

Grußwort des Oberstadtdirektors



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

mit dieser Informationsbroschüre zum Thema „Bauen in Mülheim“ erhalten Sie einen Leitfaden, der Ihnen als zukünftige Bauherrinnen oder Bauherrn erste Informationen zum Bauen an die Hand gibt. Gerade im Bereich des Bau- und Planungsrechts gibt es umfangreiche gesetzliche Bestimmungen zu beachten, die für den Laien oftmals unverständlich und verwirrend sind.

Von der Auswahl des Grundstücks über die Planung des Gebäudes und die Anwendung des

Baurechts bis zur Fertigstellung Ihres Hauses finden Sie in dieser Broschüre erste allgemeine Informationen, Tips und Hinweise. Diese Broschüre soll Ihnen helfen, einen Überblick über die Zusammenhänge beim Bauen eines Hauses zu erhalten. Sie soll Ihnen als Bauherrn wichtige Informationen geben, damit die Zusammenarbeit mit der Bauaufsichtsbehörde und den sonstigen mit dem Bau befaßten Stellen reibungslos funktioniert.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Mülheimer Stadtverwaltung sind Ihnen gerne behilflich, über diese Informationen

hinaus die richtigen Ansprechpartner/innen zu finden. Ich wünsche Ihnen für Ihr Bauvorhaben alles Gute und viel Glück im neuen Heim.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr

(Hans-Ulrich Predeick)
Oberstadtdirektor

Inhaltsverzeichnis

1. Was ist beim Planen zu beachten?

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

2. Das Baugrundstück

- 2.1. Auswahl eines Grundstücks
- 2.2. Grundstückskauf
- 2.3. Teilungsgenehmigung
- 2.4. Nebenkosten
 - 2.4.1. Erschließungsbeiträge
 - 2.4.2. Notarkosten
 - 2.4.3. Grunderwerbsteuer
 - 2.4.4. Sonstige Nebenkosten

3. Das Baurecht

- 3.1. Bauplanungsrecht
 - 3.1.1. Flächennutzungsplan
 - 3.1.2. Bebauungsplan
 - 3.1.3. Der unbeplante Innenbereich
 - 3.1.4. Der Außenbereich
- 3.2. Bauordnungsrecht

4. Die Planung

- 4.1. Der Architekt/Die Architektin
- 4.2. Wie findet man den richtigen Architekten
- 4.3. Schritte zur Zusammenarbeit
- 4.4. Der Planungsablauf
- 4.5. Der Handwerker (Was ist VOB?)
- 4.6. Die Finanzierung

5. Die Baugenehmigung

- 5.1. Genehmigungspflicht
- 5.2. Planentwurfsverfasser
- 5.3. Bauvoranfrage
- 5.4. Die Genehmigungsverfahren
- 5.5. Der Bauantrag
 - 5.5.1. Grundstücksentwässerung
- 5.6. Das Baugenehmigungsverfahren
- 5.7. Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung
- 5.8. Baulasten
 - 5.8.1. Während der Bauzeit

6. Besonderheiten beim Bauen

- 6.1. Bauen und Gewässerschutz
- 6.2. Bauen und Baumschutz
- 6.3. Bauen und Landschaftschutz
- 6.4. Bauen und Denkmalschutz
- 6.5. Bauen und Ordnungsrecht

7. Der Bau ist fertig

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

8. Wichtige Adressen

- 10.1. Ämterverzeichnis

1

Was ist beim Planen zu beachten



1.1. Kauf oder Bau eines Hauses?

Auf den ersten Blick scheint es billiger, ein Haus zu kaufen. Denn entweder kauft man ein Haus, das schon einige Jahre alt ist und damit billiger, oder man läßt sich von einem Bauträger ein Haus erstellen. Da Bauträger meist mehrere Häuser auf einmal bauen, erhalten diese günstigere Konditionen und bauen damit billiger. Pfliffigen Architekten gelingt es zuweilen, dank geschickter Planung das ein oder andere Fertigangebot zu unterbieten. Bringt man als Bauherr viel Eigenleistung ein, so kann das Selberbauen ebenfalls günstiger werden. Den individuelleren Zuschnitt können Sie beim Bau eines Hauses verwirklichen. Bei bestehenden Gebäuden müssen Sie die Aufteilung Ihrer Wohnfläche größtenteils so akzeptieren wie sie ist. Bauen Sie ein Haus und bringen Sie viel Eigenleistung ein, dauert es erfahrungsgemäß länger, bis Sie Ihr Haus fertiggestellt haben. Das kann dann teurer werden. Die Lage ist oft der Grund für einen Hauskauf. Schöne Lagen werden rar. Auf besonders schönen Plätzen steht oftmals ein Gebäude. Die Neubaugebiete liegen außerhalb der Städte und haben wenig Infrastruktur. Der Weg zum Bäcker für

die Frühstücksbrötchen ist da nicht mehr zu Fuß zu bewältigen.

1.2. Altbau oder Neubau?

Kaufinteressenten stehen vor der Entscheidung, entweder einen Altbau zu erwerben oder auf einen Eigenheimneubau am Stadtrand auszuweichen. Wer einen Altbau kauft oder besitzt, wird häufig feststellen, daß die anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten seine Finanzkraft überfordern. Daher können in Sanierungsgebieten, die viele erneuerungswürdige Gebäude aufweisen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert werden. Das ist möglich, wenn der Eigentümer sie mit Erträ-

gen des Gebäudes (Mieten und Pachten) nicht selbst finanzieren kann und die Maßnahmen sich aus finanziellen Gründen nicht lohnen.

Bezüglich finanzieller Zuschüsse lohnt sich eine Anfrage bei den zuständigen Behörden. Daneben gibt es eine Reihe steuerlicher Vergünstigungen oder günstige, speziell für Altbauten vorgesehene Finanzierungen. Kosten für Instandsetzung und Modernisierung können sofort steuerlich abgesetzt werden. Bei Maßnahmen, die zeitlich nach dem Erwerb der Immobilie erfolgen, sollte wegen der Einzelheiten fachkundiger Rat eingeholt werden.

Checkliste zur Planungsphase

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

1.3. Eigentumswohnung oder Haus?

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

Seminar

„RATGEBER BAUEN“

Wie Sie beim **Neubau, Hauskauf** oder **Renovieren Probleme vermeiden !!!**

Teil 1: **Steuern – Finanzierung, Staatl. Förderung**

Referent: Helmut Kremer, Steuerberater

Teil 2: **Planen & Bauen – Bauherrenbelange von A–Z**

Referent: Burkhard Büche, Architekt Dipl. Ing.

Teil 3: **Recht – Verträge rund ums Bauen**

Referentin: Ursula Meise, Rechtsanwältin

Die monatlichen Seminartermine bitte telefonisch erfragen



Anmeldung:
WISO Plan GmbH
Solinger Str. 12
45481 Mülheim/R.
Tel. 02 08/48 44 70

Seminarort:
Bürogebäude
2. Etage
Solinger Str. 12
45481 Mülheim/R.

Gebühr:
50,- DM
pro Teil.
Auch einzeln
buchbar.

HELMUT KREMER STEUERBERATER

Solinger Straße 12 · 45481 Mülheim a. d. R.
Tel. 02 08 / 48 49 60 · Fax 02 08 / 48 49 650

BBuBB

Bauherren-, Beratungs- und Betreuungs-Büro

G. Büche, Wedauer Str. 23, 45481 Mülheim a. d. Ruhr
Telefon 02 08 / 46 13 89 · Fax 02 08 / 46 13 89 onl.

URSULA A. MEISE
Rechtsanwältin

Solinger Straße 12 · 45481 Mülheim an der Ruhr
Telefon 02 08 / 4 66 96 69 · Fax 02 08 / 4 66 96 79

RUNDUM SORGLOS BAUEN

Wer ein Haus bauen, kaufen oder einfach nur eine Renovierung durchführen will, muß sich mit Fachleuten auseinandersetzen. Dabei zeigt sich, daß Bauherren oder Käufer oft unzureichend informiert sind. Fehler werden häufig zu spät erkannt und die Durchsetzung berechtigter Ansprüche erschwert. Hier gilt zweifellos: Vorsorgen ist besser als heilen!

Zunächst ist eine vernünftige, auf den Erwerber/Bauherrn zugeschnittene Finanzierung zu planen. Dabei sind Vertragsabschlüsse zu vermeiden, die zwar aus der Sicht der Geldinstitute vorteilhaft sind, jedoch für den Verbraucher oftmals nicht die optimale Lösung darstellen. Wichtig ist außerdem die Nutzung von Steuervorteilen und staatlichen Förderungsmöglichkeiten sowie die Einhaltung von Fristen für die Beantragung.

In Gesprächen und Verhandlungen mit Bauträgern, Unternehmern oder Architekten sind Bauherren oder Käufer oft überfordert, weil ihnen die entsprechenden handwerklichen und technischen Kenntnisse bei der Durchsetzung von Wünschen oder Ansprüchen fehlen. Zudem leidet immer mehr die Ausführungsqualität unter dem Zeit- und Leistungsdruck der beauftragten Firmen. Diese Situation erfordert zunehmend die konsequente Überprüfung und ggf. rechtzeitige Mängelrüge bei allen geplanten, in der Ausführung befindlichen oder ausgeführten Arbeiten.

Grundlage für die Erstellung eines Neubaus oder den Hauskauf sind stets Verträge. Über ihre Auswirkungen, insbesondere über die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien, sollte Klarheit bestehen. Wichtig ist zudem im Falle der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen die rechtzeitige Einleitung der erforderlichen rechtlichen Schritte, um Nachteile bei der Durchsetzung von Ansprüchen zu vermeiden. Auch das Kostenrisiko eines Bauprozesses sollte abgeschätzt werden können.

Um Bau- oder Kaufwilligen einen Überblick über die Planung und Abwicklung eines Bauvorhabens oder eines Hauskaufes zu geben, bietet die Firma WISO-PLAN GmbH Seminare in den Bereichen Finanzierung – Steuern – Staatliche Förderung, Planen & Bauen – Bauherrenbelange von A–Z und Recht – Verträge rund ums Bauen – an. Anhand von praktischen Beispielen sollen in verständlicher Form Probleme von der Planungsphase bis über das Bauende hinaus aufgezeigt und mögliche Lösungen vorgestellt werden.

Anmeldungen werden montags–freitags in der Zeit von 9.00–12.00 Uhr von Frau Kremer oder Frau Büche entgegengenommen. Telefon 02 08 / 48 44 70.

BRANCHENVERZEICHNIS

Liebe Leser!

Sie finden hier eine wertvolle Einkaufshilfe: einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Handwerk und Industrie, alphabetisch geordnet.
Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Branche	Seite	Branche	Seite
Abbruchunternehmung	50	Dachdecker	52, 54, 62
Alarmanlagen	7	Dachdeckerbetrieb	22
Altbausanierung	42	Dächer, Fassaden	54
Altlastenuntersuchung.....	68	Dachgärten	54
Antennen- und Satellitenanlagen	50	Dachgeschoßausbau	62
Architekt	4, 32, 36, 41, 44, 74	Deckenstudio	52
Architekturbüro	33, 36, 44	Dresdner Bank	U 4
Badeinrichtung	74	EKB Massivhaus	10
Badewannenaustausch.....	30	Elektro	30, 49, 72
Badewannendoktor	72	Elektrogeräte	68
Badstudio	56	Elektroinstallation	62
Bau-Partner	33	Elektrotechnik	66
Bauberatung	44	Erdbewegungen	50
Baubeschläge	60	Estriche	70
Bauelemente	22, 41, 54	Fachanwalt für Steuerrecht	34, 64
Baufinanzierungen	17	Fassaden	52, 54
Baugeschäft	52	Fassadenverkleidungen	54
Baugesellschaft	5	Fenster	22, 54, 62
Baugrunduntersuchung.....	68	Fenster und Haustüren	62
Bauplanung	80	Fenster und Türen.....	66
Baustatik und Konstruktion	44	Finanzdienstleistungen	13, 17
Bauträger	44	Finanzwirt	14
Bauunternehmung.....	42, 49, 50, 54, 70, 72, 80	Fliesenfachbetrieb.....	48
Bedachungen	49, 54, 58, 74	Fliesenfachgeschäft	50, 74
Biolog. und ökologische Bauberatung.....	42	Fliesenlegermeister.....	22
CAD-Dienstleistungen	44	Garten- und Landschaftsarchitekt	44
Caravan-Solartechnik	30	Garten- und Landschaftsbau.....	30, 41
Commerzbank.....	40	Garten- und Landschaftsplanung	41
Dach- und Fassadenbau	30, 70	Gartengestaltung.....	60



FITTKAU GBR
Transporte
Umzüge

Telefon: 02 08 / 8 23 45-0
Telefax: 02 08 / 8 23 45-25
Im Lipperfeld 3h
46047 Oberhausen



SCHROEDER

BAUGESELLSCHAFT MBH

- PLANUNG
- RENOVIERUNG
- INSTANDHALTUNG
- NEU- UND UMBAU

Schultenhofstraße 20 · 45475 Mülheim an der Ruhr
Telefon 02 08 / 75 67 19 · Telefax 02 08 / 75 67 23

BRANCHENVERZEICHNIS

Branche	Seite	Branche	Seite
Gärtnerei	70	Sanierungsarbeiten	30
Gas und Wasser	22	Sanitär und Heizung	54, 56, 60
Glaseri	50	Sanitär, Heizung, Klima	52
Grundstücksvermessung	19	Sanitär- und Heizungsfachhandel	62
Haus-Bausatz	58	Sanitäre Anlagen.....	22
Haustechnik	54, 74	Schreinerei	52
Heizung und Sanitär	30, 49, 58, 66, 74	Sicherheitsbeschläge	60
Immobilien.....	6	Solartechnik	30
Immobilienvermittlung	80	Sparda-Bank	42
Ingenieur- und Meisterbetrieb	50	Stadtplanung	44
Innenarchitekten	37, 38	Statiker	44
Innenausbau	22, 48, 52, 62, 66, 74	Steinmetzbetrieb	54
Installation von EDV-Anlagen	66	Steuerberater	4, 14, 15, 16, 17, 20, 26, 54, 62
Kellerisolierungen	30	Steuerberatungsgesellschaft.....	8, 9, 16
Klima	66	SWB Service-Wohnungsvermietungs- und Baugesellschaft mbH	50
Kommunikations- und Sicherheitstechnik	62	Telekom	45
Küchen	68	Tischlerei	22
Küchen- und Badgestaltung	54	Tor-Antriebe.....	7
Landschaftsarchitekt	44	Tore, Türen, Antriebe	72
Maler	22, 30, 62, 74	Transporte.....	5
Maler und Lackierer	54	Treppen	66
Malerbetrieb	48, 50	Trockenbau	52
Markisen	66	Türen.....	22
Maurermeister	62	Umbau.....	52
Miele-Küchen	68	Umzüge.....	5
Neubau-, Altbau-sanierung	60	Vereidigter Buchprüfer	16
Notdienst.....	30	Vermögensberatung	13
Parkett.....	48	Versicherungen	17
Postbank	36	Wärmeschutz	30
Rechtsanwalt.....	4, 12, 15, 20, 26, 28, 29, 34, 38, 64, 75, 77	Wintergärten	62
Renovierung	5	Wirtschaftsprüfer.....	15, 20
Rohbau	52	Zimmerei	30
Rolladen-Antriebe	7		
Rolladenbau	66		
RWE	80		

U = Umschlagseite



Ihr sympathischer Partner

Liermann

Immobilien

● **solide**
 ● **kompetent**
 ● **leistungsstark**

Kölner Straße 414 · 45481 Mülheim an der Ruhr
 Telefon 02 08 / 4 84 49-0 · Telefax 02 08 / 4 84 49 19

PRACK

seit 1984 in Mülheim Saarn

Wir liefern und montieren:



- Alarmanlagen VdS-Teile
- Funkalarmanlagen
- mechanische Sicherungen
- elektronische Schließanlagen
- Zutrittskontrollsysteme
- Telefonanlagen ISDN
- Rolladenbau
- Rolladenantriebe
- Rollgitter
- Scherengitter
- Garagentore
- Toranlagenbau
- Torantriebe
- Markisenbau
- Insektenschutzanlagen
- Lamellenanlagen
- Verdunklungsanlagen



**Fordern Sie bitte unser Vorsorgesreiben
"Sicherheit und Bequemlichkeit
rund ums Haus" an**

Alte Str. 10 · 45481 Mülheim an der Ruhr
☎ 0208/422275 · Fax 0208/997677

Sicherheit und Bequemlichkeit rund ums Haus

Sicherheit muß kein Luxus sein!!!

Die Kripo rät: Jeder sollte selbst vorbeugen!
Jeder dritte Einbruch geschieht tagsüber,
auch wenn das Haus nur kurz verlassen
wird. 70% aller Haushalte schaffen nach
einem Einbruch eine Alarmanlage an - leider
nicht vorher, dabei gibt es eine Vielzahl von
Möglichkeiten, während der Neubauphase
kostengünstige Vorplanungen für die Sicher-
heit direkt zu berücksichtigen wie z.B. die
Kabelverlegung für eine Einbruchmelde-
anlage, Videoüberwachung, elektrisch zeit-
gesteuerte Rolladenanlagen, automatische
Lichtschaltungen (Panikbeleuchtung), die
Automatisierung eines Einfahrts- und
Garagentores etc.

