundbohrungen, Sondierungen

19399 Zidderich, Parkstraße 46
Telefon 03 87 36 / 4 23 71, Telefax 03 87 36 / 4 21 66
Funk 01 72 / 3 13 30 94

Wir bohren nicht nach Öl, aber nach Ihrem Wasser.

Inhaltsverzeichnis

3.1.5	Bauen außerhalb einer Ortslage – Außenbereich	9
3.2	Bauordnungsrecht	10
4.	Die Baugenehmigung	12
4.1	Die Bauvoranfrage	12
4.2	Die Baugenehmigung	12
5.	Ebenso wichtig	15
5.1	Naturschutz	15
5.2	Denkmalschutz	16
5.3	Dorferneuerung	18
5.4	Kleinkläranlagen	19
5.5	Landesprogramm Wohnraumförderung 2007	19
5.6	Erfolgreich sanieren	20
5.6.1	Sanieren und Energiesparen schont die Umwelt und den Geldbeutel	20
5.6.2	Sanierungsmaßnahmen und Einsparpozentiale	22
5.6.2.1	Sanierung der Gebäudehülle	22
5.6.2.2	Modernisierung der Haustechnik	26
6.	Wer macht was?	31
6.1	Entwurfsverfasser	31
6.2	Die Vermessungsstelle/der Vermesser	32
6.3	Der Notar	34
7.	Die Bauausführung	35
7.1	Rechte und Pflichten des Bauherrn	35
8.	Planen und Bauen von A bis Z	36

Dachdeckerbetrieb
Hartmut Meier
Bauingenieur

Dachdeckungen in
• Bahnen-,
• Schindel- und
• Ziegeldach

Lindenstraße 34a
19399 Langenhagen
☎/Fax 03 87 36/4 18 92

Kreiener Straße/Am Friedhof
19386 Lübz

Tel. [03 87 31] 2 21 32
Fax (03 87 31) 2 10 50

Garten-Vogel@t-online.de
www.garten-landschaftsbau-vogel.de

VOGEL
Natur gestalten und pflegen
GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU

Mitglied des Fachverbandes Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Mecklenburg Vorpommern

Branchenverzeichnis

Liebe Leser! Hier finden Sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Abbruch	U 2
Bäder	21
Bauträger	U 3, U 4
Bauunternehmen	21, 27
Bodenbeläge	27
Brunnenbau	2
Dachdecker	3, 21
Entsorgungsfachbetrieb	U 2
Finanzierung	U 3, U 4
Fliesenleger	21
Garten- und Landschaftsbau	3, 27
Geothermie	2
Haus- und Grundstücksverwaltung	8
Heizung – Sanitär	28
Immobilienmakler	8
Ingenieurbüro	5
Ingenieurkammer	31
Kreishandwerkerschaft	21
Landesgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern GmbH	7
Pflaster- und Natursteinarbeiten	27
Schlüsselfertiges Bauen	27
Schornsteinfeger	11
Solartechnik	28
Stahl- und Anlagenbau	4
Steuerberater	2
Straßenbau	27
Stuckateur	17
Tiefbau	27
Tischlerei	4
Treppenbau	4
Vermessungsbüro	5
Versicherungen	27

U = Umschlagseite

DER TISCHLER ❤ WAR'S

Treppenneubau • Treppenrenovierung

Haustüren · Fenster · Fensterläden aus Holz,
Alu und Kunststoff · Innentüren · Rollläden · Rolltore
Innenausbau · Wintergärten · Überdachungen
Natursteine · Tischlerarbeiten u.v.a.m.

Treppenbau
Tischlerei
Bauelemente
GERDS

Ludwigsluster Chaussee 17 · 19370 Parchim
Telefon 0 38 71/42 12 36 · Fax 0 38 71/42 12 38
E-Mail: info@treppenbau-gerds.de · www.treppenbau-gerds.de

Stahl- und Anlagenbau GmbH

W. Kriese & Söhne

- Stahl- und Bauschlosserarbeiten
- Montage von Stahltüren
- Montage von Trapezblechen
- Heizung – Lüftung – Sanitär

Ganzliner Straße 9a · 19395 Retzow
E-Mail: Stahl-_u_Anlagenbau_GmbH@t-online.de
Tel. 03 87 37/3 39 50 · Fax 03 87 37/3 39 51 · Funk 01 63/8 73 39 54

1. Der richtige Weg durch das Bauordnungsamt des Landkreises Parchim

Die Hürden innerhalb einer Behörde zu nehmen, ist nicht immer leicht. Wer sich in den Zuständigkeiten auskennt, spart Zeit und Wege.

Die in Bauangelegenheiten beteiligten Fachbereiche der Kreisverwaltung werden Ihnen daher im Folgenden kurz vorgestellt und es wird Ihnen gesagt, an wen Sie sich in welchen Angelegenheiten wenden können.
Wir beraten Sie gern.
Sie finden uns in Parchim, Putlitzer Straße 25 (ehemalige Dragonerkaserne).

Im Bauordnungsamt sind 24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt und sind für das gesamte Gebiet des Landkreises Parchim zuständig.

Das Bauordnungsamt gliedert sich in drei Sachgebiete:
- SG Bauordnung/Verwaltung
- SG Bauplanung/Projektmanagement
- SG Denkmalschutz.

Leiter des Bauordungsamtes ist Kreisbauoberrat Hans Georg Zwang

Wir beraten Sie in planungsrechtlicher, bauordnungsrechtlicher, denkmalpflegerischer und gestalterischer Hinsicht mit dem Ziel, dass Sie Ihre Bauwünsche schnell und individuell verwirklichen können.
Hierzu haben wir Sprechzeiten eingerichtet:

Dienstag	9 bis 12 und 13.30 bis 17 Uhr
Donnerstag	9 bis 12 und 13.30 bis 17 Uhr
Freitag	9 bis 12 Uhr

Wir bitten auch in Ihrem eigenen Interesse um Verständnis, dass Besucher außerhalb dieser Zeiten nur nach vorheriger Terminabsprache empfangen werden können. Über die Sprechzeiten hinaus können Sie selbstverständlich individuelle Termine mit den Mitarbeitern des Bauordnungsamtes telefonisch vereinbaren.

Erste fernmündliche Informationen allgemeiner Art bzw. auch über Zuständigkeiten können Sie unter folgender Telefonnummer bekommen: (03871) 72 24 00. Wir sind auch zu erreichen unter: bauordnung@lkparchim.de.

Für Verbesserungsvorschläge im Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens, konstruktive Kritik und sonstige Hinweise oder Anregungen haben wir ein offenes Ohr. Nur so ist es uns möglich, auf Ihre Wünsche eingehen zu können.

Sachgebiet Bauordnung/Verwaltung
Der Bereich Bauordnung nimmt die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde wahr, das bedeutet die Genehmigung von Baugesuchen, Bauvorbescheiden, Sanierungsgenehmigungen usw. Es hat darüber zu wachen und darauf hinzuwirken, dass bauliche Anlagen, Grundstücke und Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht entsprechen. Das Sachgebiet berät Sie in allen Fragen des Bauordnungsrechts.

Das Sachgebiet ist zuständig für:
- Bauberatung für gestalterische Fragen
- Fragen zur bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Baumaßnahmen
- Baugenehmigungen
- Rohbau-, Schlussabnahmen
- Prüfung der Statik von Baugesuchen
- Baulasten
- Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- Ordnungswidrigkeiten
- Sanierungsgenehmigungen, soweit auch ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wurde.

Dem Bereich der Bauverwaltung obliegt die verwaltungsseitige Durchführung Ihres Antrages.

VERMESSUNGSBÜRO
Roland Hiltscher
Beratender Ingenieur

Flörkestraße 39
19370 Parchim

Tel. 0 38 71/26 70 08
Fax 0 38 71/26 70 09
Autotel. 01 71/2 67 50 82
vbhiltscher@t-online.de

1. Der richtige Weg durch das Bauordnungsamt des Landkreises Parchim

Die Mitarbeiterinnen holen die notwendigen Stellungnahmen ein und informieren Sie bei Bedarf über den jeweiligen Verfahrensstand. Sie sind grundsätzlich Ihr erster Gesprächspartner im Verfahren.
Welche Sachbearbeiterin oder welcher Sachbearbeiter für Sie zuständig ist, richtet sich nach der Stadt oder Gemeinde, in der das Bauvorhaben liegt oder dem Aufgabengebiet, das zutrifft.

Sachgebiet Bauplanung/ Projektmanagement
Das Sachgebiet Bauplanung/Projektmanagement ist für die Einhaltung des Planungsrechtes als Bestandteil des öffentlichen Baurechts verantwortlich. Das Sachgebiet berät Sie in allen Fragen des Planungsrechts.

Es ist zuständig für:
- die Durchführung von Bauvorbescheids- und Baugenehmigungsverfahren
- Fragen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von Baumaßnahmen
- Stellungnahmen zu Bauleitplanungen (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und sonstige Satzungen)
- Genehmigungen von Bauleitplanungen
- Bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens nach den gesetzlichen städtebaulichen Grundsätzen.

Im Rahmen des Projektmanagements unterstützen wir den Bauherrn eines gewerblichen, industriellen, landwirtschaftlichen oder touristischen Vorhabens bei der Vorbereitung seiner Baumaßnahme.

Welche Sachbearbeiterin oder welcher Sachbearbeiter für Sie zuständig ist, richtet sich ebenfalls nach der Stadt oder Gemeinde, in der die Baumaßnahme liegt.

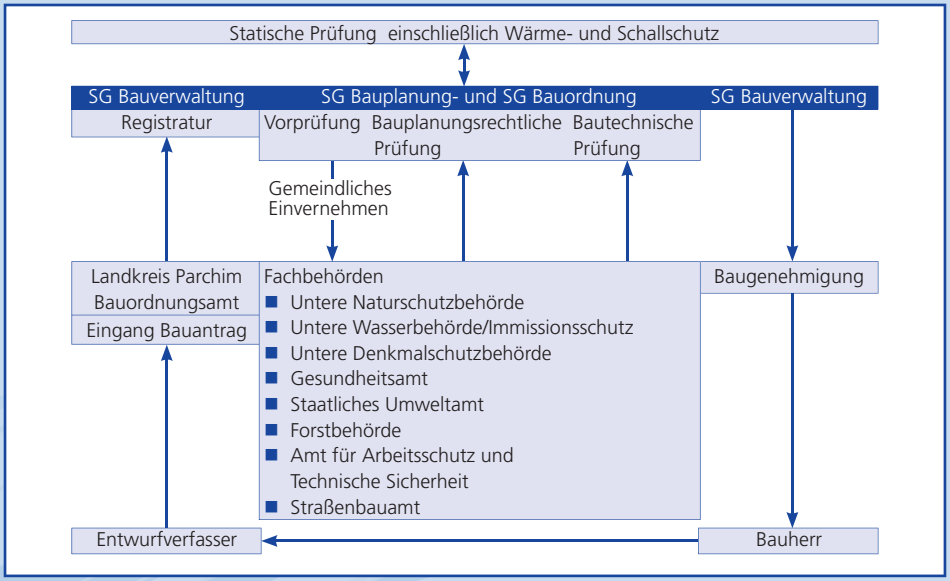
Sachgebiet Denkmalschutz
Das Sachgebiet Denkmalschutz nimmt die Aufgaben einer unteren Denkmalschutzbehörde wahr. Es berät Sie in allen Fragen des Denkmalschutzes.

Das Sachgebiet ist zuständig für:
- die denkmalschutzrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben im Rahmen von Baugenehmigungs- und Bauvorbescheidsverfahren
- die Erteilung von denkmalrechtlichen Genehmigungen bei der Änderung denkmalgeschützter Gebäude, baulicher Anlagen sowie sonstiger Denkmale
- die Führung der Denkmalliste und der Bodendenkmalliste
- den Schutz der Bodendenkmale

Welche Sachbearbeiterin für Sie zuständig ist, richtet sich danach, ob es sich um ein Bodendenkmal oder ein sonstiges Denkmal nach dem Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern handelt.

Übersicht zum Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens
1. Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens
Zur Verdeutlichung und Transparenz ist in der folgenden Grafik der Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens schematisch dargestellt („normales Baugenehmigungsverfahren“)

Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens



2. Grundlagen, die ein Bauherr kennen sollte

2.1 Auswahl eines Grundstückes

Grundstücksmarkt
Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem „freien" Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei Ihrer Gemeinde und gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen. Eine weitere Möglichkeit besteht mit dem Blick in örtliche Bebauungspläne bei den Amtsverwaltungen. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit
Grundstückskaufinteressenten sollten sich zunächst einmal bei der Genehmigungsbehörde (Landkreis Parchim, Sachgebiet Bauplanung/ Projektmanagement) oder bei der zuständigen Gemeinde erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn das Vorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist oder es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Prüfliste für den Grundstückskauf
- Bebaubarkeit (Bebauungsplan einsehen, ggf. Bauberatung vereinbaren)
- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Überbaubarkeit
- mögliche Bauweise
- mögliche Nutzungsart
- Wegerechte
- sonstige Nutzungsrechte Fremder

Fazit:
Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen, die ein Grundstück an öffentliche Straßen anschließen, ist ein Grundstück nicht bebaubar.
Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen. Die Baugenehmigungsbehörde gibt zwar Auskünfte über die

Landgesellschaft
Mecklenburg-Vorpommern mbH

Im Unternehmensverbund mit
LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH
EGS Entwicklungsgesellschaft mbH
Gut Dummerstorf GmbH

Mecklenburg Vorpommern
MV tut gut.

www.lgmv.de

Neubau oder Modernisierung?

Zentrale
Lindenallee 2a, 19067 Leezen
Telefon 03866 404-0
Telefax 03866 404-490
E-Mail landgesellschaft@lgmv.de

Weitere Niederlassungen in Rostock, Neubrandenburg und Greifswald

- Individuelle Beratung von der Idee bis zur Fertigstellung
- Bauplanung und Baubetreuung für Ihr Wohn- oder Ferienhaus einschließlich aller Außenanlagen und zugehörigen Gebäude
- Investionsbetreuung

Darüber hinaus bieten wir weitere umfangreiche Planungs- und Ingenieurleistungen für landwirtschaftliche, gewerbliche, denkmalgeschützte und kommunale Bauvorhaben an.

2. Grundlagen, die ein Bauherr kennen sollte

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 oder ein Bauantrag verschaffen Ihnen Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist und was nicht.

2.2 Grundstückserwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Erste 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 Gemeindeverwaltung erfahren, ob in der Nähe z. B. eine Straße oder ein Gewerbegebiet geplant sind. Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Wohn- und Spielbereiche sollen nach Süden und Westen ausgerichtet sein. Erschließungsanlagen wie Eingang und Treppe nach Norden. Achten Sie ggf. auch darauf, ob Nachbargebäude oder hohe Bäume Schatten auf das Haus werfen.

