

Liebe Mitbürgerinnen!
Lieber Mitbürger!

Zu den wichtigsten Entscheidungen im Leben zählt die Absicht, ein Haus zu bauen. Der Wunsch nach dem Wohnen in den eigenen 4 Wänden hat in der Lebensplanung vieler unserer Mitmenschen nach wie vor eine große Bedeutung.

Die Probleme im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung eines Bauvorhabens sind vielfältig und nicht immer leicht zu überschauen. Nicht wenige Bauherren fühlen sich überfordert, wenn sie all die Dinge in ihrer Wertigkeit abschätzen sollen, die einer schnellen und wirtschaftlich günstigen Verwirklichung der Bauabsicht im Wege stehen.

Bei nüchterner Betrachtung wird man aber feststellen, daß viele Probleme aus unzureichender Information entstehen. Um ein Bauvorhaben zeitgerecht und ohne unnötige Kosten zu realisieren, muß

Grußwort

man sich bereits im weiteren Vorfeld sachkundig machen. Ein ausführliches Beratungsgespräch nicht nur mit dem beauftragten Architekten, sondern auch den zuständigen Sachbearbeitern der Bauämter kann sicherstellen, daß die benötigten Genehmigungsunterlagen vollständig und rechtzeitig vorliegen. Das Kreisbauamt wird dadurch in die Lage versetzt, den Bauantrag schnellstmöglich zu prüfen.

Als Orientierungshilfe für alle Bauherren hat der Landkreis Fulda die vorliegende Broschüre herausgebracht. Mit ihr wird das Ziel verfolgt, bestehende Informationslücken wenigstens teilweise zu füllen und Aufklärung über Anlaufstellen, Beratungsmöglichkeiten und die notwendigen Schritte im Genehmigungsverfahren zu leisten. Mit der Publikation will das Kreisbauamt praktische Hinweise und Tips geben, um die mit einem Bauvorhaben zusammenhängenden Fragen leichter lösen zu



können. Dabei geht es sowohl um spezifische Probleme im Umgang mit den Behörden als auch um allgemeine Fragen der Baufinanzierung und Baudurchführung. Auch wenn die Broschüre ein Beratungsgespräch nicht ersetzen kann, sollen wichtige Entscheidungshilfen gegeben werden.

Ich hoffe, daß die Broschüre ihren zgedachten Zweck erfüllen und eine wertvolle Hilfe bei der schnellen und wirtschaftlichen Durchführung von Bauvorhaben sein wird. Den künftigen Bauherren wünsche ich gutes Gelingen bei ihrem Vorhaben und viel Freude am künftigen Eigenheim.

Ihr

Fritz Kramer
(Landrat)

Inhaltsverzeichnis

1. Bauen im Landkreis Fulda

- 1.1 Architekten – Statiker – Sonderfachleute
- 1.2 Lageplan zum Bauantrag/Der aml. Lageplan
- 1.3 Zuständigkeiten im Kreisbauamt
- 1.4 Tips für den Bauherren

2. Finanzierungsplanung

- 2.1 Baukosten sind kalkulierbar – ein Vorwort für Unschlüssige
- 2.2 Kostenübersicht – detailliert und realistisch?
- 2.3 Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens
- 2.4 Die öffentl. Bauförderung – Finanzierungsmodelle
- 2.5 Die Wirtschaftlichkeits- und Kostenberechnung
- 2.6 Beleihungsunterlagen zur Darlehenssicherung und Bewertung

3. Baurecht

- 3.1 Bauplanungsrecht
 - 3.1.1 Flächennutzungsplan
 - 3.1.2 Bebauungsplan
- 3.2 Bauordnungsrecht

4. Das Baugrundstück

- 4.1 Auswahl des Baugrundstückes
- 4.2 Der Grundstückserwerb

5. Bauplanung und Leistungsvergabe

- 5.1 Der Architekt – gesundes Vertrauensverhältnis schaffen
- 5.2 Vergabe der Bauleistungen – was ist BGB, VOB, AGBG?

6. Baugenehmigung

- 6.1 Bauvoranfrage – Bausicherheit durch verbindlichen Vorbescheid
- 6.2 Bauantrag – Zeitgewinn durch vollständige Unterlagen

- 6.3 Nachbarbeteiligung – besser arrangieren als prozessieren
- 6.4 Baugenehmigung – endlich grünes Licht

7. Erhalten und Erneuern

- 7.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 7.2 Stadtsanierung
- 7.3 Dorferneuerung

8. Umweltfreundliches Bauen

- 8.1 Natur- u. Landschaftsschutz
- 8.2 Baubiologie
- 8.3 Energieeinsparung

9. Bauausführung

- 9.1 Bauen nach Plan – ein Rädchen muß ins andere greifen
- 9.2 Auf dem Bau – präsent sein ist alles
- 9.3 Abnahme – ein entscheidender Zeitpunkt
- 9.4 Mängel – unerfreulich, aber nicht selten



- Haustüren
- Rolladen u. Rolladenkästen
- Rolltore
- Markisen
- Vordächer...



1

Bauen im Landkreis Fulda



1.1 Architekten – Statiker – Sonderfachleute

Sparen Sie nicht am falschen Platz, wählen Sie einen qualifizierten Architekten, dem Sie die Klärung aller fachlichen und baurechtlichen Fragen anvertrauen können. Die Namen der bei der Architektenkammer Hessen (AKH) eingetragenen Architekten und Bauingenieure werden in einer Liste geführt. Darin sind auch die heimischen Entwurfsverfasser enthalten. Die Anschrift der AKH lautet:
Architektenkammer Hessen
Mainzer Straße 10
65185 Wiesbaden
Tel.: 06 11/1 73 80

Nur die in dieser Liste eingetragenen Entwurfsverfasser sind berechtigt, auch Bauvorhaben über 200 qm Wohnfläche (Grundfläche bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Bauvorhaben, Nutzfläche bei Garagen) bei der Baubehörde einzureichen. Bei der Auswahl des Statikers und der Sonderfachleute für Heizung, Elektroinstallation usw. wird Sie Ihr Architekt beraten. Klären Sie mit Ihrem Architekten, ob er die Baulei-

tung übernimmt oder ob ein Bauleiter gesondert bestellt werden muß, denn ohne Bauleiter dürfen sie nicht mit den Bauarbeiten beginnen.

1.2 Der amtliche Lageplan

Für Ihren Bauantrag brauchen Sie einen amtlichen Lageplan. Sie können ihn entweder beim Katasteramt Fulda oder bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bestellen.
Katasteramt Fulda
Petersberger Straße 21
36037 Fulda
Tel.: 06 61/7 80 27

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure im Landkreis Fulda:
E. u. R. Hohlfeld,
Goethestr. 9, 36043 Fulda,
Tel.: 06 61/92 83 70
Johannes Veltum,
Josefstr. 6, 36088 Hünfeld,
Tel.: 0 66 52/65 00
Günter Schlosser,
Turmstr. 35a, 36093 Künzell,
Tel.: 06 61/3 11 50
Hubert Nimmrichter,
Brauhausstr. 5, 36100 Petersberg, Tel.: 06 61/69 57 88
Im übrigen erfahren Sie die Namen und Adressen der in

Hessen zugelassenen, öffentlich bestellten Vermessungsingenieure bei dem:

Bund der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (BDVI)
Weißenburgstraße 8, 34117 Kassel

1.3 Zuständigkeiten im Kreisbauamt

Für alle baugenehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Kreisgebiet ist das Kreisbauamt zuständig.

Innerhalb des Kreisbauamtes wenden Sie sich bitte mit Ihrem Bauantrag/Ihrer Bauvoranfrage oder Ihren sonstigen Anliegen an die untere Bauaufsichtsbehörde. Diese befindet sich im II. Stock des Landratsamtes/Kreisverwaltung, Wörthstr. 15, 36037 Fulda.

Außerdem gibt es für den Landkreis Hünfeld eine Außenstelle

Branchenverzeichnis

Liebe Leser!

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

Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Branche	Seite
Abbrucharbeiten	13
Abdichtungen.....	8
Außenanlagen	13
Badbeschichtungen	8
Baggerunternehmen	9
Bank	U4
Bau- und Heimwerkermarkt	44, 45
Bau-Akademie	41
Bauabdichtungen.....	8
Bauelemente	24
Baugrunderkundung.....	13
Bauklempnerei	33
Baumschule	8
Bauplanung	30
Bausätze	12
Bausatzhäuser	49
Bauschlosserei	41
Bausparkasse	28
Baustatik	9
Baustoffe	28, 32
Baustoffe – Bauelemente	28
Bauunternehmen	12, 30
Bodenbeläge	25
Bodenuntersuchung	13
Dachdeckerei	30
Elektrogeschäft	28
Elektroinstallation	36, 46
Energie	8
Erdarbeiten	13
Erdbewegungen	13
Farben und Tapeten.....	6
Fenster	2, 20, 24
Fensterbau.....	U2
Fertigdecken	12

Branche	Seite
Fertigteilewände u. Treppen..	12
Firmenneutrale	
Bauinformation	41
Fliesenfachgeschäft	6, 28, 36
Fußboden	41
Fußbodenheizung	30
Fußbodenverlegung	16
Garten- und Landschaftsgestaltung.....	28
Gartenbau	8, 9
Gartenmöbel.....	25
Gärtnerei und Baumschule	28
Haustechnik	36
Haustüren	12, 24
Heizung	36
Heizung und Sanitär	36
Heizungsinstallation	36
Heizungsregelung	30
Holz- und Kunststoff-Fenster	12
Holzbau	24
Holzfenster	12
Holzhandel	44, 45
Immobilien	28
Innen- und Außenputz	36
Installation	37
Kachelofen- und Kaminbau	46
Kalk	8
Kreishandwerkerschaft	46, 47
Lampen	6
Landschaftsbau	9
Malerfachbetrieb	6
Metallbau	41
Naturbaustoffe	8
Öko-Bausatzhäuser	49
Parkett	25, 41

Branche	Seite
Pflaster	13
Putzbetrieb	U2
Rohrreinigung	28
Sand und Kies.....	13
Sanitär	36, 37
Sanitärinstallation	33, 36
Schlüsselfertigbau	30
Schreinerei	9
Solartechnik	8
Stahlhandel.....	44, 45
Statik	30
Steingeländer	25
Stromversorgung	32
Stuckgeschäft	36, U2
Tiefbau	9
Toranlagen	24
Treppen – Türen – Möbel	9
Treppenbau	24
Trockenbau	16
Türbau	U2
Türen	2, 12, 20, 24
Türen – Tore – Rolläden	2, 12, 20, 24
TV – Hifi – Video	36
Umweltdienst	28, 52, U3
Umwelttechnik	8
WC-Mietservice	28
Wohnungs- und Siedlungsunternehmen.....	41
Zaunanlagen	24
Zement	8
Zimmerei	24

U = Umschlagseite

Bauen im Landkreis

Fulda

im dortigen Landratsamt Hünfeld, Am Anger 4, 36088 Hünfeld.

Der Landkreis ist beim Kreisbauamt in einzelne Bezirke unterteilt. Bauaufsichtssachbearbeiter – zuständig für die Genehmigung der Bauanträge sowie die behördliche Überwachung der Ausführung – sind für nachfolgende Bezirke die Herren:

- **Krenmayr**, Zi.-Nr. A 261,
Tel.: 06 61/60 06-3 30
Hofbieber, Hilders, Ehrenberg
 - **Figge**, Zi.-Nr. A 259,
Tel.: 06 61/60 06-3 31
Großenlüder, Petersberg,
Bad Salzschlirf
 - **Jahn**, Zi.-Nr. A 252,
Tel.: 06 61/60 06-4 79
Eichenzell, Künzell
 - **Trabert**, Zi.-Nr. A 257,
Tel.: 06 61/60 06-3 28
Hosenfeld, NeuhoF (außer
OT Hattenhof), Flieden
 - **Göller**, Zi.-Nr. A 255,
Tel.: 06 61/60 06-3 27
Gersfeld, Poppenhausen, Kalbach,
Hattenhof, Ebersburg
 - **Obermeier**, Zi.-Nr. A 240,
Tel.: 06 61/60 06-3 19
Dipperz, Tann
- Außenstelle Hünfeld:
- **Jehn und Heger**,
Tel.: 06 65 2/1 81 36 bzw.
181 37, Hünfeld, Burghaun,
Eiterfeld, Nüsttal, Rasdorf

Zuständig für Grundstücksteilungen sind die Damen:

- **Müller-Weckbach**, Zi.-Nr. A 263, Tel. 06 61/60 06-3 20
- **Jacob**, Zi.-Nr. A 263,
Tel.: 06 61/60 06-3 20

In Fragen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berät Sie:

- **Herr Obermeier**, Zi.-Nr. A 240, Tel.: 06 61/60 06-3 19
- Zuständig für Baulasteintragungen und Abgeschlossenheitsbescheinigungen ist:
- **Herr Diederich**, Zi.-Nr. A 253,
Tel.: 06 61/60 06-4 42

Über Fragen der öffentlichen Bauförderung informieren Sie die Herren:

- **Jochum**, Zi.-Nr. A 287,
Tel.: 06 61/60 06-3 21
- **Möller**, Zi.-Nr. A 289,
Tel.: 06 61/60 06-3 22

Bei besonders gelagerten Problemen steht Ihnen gerne auch die Leitung des Kreisbauamtes zur Verfügung:

- **Herr Schubring**, Zi.-Nr. A 244, Tel.: 06 61/60 06-3 29

Sprechtage im Kreisbauamt:
Die Sprechtage des Kreisbauamtes – Bauaufsicht – sind in Fulda und Hünfeld jeweils **dienstags und freitags von**

8.00 – 12.00 Uhr oder nach besonderer Vereinbarung.

Die Stadt Fulda mit ihren Stadtteilen verfügt über eine eigene Bauaufsichtsbehörde. Ihre Anschrift lautet:
Magistrat der Stadt Fulda
– Bauaufsichtsamt –
Stadtschloß
36037 Fulda
Tel.: 06 61/1 02-0

1.4 Tips für den Bauherren

Achten Sie darauf, daß Ihr Architekt eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungshöhe abgeschlossen hat, die der Größe ihres Bauvorhabens Rechnung trägt. In besonders kritischen Fällen (z. B. Außenbereichsbebauung, Denkmalschutz, Abweichung vom Bebauungsplan) sollten Sie Ihren Architekten bitten, durch eine schriftliche Voranfrage zu klären, ob Ihr Bauvorhaben in der geplanten Form genehmigt werden kann. Hierdurch werden Ihnen unnötige Planungskosten erspart. Bitte beachten Sie, daß auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben unter Umständen

JEAN KRAMER

FACHBETRIEB FÜR DENKMALPFLEGE

D-36041 Fulda · Neuenberger Straße 28 · Tel. (06 61) 97 20-0



Farben
Tapeten
Fußbodenbeläge

Geschenkartikel

Otterbein & Lapp OHG

36132 Eiterfeld
Hünfelder Str. 10
Tel. 0 66 72/15 91
Fax 0 66 72/83 11

36419 Geisa
Borscher Str. 6
Tel. 03 69 67/7 1000



Fliesenfachbetrieb

SITRA-^{Bau+}FLIESEN GmbH

Wir sind für Sie da ... wenn Sie ...

- ein Fliesenproblem haben
- fachkundige Beratung brauchen
- eine schnelle Lieferung wünschen
- eine Verlegung durch unseren Meisterbetrieb bevorzugen

36132 Eiterfeld, Siedlungsstr. 17, Tel. 0 66 72/74 98, Fax 0 66 72/78 83

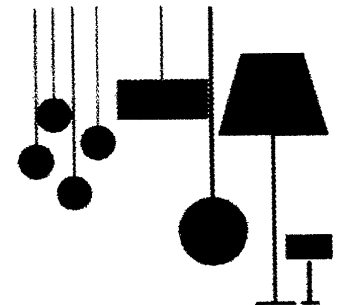
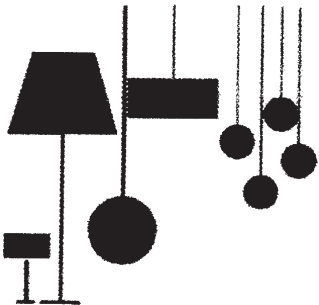
GÖBEL-LEUCHTEN

Elmar Göbel – Inh. Gerald Wings

Osthessens größte Leuchtenschau

36088 Hünfeld

Fuldaer Straße 12 · Telefon 0 66 52/45 58



Bauen im Landkreis

Fulda

andere behördliche Genehmigungen erforderlich sein können (z. B. von der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Denkmalschutzbehörde, der unteren Wasserbehörde,

des Straßenbauamtes usw.) und daß auch bei diesen Vorhaben die Rechte des Nachbarn und die Bestimmungen des Brandschutzes zu berücksichtigen sind.