Qualität vom Fachmann - ein Muß!

Um die optimale Qualität beim Einbau und
Service zu sichern, sollten die o. a. Produkte
von kompetenten Fachfirmen geplant und
installiert werden. Nur die hiesige Fachfirma
kennt die individuellen Anforderungen der
Bauherrn gut genug und steht Ihnen gern für
eine Baubesprechung vor Ort zur Verfügung.
Fordern Sie z.B. das kostenlose und unver-
bindliche Vorsorgesreiben der Firma Prack
an.

Ihr Erfolg ist unser Ziel

Wir beschränken uns nicht auf die Erfüllung der gesetzlichen Pflichten. Vielmehr packen wir tatkräftig mit an, so daß unsere Mandanten ihre gesteckten wirtschaftlichen und persönlichen Ziele erreichen.

Dazu gehört unter anderem auch, bei besonderen Problemen unsere Spezialisten der ETL einzuschalten und gemeinsam spezielle, oft unkonventionelle Lösungen für Sie vorzubereiten und in die Tat umzusetzen.

Das können und wollen wir für Sie leisten:

- **Beratung zur Wohnungsbauförderung**
- **Finanzierungsberatung**
- **Steuerdeklaration**
- **Beratung zur Unternehmensgründung und -veränderung**
wie Wahl der Rechtsform, Umstrukturierung, Unternehmensberatung
- **steuerliche Vertragsberatung**
wie steuerliche Gestaltung von Gesellschaftsverträgen, Geschäftsführerverträgen inkl. Vergütungsvereinbarungen, Gestaltung betrieblicher und privater Altersversorgung
- **Einrichtung und Pflege des betrieblichen Rechnungswesens**
wie Entwicklung von Kostenrechnungssystemen, Führung der Finanzbuchhaltung vor Ort, Erstellung von Inventurrichtlinien und -anweisungen
- **Erbschaftsberatung**
wie Nachfolgeregelung, Gestaltung der vorzeitigen Vermögensübergabe
- **Vorbereitung und Betreuung von Investitionsvorhaben**
wie Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Erarbeitung von Finanzierungseckdaten und Finanzierungsplänen, Vorbereitung und Unterstützung von Bankgesprächen
- **Vertretung/Abwehr und Beratung,**
z. B. in Finanzgerichtsverfahren, bei Vollstreckungsmaßnahmen der Finanzämter, in Steuerstrafverfahren
- **Betriebswirtschaftliche Analyse**
wie Chefinformation, Schwachstellen-Analyse
- **Sanierungs- und Insolvenzberatung**



Schwarz & Partner GmbH, Steuerberatungsgesellschaft
Friedenstraße 2a, 45470 Mülheim an der Ruhr
Telefon 02 08 / 9 91 67 -0
Telefax 02 08 / 9 91 67 99

Die Steuerberatung Schwarz & Partner GmbH ist eine mittelgroße Steuerberatungsgesellschaft. Unser Team besteht unter anderem aus 2 Steuerberatern und mehreren Bilanzbuchhalterinnen, Steuerfachassistentinnen und Steuerfachgehilfinnen.

Wir sehen unsere Aufgabe darin, die besonderen Ansprüche und Erwartungen unserer Mandanten hinsichtlich einer bestmöglichen Steuer- und Wirtschaftsberatung zu erfüllen. Unsere besondere Qualifikation und die Vertrautheit mit den betrieblichen, steuerlichen und finanziellen Verhältnissen unserer Mandanten eröffnet uns unter anderem auch die Möglichkeit, über die reine steuerliche Beratung hinaus allgemeine betriebswirtschaftliche Beratungsleistungen sowie die Beratung in Bezug auf die Vermögensübertragung auf die nachfolgende Generation anzubieten. Wir bieten Ihnen die vielfach geforderte „Beratung aus einer Hand“.

Im Rahmen der Mitgliedschaft in der Europäischen Wirtschaftlichen Interessengemeinschaft ETL (European Tax & Law EWIV) arbeiten wir bundesweit mit einer großen Zahl von Beratungspartnern (Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte, Unternehmensberater sowie einer Leasinggesellschaft) zusammen. Dadurch sind wir in der Lage, zentrale wie auch dezentrale Dienstleistungen auf bundesweiter Ebene effektiv durchzuführen.

Es ist uns eine Verpflichtung, alle uns gestellten Aufgaben stets zu Ihrer besten Zufriedenheit zu erledigen. Neben der Erfüllung Ihrer gesetzlichen vorgeschriebenen Deklarationspflichten sehen wir in der zukunftsorientierten Beratung derzeitige sowie künftige Schwerpunkte unserer Beratertätigkeit.



Ihr Team der Schwarz & Partner GmbH

Träume kann man bauen!

- ✗ individuell,
in allen Größen
- ✗ massiv
- ✗ zum Festpreis



Informieren Sie sich
über unser Sicherheits-
paket für Bauherren!

Auf Ihrem
oder einem durch
uns vermittelten
Grundstück



30 x bundesweit
EKB Massivhaus GmbH
Duisburg
Düsseldorfer Landstr. 141
47249 Duisburg

Jetzt informieren:
02 03 / 79 94 50
<http://www.ekb-massivhaus.com>

„Vollkasko“ für Bauherren

Duisburg, 27. August 1998

Die Unsicherheit beim Hausbau wächst, die Zahl der Konkurse im Bauhauptgewerbe nimmt kontinuierlich zu. Den vorläufigen Höhepunkt bildeten die 7.788 Firmenzusammenbrüche im Jahr 1997. Für betroffene Bauherren münden solche Fälle nicht selten in ein finanzielles Debakel. Denn oft existiert kein Kontrakt, der vor den Konkursfolgen schützt. Seit einiger Zeit können sich Bauherren gegen dieses Problem und den „Pfusch am Bau“ absichern.

Pionierarbeit leistete auf dem Gebiet die FQM (Fach- und Qualitätssicherungsgemeinschaft im Deutschen Massivhaus-Bau e.V., Berlin), die die Konkursabsicherung beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in Deutschland einführte. Die sogenannte Baufertigstellungsversicherung der renommierten französischen Immobilienversicherung CEGI garantiert den Abschluß des Hausbaus im vorgesehenen Rahmen und ohne Mehrkosten – selbst wenn der Baupartner Pleite geht.

„Das Leistungsversprechen der CEGI vermittelt den Bauherren sogar eine doppelte Sicherheit“, so Heinz H. Lachmann, Geschäftsführer der FQM. Zum einen arbeitet der Immobilienversicherer nur mit wirtschaftlich gesunden Unternehmen zusammen, prüft sie sehr sorgfältig und nimmt regelmäßig Einblick in ihre Geschäftsvorgänge. Darüber hinaus übernimmt die Gesellschaft alle anfallenden Mehrkosten bis zur Fertigstellung des Hauses, falls der Baupartner in eine wirtschaftliche Schieflage gerät.

Mit der Fünf-Phasenprüfung durch den TÜV Rheinland stellen die Mitgliedsunternehmen der FQM außerdem sicher, daß die erbrachten Bauleistungen einwandfrei sind und das gefürchtete Phänomen „Pfusch am Bau“ erst gar nicht auftreten kann. „Die Kombination von TÜV-Prüfung und Immobilienversicherung garantiert Bauherren Sicherheit von A bis Z“, so Heinz H. Lachmann. „Damit ersparen sich Bauherren in jedem Fall Risiken und Streß“.

Was ist beim Planen zu beachten

Vor- und Nachteile. Die Eigentumswohnung ist von den Kosten her günstiger als ein freistehendes Haus. Um die Instandhaltung und Pflege kümmert sich ein Hausmeister und die von den Eigentümern gewählte Hausverwaltung. Auch ist kein Garten zu pflegen. Im eigenen Haus brauchen Sie und Ihre Kinder auf niemanden Rücksicht zu nehmen. Ihre Heizung stel-

len Sie an oder ab, wie es Ihnen beliebt. Die Gartenarbeit ist eine willkommene Freizeitbeschäftigung an der frischen Luft, und die eigene Garage bietet Platz für Fahrräder und das Motorrad. Mit dem Haus haben Sie eigenen Grund und Boden. Das ist der Grund für die bessere Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Allerdings kostet der Quadratmeter Wohn-

fläche im eigenen Haus mehr als in einer Eigentumswohnung. Die zentralere Lage hat ebenfalls meist die Wohnung. Die Entscheidung müssen Sie für sich selbst treffen.

1.4. Was kann ich mir leisten?

Einnahmen

- Nettoverdienst Ehemann
- Nettoverdienst Ehefrau
- Kindergeld
- Sonstige Einkünfte

Summe der Einkünfte

Ausgaben

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

Summe der Ausgaben

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

DM je Monat

Bärbel Thier - Zehres **Rechtsanwältin**

Witzlebenstr. 16
45472 Mülheim

Tel. 0208/490079
Fax 0208/7820412

Tätigkeitsschwerpunkte

Privates Baurecht ■ Mietrecht
Steuerrecht ■ Arbeitsrecht
Unternehmensberatung

■ Termine nach Vereinbarung ■

Nicht allein die technische Planung
der Immobilie zählt...

Für viele Menschen ist die Planung einer Immobilie und deren Erwerb ein wichtiger Schritt der persönlichen Lebensplanung. Sowohl der Ankauf eines schlüsselfertigen Neubaus als auch der Erwerb einer gebrauchten Immobilie sollte durch eine sorgfältige Prüfung des Kaufvertrages vor Unterzeichnung in rechtlicher und steuerrechtlicher Hinsicht vorbereitet werden. Die Bandbreite des Gestaltungsspielraumes dieser Rechtsgebiete läßt sich nur in dieser Phase des Immobilienerwerbs vollständig ausschöpfen.

Nicht selten werden Immobilienerwerber bereits kurze Zeit nach der Vertragsunterzeichnung unangenehm überrascht, weil Vereinbarungen, die zwar mündlich angesprochen, dann jedoch nicht in den Vertragstext übernommen wurden, ungeahnte Bedeutung erlangen.

In der Phase der Bauausführung treten regelmäßig Fragen der ordentlichen Vertragserfüllung der Bauunternehmer auf. Unter dem Druck, den Baufortschritt und weitere Termine nicht zu gefährden, ist es für den Bauherren schwer, die richtige Entscheidung zu treffen. Die Hinzuziehung eines Sachkundigen bietet in vielen Fällen eine Möglichkeit, schriftlich Abhilfe oder Minderungsrechte festzulegen.

Nicht immer gelingt dies ohne die Einleitung eines selbständigen Beweissicherungsverfahrens. Schneller als im Hauptverfahren bestimmt eine neutrale Stelle einen Sachverständigen, der den Umfang der behaupteten Mängel prüft und Abhilfe vorschlägt. Oft ist es auf Basis des so erstellten Gutachtens möglich, einen Rechtsstreit zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, kann das Gutachten im Hauptverfahren zu Beweiszwecken benutzt werden. Im Beweissicherungsverfahren ist die Formulierung der Anträge durch einen Rechtsanwalt zur Vermeidung von Schwierigkeiten angeraten.

Zieht man erfahrene Berater in anderen Lebensbereichen bereits bei wesentlich kleineren Investitionen hinzu, sollte dies auch beim Immobilienankauf selbstverständlich sein.



S&K Schulze & Kursawe

Gesellschaft für Finanzdienstleistungen
und Unternehmensführung mbH

- Finanzierungen
- Geldanlagen
- Investmentfonds
- Steuerbegünstigte Kapitalanlagen
- Versorgungskonzepte
- Betriebliche Altersversorgung
- Immobilien
- Unternehmensplanung
- Private Versicherungen
- Betriebliche Versicherungen

Roswitha Schulze *Bankkauffrau*
Werner Kursawe *Versicherungskaufmann*

Unabhängige Finanz-
und Versicherungsmakler

Witzlebenstr. 16
45472 Mülheim
Tel. (0208) 7820-467
Tel. (0208) 7820-468
Fax (0208) 7820-469

Im Einkauf liegt der Gewinn

Für viele Kunden ist es von enormem Interesse, aus Abgabenlast bzw. Steuerverbindlichkeiten eigene Kapitalanlagen zu erwerben. Hierbei ist der Anleger häufig überfordert, die Flut derartiger Angebote zu prüfen und die richtige Entscheidung zu treffen. Wichtig ist hierbei auch, daß man sich mit der gültigen Steuerrechtsprechung auskennt. Wer kennt nicht die Situation, nach einiger Zeit festzustellen, daß die getroffene Entscheidung falsch war. Eine Erfahrung, die man besser nicht machen sollte.

Das kleinste Übel besteht dann häufig darin, festzustellen, daß man Kapital unwiederbringlich abschreiben muß. Denn was vom Grunde für den Kunden als positive Steuerlücke interessant ist, wird oft durch überzogene Nebengebühren oder versteckte Kosten unrentabel.

In diesem Jahr, in dem einige steuerbegünstigte Kapitalanlagen, wie z. B. die Schiffsbeteiligungen eine Reduzierung ihrer steuerlichen Förderung erfahren, steht der Anleger vor der Frage nach geeigneten Alternativen.

Wirklich interessant sind beispielsweise aufgrund ihrer attraktiven Abschreibungsförderung **Altbaumodernisierungen** in den neuen Bundesländern.

Hier gilt es vor allem, die Lage und die örtliche Vermietungssituation sowie die entsprechenden Partner zu analysieren. In gleicher Qualität und Lage sind **Preisunterschiede bis zu 1.000,-** pro qm keine Seltenheit. Was das für die Rendite bedeutet, sollte jedem Anleger bewußt sein.

Im Einkauf liegt der Gewinn...

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann stehen wir Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Verfügung.

unser Leistungsangebot

Dipl. Finanzwirt Dr. Ingolf Pasch
Reinhard Schlattmann
Steuerberater

Haus der Wirtschaftsförderung – Mühlheimer-Str. 100
47057 Duisburg
Telefon 0203-305040
Fax 0203-3050436

Beratung bei der Investitionsentscheidung

- ⇒ individuelle und aussagefähige Prognoseberechnung für eine Immobilieninvestition sowohl zur Kapitalanlage als auch zur Selbstnutzung und Erarbeitung einer Vergleichsmöglichkeit verschiedener Investments
- ⇒ Unterstützung der Investitionsentscheidung durch eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsanalyse und Darstellung der Liquiditätsrechnung
- ⇒ Gesamtdarstellung zum Investitionszyklus mit Herstellungsphase, Vermietungs- oder Nutzungsphase und Verkaufssimulation
- ⇒ Darstellung des Investments nach den betriebswirtschaftlichen Kennzahlen Barwert, Kapitalwert, interner Zins
- ⇒ Simulation verschiedener Szenarien der Kosten- und Wertentwicklung der Immobilie

Steuerberatung

- ⇒ Beratung und detaillierte Darstellung der optimalen steuerlichen Auswirkungen für private und gewerbliche Investoren
- ⇒ Ermittlung der steuerlichen Einkünfte und Erstellung aller erforderlichen Steuererklärungen
- ⇒ Vertretung in gerichtlichen und außergerichtlichen Verfahren vor Finanzbehörden und Gerichten
- ⇒ Beratung in Erbschafts- und Nachlassangelegenheiten
- ⇒ Beratung in allen sonstigen steuerlichen Angelegenheiten

Unternehmensberatung

- ⇒ Beratung von Unternehmen der Bauwirtschaft in unternehmerischen und steuerlichen Belangen
- ⇒ Beratung bei Auswahl und Prüfung geplanter Objekte
- ⇒ Erarbeitung der Standardmusterberechnungen für den Prospekt
- ⇒ Immobiliendarstellung im Zentrum mit ergänzender Darstellung der Finanzierung und Wirtschaftlichkeitsberechnung
- ⇒ Immobiliendarstellung nach Investitionsmotiven Steuerersparnis und Rendite

Finanzierungsberatung

- ⇒ individuelle und unabhängige Beratung zur Immobilienfinanzierung
- ⇒ Beratung zu allen denkbaren Finanzierungsmitteln
- ⇒ Beratung bei Kombination verschiedener Finanzierungsmittel und Finanzierungsstücken
- ⇒ übersichtliche Darstellung der gesamten Finanzierungsstruktur

JAHNEL · HAAS · WIRTZ · DR. BRAMMER
Steuerberater Steuerberater Steuerberater Rechtsanwalt

überörtliche Sozietät

Friedrichstraße 12
45468 Mülheim a. d. Ruhr
Telefon 02 08 / 3 00 01-0
Telefax 02 08 / 3 00 01-115



J. H. W. B.

Tätigkeitsschwerpunkte:

- Steuergestaltung bei Immobilien
- Erbfolgeregelung
- Unternehmens- und betriebswirtschaftliche Beratung

Diplom-Kaufmann
Rolf Schetter
Steuerberater
Blücherstraße 89
45472 Mülheim
an der Ruhr
Tel. 02 08 / 78 09 60

FRIEDHELM SCHLIMM

STEUERBERTER

HEINZ-JOSEF SCHNEIDERS

STEUERBERATER

Mülheimer Straße 321
46045 OBERHAUSEN
Telefon 02 08 / 8 59 75-0
Telefax 02 08 / 8 59 75-25

WALTRAUD NUSSBAUM

STEUERBERATERIN

Schloßstraße 16 · 45468 MÜLHEIM A. D. RUHR
TELEFON (02 08) 47 74 22 · FAX (02 08) 47 94 49

DIPL.-KFM. JOACHIM CONZEN
WIRTSCHAFTSPRÜFER · STEUERBERATER

SAARNER STRASSE 131 · 45481 MÜLHEIM/RUHR
TELEFON 02 08 / 42 00 77 · FAX 02 08 / 41 11 14

*Wir beraten Sie in allen Fragen
der Immobilieninvestition,
ob Selbstnutzung, Vermietung
oder Kapitalanlage*

WERNER F. HALFER & KOLLEGEN GMBH
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Steuerliche Gestaltung/Beratung **vor** Beginn Ihrer
Immobilien-Investitionen

Berechnung der

- Steuerlichen Be- / Entlastungen
- Liquiditätsplanung
- Eigenheimzulage

Leibnizstraße 9
45468 Mülheim an der Ruhr
Tel. (0208) 30 89 20 Fax 3 64 21
Ansprechpartner: StB Ciesla



Klaus Kress
STEUERBERATER

Buschhausener Straße 185
46149 Oberhausen
Telefon (02 08) 65 59 86
Fax (02 08) 65 41 88

Steuerberatungskanzlei

D. Herschbach und **F. Heuser**

Steuerberater, Dipl. Finanzwirt, Dipl. Kfm. Steuerberater, Dipl. Finanzwirt, Dipl. Oec.