2.3 Grundstückswerte

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, die beim Katasteramt des Landkreises eingerichtet ist. 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 unbedingt den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird. Oft kosten sogenannte Baulücken in attraktiver Lage erheblich mehr.

2.4 Erschließung

Ist 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. Die Höhe der Erschließungsbeiträge erfahren Sie in der Gemeinde, in der das jeweilige Grundstück liegt. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, so können dennoch Erschließungsgebühren für Kanal und Wasser anfallen.

Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab. Konkrete Angaben finden Sie in den Erschließungssatzungen der Gemeinden.

Ihr kompetenter Partner in Sachen Immobilien

Eckhard Büsch
Immobilienmakler
Haus- und Grundstücksverwaltung
Ludwigsluster Straße 37, 19370 Parchim
Tel.: (03871) 44 41 65, Fax 44 42 64
Handy 0171 8 20 21 43
www. immobilien-buesch.de
E-Mail: e.buesch@immobilien-buesch.de

Immobilien Büsch

3. Das Bau- und Planungsrecht

Das Bau- und Planungsrecht unterscheidet man nach dem bundeseinheitlichen Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht der Bundesländer. Das Bauplanungsrecht, das im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung geregelt ist, regelt die Nutzung des Grund und Bodens nach städtebaulichen Gesichtspunkten. Das Bauordnungsrecht klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.
Die Planungshoheit obliegt grundsätzlich den Gemeinden.

3.1 Bauplanungsrecht

3.1.1 Bauleitplanung

Die Bauleitplanung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet. Sie erfolgt in zwei Stufen.
Die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird, und die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt.
Der Gemeindevertretung beschließt die Bauleitplanung und setzt sie durch Bekanntmachung in Kraft.

3.1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeindebedarf.
Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Sollen im Bebauungsplan vom Flächennutzungs-

plan abweichende Festsetzungen getroffen werden, muss grundsätzlich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

3.1.3 Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Es wird also geregelt, was, wie und wo gebaut werden darf.
Das Baugesetzbuch sieht eine Beteiligung der Bürger bei allen Planungen vor. Nach Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses wird der Bebauungsplanvorentwurf in der Regel im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung von Fachkräften erläutert. Mündliche und schriftliche Stellungnahmen werden der Gemeindevertretung mitgeteilt. Parallel werden die betroffenen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf gehört. Die Gemeindevertretung entscheidet anschließend, wie weit Stellungnahmen von Bürgern und Behörden den Bebauungsplanentwurf beeinflussen und beschließt dann den ggf. überarbeiteten Entwurf zur Auslegung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird einen Monat lang öffentlich ausgelegt. Dies wird rechtzeitig vorher ortsüblich bekannt gegeben und mit dem Hinweis versehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde verpflichtet, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
Die Gemeindevertretung prüft auf der Grundlage einer Vorlage der Verwaltung die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan als Satzung.
Mit der Veröffentlichung wird der Bebauungsplan rechtskräftig; er ist für alle Behörden und Einzelpersonen bindend. Eine Einsichtnahme ist jederzeit in den Amtsverwaltungen der Gemeinden in den Städten und beim Landkreis möglich.
Für die Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gilt grundsätzlich ebenfalls das hier dargelegte Verfahren. Bebauungspläne können jedoch in einem vereinfachten Verfahren geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder die Änderung für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung sind. Diese vereinfachte Änderung setzt jedoch die Beteiligung der betroffenen Bürger wie auch der berührten Träger öffentlicher Belange voraus. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

3.1.4 Bauen in der Ortslage – unbeplanter Innenbereich

Befindet sich ein Baugrundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch.
Die Bestimmung regelt, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach

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

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.
Die Erschließung muss gesichert sein.

Diese Vorschrift enthält einige unbestimmte Rechtsbegriffe, die durch Rechtsprechungen der Gerichte ausgeformt sind.
Hierzu gehören Begriffe wie Ortsteilqualität, Abgrenzung zur sogenannten Splittersiedlung im Außenbereich, Bebauungszusammenhang, Abgrenzung zum planungsrechtlichen Begriff des Außenbereiches. Der planungsrechtliche Prüfungsvorgang nach § 34 setzt im Einzelnen Folgendes voraus bzw. hat folgendes Ablaufschema ***(siehe Seite 10)***

Die Kriterien, nach denen der planungsrechtliche Prüfvorgang erfolgt, dürfen sich ausschließlich aus den Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch ergeben, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Dies bedeutet bei näherer Betrachtungsweise auch, dass gestalterische Überlegungen bzw. Prüfungskriterien sich dem § 34 Baugesetzbuch entziehen, es sei denn, sie sind für das Ortsbild entscheidend. Sie sind aber im Allgemeinen unbeachtlich. Die Regelung von gestalterischen Fragen obliegt den Gemeinden. Entsprechend der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern sind die Gemeinden berechtigt, entsprechende Satzungen zur Gestaltung zu erlassen.

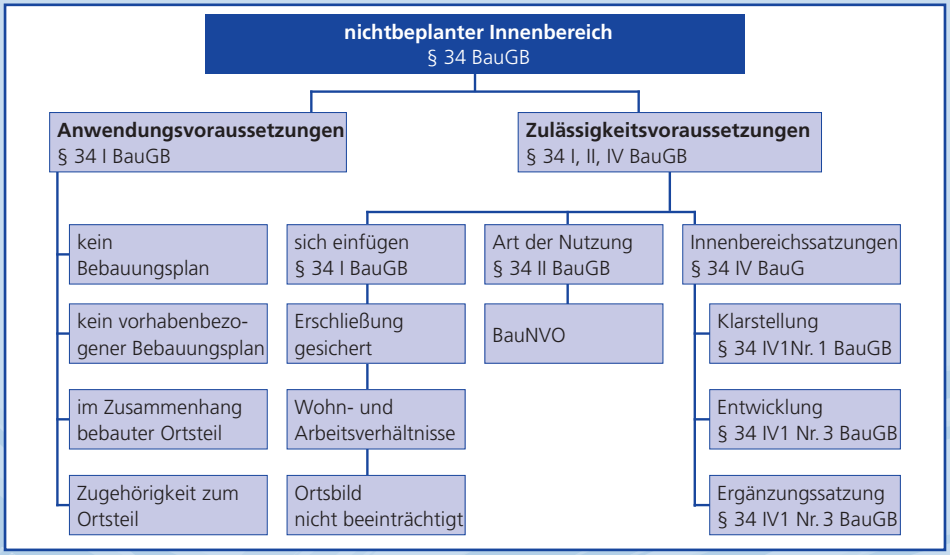
3.1.5 Bauen außerhalb einer Ortslage – Außenbereich

Das Bauen im Außenbereich regelt der § 35 Baugesetzbuch. Der Außenbereich ist

grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dieser Grundsatz kann nur unter bestimmten Voraussetzungen in folgenden Fällen durchbrochen werden:

- privilegierte Vorhaben, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen
- sogenannte standortprivilegierte Vorhaben- wie z. B. Einrichtungen, die zweckgebunden den Außenbereich benötigen
- sonstige nichtprivilegierte Vorhaben im Einzelfall
- teilprivilegierte Vorhaben, bei denen aufgrund von Besonderheiten bestimmte Belange überwunden werden können wie z. B. bei Gebäuden, die das Bild der Kulturlandschaft prägen.

Die Voraussetzung an eine Genehmigung knüpft daran, inwieweit öffentliche Belange berührt werden.



3.2. Bauordnungsrecht

Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Sie enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver, baugestalterischer (Abstandsflächen etc.) Art an Bauwerken und Baustoffen. Außerdem regelt sie die Grundlage des Genehmigungsverfahrens sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges.

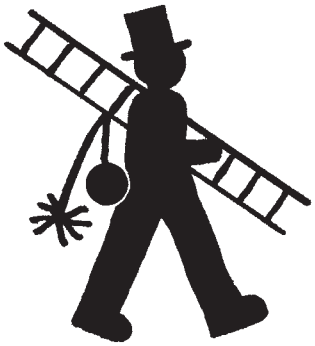
Verstöße gegen das Baurecht
Diese liegen z. B. vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Plan bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abgebrochen werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldstrafe bis zu 500.000 EUR geahndet werden. Mit Zahlung dieser 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, muss unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten baulichen Anlage angeordnet werden.

Genehmigungspflicht
Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und unter gewissen Voraussetzungen 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 rückgebaut werden muss.

Eine Bauberatung oder eine Bauvoranfrage an die Baugenehmigungsbehörde beseitigt bestehende Zweifel über die grundsätzliche Zulässigkeit einer Baumaßnahme. Diese gibt Ihnen ebenfalls Auskunft darüber, ob Ihr geplantes Vorhaben gegebenenfalls genehmigungsfrei ist oder einem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterliegt.

Planverfasser (s. auch 6.1)
Zur Erstellung von Bauunterlagen (Bauplänen) und Unterzeichnung als Entwurfsverfasser müssen Architekten, Ingenieure oder andere Bauvorlageberechtigte herangezogen werden, welche die in der Landesbauordnung dargelegten Voraussetzungen erfüllen.

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



Der Schornsteinfeger

Ihr Sicherheits-, Umwelt- und Energie-Experte

www.schornsteinfeger-mv.de

- ✓ Neutrale Beratung beim Neubau oder Sanierung der Feuerungsanlagen
- ✓ Feuerstätten dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn nach § 82 der Landesbauordnung M-V der Bezirksschornsteinfegermeister die Tauglichkeit und die sichere Benutzbarkeit der Abgasanlagen bescheinigt hat.
- ✓ Durchführung von Kehr- und Überprüfungsarbeiten an Schornsteinen, Abgas- und Lüftungsanlagen
- ✓ Prüfung der Feuerungsanlagen auf Betriebssicherheit gemäß Kehr- und Überprüfungsverordnung
- ✓ neutrale Beratung bei der Ermittlung der Energieeinsparung

Andreas Stoecker
Bezirksschornsteinfegermeister
Am Berge 5 · 19406 Sternberg
Telefon: 03847 2550 · Fax: 03847 435732
Mobil: 0172 3937419
E-Mail: andreasstoecker@web.de
www.stoecker.gebaeudecheck.de

Bernd Heinke
Bezirksschornsteinfegermeister
Kladower Weg 12 · 19065 Gneven/OT Vorbeck
Telefon: 03860 8293 · Fax: 03860 8293
Mobil: 0172 3800412

Detlef Bunde
Bezirksschornsteinfegermeister
Geschwister-Scholl-Platz 19 · 19089 Crivitz
Telefon/Fax: 03863 555561 · Privat: 03863 222945
Mobil: 0172 2102232
E-Mail: DBunde@t-online.de
www.bsm-detlef-bunde.gebaeudecheck.de

Egon Krull
Bezirksschornsteinfegermeister
Schulstr. 8 · 19395 Plau
Telefon: 038735 41250

Rüdiger Null
Bezirksschornsteinfegermeister
Ziegeleiweg 1B · 19395 Plau
Telefon: 038735 49850

Udo Krull
Bezirksschornsteinfegermeister
Kreiener Str. 55 · 19386 Lübz
Telefon: 038731 22350 · Fax: 038731 22475
Mobil: 0172 3211443
E-Mail: udo.krull@t-online.de

4. Die Baugenehmigung

4.1 Die 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:

- amtlich aktuelle Flurkarte nicht älter als drei Monate
- Lageplan, Maßstab 1:500 oder 1:1000
- Baubeschreibung
- Bauentwurfsskizzen.

Diese Unterlagen müssen mindestens dreifach bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden. Die Beantragung eines Vorbescheides empfiehlt sich vor allem dann, wenn vor Erwerb eines Baugrundstücks im Grundsatz geklärt werden soll, ob das Grundstück auch wirklich den Vorstellungen entsprechend bebaut werden darf. Der Vorbescheid ist drei Jahre gültig.

4.2 Die Baugenehmigung

Verursacher bzw. der den Anstoß für das Baugenehmigungsverfahren gibt, ist der Bauherr.

Er beauftragt im Allgemeinen einen bauvorlageberechtigten Architekten, der auf der Grundlage des Baurechts die Bauantragsunterlagen fertigt und zusammenstellt.

Grundlage für die notwendigen Unterlagen ist die Bauvorlagenverordnung;
im Allgemeinen werden je nach Antragsgegenstand folgende Unterlagen dreifach benötigt:

- amtlich bekannt gegebener Antragsvordruck
- statistischer Erhebungsbogen
- amtlich aktuelle Flurkarte nicht älter als drei Monate
- Lageplan, bemaßt mit Grundstücksgrenzen
- Bauzeichnungen (Grundriss, Schnitt, Ansichten)
- amtlich bekannt gegebener Baubeschreibungsvordruck
- Nachweis der Standsicherheit
- Darstellung der Grundstücksentwässerung
- Beschreibung der Heizungsanlage
- Berechnung des bebauten Raumes
- Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
- Wärme- und Schallschutznachweis
- Brandschutznachweis.

Von der Vollständigkeit der Antragsunterlagen hängt auch die Bearbeitungszeit ab. Es gilt der Grundsatz, dass nur vollständige Anträge bearbeitet werden können. Auch für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren gilt, dass Antragsunterlagen vollständig einzureichen sind.

Der Bauherr bzw. Architekt reicht die unterschriebenen, kompletten Antragsunterlagen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde ein. Der Antrag wird hier registriert, d. h., er bekommt ein Aktenzeichen und wird der Vorprüfung vorgelegt.

Im Rahmen der Vorprüfung werden die Vollständigkeit der Antragsunterlagen, der ausreichende Darstellungsgrad sowie die Bauvorlageberechtigung geprüft, weiterhin sichten die Fachbehörden den Antrag. Bei Unvollständigkeit der Unterlagen werden von hier die fehlenden Angaben nachgefordert und in jedem Fall eine Eingangsbestätigung abgeschickt.

Im Rahmen der ersten Prüfung sind die Fachbehörden zu hören, deren Belange durch das Vorhaben berührt werden. Diesen Service übernimmt die Bauaufsichtsbehörde für den Bauherrn. So sind zum Beispiel bei Bauvorhaben:

- im Außenbereich bzw. Landschaftsschutzgebiet die untere Naturschutzbehörde
- in der Nähe von Landes- oder Bundesstraßen die Straßenbauverwaltung
- zur Errichtung von Gewerbebetrieben die Gewerbeaufsicht
- an Denkmalen bzw. in der Nähe von Denkmalen die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen.

SGS Stb.

4. Die Baugenehmigung

Die Stellungnahmen sind von der zuständigen Sachbearbeiterin oder dem Sachbearbeiter in der unteren Bauaufsichtsbehörde in dem Sinne auszuwerten, dass keine gegenläufigen Aussagen in den später zu fertigenden Bescheid aufgenommen werden.

Begründung hierfür ist, dass jede Fachbehörde die Stellungnahme nur auf ihre fachspezifischen Belange stützen kann. Auch ist darauf zu achten, dass bei besonders belastenden Auflagen einzelner Fachbehörden die jeweilige Rechtsgrundlage mit anzugeben ist.