Bauantragsformulare und sonstige Formblätter hat in der Regel Ihr Architekt. Sie sind aber auch beim Bürofachhandel bzw. beim Bauaufsichtsamt erhältlich.



Ferienwohnungen in Lütterz

seit 1889



OTTERBEIN
Zement- und Kalkwerke

Otterbein-Produkte
erfüllen höchste
Ansprüche



- Portland-/Hochofenzemente
- Portlandkalksteinzement
- Baukalke
- Kalke für den Umweltschutz
- Industrie- und Straßenbaukalke
- Fertigputze und -mörtel
- Düngekalke · Futterkalk
- Kalkbrechsande
- Schotter · Splitte

OTTERBEIN Zement- und Kalkwerke · Hauptstr. 50
D-36137 Großenlüder-Müs
Telefon 0 66 48/68-0 · Fax 0 66 48/68 40

Georg Leinweber

Baumschulen und
Staudenkulturen

Am Schönenhof
36148 Niederkalbach
Telefon 0 66 55/17 92
Telefax 0 66 55/7 19 31

Mo.-Fr. 9.00 – 13.00 Uhr
14.00 – 18.00 Uhr
Sa. 9.00 – 14.00 Uhr

Anzucht
Beratung
Gestaltung

Ihre Gartenträume können Sie mit uns verwirklichen
Moderne Anzucht direkt von Erzeuger.
Nutzen Sie unsere Erfahrung

Individuelle Beratung.
Standortgerechte Auswahl.
Vertrauen Sie uns bei der Gestaltung Ihres Gartens

Plazierung vor Ort.
Themengärten
Gestaltung mit Holz.

Leinweber
GEHÖLZE · STAUDEN



Ingenieurbüro und Fachbetrieb für Energie- und Umwelttechnik

NATURNAH BAUEN, NATURNAH LEBEN
UMWELTFREUNDLICH UND ENERGIESPAREND

KOLB &
MÜLLER

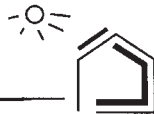


- Solaranlagen
- Regenwassernutzungsanlagen
- biologische Wärmedämmung
- Niedrigenergiehäuser

Planung – Beratung – Ausführung

Brückenstraße 44, 36381 Schlüchtern-Elm, Telefon 0 66 61/7 25 75, Fax 7 26 75

Naturbaustoffe Josef Traud



isofloc

Wärmedämmtechnik

Wärmedämmung
Solartechnik
Naturfarben
Regenwassernutzung
Bodenbeläge
Energieberatung

Künzell-Pilgerzell · Florastraße 28a · 06 61/9 33 90-15

bat E. Lehmann

Bau-Abdichtungstechnik

- Elastische Ver fugungen
- Flachdachbeschichtungen, nahtlos und elastisch (10 Jahre Garantie)
- Balkon- und Terrassenabdichtungen, nahtlose Transparent-, Farb- oder granitähnliche Oberflächenbeschichtung (kein Abriß von Fliesen erforderlich)
- Säubern u. Beschichten von Ziegeldächern
- Neubeschichtung von Bädern

Schleifrasstraße 4 · 36124 Eichenzell
Telefon (0 66 59) 33 51 · Telefax 48 17



Baggerunternehmen Reiner Wiedelbach

Tiefbau u. Pflasterarbeiten, Vermietung von
Baumaschinen, Fuhrbetrieb, Erddeponie

36088 Hünfeld-Kirchhasel · Stückweg 6 · Fax 29 97

D1 Fu 01 71/6 23 39 06

☎ 0 66 52 29 83

Gartengestaltung

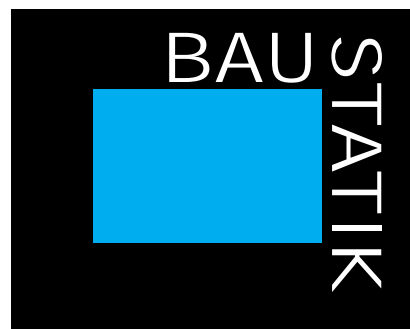


*ist vielseitig ...
Wir sind es auch*

Bernhard Mott

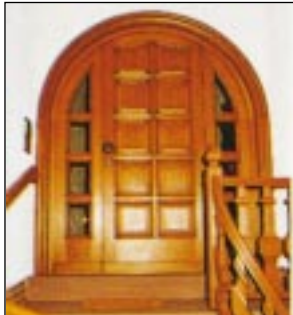
Gartengestaltung · Pflasterarbeiten
36367 Wartenberg-Landenhausen
Tel. 0 66 48/14 93 · Fax 0 66 48/34 02

FEUERSTEIN



Dipl.-Ing. Sturmius Feuerstein
Konstruktion im Hoch-, Tief- und Ing.-Bau

Heidelsteinstr. 8, 36043 Fulda, Tel. (06 61) 94 12 00



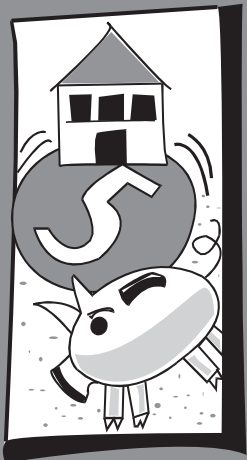
UTH

Schreinerei
Treppen Türen Möbel
☎ 0 66 84/2 54

Kompetent & Maßgerecht

Schulstraße 2 · 36145 Hofbieber · OT Schwarzbach
Telefon 0 66 84/2 54 · Telefax 0 66 84/6 09





Finanzierungsplanung

2

2.1. Baukosten sind kalkulierbar – ein Vorwort für Unschlüssige

Wußten Sie schon, daß sich in den vergangenen 20 Jahren der Wert der DM halbiert hat? Und voraussichtlich wird es in den kommenden 20 Jahren nicht viel anders sein. Das heißt für Bauherren: Sie zahlen Ihre „Schulden“ mit entwertetem Geld zurück. Sie können gelassen zusehen, wie die Mieten unaufhaltsam steigen, Ihre monatliche Belastung bleibt gleich.

Miete zahlen muß also nicht lebenslang sein. Als Mieter erwerben Sie nicht mal den Teppichboden Ihrer Wohnung. Vom eigenen Grund und Boden ganz zu schweigen. Bauherren profitieren dagegen noch von staatlichen Vergünstigungen.

Haben Sie schon mal zusammengerechnet, was Sie im Laufe von z. B. 15 Jahren bei einer monatlichen Miete von

gleichbleibend DM 600,-, mit 6 % verzinst, zahlen? – Ganze DM 144.195,-, eine ganz schöne Summe! Dabei sind noch keine Mietsteigerungen eingerechnet und die nächste kommt bestimmt.

2.2. Kostenübersicht – detailliert und realistisch?

Um auf die Gesamtkosten und damit auf die Finanzierungskosten zu kommen, müssen verschiedene Kostenfaktoren zusammenaddiert werden:

– Grundstückskaufpreis:
Beachten sie dabei, daß die Ablösung von Lasten und Grundpfandrechten hinzukommen kann.

– Erschließungskosten:
Mit dem Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Grundstückes ist es noch nicht getan. Klären Sie bitte ab, ob die Erschließungskosten voll bezahlt sind.

Sie sind pro qm zu zahlen und können ganz schön ins Geld gehen. Gegen unliebsame Nachzahlungen schützen sie sich am besten, wenn Sie sich von der jeweiligen Gemeinde-

verwaltung bestätigen lassen, daß die Erschließungskosten bezahlt sind.

– Grundstückserwerbskosten:
Zu den Erwerbskosten zählen die Grunderwerbsteuer und Notargebühren. Sie richten sich nach der Höhe des Kaufpreises, bei der Eintragung von Grundpfandrechten nach deren Höhe. Etwa in gleicher Höhe fallen Gerichtsgebühren an (Grundbuchamt). Als Faustregel gilt: 1,0% bis 1,5% des Objektwertes müssen gerechnet werden. Unter Umständen müssen Vermessungsgebühren, Bodenuntersuchungskosten, Katasterpläne und Schätzgutachten zu den Erwerbskosten hinzugerechnet werden.

– Reine Baukosten:
Zu den reinen Baukosten zählen die Kosten für die Bauleistung und das Material, evtl. die Einrichtungen (Einbauten und Möbel).

– Kosten für die Außenanlagen:
Sie können nochmals 10% der Baukosten betragen (gerade hier eine Reserve für Preiserhöhungen nicht vergessen!)

– Baunebenkosten:
Architektenhonorar evtl. mit Ent-

Finanzierungsplanung

prozentu-aler Anteil	Kostenstelle	veran-schlagt	effektiv	Beispiel DM	
				250.000	300.000
	Grundstückskosten ges. Kaufpreis Erwerbskosten Erschließungskosten Gebäudekosten ges. reine Baukosten			250.000	300.000
40,16 %	Erdarbeiten Maurerarbeiten Betonarbeiten Kanalarbeiten Isolierarbeiten			100.400	120.480
2,86 %	Zimmererarbeiten			7.150	8.580
0,50 %	Spenglerarbeiten			1.250	1.500
2,90 %	Dachdeckerarbeiten			7.250	8.700
5,60 %	Verputzarbeiten			14.000	16.800
5,00 %	Heizungsinstallation Gasinstallation			12.500	15.000
6,98 %	San. Installation San. Einrichtung Elektrische Installation			17.450	20.940
2,13 %	Schreinerarbeiten innen			5.325	6.390
4,20 %	Schreinerarbeiten außen			10.500	12.600
1,00 %	Rolläden			2.500	3.000
2,60 %	Fliesenarbeiten			6.500	7.800
1,12 %	Estricharbeiten			2.800	3.360
2,13 %	Fußböden Holz Fußböden Teppich Fußböden/PVC			5.325	6.390
1,00 %	Kunststeinarbeiten			2.500	3.000

prozentu-aler Anteil	Kostenstelle	veran-schlagt	effektiv	Beispiel DM	
				250.000	300.000
0,28 %	Marmorarbeiten			700	840
2,18 %	Schlosserarbeiten			5.250	6.300
4,00 %	Malerarbeiten			10.000	12.000
1,20 %	Glaserarbeiten			3.000	3.600
0,50 %	Blitzschutzanlagen			1.250	1.500
0,60 %	Asphaltarb./Dichtungen			1.500	1.800
0,20 %	Kellerfenster Stahlüren			500	600
1,00 %	Deckenverkleidung			2.500	3.000
1,66 %	Treppen Holz Treppen Stahl Treppen Beton			4.150	4.980
0,08 %	Glasbausteine			200	240
0,10 %	Schiebetreppe			250	300
0,50 %	Garagentor			1.250	1.500
2,30 %	Sauna			5.750	6.900
1,50 %	Kamine			3.700	4.500
0,30 %	Mülltonnenhaus			750	900
0,20 %	Baureinigung			500	600
1,20 %	Einfriedung Holz Einfriedung Draht			3.000	3.600
1,00 %	Terrasse			2.500	3.000
1,00 %	Gartenanlage			2.500	3.000
0,50 %	Pergola			1.250	1.500
0,60 %	Antenne			1.500	1.800
0,50 %	Auffüllkies			1.250	1.500
0,50 %	Humusbedarf			1.250	1.500
100 %	Gesamtsumme			250.000	300.000

Schnabel

FERTIGDECKEN



Die richtige Decke für jedes Bauvorhaben

Unser Lieferprogramm:

Großformatplatten	Doppelwandelemente
Bimshohlkörperdecken	Streifenplattendecken
Ziegeldecken für biologisches Bauen	Hohlplattendecken
Ziegel-Elementdecken	Winkelstützmauern
Stalldecken	Brüstungen in Sicht- und Strukturbeton
Plattenbalkendecken	Sonderkonstruktionen
Fertigteiltreppen	Liapor-Vollmassiv-Decken

Unsere Stärke

preisgünstig - leistungsfähig - zuverlässig - zu Ihrem Vorteil!

Heinrich Schnabel GmbH & Co. KG
Fertigdecken
36088 Hünfeld

Industriestr. 14 · Telefon (0 66 52) 1 84-0
Telefax (0 66 52) 1 84-40

- individuelle Fertigung
- Holzfenster
- Planung, Beratung, Ausführung
- Haustüren, Kunststoffenster

DITZEL 

*Unser Name steht
für Qualität*

Fenster- und Türenbau

Eisenacher Straße 22

36142 Tann-Lahrbach

Fax (0 66 82) 80 80 · Telefon (0 66 82) 80 88

Holz- und Kunststoffenster
Holz-Innenausbau
Haustüren



Munkel

Franz-Josef Munkel

Im Leibolzgraben 9 · 36132 Eiterfeld

Tel. 0 66 72/9 20 50 · Fax 92 05 18

BAUSÄTZE, MITBAUHAUS
SCHLÜSSELFERTIG
EIN HAUS VON

WOLF & Co. KG
Schwarzbachstr. 38
36151 Burghaun
TEL.: 0 66 53/4 65
FAX: 0 66 53/4 72



**Pflaster
Straßenbau
Außenanlagen**



PEEGUT BAU

*5 Jahre Garantie
auf alle unsere
Arbeiten!*

Milseburgweg 6
36115 Hilders
Fon 0 66 81-70 77
Fax 0 66 81-73 35

Bergstraße 11
36154 Hosenfeld
Fon 0 66 50-96 28-0
Fax 0 66 50-96 28-13

Hilderser Straße 10
98590 Schwallungen
Fon 03 68 48-3 08 23
Fax 03 68 48-3 08 24

WIR HABEN IHN !

Den richtigen Bagger und
die Technik
für ihr Bauvorhaben



**S ERDBAU
EIDENTHAL**

Bornfeld 3
36157 Schmalnau

Tel. 0 66 56/67 33
Mobil 01 71/51 319 20

Erdbewegung und Abbruch

OBERMANN'S + BORCHERT GMBH

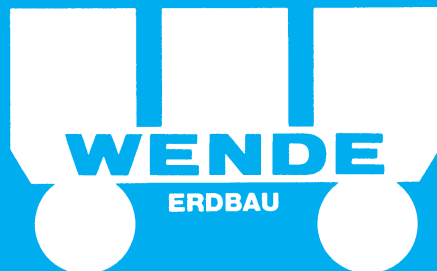
**BAUGRUNDLABOR
FULDA**

BERATENDE INGENIEURE VBI



- Baugrunderkundung
- Baugrundlabor
- Grundbau
- Erdbau
- Felsbau
- Umweltgeotechnik

Lechstraße 5-9
D-36043 Fulda
Telefon (06 61) 24 12 00
Telefax (06 61) 24 09 43



**Erdarbeiten · Abbruch
Fuhrgeschäft · Sand und Kies
Mutterboden**

36043 Fulda-Bronnzell
Schimmelstraße 1

☎ 06 61/4 16 11 · Telefax 06 61/4 40 88

Finanzierungsplanung

Kostenübersicht des Bauvorhabens / Kostenvoranschlag

1. Kosten des Baugrundstücks:

a) Wert/Kaufpreis des Baugrundstücks:

Grundstücksfläche _____ (qm) x qm-Preis _____ DM/qm = _____ DM = _____ DM

b) Erwerbskosten (z. B. Vermessungs-, Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer, Maklergebühren)

= _____ DM = _____ DM

c) Erschließungskosten:

Abfindung und Entschädigungen = _____ DM

Freimachung durch Abräumen/Entrümmern = _____ DM

Versorgungsleitungen, Verkehrsflächen

(Anlieger-Leistung) = _____ DM

Sonstiges = _____ DM = _____ DM _____ DM

2. Baukosten: (Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 ist beizufügen)

a) **Hauptgebäude** – bebaute Fläche (Hauskern _____ qm);

Umbauter Raum _____ (cbm) x cbm-Preis _____ DM/cbm = _____ DM

Nebengebäude

Umbauter Raum _____ (cbm) x cbm-Preis _____ DM/cbm = _____ DM

Zuschläge für Bauteile, die bei der Berechnung des umbauten Raumes nicht erfaßt sind, wie Anbauten, Balkone, Freitreppen und Terrassen, Gründungen außergewöhnlicher Art usw.