Intensive Beratung bei: – Finanzierungen

- *Steuergestaltungen im Immobilienbereich*
- *Steuerliche Beratung zum Immobilienkauf*

47249 Duisburg
Bergische Landwehr 72
Telefon 02 03 / 70 81 80
Telefax 02 03 / 70 81 41

45145 Essen
Gewerbehofstraße 2
Telefon 02 01 / 22 90 98
Telefax 02 01 / 17 69 800

Dipl.-Kfm.

Klaus Hammes

Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

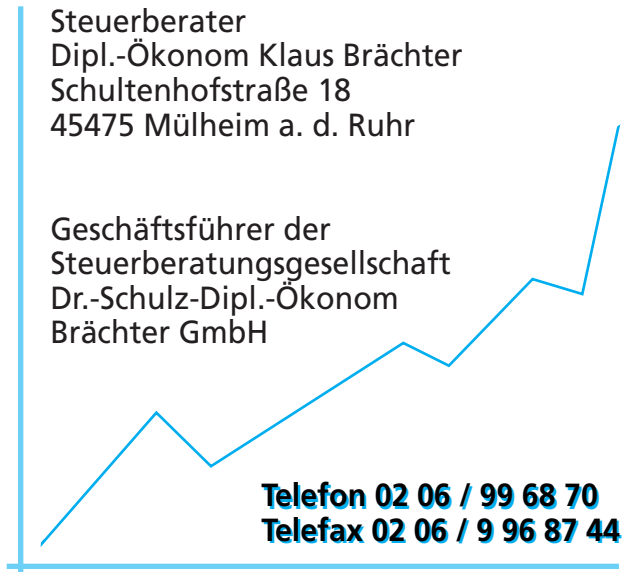
Besonderer Interessenschwerpunkt:
Steuerliche Beratung
im Immobilienbereich

Friedrich-Ebert-Straße 8 · 45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon 02 08 / 9 92 07-22 · Telefax 02 08 / 9 92 07-24

Steuerberater
Dipl.-Ökonom Klaus Brächter
Schultenhofstraße 18
45475 Mülheim a. d. Ruhr

Geschäftsführer der
Steuerberatungsgesellschaft
Dr.-Schulz-Dipl.-Ökonom
Brächter GmbH

Telefon 02 06 / 99 68 70
Telefax 02 06 / 9 96 87 44



RALF STERZENBACH

Steuerberater

*Denkhauser Höfe 156 · 45475 Mülheim an der Ruhr
Telefon 02 08 / 99 677-0 · Telefax 02 08 / 99 677-70*

Matthias Rothkranz Steuerberater

**45478 Mülheim a. d. Ruhr
Blötter Weg 100 · Telefon 02 08 / 9 99 14-0
Telefax 02 08 / 9 99 14 23**

Clever zu Wohneigentum: Allianz Option 5000



**Volker
Bretz**

Hauptvertretung
Dickswall 77
45468 Mülheim
Tel. (02 08) 3 13 22
Fax (02 08) 3 13 20

Die Allianz Option 5000 bietet Ihnen gleich mehrere Vorteile: Die Sicherheit einer Lebensversicherung, die Möglichkeit der schnellen Entschuldung durch die neue staatliche Eigenheimförderung und günstige Allianz Konditionen. Ich vermittele Ihnen gerne Ihre maßgeschneiderte Allianz Baufinanzierung und alle notwendigen Versicherungen rund um Ihr Haus.

Hoffentlich Allianz versichert.

Allianz

**FÜR SIE AN
ORT UND
STELLE**



§ - Finanzdienstleistungs-GmbH
Mülheim an der Ruhr

Immobilien-Service · Berliner Platz 11
Versicherungs-Service · Berliner Platz 8



Das Baugrundstück

2

2.1. Auswahl eines Grundstücks

Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Baugrundstücks erfolgt normalerweise auf dem freien Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei der Stadt und gemeinnützigen Institutionen können jedoch ebenso zum Ziel führen. Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne beim Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Mülheim an der Ruhr. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich zunächst beim Bauordnungsamt oder auch beim Stadtplanungsamt der Stadt Mülheim an der Ruhr erkundigen, ob das

Grundstück nach den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn das Vorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist

oder

es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Erschließung

Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen, die die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr, an Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht.

Zu Fragen der wegemäßigen Erschließung und zur Abwasserent-

sorgung (Schmutz- und Regenwasser) wenden Sie sich bitte an das Tiefbauamt im Rathaus der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Zur verbindlichen Klärung, ob ein Grundstück bebaubar ist, empfiehlt es sich, einen Bauvorbescheid zu beantragen und zwar beim Bauordnungsamt im Rathaus der Stadt Mülheim an der Ruhr.

2.2. Grundstückskauf

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer prüfen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen können. Auskünfte erhalten Sie eventuell bei der Stadtverwaltung, von Bauunternehmen am Ort oder von Nachbarn.

Erkundigen Sie sich auch genau, wie sich die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren entwickeln wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man beim Vermessungs- und Katasteramt erfahren, welche derzeit absehbaren städtebaulichen Planungen in Vorbereitung oder durch

Das Grundstück und der Bauherr

Der optimierte – mehrkostenvermeidende – Weg zur Bebauung mit dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur als Berater.

Von der Teilungsvermessung zur Eintragung ins Grundbuch

Der Bauplatz für das Wunschhaus ist gefunden und die neuen Grenzen müssen festgelegt werden. Hier ist die Beratung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs sinnvoll. Im gemeinsamen Gespräch von Bauherr und öffentlich bestelltem Vermessungsingenieur über die Größe des Hauses und den Grundstückszuschnitt ermittelt der Vermessungsingenieur die baurechtlichen Möglichkeiten, damit es später zu keinen unnötigen Verzögerungen oder gar zu einem Versagen der Baugenehmigung kommt. Das Ergebnis des Gesprächs ist die neue Grenze, die auf dem Papier gezogen wird. Danach kann die Teilungsgenehmigung bei der Behörde beantragt werden. Nach Erteilung der Genehmigung werden vor Ort die alten

Grenzen wieder hergestellt und die neue Grenze in die alte einbezogen und abgemarkt. In einem Ortstermin, genannt Grenztermin, werden dem Verkäufer und dem Erwerber die Grenzpunkte gezeigt; diese müssen von dem Eigentümer in der Grenzniederschrift anerkannt werden. Die Grenzniederschrift und die zugehörigen Unterlagen werden beim Katasteramt eingereicht. Das Katasteramt stellt die für die Eintragung ins Grundbuch notwendigen Aufassungsschriften aus. Die Eintragung als Eigentümer im Grundbuch ist die Voraussetzung für Finanzierung durch Hypotheken. Die zwei wichtigsten Eckpfeiler für die Bebauung sind gelegt: Baugrund und Finanzierung.

Amthlicher Lageplan zum Baugesuch

Die frühzeitige Erstellung des amtlichen Lageplans mit den unten aufgeführten Punkten für Planungszwecke optimiert die Planungsmöglichkeiten:

- rechtmäßiger Katasterbestand (Karte, Grenzlängen, Eigentümer)
- Planungsrecht (z. B. Bebauungsplanfestsetzungen)
- ermittelte Höhenunterschiede auf dem Grundstück und der direkten Nachbarschaft
- Topographie wie z. B. Bäume, Straßenprofile, Nachbarschaftshäuser, Hydranten usw.

- Entwässerung mit Kanalschächten
- Giebel- und Firsthöhen einer Nachbarschaftsbebauung
- bei Baulücken ermittelte Frontbreite und Überprüfung auf Schiefstellung von Hauswänden und Überbauungen

Die Planung des Architekten basiert auf diesem Lageplan. In den amtlichen Lageplan wird der geplante Baukörper mit den berechneten Angaben – Grenzabstände, Abstandsflächen, Maß der baulichen Nutzung – die gesamte Entwässerung, Stellplätze usw. eingetragen. Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur beglaubigt die Richtigkeit seiner Eintragungen. Diesen beglaubigten Lageplan zum Baugesuch unterschreiben der Bauherr und der Architekt.

Der Architekt stellt den Bauantrag fertig und reicht ihn bei der Baubehörde zur Genehmigung ein.

Baugrubenabsteckung

Nach Erhalt der Baugenehmigung kann mit den Arbeiten vor Ort begonnen werden. Bei den Erdaushubarbeiten kann durch die örtliche Angabe der Baugrube und der Höhenmarke Geld gespart werden, denn jeder cbm Erdreich, der bewegt wird, kostet Geld.

Feinabsteckung

In der fertigen Baugrube werden die

Außenkanten des genehmigten Bauwerkes auf das Schnurgerüst übertragen.

Sockelabnahme

Kontrolle und Bescheinigung der Übereinstimmung von Lage und Höhe des Bauwerkes und der Baugenehmigung. Die Überprüfung des Rohbaues sollte vor dem Gießen der unteren Decke erfolgen, um teure Fehler frühzeitig zu erkennen und zu vermeiden.

Katastermäßige Gebäudeeinmessung

Die Vermessungsgesetze der Länder fordern vom Bauherren die amtliche Einmessung des Gebäudes. Hiermit wird das Katasterkartenwerk fortgeführt, wodurch das Gebäude in den vielen Nachweisen, die sein öffentliches Leben betreffen, dokumentiert wird.

Grenzattest

Das Grenzattest ist eine Bescheinigung, aus der hervorgeht, daß das Gebäude nicht über die Grenzen gebaut worden ist. Mit dieser Bescheinigung sind normalerweise die Auszahlungsraten der Finanzierung verbunden.

75 Jahre Erfahrung in der Vermessung

Das Vermessungsbüro von Dipl.-Ing. Iris Hartmann ist seit 75 Jahren in Familienbesitz. Einen großen Erfahrungsschatz unter Einsatz modernster Technologie zeichnet das Unternehmen aus. Als sachkundiger Partner ist es bei Gutachten, bei Geschäfts- und Wohnungsbauten, bei Baugesuchen, bei Ingenieurbauten und bei Grenzvermessungen tätig. Unter anderem führte das Vermessungsbüro bei dem Bauvorhaben Niederwenigern Straße in Essen die Tätigkeiten

- Fachberatung
- Teilungsvermessung
- Höhenmessung
- amtlicher Lageplan
- Baugrubenabsteckung
- Erdmassenberechnung
- Feinabsteckung auf Schnurgerüst
- Sockelabnahme
- Gebäudeeinmessung
- Grenzattest aus.

Zusätzlich werden auch Beweissicherungs-nivelements, Deformationsanalysen und Qualitätsanalysen nach dem neuesten Stand durchgeführt.

Dipl.-Ing. Iris Hartmann
Reulsbergweg 10
45257 Essen

Tel. 02 01 / 84 80 80

Fax 02 01 / 8 48 08–55

email 101607.3043

@compuserve.com

Dr. Ferschen & Partner

Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater GbR

Tätigkeitsschwerpunkte im
Zusammenhang mit dem
vorliegenden Bauhandbuch:

Baurecht
Erb-/Steuerrecht einschließlich
förderrechtlicher Bestimmungen
Vertragsrecht

Großenbaumer Straße 93
Tel. 0208/ 48 49-0

45481 Mülheim an der Ruhr
Fax: 0208/ 48 49 - 300

Der Grundstückserwerb

Der Erwerb eines Grundstückes ist, gleichgültig ob er der Kapitalanlage, der anschließenden Errichtung eines Neubaus oder dem Erwerb einer Gebrauchtimmobilie dient, stets eine der wesentlichen Weichenstellungen für das Gesamtprojekt. Im Vorfeld des Erwerbs gilt es daher, die finanziellen Rahmenbedingungen, steuerrechtliche Fragen und ggf. auch staatliche Fördermittel ebenso zu klären wie vertragliche Aspekte. Mancher Erwerber nämlich hat eine Vertragsbestimmung, die bei Vertragsschluß noch klar erschien, erst im nachhinein „verstanden“.

Beim Erwerb einer Neuimmobilie überwiegt im privaten Wohnungsbau der Erwerb vom Bauträger (sog. „schlüsselfertiges Bauen“). Obwohl vielfach noch vom Kauf eines Objektes die Rede ist, geht der Vertrag mit dem Bauträger rechtlich weit über einen Kauf hinaus. Wesentlicher Teil des Vertrages ist die Verpflichtung des Bauträgers, das Haus nach Maßgabe einer dem Vertrag zugrundeliegenden Baubeschreibung mangelfrei zu erstellen. Die Baubeschreibung legt im Detail fest, was im Kaufpreis enthalten ist. Was nicht enthalten, aber gewünscht ist, muß später zusätzlich in Auftrag gegeben werden. Daneben enthält der Bauträgervertrag wichtige Regelungen zum Zahlungsplan, zur Fertigstellung des Objektes, zur Übergabe desselben bei Bezugsfertigkeit, außerdem zur Haftung des Bauträgers für auftretende Baumängel.

Beim Erwerb einer Gebrauchtimmobilie hat der Käufer sein Augenmerk nicht nur auf den tatsächlichen Zustand des Objekts, sondern – in rechtlicher Hinsicht – auch auf die Zusagen des Verkäufers zum rechtlichen und tatsächlichen Zustand von Grundstück und Gebäude, auf Haftungsfreizeichnungen, auf den ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang und auf angemessene Zahlungsbedingungen zu richten, um nur einige Stichworte zu nennen.

20 Besonderheiten in rechtlicher und steuerlicher Hinsicht beim Grundstückserwerb ergeben sich z. B. dann, wenn Schenkungen, ein Erwerb im Rahmen einer Auseinandersetzung unter Miterben oder ähnliche Situationen gegeben sind.

Insgesamt sollte der Grundstückserwerb in aller Regel Anlaß sein, im Vorfeld fachkundigen Rat einzuholen.

bereits bestehende Bebauungspläne geltendes Recht sind. Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dieses ist ein im Grundbuch gesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks. Eine weitere Alternative bietet der Grundstückskauf auf Rentenbasis. Diese Rente ist nicht an eine feste Laufzeit gebunden, sondern bis zum Lebensende des rentenberechtigten Verkäufers zu bezahlen. Außer einem Blick in das Grundbuch beim Amtsgericht, aus dem Sie über privatrechtliche Verpflichtungen (z. B. Dienstbarkeiten) informiert werden, die auf dem Grundstück ruhen, ist es ratsam, auch eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis einzuholen. Dieses wird beim Bauordnungsamt geführt und informiert Sie über öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die mit dem Grundstück verbunden sind. Hierzu zählen insbesondere Baulasten zur Sicherung einer Abstandsfläche oder einer Zuwegung zugunsten des Nachbarn. Hieraus können sich ggf. Einschränkungen für die bauliche Ausnutzung Ihres Grundstücks ergeben.

Grundstückswerte

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte bei der Stadt Mülheim an der Ruhr. Aufgrund einer Kartenübersicht können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise bringen. Diese Werte stellen Durchschnittswerte der auf dem freien Markt erzielten Kaufpreise dar.

2.3. Teilungsgenehmigung

In vielen Fällen ist es erforderlich, das Baugrundstück im rechtlichen Sinne erst noch zu schaffen. Falls Ihr Grundstück aus einem größeren im Grundbuch eingetragenen Grundstück herausgetrennt werden muß, ist eine Teilungsvermessung erforderlich. Erst nach Übernahme der Vermessung in das Kataster ist die Eigentumsumschreibung im Grundbuch möglich. Die Teilung eines Grundstückes zum Zwecke der Bebauung erfordert in den meisten Fällen eine Teilungsgenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde. Auskünfte

hierzu erteilen Ihnen das Bauordnungsamt und das Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Mülheim an der Ruhr, die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure oder Ihr Notar.