In der nächsten Prüfungsphase findet in den Sachgebieten Bauplanung und Bauordnung des Bauordnungsamtes die sogenannte Standortprüfung bzw. Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit statt. Hier wird geprüft und entschieden, ob das Bauvorhaben städtebaulich zulässig ist.
Dabei spielen die Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsordnung eine entscheidende Rolle; so ist zum Beispiel abzuklären, ob:

- die Festsetzungen eines Bebauungsplanes eingehalten werden oder
- das Bauvorhaben sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) befindet und es
- sich nach bestimmten Kriterien einfügt oder eine Außenbereichslage gegeben ist und damit die hierfür relevanten Bestimmungen abgeprüft werden müssen.

Die bautechnischen Nachweise, insbesondere der Standsicherheitsnachweis, sind je nach Art des Bauvorhabens zu prüfen; hierzu beauftragt die untere Bauaufsichtsbehörde einen Prüfingenieur.

Vor oder parallel zur Prüfung der bautechnischen Nachweise erfolgt die bauordnungsrechtliche Prüfung auf Grundlage der Landesbauordnung, der darauf aufbauenden Verordnungen und der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Die Bauantragsunterlagen werden dann mit dem Genehmigungsstempel, ggf. mit Grüneintragungen, versehen, wenn das Vorhaben zulässig ist. Anschließend wird der Baugenehmigungsbescheid mit Bedingungen, Auflagen und Hinweisen gefertigt.
Die Baugenehmigung oder der Vorbescheid darf natürlich nur erteilt werden, wenn die Gemeinde zugestimmt hat. Hierbei unterscheidet man unterschiedliche Qualitäten der Zustimmung:

- Immer dann, wenn kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt oder von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes abgewichen werden soll, bedarf es einer Einvernehmensregelung der Gemeinde, d. h. notwendige Voraussetzung zur Genehmigungsfähigkeit ist u. a., dass die Gemeinde ihre Zustimmung zu dem Vorhaben erteilt.
- Zu Bauvorhaben innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes bedarf es keiner Einvernehmensregelung, aber die Gemeinde muss in jedem Fall das Baugesuch gesehen und sich dazu geäußert haben.

Die Baugenehmigung kann nun in vierfacher Ausfertigung erteilt werden; jeweils geht ein Exemplar an den Bauherrn, die Gemeinde, das Finanzamt und eine Ausfertigung verbleibt in der Bauaufsichtsbehörde.

Genehmigungsfreie Wohngebäude
Wohngebäude bis zur Hochhausgrenze und ihre Nebengebäude und Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, und ihre Nebengebäude und Nebenanlagen bedürfen nach § 62 LBauO M-V keiner Baugenehmigung, wenn sich das Vorhaben in einem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet befindet, es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches gesichert ist und die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Unterlagen erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt wurde.

Der Bauherr darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde beginnen, wenn die genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Ausnahmen und Befreiungen
Das Baugesetzbuch ermöglicht der Genehmigungsbehörde im bauaufsichtlichen Verfahren zwei Sonderformen

a. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)
§ 31 Abs. 1 BauGB beinhaltet die Möglichkeit, von Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen, sofern solche Ausnahmen ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Von den zwingenden Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß Abs. 2 befreit werden, wenn bestimmte, gesetzlich geregelte Kriterien vorliegen. Bei einer Befreiung sind regelmäßig nachbarschützende Belange zu würdigen.

b. Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)
Die Vorschrift des § 33 BauGB beinhaltet die Möglichkeit, sozusagen auf dem Vorweg vor der Rechtskraft eines Bebauungsplanes Genehmigungen zu erteilen. Hiermit hat der

4. Die Baugenehmigung

Gesetzgeber dem Umstand Rechnung getragen, dass das Planaufstellungsverfahren ein relativ langwieriges ist und dem Bauherrn somit eher ermöglicht werden kann, seine Bauwünsche zu realisieren. Da der § 33 BauGB nur positive Tatbestandsmerkmale beinhaltet, ist es auch nur möglich, ihn als Genehmigungsgrundlage heranzuziehen. Sofern die gesetzlich geregelten Voraussetzungen des § 33 BauGB nicht vorliegen, kann er nicht als Ablehnungsgrundlage herangezogen werden.
Hier wäre die planungsrechtliche Grundkategorie heranzuziehen, die sich gleichwohl unter dem § 33 BauGB befindet; im Allgemeinen ist dies § 34 bzw. § 35 BauGB.

Der § 33 BauGB kann deswegen nicht zu einer Ablehnung herangezogen werden, da die Bestimmungen bzw. Festsetzungen einer noch nicht rechtskräftigen Satzung nicht zur Beurteilung herangezogen werden können, denn das würde unserem rechtsstaatlichen Prinzip widersprechen.

Plau am See, Eldenstraße 8

Das gemeindliche Einvernehmen (§ 36 BauGB)
Die Gemeinde ist stets im Baugenehmigungsgrundverfahren zu beteiligen. Hierbei gibt es unterschiedliche Formen der Beteiligung, wobei die stärkste, die des Einvernehmens im Sinne von § 36 BauGB darstellt. Diese Vorschrift regelt das Zusammenwirken von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde bei der Beurteilung bzw. der Genehmigung von Bauvorhaben.

Danach wird im bauaufsichtlichen Verfahren bei Vorhaben nach dem § 31 (Ausnahmen und Befreiungen), § 33 (vorgezogene Planreife), § 34 (Innenbereich) und § 35 (Außenbereich) von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.

Beim rechtskräftigen Bebauungsplan im Sinne von § 30 BauGB ist das Einvernehmen nicht mehr erforderlich, da die Gemeinde durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ihre Planabsichten und damit das, was zulässig ist, schon in Form einer Satzung allgemeingültig geregelt hat.

Die Gründe für eine Versagung des gemeindlichen Einvernehmens dürfen sich nur an den inhaltlichen Bestimmungen der oben angeführten Paragrafen orientieren; davon abweichende oder bauordnungsrechtliche Kriterien hat die Gemeinde außer Acht zu lassen.

Die Bauaufsichtsbehörde ist insofern an das gemeindliche Einvernehmen gebunden, als sie keine Genehmigung erteilen darf, wenn die Zustimmung der Gemeinde nicht vorliegt. Zunächst ist hierbei unerheblich, aus welchen Gründen das gemeindliche Einvernehmen versagt wurde. Im Umkehrschluss bedeutet dies nicht, dass bei vorliegendem gemeindlichen Einvernehmen die Genehmigung zwingend erteilt werden muss, weil die Gemeinde und die Bauaufsichtsbehörde getrennt voneinander die gesetzlichen Voraussetzungen prüfen müssen.

Für die Einvernehmensregelung der Gemeinde sind maximal zwei Monate eingeräumt. Nach Ablauf der Zweimonatsfrist gilt das gemeindliche Einvernehmen fiktiv als erteilt.
Bei der Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen sind auch die Gemeindevertreter – sofern sie hierüber entscheiden – an eine bestimmte Sorgfaltspflicht gebunden.

Sie haben sich dabei die für den jeweiligen Sachverhalt erforderlichen Kenntnisse anzueignen; sie können dazu den Rat von Fachleuten einholen. Sofern sie fehlerhaft über das gemeindliche Einvernehmen entscheiden, kommt dies einer Amtspflichtverletzung gleich und kann Amtshaftungsansprüche auslösen.

Neu geregelt wurde im Baugesetzbuch vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, und in der Landesbauordnung vom 18. April 2006, zuletzt geändert am 23.05.2006, dass bei rechtswidrig versagten Einvernehmen der Gemeinde das fehlende gemeindliche Einvernehmen ersetzt werden soll.

Die Landesbauordnung bestimmt im § 71, dass die Bauaufsichtsbehörde zuständig ist und in entsprechenden Fällen nach erneuter Anhörung der Gemeinde das fehlende Einvernehmen der Gemeinde zu ersetzen ist.

Mit dieser Regelung soll in entsprechenden Fällen eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden, damit eine Gemeinde durch widerrechtliche Verweigerung des Einvernehmens

5. Ebenso wichtig

5.1 Naturschutz

Neben dem Baurecht im engeren Sinne sind bei Bauvorhaben auch die sonstigen öffentlichen Belange zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Bestimmungen des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern zu beachten.
Ein Aspekt ist dabei die sogenannte Eingriffsregelung. Danach sind Bauvorhaben so zu planen und durchzuführen, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden. Zumeist lässt sich mit einem geringen Aufwand eine große positive Wirkung im Sinne des Naturschutzes erzielen, z. B. durch eine günstige Standortwahl des Gebäudes (außerhalb des Wurzelbereichs alter Bäume oder sonstiger erhaltenswerter Vegetation oder durch die Einhaltung von Sicherheitsabständen zu Biotopen. Der Bauherr ist verpflichtet, die vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.
Eventuell vorhandenen Gehölzbestand sollten Sie im Bauantrag darstellen und im Text erläutern. Der Lageplan sollte insbesondere geschützte Baumbestände auf dem Baugrundstück und auf Nachbargrundstücken sowie unterirdische Leitungen für das Fernmeldewesen und die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die Entsorgung von Abwasser enthalten.

Häufig sind jedoch nicht alle Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes vermeidbar. In diesem Fall ist der Verursacher – das sind Sie als Bauherr – entsprechend der Eingriffsregelung auch verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Das trifft insbesondere zu, wenn das Baugrundstück im Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB liegt.
Entsprechende Maßnahmen sollten Sie zum Bauantrag ebenfalls darstellen und im Text erläutern.

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet dann im Rahmen der Baugenehmigung mit der Naturschutzbehörde, ob durch die von Ihnen erläuterten Maßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. welche Maßnahmen darüber hinaus durchzuführen sind.
In besonderen Fällen kann das Bauvorhaben einen so schwerwiegenden Eingriff darstellen,

B-Plan, Am Wäldchen Leezen

5. Ebenso wichtig

Kindergarten, Plate

Bebauungsplan, Plate

Dütschow, Dorfstraße 13

dass dieser nicht ausgleichbar ist. Sofern die Belange des Naturschutzes den mit dem Bauvorhaben verfolgten Zielen im Rang vorgehen, ist der Eingriff dann unzulässig, sodass die Baugenehmigung versagt werden muss.

Es empfiehlt sich daher, zunächst eine einfache Bauvoranfrage zu stellen, wenn größere Konflikte zu erwarten sind, um so unnötige Planungskosten zu ersparen. Sofern für das Grundstück ein Bebauungsplan oder eine Innenbereichssatzung vorliegt, wurden diese Fragen bereits bei der Planerstellung abgewogen. Es sind dann die Planangebote und sonstige Festsetzungen dieser Pläne zu beachten.

Mit der Novellierung der Landesbauordnung sind einige Bauvorhaben von der Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens freigestellt worden (sogenannte verfahrensfreie Vorhaben). Diese Vorhaben können aber dennoch zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen und bedürfen im baurechtlichen Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB einer Naturschutzgenehmigung.

Das heißt für den Bauherrn, dass er sich vor Errichtung solcher Gebäude und Anlagen versichern muss, ob eine Naturschutzgenehmigung erforderlich ist.
Ein Sonderproblem stellt das Bauen innerhalb oder unmittelbar angrenzend an Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete dar. Im Regelfall ist das Bauen hier nur mit erheblichen Einschränkungen möglich. Zu jedem Schutzgebiet gibt es Spezialregelungen, die unbedingt zu beachten sind. Eine einfache Bauvoranfrage schafft auch hier schnell Klarheit über die Möglichkeiten und Einschränkungen des Bauens.

5.2 Denkmalschutz

Die Erhaltung von Denkmälern ist in unserer Zeit zu einer wichtigen Aufgabe geworden. Dabei geht es heute nicht mehr nur um einige historische Prunkbauten wie Kirchen und Schlösser, sondern ganz allgemein um Zeugnisse unserer lebendigen Vergangenheit, um gewachsene Stadt- und Ortsbereiche, um ganze Ensembles (Wohnquartiere, Straßenzüge, Plätze, Grünanlagen) und Dörfer, aber auch um Einzelbauten wie alte Bauernhäuser oder Fabrikanlagen aus frühindustriellen Epochen. Auch Einzelelemente wie ein Innungsschild, eine alte Tür oder auch nur ein Türbeschlag können erhaltenswert sein – allein als Erinnerung an die handwerklichen Leistungen unserer Vorfahren.

Unsere historischen Kulturgüter liefern aussagekräftige Belege für die Entwicklung von Stadt und Land. Sie bestimmen ihren Charakter, tragen zur Unverwechselbarkeit bei und leisten Orientierungshilfen. Sie wecken bei den Bürgern Erinnerungen und Vertrautheit – abgesehen davon, dass Sie dem Eigentümer die Chance eröffnen, ein ungewöhnliches Ambiente für sein Zuhause zu schaffen.

Trotzdem sind Hausbesitzer oft nicht begeistert, wenn Sie erfahren, dass ihr Anwesen ein Baudenkmal ist. Verständlicherweise denken Sie zunächst an Auflagen und Einschränkungen, die ihnen bei baulichen Veränderungen im Weg stehen könnten.

Haben Sie keine Angst! Besitzen Sie ein altes Bild oder Möbelstück, so erfreuen Sie sich daran und es hat einen besonderen Wert für Sie. Warum soll dies mit Ihrem alten Haus anders sein? Auch hieran können Sie Freude finden, denn es ist etwas Besonderes. Mit Vergünstigungen hilft

5. Ebenso wichtig

Ihnen der Staat dabei. Bauliche Veränderungen an Baudenkmälern greifen fast zwangsläufig in die Substanz ein, vor allem dann, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet werden soll. Einschneidende Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung. Hier müssen schon im Planungsstadium Architekt und Denkmalschützer zurate gezogen werden. Sind Bauteile wie zum Beispiel Fenster auszuwechseln, müssen sie auf Erhaltungswürdigkeit geprüft oder nach den Erkenntnissen eines speziellen Befundes ersetzt werden.

Hier werden aber schon Bereiche, die die Ausführung bzw. den Umgang mit dem Baudenkmal betreffen, berührt. Darauf wird später noch konkret eingegangen.

Behörden und Zuständigkeiten:
Zuerst ist für Sie ein Überblick bezüglich der in der Denkmalpflege tätigen Behörden zur Orientierung wichtig. Die nachfolgend aufgezeigte Struktur von Denkmalpflege und Denkmalschutz in Mecklenburg-Vorpommern verdeutlicht dies sehr anschaulich.

- oberste Denkmalschutzbehörde = Minister für Bildung, Wissenschaft und Kultur
- untere Denkmalschutzbehörde = der Landrat des Landkreises Parchim
- Denkmalfachbehörde = Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Archäologie und Denkmalpflege

Ansprechpartner für Sie ist vorrangig die untere Denkmalschutzbehörde (UDSchB) beim Landkreis.