= _____ DM

= _____ DM = _____ DM

b) **Kosten der Außenanlagen:**

Außenleitungen bzw. Hausanschlüsse = _____ DM

Klär- oder Senkgrube = _____ DM

Hofbefestigung, Einfriedung, Gartenanlagen = _____ DM = _____ DM

c) **Baunebenkosten:**

Architektenleistungen = _____ DM

Behördenleistung = _____ DM

Beschaffung und Verzinsung der Mittel

(Disagio, Bauzinsen) = _____ DM

Sonstige Nebenkosten = _____ DM = _____ DM

d) **Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen**

= _____ DM = _____ DM

Gesamtkosten = _____ DM

Finanzierungsplanung

gelt für Bauleitung, sowie Honorar für den Statiker (zusammen max. bis zu 15 % der reinen Baukosten), Gebühren für diverse Genehmigungen, Versicherungen, Finanzierungskosten. Verschaffen Sie sich eine Kostenübersicht detailliert und realistisch, d. h. zum einen: Sie können gar nicht genug ins Detail gehen, zum anderen: ermitteln Sie exakte Leistungs- und Materialpreise! Hier macht sich erfahrungsgemäß gewissenhafte Vorarbeit am meisten bezahlt, weil ungenaue Kostenansätze (= zu niedrige Veranschlagung) dem Bauherrn letztlich teuer zu stehen kommen. In der Praxis ist dieser Fehler leider die Regel geworden. Oder kennen Sie einen Bauherrn, der zum Schluß nicht bekennen mußte: Es ist teurer geworden als ursprünglich geplant.

Kostentafel:

Die folgende Tafel gibt Ihnen einen Überblick über die Kostenstellen und verdeutlicht anhand eines praktischen Beispiels die gesunden Proportionen“. Das aus der Praxis genommene Beispiel geht von einer reinen Baukostensumme von 300.000,- DM aus, die linke Spalte weist den Kosten-

anteil in Prozent der Gesamtkosten aus.

2.3 Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens

Die Aufbringung erforderlicher Geldmittel zur Deckung der Gesamtkosten ist die Aufgabe einer geschlossenen Finanzierung. Der Bedarf an Fremdmitteln, also Darlehen, wird gestellt, indem Sie das Eigenkapital und Eigenhilfe von den Gesamtkosten abziehen.

Zum echten „**Eigenkapital**“ gehören Bargeld, Bank- und Bausparkassenguthaben. Unter „**Eigenhilfe**“ ist die eigene manuelle und geistige Arbeitsleistung zu verstehen. Auch die „**Nachbarschaftshilfe**“ wird als eine manuelle Eigenleistung bzw. Eigenhilfe angesehen. Die Einbringung von Baumaterialien und Grundstücken stellt auch reales Eigenkapital dar. Unter bestimmten Voraussetzungen durch die „**Kapitalisierung**“ einiger Art von Renten (einmalige Kapitalabfindung statt laufende periodische Zahlungen der Rente) erhält man zusätzliches Eigenkapital zur Finanzierung. Der Restbedarf an Geldmitteln, der nicht mit Eigenmitteln

befriedigt werden kann, muß durch die Aufnahme von Darlehen gedeckt werden. Zunächst sollten Sie daher feststellen, ob zinsgünstiges oder gar zinsloses Darlehen vom Arbeitgeber, der öffentlichen Hand oder von Verwandten erhältlich ist.

2.4 Die öffentliche Bauförderung

Im Rahmen der verfügbaren Mittel helfen Bund, Länder und Gemeinden bei der Eigentumbildung im Wohnungsbau. **Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht.**

Die Art und Umfang der öffentlichen Förderung, nach dem sozialen- und steuerbegünstigten Wohnungsbau, sind in den verschiedenen Bundesländern recht unterschiedlich. Die verschiedenen Förderungswege für Eigentumsmaßnahmen orientieren sich an der Anzahl der Angehörigen des Haushalts und deren Gesamteinkommen, das eine vorgeschriebene Einkommensobergrenze nicht überschreiten darf. Kinderreiche Familien, jungverheiratete Ehepaare, schwerbehinderte und schwerbeschädigte sowie Aussiedler und Zuwanderer werden

Finanzierungsplanung

hinsichtlich der Höhe des Förderungssatzes und der förderungsfähigen Wohnflächen besonders berücksichtigt. Das zu fördernde Objekt muß den technischen Anforderungen, Vorschriften und Auflagen gerecht werden.

Die Maßnahmen zur Wohnungsbauförderung bestehen u. a. aus:

- **1. Förderungsweg**
Landesbaudarlehen,
Familienzusatzdarlehen,
Aufwendungszuschuß
- **2. Förderungsweg**
Aufwendungsdarlehen,
Darlehen für junge Ehepaare
- **3. Förderungsweg**
Kostenzuschuß nach vertraglicher Vereinbarung

Auskünfte über die derzeit gültigen Förderungswege sowie Informationsblätter erhalten Sie bei den zuständigen Sachbearbeitern der Kreisverwaltungen.

Finanzierungsmodelle

Ist die Finanzierung des Bauvorhabens durch Eigen- und Fremdmittel geschlossen, muß man nun feststellen, ob die monatlichen Belastungen aus Zinsen, Tilgungen (Rückzahlung des Darlehens in Teilbeträgen) und die Bewirtschaftungskosten des Gebäudes tragbar sind. Die monatliche Belastung ist hauptsächlich von der Höhe des Fremdmittels und der Konditionen des Kapitaldienstes, d. h. Zins- und Tilgungssätzen, abhängig. Stellen Sie unbedingt fest, ob Sie aus öffentlichen Mitteln das Aufwendungsdarlehen zur Senkung der Belastung erhalten. Auf dieses Finanzierungsinstrument sollte man nicht verzichten.

Die Finanzierungsquellen, ob Tilgungshypothek, Versicherungsdarlehen oder Bausparverträge bestimmen die Wirtschaftlichkeit.

Nachfolgend werden drei klassische Finanzierungsmodelle dargestellt:

- **Annuitätsdarlehen**
- **Hypothekentilgung durch Kapitallebensversicherung**
- **Sofortdarlehen bzw. Bankvorausdarlehen**

Welches dieser Modelle für Sie am besten ist, sollten Sie in einem persönlichen Gespräch mit einem „Finanzierungsspezialisten“ Ihrer Bank bzw. Ihrer Sparkasse oder Bausparkasse besprechen.

2.5 Die Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung

Die Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung ist abhängig von den Objektdateien. Durch ständig veränderte Konditionen bei der Finanzierung und die unterschiedlichen Voraussetzungen (Grundstückspreise, Bau-

BODENBELÄGE

PVC · CV · Kork · Teppich
Linoleum · Laminat · Parkett
TAPETEN und FARBEN
GARDINEN · Rollos · Markisen
VIELSEITIGES ANGEBOT

BERATUNG · VERKAUF · VERLEGUNG



Inh. Theodor Schwalm
Hersfelder Str. 36
36132 Eiterfeld-Buchenau
Telefon 0 66 72/81 91
Telefax 0 66 72/83 95
Mobilfon 01 71/8 01 38 61

LEISTUNG · SERVICE und mehr

Finanzierungsplanung

preise usw.) ist eine ausführliche Darstellung nicht sinnvoll. Auch hier sollten Sie eine Vertrauensperson (Bankfachmann oder Architekt) zu Rate ziehen.

2.6 Beleihungsunterlagen zur Darlehenssicherung und Bewertung

Die Kreditinstitute und die öffentl. Wohnungsbaukreditanstalten verlangen eine Vielzahl von Unterlagen zur Bewertung des Bauobjektes und zur Bewilligung des mit Grundpfandrecht abzuschließenden langfristigen Darlehens. Die üblichen „Beleihungsunterlagen“ sind zur allgemeinen Übersicht aufgeführt worden. Die zuständigen Stellen, wo diese Unterlagen angefordert werden können, sind ersichtlich. Die rechtzeitige Beschaffung dieser Unterlagen beschleunigt das Bewilligungsverfahren.

1. Grundstückskaufvertrag sowie Grundbuchauszug, Auflassungsvormerkung – vom Notar
2. Auszug aus dem Liegenschaftsbuch – vom Katasteramt oder einem öffentl. best. Vermessungsingenieur
3. Abzeichnung der Flurkarte im Original vom Katasteramt oder einem öffentl.

- best. Vermessungsingenieur
4. Amtlicher Lageplan – ggf. Teilungsentwurf mit Flächennachweis – mit Eintragung, ob Grenzbescheinigung erforderlich ist – vom Katasteramt
5. Evtl. erforderliche Teilungsgenehmigung – vom Kreisbauamt
6. Bescheinigung über die Erschließungsbeiträge mit Angabe über etwa abzutretendes Straßenland – von der Gemeinde
7. Bescheinigung über den Grundstückswert – von der Kreisverwaltung (Gutachterausschuß)
8. Vorläufiger Grundsteuerbescheid, falls vorhanden – vom Finanzamt
9. Nachweis der Erwerbskosten (Makler, Notar, Gericht, Vermessung usw.)
10. Baubeschreibung nach Vordruck – vom Architekten
11. Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 – vom Architekten
12. Wohn- und Nutzungsflächenberechnung nach II. BV bzw. DIN 283 – vom Architekten
13. Kostenvoranschlag nach DIN 276 – vom Architekten

14. Lasten- bzw. Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Vordruck – vom Architekten
15. Zeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten, Ansichten und Grundflächengestaltungssplan – vom Architekten
16. Nachweis des Wärmeschutzes und des Schallschutzes – vom Architekten oder Statiker
17. Anträge auf öffentliche Förderung des Bauvorhabens – von der Kreisverwaltung
18. Bei Eigentumswohnungen – Aufteilungsplan, Teilungserklärung, Abgeschlossenheitsbescheinigung – vom Kreisbauamt
19. Architektenvertrag – vom Architekten
20. Baugenehmigung – vom Kreisbauamt
21. Nachweis über die abgeschlossenen Versicherungen wie Architektenhaftpflicht-, Bauwesen- und Gebäude-Versicherungen usw. – vom Architekten
22. Einkommensnachweis – vom Arbeitgeber
23. Angemessenheitsbescheinigung zur Berechtigung der Inanspruchnahme der öffentlichen Förderung – von der Kreisverwaltung.



Das Baurecht

3

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

3.1 Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen: die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird und die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt. Die Gemeinde ist zuständig für die Verabschiedung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne.

3.1.1 Flächen-nutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfaßt das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf. Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die ausgewiesene Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Bei abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan muß grundsätzlich der Flächennutzungsplan geändert werden. Dies wird etwa alle zehn Jahre vorgenommen.

3.1.2 Bebauungs-plan

Der Bebauungsplan enthält für jedermann **rechtsverbindliche städtebauliche Festsetzungen** für Teile des Gemeindegebiets, die solcher Regelungen bedürfen. **Er ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und darf dessen Darstellungen nicht widersprechen.** Überwiegend werden Bebau-

ungspläne als sogenannte „**qualifizierte Bebauungspläne**“ nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt, enthalten also zumindest Festsetzungen über

- a) Art und Maß der baulichen Nutzung (Baugebiete wie z. B. Dorfgebiet, reines Wohngebiet, Gewerbegebiet, Geschößzahl, Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl).
- b) die überbaubaren Grundstücksflächen (z. B. durch Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen) und
- c) die örtlichen Verkehrsflächen, z. B. Gemeindestraßen, Plätze, Wege usw.

3.2 Bauordnungsrecht

Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver, baugestalterischer (Abstandsflächen etc.) Art an Bauwerke und Baustoffe. Außerdem regelt es die Grundlage des Genehmigungsverfahrens sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges.

Das Baurecht

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 wer-

den. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldstrafe bis zu 100.000,- DM geahndet werden. Mit Zahlung dieser Geldbuße wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Vergehens freigestellt. Kann aus bau-

technischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung sanktioniert werden, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet.



Gewerbebetrieb (Bäckerei) in Poppenhausen



Das Baugrundstück

4

4.1 Auswahl des Baugrundstückes

Die Auswahl eines Baugrundstückes ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit der Sie zumeist eine langfristige Bindung an einen Standort eingehen. Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen. Sie sollten deshalb vor einem Erwerb oder einer Anpachtung das Grundstück so genau wie möglich kennenlernen. Es empfehlen sich Besuche zu verschiedenen Zeiten. Auch können Auskünfte von Nachbarn des ins Auge gefaßten Grundstücks hilfreiche Aufschlüsse geben. Damit Sie nicht

vergessen, gehen Sie am besten nach folgender Prüfliste vor:

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen aufgrund der Grundstückslage und -größe des Zuschnitts sowie der Abstandsflächen zum Nachbargrundstück? (Evtl. durch Bauvoranfrage klären)
- Welche Auflagen bestehen von seiten der Baubehörde? (evtl. durch Bauvoranfrage klären)
- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft ein etwaiger Bebauungsplan?
- Ist das Grundstück erschlossen (Wasser, Abwasser, Strom usw.)? Ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden (denken Sie z. B. auch an das Müllauto, Ihren Öllieferanten oder einen Möbeltransport)?
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe, Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu

- Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können oder sind solche zu erwarten?
- Liegt das Grundstück in einem Waldgebiet, in der Nähe eines Industrie- oder Gewerbebetriebes oder im Bereich eines landwirtschaftlich genutzten Anwesens (Emissionen)?
- Wie sind die Grundwasser-Verhältnisse?
- Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen dieses Grundstück?
- Wie ist der Baugrund beschaffen? Ist eine Baugrunduntersuchung erforderlich oder eine Grundstücksberatung notwendig?
- Wie steht es mit im Grundbuch eingetragenen Belastungen des Grundstücks (z. B. Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können)?
- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen?

Rolläden
Fertigkästen
Fenster
Haustüren
Zimmertüren
Garagentore
E-Antriebe
Markisen

Besuchen Sie unser
neues
Fenster+Türenstudio



FENSTER • TÜREN • TORE

R. Hillenbrand, Schreinermeister, Rippbachstraße 11
36119 Neuhof, Tel. 0 66 55/96 29-0 · Fax 0 66 55/96 29 24

Das Baugrundstück

Das Baulastenverzeichnis wird bei den Bauaufsichtsbehörden geführt.

Mit am meisten wird Sie natürlich der Grundstückspreis interessieren:

- *Fragen Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Katasteramt, Tel. 0661/8332-19, -21) nach den sog. Grundstückspreisrichtwerten (Bodenrichtwerten); Sie werden dort anhand einer Kaufpreissammlung ermittelt und geben Ihnen einen Anhaltspunkt darüber, ob der Preis angemessen ist.*

Gehen Sie bei der Standortsuche nach der folgenden Liste vor. Sie können dann keinen wesentlichen Punkt übersehen:

- Welche Versorgungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, kirchliche und soziale Einrichtungen sowie Verwaltungseinrichtungen sind vorhanden (Infrastruktur)?
- Wie ist die Verkehrssituation (Bahn, Bus, eigenes Kfz)?
- Wie ist das Angebot für Familien mit Kindern hinsichtlich Kindergärten, Spielplätzen, Schulen?
- Gibt es Sport- und Erholungsmöglichkeiten?

Wer sich bei der Grundstückswahl eines Maklers bedienen will, achte stets auf drei Punkte:

- Der Makler wird für erfolgreiche Vermittlungstätigkeit auch dann Provision verlangen (üblicherweise 2-4 % des Grundstückskaufpreises!), wenn Sie ihn z. B. nur kurz am Telefon nach möglichen Baugrundstücken gefragt haben.
- Schließen Sie deshalb einen schriftlichen Maklervertrag. Falls Sie den Formularvertrag des Maklers verwenden, lesen Sie diesen genau durch und bestehen Sie ggf. auf Änderungen.
- Sofern Sie sich von mehreren Maklern Angebote unterbreiten lassen, müssen Sie den jeweiligen Makler sofort darauf hinweisen, wenn Ihnen ein Grundstück angeboten wird, das Sie von einem anderen Makler bereits kennen. Sonst laufen Sie Gefahr, an mehrere Makler Vermittlungsprovision bezahlen zu müssen.

Bevor das Baugrundstück gekauft wird, sollte man sich mit Hilfe eines Fachmannes ausführlich informieren, welche Bebauungsmöglichkeiten bestehen. Dies ist nicht nur

für das eigene Haus wichtig. Man muß auch wissen, was die Nachbarn bauen dürfen und welche Nutzungen zulässig sind, um Überraschungen aus dem Wege zu gehen und späteren Ärger zu vermeiden. Leider sind die baurechtlichen Vorschriften unübersichtlich. Eine Übersicht kann in diesem Rahmen nicht gegeben werden, der Bauherr sollte sich jedoch auf den Fachmann und schriftliche Bescheide der Bauaufsicht verlassen. Im Einzelfall sind auch Beratungen durch die Sachbearbeiter der Bauaufsicht empfehlenswert.

4.2 Der Grundstückserwerb

Der Erwerb eines Grundstücks bedarf der notariellen Beurkundung. Beurkundet werden müssen alle Bestimmungen des Kaufvertrages, insbesondere muß der Preis richtig beurkundet sein. Verstöße gegen die Beurkundungspflicht führen zur Nichtigkeit des Vertrages. Sie sind deshalb in jedem Falle schlecht beraten, wenn Sie den Kaufpreis zu niedrig angeben, um Grunderwerbsteuer und Notariatskosten zu sparen.