2.4. Nebenkosten

Beim Grundstückskauf kommen neben den Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu: Grunderwerbsteuer (3,5 % vom Kaufpreis) und Notariats- und Grundbuchkosten (ca. 1,5 % bis 3,0 % vom Kaufpreis). Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision in Höhe von 3 % bis 6 % des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an.

2.4.1. Erschließungsbeiträge

Art und Umfang einer solchen Kurzinformation sind wenig geeignet, die Problematik der Erschließungsbeiträge darzustellen. Erfragen Sie bitte genauere Informationen zu Ihrem Baugrundstück beim Tiefbauamt der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Fachbetrieb des
Fliesengewerbes

Seit über 30 Jahren

**Friedrich Karl
Ufermann**

FLIESENLEGERMEISTER

Ausführung sämtlicher Fliesenarbeiten,
anfallenden Reparatur- und Maurerarbeiten

Friedhofstr. 150 · 45478 Mülheim-Ruhr · Tel. 02 08 / 5 22 37

Der erste Eindruck ist der beste!



Peter van Heek

Cheruserstraße 29
45479 Mülheim a. d. Ruhr

Malermeister

Telefon und Fax 42 55 93



Malerei,
Anstrich,
Verglasung,
Edelputze,
Fassaden-
beschichtung,
Bodenbeläge und
Verlegung,
Hochdruckreinigung



Fenster · Türen
Markisen
Wartung
Reparaturen
tägl. Musterschau

KAISER & PARTNER GmbH

Virchowstraße 12 · 46047 Oberhausen
Telefon 02 08 / 87 43 50 + 02 03 / 77 51 94



**Tischlerei
Schmeling GmbH**

Messebau - Innenausbau - Fenster & Türen - Möbel nach Maß

Viehgasse 6 · 45481 Mülheim an der Ruhr

Fon
0208-48 41 50

Fax
0208-4 84 15 20

Mobil
0171-6 31 35 95



FENSTER · TÜREN · TORE · MODERNER INNENAUSBAU

HASELBECK + KREUL
Baulemente + Schreinerei GmbH

Friedhofstr. 55 · 45478 Mülheim (Ruhr)-Speldorf
Tel. 02 08 / 5 08 85 + 59 83 64 · Fax 02 08 / 5 76 37



Miele

Haselbeck & Kreul

Miele

KÜCHEN

Spezialist

Standgeräte
Einbaugeräte
Küchen

Friedhofstr. 53
45478 Mülheim
Telefon 02 08 / 5 49 11
+ 59 20 43

**Peter
Straßburger**
Dachdeckermeister



- Dacheindeckung
- Bauklempnerei
- Fassadenbau
- Reparaturarbeiten
- Flachdachabdichtung

Eisfahrtstraße 1 · 45478 Mülheim
Tel. 02 08 / 5 63 68 · Fax 02 08 / 59 30 24

FRANZ W. HASENBECK

Gas- und Wasserinstallation – Sanitäre Anlagen – Rohrreinigung
Geschäftsgründung 1899

Heißener Str. 26–28 · 45468 Mülheim an der Ruhr · Tel. 02 08 / 47 24 20
Fax 02 08 / 47 13 66 · Mobil 01 72 / 2 60 66 90 · Privat 02 08 / 3 18 31

Das Baugrundstück

2.4.2. Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen zwischen 1,5 % und 3,0 % des Kaufpreises. Kaufen Sie lediglich ein Grundstück, so werden die Kosten hiervon berechnet. Kaufen Sie ein bereits bestehendes Objekt oder schließen Sie einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie ab, so werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

2.4.3. Grunderwerbsteuer

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

Die Grunderwerbsteuer wird, soweit diese im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 400.000,- DM werden demnach 14.000,- DM Grunderwerbsteuer berechnet. Kaufen Sie ein Grundstück in

eigener Regie, so bezahlen Sie lediglich vom Grundstückswert die verlangten 3,5 % Steuern.

2.4.4. Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten: wie zum Beispiel Vermessungskosten für amtliches Vermessen des Grundstücks und Baugenehmigungskosten.

Checkliste Grundstücks-/Hauskauf

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

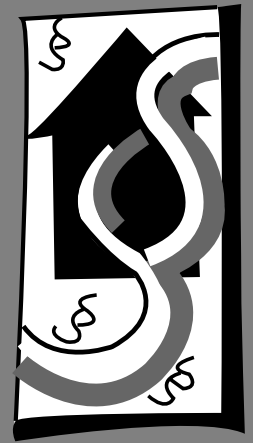
Ansichten



*Schloß Styrum mit Wasserturm
Aquarius*

3

Das Baurecht



3.1. Bauplanungsrecht

Jedes Grundstück der Stadt liegt entweder im Bereich eines „Bebauungsplans“, eines „Vorhaben- und Erschließungsplans“, innerhalb eines „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ oder im „Außenbereich“. Im Baugesetzbuch (BauGB) sind für jeden der genannten Bereiche die Voraussetzungen dargestellt, unter denen ein Bauvorhaben zulässig ist.

Das Baugesetzbuch geht davon aus, daß Städte und Gemeinden das Baugeschehen in ihrem Gebiet vorrangig durch Bauleitpläne regeln.

Die Bauleitplanung kennt zwei Stufen:

- a) die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird und
- b) die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt.

Der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr ist zuständig für die Verabschiedung der Bauleitpläne.

3.1.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfaßt das gesamte Stadtgebiet und ord-

net den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf.

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht jedoch kein unmittelbarer Anspruch auf die dargestellte Nutzung, da aus diesem Plan erst ein Bebauungsplan entwickelt werden muß.

Bei abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan muß grundsätzlich der Flächennutzungsplan geändert werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans entspricht in der Beteiligung der Behörden und Bürger dem nachstehend behandelten Bebauungsplanverfahren.

3.1.2. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan setzt als verbindliche Ortssatzung in Teilgebieten der Stadt die mögliche Nutzung der Grundstücke exakt fest. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt der Planungsausschuß der Stadt Mülheim an der Ruhr, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der

Bebauungsplanentwurf, den in der Regel das Stadtplanungsamt erstellt, wird einer im Baugesetzbuch festgelegten Behörden- und Bürgerbeteiligung unterzogen. Im Rahmen der „vorgezogenen Bürgerbeteiligung“ und später dann während der einmonatigen „öffentlichen Auslegung“, die beide vorher ortsüblich, d. h. im Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr, und zusätzlich in der Presse bekanntgemacht werden, haben die Bürger Gelegenheit, den Bebauungsplan kennenzulernen und Bedenken und Anregungen zu äußern. Die Prüfung der Bedenken und Anregungen kann dann auch zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfes führen.

Der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr beschließt den Bebauungsplan – nach Prüfung vorgetragener Einwendungen – als Satzung, die dann nach der Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf mit der ortsüblichen Veröffentlichung rechtskräftig wird.

SCHEIDT · OHLETZ · WILLUHN · DENKER

Rechtsanwälte, Notare & Steuerberater

HELMUT SCHEIDT

Rechtsanwalt und Notar

* ImmobilienR, ErbR

GERD OHLETZ Rechtsanwalt und Notar

* ImmobilienR, privates BauR

JÜRGEN WILLUHN

Rechtsanwalt und Notar

* ArbeitsR, öffentl. BauR, WettbewerbsR

REINHARD DENKER

Rechtsanwalt u. Steuerber.

* HandelsR, GesellschaftsR, SteuerstrafR

MANFRED THALMANN Rechtsanwalt

* VersicherungsR, VerkehrsR

DR. CHRISTIAN HEYN Rechtsanwalt

* WettbewerbsR, PresseR, UrheberR

REINHARD TEKATH Rechtsanwalt

* MietR, FamilienR, ArbeitsR

DR. GUDRUN ENGELS Rechtsanwältin

* privates BauR, BankR, LeasingR

DR. JOHANNES KOLBECK

Rechtsanwalt und Steuerber.

* HandelsR, GesellschaftsR, SteuerstrafR

ARNDT MÖNNING Rechtsanwalt

* VersicherungsR, MietR

45131 Essen, Rüttenscheider Str. 120

☎ ☉ 02 01/77 50 41, Fax 02 01/724 81 67

* anwaltliche Tätigkeitsschwerpunkte

...wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt.

Die Baugenehmigung ist nach § 75 BauONW zu erteilen, wenn das Bauvorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Es scheint daher nur folgerichtig zu sein, wenn der Bauherr aufgrund der Baugenehmigung meint, die öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeit seines Vorhabens sei abgesichert. Der Bauherr wird deshalb häufig sehr überrascht sein, wenn sein Nachbar gegen die erteilte Baugenehmigung Widerspruch einlegt und in Verfolgung dieses Widerspruchs beim Verwaltungsgericht Klage erhebt. Widerspruch und Klage hemmen zwar die Realisierung der Baugenehmigung – wenn die Behörde deren Sofortvollzug angeordnet hat – nicht, der Nachbar kann aber in einem sog. Eilverfahren vor dem Verwaltungsgericht versuchen, die aufschiebende Wirkung seines Widerspruchs bzw. der Klage herstellen zu lassen und die Stilllegung ggf. bereits begonnener Bauarbeiten zu erreichen. Der entsprechende Widerstand gegen die Baugenehmigung und die Schritte zur Verhinderung einer Realisierung des Vorhabens werden im Regelfall vom Nachbarn damit begründet, daß seine nachbarlichen Rechte, insbesondere sein Eigentumsrecht, durch die Genehmigung verletzt werden. Die Baugenehmigungsbehörde prüft zwar auch diese Aspekte, bevor die Baugenehmigung erteilt wird. Die Sicht der Baugenehmigungsbehörde stimmt aber nicht immer mit derjenigen des Nachbarn überein. Letztendlich entscheidet das Verwaltungsgericht darüber, ob der Nachbar tatsächlich durch die von ihm angegriffene Genehmigung in seinen Rechten verletzt wird. Nicht jede Verletzung materiellen Rechts führt dazu, daß die Baugenehmigung aufgrund der nachbarlichen Rechtsmittel aufzuheben ist. Vielmehr wird dies nur dann geschehen, wenn durch die Baugenehmigung eine Vorschrift verletzt wird, die – so die Rechtsprechung – zumindest auch die Funktion hat, die Rechte des Nachbarn zu schützen. Eine solche Funktion kommt z. B. den Vorschriften des § 6 BauONW über die Abstandsflächen (verständlicher: Grenzabstände) zu, nicht jedoch z.B. der planungsrechtlichen Vorschrift des § 34 BauGB, daß sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung „einzufügen“ habe.

Angesichts der komplexen Materie kann es zweckmäßig sein, den Nachbarn mit den Details einer Planung bekanntzumachen. Häufig wird nämlich eine Baugenehmigung allein deshalb angefochten, weil der Nachbar nicht weiß, was denn zur Errichtung kommen soll. Hat der Nachbar den Bauantrag durch Mitunterzeichnung „abgesegnet“, ist es ihm verwehrt, sich dann später doch noch gegen die Baugenehmigung zur Wehr zu setzen.

J W.

Ein Rechtsanspruch auf Bebauungspläne besteht aber nicht. Der sogenannte „Vorhaben- und Erschließungsplan“ ist ein ähnliches Planungsinstrument wie der Bebauungsplan: Er ermöglicht jedoch die zügige Festsetzung von Bauflächen für Bereiche, wo ein konkretes Vorhaben planungsrechtlich umgesetzt werden soll.

3.1.3. Der unbeplante Innenbereich

Liegt das zur Bebauung vorgesehene Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, so regeln sich die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Ihr Bauvorhaben nach dem § 34 des Baugesetzbuchs. Danach ist Ihr geplantes Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung muß gesichert sein, und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

3.1.4. Der Außenbereich

Als Außenbereich im planungsrechtlichen Sinne werden Bereiche verstanden, die weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (oder eines Vorhaben- und Erschließungsplans) noch im unbeplanten Innenbereich liegen. Der Außenbereich soll grundsätzlich von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Hier können Sie mit einer Baugenehmigung nur in Ausnahmefällen rechnen. Zulässig sind zunächst unter bestimmten Voraussetzungen nur landwirtschaftliche Bauvorhaben und weitere im § 35 des Baugesetzbuchs aufgezählte Vorhaben. Sonstige Vorhaben können zugelassen werden, wenn sie öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Zu den sogenannten „öffentlichen Belangen“ zählen in besonderem Maße u. a. Natur- und Landschaftsschutz, Gewässerschutz und die Darstellungen des Flächennutzungsplans.

3.2. Bauordnungsrecht

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW, Landesbebauung) bildet die Grundlage des Bauordnungsrechts. Dieses gilt für alle baulichen Anlagen, unabhängig davon, ob diese ausdrücklich genehmigungspflichtig sind.

Neben Anforderungen an Grundstücke und an bauliche Anlagen sind in der Landesbauordnung das Baugenehmigungsverfahren einschließlich der Bauüberwachung sowie die Zuständigkeiten der am Bau Beteiligten (Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in, Unternehmer/in etc.) und der Behörden geregelt.

Das Baurecht

Verfasser:
Rechtsanwalt Wilfried Hüge
In Mülheim a.d. Ruhr

Das Baurecht gliedert sich in zwei große Bereiche, zum einen in das öffentliche Baurecht und zum anderen in das private Baurecht. Das öffentliche Baurecht regelt, ob und in welcher Weise ein Grundstück bebaut oder genutzt werden darf. Das private Baurecht ist Teil des Zivilrechtes und umfaßt insbesondere das Werkvertragsrecht und das Architektenrecht.

Das öffentliche Baurecht gliedert sich insbesondere in das Bauplanungsrecht und in das Bauordnungsrecht. Daneben ist das Denkmalschutzrecht, das Städtebauförderungsrecht, das Straßen- und Wegerecht und das öffentliche Wohnungsrecht zu beachten.

Das Bauplanungsrecht ist im wesentlichen im Baugesetzbuch geregelt. Maßgeblich ist jetzt die Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 die seit dem 01.01.1998 in Kraft ist. § 1 des Baugesetzbuches beschreibt die Aufgabe der Bauleitplanung als Vorbereitung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke. Die Vorbe-

reitung geschieht durch Bauleitpläne, zu denen insbesondere der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan gehören.

Gemäß § 5 des Baugesetzbuches ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung unter Beachtung der voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde in ihren Grundzügen darzustellen.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Der Bebauungsplan ist also der konkretere Bauleitplan.

In Gebieten, für die ein Bebauungsplan rechtswirksam von der Gemeindeverwaltung beschlossen und verkündet wurde, bestimmt sich die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit eines Grundstückes allein nach diesem Bebauungsplan.

Häufig sind Gebiete, die nicht von einem Bebauungsplan überplant sind. In solchen Bereichen bestimmt sich die Bebaubarkeit und sonstige Nutzung eines Grundstückes nach § 34 Baugesetzbuch, vorausgesetzt, das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Ein solcher Zusammenhang ist gegeben, wenn auch die Nachbargrundstücke

bebaut sind oder baulich genutzt werden. Innerhalb eines solchen im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ist eine Baumaßnahme zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist. Der Rahmen der näheren Umgebung wird von den benachbarten Grundstücken gesetzt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Gegensatz zum unbeplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteil (sog. Innenbereich) ist der sog. Außenbereich. Er wird gekennzeichnet durch grundsätzlich unbebaute Grundstücke außerhalb des Bebauungszusammenhanges. Im Außenbereich ist die Nutzung und Bebauung von Grundstücken im großen Maße eingeschränkt. Nur sog. privilegierte Vorhaben, zu denen insbesondere land- oder forstwirtschaftliche Betriebe zählen, sind im Außenbereich, also in der freien Natur statthaft und zulässig.

Das Baugesetzbuch regelt auch die komplizierten Verfahren der Grundstücksumlegung (oft: Grundstücks-Zusammenlegung) im Zuge der Vollziehung von Bebauungsplänen, insbesondere zur Erschließung und Entwicklung von Baugrundstücken, sowie das Ver-

fahren der Sanierung von Ortsteilen. Zusammenfassend läßt sich damit sagen, daß das Baugesetzbuch die allgemeinen Vorschriften des öffentlichen Baurechtes enthält. Es handelt sich um Bundes-Recht.

Konkrete bautechnische Fragen, insbesondere die der Standsicherheit, der Belichtung der Räumlichkeiten, des Feuer- und Brandschutzes sowie der Baugenehmigung als solcher sind im Bauordnungsrecht geregelt. Dabei handelt es sich um Länderrecht. Für Nordrhein-Westfalen ist zur Zeit maßgeblich die Landesbauordnung vom 07. März 1995, die seit dem 01.01.1996 gilt.

Das Bauordnungsrecht regelt das Verfahren, das beschritten werden muß, um eine Baugenehmigung zu erhalten. Es führt auch die Sonderfälle auf, in denen eine Baugenehmigung nicht beantragt werden muß. Das Bauordnungs-

recht bestimmt auch die Fassadengestaltung, die Zulässigkeit von Vordächern, Reklame-Schildern und anderer mit dem Gebäude verbundener Werbeträger.

Soweit für ein Bauvorhaben oder eine Nutzungsänderung eine Baugenehmigung erforderlich ist, bedarf es des Antrages bei der Baugenehmigungsbehörde. Dazu sind umfangreiche, detaillierte fachliche Angaben, teilweise unter Verwendung von Antragsformularen zusammenzustellen und zur Genehmigung vorzulegen. Einzelheiten bestimmt in Nordrhein-Westfalen die Verordnung über bautechnische Prüfungen.