Da die UDSchB in der Regel die zuständige und verfahrensführende Behörde ist, kann diese Sie beraten und Ihnen den richtigen und für Sie günstigen Weg darlegen. Hier ist die denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen. Außerdem besteht die Möglichkeit, die Denkmalliste des Landkreises Parchim einzusehen.
Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie und Denkmalpflege ist die Denkmalfachbehörde und insbesondere verantwortlich für

- die systematische Erfassung der Denkmale
- wissenschaftliche Untersuchung und Erforschung der Denkmale
- Anleitung und Betreuung von Konservierung und Restaurierung von Denkmalen und die fachliche Überwachung der Maßnahmen
- wissenschaftliche Ausgrabungen, Bergung und Restaurierung von Bodendenkmalen, Überwachung der Maßnahmen sowie Erfassung der beweglichen Bodendenkmale
- allgemeine Vertretung der Interessen der Denkmalpflege bei Planungen und sonstigen Maßnahmen.

Allgemeines:
Zur Verdeutlichung des Tätigkeitsfeldes Denkmalschutz/Denkmalpflege werden nun die Bereiche des Denkmalschutzes aufgezeigt.
Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) gliedern sich in Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Denkmale und Denkmalbereiche.

Unabhängig davon, um welche Denkmalart es sich handelt, ist der Denkmalschutz grundsätzlich bemüht, so viel wie möglich von der originalen überbrachten Substanz zu erhalten und nur so viel wie nötig zu ersetzen. Die an der Denkmalpflege beteiligten Behörden versuchen den nachfolgenden Generationen das Kulturgut in möglichst unveränderter, ursprünglicher Form zu hinterlassen. Ist dies – bedingt durch defekte Konstruktionen oder Bauteile – nicht mehr durchführbar, wird bei dem Ersatz auf ortsübliche historische Baustoffe zurückgegriffen.

nena
STUCK & DEKOR
seit 1990
Stuckateurbetrieb
Telefon 03860 8032
Fax 03860 8033
Handy 0171 4756318
Siedlung 11
19065 Görslow/Mecklenburg
neumann-goerslow@t-online.de

Seniorenwohnpark Plate

5. Ebenso wichtig

Verfahren:
Beispielhaft wird daher der optimale Verfahrensablauf der Beantragung einer denkmalrechtlichen Genehmigung für Maßnahmen an einem Baudenkmal aufgezeigt:

Sie beauftragen einen Architekten mit der Ausarbeitung eines groben Konzeptes. Je nach Umfang der anstehenden Maßnahme kann es erforderlich sein, eine Bestandsaufnahme des Gebäudes zu erstellen. Auf dieser Grundlage können die neuen Planungen erfolgen.

Aufbauend auf diese Unterlagen führt die untere Denkmalschutzbehörde unter Beteiligung Ihres Architekten und Ihnen eine Vorbesprechung vor Ort durch. Dabei wird die Sachlage diskutiert sowie das Vorhaben so weit abgestimmt, dass die endgültigen Unterlagen gefertigt werden können und das Genehmigungsverfahren reibungslos und zügig verläuft.

In der Regel wird bereits in der vorbereitenden Phase das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege einbezogen, da die untere Denkmalschutzbehörde nur nach Anhörung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege die denkmalrechtliche Genehmigung erteilen darf.

Förderung:
Erhaltung und Instandsetzung eines Baudenkmals erfordern häufig erhebliche finanzielle Aufwendungen. Diese Belastungen für den privaten Eigentümer können durch direkte und indirekte Finanzierungshilfen wie Zuschüsse, Darlehen und Steuervergünstigungen gemindert werden.
Einzelheiten zu den Förderungen und Steuervergünstigungen erfragen Sie bitte bei dem für Sie zuständigem Finanzamt oder Ihrem Steuerberater bzw. der zuständigen Denkmalbehörde.

Wichtig:
Alle Finanzierungshilfen können nur in Anspruch genommen werden, wenn die Maßnahme rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und genehmigt worden ist. Bei Zuschüssen ist außerdem zu beachten, dass mit der Baumaßnahme erst nach Erhalt der Bescheinigung über die Gewährung des Zuschusses begonnen werden darf.

5.3 Dorferneuerung

Förderung im ländlichen Raum
Ländliche Räume prägen den Charakter des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Ländliche Gemeinden, Dörfer und Kleinstädte sind Wohn- und Wirtschaftsumfeld der Bevölkerung.
Grundlage für die Gewährung einer Zuwendung ist das Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum M-V 2007–2013, das Gesetz über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“, der Rahmenplan der Gemeinschaftsaufgabe sowie die Richtlinien für die Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern.

Ein Anspruch des Antragstellers auf Gewährung einer Zuwendung besteht nicht. Vielmehr entscheidet die Bewilligungsbehörde aufgrund pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.
Primäre Ziele nach der Richtlinie für die Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung sind u. a. die unmittelbare Unterstützung der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze oder Einkommensquellen sowohl innerhalb ais auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft, die Förderung von Maßnahmen, die dazu beitragen, die Attraktivität des Landes als Tourismus- und Gesundheitsland zu steigern oder die der Erhaltung und Weiterentwicklung typischer Ortsbilder und Landschaften sowie des naturräumlichen und kulturellen Potenzials des ländlichen Raums dienen.

Gegenstand der Förderung sind:
- Maßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung und -entwicklung in ländlich geprägten Orten
- dem ländlichen Charakter angepasste Infrastrukturmaßnahmen
- Maßnahmen zur Schaffung und Erneuerung von Dienstleistungseinrichtungen zur Grundversorgung für die ländliche Wirtschaft und Bevölkerung
- Maßnahmen zur Steigerung der touristischen Attraktivität des ländlichen Raums.

Grundsätzlich erfolgt bei Maßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung und -entwicklung eine Förderung nur, wenn die Gemeinde, in der sich das Objekt befindet, in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern aufgenommen wurde.

Im Bereich der privaten Dorferneuerung sind nur Baumaßnahmen förderfähig, die die Außengestaltung des Gebäudes betreffen, z. B. Dach, Fassade, Fenster, Haustür. Für private Antragsteller gibt es hier zurzeit einen Zuschuss von bis zu 35 Prozent der förderfähigen Kosten, jedoch höchstens 20.000 Euro pro Objekt.
Da es nach der Richtlinie für die Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung vielfältige Fördermöglichkeiten gibt, ist es sinnvoll, sich frühzeitig im Sachgebiet Förderprogramme des Hoch- und Tiefbauamtes der Kreisverwaltung Parchim beraten zu lassen.

5. Ebenso wichtig

Ein Anspruch des Antragstellers auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Vielmehr entscheidet die Bewilligungsbehörde aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

5.4 Kleinkläranlagen

Das Land gewährt Abwasserbeseitigungspflichtigen Zuwendungen nach Maßgabe der vorhandenen Richtlinie zur Förderung von Kleinkläranlagen. Zweck der Zuwendung ist es, die Reinigungsleistung dezentraler Abwasserbehandlungsanlagen zu verbessern.

Gegenstand der Förderung:
Zuwendungsfähig sind Vorhaben zur biologischen Reinigung von Abwasser aus bestehenden Wohngebäuden in Kleinkläranlagen mit einer Kapazität bis 8 m³/Tag, im Falle des Zusammenschlusses mehrerer Grundstücke auch bei kleinen Kläranlagen mit einer Kapazität bis 16 m³/Tag.

Das Vorhaben kann nur gefördert werden, wenn es nach Art und Umfang aus wasserwirtschaftlichen und wirtschaftlichen Gründen erforderlich ist und der ordnungsgemäße Betrieb und die ordnungsgemäße Beseitigung der Reststoffe nachhaltig gesichert sind.

Umfang der Zuwendung
Zuwendungsfähig sind Ausgaben für Investitionen, die zur Errichtung, Umgestaltung und/oder Erweiterung von Kleinkläranlagen zur biologischen Behandlung des Abwassers erforderlich sind sowie die zugehörigen Ausgaben für Zu- und Ableitung des Abwassers.

Höhe der Zuwendung
- bis zu 10 Einwohnerwerten (EW) und zuwendungsfähigen Ausgaben von mindestens 3.500 Euro 750 Euro Zuschuss
- bis zu 20 EW und zuwendungsfähigen Ausgaben von mindestens 7.000 Euro 1.500 Euro Zuschuss
- bis zu 50 EW und zuwendungsfähigen Ausgaben von mindestens 10.000 Euro 2.000 Euro Zuschuss
- mehr als 50 EW und zuwendungsfähigen-Ausgaben von mindestens 20.000 Euro 4.000 Euro Zuschuss

Bewilligungsbehörde: Landkreis Parchim
Ansprechpartner: Umweltamt, SG Wasserwirtschaft

5.5 Landesprogramm Wohnraumförderung 2007

Ziele des Landesprogramms Wohnraumförderung 2007 sind die Verbesserung der qualitativen Wohnungsversorgung der Bevölkerung zu sozialverträglichen Mieten und Lasten durch Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden sowie die Schaffung funktionierender Wohnungsmärkte und intakter Stadtstrukturen.
Welche Förderprogramme stehen zur Verfügung:
- Förderung der Instandsetzung und Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie selbst genutztem Wohneigentum
- Modernisierung und Instandsetzung in innerstädtischen Altbauquartieren

Landesprogramm Schaffung von altengerechten Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Betreuungsangebot im Bestand

Golfservicehalle

Bewilligungsstelle: Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern, Geschäftsbereich der Nord/LB Girozentrale
Vorprüfstelle: Landkreis Parchim Hoch- und Tiefbauamt

Angemessenen Wohnraum zu sozialverträglichen Preisen zu schaffen, ist eine wichtige Aufgabe der Politik.
Die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern hält auch weiterhin mit gezielten Förderungsprogrammen an der erfolgreichen Wohnungspolitik fest.
Gesetzliche Grundlagen der Wohnungsbauförderung sind die einzelnen Richtlinien des Ministeriums für Arbeit und Bau.

Welche Förderungsprogramme stehen zur Verfügung:

- Aufwendungsdarlehen und Baudarlehen für den Neubau
- Modernisierungsdarlehen für bestehende Wohngebäude

Gegenstand der Förderung sind:
- Schaffung von Wohneigentum
- Schaffung von Wohneigentum ausschließlich für junge Familien
- Erwerb von Eigentumswohnungen aus dem Bestand
- Schaffung von altengerechten Miet- und Genossenschaftswohnungen mit
- Betreuungsangebot durch Neubau, Ausbau/Erweiterung
- Schaffung von altengerechten Miet- und Genossenschaftswohnungen mit
- Betreuungsangebot im Bestand

Aufwendungsdarlehen für die Schaffung und den Ersterwerb von Familienheimen können für den Zeitraum von bis zu 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit gewährt werden. Sie dienen zur Senkung der Belastung.
Bei der Schaffung von Wohneigentum ausschließlich für Junge Familien sowie beim Erwerb von Eigentumswohnungen aus dem Bestand gibt es ein Baudarlehen, das abhängig ist von der Anzahl der Familienangehörigen.
Bei den Miet- und Genossenschaftswohnungen ist die Höhe der m²-Wohnfläche für die Höhe des Baudarlehens zu berücksichtigen.

Bewilligungsbehörde: Landesförderinstitut M-V Schwerin
Vorprüfstelle: Landkreis Parchim, Hoch- und Tiefbauamt

5.6 Erfolgreich sanieren

5.6.1 Sanieren und Energiesparen schont die Umwelt und den Geldbeutel

Energiesparende Baumaßnahmen sind eine Investition in die Zukunft
Die meisten Häuser in der Bundesrepublik wurden in einer Zeit gebaut, als Energieverbrauch und Umwelt kein Thema waren. Sie verursachen hohe Heizkosten, haben oft ein unbehagliches Raumklima und belasten die Umwelt und den Geldbeutel. Die meisten Hauseigentümer ahnen oft nicht, wie leicht und rentabel sie mit den heutigen Möglichkeiten das Wohnklima optimieren und Heizkosten sparen könnten.

EU-Richtlinie zur Gebäude-Energie-Effizienz
Käufer oder Mieter erfahren oft wenig über den Energiebedarf, wenn sie eine Immobilie beziehen. Seit dem 1.Oktober 2007 sehen sie klarer, denn seit dem gilt die neue Energieeinsparverordnung über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden in Deutschland. Bei jedem Nutzerwechsel einer Wohnung oder eines Gebäudes muss dann ein Zertifikat über den Energiebedarf vorliegen.

Dieser Energiepass informiert Verbraucher objektiv. Jeder Interessent kann den Energiebedarf von Häusern bundesweit vergleichen; Mieter und Verbraucher können einfach ablesen, ob sie mit eher „hohen“ oder „niedrigen“ Energiekosten rechnen müssen. Der Energiepass ermöglicht den Vergleich verschiedener Objekte und wird so maßgebliches Argument bei der Wohnungs- oder Hauswahl.

Wichtige Sanierungstipps
Eigentümern zeigen die in den Energiepass integrierten „Modernisierungs-Tipps“, mit welchen Sanierungsmaßnahmen die beste Energieklasse erreicht werden kann. Wohnungsunternehmer erhalten wertvolle Informationen für das Instandsetzen und Modernisieren sowie den Verkauf von Objekten.

Bis zu 70 Prozent weniger Energieverbrauch
So können durch die richtige Kombination von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen Heizkosten und Energieverbrauch um 60–70 Prozent reduziert werden. Im Vordergrund jeder Maßnahme stehen dabei die angenehme Behaglichkeit und ein Wohlfühlklima für alle Bewohner.