Das Baugrundstück

Abgesehen, daß es strafbar ist, wenn schwarzes Geld am Notar vorbeiwandert.

Mit Abschluß des notariellen Kaufvertrages (Auflassung) sind Sie aber noch nicht Grundstückseigentümer, sondern haben gegen den Verkäufer zunächst lediglich einen Anspruch auf Übertragung. Eigentümer sind Sie erst mit Eintragung ins Grundbuch. Was kann zwischenzeitlich passieren? In der Zwischenzeit, die regelmäßig

einige Wochen beträgt, kann Ihr Recht evtl. durch ein Bodenverkehrsgenehmigungsverfahren oder durch ein gemeindliches Vorkaufsrecht beeinträchtigt werden. Ob dies in Ihrem Fall denkbar oder ausgeschlossen ist, erfahren Sie beim Abschluß des Kaufvertrages bei Ihrem Notar; befragen Sie ihn daraufhin ausdrücklich!

Eine Teilungsgenehmigung ist immer dann notwendig, wenn ein Baugrundstück durch Grundstücksteilung entstehen soll. Die

Genehmigung zur Teilung kann auch vor Abschluß des Kaufvertrages bei der Bauaufsichtsbehörde eingeholt werden. Wird die Genehmigung erteilt, so ist damit grundsätzlich über die Bebaubarkeit des Grundstückes positiv entschieden, sofern auch die Erschließung gesichert ist (gültig 3 Jahre!). Insofern kommt einer Bodenverkehrsgenehmigung auch ähnliche Bedeutung zu wie einer Bauvoranfrage (vgl. Kapitel „Baugenehmigung“).



Wohnhaus in Weyhers

5

Bauplanung und Leistungsvergabe



5.1 Der Architekt – gesundes Vertrauensverhältnis schaffen

Im Verhältnis zu Ihrem Architekten kommt es darauf an, daß Sie ein gesundes Vertrauensverhältnis schaffen. Der Architekt ist die zentrale Figur bei jedem Bauvorhaben. Sie können ihn nicht sorgsam genug auswählen.

Suchen Sie sich einen Architekten aus, der

- berufliche Erfahrung besitzt (Bauplanung ist Erfahrungssache!)
- üblicherweise Wohnhäuser plant („nur was man immer macht, macht man immer richtig!“)
- Im Landkreis wohnt (nur der kennt wirklich die guten und die schlechten Bauhandwerker und Bauunternehmer)
- bereit ist, Ihnen seine Entwürfe von vergleichbaren Bauprojekten vorzuzeigen (ein guter Architekt zeigt sie gerne vor, nur ein schlechter hält sie zurück)
- die Gewähr dafür bietet, daß nach sorgfältiger Planung keine unerwarteten Mehrkosten bei der Bauausführung auf Sie zukommen.

- Es empfiehlt sich, einen Architektenvertrag abzuschließen.

Weil Sie Ihren Architekten schon mangels Sachkenntnis nicht auf Schritt und Tritt kontrollieren können, ist die Vergabe letztlich Vertrauenssache. Wenn Sie aber ganz sicher gehen wollen, so gehen Sie am besten nach der Devise vor: Vertrauen ist gut; Kontrolle ist besser!

Bevor Sie mit dem Architekten Ihrer Wahl einen Vertrag abschließen, machen Sie sich anhand der folgenden Aufstellung die grundsätzlichen Aufgaben des Architekten klar:

- Vorplanung nach dem Raumprogramm des Bauherrn
- Entwurfsplanung, soweit erforderlich mit Einschaltung von Sonderfachleuten wie Statiker, Projektanten von Heizungs-, Sanitär-, Lüftungs- und Elektroanlagen sowie Sachverständige für bauphysikalische Probleme.
- Genehmigungsplanung und Einreichung der Antragsunterlagen beim Bauamt.
- Erstellung der Werkpläne mit Detaillierung des Gesamtvorhabens unter Hinzuziehung der Sonderfachleute (Heizung, Sanitär, Elektro).

- Festlegung der Massen und Aufstellung von Leistungsverzeichnissen mit genauer Beschreibung der Leistung unter Hinweis auf die zuständigen DIN-Vorschriften; Festlegung der Gewährleistungspflichten.
- Kostenermittlung, Vorlage eines Preisspiegels und Mitwirkung bei der Auftragsvergabe.
- Klare Bauverträge mit sämtlichen Gewerken einschließlich Terminplan.
- Bauüberwachung und örtliche Bauleitung, um die Ausführung der Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik zu überprüfen und die Übereinstimmung mit den Planunterlagen herzustellen.
- Überprüfung und Erstellung der Aufmaße und Zusammenstellung der gesamten Kosten, getrennt in reine Baukosten, Außenanlagen und Nebenkosten.
- Abnahme der Leistungen und Übergabe des Gebäudes.

SCHREINEREI Erwin Bäuml



Erwin Bäuml
 Industriestraße 2
 36088 Hünfeld
 Tel.-Fax: 0 66 52/7 39 10

Individuelle computerunterstützte
 Planung u. Fertigung für
Treppenbau + Drechslerei

*Ihr Partner
 im
 Treppen- u. Geländerbau!*

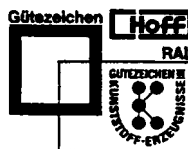
NEU ! - HAUSTÜREN-SUPER-ABHOLMARKT

Riesig in der Auswahl! Günstig im Preis! Über 300 verschiedene
 Haustürmodelle! Nirgendwo kaufen Sie Qualität so preiswert!
 Abholpreis-Verkauf nur an Barzahler! Auch Lieferung kpl. mit Mon-
 tage! Bei Altbauten bitte Innen- und Außenmaße mitbringen!
 Sektionaltore-Kellertüren-Garagentore-Rolltore-Torantriebe!

Spezialtransport-Anhänger werden kostenlos zur Verfügung gestellt.

ERB 36119 Neuhof-Giesel
 ☎ (06 61) 9 42 98 60 • Fax 9 42 98 62

Unser Tip „Spar-Bauen“ mit unserem „Bauelemente-Sparprogramm“
 Besichtigung auch sonntags (keine Beratung und kein Verkauf) v. 10 bis 14 Uhr!



RAL-gepr. Kunststoffenster-
 Holzfenster, Treppen
 Haustüren aus Kunststoff, Holz
 Alu und Zimmertüren.



Preis- und
 Qualitätsleistung
 sind unsere
 Stärke.

Beratung + Verkauf
 Fenster + Türen
WESS
 36103 Flieden-Stork
 Oberstork 14
 Tel. (0 66 69) 12 48, Fax (0 66 69) 14 53

bauschreinerei - treppenbau
GATTERDAM

SILGES · 36167 NÜSTTAL · ☎ (0 66 52) 47 95 · Fax 7 28 55

Treppen aus Meisterhand



Fordern Sie unseren neuen Treppenprospekt an!

Wir stellen Ihnen eine
 Rohbautreppe zur Verfügung.



NOAK
 ZAUNANLAGEN

- Barrieren
- Schrankenanlagen
- Toranlagen
- Sicherheitszäune
- Industriezäune
- elkosta -Erzeugnisse

36145 Langenbieber
 Dipperzer Straße 13

☎ 0 66 57/91 95 91
 Fax 0 66 57/91 95 92

KARL REHM
 Zimmerei und Holzbau

ZimmerMeisterHaus
 Wohnkultur aus der Natur



Lahrbach · Eisenacher Straße 27

36142 Tann/Rhön

Telefon (0 66 82) 80 36
 Telefax (0 66 82) 86 26

Machen Sie Ihr Haus zu einer Villa Ihr Garten zu einem Park



durch Trax Steinprodukte
Wir führen in der
größten und schönsten
Ausstellung dieser Art
in Europa über 5000 Artikel an
Balustraden (Steingeländer),
Säulen, Springbrunnen,
Figuren, Vasen, Stuck.
50 Gruppen Ratanmöbel,
Gartenmöbel u.v.m.

Garten Heinemann

Carl-Zeiss-Straße 3,
36088 Hünfeld
Telefon: 0 66 52/7 17 18
Telefax: 0 66 52/7 17 05

Kataloge „Heim- und Garten“ oder „Bauelemente“ 5,- in Briefmarken
(Schutzgebühr bei Zusendung)

F U S S B O D E N
G M B H
BLUM

Lieferung und Verlegung von:

- Parkett
- Korkparkett
- Linoleum
- Laminat
- Teppichböden
- PVC + CV-Beläge
- Trockenunterböden

36148 Kalbach-Mittelkalbach
Blankenbachring
Telefon (0 66 55) 84 55
Telefax (0 66 55) 30 02

Impressum



WEKA
Informationsschriften-
und Werbefachverlage
GmbH,

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

© Copyright 1997 by WEKA.
Titel, Umschlaggestaltung, Art und An-
ordnung des Inhalts sind urheberrecht-
lich geschützt. Alle Rechte, auch der
Übersetzungen, sind vorbehalten.
Nachdruck oder Reproduktionen,
gleich welcher Art, ob Fotokopie,
Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger
oder Online nur mit schriftlicher Geneh-
migung des Verlages.

01064009/1. Auflage · Type/Lien
Printed in Germany 1997

Änderungswünsche, Anregungen und
Ergänzungen für die nächste Auflage
dieser Broschüre nimmt die Verwaltung
oder das zuständige Amt entgegen.

In unserem Verlag erscheinen:
Broschüren zur Bürgerinformation,
Wirtschaftsförderung, Umweltschutz
und zum Thema Bauen.

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit
der Kommune.

Bauplanung und Leistungsvergabe

des an den Bauherrn mit Protokoll; Mitteilung an den Unternehmer mit der Aufforderung, evtl. festgestellte Mängel und Schäden zu beseitigen.

- Überwachung einer etwaigen Mängelbeseitigung.

Der **Architektenvertrag**, der übrigens in allen Fällen schriftlich abzuschließen ist, sollte mindestens die folgenden drei Punkte regeln:

- Leistungsumfang des Architekten

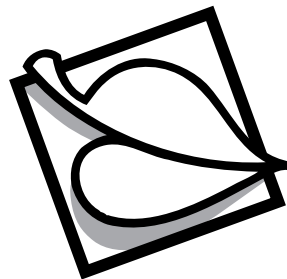
Die Architektenleistung (sog. Grundleistungen und besondere Leistungen) sind in § 15 HOAI [Honorarordnung für Architekten und Ingenieure] enthalten. Die vom Architekten zu erbringenden Leistungen sind im Vertrag genau festzulegen, wobei allerdings in der

Regel von den Gundleistungen keine wesentlichen Teile weggelassen werden können, soll nicht die Gesamtleistung des Architekten darunter leiden.

- Höhe des Honorars
§ 16 HOAI legt einen Honorarrahmen für die Architektengebühren mit Mindest- und Höchstsätzen fest. Höchstsätze dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen überschritten werden; ein Honorar, das unter den Mindestsätzen liegt, sollten Sie ebenfalls nicht vereinbaren. Berechnet wird das Architektenhonorar aus der Nettosumme der einzelnen Handwerkerleistungen (Herstellungssumme). Zum Architektenhonorar tritt noch die jeweilige gesetzliche Mehrwertsteuer hinzu, 15 %. Treffen Sie mit dem Architekten keine vertragliche schriftliche

Festlegung der Honorarhöhe, gelten die Mindestsätze des Architektenhonorars nach der HOAI als vereinbart. Wenn während der Ausführung des Bauvorhabens zusätzliche Architektenleistungen notwendig werden, sollten Sie das Honorar für diese zusätzlichen Leistungen vor Ausführung schriftlich festlegen.

- Umfang der Haftung
Häufig sehen Architektenverträge Einschränkungen der Haftung vor, insbesondere eine Abkürzung der üblicherweise fünfjährigen gesetzlichen Gewährleistungsfrist auf zwei Jahre; außerdem wird häufig eine Subsidiarität der Haftung des Architekten vereinbart, d. h. der Architekt soll im Überwachungsbereich (Bauleitung) nur dann und nur



... der Umwelt zuliebe
umweltfreundliches
- 100% chlor- und
säurefreies -
gebleichtes
Papier ...

Bauplanung und Leistungsvergabe

insoweit in Anspruch genommen werden, als der Bauherr von den eigentlich verantwortlichen Bauhandwerkern keinen Ersatz bei mangelhafter Bauleistung erlangen kann. Handelt es sich um vorgedruckte oder um Vertragstexte, die der Architekt immer wieder verwendet, sind solche Vereinbarungen unwirksam; verbindlich für Sie sind die Haftungsbeschränkungen nur, wenn diese für Ihr Bauvorhaben mit Ihnen getroffen worden sind.

Und noch ein letzter Tip, den Sie bei Abschluß des Architektenvertrages in jedem Falle befolgen sollten:

Verlangen Sie von Ihrem Architekten keine schriftliche Kosten- oder Festpreisgarantie; denn durch die Übernahme derartiger Zusagen wird der Versicherungsschutz des Architekten gefährdet. Das sollten Sie auch in Ihrem Interesse vermeiden.

Anschlußleitungen und Installationen (Bauplanung)

Hinweise an den Bauherrn, Architekten und Fachingenieur für die Planung, Errichtung, Änderung, Instandhaltung und den Betrieb von Anschlußlei-

tungen (Strom, Gas, Wasser, Kanal und Postkabel) und Installationen in Gebäuden und Grundstücken.

Zur Gewährleistung einer technisch einwandfreien Ver- und Entsorgung von Grundstücken sollte folgendes beachtet werden:

– Die Herstellung der Hausanschlüsse muß rechtzeitig bei den Versorgungsunternehmen (VU) bzw. Städten und Gemeinden beantragt werden, damit eine Koordination unter den VU erfolgen kann. Durch gemeinsame Ausführung der Bauarbeiten kann der Bauherr viel Geld sparen.

– Verbrauchsanlagen (Hausinstallationen) dürfen nur durch die von den VU zugelassenen Einrichter bzw. Installateure nach den jeweils geltenden Bestimmungen und den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Liste der zugelassenen Installateure liegt in der Regel bei den VU aus. Dies gilt für die Errichtung einer Neuanlage sowie für die Erneuerung oder wesentliche Veränderung einer bestehenden Einrichtung.

– Die VU schließen die Verbrauchsanlagen an das Ver-

sorgungsnetz an und setzen sie in Betrieb. Jede Inbetriebsetzung ist bei den VU zu beantragen.

– Die Installationsunternehmen sollten sich rechtzeitig vor Beginn der Installationsarbeiten bei den VU nach ggf. besonderen techn. Anschlußbedingungen erkundigen.

– Der Bauherr erspart sich viel Mühe und Ärger, wenn die Installationsarbeiten durch den Installateur in Verbindung mit den VU ausgeführt werden. Bei allen Fragen wenden Sie sich bitte an Ihr VU.

5.2 Vergabe der Bauleistungen – Was ist BGB, VOB, AGBG?

Die Vergabe der einzelnen Bauleistungen an die Handwerker erfolgt aufgrund von deren Angeboten. Die Angebote werden regelmäßig durch Rückgabe ausgefüllter, vom Architekten ausgegebener Leistungsverzeichnisse unterbreitet.

Bbeauftragt wird bei mehreren anbietenden Handwerkern regelmäßig derjenige, dessen

Das Original.



ADCO & DIXI
UMWELTDIENSTE

Niederlassung Frankfurt
Dieselstraße 29-33
D-60314 Frankfurt
Telefon 069-941951-20
Telefax 069-421007



Rüdiger Freitag

Garten- und Landschaftsgestaltung
Gärtnerei und Baumschule

Am Mühlbach · 36041 Fulda/Gläserzell
Telefon: 06 61/9 52 90-10 · Telefax: 06 61/9 52 90-11

Rohrreinigung Ruck-Zuck

ROHRREINIGUNG RUCK-ZUCK

Tag und Nacht **4 49 72**
Sonn- u. feiertags dienstbereit
Auto-☎ 01 71/3 30 66 17

Kanalreinigung · Druckspülung · Rohrortung
Dachrinnenreinigung · Fernseh-Kanaluntersuchung

Ihr Partner am Bau

- Fliesen
- Baustoffe
- Bauelemente
- Innenausbau
- Fassadenbau
- Bauschlosserei

 **fritz**
Turmstraße 129
36093 Künzell-Bachrain
Tel. 06 61/93 63-0 · Fax -33



Raiffeisen
Baustoffe

Alles was der Bau braucht.

Fuldaer Str. 30-34
36088 Hünfeld

Tel. 0 66 52/96 21-0

Bürgermeister-Ebert-Str. 34
36124 Eichenzell-Welkers

Tel. 0 66 59/96 41-0

Ihre Immobilie
und die
passende
Baufinanzierung
aus
einer Hand.