Solche Genehmigungsanträge können nicht von jedermann und formlos gestellt werden. Die Anträge müssen vom Bauherrn und Antragsverfasser unterzeichnet sein. In diesem Sinne bauvorlageberechtigt sind Architekten, Innen-

architekten und sonstige beratende Ingenieure (z. B. Statiker), denen die Bauvorlageberechtigung zuerkannt wurde.

Nicht selten kommt es mit der Baugenehmigungsbehörde zu Meinungsverschiedenheiten über die richtige Anwendung und Auslegung sowohl des Bauplanungsrechtes als auch des Bauordnungsrechtes. Die dabei zu beantwortenden Fragen sind zumeist komplizierter juristischer Art. Deshalb ist dringend anzuraten, daß der betroffene Grundstückseigentümer und der ihn betreuende Architekt/Innenarchitekt möglichst frühzeitig, am besten schon beim ersten Auftreten solcher Meinungsverschiedenheiten, den fachkundigen Rat eines auf das öffentliche Baurecht spezialisierten Rechtsanwaltes einholt oder diesem die Durchsetzung des Anspruches auf Erteilung der Baugenehmigung oder Nutzungsänderungsgenehmigung überträgt.

Rechtsanwalt

WILFRIED HÜGE

- Werkvertragsrecht
- Baugenehmigungsverfahren
- Architekten-Abrechnungen

Stiftstraße 68 in 45470 Mülheim an der Ruhr
Telefon 02 08 / 3 00 67-0 · Fax 02 08 / 3 00 67-15

- Tätigkeitsschwerpunkte

SOLAR SPEZIALIST IN NRW

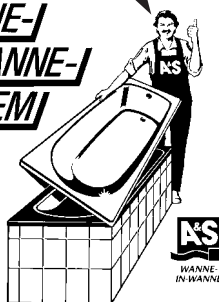
Mitten im Ruhrgebiet finden Sie
alles über Solar,
an Deutschlands
größter
Caravanstraße (B1)



Photovoltaik Photothermik
Soltec Reimann GmbH
Groß und- Einzelhandel
Kölner Str. 239 (Caravanstr. B1)
45481 Mülheim/Ruhr
Tel./Fax: 02 08 / 48 54 16

Ab morgen schöner baden!

WANNE-
IN-WANNE-
SYSTEM!



Wanne-in-Wanne ist ein marktführendes System
für die Badrenovierung ohne Schmutz und
Fliesenschaden. Bitte fordern Sie unseren
kostenlosen Farbprospekt an.

Heizung und Sanitär
Abflußreinigung
Reparaturdienst
Strickerschmidt
Tel. + Fax 02 08 / 66 92 92

Garten- und Landschaftsbau



Nolte

Meisterbetrieb für
Beratung, Planung und Ausführung von Gartenanlagen
Pflasterarbeiten · Erdbewegungen
Ausschachtungen · Kellerisolierungen
Herwarthstraße 35 · 45476 Mülheim an der Ruhr

► Tel.: 02 08 / 40 19 75 · Fax: 02 08 / 40 19 76

MOLITOR

Seit über 40 Jahren in Mülheim Saarn

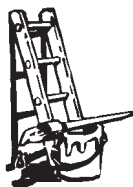


- Badrenovierung
- Heizungsmodernisierung
- Rohrreinigung
- Kundendienst
- Wartung

Meisterbetrieb für
Sanitär- und
Heizungstechnik

Quellenstraße 81
Telefon 48 63 77

MALERBETRIEB MICHAEL ZIPLER



Malerarbeiten • Fassadengestaltung
Vollwärmeschutz • Stuckarbeiten
Bodenbeläge

Alles aus einer Hand

Vom Entwurf bis zur Fertigstellung.
Wir beraten Sie gern unverbindlich!

☎ 02 08 / 87 87 06

Dach- und Fassadenbau

H. Kessel GmbH

Meisterbetrieb · Innungsmitglied

- Reparatur-Sofortdienst
- Bedachungen aller Art
- Fassadenbekleidungen
- Bauklempnerei
- Abdichtungen
- Balkon- und Terrassensanierung
- Dachbegrünung
- Wohnraum-Dachfenster
- Denkmalpflege
- Solaranlage
- Rinnenreinigung

Hofackerstr. 11 · 45478 Mülheim
Tel. 02 08 / 5 58 40 · Fax 5 25 55

ELEKTRO HEINRICH MARTIN GbR

ELEKTROINSTALLATIONEN · NACHTSPEICHER · SPRECHANLAGEN · ALARMANLAGEN



Notdienst



Video-Sprechanlagen · Komplett Antennenanlagen
Rolltorsteuerungen · Komplett Nachtspeicher
Telefonanlagen · Solartechnik · Instabus-Technik

Hingbergstr. 157 · 45470 Mülheim a. d. Ruhr
Tel. 02 08 / 43 36 24 · Fax 02 08 / 43 86 74

WILHELM BÜKER

ZIMMERMEISTER

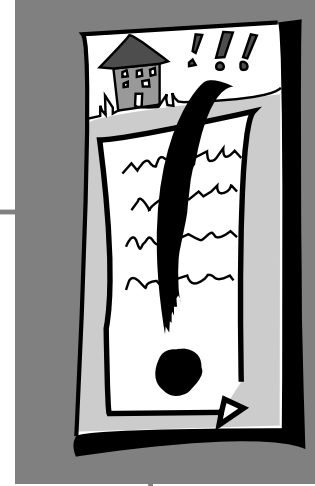


- Zimmerei ■ Holzbau
- Sanierungsarbeiten
- Umbauarbeiten
- Innenausbau

45478 Mülheim / Ruhr · Elbestr. 27 · Tel. 02 08 / 5 57 91 · Fax 02 08 / 5 17 06

4

Die Planung



4.1. Der Architekt / Die Architektin

Bei der Planung und Herstellung eines Bauwerks wird der Bauherr / die Bauherrin mit einer Fülle von Fragen, Entscheidungen und Schwierigkeiten konfrontiert, die nur mit umfangreichen Fachkenntnissen und entsprechender Erfahrung auf dem Bausektor geklärt werden können.

Viele angehende Bauherren sind der Meinung, daß sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen könnten, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Doch bei der Anzahl der rechtlichen, technischen, wirtschaftlichen und nicht zuletzt künstlerischen Fragen ist die Gefahr groß, den Überblick zu verlieren, Situationen falsch einzuschätzen, so daß sich die Kosten sogar erhöhen können. In aller Regel sollte man deshalb auf die Einschaltung eines bauvorlageberechtigten Architekten nicht verzichten. Durch gezielte Planung, Vergabe und Abwicklung des Projekts steht sich der Bauherr meistens trotz des Honorars, das der Architekt gemäß der Honorarordnung (HOAI) berechnet, unterm Strich günstiger.

Nicht jeder darf sich Architekt nennen. In den Architektengesetzen der Länder ist geregelt, wer die Be-

rufsbezeichnung Architekt führen darf und bauvorlageberechtigt ist. Im Zweifel kann sich jeder Bauherr an die zuständige Architektenkammer wenden, wo die Architekten registriert sind.

4.2. Wie findet man den richtigen Architekten

Der schnellste Weg führt immer über Bekannte oder über Bauobjekte in der näheren Umgebung, die Ihnen besonders zusagen. Eine andere Möglichkeit ist, sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch zu verabreden und sich dessen Arbeiten zeigen zu lassen. Sie können sich Veröffentlichungen in Fachzeitschriften ansehen oder Wettbewerbsergebnisse studieren. Besichtigen Sie Gebäude und konkretisieren Sie Ihre Vorstellungen von Ihrem zukünftigen Haus.

4.3. Schritte zur Zusammenarbeit

Das Aufgabengebiet des Architekten hat sich im Laufe der Zeit stark erweitert. Ein Bauwerk ist nicht nur ein technisches Gebilde, ein konstruktives Gefüge aus verschiedenen Baustoffen, es entsteht auch

durch künstlerische Gestaltung und stellt ein wirtschaftliches Wertobjekt dar.

Der Architekt ist somit eine Art Sachwalter des Bauherrn und genießt daher in besonderem Maße dessen Vertrauen.

Der Architekt hat die Aufgabe, die Vorstellungen, Wünsche, Lebensgewohnheiten seines Bauherrn mit den grundstücksbezogenen und finanziellen Möglichkeiten in Einklang zu bringen und in einen darüber hinaus baugenehmigungsfähigen Entwurf zu verarbeiten. Viele Bauherren, die mit ihrem Architekten Vorgespräche führen, sind sich nicht darüber im klaren, ab wann es rechtlich zu einer Beauftragung und damit zu einem Honoraranspruch kommt. Da ein Architektenvertrag nicht formbedürftig ist, also mündlich oder schriftlich geschlossen werden kann, sollten sich Architekt und zukünftiger Bauherr frühzeitig über Art und Umfang der gewünschten Leistungen austauschen.



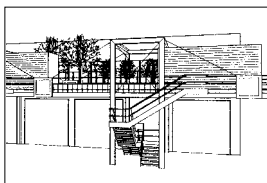
ARCHITEKTUR
DENKMALPFLEGE
PROJEKTENTWICKLUNG

gundør 

DIPL. - ING. ARCHITEKT GUNVAR BLANCK
BLÖTTER WEG 170 45478 MÜLHEIM RUHR
TELEFON 0208 -59 27 06 FAX: 0208 -59 27 04

Nutzung – Baurecht – Budget

Die Verbindung und Erfüllung dieser drei Hauptrahmenbedingungen prägen die Architektur. In



diesen Grenzen muß der Architekt die kreative, ganzheitliche Lösung finden, die die eigentliche architektonische Leistung ausmacht.

Bei der Auswahl eines Architekten sollte man nicht oberflächlich der Fassade glauben, sondern sich in den Raum, die Architektur, begeben und auf diese Hauptrahmenbedingungen überprüfen. Man sollte sich nicht von der Ausstattung blenden lassen, denn die ist eine Budgetfrage.

Die Aufgaben des Architekten sind höchst komplex geworden und gerade im städtischen Umfeld nur mit einem ganzheitlichen Planungsansatz erfolgreich zu bewältigen. Ein Gebäude ist ein Organismus mit der Erlebniswelt von Raumkompositionen, der im Ganzen funktionieren muß.

Mit diesem Architekturverständnis und einer vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen Auftraggeber und Architekt entsteht ein auf Jahre hinaus wirtschaftlich nutzbares und wertbeständiges Objekt.

Denk - Mal

Ein wesentlicher Bereich, mit dem der Architekt heutzutage konfrontiert wird, ist die Denkmalpflege. Mehr und mehr setzt sich die Meinung durch, daß denkmalpflegerische Aufgaben nicht zu Einschränkungen führen, sondern eine positive Herausforderung für jede Planungsaufgabe darstellen. Vereinfachend kann man unterscheiden zwischen der Sanierung von denkmalgeschützten Objekten und der Um-

nutzung von Denkmälern. Die Sanierung von Denkmälern muß in der Regel nicht bedeuten, daß erhaltenswerte

Bauteile rekonstruiert werden. In den meisten Fällen reicht eine fachgerechte Reparatur, wodurch immense Kosteneinsparungen möglich sind. Die Umnutzung von Denkmälern ist gerade im Ruhrgebiet eine wichtige Aufgabe, da die unzähligen Industriebauten in ihrer epochalen Bedeutung ungewöhnliche Raumerlebnisse bereithalten, die es lohnt, mit neuen Nutzungen zugänglich zu machen. Hierfür gibt es eine



Reihe von sehr gelungenen Beispielen.

Stadt – Land – Fluß

Die Stadtplanung könnte man heutzutage eher als Stadtreparatur bezeichnen. In den meisten Fällen, so auch Mülheim, haben städtebauliche Monumente aus vergangenen Jahrzehnten ihre Bedeutung verloren. Viele städtebauliche Ansätze aus den 70er Jahren, besonders in der Verkehrsplanung, werden heutzutage anders beurteilt und entsprechen nicht den Bedürfnissen der dort lebenden Menschen. Städtebau darf nicht partiell betrachtet werden, sondern auch hier gilt eine ganzheitliche Herangehensweise, die weit über das akute Problem hinaus geht. Die Stadtplanung gibt Rahmenbedingungen vor, in denen die Einzelbauwerke in Architektur umgesetzt werden. So müssen Wege gefunden werden, die auf der einen Seite den Rahmen bilden, auf der anderen Seite den städtebaulichen Entwicklungsprozeß zulassen. Städtebauliche Konzepte von Architekten und Planern müssen offen konzipiert werden, da die demokratischen Entscheidungsprozesse aus den verschiedenen Bedürfnissen von Bewohnern, Politik, Stadtverwaltung, Investoren und Planern resultieren.

Dieses planerische, städtebauliche Verständnis läßt eine morphologische Entwicklung zu, die den Charme von gewachsenen Strukturen als Resultat haben wird und die bauliche Hülle mehr als bisher mit Leben füllt.



ARCHITEKTURBÜRO FRIEDRICH KAMP UND PARTNER

KARDINAL-GRAF-GALEN-STR. 28, 45468 MÜLHEIM A. D. RUHR
TELEFON: 0208/476858, FAX: 0208/475345



GESCHOSSWOHNUNGSBAU / Mülheim



ALTBAUSANIERUNG / Mülheim

Architektenkammer Nordrheinwestfalen Verband deutscher Architekten

staatlich anerkannter Sachverständiger
für Schall- und Wärmeschutz

- NEUBAUTEN
- ALTBAUTEN
- DENKMALPFLEGE
- BERATUNG
- PLANUNG
- PROJEKTLEITUNG

NEUBAUTEN: Individuelle Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten, Wohn- und Geschäftshäuser als auch Gewerbebauten gehören zu dem Aufgabenspektrum, das wir für private sowie auch gewerbliche Auftraggeber und Bauträger bearbeiten.

ALTBAUTEN: Umbau, Modernisierung, Sanierung und Erweiterungen bestehender Gebäude aller Epochen und Baustile mit unterschiedlichsten Nutzungszwecken werden von uns übernommen.

DENKMALPFLEGE: Denkmalschutz und Denkmalpflege sind zusätzliche, häufig auch positive Aspekte beim Umgang mit vorhandener Bausubstanz.

BERATUNG: Die Beratung von potentiellen Auftraggebern in allen Themenbereichen, die mit dem „Bauen“ in Zusammenhang stehen, hat eine zentrale Bedeutung. So können bei frühzeitiger Beratung, z.B. beim Erwerb einer Immobilie, evtl. gravierende Fehlentscheidungen vermieden werden. Oft sind aber auch bei nur geringen Bautätigkeiten Fragen des Baurechts und der Genehmigungsfähigkeit zu klären.

PLANUNG: Jede Bauaufgabe bedarf einer individuellen Planung, die die unterschiedlichsten Anforderungen und Teilplanungen integriert.

PROJEKTLEITUNG: Von der ersten Beratung bis zur Fertigstellung eines Bauprojekts leiten wir alle notwendigen Maßnahmen, einschl. Termin- und Kostenmanagement.

Wir verstehen uns als BAU-PARTNER des Auftraggebers.

FRIEDRICH KAMP

Dipl.-Ing. Architekt

Kardinal-Graf-Galen-Straße 28 Telefon: 0208/476858
45468 Mülheim an der Ruhr Fax: 0208/475345

IRA - MARIE PIEPER - HUBERT

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Steuerrecht



Solinger Straße 12
45481 Mülheim an der Ruhr
Telefon 02 08 / 48 46 80
Telefax 02 08 / 48 46 835

Termine nach Vereinbarung

Eigenheimzulage

Seit dem 01. 01. 1996 richtet sich die steuerliche Wohneigentumsförderung nach dem Eigenheimzulagegesetz, die vom Finanzamt ausgezahlt wird.

Gefördert wird der Bau oder die Anschaffung einer Wohnung oder eines Hauses im Inland. Dies gilt nicht für Objekte im Ausland, für die Betriebsausgaben oder Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden können. Der Anspruch besteht nur für die Kalenderjahre, in denen die Wohnung zu eigenen Zwecken genutzt wird. Die Förderung kann für 8 Jahre in Anspruch genommen werden; dieser beginnt im Jahr der Fertigstellung oder Anschaffung. Um bei Aus- und Erweiterungsbauten eine Überförderung zu vermeiden, darf die Summe der Eigenheimzulage die Bemessungsgrundlage nicht überschreiten.

Bemessungsgrundlage sind die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich der vollen Anschaffungskosten für das Grundstück. Bei einer Höchstbemessungsgrundlage von DM 100.000,- ist der Förderungsbetrag bei Neubauten 5 % der Herstellungskosten, aber höchstens 5.000,- DM, bei Altbauten 2,5 % der Anschaffungskosten, aber höchstens 2.500,- DM.

Der Fördergrundbetrag kann sich unter bestimmten Bedingungen noch erhöhen. Deshalb sollte bereits im Bereich der Planung eine sachkundige Person wie zum Beispiel ein Steuerberater oder Rechtsanwalt für Steuerrecht hinzugezogen werden. Jedoch ist hierbei der Termin 01. 01. 1999 zu beachten.