„Geld-zurück-Garantie“
Die Frage nach der Amortisation schließt die danach beginnende Gewinnzone ein und zeigt, dass Energiesparmaßnahmen durch die Heizkostenentlastung eine eingebaute „Geld-zurück-Garantie“ haben. Gerade im Hinblick auf das reduzierte Einkommen im Alter wird die Bedeutung der heute notwendigen Modernisierungsmaßnahmen zur späteren Heizkostenentlastung

KREISHANDWERKERSCHAFT

Westmecklenburg-Süd
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Innungen der Bauhaupt- und Nebengewerke der Landkreise Parchim und Ludwigslust

Bau-Innung Landkreis Parchim

Bau-Innung Ludwigslust/Hagenow

Elektro-Innung Landkreis Parchim

Innung des Elektrohandwerks Ludwigslust/Hagenow

Heizung-, Sanitär- und Klima-Innung Parchim/Ludwigslust

Maler- und Lackierer-Innung Westmecklenburg-Süd

Metall-Innung Landkreis Parchim

Metall-Innung Ludwigslust/Hagenow

Innung des Kachelofen- und Lüftungsbauer-handwerks Ludwigslust/Hagenow

Raumausstatter- und Sattler-Innung Ludwigslust/Parchim/Güstrow

Tischler-Innung Hagenow/Ludwigslust

Tischler-Innung Landkreis Parchim

<u>Geschäftsstelle:</u>
Lindenstraße 1
19288 Ludwigslust
Tel.: 0 38 74/4 73 11
Fax: 0 38 74/4 73 13

<u>Außenstelle:</u>
Bahnhofstraße 8
19370 Parchim
Tel.: 0 38 71/6 60 71
Fax: 0 38 71/6 60 72

E-Mail: info@khs-wms.de

Innungsfachbetriebe im Internet
www.khs-wms.de

Lübzer Klinkerbau

Dipl.-Ing. Martin Karg
Goldberger Straße 22 · 19386 Lübz
Tel.: 038731/47393 · Fax: 038731/47394
Mobil: 0173/6061040
E-Mail: luebzer.klinkerbau@t-online.de

BERATUNG | PLANUNG | AUSFÜHRUNG
Ihr Fachbetrieb für alle Maurerarbeiten

FLIESEN-MOHRWINKEL
Meisterbetrieb

Beratung
Planung
Verkauf
Verlegung

Tel. 03863/555185
0172/3263642

19089 Crivitz
Zapeler Weg 11

Fliesen
Naturstein
Kork
Badmöbel
und mehr

www.fliesen-mohrwinkel.de

RIKERT
Dachdeckerei

Am Rabensoll 39 • 19370 Parchim
Tel. 0 38 71 / 21 20 26
Fax 0 38 71 / 26 42 45
Funk 0173 / 214 67 30

5. Ebenso wichtig

Crivitz, Parchimer Straße 53

konsequent aufgezeigt. Die beste Geldanlage ist Ihr Haus. Durch wohlüberlegte Investitionen können erheblich Energiekosten gespart werden. Rechnen Sie doch mal, ob Ihr Geld ins Haus investiert nicht viel mehr Nutzen abwirft als auf der Bank. Warten Sie mit der Modernisierung nicht bis zum Ende der gesetzlichen Fristen. Dann sind die Handwerksbetriebe überfordert und können nur noch in Eile und unter Zeitdruck arbeiten. Nein – machen Sie es gleich!

Staatliche Förderung
Wer sich entschließt, zur Tat zu schreiten, wird in seinem Vorhaben, Energie zu sparen, auch vom Staat unterstützt. Zuschüsse zur Energiesparberatung gibt es auf Bundes- und Landesebene. Die Kosten für den Hausbesitzer liegen je nach Förderprogramm zwischen 50 und ca. 300 Euro.
Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet gleich mehrere zinsgünstige Darlehen und Förderprogramme an, darunter unter anderem das Programm zur Kohlendioxid-Gebäudesanierung – ein Kompaktpaket aus Heizungsmodernisierung, Wärmedämmung und Fenstererneuerung – und das Programm zur Kohlendioxid-Minderung, das gezielte Einzelmaßnahmen innerhalb des Programmes „Wohnraum modernisieren“ fördert.

5.6.2 Sanierungsmaßnahmen und Einsparpotenziale

5.6.2.1 Sanierung der Gebäudehülle

Dach, Fassade und Fenster sind meist die ersten Ansatzpunkte, wenn es um die energetische Sanierung geht. Dabei gibt es je nach Baujahr einer Immobilie notorische Schwachpunkte, die erhebliche Auswirkungen auf den Energieverbrauch und das Raumklima haben:

Gründerzeit (1890–1930er): An Fenstern und Balkonen rostender Stahl (nicht immer sichtbar); Schallschutz und Wärmedämmung mangelhaft; Schimmelpilz oder Schädlingsbefall (Holzbock, Mauerschwamm); Hohlstellen unter dem Putz (Fassade und innen).

50er-Jahre: Baumaterialien manchmal minderwertig; Wärme- und Schallschutz schlecht; Schäden an Fassade und Dach.

60er-Jahre: Wärmeschutz unzureichend und viele Wärmebrücken; Schäden an Balkonen und vorgehängten Fassaden.

70er-Jahre: Wärmedämmputzfassaden von schlechter Qualität; elastische Fugen spröde.

80er/90er-Jahre: Haus bei Dachausbauten undicht; Unterspannbahnen nicht UV-beständig (Folie zerstört, Feuchtigkeit bildet sich in Dämmwolle), Blasenbildung und Ablösung von Anstrichen.

In regelmäßigen Abständen sanieren
Jedes Haus hat seine eigene Geschichte. Für jedes Gebäude gilt, dass alle 5 bis 15 Jahre die Außenanstriche an den Fassaden erneuert werden sollten. Alle 15 bis 30 Jahre erneuerungsbedürftig sind Plattenverkleidungen, außerdem sollten Außenbauteile und Fugenmassen abgedichtet werden. Nach 30 bis 50 Jahren sind Dacheindeckungen und Dachanschlüsse, Außenwandputz und -bekleidung zu erneuern.

Aus alt und zugig mach schön und behaglich
Eine gute Wärmedämmung sorgt in erster Linie für ein behagliches Raumklima und körperliches Wohlbefinden, indem im Winter die Kälte draußen bleibt und im Sommer möglichst wenig Hitze durch Dach oder Wand dringt. Nebenbei bewahrt sie aber auch die Baukonstruktion vor extremen Temperaturschwankungen und Feuchte-Einwirkungen mit den damit verbundenen Folgeschäden.

Optimale Dämmung für Ihr Haus
Dabei funktionieren die heute marktüblichen Dämmungen, allen voran der Spitzenreiter Mineralwolledämmstoff, nach dem Prinzip einer in hohem Maße wärmedämmenden Struktur, die Platz lässt für Luft oder Gaseinschlüsse.

Es gibt anorganische und organische Dämmstoffe, wobei sich die organischen noch in künstliche wie zum Beispiel Polyurethan-Hartschaum (PUR) und natürliche Stoffe wie Holzwolle untergliedern. Dämmstoffe haben ein geringes Gewicht, dadurch aber gleichzeitig auch eine relativ geringe Wärmespeicherfähigkeit. Zu einem behaglichen Raumklima gehört jedoch neben der Dämmung auch eine gute Wärmespeicherkapazität, um die tageszeitlich-, witterungs- oder nutzungsbedingten Temperaturschwankungen auszugleichen. Diese Aufgabe erfüllen schwere, dichte Baustoffe wie zum Beispiel Betondecken oder Ziegelwände.

5. Ebenso wichtig

Gebäude als Ganzes betrachten
Doch bei allen bauphysikalischen Details darf das Gebäude als Ganzes nicht aus den Augen verloren werden. Neben den tragenden Wänden und dem Dach treten noch weitere Bauteile in Kontakt mit der Außenluft: die erdberührten Bauteile, die Geschossdecken im Bereich von Auflagern und Einschnitten wie zum Beispiel bei einer Loggia. Und natürlich Fenster, Rollladenkästen oder Türen. Der beste Wärmeschutz ist dabei eine konstruktive thermische Trennung, sprich: Durchbrüche durch die Wand sollten vermieden werden. Was bei einem vorgehängten Balkon oder beim außen angebrachten Rollladenkasten kein Problem ist, lässt sich bei anderen Bauteilen gar nicht oder nur mit großem Aufwand und höchster handwerklicher Sorgfalt erreichen.

Selbst Innenbauteile benötigen eine Dämmung, nämlich dann, wenn sie an Räume angrenzen zu denen ein starkes Temperaturgefälle besteht. Neben Energieverlusten drohen bei der Auskühlung von Bauteilen die gefürchteten Wärmebrücken und in deren Folge Feuchtigkeitsbildung, Stockflecken und Schimmelbefall.

1. Keller richtig dämmen
Beheizte Keller müssen wärmegedämmt sein, verlangt die neue Energie-Einsparverordnung (EnEV). Das spart nicht nur Heizenergie. Die höheren Oberflächentemperaturen der Wände und Kellersohle sorgen zusätzlich für Behaglichkeit und verhindern Schwitzwasser. Auf die Dämmung der Kelleraußenwände und -böden zu verzichten, kann fatale Folgen haben, denn: Wie auf einem kalten Glas kann sich auch auf kalten Bauteilen die Luftfeuchtigkeit niederschlagen. Schimmelpilze setzen sich fest, es entsteht der typisch modrige Geruch schimmelsporenbelasteter Raumluft.

Als Wärmedämmung genügt bei Kalksandstein- und Betonwänden bereits eine ca. 8 cm bis 10 cm dicke Perimeterdämmung. Das Gleiche gilt für die Kellersohle. Kellerwände aus wärmedämmenden Leichtbetonsteinen oder Wärmedämmziegeln kommen zwar ohne weitere Dämmung aus, sollten aber eine ca. 4 cm dicke Perimeterdämmung als Schutz der Kellerabdichtung erhalten.

2. Außenhülle richtig dämmen
Die Außenhülle des Hauses ist dem Wetter gnadenlos ausgesetzt. Klar, dass hier im Laufe der Zeit die Farben verblassen und der Putz spröde und schmutzig wird. Wer denkt, mit ein paar Eimern Farbe und einigen Säcken Außenputz sei das Problem gelöst, hat auf Jahrzehnte hinaus die Chance einer dauerhaften energiesparenden Lösung verspielt. Sanieren Sie gleich richtig – und verpassen Sie Ihrer alten Fassade eine Wärmedämmung.

60 Prozent weniger Heizkosten
Die Energieeinsparverordnung zwingt Sie zudem zum nachträglichen Dämmen, wenn Sie den Außenputz erneuern. Aber auch wenn die Fassadenoberfläche noch ganz passabel aussieht, sollten Sie an der ungedämmten Außenhaut einen Wärmeschutz anbringen.

Mit einem Wärmemantel für das Haus senken Sie Ihre jährlichen Heizkosten um sage und schreibe bis zu 60 Prozent. Warm „einpacken" können Sie Ihr Haus auf verschiedene Weise. Beim Wärmedämmverbundsystem werden beispielsweise Dämmstoffplatten mithilfe eines speziellen Klebemörtels direkt auf den Außenputz geklebt und nach Aushärtung des Klebers verdübelt. Darüber wird eine Armierungsschicht fixiert, die Temperaturschwankungen ausgleicht und als Grundlage für den Außenputz dient.

Hochwirksam: Die Vorhangfassade
Eine andere nachträgliche Dämmmöglichkeit ist die Vorhangfassade. Durch die konstruktive Trennung der Funktionen Wärmeschutz und Witterungsschutz ist sie ein hochwirksames System. Auf eine Vorbehandlung der renovierungsbedürftigen Wand kann meistens verzichtet werden. Bei der vorgehängten Fassade wird von außen nach innen unterschieden in: die Bekleidung (Wetterschale), die Hinterlüftung (Luftschicht), die Wärmedämmung und die an der Hauswand verankerte Unterkonstruktion (Latten- oder Metallkonstruktion).

Die Dämmschicht wird so in die Unterkonstruktion eingebracht, dass zwischen Dämmung und Außenhaut ein 2 bis 4 cm breiter Luftraum bleibt. Dieser Spalt genügt, um Feuchtigkeit schnell abtrocknen zu lassen oder abzuführen. Lüftungsschlitze an den Ober- und Unterseiten der Vorhangfassade begünstigen diesen Effekt. Die VHF hat zwei Vorteile: Sie ist schnell montiert und hält lange, in der Regel mehr als 30 Jahre. Einige Experten sprechen vom „System mit der geringsten Schadenshäufigkeit". Grundsätzlich eignet sich die vorgehängte hinterlüftete Fassade für jeden Sanierungstyp. Die Unterkonstruktion (Holz oder Aluminium) kann an jeder Wand befestigt werden, auch an solchen, die als nur schwach belastbar eingeschätzt werden. Allerdings ist die VHF teurer als ein Wärmedämm-Verbundsystem.
Bei der Wahl des Dämmverfahrens, des Dämmmaterials und der Dicke des Wärmeschutz-Mantels raten wir einen Stuckateur- oder Malerbetrieb in Ihrer Nähe zurate zu ziehen.

3. Innendämmung
Bei denkmalgeschützten Fassaden darf häufig keine Dämmung von außen aufgebracht werden. Als einzige Möglichkeit bleibt damit

5. Ebenso wichtig

Crivitz, Kirchenstraße 8

nur die Dämmung von innen. Wichtig ist hier das sorgfältige Anbringen eine Dampfsperre, um Feuchteschäden zu vermeiden. Aus diesem Grund sollte die Innendämmung nur von Fachleuten ausgeführt werden.

4. Dämmung des Daches

Neben der Außenwand bietet auch die nachträgliche Dachdämmung erhebliches Energieeinsparpotenzial. Zudem ist in der Energieeinsparverordnung vorgegeben, dass beim Dachauf- oder -umbau und bei einer neuen Dacheindeckung ein U-Wert von 0,3 W/m²K einzuhalten ist. Hierzu gibt es verschiedene Möglichkeiten.

Dächer von außen dämmen

Am besten wird die Dämmschicht als Außenhaut rund um das Gebäude angebracht – etwa als Wärmedämmfassade oder im Dachbereich als Aufsparrendämmung. Hier bildet die Dämmschicht eine durchgehende Ebene direkt unter der Dacheindeckung.

Besonders ist darauf zu achten, dass die Sparren gekürzt und nach Aufbringen der Dampfsperre fachgerecht aufgedoppelt werden.

Dafür gibt es spezielle Systeme aus Hartschaum-Platten und -Formelementen sowie aus Mineralwolle. Bei diesem System werden auf den verschalten Dachflächen in regelmäßigen Abständen druckfeste Mineralwollstreifen aufgenagelt. Die Zwischenräume werden dann mit Mineralwollmatten gefüllt, sodass die gesamte Dachfläche mit einer durchgehenden Dämmschicht abgedeckt ist.

Wenn ohnehin eine neue Dacheindeckung ansteht, ist die Aufsparrendämmung die beste Lösung. Beim nachträglichen Ausbau aber wird man sich trotz der Vorteile nur selten für diese Dämmart entscheiden.
Denn oft ist diese Außendämmung von Dächern nicht möglich oder mit einem zu großen Aufwand verbunden. In diesem Fall hilft nur die zweitbeste Lösung weiter: die Dämmung von innen.

Innendämmung fürs Dach

Die Innendämmung ist vor allem zur Komplettierung des Wärmeschutzes beim Dachausbau sinnvoll. Die Dämmung zwischen den Sparren ist dabei das am häufigsten ausgeführte Dachdämmverfahren. Da hier die Dämmstoffstärke oft durch die Sparrentiefe begrenzt wird, sollte eine Zwischensparrendämmung mit einer Dämmung unter den Sparren kombiniert werden. Die Sparren bilden sonst Wärmebrücken, die den Wärmeschutz bis zu 30 Prozent verschlechtern.

Um die erforderlichen Dämmstoffstärken zu erreichen, wird zunehmend die Vollsparrendämmung eingesetzt. Hierbei wird die gesamte Sparrentiefe mit Dämmstoff verfüllt. Dabei empfiehlt sich ein Dämmstoff mit faseriger Struktur wie beispielsweise Mineralwolle. So kann neben der Wärmedämmung auch der Schallschutz erhöht werden. Dämmplatten aus Polystyrol haben dagegen keine schalldämmende Wirkung – im Gegenteil. Unter bestimmten Voraussetzungen verschlechtern sie sogar die Schalldämmeigenschaften einer Wand.