 **Leonberger**
Bausparkasse

 **Leonberger**
Immobilien
VERBUNDEN MIT
COMMERCIALBANK AG

Geschäftsstelle
Heinrichstraße 79
36037 Fulda

Telefon (06 61) 700 58
Telefax (06 61) 970 96 16

Eitel-Burkardt Technik · Hünfeld

Inhaber: Hubert Burkardt
Elektro-Installateur- und R.- + F.- Technikermeister



Elektroinstallation · Radio · TV · Video · Lautsprecher-Anlagen

Neustädter Str. 2 · 36088 Hünfeld
Tel. (0 66 52) 23 66 · privat 4318 · Fax (0 66 52) 7 32 89

Bauplanung und Leistungsvergabe

Angebot unter Berücksichtigung aller Umstände das preisgünstigste ist. Häufig, nicht immer, ist das der billigste Anbieter. Bestimmt haben Sie kein Geld zum Verschenken, aber die Sicherstellung einer guten Ausführung und auch eine ordnungsgemäße Gewährleistung sollte Sie im Einzelfall auch einmal dazu veranlassen, daß Sie einem etwas teureren Handwerker die Arbeiten übertragen.

Den Verträgen mit den Bauhandwerkern kann die Verdingungsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B) zugrundegelegt werden. Es handelt sich um eine in ihren Grundzügen seit über 50 Jahren verwendete Regelung, die den speziellen Gegebenheiten des Bauvertrages Rechnung trägt. VOB/B bringt zwar für Sie als Bauherr verschiedene Nachteile, insbesondere durch die Abkürzung der gesetzlichen Verjährungsfrist von fünf Jahren auf zwei Jahre; diesem Nachteil stehen jedoch erhebliche Vorteile gegenüber, insbesondere im Rahmen der Einflußnahmemöglichkeit auf die Bau durchführung. Die VOB/B gilt jedoch nur bei ausdrücklicher Vereinbarung; erfolgt eine der-

artige Vereinbarung nicht, **gilt nur das Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)**. Auch bei Vereinbarung der VOB/B kann aber eine längere als die zweijährige Gewährleistungsfrist vereinbart werden, was bei schadensanfälligen Gewerken, oft zu empfehlen ist.

Auf die Besonderheiten bei der Anwendung der VOB beim öffentlich geförderten Wohnungsbau oder mit öffentlichen Mitteln finanzierten Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Der generelle Verweis auf die VOB in Ihrem Bauvertrag ist gefährlich, weil dann die Gewährleistungspflicht Ihnen gegenüber auf zwei Jahre beschränkt ist! Bestehen Sie

- **entweder auf Streichung der VOB-Bezugnahme**
- **oder auf Bezugnahme auf die allgemeinen Gewährleistungsvorschriften des BGB. In beiden Fällen muß dann der Unternehmer/Bauhandwerker fünf Jahre für Mängel eintreten.**

Die mit den einzelnen Bauhandwerkern abgeschlossenen Verträge sind regelmäßig

Werkverträge. Der wesentliche Inhalt eines Werkvertrages ist die Erreichung eines vereinbarten Erfolges. Wie dieser Erfolg im einzelnen erreicht wird, liegt, soweit nicht besondere vertragliche Vereinbarungen getroffen sind, im Verantwortungsbereich des jeweiligen Vertragspartners. Die gesetzliche Regelung des Werkvertragsrechts ist in den §§ 631 ff BGB enthalten; dazu kommt die Regelung der VOB/B bei entsprechender Vereinbarung.

Das Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGBG) ist am 1.4.1977 in Kraft getreten und stellt allgemein gültige Grundsätze für die Wirksamkeit von formularmäßig aufgestellten Vertragsbedingungen auf. Diese Grundsätze haben auch Geltung im Bauvertragsrecht, insbesondere dann, wenn die VOB einmal nicht zur Vertragsgrundlage gemacht werden sollte. Verkürzt gesagt bestimmt das AGBG folgendes:

- „Kleingedrucktes“ gehört nicht automatisch zum Vertrag, nur nach ausdrücklicher Überprüfung und Einbeziehung.



Fußbodenheizung

Nutzen Sie die Vorteile einer umweltschonenden
Niedertemperatur-Fußbodenheizungen



- höchste Materialqualität
- hochflexibles, recycle- und schweißbares, Polybutylen-Heizrohr, beste Zeitstandfestigkeit, Schonung der Umwelt und
- optimale Verlegezeiten durch patentiertes Schnell-Montagesystem
- OCR-Regelsystem für höchste Ansprüche
- WECOFLEX-Korromat verhindert den Infarkt der Heizung

Unser Rundumservice ist Ihr Vorteil !

oreg Drayton Energietechnik GmbH, Zum Wolfsgraben 5, 36088 Hünfeld
Tel. 0 66 52/9 72-0, Fax 0 66 52/9 72-25

F. Fladung GmbH



Bedachungen



Büro: Mambachstraße 8
36100 Petersberg
Tel. 06 61/618 80 – Fax 9 62 90 35

PLANUNGSBÜRO

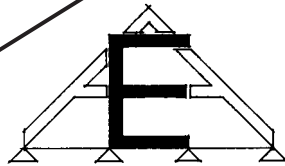
Albert Erb

Häuschenhof

36154 Hosenfeld-Jossa

Tel.: 0 66 69-82 88 u. 7 04

Fax: 0 66 69-82 88



Bauplanung

Baustatik, Baukonstruktion

Baubetreuung, Bausanierung, Schlüsself. Bauen

Dachdeckerarbeiten

Flachdachbau

Isolierungen

Gerüstbau

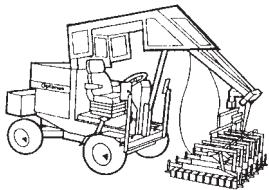


Dachdeckermeister

Hans Diegelmann

Bedachungen GmbH

Habelbergstr. 9 · 36043 Fulda · ☎ (06 61) 4 65 78



*modernes
maschinelles
Pflastern*

Hoch-, Tief- und Strassenbau



36132 Eiterfeld · Tel. 0 66 72/91 90 34
Telefax 0 66 72/91 90 38

*Innen- und
Außenputz*

*schlüsselfertiges
Bauen*

Bauplanung und Leistungsvergabe

- Überraschende Klauseln – Fallen – sind nicht erlaubt.
- Individualvereinbarungen (Ihr Vertrag) sind stärker als Generalvereinbarungen (AGB).
- Überhöhte Schadensersatzpauschalen sind verboten.
- Für fehlerfreie Leistungen muß der Hersteller/Unternehmer grundsätzlich einstehen; totale Haftungsausschüsse („... wir übernehmen keinerlei Haftung für ...“) sind ungültig.

Berufen Sie sich auf diese Rechte! Ein Hinweis auf das AGBG

wirkt manchmal – nicht immer – Wunder!

Im Prinzip gibt es folgende Vertragsarten:

- Festpreisverträge
- Pauschalverträge
- Einheitspreisverträge

Die richtige Vertragsart zu empfehlen ist schwierig, weil zuviel von den Gegebenheiten im Einzelfall abhängt, insbesondere von der Größe des Bauvorhabens und dem Ihres Geldbeu-

tels. Lassen Sie sich in jedem Falle von Ihrem Architekten beraten, welche Vertragsart in Ihrem Falle die zweckmäßigste ist.

Bei der Vergabe der Bauleistungen können Sie Ihrem Architekten Vollmacht erteilen. Mindestens sollten Sie sich aber ein Mitspracherecht sichern und auch davon Gebrauch machen. Die bessere Konstruktion ist jedoch bei nicht allzu großen Bauprojekten, wenn Sie sich die Vergabe selbst vorbehalten.



Wohn- und Geschäftshaus am historischen Marktplatz in Gersfeld



STEIN DER WEISEN

LIAPOR-SUPER-K®

- Wärmedämmung wie Fichtenholz
- keine Zusatzdämmung nötig
- hervorragender Schutz vor Hitze und Kälte
- geringe Wanddicken



Basalt und Beton zum Leben
FRANZ CARL NÜDLING

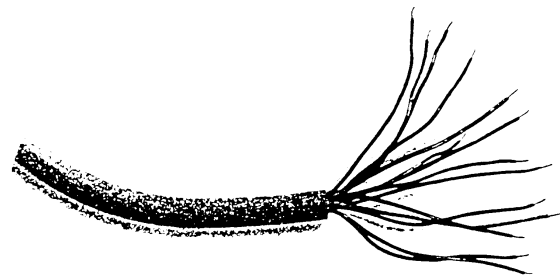
BASALTWERKE · BETONWERKE
36037 Fulda · Ruprechtstraße 24
Telefon (06 61) 83 87-0 · Fax 7 35 89 und 83 87-2 70
Partner des Baustoffhandels

WIE KOMMT DER STROM INS HAUS ?

Baustromversorgung
Fundament der
Hausanschlußraum
Kabelgraben
Hauseinführung
Zählerschrank
Elektroinstallation
Anwendungsberatung

Wir stehen Ihnen mit unserem Rat gerne zu Verfügung.

Rufen Sie uns an (0130/134672), schreiben Sie uns
oder besuchen Sie uns doch einmal.



Der Strom kommt von der ÜWAG

6

Baugenehmigung



6.1 Bauvoranfrage – Bausicherheit durch verbindlichen Vorbescheid

Ob ein Grundstück bebaubar ist oder nicht, ist nicht in allen Fällen sonnenklar. Erst recht entstehen Zweifel, wenn es um die Genehmigungsfähigkeit einzelner Punkte geht. Billiger als ein erfolgloser, kompletter Bauantrag und eine kostspielige Fehlplanung ist in diesen Fällen eine sogenannte Bauvoranfrage. Sie kann bereits vor Kauf eines Baugrundstückes gestellt werden, um überhaupt erst die Bebaubarkeit des Grundstücks grundsätzlich zu klären. Die Genehmigungsbehörde entscheidet im Rahmen des gestellten Antrages vorweg verbindlich zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens oder der Gesamtmaßnahme. Der Vorbescheid ist zwei Jahre gültig. Die Frist kann auf schriftlichen An-

trag um jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

6.2 Bauantrag – Zeitgewinn durch vollständige Unterlagen

Um eine Baugenehmigung zu erhalten, bedarf es zuvor eines Bauantrages. Ihn zu erstellen – und so zu erstellen, daß er auch genehmigungsfähig ist –, gehört zu den vertraglichen Leistungen Ihres Architekten. Der Bauantrag ist mit sämtlichen erforderlichen Bauvorlagen beim Kreisbauamt einzureichen. Für einen Ein- oder Zweifamilienwohnhaus-Neubau sind in der Regel folgende Unterlagen erforderlich:

1. Lageplan (4-fach)
2. Topographische Karte mit Eintragung der Hoch- und Rechtswerte M = 1:10.000 (Ortsplan, DIN A4) (4-fach)

3. Freiflächenplan mit Darstellung der Kfz-Stellplätze, der befestigten Zufahrten und Zuwegungen auf dem Grundstück, der Einfriedung des Gehölz- und Baumbestandes. Insbesondere ist die Eingriffs- und Ausgleichssituation zu beschreiben, d. h. es ist das Grundstück vor und nach dem Eingriff darzustellen (Versiegelung, Anpflanzungen usw.). (4-fach)
- 3.a Eingriffs- und Ausgleichsplan bei Vorhaben im Außenbereich, im Innenbereich und in älteren Bebauungsplänen (vor 01.05.1993) (3-fach)

DAS



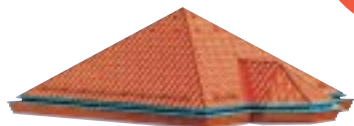
LANGZEIT DACH

Wir verlegen das:

- Sanitärinstallation
- Bauklempnerei • Gas
- Haushaltswaren • Geschenkartikel
- Solar- u. Regenwassernutzungsanlagen

LEICHTMETALL

Müser Straße 36
36358 Herbstein-Stockhausen
Tel. (0 66 47) 91 91 91 · Fax 91 91 90



Baugenehmigung

4. Bauzeichnungen. Diese sollten neben den üblichen Grundrissen, Längs- und Querschnitt sowie den 4 Ansichten außerdem nivelierte Geländeschnitte, mind. mit Eintragung der Höhenkosten der O.-K. Kellergergeschoß und Straße, der Geländehöhen an den Nachbargrenzen sowie der Höhenlage der Nachbargebäude beinhalten. (4-fach)
5. Entwässerungspläne mit Berechnung der Abwassermenge (Formblätter) (4-fach)
6. Allgemeine Baubeschreibung (Formblatt) (4-fach)
7. Besondere Baubeschreibung für Feuerungsanlage und Öllagerung (Formblätter) (4-fach)
8. Statische Berechnung mit eingeführtem Vorbild und Bewehrungsplänen (Formblatt) (2-fach)
9. Wärmeschutznachweis (2-fach)
10. Baukosten-, umbauter Raum, Wohn- und Nutzflächenberechnung (2-fach)
11. Statistische Zählkarte (Formblätter) (1-fach)
12. Nachweis der Bauvorlagenberechtigung des Entwurfsverfassers (1-fach)

Die oben aufgeführten besonderen Formblätter sowie den Bauantragsvordruck erhalten Sie kostenlos beim Kreisbauamt. Für den Fall, daß Ihr Bauvorhaben vom üblichen Normalfall abweicht, sollten Sie unbedingt von einer Bauberaterung durch unsere Bauaufsichtssachbearbeiter Gebrauch machen, erforderlichenfalls gemeinsam mit Ihrem Entwurfsverfasser. Es werden damit von vornherein Komplikationen und Verzögerungen vermieden. Sofern Ihr Bauantrag alle notwendigen Unterlagen vollständig und sorgfältig ausgearbeitet enthält, die Erschließung gesichert ist und Ihr Bauvorhaben auch sonst keine besonderen Probleme aufwirft – dies ist im allgemeinen dann nicht der Fall, wenn das Baugrundstück innerhalb eines rechtskräftig ausgewiesenen Bebauungsplanes gelegen ist und dessen zeichnerische als auch textliche Festsetzungen eingehalten sind –, können Sie mit kurzfristiger Bearbeitungszeit rechnen. Ob ein Bebauungsplan vorhanden ist, sollten Sie auf jeden Fall vorher bei der Gemeinde oder dem Kreisbauamt erfragen und gegebenenfalls den Plan einsehen.

- **Vergewissern Sie sich, ob ein Bebauungsplan existiert, beachten Sie seine Festsetzungen.**
- **Machen Sie Gebrauch von der kostenlosen Bauberaterung durch die Bauaufsichtsbehörde.**
- **Bestellen Sie frühzeitig den Lageplan und vergeben Sie rechtzeitig den Auftrag für Standsicherheits-, und Wärmeschutznachweis.**
- **Reichen Sie einen vollständigen und sorgfältig bearbeiteten Bauantrag ein.**
- **Reichen Sie den Bauantrag möglichst in den Monaten Oktober bis Februar ein.**

Sofern Sie die aufgeführten 5 Punkte beachten und es sich um keinen besonders problematischen Fall handelt, (z. B. bei unzureichender Erschließung, Bebauung in einem Baugebiet mit widersprechenden Festsetzungen oder gar im Außenbereich, o. ä.), wenn keine Befreiungen von gesetzlichen Vorschriften erforderlich sind und das Bauvorhaben in einem rechtskräftig ausgewiesenen Baugebiet liegt, erhalten Sie Ihre Baugenehmigung sicher in weniger als 3 Monaten.

6.3 Nachbarbeteiligung – besser arrangieren als prozessieren

Nach hessischem Baurecht ist es im Regelfall nicht notwendig, die an das Baugrundstück angrenzenden Nachbarn zu hören. Dies ist ausdrücklich nur dann der Fall, wenn von Vorschriften, die dem Schutze der Nachbarn dienen, abgewichen werden soll. Nachbarschützendes Vorschriften sind z. B. insbesondere die Bestimmungen über Grenz- und Bauwerksabstände. Soll von diesen Vorschriften eine Befreiung gewährt werden, also ein geringerer Abstand zugelassen werden als gesetzlich vorgeschrieben, so sind die betroffenen Nachbarn hierzu zu hören. Die Entscheidung über die Befreiung trifft jedoch dann allein die Behörde unter Anwendung von hierzu wiederum zu beachtenden Rechtsgrundsätzen. Man kann im allgemeinen allerdings davon ausgehen, daß es zu einer positiven Entscheidung im Sinne des Bauherrn nur dann kommen kann, wenn der Nachbar der Befreiung schriftlich zustimmt. Diese Erklärung ist ortsgerichtlich oder notariell zu beglaubigen.