Kinderzulage

Für Kinder, die im steuerlichen Haushalt leben, wird eine jährliche Kinderzulage von 1.500,- DM/Kind gewährt.

Die **Einkommengrenze** für die Zulage liegt bei Summe aller Einkünfte der Anspruchsberechtigten im Jahr der Fertigstellung oder Anschaffung des Objektes 240.000,- DM bei Ledigen und 480.000,- DM bei Verheirateten.

Auszahlung und Nutzung

Mit der erstmaligen Nutzung der Wohnung ist ein Antrag auf Eigenheimzulage beim Finanzamt zu stellen. Diese setzt das Finanzamt für das Erstjahr und die 7 Folgejahre fest und zahlt diese innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides aus. Danach immer am 15. 03. der Folgejahre ohne gesonderten Antrag.

Grundsätzlich ist bereits die Bitte des Bauherrn, „Vorschläge“ über die Bebauung eines Grundstückes zu machen, ein Auftrag, der nach HOAI honoriert werden muß. Es ist deshalb sinnvoll, eine schriftliche Vereinbarung zu treffen, um spätere Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Der Architektenvertrag zählt zu den Werkverträgen. Das Werkvertragsrecht ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt und unterliegt damit den Grundsätzen des allgemeinen Vertragsrechts (Abschlußfreiheit, Gestaltungsfreiheit, Formfreiheit). Das Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) bietet Schutz vor einseitigen Geschäftsbedingungen. Als Richtlinie für einen Vertragsabschluß sind von den Architektenverbänden und Architektenkammern als Muster der sogenannte Einheits-Architektenvertrag und der Architekten-Vorplanungsvertrag entworfen worden. Diese Muster nehmen sowohl die Interessen der Architekten als auch der Bauherren wahr.

Wenn Sie jedoch zunächst nur aufgrund von Vorentwurfs-Skizzen herausfinden wollen, ob die Arbeit des jeweiligen Architekten Ihren Vorstellungen entspricht, sollten Sie einen beschränkten Auftrag erteilen.

4.4. Der Planungsablauf

Der Architekt ermittelt zunächst alle notwendigen Grundlagen. Dazu gehören beispielsweise:

- Begehung des Grundstückes
- Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baumbestand, Denkmalschutz, Baulasten etc.)
- Erkundung der technischen Voraussetzungen (Beschaffenheit des Baugrundes etc.)
- Erkundung der Umgebungsbebauung zur Beurteilung der Einfügung Ihres Bauvorhabens in die vorhandene Bebauung.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung entwirft der Architekt unter Berücksichtigung Ihrer Wünsche und Möglichkeiten erste Skizzen. Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfs- und Genehmigungsplanung einsteigen, d. h. alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1:100 ausgearbeitet und zusammen mit den notwendigen Bauantragsunterlagen dem Bauordnungsamt zur Genehmigung eingereicht.

Zum selben Zeitpunkt erstellt der Architekt bzw. der Statiker die sogenannten bautechnischen Nachweise. Hierzu gehören die statische Berechnung sowie die Nach-

weise über den Schallschutz, den Wärmeschutz und den Brandschutz.

Die Ausführungsplanung, die im Maßstab 1:50 dargestellt wird, enthält alle für die Handwerker notwendigen Informationen zur eigentlichen Erstellung Ihres Bauvorhabens.

Anhand der Ausführungsplanung werden die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostenangebote ermittelt. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostenangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl.

Sobald der Bauantrag genehmigt ist, kann mit dem Bauen begonnen werden.

Der Architekt hat einen Terminablaufplan erstellt und die Handwerker an Ort und Stelle eingewiesen. Er überwacht die Ausführung und fertigt bei der Abnahme der handwerklichen Leistungen ein Protokoll an, wobei eventuell noch vorhandene Mängel festgehalten und die Nachbesserungsfristen vereinbart werden. Parallel zum Baugeschehen sind Teil- und Schlußrechnungen zu

Postbank Baufinanzierung

**Darlehen ab 100.000 DM
100% Auszahlung**

Wir beraten Sie gern.
Rufen Sie uns an: (0201) 891 22 70
Mo-Fr 9-15 Uhr

**Überzeugen Sie sich von den
attraktiven Konditionen der Postbank:**

- * Zinssätze ohne Zinsaufschlag
bei Finanzierung bis zu 80% der an-
gemessenen Kosten
- * keine Bearbeitungsgebühren, Teil-
zahlungszuschläge und Konto-
führungskosten

- * sofortige Tilgungsverrechnung
- * Berechnung von Bereitstellungs-
zinsen erst ab dem 5. Monat

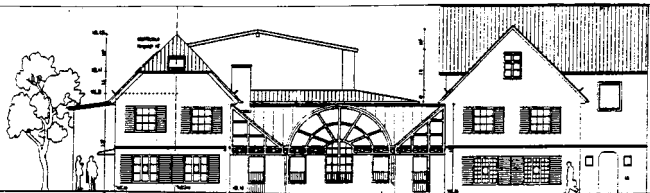
 **Postbank**
Schließlich ist es Ihr Geld.

J. GOTTSCHLICH + PARTNER ARCHITEKTEN - INGENIEURE

HATZPER BOGEN 10, 45133 ESSEN / PHONE 0201 / 450 290



■ PLANUNG ■ BAULEITUNG ■ GUTACHTEN



LANDGASTHOF : UMBAU U. ERWEITERUNG BEI LEIPZIG

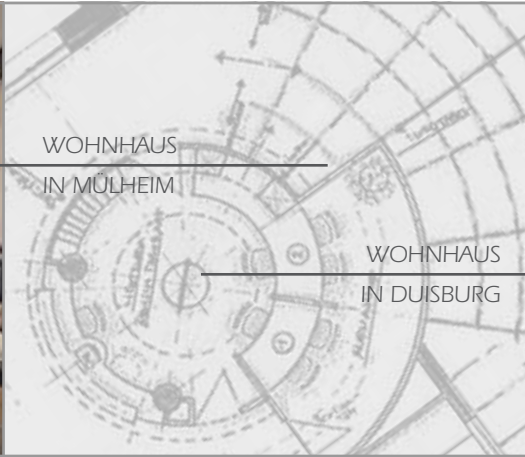


Günter Kemper
Architekt

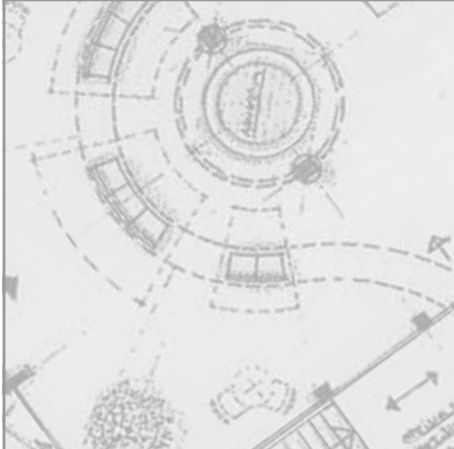
Schmitzbauerstraße 3 · 45473 Mülheim an der Ruhr
Telefon 02 08 / 76 50 90 · Fax 7 65 09 29



WOHNHAUS
IN MÜLHEIM



WOHNHAUS
IN DUISBURG



DOMANSKI • DOMANSKI
INNENARCHITEKTEN

Telefon: 02 08 / 59 17 97
Telefax: 02 08 / 5 47 43
Hittfeldstraße 59
45478 Mülheim a. d. Ruhr



KINDERKLINIK IN KÖLN



GESCHÄFTSHAUS
IN DUISBURG



BISTRO/GOLFCLUB
F - MOOSLARGUE



Die Innenarchitektin



**Verfasserin:
Innenarchitektin
Dipl.-Ing. Michaela Ordner
In Essen u. Mülheim a.d.Ruhr**

Architekt/in und Innenarchitekt/in sind beide bauvorlageberechtigt. Der Architekt ist der richtige Ansprechpartner für die Planung und Überwachung von Neubaumaßnahmen. Die Innenarchitektin ist Spezialistin für Gebäudeausbauten und Gebäudeumbauten, darüber hinaus für ästhetisch anspruchsvolle Einrichtungen und ganzheitlichen Planungen.

Sie ist in diesem Sinne nicht nur Architektin, sondern in gleicher Weise Gestalter und Künstler mit der nötigen Intuition, der Sensibilität und dem Gespür für richtige Proportionen. Materialien und Farben werden von ihr zum Wohlgefallen des Bauherrn und der Nutzer des Gebäudes umgesetzt.

Räume für den Menschen zu gestalten, sei es, daß sie zu Wohnzwecken, sei es, daß sie zu gewerblichen Zwecken (Büros, Kantinen, Fabrikräume, Verkaufsräume usw.) genutzt werden, ist eine Aufgabe, die bei

Neubauten ebenso gestellt ist wie bei der Neugestaltung bereits bestehender Gebäude und Räume. Die Modernisierung, die Renovierung und die Erneuerung existenter Gebäude ist das weite Betätigungs- und Spezialisierungsfeld der Innenarchitektin.

Mit einer Innenarchitektin an seiner Seite hat der Bauherr die Gewißheit, daß seine Wünsche und Anforderungen ans Wohnen oder Arbeiten in bestimmten Räumen und Gebäuden umgesetzt werden.

Deshalb zieht der professionelle Bauherr die Innenarchitektin frühzeitig hinzu und erreicht so, daß seinen Bedürfnissen entsprechend „Außen-“ und „Innen-Architektur“ einen harmonischen Einklang bilden. Es entsteht so ein Gebäude wie aus einem Guß.

Selbstverständlich sollen Architektin und Innenarchitektin in ständigem Kontakt zusammenarbeiten. So wird erreicht, daß nachträgliche bautechnische Veränderungen, die zu Mehrkosten führen würden, vermieden werden.

Die Innenarchitektin kann nicht nur bei Neubau oder Umbau eines Gebäudes zur Seite stehen. Auch beim Kauf oder bei der Anmietung schon bestehenden Wohnraumes sollten die Dienste der Innenarchitektin im Interesse des Erwerbers in Anspruch genommen werden. In Zusammenarbeit mit einem Makler kann sie die

Vorauswahl geeigneter Objekte erleichtern, den Kaufinteressenten über Erweiterungsmöglichkeiten und deren Kosten informieren. Die Innenarchitektin kann eine genaue Analyse des Ist-Zustandes liefern und den Kaufinteressenten über mögliche Schäden und notwendige Sanierungen aufklären.

Insbesondere bei der Umgestaltung bestehender Räume ist die Innenarchitektin ein wertvoller Ratgeber. Durch ihre fachliche Qualifikation ist sie in der Lage, alle Aspekte des Innenausbaus einzuschätzen und zu berücksichtigen. Innenarchitektur ist in diesem Sinne nicht nur eine Frage der Ästhetik, des gekonnten Zusammenspiels von Farben und Formen, von Beleuchtung und Klimatisierung. Ökologische Fragen wie die der Umweltverträglichkeit, der Haustechnik und der eingesetzten Materialien spielen eine immer wichtiger werdende Rolle. Die Innenarchitektin kennt neuere Entwicklungen der Industrie. Durch ständige Fortbildung ist sie in der Lage, Veränderungen zu beurteilen. Im Mittelpunkt ihrer Planungen steht also insbesondere der im Gebäude lebende und wohnende Mensch.

Innenarchitekten sind in diesem Sinne Komponisten und Dirigenten in einer Person. Als Komponist sollen sie ein Werk voller Harmonie oder Spannung schaffen. Vom Auftraggeber vorgegebene Räume müssen als

Rahmen seiner Wünsche mit Kreativität belebt werden. Die Innenarchitektin soll nicht nur bei ihrer „Komposition“ das Glück des großen Wurfes haben, sie muß vielmehr auch ihre Liebe zum Detail unter Beweis stellen, wenn eine ästhetisch wohlgestaltete, räumliche Struktur erreicht werden soll.

Die Innenarchitektin weiß, welchen Handwerker sie für welche konkrete Aufgabe einsetzt. Sie überwacht und koordiniert das Zusammenspiel der verschiedenen Handwerker und der unterschiedlichen Gewerke.

Auch Sanierung und Modernisierung bestehender Räume und Gebäude gelingen wirklich nur unter Beteiligung einer erfahrenen Innenarchitektin. Hier geht es darum, die Vorteile und die Ästhetik des Alten zu bewahren, die Nachteile durch den Einsatz neuer Möglichkeiten und Materialien auszugleichen und mit kreativem Einfühlungsvermögen die besondere Atmosphäre des alten Gebäudes zu erhalten. Als Eigentümer einer alten Immobilie oder als Verantwortlicher für die Sanierung eines Objektes weiß der Auftraggeber, daß Innenarchitektinnen mit Respekt vor der Bausubstanz den Slogan „Bewahren und Fitmachen“ auf ihre Fahne geschrieben haben.

Dieses breitgefächerte Tätigkeitspektrum der Innenarchitekten basiert auf einer fundierten und intensi-

ven Ausbildung an Hochschulen oder Fachhochschulen, die als Studiengang das technisch-konstruktive Know-how, die gestalterisch-künstlerische Sensibilität, die planerischen und bau- bzw. kunstgeschichtlichen Erfahrungen ebenso vermittelt wie die praktisch-handwerkliche Fertigkeit.

Zwei Jahre Berufserfahrung nach Studienabschluß sind Voraussetzung um ein Mitglied der Architektenkammer des jeweiligen Bundeslandes zu werden und die rechtlich geschützte Berufsbezeichnung „Innenarchitekt“ tragen zu dürfen.

Die Innenarchitektin ist ein neutraler Berater, der bei seinen Empfehlungen nicht auf Provisionen angewiesen ist. Das Honorar der Innenarchitektin basiert auf festen Sätzen, die in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure festgelegt sind. Das Honorar richtet sich nach dem unterschiedlichen Schwierigkeitsgrad der gestellten Aufgabe. Der Auftraggeber kann sicher sein, schon vor der Erteilung des Auftrages recht genau zu erfahren, welchen Kostenrahmen er durch die Beauftragung einer Innenarchitektin auslöst.

Es müssen keinesfalls Honorare entstehen, die in die Tausende gehen. Eine Einzelberatung, in der es um die Verbesserung einer bestimmten fest umrissenen Innenraumsituation geht, kann schon für ca. DM 300,00 bis DM 450,00 erfolgreich erteilt werden.

Innenarchitektin
Dipl.-Ing.

Michaela
rdner

Mitglied im Bund Deutscher
Innenarchitekten und
der Architektenkammer NW

Stiftstraße 68
45470 Mülheim an der Ruhr

Telefon: 02 08 / 3 00 67-20
Fax: 02 08 / 3 00 67-22
Mobiltel.: 0172 / 200 42 71

Entwurf, Planung und
Überwachung für:

- Erweiterung,
 - Umbau,
 - Ausbau
- vorhandener Bausubstanz.

Ganzheitliche
Innenraum-Konzepte für
Neubauvorhaben.

Büro- u. Geschäftsgebäude.
Läden.
Wohnungen.
Einzelberatung.



Wer baut, braucht eine erfahrene Bank an seiner Seite.

WER heute an den Bau oder Erwerb von Wohneigentum denkt, dem stellen sich viele Fragen. Da ist guter Rat wichtig. Gerade wenn es um die Finanzierung der eigenen vier Wände geht.

Bauen Sie auf die Commerzbank. Wir bieten Ihnen im Rahmen unseres Allfinanz-Konzepts das maßgeschneiderte Finanzierungspaket aus einer Hand.

Sprechen Sie mit uns über Ihre Pläne. Wir sind zweimal ganz in Ihrer Nähe:

Mühlheim an der Ruhr

Althofstraße 36-38

Tel. 02 08 / 30 06-0

Mühlheim Speldorf

Duisburger Straße 264

Tel. 02 08 / 99 91 70

COMMERZBANK 
Die Bank an Ihrer Seite



architekten + diplom-ingenieure
peter oser · jürgen buhlmann

Das Aufgabengebiet umfaßt insbesondere die Beratung von Bauinteressentinnen und Bauinteressenten, die Bearbeitung von Bauvoranfragen, Bauanträgen sowie Werkplanung, Ausschreibung und Bauleitung.

Die bereits erstellten und geplanten Objekte gliedern sich in Wohnungs- und Verwaltungs-, Gewerbe- und Industriebau – öffentliche Bauten Seniorenwohnanlage siehe Service-Wohnen 2000.

Anschrift: 46145 Oberhausen – Kirchhellener Straße 269
Tel. 02 08 / 6 29 69-90, Fax 02 08 / 6 29 69-95

Zweitanschrift: 45475 Mülheim an der Ruhr – Eigene-Scholle 32

Architekturbüro des Hochbaues - Bauphysikalische Berechnungen und Untersuchungen - Sachverständige des Bauwesens, gerichtlich und außergerichtlich tätig - freie - Gutachter - Mitglieder der Architektenkammer NRW

Service-Wohnen 2000 – Wohnspaß im Alter –

Die Vorteile des Einzelwohnens, wie Privatheit und Autonomie soll mit denen des Gemeinschaftswohnens, wie Sicherheit für Pflege- und Betreuungsmaßnahmen der Pflegestufen 1–3 kombiniert werden:

- breites Angebot an Kommunikationsmöglichkeiten
- Wohneinheiten von 45 bis 65 m² mit rollstuhlgerechtem Ausbau
- anspruchsvolle und funktionale Architektur mit integrierten Freiräumen, abgestimmt auf die Lebensbedürfnisse der future seniors.