Dämmt man Dachräume auf der Innenseite, entsteht ein Problem: Gelangt warme Luft aus dem Wohnraum in den Bereich hinter der Dämmung, kühlt sie ab und es kommt zur Tauwasserbildung. Die allmähliche Durchfeuchtung des Baukörpers und der Dämmschicht sind die Folge. Diesem Effekt begegnet man durch den Einbau einer Dampfsperre vor der Dämmung.

Perfekte Dämmung nur bei professioneller Ausführung

Ein Grund für hohe Wärmeverluste durch das Dach ist häufig eine zu dünne und unsorgfältig ausgeführte Dämmung. Bei Altbauten ist die Dämmung oftmals zusammengesackt und lückenhaft, sodass zum Teil nur 50 Prozent der ursprünglichen Dämmstoffdicke vorhanden ist. Eine schlechte Dachdämmung führt dazu, dass der Dachraum im Sommer überhitzt und im Winter unbehaglich kalt ist. Deshalb ist es ratsam, die Dachdämmung durch einen Fachmann ausführen zu lassen.

5. Ebenso wichtig

5. Dämmung Kellerdecke
Gedämmte Kellerdecken erhöhen die Wohnqualität
Spätestens beim Spielen mit Kleinkindern auf dem Wohnzimmerfußboden fällt in schlecht gedämmten Gebäuden die Fußkälte auf. Weil die Kellerdecke häufig gar nicht oder nur gering gegenüber dem nicht beheizten Keller gedämmt ist, entstehen relativ niedrige Temperaturen an der Fußbodenoberfläche.

So dämmen Sie Ihren Keller richtig
Eine Kellerdeckendämmung kann hier Abhilfe schaffen. Die einfachste Art der nachträglichen Wärmedämmung von ebenen Massivdecken ist das Ankleben oder Andübeln von Styroporplatten an der Deckenunterseite.Die Dämmstoffdicke richtet sich häufig nach der vorhandenen Raumhöhe im Keller und der verbleibenden Höhe von Fenster- und Türstützen. Wenn möglich, sollten 8 bis 12 cm Dämmstoff eingeplant werden.
Installationsleitungen (z. B. Wasser, Heizung, Elektro) bedürfen einer besonderen Beachtung. Deckenleuchten müssen eventuell neu befestigt und deren Anschlüsse verlängert werden.

Unterkonstruktion bei Kappen- oder Gewölbedecken
Es besteht auch die Möglichkeit, erst eine Unterkonstruktion mit Verkleidung einzubauen und nachträglich den Hohlraum mit Dämmstoff ausblasen zu lassen. Dieses Verfahren bietet sich bei Kellerdecken mit ungerader oder unebener Unterseite (Kappen- oder Gewölbedecken) an.

Perimeterdämmung
Wird eine Kellerdeckendämmung zusammen mit einer Außenwanddämmung durchgeführt, so sollte die Außenwanddämmung bis unter das Kellerdeckenniveau heruntergezogen werden (sog. Perimeterdämmung mit wasserabweisenden Platten), um Wärmebrücken zu vermeiden. Insbesondere bei durchgehenden Kellerdecken aus Beton besteht aufgrund des Wärmebrückeneffekts die Gefahr von Bauschäden und Schimmelbildung.

6. Fenster und Rollläden
So reduzieren Sie Wärmeverluste
Besonders hohe Wärmeverluste treten an den Fenstern auf. So strömt beispielsweise durch einfach verglaste Fenster nahezu doppelt so viel Wärme nach außen wie durch zweifach verglaste Fenster.

Im Verhältnis zu den Investitionskosten sind moderne Fenster die effizienteste Methode, Energie zu sparen. Heute gibt es komfortable und intelligente Lösungen, die Wärmeverluste um einiges zu reduzieren. Neben der Qualität des Glases spielen auch die Konstruktion der Rahmen und der Einbau der Fenster eine wichtige Rolle bei der Einsparung von Heizenergie.

Bei der Wärmedämmung ist dabei das Gesamtfenster zu betrachten und nicht nur die Verglasung. Die Rahmenkonstruktion hat einen wesentlichen Einfluss auf die Wärmedämmung. Um eine hohe Dämmung zu erzielen, ist es wichtig, den Fensterrahmen mit der Wärmedämmung der angrenzenden Wand abzudecken. Besonders gute Dämmeigenschaften werden erzielt, wenn die Wärmedämmung bis zum Glas reicht. Ferner ist auf eine gute Abdichtung der Fuge zwischen Rahmen und Mauerwerk zu achten. Hier ist wesentlich, dass sie von außen luft- und wasserdicht ist. Als Rahmenmaterialien werden Aluminium, Kunststoff und Holz verwendet. Holz zeichnet sich durch gute Wärmedämmeigenschaften und eine geringe Wärmedehnung aus.

Parchim, auf dem Sassenhagen

g- und U-Werte: Die Energiespar-Kennzahlen
Zu beachten sind beim Kauf von Fenstern die g- und U-Werte: Der g-Wert misst den Energiedurchlass von außen nach innen in Prozent.

Je höher der g-Wert liegt, desto mehr Sonneneinstrahlung wird über die Verglasung als Strahlungswärme nach innen abgegeben. Ein hoher g-Wert bedeutet hohen Wärmegewinn. Für ein ideal strahlungsdurchlässiges Fenster beträgt der g-Wert 1,00 oder 100 Prozent. Bei Normalglas liegen die Werte bei 0,7 bis 0,9 Prozent.

Mit der Messung des U-Wertes wird der Wärmeverlust von innen nach außen bestimmt, und zwar pro m² und pro Stunde bei einem Grad Temperaturunterschied. Leitfähige Werkstoffe (Metalle) haben einen ungünstigeren, d. h. höheren U-Wert als isolierende. Mit anderen Worten:

- Je niedriger der U-Wert, umso geringer der Wärmeverlust.
- Je kleiner der U-Wert, desto besser die Dämmung.
- Je besser die Fenster, desto weniger Geld verheizen Sie.

5. Ebenso wichtig

Zur Bewertung der Dämmqualität des gesamten Fensters ist immer der Uw-Wert maßgeblich (w = window) der meistens genannte Ug-Wert ist nur der Dämmwert für die Verglasung. Ein modernes Fenster hat in der Regel eine sogenannte „warme Kante" – hierbei wird statt dem Aluminiumabstandhalter zwischen den Scheiben ein Edelstahlprofil oder ein Kunststoffprofil verwendet. Dadurch lässt sich die häufig auftretende lästige Kondensatbildung an den unteren Bereichen der Fenster bei extrem kalten Außentemperaturen deutlich reduzieren.

Schwachstelle Rollladenkästen
Eine weitere Schwachstelle in der Außenwand stellen die Rollladenkästen dar. Hier können durch den nachträglichen Einbau von Dämmstoffen Energieverluste reduziert und Zugluft ins Rauminnere vermieden werden.

7. „Blower-Door-Test" – Ist Ihr Haus noch ganz dicht?
Ein Dichtigkeitstest hilft, Leckagen im Gebäude aufzuspüren. Dieser Test ist die beste Möglichkeit für den Bauherrn, die Qualität der geleisteten Arbeit zu überprüfen.
Warum die Dichtigkeitsprüfung? Eine Fuge zwischen innen und außen mit nur 1mm Breite und 1 m Länge, verliert so viel Energie wie durch 10 m² Außenwand verloren geht. Folglich ist eines der wichtigsten Ziele beim energiesparendem Bauen, die offenen Fugen so weit zu reduzieren wie möglich.
Beim Blower-Door-Test wird ein Ventilator in eine Türe (daher der Name) oder in einem Fenster dicht eingebaut um dann wechselweise Luft ins Haus (Überdruckmessung mit 50 Pascal) und anschließend zur Kontrollmessung Luft aus dem Gebäude gesaugt (Unterdruckmessung). Während der Messung wird erfasst, wie viel m³ Luft pro Stunde bei 50 Pascal Druckdifferenz entweicht bzw. nachströmt. Werden die zulässigen Werte überschritten, kann mit Nebel oder Luftströmungsmessgeräten nach den Undichtigkeiten gefahndet werden und eine Nachbesserung erfolgen.

5.6.2.2 Modernisierung der Haustechnik

Neben der Sanierung der Gebäudehülle können auch durch die Modernisierung der Haustechnik erhebliche Einspareffekte erzielt werden.

Private Haushalte verbrauchen knapp 30 Prozent der gesamten Endenergie. Davon entfallen 77 Prozent auf die Raumheizung und etwa 12 Prozent auf die Warmwasserbereitung.
Während bei Neubauten der durchschnittliche Heizwärmebedarf heute deutlich unter 10 Liter Heizöl pro m² und Jahr liegt, verbraucht der durchschnittliche Altgebäudebestand mehr als das Doppelte!

Voraussetzung für die sinnvolle und kostengünstige energetische Sanierung ist ein möglichst breites Wissen über die verfügbaren Einsparteckniken und deren spezifische Wirksamkeit und Kosten. Bei der Sanierung sollte noch genauer als beim Neubau jedes Projekt individuell geprüft werden, um ein energetisch und wirtschaftlich optimales Ergebnis zu erreichen.

Heizung sanieren und Geld sparen
Die Kosteneffizienz von Haustechnikmaßnahmen hängt sehr stark von der individuellen Einbindung in das Gesamtkonzept ab. Die Sanierung alter Heizanlagen führt fast immer zu deutlichen Einsparungen von 10 bis 30 Prozent.
Die Verbesserung von Regelungen kann Effekte von fünf bis zehn Prozent (in Einzelfällen bis 20 Prozent) Einsparung bringen, ist aber allein nicht ausreichend für effiziente Verbesserungen. Lüftungsanlagen mit oder ohne Wärmerückgewinnung reduzieren den Energieverbrauch und gewährleisten eine hervorragende Raumlufthygiene. Ebenso entschärfen oder vermeiden sie das Problem der Schimmelpilzbildung.

Klare gesetzliche Regelungen
Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind die Nachrüstpflichten für den Hauseigentümer genau geregelt. So schreibt die Energieeinsparverordnung vor, dass Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut wurden, bis zum 31. Dezember 2008 außer Betrieb genommen werden müssen.
Wurde der Brenner des Heizkessels nach dem 1. Januar 1996 erneuert oder wurde der Kessel anderweitig so ertüchtigt, dass er die geltenden Abgasverlustwerte einhält, verlängert sich die Austauschfrist unter bestimmten Vorraussetzungen. Werden Ein- und Zweifamilienhäuser vom Eigentümer selbst bewohnt, gelten die Anforderungen beispielsweise nur bei Eigentümerwechsel. In diesem Fall muss spätetens zwei Jahre nach dem Eigentümerwechsel nachgerüstet werden.

1. Energieträger
Im Zuge der Sanierung der Heizungsanlage kann auch ein Wechsel zu einem anderen Energieträger (Heizöl, Erdgas, Sonnenenergie) aus ökologischer und ökonomischer Sicht sinnvoll sein.

Ölheizungsanlagen
Gerade in älteren Gebäuden finden sich oft Ölheizungsanlagen. Diese zumeist älteren Anlagen sind meist überdimensioniert, arbeiten mit zu hohen Heiztemperaturen und mit einem schlechten Wirkungsgrad infolge zu hoher Abstrahl- und Stillstandsverluste. Eine Sanierung lohnt sich auf jeden Fall. Durch die verbesserte

Sporthalle Plate

STELA-BAU GmbH

Mit uns schon **heute** nach dem Standard von **morgen** bauen!

- KfW 60/40
- Passivhäuser
- Erdwärmeheizung
- kontrollierte Lüftung
- Blower Door Test usw.

Lassen Sie sich unverbindlich beraten!

Tel. 0 38 41/73 20 50
Primelweg 17, 23966 Wismar
www.stela-bau.de
stela-bau@web.de

CITYKORK
SEIT 1997
IHR FACHBETRIEB FÜR KORK - BODENBELÄGE
NICO STREBL
MOBIL 0172 / 38 19 026
Werkstrasse 700 • Schwerin - Süd
Tel.: 0385 - 581 52 20 • Fax: 0385 - 61 11 53
E-Mail: citykork@web.de • www.citykork.de

H & L
Tief- und Straßenbau GmbH
19089 Demen, Am Sonnenberg 23
Tel. 038488/202 41, Fax 038488/508 94
Natursteinpflasterarbeiten
- Plattenlegearbeiten - Maschinentransporte - Klärgrubenbau
- Rohrlegearbeiten - Abrissarbeiten - Bodentransporte

LVM Servicebüro
Gisela Tackmann
Versicherungsfachfrau
LVM Versicherungen
Schmiedestraße 28
19386 Lübz
Telefon: (03 87 31) 2 36 38
Telefax: (03 87 31) 2 56 33
· Gebäude
· Bauherrenhaftpflicht
· Bausparen
· Baufinanzierung und andere
In jeder Situation in guten Händen.
www.tackmann.lvm.de
g.tackmann@tackmann.lvm.de

www.gruenerservice.de
Grüner Service
Garten- & Landschaftsbau GmbH
• Pflaster- und Natursteinarbeiten
• Gestaltung von Gartenanlagen
Lange Straße 23 · 19372 Paarsch
Tel.: 03871/213008 · Fax: 03871/265451

5. Ebenso wichtig

Verbrennungstechnik gelangen kaum noch Schadstoffe in die Umgebung. Nach dem Einbau eines neuen Heizkessels kann der Wirkungsgrad, je nach Anlagekonzept, um über 20 Prozent erhöht werden.

Eine Sanierung umfasst im Normalfall den Ersatz des alten Heizkessels, des Ölbrenners und eventuell der Warmwassererwärmung. Auch der Kamin ist im Normalfall infolge der Sanierung der Anlage und den dadurch veränderten Betriebsbedingungen anzupassen.

Als Ersatz für die alte Brenner- und Kesselanlage stehen moderne, energiesparende Kompaktwärmezentralen in konventioneller Bauart oder mit Kondensationskessel zur Verfügung. Die neue Kesselanlage kann im Sanierungsfall an den bestehenden Tank und meist auch an die vorhandenen Ölleitungen angeschlossen werden.

Erdgas
Immer weiter ausgebaut wird derzeit das Erdgasnetz; viele Anbieter warten hier mit äußerst günstigen Angeboten kombiniert mit Wartungsverträgen auf, die in jedem Fall geprüft werden sollten.
Eine Kosten-Nutzen-Analyse im Vergleich zu einer mit Öl betriebenen Anlage hängt sehr stark von den jeweiligen Anbieterpreisen ab und ist daher für jeden Einzelfall gesondert zu berechnen. Aus ökologischer Sicht ist als wesentlicher Pluspunkt die umweltfreundliche Verbrennung hervorzuheben.