Solche Befreiungen von Grenzabstandsvorschriften sind mit recht hohen Gebühren verbunden, welche den durch günstigere Grundstücksausnutzung verursachten wirtschaftlichen Vorteil abgelten sollen. Billiger kommt der Bauherr durch eine sog. Baulasteintragung zu Lasten des Nachbargrundstückes davon. Mit einer solchen Eintragung – die ähnlich einer Grundbucheintragung wirksam ist, aber bei der Bauaufsichtsbehörde vorgenommen wird – kann man erreichen, daß die erforderlichen Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück freigehalten werden. Auch hierbei muß Ihr Nachbar allerdings bereit sein, eine solche Erklärung zu unterschreiben. Durch Baulasteintragung kann man übrigens auch andere Hindernisse beim Bauen meistern: z. B. durch Schaffung notwendiger Pkw-Einstellplätze auf einem Grundstück in der Umgebung, durch Eintragung eines Überfahrt- oder Leistungsrechtes auf der Nachbarparzelle, o. ä. mehr. Es wird darauf hingewiesen, daß durch die im Jahre 1994 in Kraft getretene Neufassung der Hess. Bauverordnung u. a. die Vorschriften über die einzuhaltenen Grenzabstände (Ab-

standsflächen) ganz entscheidend geändert wurden. Aber auch dann, wenn die gesetzliche Erfordernis zur Nachbaranhörung nicht gegeben ist, sollten Sie unbedingt mit Ihrem Nachbarn über Ihr Bauvorhaben sprechen. Ihr Nachbar möchte natürlich wissen, was in seiner unmittelbaren Umgebung gebaut wird, und ehe er von seinem Recht Gebrauch macht, die Bauantragsunterlagen beim Bauamt einzusehen, sollten Sie ihm die Möglichkeit dazu geben. Das stärkt das gutnachbarliche Verhältnis, auf das Sie vielleicht einmal angewiesen sind. Auch gibt es noch andere wesentliche Dinge, welche nach dem Hess. Nachbarrechtsgesetz ohne Mithilfe der Bauaufsichtsbehörde zu regeln sind: Wie soll die gemeinsame Einfriedung aussehen; ergeben sich durch den geänderten Abfluß des Oberflächenwassers keine Nachteile für den Nachbarn; wie sieht es aus mit Anpflanzungen im Bereich der Grenze usw. Und bedenken Sie eines: Ihr Nachbar kann die Baugenehmigung anfechten. Zwar sind seine Chancen, in einem solchen Rechtsstreit zu obsiegen, gering, da die Genehmigungsbehörde zunächst immerhin das

REINHOLD WITZEL



Der Stukkateur.
Gibt dem Haus das Gesicht

STUCKGESCHÄFT

- Fassadengestaltung
- Innen- und Außenputz
- Trockenbau • Wärmedämmung
- Fließestriche

36124 Eichenzell-Kerzell · Marienstr. 16
Tel. 0 66 59/16 56 · Fax 0 66 59/41 99

Haustechnik für Mensch und Umwelt

Haustechnik aus einer Hand!

REININGER

REININGER Heizung-Sanitär GmbH

Roter Weg 2 · 36163 Poppenhausen
Tel. 0 66 58/16 16 · Fax 0 66 58/17 17

Elektro-Herber

Werkstätte für Elektrotechnik · Inh.: Hermann-Josef Bohl

2000
FACHGE-
SCHÄFTE



TV-Hifi-Video-Elektro-Prof

36124 Eichenzell
Im Streich 2

Tel. (0 66 59) 40 93
Fax (0 66 59) 39 54

Schöner wohnen
mit Fliesen

Bernd
Münkel
Fachbetrieb des Fliesenhandwerks **Fliesen**



Beratung
Planung
Verkauf
Verlegung

36088 Hünfeld
Im Alten Graben 2
Tel. 0 66 52/96 60-0
Fax 0 66 52/96 60 16

Neuste Trends und Farben – vielfältige Kombinationsmöglichkeiten. Wir zeigen Ihnen in unserer neuen Ausstellung, wie geschmackvoll und individuell es sich mit Fliesen wohnt!



SANITÄR · HEIZUNG

36043 Fulda-Bronnzell
Telefon 06 61/4 64 49 · Telefax 06 61/40 22 05

 seit 1842
JOSEF Kall
Inh. M. Hau

GAS-WASSER-HEIZUNG
BAD - BOUTIQUE

Sanitär- und Heizungsbau
Blechverarbeitung
Rohrreinigungsservice
Kundendienst

Fulda - Vor d. Peterstor 7
Telefon 7 27 06

Baugenehmigung

Bauvorhaben als mit den öffentlich-rechtlichen-Vorschriften im Einklang stehend eingestuft hat; jedoch tritt durch solch eine Nachbarklage mit Sicherheit eine erhebliche Bauverzögerung ein. Solche Verzögerungen können Sie – allein durch Baukostensteigerungen – recht teuer zu stehen kommen.

– **Besprechen Sie Ihre Bauabsichten auch mit Ihrem Nachbarn.**

6.4. Baugenehmigung – endlich grünes Licht

Ein Wort zu Ihrer rechtlichen Stellung als Bauherr: Sie müssen wissen, daß Sie einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung haben, sofern Ihr Bauvorhaben nicht öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht. Sie sind also nicht Bittsteller vor der Behörde, sondern

Sie fordern Ihr gutes Recht. Sie sollten mit dieser Rechtsauskunft in Ihrer Position vor der Behörde bestärkt werden, andererseits sollten Sie deshalb nicht auf jegliche Diplomatie verzichten. Wenn Ihnen die Baugenehmigung zugestellt worden ist bzw. deren Rechtskraft eingetreten ist (fiktive Baugenehmigung), dürfen Sie mit dem Bau beginnen – nicht vorher! Weichen Sie auch nicht von den genehmigten Bauvorlagen ab, ohne vorher die Bauaufsichtsbehörde einzuschalten. Solche baurechtlichen Verstöße ziehen im allgemeinen ein Bußgeldverfahren, Ärger und Komplikationen nach sich. Bei den Bußgeldern handelt es sich – nach den landeseinheitlich eingeführten Bußgeldrichtlinien je nach Schwere des Verstoßes oft um ganz erhebliche Geldbeträge. Das Geld sollten Sie auf jeden Fall sparen. Lesen Sie sich die Baugenehmigung genau durch. Auch das Klein-

gedruckte und vor allen Dingen evtl. zusätzliche Auflagen.

Beachten Sie diese Auflagen. Nach Erteilung der Genehmigung haben Sie der Bauaufsichtsbehörde folgende Mitteilungen zu machen: Mitteilung über Baubeginn, Fertigstellung des Rohbaues und abschließende Fertigstellung bzw. Ingebrauchnahme. Vergessen Sie nicht, die erforderlichen Unterlagen und Bescheinigungen beizufügen: z. B. die Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers usw. Sofern Sie einen guten Architekten und Bauleiter haben, wird er Sie auf diese Dinge aufmerksam machen oder selbst in die Wege leiten, wenn dies Vertragsbestandteil ist.

– **Schauen Sie sich ihre Baugenehmigung genau an!**

Spätestens mit dem Beginn der Bauarbeiten müssen Sie, entsprechend den Forderungen der Hess. Bauordnung, einen Bauleiter verpflichten und der

Sanitärtechnik · Bauspenglerei **COSMAS**



BURKARD

· Seit 1777 ·

Über 200 Jahre Meisterbetrieb

Inhaber Hubert Burkard
Wasserkuppenstraße 1
36129 Gersfeld/Rhön

Telefon (0 66 54) 2 39
Telefax (0 66 54) 79 45

Baugenehmigung

Bauaufsichtsbehörde benennen. Die beste Lösung: Ihr Architekt übernimmt auch die Bauleitung!

Er kennt Ihren Bau bereits gut und wird am ehesten dafür Sorge tragen können, daß seine konstruktiven und gestalterischen Ideen auch in die Tat umgesetzt werden und daß Planung und Wirklichkeit übereinstimmen. Für den Bauleiter gilt das für den Entwurfsverfasser bereits Gesagte: Hüten Sie sich vor unqualifizierten Leuten, die

nicht die notwendige Ausbildung und Erfahrung besitzen, die nicht genügend sach- und fachkundig sind. Ein guter Bauleiter kommt Sie immer billiger als die Beseitigung späterer Bauschäden. Der verantwortliche Bauleiter ist übrigens nicht zu verwechseln mit dem Polier oder Bauführer der ausführenden Baufirma. Es handelt sich hier um verschiedene Personen. Letzterer wird vor allen Dingen die Interessen seiner Firma vertreten, nicht Ihre

– Regeln Sie im Architektenvertrag den Umfang der Architektenleistungen, so daß auch die Bauleitung (Objektüberwachung) enthalten ist!

Die Baugenehmigung ist drei Jahre lang gültig. In dieser Zeit müssen Sie mit dem Bauvorhaben ernsthaft begonnen haben. Die Frist kann jedoch auf Antrag auch verlängert werden.

Notizen



7.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Der Begriff des Baudenkmals hat sich in den letzten 20 Jahren gewandelt. Der überkommene Denkmalbegriff bezog sich vor allem auf Schlösser, Burgen, Kirchen, Rathäuser und ähnlich bedeutende Bauwerke. Heute hat sich ein umfassender Begriff des Baudenkmals durchgesetzt. So werden inzwischen auch Industriegebäude, „normale Wohnhäuser“, ganze Siedlungen und Hausgruppen als Baudenkmale angesehen, soweit sie geschichtlich, künstlerisch, wissenschaftlich oder städtebaulich Bedeutung haben.

Falls Sie als Eigentümer oder Besitzer Zweifel daran haben, ob Ihr Gebäude ein Baudenkmal sein könnte und Ihr Gebäude nicht in der Denkmalliste eingetragen ist, sollten Sie sich an Ihre untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis oder Stadt) wenden.

Einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer

- ein Baudenkmal zerstören, verändern, instandsetzen oder wiederherstellen –
- ein Baudenkmal oder einen Teil eines Baudenkmals von

seinem Standort entfernen oder mit Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen –

- die Nutzung eines Baudenkmals ändern oder
- in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

Die Durchführung von Maßnahmen ohne die erforderliche Genehmigung ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit Geldbußen geahndet werden kann. Da das Bauen im Bestand meist aufwendiger ist als Neubauten auf der grünen Wiese, können von verschiedenen Stellen Zuschüsse und Steuererleichterungen gewährt werden. Alle Finanzierungshilfen können nur in Anspruch genommen werden, wenn die Maßnahmen rechtzeitig mit der zuständigen Denkmalbehörde abgestimmt worden sind. Bei Zuschüssen ist außerdem zu beachten, daß mit der Baumaßnahme erst nach Erhalt des Bescheides über die Gewährung des Zuschusses oder die schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn begonnen werden darf.

1. Steuerliche Vergünstigungen

- erhöhte Absetzungen von Herstellungs- und Erhaltungsaufwand nach den §§ 7 i, 10 f und 11 b des Einkommenssteuergesetzes
- Anerkennung von Aufwendungen zur Erhaltung eines Baudenkmals als außergewöhnliche Belastungen i. S. des EStG
- Ermäßigung bei der Einheitsbewertung von Grundstücken
- Vergünstigung bei der Grundsteuer
- Vergünstigungen bei der Vermögenssteuer sowie der Erbschafts- und Schenkungssteuer.

2. Zuschüsse

Das Land Hessen und der Landkreis Fulda gewähren Zuschüsse zu denkmalpflegerischen Mehraufwendungen. Hierüber wird Ihnen Ihre untere Denkmalschutzbehörde auf Anfrage genauere Auskünfte erteilen.

Jetzt im Internet

Interessante Informationen von A bis Z finden Sie unter:

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





DIE BAU-AKADEMIE

Hinterkirchweg 27 · 36148 Kalbach

Telefon (0 97 42) 81 11 33

Telefax (0 97 42) 81 11 44

**Bauen - ja,
aber mit wem?**

**Fertighaus?
Massivhaus?
Architekt?**

Informieren Sie sich zuerst bei uns

S. Hinz

Metallbau

Rudolf-Diesel-Str. 5-9

36179 Bebra

Tel. 0 66 22/30 03

Fax: 0 66 22/21 48



**Bauschlosserei
Geländer aller Art
Tor- u. Zaunanlagen
Blechbearbeitung**

Nutzen Sie unsere Bauerfahrung zu Ihrem Vorteil

Seit fast 50 Jahren bauen wir

- preiswerte Typenhäuser
- Eigentumswohnungen und
- individuelle Eigenheime
- Mietwohnungen

in Neubau- und Sanierungsgebieten.

Wir planen und bauen für Sie übergabefertig.

Über Eigenleistungen können Sie ebenfalls mit uns sprechen.

Rufen Sie uns doch einfach an.

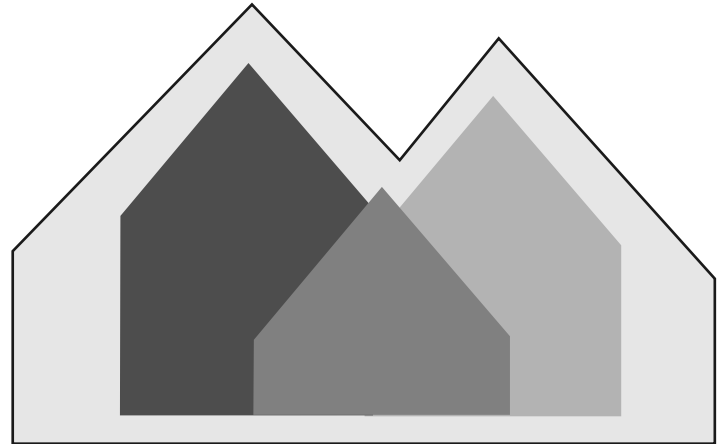


Siedlungswerk Fulda eG

Heinrichstraße 39 · 36037 Fulda

Telefon (06 61) 9 76 70

Für
unsere
Baumaßnahmen
suchen wir ständig
Grundstücke



*Mein Boden!
aus Kothem!*



**Fußboden
BAUER**

**PARKETT: Groß- u. Einzelhandel
Parkett- und Designböden
Teppichböden · Kunststoffbeläge
Korkböden · Laminatfußböden
Parkettrestaurierung**

Zum Schmelzhof 18
97786 Motten-Kothem
Tel. 0 97 48/92 30 · Fax 0 97 48/92 33

Erhalten und Erneuern

Bei der Sanierung oder Instandsetzung historischer Bausubstanz sind hohe Anforderungen an die Architekten und Handwerksfirmen zu stellen, um eine fachgerechte Durchführung und die Erhaltung des Denkmalwertes zu gewährleisten.

7.2 Stadtsanierung

In einigen Städten und Gemeinden des Landkreises Fulda laufen zur Zeit Sanierungsmaßnahmen, in anderen sind solche beabsichtigt. Innerhalb der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete gelten für Baumaßnahmen besondere zusätzliche Vorschriften, aber auch Förderungsmöglichkeiten. So wird z. B. aus Städtebau-Fördermitteln für die Modernisierungsmaßnahmen ein Zuschuß zur Verringerung der sog. unrentierlichen Kosten gewährt.

Falls Sie vorhaben innerhalb eines Sanierungsgebietes zu bauen oder ein Gebäude zu modernisieren oder instandzusetzen, sollten Sie sich schon vor Beginn der Planung mit der jeweiligen Stadt- bzw. Ge-

meindeverwaltung in Verbindung setzen und sich beraten lassen.