Die bauliche Gliederung der Gesamtanlage soll Offenheit nach außen und Intimität im Inneren gleichermaßen umsetzen.

Die Wohnanlage orientiert sich zur Innenstadt und ist somit fußläufig zu erreichen.



Ihr Gartenfachberater vom NRZ Lesertelefon

Dipl.-Ing. Andreas Lohmar

Garten- und Landschaftsbau

- Individuelle Planung Ihrer Außenanlagen, fachlich korrekt entworfen
- Neuanlage von Pflasterflächen, Wasseranlagen, Naturstein-, Holz-, Boden- und Pflanzarbeiten
- Umbau, Sanierung von Altanlagen
- Pflege, Jahrespflege im Mietwohnungsbau, Verjüngung und Aufarbeitung von Altbeständen, Baumfällungen, Erhaltungsmaßnahmen



Zepplinstraße 197

45470 Mülheim/Ruhr

Tel. + Fax 02 08 / 37 39 66

**Fenster · Haustüren · Markisen · Rolläden
Garagentore · Moderne Bauelemente**



Lothar Fink

Mellinghofer Straße 265 a
45475 Mülheim-Dümpten
Telefon 02 08 / 75 62 19
02 08 / 75 25 96
Telefax 02 08 / 75 69 62

Fenster
machen
Häuser





seit 1969

Bauunternehmung

**Alfred
Frühauf**

- Bauausführung • Bodenbeläge
- Estrich • Putz • Gipskarton
- Umbau • Reparaturen



45475 Mülheim an der Ruhr
Hildegardstraße 85
Tel. 0208/71560, Fax 0208/756995



Wollen Sie
eine günstige
und **schnelle**
Baufinanzierung?

Wylezol, D. Dipl.-Ing.
Beratung Biologisches - Ökologisches - Bauen

Der Trend zum Biologisch-Ökologischen Bauen ist unverkennbar. Die Gesundheitsgefährdung durch Baumaterialien und Bauweisen wird seit Jahren diskutiert. Hier konnten häufiger Wirkungen nachgewiesen werden, die Wohlverhalten und Gesundheit beeinträchtigen. Biologisches - Ökologisches - Bauen eröffnet neue Dimensionen des Wohnens mit gesteigertem Wohlbefinden und höherer Lebensqualität. Dies bedeutet nicht grundsätzlich Mehrkosten, auch Einsparungen sind möglich: z. B. bei Nutzung der Sonnenenergie und des Regenwassers. Spezielle Förderprogramme als Anreiz helfen Mehrkosten zu finanzieren.

Informieren Sie sich! Ich berate sie gerne. Tel./Fax 02 03 / 77 00 21.

Kommen Sie zur Sparda-Bank!

 **Sparda-Bank**

freundlich & fair

Sparda-Bank Essen eG

Geschäftsstelle Mülheim · Eppinghofer Straße 50
45468 Mülheim · Telefon (02 08) 45 08 50

prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

4.5. Der Handwerker (Was ist VOB?)

In der Regel werden die Kontakte zu den Handwerkern über den Architekten geregelt. Zur Beauftragung der Bauausführung sollte zwischen dem Unternehmer und dem Bauherrn ein schriftlicher Bauvertrag geschlossen werden.

Folgende Punkte sollten geregelt sein:

- Art und Umfang der Leistungen des Unternehmers
- Festlegung des Werklohns bzw. der Abrechnungsart
- Zeitraum für die Erbringung der Leistung
- Zeitraum und Umfang der Gewährleistung sowie die Art der Abnahme
- Festlegung auf BGB-Vertragsrecht oder VOB-Vertragsrecht

Bei Arbeiten an Bauwerken oder bei individuellem Einbau von Gegenständen in ein Haus kann man die Verdingungsordnung für Bau-

leistungen (VOB) dem Vertrag zugrunde legen. Die VOB dient als Grundlage für die Ausgestaltung von Bauverträgen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Sie sichert eine gerechte Abwägung der beiderseitigen Interessen zu. Wird einem Vertrag über Bauleistungen nicht die VOB zugrunde gelegt, so gilt das BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Zu beachten ist u. a. auch das AGB-Gesetz, in dem Regelungen über die „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ enthalten sind.

Vorgehensweise des Bauherrn

Kommt der Handwerker der Anforderung nicht nach, wird der Bauherr gegen ihn gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen. Ein erster Schritt ist immer die gerichtliche Beweissicherung. Ein vom Antragsteller benannter, vom Gericht bestellter Sachverständiger führt dann ein Beweissicherungsverfahren durch. Ein solches Gutachten bringt in den meisten Fällen für beide Parteien Klarheit. Weigert sich der Handwerker aber weiter, die Mängel zu beseitigen, kann ihn der Bauherr auf Ausföhrung der Gewährleistungsarbeiten verklagen.

Durch Privatgutachten können Beweise nur bedingt gesichert werden. Privatgutachten dienen in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen des Auftraggebers. Ein überzeugendes Gutachten räumt gelegentlich Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien aus und schlichtet Streitfälle frühzeitig. Streitende Parteien können auch vereinbaren, ihre Auseinandersetzung außergerichtlich zu regeln. Die für solche Fälle eingerichtete Schlichtungsstelle bemüht sich, eine gütliche Einigung der zerstrittenen Parteien herbeizuföhren. Wird der Vergleichsvorschlag von beiden Parteien angenommen, ist er rechtsverbindlich.

4.6. Die Finanzierung

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

Die Bank bewertet Ihre Immobilie und gibt Ihnen je nach finanzieller Situation für bis zu 60 % des Im-

garten + landschafts
architektur alexander nix



Neuer Trassweg 29
51427 Bergisch Gladbach (Refrath)
Tel. 0 22 04 / 2 29 76
Fax 0 22 04 / 26 03 50

Vorhaben- und
Erschließungsplan
Essen-Katernberg

CONTUR 2 ARCHITEKTINNEN

Christiane Voigt
Dipl.-Ing. Architektin
und Stadtplanerin AKNW

Ursula Baumann-Luber
Dipl.-Ing. Architektin AKNW

Mathildenstraße 29
45130 Essen
Tel. 02 01 / 79 46 84
Fax 02 01 / 87 77 283



Einfamilienhaus
Essen-Bergerhausen

Ingenieurbüro
für Baustatik
Konstruktion
Beratung
Arcan + Dobbertin
Dipl. Ingenieure



Hauptstraße 31
45219 Essen
Tel. 0 20 54 / 95 92-0
Fax 0 20 54 / 95 92 99



Folkwang-Hochschule, Tanzhaus Essen Werden

Auftraggeber: Staatliches Bauamt Essen
Aufgabenstellung / Projektbeschreibung:
– Integration des Gebäudes in den Berg
– Integration in die vorhandene Vegetation
– Gestaltung der Eingangsbereiche
– Fassadenbegrünung
– Dachbegrünung

Büro für Freiraumplanung

Dipl.-Ing. Helmut Fox · Freier Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA

D-45472 Mülheim · Velauer Straße 74
Tel. 0208/370707 · Fax 0208/370076



Entwurf.
individuelle Lösungen
Ausführung
Beratung
CAD-Dienstleistung

Architektur
Peter van Ophoven
Langmannskamp 36
4 5 2 7 6 Essen
Tel.: 0 2 0 1 / 2 8 4 1 6 9



BLÜMER
Ingenieurbüro für Tragwerksplanung

- Bauberatung
- Statische Berechnungen
- Konstruktion
- Wärmeschutzberechnung
- Schallschutz
- Brandschutz

Alstadener Straße 170, 46049 Oberhausen
Telefon 02 08 / 84 00 81, Telefax 02 08 / 84 09 27

Wir erbringen für Sie folgende
Leistungen:

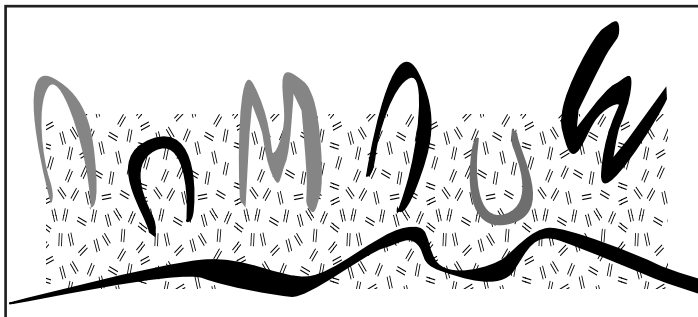
1. Architektenleistungen
2. Baurägerfähigkeit
3. Wohnungsverwaltung
4. Leistungen des
öffentlich bestellten
Sachverständigen für
Schall- und Wärmeschutz

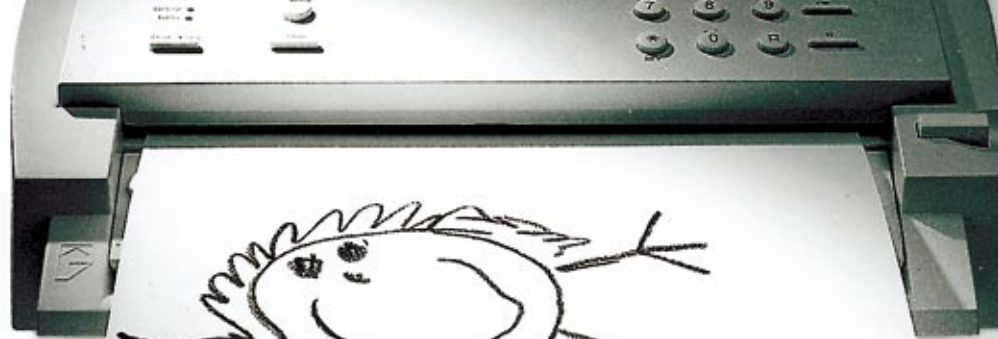


Wohnungsbau /
Mülheim an der Ruhr



P-L-A-N-U-N-G-S GmbH
DIPL.-ING. DIERSCH
NACHBARSWEG 68
45481 MÜLHEIM A. D. RUHR
TELEFON: 02 08 - 46 15 68
FAX: 02 08 - 48 78 34





High-Tech von Mensch zu Mensch – gibt es eine schönere Aufgabe?

Wann und wo, ob über Fax, Telefon, Handy oder von PC zu PC – in unserem Land kommunizieren Tag für Tag Millionen Menschen.

Daß dies wie selbstverständlich geschieht, ist auch unser Verdienst, denn wir haben in Deutschland eine Telekommunikations-Infrastruktur aufgebaut, um die uns die Welt beneidet.

Unsere Netze und Daten-Infobahnen, unsere Multimediaaktivitäten und Online-Dienste gelten international als führend. Mit unseren Verbindungen stärken wir den Standort Deutschland und wirken zum Vorteil aller – für Wirtschaft und Gesellschaft wie für jeden einzelnen.

Besuchen Sie uns in einem unserer T-Punkte, oder rufen Sie uns unter 0 11 14 an – zum Nulltarif.

T-Punkt Forum Mülheim/Ruhr
Hans-Böckler-Platz 10

T-Punkt RRZ Mülheim/Ruhr
Humboldttring 21

T-Punkt CentrO Oberhausen
Centroallee Laden B113

Wir haben in Deutschland die weltweit fortschrittlichsten Netze geschaffen – zum Nutzen aller.

Die Planung

mobiliertes einen Hypothekenkredit ersten Ranges. Das bedeutet, daß dieser Kredit im Falle einer späteren Zwangsversteigerung wegen Zahlungsunfähigkeit zuerst bedient werden muß.

Weitere Kredite auf eine Hypothek zweiten Ranges bis zu weiteren 20% bis 40% des Immobilienwertes können bei entsprechenden finanziellen Verhältnissen oder Vermietung des Objektes gewährt

werden. Am sichersten ist die Finanzierung, wenn Sie ca. 20% Eigenkapital besitzen.



Bootsfeste Hesse mit Rathausturm

5

Die Baugenehmigung

5.1. Genehmigungspflicht

Wenn Sie ein Haus bauen, um- oder anbauen wollen, brauchen Sie eine Baugenehmigung, denn die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sind baugenehmigungspflichtig.

Von diesem Grundsatz gibt es nur wenige Ausnahmen. Auch vor Durchführung kleiner baulicher Maßnahmen sollten Sie sich beim Bauordnungsamt der Stadt Mülheim an der Ruhr erkundigen, ob das geplante Objekt genehmigt werden muß, da die Errichtung, Änderung und der Abbruch baulicher Anlagen ohne die erforderliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einer Geldbuße geahndet werden kann. Hinzu kommt das Risiko, daß eine nicht genehmigungsfähige, jedoch begonnene Baumaßnahme auf eigene Kosten wieder beseitigt werden muß.

5.2. Planentwurfsverfasser

Zur Erstellung des Bauantrages beauftragen Sie einen Architekten oder eine Architektin, der bzw. die „bauvorlageberechtigt“ ist, d. h.

beispielsweise Mitglied in der Architektenkammer ist. Sie sollten sich die Bauvorlageberechtigung des in Aussicht genommenen Architekten oder Ingenieurs nachweisen lassen, ebenso wie den Abschluß einer Haftpflichtversicherung, zu deren Nachweis Ihnen gegenüber der Architekt verpflichtet ist.

5.3. Bauvoranfrage

Eine Bauvoranfrage (Antrag auf Vorbescheid) empfiehlt sich, um einzelne Fragen zur Zulässigkeit eines Bauvorhabens, beispielsweise die planungsrechtliche Zulässigkeit, vor dem eigentlichen Genehmigungsverfahren zu klären. Ihr/e Architekt/in oder das Bauordnungsamt berät Sie, ob eine Bauvoranfrage sinnvoll ist.

Auch die Bauvoranfrage muß von einem/einer bauvorlageberechtigten Architekt/in unterschrieben sein, es sei denn, Sie wollen nur ganz allgemein die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche abklären.

Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauvorlagen (Unterlagen) beizufügen, die zur Beurteilung der durch

den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind, zumindest:

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

Diese Unterlagen reichen Sie mindestens zweifach beim Bauordnungsamt ein. Als Orientierung gilt: Die Aussagekraft eines Vorbescheides reicht nur soweit wie die Fragestellung und die Qualität der Bauvorlagen es ermöglichen.

Die Beantragung eines Vorbescheides empfiehlt sich vor allem dann, wenn vor Erwerb eines Baugrundstücks geklärt werden soll, ob das Grundstück auch wirklich den Vorstellungen entsprechend bebaut werden darf.

Verwaltungsgebühren für einen formellen Vorbescheid liegen zwischen 60,- DM und den möglichen Baugenehmigungsgebühren, je nach Größe und Verwaltungsaufwand. Der Vorbescheid ist zwei





Der richtige Boden unter den Füßen

Das Fachunternehmen für Parkett und andere Holzfußböden
Besuchen Sie doch einmal unsere große Ausstellung.

Landsmann



Parkett

Mülheim-Dümpten
Schultenhofstr. 31
Tel. 02 08 / 7 40 77 40
Fax 02 08 / 7 40 77 59

Beim Fachmann sind Sie gut beraten!

Parkettfußböden garantieren natürliches gesundes Wohnen. Kein anderes Material bietet so viele Qualitäten, wie z. B. geringe Wärmeableitung, Trittelastizität, fehlende statische Aufladung und die hygienische Wirkung versiegelter Oberflächen – um nur einige zu nennen.

Im Wohnungsbau paßt Parkett in das elegante Wohnzimmer ebenso wie in das strapazierte Kinderzimmer. Echte Teppiche kommen oft auf Parkett erst richtig zur Geltung.

Bei der Altbaurenovierung oder beim nachträglichen Umbau zeigt sich Parkett von seiner starken Seite: Die Anpassung der Höhe an vorhandene Fußböden ist für den Fachmann kein Problem.

Seinen Härte-test besteht Parkett nicht zuletzt in den vielen öffentlichen und gewerblichen Bereichen wie: Schulen, Verwal-

tungsgebäude, Theater, Hotels, Ladenlokale.

Parkett ist nicht nur widerstandsfähig, sondern auch elastisch gegen Tritt und Stoß. Seine Elastizität verhindert ein vorzeitiges Ermüden der Fußmuskulatur und der Bänder.

Da die Eindruckfestigkeit der für Parkettböden verwendeten Hölzer recht hoch ist, entstehen z. B. durch normgerechte Möbelfüße oder Stuhlrollen selbst bei langanhaltender Beanspruchung keine bleibenden Eindrücke.

Die Abriebfestigkeit hängt ausschließlich von der Oberflächenbeschaffenheit (Versiegelung) ab. Die Art der Versiegelung muß sich deshalb nach der Beanspruchung richten.

Parkett eignet sich auch gut für die Verlegung auf einer Fußbodenheizung, wenn diese fachgerecht ausgeführt ist und besondere Verlegehinweise berücksichtigt werden.

Parkettfußböden garantieren natürliches gesundes Wohnen. Als Naturprodukt hat Holz eine wohltuende Wirkung auf Gemüt und Körper. Für den Lebensbereich Wohnen bietet kein anderes Material so viel Qualität. Holz schafft natürliche Harmonie und Harmonie ist das Wesen der Natur.