Heizen mit Strom
Zwar sind die anfänglichen Investitionskosten bei Nachtstromheizungen niedriger als bei anderen Heizungssystemen. Die hohen Verbrauchskosten heben diesen Kostenvorteil jedoch schnell wieder auf. Hinzu kommt, dass diese Anlagen auch aus ökologischer Sicht nicht empfehlenswert sind und deshalb ausgetauscht werden sollten.

Holzpellet-Heizanlage
Eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Alternative stellen Holzpellet-Heizanlagen dar. Eine Pellet-Heizanlage (gepresstes Sägemehl ohne Zusatzstoffe) entspricht einer Holzheizung mit dem Komfort einer Ölheizung. Den günstigen Betriebskosten stehen derzeit noch die relativ hohen Investitionskosten gegenüber.

Heizen mit der Kraft der Sonne
Immer größerer Beliebtheit erfreuen sich Fotovoltaikanlagen. Hier wird Sonnenenergie direkt in elektrische Energie umgewandelt. Den so erzeugten Strom sollten Sie vollständig ins Stromnetz einspeisen, da Sie hierfür von den Stromversorgern eine hohe Einspeisevergütung erhalten.

2. Warmwasserbereitung
Die Warmwasserbereitung hat nach der Raumheizung mit acht Prozent den zweitgrößten Anteil am Endenergieverbrauch der privaten Haushalte. Der Warmwasserverbrauch im Haushalt hängt stark von den individuellen Gewohnheiten des Einzelnen ab. So kann der tägliche Verbrauch an 40° C warmem Wasser pro Person zwischen 10 und 150 Litern betragen. Damit greifen bei der Warmwasserbereitung Umweltschutz und Energiesparen direkt ineinander: Wer weniger kostbares Trinkwasser zum Duschen, Waschen

SOLAR THEES GmbH
Parchimer Straße 11a·19374 Damm
Tel. 03871/5055 Fax 03871/5057
Thermische Solaranlagen,
Solarstromanlagen, Pelletsanlagen,
Brennwerttechnik, Kalkschutzanlagen uvm.

WEKA informationsbroschüren
informativ
praktisch
aktuell
kompetent
kreativ
Ob es sich um Kommunen, Landkreise, Kliniken, Industrie- und Handwerksorganisationen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Fremdenverkehrsvereine oder Unternehmen handelt, unsere Produkte sind immer das **ideale Medium für Öffentlichkeitsarbeit – im Print- und Internetbereich.**
WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2 • 86415 Mering • Tel.: 08233 384-0
info@weka-info.de • www.weka-info.de

oder Spülen verbraucht, benötigt auch weniger Energie. Im Durchschnitt werden in Deutschland rund 35 Liter pro Person und Tag verbraucht.

Zentrale Warmwasserbereitung
Warmwasser kann entweder dezentral in unmittelbarer Nähe der Zapfstelle (Waschbecken oder Dusche) oder zentral bereitet werden. Bei der zentralen Warmwasserbereitung wird das Wasser zunächst in einem zentralen Speicher auf 45 bis 60° C erwärmt und dann von dort an die Zapfstellen verteilt. Wird warmes Wasser angefordert, steht meist noch ausgekühltes Wasser in der Warmwasserleitung. Bei Bedarf muss daher zunächst so lange gezapft werden, bis warmes Wasser vom Speicher an die Zapfstelle nachgeflossen ist und dort zur Verfügung steht. Nach dem Zapfen bleibt warmes Wasser in der Leitung stehen und kühlt aus. Die so entstehenden Wärmeverluste werden als Verteilungsverluste bezeichnet.

Um diese Wärmeverluste möglichst gering zu halten, schreibt die Heizungsanlagen-Verordnung auch für das Warmwassernetz grundsätzlich eine Isolierung der Rohrleitungen vor. Im Keller sind diese Rohrleitungen oft frei zugänglich. Es besteht daher die Möglichkeit, diese nachträglich kostengünstig durch Eigenleistung zu isolieren. Mit einer fachmännischen Isolierung garantiert die zentrale Warmwasserbereitung neben einem hohen Maß an Komfort auch niedrige Verbrauchskosten.

Dezentrale Warmwasserbereitung
Für selten genutzte, entfernt liegende Zapfstellen (z. B. Gäste-WC) kann es energetisch günstiger sein, diese von der zentralen Versorgung abzukoppeln und mit einem elektrisch beheizten Kleinspeicher (Speichervolumen 5 bis 10 Liter) auszustatten.

Sollen mehrere unmittelbar benachbarte Zapfstellen (z. B. Waschbecken, Dusche und Spülbecken) versorgt werden, können platzsparende elektrische oder gasbeheizte Durchlauferhitzer und Vorratswasserheizer sowie mit Nachtstrom elektrisch beheizte Speicher mit einem Volumen von 80 bis 150 Litern eingebaut werden. Elektrisch beheizte Durchlauferhitzer benötigen allerdings hohe Leistungen.
Ihr Anschluss an das Stromnetz muss deshalb vom zuständigen Energieversorgungsunternehmen genehmigt werden. Vollelektronische Geräte garantieren dabei gleichbleibende Zapftemperaturen und sind daher auch zum Duschen geeignet.
Alle dezentralen Systeme haben den Vorteil, dass die einzelnen Wärmeerzeuger gezielt zu- beziehungsweise abgeschaltet werden können und dass die Warmwassertemperatur individuell an die jeweiligen Bedürfnisse angepasst werden kann.

Warmwasser-Wärmepumpe
Vorteilhaft ist auch der Einsatz einer Warmwasser-Wärmepumpe. Sie setzt erwärmte Umgebungsluft zur Brauchwassererwärmung ein. Dadurch wird Energie eingespart – die Wärmepumpe leistet so einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz. Wichtig ist dabei: Eine Wärmepumpe darf nicht im Heizungsraum installiert sein, weil sie sonst nur im Sommer sinnvoll betrieben werden kann.
Im Winter würde sie ständig den Kessel auskühlen und diesen zum immer wieder Anfahren anregen. Dadurch würde deutlich mehr Energie verbraucht als wenn die Pumpe nicht da wäre. Deswegen muss die Wärmepumpe die Energie von der Außenluft nehmen um sinnvoll betrieben zu werden oder in Verbindung mit einer Lüftungsanlage um die warme Abluft noch weiter „auszusaugen“.

Der Energieverbrauch von Warmwasser-Wärmepumpen ist gering. Nur rund ein Drittel der zur Wassererwärmung benötigten Energie kommt aus dem elektrischen Netz. Positive Nebeneffekte der Warmwasser-Wärmepumpe sind die Kellerentfeuchtung und die Raumabkühlung. Warmwasser-Wärmepumpen sind als Kompaktgeräte für die Innenaufstellung konzipiert. Ein nachträglicher Einbau, beispielsweise im Altbau, ist problemlos möglich.

Solarkollektoren
Mit Solarkollektoren wird Sonneneinstrahlung in Wärme umgewandelt. Vor allem die Brauchwarmwasserbereitung ist ein sinnvoller Einsatzbereich. Hierzu werden inzwischen von verschiedenen Herstellern ausgereifte Komplettsysteme angeboten.
Die Kollektoren sollten mit Südausrichtung und unter einem Neigungswinkel zwischen 20° und 60° gegen die Horizontale montiert werden. Bei sinnvoller Auslegung – z. B. 6 Quadratmeter Kollektorfläche für einen Vierpersonen-Haushalt – decken solche solarthermischen Systeme bis zu 60 Prozent des jährlichen Brauchwarmwasser-Wärmebedarfs. Der Primärenergieverbrauch zur Warmwasserbereitung lässt sich auf etwa die Hälfte reduzieren. Damit ist die solarthermisch unterstützte Warmwasserbereitung das mit Abstand umweltfreundlichste System.

3. Neue Dimensionen der Raumluftqualität durch moderne Lüftungsanlagen

Die energiesparende, dichte Bauweise erfordert vom Bewohner konsequentes Stoß- und Querlüften um den notwendigen hygienischen Luftwechsel zu erreichen. Eine kontrollierte Be- und Entlüftung Ihres Gebäudes durch eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erledigt diese Aufgabe für den Bewohner und sorgt für nie da gewesene Luftqualität in unseren Wohnräumen.

5. Ebenso wichtig

Bruehl, Bahnhofstraße 10

Außerdem können Hausstauballergiker genauso frei durchatmen wie Pollenallergiker. Feuchtigkeit wird aus dem Gebäude transportiert, die Wärme, die beim Fensterlüften verloren geht, wird zu über 80 Prozent wieder in die Räume zurückgeholt.

Wie kann man sich das vorstellen?
Folgendes Beispiel, das jeder kennt:
Sie kommen in der Früh aus dem Bad zurück ins Schlafzimmer, in dem das Fenster geschlossen war, Sie riechen die verbrauchte Luft. In einem Schlafzimmer mit Lüftungsanlage kommen Sie zurück und die Luft ist so rein wie in der Nacht, als Sie sich schlafen gelegt haben. Dies alles ist für immer mehr Bewohner der Grund, sich entweder eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage zu leisten.

Tipp vom Experten:
Bevor man sich für eine Lüftungsanlage entscheidet, sollten Sie vorab von Ihrem Anbieter die Anlage möglichst in einem Gebäude vorführen lassen. Damit Sie eine sichere Entscheidung treffen können. Der Komfortgewinn ist nur schwer in Worte zu fassen, die Energieeinsparung ist deutlich spürbar.

4. Ermittlung des Gebäudeenergiestandards

Der erste Schritt zu einer energetisch und ökonomisch sinnvollen Gebäudesanierung ist die Ermittlung des Gebäudeenergiestandards. Richtwert hierfür ist die sogenannte Energiekennzahl, die sich aus dem Jahresenergieverbrauch errechnet. Der jährliche Energieverbrauch pro Quadratmeter ist eine ähnliche Vergleichsgröße wie der Benzinverbrauch eines Autos pro 100 Kilometer.

Energiekennzahl selbst berechnen
Die Energiekennzahl kann leicht selbst berechnet werden: Der Jahresheizenergieverbrauch wird durch die beheizte Wohnfläche dividiert. Ist in dem Energieverbrauch die Warmwasserbereitung mit enthalten, so werden pauschal 1.000 kWh für jede im Haushalt lebende Person vor der Division abgezogen.

Der Energieverbrauch – am besten sind gemittelte Werte über die letzten Jahre – kann den Rechnungen des Energieversorgers oder der Heizkostenabrechnung entnommen werden. Bei eigenen Ablesungen am Gaszähler oder an der Messanzeige des Öltanks kann der Verbrauch umgerechnet werden: 1 Liter Öl =~ 1 Kubikmeter Erdgas =~ 10 kWh. Vergleichen Sie nun Ihre persönliche Energiekennzahl mit den Werten in der folgenden Tabelle:

Energiekennzahl kWh/m²a	Bewertung	Gebäudetyp
bis 20	optimal	Passivhaus
20–50	sehr gut	gutes Niedrigenergiehaus
50–80	gut	Energieeinsparverordnung
80–120	befriedigend	Wärmeschutzverordnung '95
120–160	verbesserungswürdig	Wärmeschutzverordnung '84
160–200	mangelhaft	Sanierungsbedarf
Über 200	ungenügend	dringender Sanierungsbedarf

Altbauten: Doppelter Heizenergieverbrauch im Vergleich zu Neubauten
Der durchschnittliche Heizenergieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr beträgt im Gebäudebestand zwischen 220 bis 280 kWh/m² und Jahr, in Neubauten etwa 100 kWh/m² und in Niedrigenergiehäusern zwischen 30 und 70 kWh/m² und Jahr.

6. Wer macht was?

6.1 Der Entwurfsverfasser

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 auf dem Bausektor erforderlich. Der geeignete Partner für den Bauherrn ist deshalb der Entwurfsverfasser. Dieser muss bauvorlageberechtigt sein.
Laut Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) ist bauvorlageberechtigt, wer:
Zitat:

1. die Berufsbezeichnung ,,Architekt" führen darf,
2. in die von der Ingenieurkammer Mecklenburg-Vorpommern geführte Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure eingetragen ist oder in einem anderen Land als Ingenieur in eine entsprechende Liste eingetragen ist,
3. die Berufsbezeichnung ,,Innenarchitekt" führen darf, für die mit der Berufsaufgabe des Innenarchitekten verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden, oder
4. die Berufsbezeichnung ,,Ingenieur" in den Fachrichtungen Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen führen darf, mindestens zwei Jahre als Ingenieur tätig war und Bediensteter einer juristischen Person des öffentlichen Rechts ist, für die dienstliche Tätigkeit

INGENIEURKAMMER
MECKLENBURG-VORPOMMERN
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Alexandrinenstraße 32
19055 Schwerin
Tel.: 0385/55 83 60
Fax: 0385/55 83 630

www.ingenieurkammer-mv.de
info@ingenieurkammer-mv.de

Aufgaben der Ingenieurkammer Mecklenburg-Vorpommern

Förderung
- der Aus-, Fort- und Weiterbildung der Ingenieure
- der Ingenieurtätigkeit im Interesse der Allgemeinheit
- von Wettbewerben

Beratung
- der Ingenieure in Fragen der Berufsausübung
- von Behörden und Gerichten

Stellungnahmen
zu Gesetz- und Verordnungsentwürfen

Unterstützung
bei der Beilegung von Streitigkeiten

Gesetzlich geregelte Listenführung für

- Beratende Ingenieure
- bauvorlageberechtigte Ingenieure
- Tragwerksplaner
- Brandschutzplaner

sowie:

- Öffentliche Bestellung und Vereidigung von Sachverständigen auf dem Gebiet des Ingenieurwesens
- Anerkennung von Prüfsachverständigen für die Prüfung technischer Anlagen und Einrichtungen und für den Erd- und Grundbau

6. Wer macht was?

Er berät den Bauherrn bereits beim Grundstückskauf und begleitet ihn fachkundig von Planungsbeginn bis zur Fertigstellung. Hat der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so werden von ihm geeignete Fachplaner herangezogen. Diese sind für die von ihnen gefertigten Unterlagen, die sie zu unterzeichnen haben, verantwortlich. Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen bleibt der Entwurfsverfasser verantwortlich. (Ende Zitat)
Trotz des Honorars, das jeder Entwurfsverfasser für seine Leistungen gemäß der Honorarverordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) verlangt, fährt der Bauherr mit einem Entwurfsverfasser unterm Strich meist günstiger, weil sich durch gezielte Planung und Vergabe der Bauleistungen erhebliche Baukosten sparen lassen. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, dass der Entwurfsverfasser dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau abnimmt und damit hilft, die ohnehin schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen.

Wie findet man den richtigen Entwurfsverfasser?
Der schnellste Weg führt immer über Bekannte oder über Bauobjekte in der näheren Umgebung, die Ihnen besonders zusagen. Eine andere Möglichkeit ist, Veröffentlichungen von Wettbewerbsergebnissen der Bausparkassen oder in Fachzeitschriften zu verfolgen. Oder man verabredet sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Architekten oder Bauplaner zu einem Gespräch und lässt sich dessen Arbeiten zeigen.