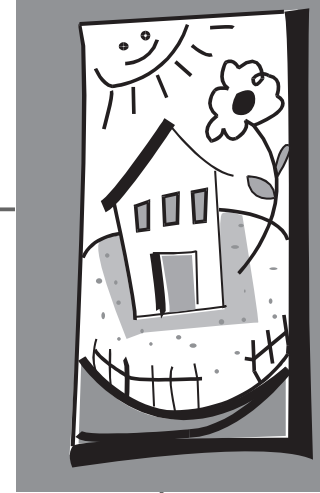
7.3 Dorferneuerung

Unsere Landschaft wird durch das vielfältige Erscheinungsbild der Dörfer geprägt. Lebensqualität im ländlichen Raum hängt davon ab, ob es gelingt, historisch gewachsenes möglichst zu bewahren, gleichzeitig jedoch dem Funktionswandel, dem der ländliche Raum unterworfen ist, Rechnung zu tragen. Während in der Vergangenheit oft die Unverwechselbarkeit der Ortschaften nachrangig betrachtet wurde und an den Ortsrändern Neubaugebiete ausgewiesen und gleichzeitig die gewachsenen Ortskerne vernachlässigt worden sind, ist mittlerweile eine Bewußtseinsänderung eingetreten. Man achtet darauf, daß auch das Wohnen im „Bannkreis des Kirchturmes“ erstrebenswert bleibt oder wird. Falls Ihre Ortschaft oder Ihr Ortsteil in das Dorferneuerungsprogramm des Landes aufgenommen worden ist, können Sie Zuschüsse, z. B. für

Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung land- und forstwirtschaftlicher oder ehemals land- oder forstwirtschaftlich genutzter Bausubstanz mit ortsbildprägendem Charakter oder für Maßnahmen, die geeignet sind, land- und forstwirtschaftliche Bausubstanz einschließlich Hofräumen und Nebengebäuden an die Erfordernisse zeitgemäßen Wohnens und Arbeitens anzupassen oder in das Ortsbild einzubinden, beantragen. Die Anträge sind an das Amt für Regionalentwicklung, Landschaftspflege und Landwirtschaft (ARLL) zu richten. Abschließend bleibt anzumerken, daß es einer erhöhten Sorgfalt bedarf, wer im Bestand plant und baut. Deshalb ist es von Vorteil, wenn Eigentümer von Gebäuden mit Denkmalwert oder mit Bauabsichten im gewachsenen historischen Ortskern sich frühzeitig mit den Genehmigungsbehörden in Verbindung setzen. In unserem Landkreis gibt es sehr gelungene Beispiele von Sanierungen, aber auch Neubauten im historischen Bestand. Nicht zuletzt deshalb wurde im Jahre 1996 erstmals der Hessische Denkmalschutzpreis in den Landkreis Fulda vergeben.

8

Umweltfreundliches Bauen



Hinter dem Sammelbegriff „umweltfreundliches Bauen“ versteckt sich manches: Eine gute Einbindung des Bauwerks in die umgebende Landschaft in die vorhandene örtliche Bebauung, eine ansprechende und landschaftsgerechte Gestaltung, die Vermeidung unnützer Flächenversiegelungen, die Wahl gesundheitlich unbedenklicher Baustoffe, eine energiesparende Bauweise und technische Ausrüstung, die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser, die Anpflanzung einheimischer standortgerechter Gehölze usw.

Jegliches Bauen ist zunächst ein Eingriff in die natürliche Landschaft, den Naturhaushalt, in die Umwelt ganz allgemein. Es gilt, diesen Eingriff zu minimieren und auszugleichen, das Bauwerk mit seiner Umwelt möglichst schadlos in Einklang zu bringen.

Von einer solchermaßen gestalteten und ausgestatteten baulichen Anlage werden nicht nur weniger umweltschädliche Wirkungen ausgehen, sondern es wird damit auch für den Bewohner ein gesteigertes Wohlbefinden verbunden sein.

Aus diesem Problemkreis sollen nachfolgend einige Einzel-

aspekte besonders angesprochen werden:

8.1 Natur- und Landschaftsschutz

Entsprechend der Naturschutzgesetzgebung sind Natur und Landschaft grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Da jedoch insbesondere die Wohnraumversorgung im öffentlichen Interesse steht, kann von dieser Grundsatzforderung abgewichen werden. Für diesen Fall muß jedoch der mit dem Bauvorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Wenn dies nicht gelingt, ist eine Ausgleichsabgabe zu entrichten, die den nicht ausgeglichenen Teil des Eingriffs abdeckt.

Um den Eingriff sowie den Ausgleich beurteilen zu können, ist es in der Regel erforderlich, den Bauantragsunterlagen einen sog. „Eingriffs-Ausgleichsplan“ beizufügen (s. auch Kapitel 5). Dieser Plan beinhaltet den ursprünglichen Zustand (Bestand) des Baugrundstückes, den bebauten Zustand mit Angabe aller befestigten (versiegelten) Flächen sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

Mit einer Wohnhausbebauung ist immer der Eingriffsbestand gegeben: Der Natur ist auf der bebauten Fläche Lebensraum für Pflanzen und Tiere entzogen, Regenwasser kann in diesem Bereich nicht versickern und ins Grundwasser gelangen, das Landschaftsbild wird beeinträchtigt usw.

Dieser Eingriff kann ausgeglichen werden z. B. durch die Anpflanzung naturschutzwirksamer Bäume oder Hecken (keine Ziergehölze oder Edelfichten), durch Fassaden- oder Dachbegrünung, durch Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf dem Grundstück oder die Anlage von Ersatzbiotopen. Ihr Architekt (oder Landschaftsarchitekt) plant das alles für Sie im o. g. „Eingriffs-Ausgleichsplan“.

Fügen Sie Ihren Bauantragsunterlagen einen möglichst qualitätsvollen „Eingriffs-Ausgleichsplan“ bei; umso geringer ist dann die evtl. zu zahlende Ausgleichsabgabe.



Ihr großer Fachmarkt für
Bauen + Heimwerken + Garten.

36088 Hünfeld · Gewerbegebiet · Wellastr. 16

☎ 0 66 52/9 77-0 · Fax 0 66 52/9 77-50

- Eisenwaren
- Werkzeuge
- Gartengeräte
- Bäder- und Fliesenstudio
- Sanitärinstallation
- Fliesen und Baustoffe

- Lacke und Farben
- Elektroinstallation
- Tapetenstudio
- Leuchtenstudio
- Öfen, Herde und Kamine
- Küchenstudio



Siebert

STAHLHANDEL
WIR HELFEN BAUEN

36088 Hünfeld · Gewerbegebiet · Wellastr. 16

☎ 0 66 52/9 77-16 · Fax 0 66 52/9 77-50

- Baustahl
- Träger
- Bleche
- Röhren
- Edelstahl

- Feuerschutztüren
- Industrietore
- Schwingtore
- Sektionaltore
- Stahltüren



HOLZ- UND BAUBESCHLAG
WIR SETZEN AKZENTE

36088 Hünfeld · Gewerbegebiet · Industriestr. 16

☎ 0 66 52/96 16-0 · Fax 0 66 52/96 16-55

- Paneelstudio
- Paneellichtsysteme
- Parkettstudio
- Profilbretter
- Regalsysteme
- Plattenwerkstoffe

- Lacke und Farben
- Haus- und Zimmertüren
- Beschläge
- Schlösser
- Gartenhäuser
- Holz im Garten

Willkommen bei Siebert in Hünfeld

In unserem **PROFI Bau- und Heimwerkermarkt** bekommen Sie alles, was Sie für's Bauen, Heimwerken und Ihren Garten benötigen. Ob Hammer oder Werkstatteinrichtung, Brausekopf oder Komplettbad, Anbau, Umbau, Neubau oder Altbau, bei uns sind Sie richtig aufgehoben. In allen unseren Abteilungen stehen Ihnen unsere freundlichen Fachberater mit Rat und Tat zur Seite. Unser Service macht den Unterschied: Schlüssel-, Gravur- und Schärfdienst, Sonderbestellservice und Lieferservice sind einige Beispiele unserer Serviceleistungen. Bei Schläuchen, Ketten und Kabel kommen wir Ihnen meterweise entgegen und schneiden nach Wunsch zu. Kostenlose Rücknahme- und Umtauschgarantie sind für uns ebenso selbstverständlich wie der Kundenparkplatz direkt vor unserem Hause.

Profi - Siebert. Der Service macht den Unterschied.

In unserem **Stahlhandel** bekommen Sie alles, was Sie zum Bauen benötigen. Angefangen bei Baustahlmatten, Stahlträgern und Betonstahl für den Rohbau, über Türen und Tore bis hin zu Trapezblechen für Bedachungen. Auf Wunsch kommen wir zum exakten Ausmessen zu Ihnen auf die Baustelle und liefern Ihnen alles direkt vor die Haustür. Natürlich bekommen Sie bei uns auch Profilstahl, Röhren und Bleche in allen Dimensionen. Als besonderen Service bieten wir Ihnen die Verzinkung von Roheisen, z.B. Ihres Balkon- oder Treppengeländers, und die Lieferung von Stützen mit fertig verschweißten Kopf- und Fußplatten.

Siebert Stahlhandel. Wir helfen bauen.

In unserem **Fachmarkt für Holz- und Baubeschlag** bekommen Sie alles für Boden, Wand und Decke. In allen Belangen der natürlichen Innenraumgestaltung mit Holz sind Sie bei uns bestens aufgehoben. Von Ihrer Idee bis zur Fertigstellung Ihres Vorhabens, von der sach- und fachgerechten Beratung und Planung über die prompte Lieferung bis hin zur fachmännischen Montage, stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Ob Parkett, Laminat und Kork für den Boden oder Paneele und Profiltreter für Wand und Decke, in unseren großzügigen Ausstellungsräumen präsentieren sich alle Produkte, von preiswert bis hochwertig, in Ihrer eigentlichen Anwendung. Natürlich sehen Sie auch Wohndachfenster und Haus- und Zimmertüren zusammen mit einer großen Auswahl an Türbeschlägen. Um Ihrer Fantasie keine Grenzen zu setzen mischen wir Ihnen jeden erdenklichen Farbton in unserer modernen Farbmischanlage. Unser Zuschnitt-Service schneidet Plattenwerkstoffe, Fensterbänke und Aluminiumprofile millimetergenau für Sie zu. Durch die wohnliche Atmosphäre in unseren Verkaufsräumen werden Sie inspiriert und nehmen vielfältige Anregungen für die Gestaltung Ihrer eigenen vier Wände mit nach Hause.

Siebert Holz- und Baubeschlag. Wir setzen Akzente.

Achtung!
Bauherren aufgepaßt!
Beim Hausbau
auf Nummer sicher gehen
**Meisterbetriebe
der Innungen**

garantieren
Qualität, Sicherheit,
Preis- und Termintreue
Wir informieren Sie gerne



Kreishandwerkerschaft Fulda
Rabanusstraße 33
36037 Fulda
Tel. 0661-74082/3

Ich danke allen Firmen, die durch ihr
Erscheinen in dieser Brochüre mit dazu
beigetragen haben, eine interessante
Informationsquelle für alle Bauinteres-
santen im Landkreis Fulda zu erstellen.

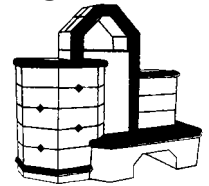
W. Bartsch



**SCHMITT &
PARTNER GMBH**
Kachelofen und Kaminbau

Hauental 2
36157 Ebersburg-Ebersberg

Telefon (0 66 56) 16 63
Telefon (0 66 56) 5 01 91
Telefax (0 66 56) 62 50



Elektro-Kreß

- Installation
- Satelliten- u. Alarmanlagen
- Elektro-Hausgeräte + Kundendienst

Sackgasse 10
36103 Flieden
Tel. 0 66 55/14 80



Zertifizierter Fachbetrieb

Mit dem Meisterbetrieb der Handwerksinnung auf Nummer sicher gehen

Wenn einmal die Planungen für einen Um- oder Neubau vollendet sind, stehen Architekten und Bauherren vor zwei entscheidenden Hürden. Das eine ist die Finanzierung und das andere ist die Vergabe der Aufträge. Für beides, sowohl für die Finanzierung als auch die Vergabe der Aufträge, gibt es allgemein gültige Regeln. Während man bei der Finanzierung davon ausgeht, die persönliche Belastung und den Zins so gering wie möglich zu halten, so sollte man bei der Vergabe der Aufträge nicht nur den Preis, sondern vor allen Dingen auch die Qualität im Auge haben. Für den Bauherren und Architekten von heute steht deshalb nicht so sehr die Schwierigkeit, einen günstige Handwerker zu bekommen, im Vordergrund, sondern die Problematik, einen zuverlässigen Handwerker zu engagieren.

Als ein allgemein gültiges Gütesiegel hat sich in diesem Zusammenhang die Innungsmitgliedschaft erwiesen. Handwerksbetriebe, Meisterbetriebe, die Mitglied einer Handwerksinnung sind, bürgen für zuverlässige Handwerksarbeit. Je nach Gewerk sind zwischen 65 und 95% der Meisterbetriebe Mitglied einer Handwerksinnung. Wer wissen möchte, ob ein bestimmter Betrieb Mitglied der Innung ist, der fragt entweder den Betrieb selbst oder ruft an bei der Geschäftsstelle der Innung, bei der Kreishandwerkerschaft Fulda, Tel.: (06 61) 7 40 82 oder 7 40 83.

Es gibt zehn gute Gründe, die für den Handwerksmeisterbetrieb in Ihrer Nähe sprechen:

1. Der Meisterbetrieb der Innung zeichnet sich durch individuelle und fachliche Beratung aus und schützt dadurch den Kunden vor Fehlentscheidungen.
2. Bei der Planung sichert der Meisterbetrieb der Innung dem Kunden stets die Anwendung der neuesten Techniken und Regeln zu.
3. Der Meisterbetrieb der Innung garantiert durch fachgerechte Montage, Funktion und höchsten Nutzungsgrad.
4. Nach Abschluß der Bau- oder Montagearbeit weist der Handwerksmeisterbetrieb der Innung den Kunden ein und sichert wirtschaftlichen Einsatz und Gebrauch zu.
5. Ein Meisterbetrieb der Innung garantiert problemlose Sicherheit durch Übernahme der Gewährleistung.
6. In den meisten Fällen liefert der Handwerksbetrieb der Innung auch den autorisierten technischen Kundendienst mit modernsten Geräten. Das ist ein schneller und preiswerter Service.
7. Die fachmännische geprüfte Produkte des Handwerksmeisterbetriebs bieten einen optimalen Gegenwert für das investierte Geld. Hier gibt es keinen Billigramsch.
8. Der Handwerksmeisterbetrieb der Innung schult sein personal regelmäßig weiter und sorgt so dafür, daß die Mitarbeiter mit den neuesten Erkenntnissen und Informationen auf die Wünsche der Kunden eingehen können.
9. Den Handwerksmeisterbetrieb der Innung gibt es auch in Ihrer Nähe. Damit sparen Sie Zeit und Aufwand.
10. Die Handwerksmeisterbetriebe der Innung identifizieren sich mit ihrem guten Namen. Sie garantieren dem Kunden beste Qualitätsarbeit, damit es zu weiteren Empfehlungen kommt.

Umweltfreundliches Bauen

8.2 Baubiologie

„Baubiologie“ ist ein durchaus umstrittener Begriff. Unbestritten ist jedoch der Trend zu gesünderem Bauen, der durch eine Anzahl von Sachverhalten ausgelöst wurde, die sich aus der Änderung unserer Lebensverhältnisse ergeben haben: Verstädterung, Monotonie der Bebauung, Ängste infolge Belastungen aus der äußeren Umwelt; aber auch innerhalb unserer Häuser und Wohnungen. Dabei sind insbesondere folgende gesundheitsgefährdende Wirkstoffe in Baumaterialien bekannt geworden bzw. wurde ihre mögliche Schädlichkeit öffentlich diskutiert:

- Schweb- und Faserstoffe in asbesthaltigen Baustoffen sowie in Dämmstoffen aus künstlichen Mineral- oder Glasfaserprodukten.
- Chemische Substanzen wie Formaldehyd, PCB, PCP oder Lösungsmittel in Spanplatten, Dämmstoffen, Tapeten, Holzschutzmitteln, Farben, Lacken, Klebern und Leuchtenkondensatoren.
- Schwermetalle oder radioaktiv wirksame Stoffe wie z. B.

Radon in Platten, Fliesen und anderen mineralischen Baustoffen.

- Giftige Gase im Brandfall, insbesondere bei der Verwendung von PVC und manchen anderen Kunststoffen.

Für all diese mehr oder weniger gefährlichen Baustoffe gibt es Ersatz. Dabei wendet man sich beim „biologischen Bauen“ wieder mehr den altbewährten Materialien zu wie Ziegel, Holz, Naturstein, Kalk usw.

Dies gilt sowohl für den Rohbau – Wände aus Ziegelsteinen, Dächer aus Dachziegeln, Decken aus Holzbalken – als auch für den Innenausbau, bei dem Verkleidungen und Bodenbeläge aus Holz, Wolle, Keramik oder Linoleum verwendet werden. Die neue Hessische Bauordnung begünstigt diese Bestrebungen durch Rücknahme zu stark einengender Brandschutzvorschriften.

Für den frischen Anstrich gibt es umweltfreundliche Farben, welchen das Umweltbundesamt den „Blauen Engel“ verliehen hat. Ähnliches gilt für Pflegemittel. Auch im Einrichtungsbereich hat sich der Markt stark angepaßt: Möbel aus Vollholz, behandelt mit Wachs oder natürlichen Glasuren, und Bezüge aus Leder oder

Naturfasern erfreuen sich reger Nachfrage.

Hinzu kommt die sinnvolle Verwendung von Glas – ebenfalls ein reines Naturprodukt. Je höher der Glasanteil in der Fassadenfläche auf der sonnenorientierten Hausseite ist, desto größer ist der Gewinn an Licht, Sonne und Sonnenwärme in den zugehörigen Räumen. In Verbindung mit dem Anbau eines Wintergartens läßt sich der Wohnbereich erweitern und eine ideale Übergangszone zwischen innen und außen schaffen. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens, Behaglichkeit und damit eine höhere Lebensqualität. Zusammen mit einer üppigen Vegetation vermittelt der Wintergarten das Gefühl, mitten in der Natur zu wohnen.

8.3 Energieeinsparung

Die Öffnung der Südfassade zur Nutzung der Sonnenwärme ist aber nur ein Teilaspekt des Ganzen. Zur umfassenden Umsetzung baubiologischer Denks gehört die Berücksichtigung des Umweltschutzes ganz allgemein und damit im

Umweltfreundliches

Bauen

Baubereich insbesondere konsequente Energieeinsparung. Zu den wirksamsten Maßnahmen hierzu zählen eine verstärkte Wärmedämmung und eine energiesparende Hausheizung. Der Einbau dichter Isolierglasfenster (mit einem möglichst hohen sog. k-Wert), eine optimale Außenwanddämmung der gesamten Außenhülle (ab mindestens 12 cm Außenwanddämmung und doppelt so starker Dachdämmung spricht man von Niedrigenergiehäusern) und der Einsatz alternativer Heiztechniken helfen dem Energieeinsatz, die Schadstoffemissionen und letztendlich den sog. Treibhauseffekt durch CO₂-Minderung entscheidend zu reduzieren.

Für die Wärmedämmung steht umweltfreundliches Material unter anderem aus recyceltem Altpapier, gebundener Holzwole, Schaumglas oder geblähten Mineralstoffen zur Verfügung. Sofern nicht an Fernwärme (z. B. aus einem Blockheizkraftwerk – BHKW) angeschlossen werden kann, sollte wenigstens die moderne Brennwerttechnik genutzt werden (gasbetriebener Brennwertkessel), wenn Erdgas zur Verfügung steht. Dabei ist es selbstverständlich, daß die Kesselleistung genau angepaßt und die Regelung optimiert wird. Wer dazu noch Sonnenkollektoren montieren läßt, die das Warmwasser in der wärmeren

Jahreszeit ausschließlich mit Hilfe der Sonnenwärme bereitstellen, oder sogar über einen geeigneten Speicher Regenwasser als Brauchwasser nutzt, beweist, daß er den Schutz unserer Umwelt ernst nimmt und dafür vorübergehend oder auch auf Dauer Mehrkosten in Kauf nimmt.

Verzichten Sie nicht auf eine verstärkte Wärmedämmung und energiesparende Heizung. Die Mehrkosten hierfür amortisieren sich in der Regel durch Einsparungen im Verbrauch. Nutzen Sie die gegebenen Fördermöglichkeiten durch staatliche oder kommunale Zuschüsse bzw. Steuereinsparung aus.

INFOPAKET FÜR BAUIINTERESSIERTE



- Haus- und Bausysteme
- Baubetreuungs GmbH

Wer bauen will, hat nie genug Informationen – insbesondere, wenn über das Selbstbauen nachgedacht wird. Die öko-domo GmbH, 76829 Landau, bekannt als Anbieter eines Bauersatzsystems für Selbstbauhäuser, hat deshalb für Bauinteressierte ein umfangreiches Informationspaket mit Checklisten, Beispiel-Grundrissen und Tips zum Bauen geschnürt. Dieses kostenlose Serviceangebot kann unter dem Stichwort „Infopaket Selbstbauen“ angefordert werden bei: **öko-domo GmbH, 76829 Landau, Am Kugelfang 1, Telefon 0 63 41/9 80-0, Telefax 0 63 41/9 80-2 00** oder bei **U. Ochse, Ludwigstraße 6, 36142 Tann, Telefon 0 66 82/5 71, Telefax 0 66 82/14 30.**

Das Infopaket, das von den Selbstbau-Experten von öko-domo zusammengestellt wurde, bietet Bauwilligen umfassende Hinweise und Checklisten zu folgenden Themenbereichen:

- Was ist beim Bauplatzkauf zu beachten?
- Was können wir kostensparend selbst erledigen?
- Wie kommen wir Schritt für Schritt zum Selbstbau-Haus?
- Welche Wünsche haben wir ans neue Haus, wie teuer wird es?
- Erfahrungen eines Bauherrn, der selbst gebaut hat.
- Vorschläge und Beispiele für Grundrißgestaltungen.

Das umfassende öko-domo-Servicepaket eignet sich nicht nur für Selbstbau-Interessierte, sondern für alle Bauwilligen. Denn die vermittelten Informationen sind für jede Bauweise zutreffend und wichtig.



9.1. Bauen nach Plan – Ein Rädchen muß ins andere greifen

Die gesamte Durchführung eines Bauvorhabens ist ein komplexer Vorgang. Daß nach System gebaut wird und die Bauabschnitte planmäßig Schritt für Schritt durchgeführt werden, dafür ist in 1. Linie **Ihr Architekt** verantwortlich. Freilich sind die Termine mit den Kosten eng verbunden – mit **Ihren** Kosten!

Lassen Sie sich vom Architekten vor Baubeginn einen Bauzeitenplan erstellen und geben Sie dessen Überwachung nie völlig aus der Hand.

9.2. Auf dem Bau – Präsent sein ist alles

Bei der gesamten Bauausführung fällt dem Architekten eine Schlüsselrolle zu. Er **überwacht** die Arbeit der Handwerker in dreifacher Hinsicht:

- Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik
- Ausführung entsprechend den besonderen vertraglichen Vereinbarungen
- Unverzügliche Behebung etwaiger Mängel durch den jeweiligen Verantwortlichen

Die Überwachung der Handwerker erfordert eine häufige Anwesenheit an der Baustelle. Manche behaupten sogar „Ein Architekt ist umso besser, je mehr Baustellenbesuche er macht“. Das ist sicher überspitzt, aber wenn Sie Ihren Architekten kaum jemals „an der Front“ sehen, so können Sie auf den ersten Bauschaden warten. Zumindest leidet jedoch eine weitere wichtige Funktion des Architekten: die **Koordination** der Handwerkerleistungen. Wenn der Heizungsmonteur noch auf den Maurer, der Schlosser auf den Heizungsmonteur und der Maler auf den Schlosser warten muß und dadurch Wartezeiten entstehen, dann kostet dies nicht nur Nerven, sondern auch Geld.

Wollen Sie einzelne Leistungen selbst oder durch Nachbarschafts- und Verwandtenhilfe erbringen, kommt es darauf an, daß diese Arbeiten genau über den Architekten mit den anderen Bauhandwerkern abgestimmt

sind. Derartige Nachbarschafts- und Verwandtenhilfe ist natürlich zulässig, also insbesondere die gegenseitige Hilfe bei der Erstellung von Einfamilienhäusern. Dringend zu warnen ist jedoch von der Beschäftigung von **Schwarzarbeitern**. Die Beschäftigung ist verboten und strafbar, für den Bauherrn aber auch deshalb wenig zu empfehlen, da gegen den Schwarzarbeiter bei schlechter Arbeit keine Gewährleistungsansprüche durchgesetzt werden können. Die etwas billigere Arbeit kann dem Bauherrn teuer zu stehen kommen. Darüber hinaus können auf Sie als Bauherr bei Unfällen erhebliche Schadenersatzansprüche zukommen. Der Umgang mit Bauhandwerkern verlangt Fingerspitzengefühl. Es ist gut, wenn sich der Handwerker kontrolliert weiß, deshalb können Sie sich nicht oft genug – am besten zusammen mit dem Architekten – auf der Baustelle sehen lassen. Präsenz ist hier alles.

Andererseits sollten Sie gute Arbeit auch entsprechend honorieren. Denken Sie deshalb an unseren Tip:

Der Kasten Bier und die Brotzeit für die Handwerker schlagen im Rahmen der gesamten Baukosten kaum zu Buche. Wenn

Sie hierfür von vornherein einige Hundert Mark einplanen, legen Sie letztlich Ihr Geld besser an als auf jeder Bank.

Denken Sie aber auch an sich selbst: Sie müssen eine ganze Menge von Dingen im Kopf haben. Der Bauzeitenplan hilft Ihnen, die Übersicht zu bewahren. Hier noch ein weiterer Ratsschlag, damit Sie nichts Wichtiges vergessen.

Führen Sie während der gesamten Bauzeit einen Notizblock mit sich, in welchen Sie Termine, Besprechungen, Ideen, Reklamationen etc. sofort eintragen können. Erledigtes streichen Sie aus, Unerledigtes besprechen Sie mit Ihrem Architekten.

9.3. Abnahme – ein entscheidender Zeitpunkt

Die Bauabnahme, d. h. die Begutachtung und Billigung einer Bauhandwerkerleistung ist ein wichtiger Zeitpunkt.

Bis zur Abnahme einer Bauhandwerker-Leistung können Sie jederzeit Beseitigung etwaiger Mängel verlangen. Kommt der Handwerker Ihrer Aufforderung nicht nach, können Sie schriftlich eine Nachfrist setzen und nach deren fruchtlosen Ablauf diesen Vertrag kündigen.

Nach Abnahme haben Sie grundsätzlich einen Anspruch auf Behebung von Mängeln. Jedoch steht diesem Ihrem Recht das Recht des Handwerkers auf Nachbesserung gegenüber. Sie müssen also unter Umständen einem „Pfuscher“ nochmals eine Chance geben. Nur wenn die Nachbesserung nicht innerhalb einer angemessenen Frist erfolgt, die Sie diesem Handwerker sofort setzen sollten, können Sie sich auf dessen Kosten an die Konkurrenz wenden.

Die behördlichen Abnahmen (Rohbauabnahme und Gebrauchsabnahme) auch Bauzustandsbesichtigungen genannt, haben eine ganz andere Funktion als die Abnahme durch den Bauherrn. Hier geht es um die Übereinstimmung Ihres Bauvorhabens mit Ihrer Baugenehmigung und den Bauvorschriften. Sowohl Roh- als auch Gebrauchsabnahme sind gesetzlich vorgesehen, daher sollten Sie, um Schwierigkeiten mit der Baubehörde aus dem Wege zu gehen, rechtzeitig die Abnahmen beantragen.

Beispiel:

Bei einer Treppe fehlt der baurechtlich vorgeschriebene Handlauf; die Baubehörde beanstandet diesen Mangel bei der Abnahme.

9.4 Mängel – unerfreulich, aber nicht selten

Zeigt sich am Bau ein Mangel, so bedarf es meist einer genauen Überprüfung um festzustellen, wer dafür verantwortlich ist und gegen wen Sie einen Anspruch haben. Eine solche Prüfung kann nur ein Sachverständiger vornehmen. Sie können diesen generell unter Vertrag nehmen (erinnern Sie sich an unseren Tip Nr. 3) oder im Einzelfall gegen besondere Vergütung zuziehen. Denn der Architekt ist zu dieser Überprüfung zwar fähig und sogar verpflichtet, jedoch fehlt ihm hier naturgemäß die notwendige Neutralität, weil er selbst als Verantwortlicher für den Mangel in Betracht kommt. Die Verantwortung für Baumängel liegt allerdings in der Regel nicht beim Planer, sondern beim Bauunternehmer.

Das einschlägige Rechtsgebiet, das sich mit Verjährung, Mängelbeseitigung, Vertragserfüllung, Gewährleistung usw. befaßt, ist umfangreich und kompliziert. Es läßt sich nicht umgehen, daß Sie in schwierigen Fällen neben dem Sachverständigen auch einen Rechtsanwalt hinzuziehen.



**Dähler & Co Umweltdienst GmbH • Postfach 1240 • 36012 Fulda
Telefon 06 61 / 93 90 - 0 • Telefax 06 61 / 93 90 - 2 60**

IHR ENTSORGUNGSPROBLEM HÄTTEN WIR GERNE !!!

Kurzpräsentation

Die Fa. Dähler & Co. Umweltdienst GmbH, ein Unternehmen der OTTO Gruppe, ist ein überregional tätiges mittelständisches Entsorgungsunternehmen. Gegenstand des Unternehmens sind Aktivitäten im Umweltbereich. Hierzu gehören insbesondere die Übernahme von Entsorgungs- und Verwertungsleistungen jeder Art sowie die kompetente Beratung in allen Umweltfragen.

Neben der Niederlassung in Fulda und Hanau befinden sich weitere Niederlassungen in Worbis (Thüringen) und Falkenstein (Sachsen).

Das oberste Ziel in der operativen Tätigkeit unseres Unternehmens ist in jeden Fall eine fachliche Beratung und Hilfestellung bei der Umsetzung von Maßnahmen zur Abfallvermeidung, eines sinnvollen Wertstoffrecyclings sowie einer umweltgerechten Entsorgung von Problemstoffen unter strenger Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften.

Die Fa. Dähler betreibt im Auftrag der Hessischen Industriemüll GmbH in Fulda ein genehmigtes Sonderabfall-Zwischenlager. Seit Januar 1996 steht ebenfalls in Fulda eine Sortierungsanlage für Wertstoffe, Sperrmüll, Gewerbeabfälle zur Verwertung etc. zur Verfügung.

„Ihre Entsorgungsprobleme hätten wir gerne!“

Dähler & Co
Umweltdienst GmbH



Ihr kompetenter Entsorgungspartner

- Beratung
- Analysen
- Entwicklung von maßgeschneiderten Entsorgungskonzepten

Qualität
mit Brief und Siegel.
Wir sind zertifiziert.
ISO 9002



Wir bieten Ihnen Lösungsmöglichkeiten

- Containerabfahren von 4-40 cbm
- Industrie- und Gewerbeabfälle
- Sortierung von Gewerbeabfällen zur Verwertung
- Wertstofffassung + Sortierung
- Schlamm - Ölabscheider - Sandfänge
- Kfz-Werkstätten und Tankstellenkomplettentsorgung
- Sondermüll-Problemabfälle
- Verwertung bzw. Entsorgung kontaminierter Böden
- Schadstoffsammlung kommunal

Dähler & Co
Umweltdienst GmbH

36041 Fulda-Industriegebiet, Liebigstr. 3
Telefon 06 61/9 39 00

Ein Unternehmen der



Gruppe

**ES GIBT VIELE GRÜNDE, ZU BAUEN.
ABER KEINEN SCHÖNEREN.**



**Die „Bauen und ruhig schlafen“-
Finanzierung:**

Sorgenfrei von der Grundstücksauswahl
bis zur Versicherung. Fragen Sie uns
einfach direkt. Wir beraten Sie gern.

**Kreissparkasse Fulda
mit Niederlassung
Sparkasse Hünfeld**



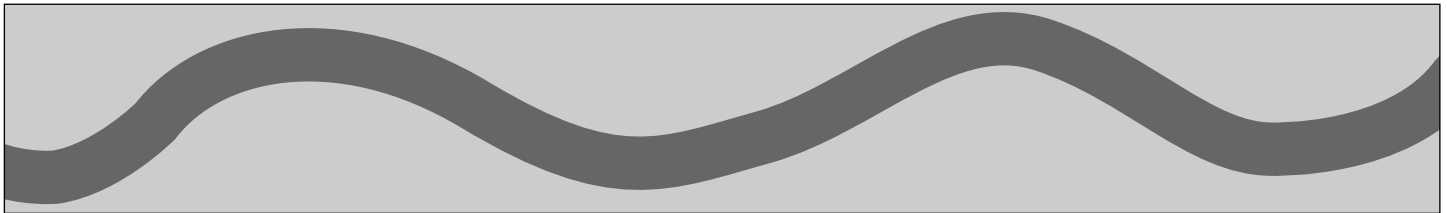
Auf den Putz hauen können viele ...

Schreiber

Stuck • Putz • Trockenbau

... kann auch damit umgehen!

Ringstraße 19 · 97786 Motten/Rhön · Tel. 0 97 48/12 07 · Fax 0 97 48/8 51



Juchheim Fenster

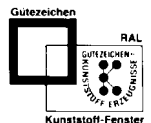
- sind langlebig
- werden voll recycelt
- bieten Lärmschutz
- haben optimale Isolierung mit Wärmeschutzglas Astro Therm



JUCHHEIM
KUNSTSTOFF · FENSTER

für Bauherren mit Durchblick!

- sind standardmäßig einbruchhemmend durch Beschlag „Juchheim-Basis-Sicherheit“
- werden von uns schnell und sauber eingebaut



Juchheim Fero-Türbau-GmbH · Hermann-Muth-Str. 2 · 36039 Fulda · Tel. (06 61) 2 87-0 · Fax 2 87-2 28