Schritte zur Zusammenarbeit
Bevor es zum Vertragsabschluss kommt, muss der Entwurfsverfasser erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennen lernen 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 Entwurfsverfasser erbringen kann.

Der erste Schritt einer konkreten Zusammenarbeit ist getan, wenn der Entwurfsverfasser 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 Entwurfsverfasser 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 Konstruktionen und Materialien sowie den Standard des Innenausbaus gemacht haben, kann der Entwurfsverfasser eine Kostenschätzung erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Architektenvertrags gekommen.

Planungsablauf
Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Entwurfsverfasser 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 Baurechtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Wenn beim Behördenrundgang im Rahmen der Vorplanung keine größeren Problemen auftauchen, kann danach sofort mit der Ausführungsplanung begonnen werden. 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 Entwurfsverfasser die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl.

Sobald der Bauantrag genehmigt ist, kann mit dem Bauen begonnen werden.
Hierfür ist ein Bauleiter zu beauftragen. Dieses kann auch der Entwurfsverfasser sein. Er 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.

6.2 Die Vermessungsstelle/ der Vermesser

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist ein Bauherr mehrfach auf die Tätigkeit einer Vermessungsstelle (Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Parchim oder ein

6. Wer macht was?

in Mecklenburg-Vorpommern zugelassener öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) angewiesen.
Persönlich erreichen Sie das Kataster- und Vermessungsamt im selben Haus und zu den gleichen Öffnungszeiten wie das Bauordnungsamt (siehe Absatz 1 „Wegweiser durch das Bauordnungsamt des Landkreises Parchim"), fernmündlich unter folgenden Telefonnummern:

Auskunft: 03871/722-482 oder -408

Die Anschriften der im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieure finden Sie in den Gelben Seiten bzw. im Internet unter http://www.lverma-mv.de/ →Aufsicht über die Vermessungsstellen →Verzeichnis der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure

Im Folgenden soll auf die Frage „Wozu benötigt der Bauherr einen Vermesser?" näher eingegangen werden:

Punkt 1: Klärung der tatsächlichen Lage des Grundstücks in der Natur/Örtlichkeit

Obwohl der Kauf eines unvermessenen Grundstückes mit erheblichen Risiken verbunden

Residenzpark Raben, Steinfeld

ist, können viele Käufer die Frage nach der konkreten Lage des Grundstückes bzw. nach dem Verlauf der Grenze zu den Nachbargrundstücken nicht sicher beantworten. Besonders, wenn später eine bauliche Anlage ohne Kenntnis des exakten Grenzverlaufes errichtet wird, kann das weitreichende Folgen haben (ungewollte Verletzung baurechtlicher Vorschriften, privatrechtliche Haftung, Rückbau). Darüber hinaus haben viele Streitigkeiten zwischen Nachbarn ihren Ursprung in einem ungenau bekannten Grenzverlauf.

Wer an dieser Stelle kein Risiko eingehen möchte, der sollte auf eine Grenzfeststellung und Abmarkung bestehen bzw. sie durchführen lassen. Das um so mehr, als aus der Erfahrung heraus der örtliche Besitzstand (Zäune, Hecken, Nutzungen) recht häufig von den tatsächlichen Eigentumsgrenzen abweicht.

Eine festgestellte Grenze ist durch eine Vermessungsstelle geometrisch eindeutig bestimmt und in einem Verwaltungsverfahren unter Mitwirkung aller Beteiligten (das sind auch die jeweiligen Grundstücksnachbarn) bestandskräftig geworden. Durch die Abmarkung wird der Bezug zwischen dem im Grundbuch abstrakt gebuchten Grundstück und der konkreten Örtlichkeit hergestellt.
An dieser Stelle sollte man sich vor Augen führen, dass eine Grenze – wie ihr Name es schon sagt – der Abgrenzung von Eigentum dient und dass die Sicherung des privaten Eigentums eines der höchsten Rechte in unserem Staate darstellt und bereits in der Verfassung verankert ist.

Punkt 2: Abbildung der örtlichen Verhältnisse auf dem Papier
Fast alle Planungen und Festlegungen zur baulichen Nutzung eines Grundstückes erfolgen auf dem Papier. Aussagefähig ist eine Planungsunterlage nur dann, wenn sie die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort richtig, maßstäblich und ausreichend genau in einer genormten Form abbildet.

Das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises hält flächendeckend die amtliche Flurkarte bereit. Die Flurkarte bildet alle im Grundbuch erfassten Flurstücke grafisch ab. In dieser Eigenschaft nimmt sie am öffentlichen Glauben des Grundbuches teil. Sie ist für jeden Bauantrag erforderlich.

Sollte ihre Genauigkeit oder der Informationsumfang für das jeweilige Bauvorhaben nicht ausreichen, kann zusätzlich die Erstellung eines detaillierten Lageplanes durch eine Vermessungsstelle erforderlich werden.

Immer dann, wenn das beantragte Bauwerk bzw. die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche dichter als 0,5 Meter an die Grundstücksgrenze heranreicht, muss von einer Vermessungsstelle geprüft werden, ob sich in diesem Bereich eine bereits festgestellte Grenze befindet (siehe Punkt 1). Hierüber wird eine Bescheinigung ausgestellt.
Sollte keine festgestellte Grenze vorliegen, fordert der Gesetzgeber die Erstellung eines Lageplanes durch eine Vermessungsstelle. Hierfür wird häufig eine örtliche Vermessung notwendig sein.

Punkt 3: Übertragung der Planungsergebnisse in die Realität
Wenn die Planung beendet ist und die gegebenenfalls notwendigen Genehmigungen vorliegen, kommt es darauf an, die Planungsergebnisse fehlerfrei in die Örtlichkeit zu übertragen. Große Bedeutung besitzt die korrekte Absteckung des zu errichtenden Bauwerkes. Sofern hierbei ein Grenzbezug zu beachten ist, sollte diese Arbeit durch eine Vermessungsstelle erledigt werden.

Punkt 4: Übernahme realisierter Bauvorhaben in das Liegenschaftskataster
Nach Abschluss des Bauvorhabens ist der jeweilige Grundstückseigentümer gesetzlich verpflichtet, die Übernahme des Gebäudes bzw. die Änderung des Grundrisses einschließlich des Grenzbezuges im Liegenschaftskataster zu veranlassen.
Der Nachweis erfolgt in der Regel über eine Gebäudeeinmessung, welche nur durch eine Vermessungsstelle durchgeführt werden darf. Nähere Informationen erhalten Sie bei den genannten Vermessungsstellen.

6.3 Der Notar

Der 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.

Der Notar erläutert Käufer und Verkäufer den Kaufvertrag. Erst wenn der Käufer die Auflassungsvormerkung erhalten hat, wird der Kaufpreis fällig.

Die Auflassungsvormerkung ist ein Sicherungstitel für den Käufer und eine Art Reservierung. Nach termingerechter Zahlung kann der Käufer die Umschreibung auf sich verlangen. Rechtlich ist das Eigentum erst mit dem Eintrag ins Grundbuch übertragen.

7. Die Bauausführung

7.1 Rechte und Pflichten des Bauherrn

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 und die abschließende Fertigstellung sind der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Parchim jeweils vorher mitzuteilen. Der Baugenehmigung sind jeweils entsprechende und vorbereitete Formulare beigefügt. Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden, ist hierfür eine Sondererlaubnis erforderlich, die im Falle

a) einer Bundes- bzw. Landesstraße das Straßenbauamt Schwerin erteilt und
b) bei einer Kreisstraße vom Sachgebiet Tiefbau des Landkreises Parchim
c) bei einer Gemeindestraßen von den zuständigen Ordnungsämtern der Gemeinde oder Stadt einzuholen ist.

Soll eine Absperrung errichtet werden, muss hierfür eine Sondererlaubnis beim Ordnungsamt, Sachgebiet Öffentliche Ordnung eingeholt werden.

Energiesparen

Derzeit werden in einem Einfamilienhaus 80 Prozent des Gesamtenergiebedarfs für die Heizung benötigt. Sparmaßnahmen in diesem Bereich sind daher besonders effektiv. Hauptursache der schlechten Energieausbeute und damit einer erhöhten Umweltbelastung ist der geringe Wirkungsgrad veralteter Heizkessel. Erhebliche Wärmemengen verlassen das Haus ungenutzt über den Schornstein. Diese Abgasverluste können durch moderne Heizkessel beträchtlich verringert werden. Damit mindern sich auch Schadstoffe wie Schwefeldioxyd. Die Kohlenstoffdioxydproduktion 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.

In der Vergangenheit hat man die Heizung aus Sicherheitsgründen gern eine Nummer zu groß gewählt, damit es auch im kältesten Winter noch ausreichend warm würde. Dieses „darf es ein bisschen mehr sein?“ ist für einen Heizungsbauer heute keine Frage mehr. Es muss die richtige Heizung sein, berechnet nach dem tatsächlichen Wärmebedarf der jeweiligen Wohnung.

Für Hausbesitzer, die ihre Heizung modernisieren wollen, empfiehlt es sich, bei Verbraucherverbänden, Energieberatern kommunaler Versorgungsunternehmen oder beim Installateur Informationen über die derzeit günstigste Heizungs- und Warmwassertechnik einzuholen.

Goldberg, Kirchenstraße 21

8. Planen und Bauen von A bis Z

Abschreibung
Für die Abschreibung Ihrer vermieteten Immobilie können Sie bestimmte Beträge von der Steuer absetzen (Absetzung für Abnutzung = AfA). Die Abschreibung wird durch entsprechende AfA-Tabellen steuerlich festgesetzt.

Auflassungsvormerkung
Die Auflassungsvormerkung wird notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Sie stellt eine Anspruchssicherung des Käufers an den Verkäufer dar und wird relativ rasch eingetragen.

Baudarlehen
Das Baudarlehen von einer Bank 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.

Bereitstellungszinsen
Wird ein vereinbarter Kredit vom Kreditnehmer nicht innerhalb der vereinbarten Frist in Anspruch genommen, 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.

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, wie viel Geschossfläche gebaut werden darf. GFZ 0,4 heißt zum Beispiel, dass auf einem Grundstück mit 1.000 Quadratmeter bis zu 400 Quadratmeter Geschossfläche gebaut werden darf. Dies gilt auch für mehrstöckige Gebäude.

Grundflächenzahl (GRZ)
Die Zahl gibt an, wie viel Fläche eines Grundstücks maximal überbaut werden darf. Eine GRZ 0,3 zeigt an, dass auf einem Grundstück mit 1.000 Quadratmetern höchstens 300 Quadratmeter überbaut werden dürfen.

Grundbuch
Es enthält Informationen zu jedem Grundstück und wird beim Grundbuchamt geführt. Rechte, Lasten, Pflichten, Quadratmeter des Grundstücks und Informationen über die darauf

IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind – auch auszugsweise – nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

Quellennachweis:
Fotos: Landkreis Parchim

Infos auch im Internet:
www.alles-deutschland.de
www.sen-info.de
www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de
19370062/2. Auflage/2008

In unserem Verlag erscheinen Produkte zu den Themen:
- Bürgerinformationen
- Klinik- und Gesundheitsinformationen
- Senioren und Soziales
- Kinder und Schule
- Bildung und Ausbildung
- Bau und Handwerk
- Dokumentationen

WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2
D-86415 Mering
Telefon +49 (0) 8233/384-0
Telefax +49 (0) 8233/384-103
info@weka-info.de
www.weka-info.de

befindlichen Gebäude sind die wichtigsten Informationen, die ein Grundbuch enthält.

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

HOAI Honoraranordnung für Architekten und Ingenieure
Ein Regelwerk, welches das Honorar für den Architekten und Ingenieure festlegt.

Sie ist gestaffelt in fünf Honorarzonen, wobei die Zone 1 sehr geringe Planungsanforderungen, die Zone 5 sehr hohe Planungsanforderungen enthält.

Hypothekendarlehen
Ein Kredit, welcher von Hypothekenbanken für eine Immobilienfinanzierung gegeben wird. Ein Hypothekendarlehen wird über eine Grundschuld abgesichert. Das bedeutet, dass bei Zahlungsunfähigkeit die Immobilie als Sicherheit dient.

Nebenkosten
Bei der Immobilie sind dies z. B. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten.

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.

Seit 12 Jahren Partner für Neubau, Modernisierung und Finanzierung

Wer sein Ein- oder Mehrfamilienhaus modernisieren will, um z.B. Energie zu sparen, stellt sich vor allem drei Fragen:
Was genau muss ich an meinem Gebäude modernisieren oder sanieren lassen? Was kosten zweitens diese Maßnahmen? Wie kann ich drittens die geplanten Maßnahmen am günstigsten finanzieren bzw. fördern lassen?

Für die Beantwortung aller drei Fragen braucht es Ingenieurs- und Finanzierungswissen aus einer Hand. So führt z.B. die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KFW) zwar sehr interessante Förderprogramme, die aber u.a. an technische Fragen gebunden sind, welche ein Bankfachmann oder ein Techniker jeder für sich allein gar nicht beantworten kann.

Genau dies leistet das Team um Dr. H. Schilf und Dipl. Ing. H. Bölck, das das Technische und Finanzielle seit immerhin zwölf Jahren unabhängig und erfolgreich zusammenbringt.
Wer also plant, sein Haus zu modernisieren und bestmöglich zu finanzieren, findet in Cambs, Am Obstgarten 03, T. 03866 291, kompetente Ansprechpartner. Auf Grundlage einer ersten technischen Bestandsaufnahme können dann weitere Schritte über die Einwerbung von Förder- und Finanzierungsmitteln bis hin zur Realisierung der Maßnahmen durch das Cambser Team begleitet werden.

Planen - Bauen - Finanzieren
seit 1997

schilf bölck
Projekthaus GmbH
www.Mit-Freude-wohnen.de

Modernes Wohnen auf allen Ebenen
Cityhaus,z. B. im Baugebiet „Hafen - ehemal. Molkereigelände“, KfW 60 Haus

viele neue Grundstücke vorhanden

Info‘s im Musterhaus Cambs
Am Obstgarten 3, 19067 Cambs
Tel.: 03866 291
Geöffnet: Mo – Fr von 9 – 18 Uhr
Sonntags von 13 – 17 Uhr

Viel Sonne und Wohlbefinden für Generationen, nicht nur in der Stadt:
Haus Sunshine mit offener Galerie

Jugendliche Architektur und tolles Raumgefühl: Modernes Stadthaus

Traditionelle Architekturlösung
Geräumiger Bungalow

Kreative Lebensfreude und klassische Eleganz: Attraktiver Klinkerbau mit Friesenerker

Energie WertHaus
Autorisierter EnergieWertHaus-Partner

Fragen Sie auch nach den aktuellen Fördermöglichkeiten KfW 40 und KfW 60!