Holz ist der einzige nachwachsende Baustoff, dessen Produktion die Umwelt nicht belastet.

Last not least haben durchgeführte Brandversuche des staatlichen Materialprüfungsamts (MPA) Dortmund mit Eichenmosaikparkett zu einer Einstufung als „schwerentflammbarer Bodenbelag“ (Baustoffklasse B1) geführt.

Laminat ist kein Parkett. Parkett ist unverwechselbar! Lassen Sie sich unbedingt von einem Fachmann beraten.

Guido vom Ufer
MALERBETRIEB



Hochfelder Straße 46
45478 Mülheim an der Ruhr
☎ 02 08 / 59 88 60

Fliesenfachbetrieb
Beratung · Verkauf · Verlegung · Renovierung

Fliesenlegermeister
Harald Overdreef

Wachstr. 11 · 46045 Oberhausen
Telefon 02 08 / 85 47 19
Telefax 02 08 / 85 47 19

BERATUNG - PLANUNG - AUSFÜHRUNG

Beekes & Fondermann GmbH Heizungs- und Sanitärtechnik

Aktienstraße 30
45473 Mülheim
Tel. 0208 / 477636
Fax 0208 / 474094

- Ausbau
- Betonarbeiten
- Dachausbau
- Dacheindeckung

Hillebrand Elektro GmbH

Schuldenhofstraße 25
45475 Mülheim
Tel. 0208 / 757017
Fax 0208 / 757275

- Dachbegrünung
- Elektroinstallation
- Heizungstechnik

Menten GmbH Bauunternehmungen

Sandstraße 124a
45473 Mülheim
Tel. 0208 / 473370
Fax 0208 / 470343

- Neubau
- Notdienst
- Regenwassernutzung

Wichmann GmbH Bedachungen

Winkhauser Weg 8
45473 Mülheim
Tel. 0208 / 470206
Fax 0208 / 449914

- Sanierung
- Sanitärtechnik
- Solartechnik
- Steuerungstechnik
- Umbau
- Wartung
- Wärmedämmung

*Direktverkauf
an
Selbstbauer
unter
fachlicher
Begleitung!*

*Ladenlokal
mit Mustern
etc.
Löhstraße 12
Telefon
0208/4445222*

IHRE PARTNER FÜR DAS KOMPLETTE HAUS

Wir sind Ihr Partner!

Service für die Mieter
unserer Wohnungen ist eine
Selbstverständlichkeit.
Bauen eine Verpflichtung.

SWB-Service-,
Wohnungsvermietungs-
und -baugesellschaft mbH



Bahnstr. 29 · 45468 Mülheim a. d. Ruhr
Telefon 02 08 / 45 00 21 00
Telefax 02 08 / 45 00 21 55

SWB-Dienstleistungs-,
Bauträger- und
Finanzservicegesellschaft mbH



Bachstr. 22-24 · 45468 Mülheim a. d. Ruhr
Telefon 02 08 / 45 00 22 00
Telefax 02 08 / 45 00 22 49

Seit 1925 Ausführung von Roh-, Umbau-,
Reparatur- und Sanierungsarbeiten

FUCHS & SOHN GMBH

Bauunternehmung
Ingenieur- u. Meisterbetrieb

Jakobstraße 14 · 45478 Mülheim a. d. Ruhr
Telefon 02 08 / 5 02 52 · Fax 02 08 / 5 38 84

Vorsicht vor Fassadenpfusch!



Vorsicht vor
Fassaden-
pfusch!
Wir bieten
Fassaden-
schutz.

Schon mancher Hausbesitzer fiel einem
„Fassadenhai“ zum Opfer und zahlte für
Minderwertiges viel Geld. Wir bieten
Ihnen die seriöse und handwerklich
solide Arbeit eines Meisterbetriebes mit
Fassadenschutz-Systemen von Herbol:
auf Putz, Beton, Stein, Holz ...
Unser Angebot beweist: Wir sind
preisgünstiger als Sie denken.

Biesgen Glaseri

Reparaturschnelldienst
Verglasung aller Art
Isolierverglasung

Werner Biesgen Malermeister

mehrmaliger
1. Preisträger im
Fassadenwettbewerb



Büro: Hittfeldstraße 19 · Mülheim · Tel. 5 35 19
Büro und Werkstatt: Hansastraße 55



Rudolf Satalik GmbH

Fliesenfachgeschäft

BRUCHSTRASSE 77 · 45468 MÜLHEIM AN DER RUHR
TELEFON 02 08 / 47 51 52 · TELEFAX 02 08 / 47 65 51



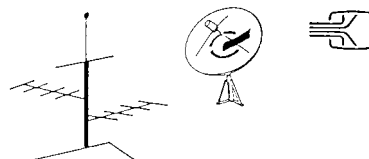
BRUNO WITT

G m b H

Mitglied des Deutschen Abbruchverbandes e. V.

ABBRUCH · ERDBEWEGUNGEN
HAUSANSCHLÜSSE

Büro: Wiescher Weg 96 · 45472 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 02 08 / 43 23 43 · Telefax: 02 08 / 43 86 79



Ing. Heinz Buchloh HF-TECHNIK

Inh. Henning Buchloh

Der Spezialist für Planung, Errichtung, Wartung und Vermietung
von Antennen-, Kabelfernseh- und Satelliten-Empfangsanlagen

Blumenstraße 17 · 45476 Mülheim an der Ruhr
Telefon + Fax 02 08 / 40 42 92

Jahre gültig und bindet die Baugenehmigungsbehörde in ihrer Entscheidung innerhalb dieses Zeitraumes bezüglich der im Vorbescheid geklärten Fragen.

5.4. Die Genehmigungsverfahren

Für die verschiedenen Arten baulicher Anlagen gibt es unterschiedliche Baugenehmigungsverfahren:

- das „normale“ Genehmigungsverfahren und
- Bauvorhaben, die der Genehmigungsfreistellung unterliegen (dieses ist strenggenommen kein „Verfahren“): Wohngebäude geringer und mittlerer Höhe (also im Regelfall bis zu 7–8 Geschossen), die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen und diesem auch in jeder Hinsicht entsprechen, benötigen keine Baugenehmigung, wenn auch die Erschließung gesichert ist. Es müssen aber dennoch Bauvorlagen, die in etwa denjenigen eines „normalen“ Bauantrags entsprechen, bei der Stadt Mülheim an der Ruhr eingereicht werden. Erklärt die Stadt Mülheim an der Ruhr nicht innerhalb von vier Wochen, daß ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, so kann mit

dem Bauvorhaben begonnen werden. Die Verantwortung für die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen liegt sowohl beim Architekten als auch beim Bauherrn.

5.5. Der Bauantrag

Um eine Baugenehmigung zu erhalten, reichen Sie zuvor einen Bauantrag ein, den Ihr /e Architekt / in so vollständig vorzubereiten hat, daß er beurteilbar und genehmigungsfähig ist. Die Kenntnis der hierzu erforderlichen technischen und gesetzlichen Voraussetzungen gehört zu den vertraglichen Leistungen der Entwurfsverfasser.

Sie reichen den Bauantrag mindestens in zweifacher, besser in dreibis fünffacher Ausfertigung ein, da nur so eine parallele Bearbeitung durch die am Antragsverfahren beteiligten Dienststellen und Ämter gewährleistet ist.

Dem Antrag müssen im wesentlichen folgende Unterlagen beigefügt werden (Einzelheiten regelt die Bauprüfverordnung):

Bauantragsformular

Das Antragsformular erhalten Sie

im Fachhandel, bei Ihrem Architekten oder im Bauordnungsamt. Achten Sie darauf, daß es rechtsverbindlich vom Bauherrn und vom Entwurfsverfasser unterzeichnet ist.

Lageplan

Der Lageplan ist auf der Grundlage einer amtlichen Flurkarte von einem Vermessungsingenieur zu erstellen. Inhalt und Umfang der Darstellungen sind in der Bauprüfverordnung im einzelnen genannt. Einen beglaubigten Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte im Maßstab 1:1000) erhalten Sie gegen Gebühr im Vermessungs- und Katasteramt.

Bauzeichnungen

Die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 müssen sämtliche für die Beurteilung notwendigen Angaben enthalten, insbesondere alle Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit entsprechender Vermaßung. In den Ansichten ist es beispielsweise wichtig, die vorhandenen und geplanten Geländehöhen im Bezug auf das geplante Gebäude ebenso darzustellen wie die für die Beurteilung des Bauvorhabens relevanten Nachbargebäude.

Bei einem Umbau muß gekennzeichnet sein, welche Bauteile erhalten bleiben und welche Bauteile

Peter Ahlendorf Gm bH

**Stuck – Putz – Rabitz
Akustik – Trockenbau**

Düsseldorfer Straße 195
45481 Mülheim / Ruhr-Saarn
Telefon 02 08 / 42 00 56 / 57
Telefax 02 08 / 42 43 63



Bad- + Deckenstudio Kurscheit GmbH Sanitär – Heizung – Klima

Spanndecken
Rohrreinigung – Wanneneinsätze
Schornsteinsanierung
Regenwassernutzungsanlagen
Wärmegewinnung aus Sonnenenergie
Rückertstraße 61 · 47167 DU-Hamborn
Tel. 02 03 / 58 33 97 · Fax 02 03 / 58 13 89

... wir sind für Sie da, bei Neubau + Altbausanierung, mit dem größten Vergnügen!

Bernd Holtschneider GmbH

Baugeschäft – Meisterbetrieb

- Umbau • Ausbau
- Modernisierung

45479 Mülheim an der Ruhr · Saarner Straße 289
Telefon und Fax 02 08 / 41 10 01



Moderner Innenausbau GmbH

Merziger Straße 6 · 45481 Mülheim an der Ruhr (-Saarn)
Telefon 02 08 / 48 69 04 · Telefax 02 08 / 48 32 28

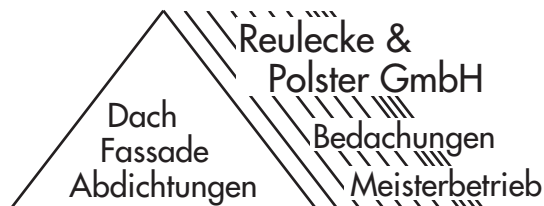
Verlegung von Gipskartonplatten im Bereich:
Trockenbau · Decken- und Zwischenwände
Schallschutz / Akustik · Raster- und Paneeldecken
Dachgeschoßausbau

RUSEK - BAU

Meisterbetrieb

Rohbau- Umbau- Beton- Maurer-
Sanierungs- und Reparaturarbeiten

Im Wiesengrund 8 · 45481 Mülheim an der Ruhr
Tel. / Fax: 02 08 / 46 06 49



Körnerstraße 14-18
45470 Mülheim / Ruhr

Tel.: 02 08 / 3 39 43
Fax: 02 08 / 3 22 87



ARNO EFFMANN

OBJEKTPLANUNG
LADENBAU
BÜROEINRICHTUNGEN
KÜCHEN NACH MASS
INNENAUSBAU

TREPPENBAU
MASSANFERTIGUNG
VON FENSTERN
TÜREN · TORE
UND MÖBEL

Stooterstraße 18-20
45481 Mülheim an der Ruhr
Telefon 02 08 / 48 29 81
Telefax 02 08 / 48 54 52
Privat 02 08 / 46 09 46

Ansichten



*Markt an der Düsseldorfer Straße
in Saarn*

Museum „Alte Post“





VAN DER BECK GMBH

seit 1977

*Dachdeckermeisterbetrieb
Bedachungen aller Art
Bauklempnerei - Fassadenverkleidungen*

*Bruchstraße 96 · 45468 Mülheim/Ruhr
Telefon 02 08 / 47 18 44 + 44 56 97
Telefax 02 08 / 47 18 52*

Frank Wyrsch

Meisterbetrieb

Sanitär - Heizung

Friedhofstr. 147 · 45478 Mülheim
Telefon 02 08 / 59 18 43

Ganser GmbH Steinmetzmeisterbetrieb

Wir beraten, planen und führen aus:
Fußböden-, Terrassen- und Bodenbeläge
Tür- und Fensterumrahmungen
Bad- und Küchengestaltung in Granit und Marmor
Natursteinmauerwerk - Bruchsteine - Findlinge -
Grabmale - Restaurierung

*Köln Str. 71 · 45481 Mülheim a. d. Ruhr
Tel. 02 08 / 48 52 42, Fax 48 69 49*

Heinrich Schneider Bauunternehmung

Sanierungsarbeiten ♦ Innenausbau ♦
Trockenputz ♦ Decken und Zwischen-
wände ♦ Schallschutz ♦ Raster- und
Paneeldecken ♦ Dachgeschoßausbau

*Eigene Scholle 17 · 45475 Mülheim/Ruhr
Tel. 02 08 / 75 72 29 · Fax 02 08 / 75 72 29*

E. DRÄGER BAUELEMENTE

Kunststofffenster ·
Haustüren · Rolläden ·
Wintergärten · Holzfenster

Heidestraße 67 · 45476 Mülheim/Styrum
Telefon 02 08 / 40 11 12 · Fax 02 08 / 40 11 10
Mobil 0171 / 4 55 30 11

Ein Partnerunternehmen
der EGE-Fensterbau
GmbH & Co. KG, Verl



FREGIEN

BEDACHUNGEN

BEDACHUNGEN
BAUKLEMPNEREI
ABDICHTUNGEN
FASSADEN-
VERKLEIDUNGEN

Dirk Fregien
Dachdeckermeister
Honigsberger Str. 34
45472 Mülheim/Ruhr
Tel. 02 08 / 43 26 31
Fax 02 08 / 43 49 49

Bäder zum Aussuchen & Staunen
SIE planen und renovieren mit einem
Ansprechpartner!

♦ Großhandelspartner ♦ 3-D Computer-Badplanung
♦ 5*****-Sterne-Service ♦ 1000 Bäder Erfahrung
♦ keine Subunternehmer

**HAUSTECHNIK
THIEMANN**
MEISTERBETRIEBE

Sanitär-Heizung-Elektro-
Fliesen-Maler/Bodenleger

Mülheim 47 77 49

Dächer · Fassaden · Dachgärten

MEYER



Kölner Straße 250 - B1
45481 Mülheim
Tel. 02 08 / 48 57 72, Fax 48 19 17



Christian Nitschke

Maler- und Lackiermeister
Moderne Raum- und Fassadengestaltung
Zehntweg 138 · 45475 Mülheim
Telefon + Telefax 75 82 47

Hella Rinke

Steuerberaterin

Burgacker 23
45475 Mülheim an der Ruhr
Telefon 02 08 / 7 32 31

Die Baugenehmigung

geändert oder neu errichtet werden.

Baubeschreibung (Formular)

In der Baubeschreibung sind das Bauvorhaben und seine Nutzung ergänzend zu erläutern.

5.5.1. Grundstücksentwässerung

Für die Anbindung eines Grundstückes an die öffentliche Abwasseranlage und die Einleitung der auf dem Grundstück anfallenden häuslichen oder gewerblichen Abwassers bzw. Regenwassers, ist bei der Stadt Mülheim an der Ruhr die Erteilung einer Erlaubnis vom Grundstückseigentümer zu beantragen. Für die Erteilung der Erlaubnis ist ein Antrag in 4facher Ausfertigung beim Tiefbauamt vorzulegen, der neben den in der „Verordnung über bautechnische Prüfungen“ (BauPrüfVO) vom 6. 12. 1995 (GV NW S 1241) in der jeweils gültigen Fassung genannten Unterlagen weiterhin enthalten muß:

1. Entwässerungsantrag (Formblätter sind beim Tiefbauamt oder Bauordnungsamt erhältlich)
2. Baubeschreibung über Art und

Menge des abzuleitenden Abwassers bzw. Regenwassers. Bei Gewerbe- und / oder Industriegebieten ist zusätzlich eine Beschreibung der abwassererzeugenden Betriebsvorgänge, des Höchstzuflusses, der Beschaffenheit des zum Einleiten bestimmten Abwassers und eine beabsichtigte Vorbehandlung des Abwassers mit Bemessungsnachweisen sowie die Anordnung des Revisionsschachtes beizufügen.

3. Nachweis über schadlohe Beseitigung des Niederschlagwassers auf eigenem Grundstück gemäß § 51 a Abs. 1–3 LWG.
 4. Lageplan mit Darstellung der Entwässerungssituation (Anschlußleitung und Straßenkanal) sowie bemaßter Lage des Anschlusses am Straßenkanal bezogen auf den ersten Kanaldeckel (KD) entgegen der Fließrichtung.
 5. Grundleitungspläne
 6. Angaben zum Verbleib evtl. anfallender Drainagewässer.
 7. Gebäudeschnitt mit Darstellung der Anschlußleitung sowie Höhenangaben (über NN).
- Vom Tiefbauamt wird auch geprüft, ob die Untere Wasserbehörde hinsichtlich Regenwasserbewirtschaftung (z. B. Versickerung) beteiligt werden muß. Ist

dies der Fall, wird die Untere Wasserbehörde durch das Tiefbauamt in das Genehmigungsverfahren einbezogen.

Weitere Hinweise zu Anforderungen an die Grundstücksentwässerung regelt die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 9. 6. 1997 in der jeweils gültigen Fassung.

5.6. Das Baugenehmigungsverfahren

Ihr Bauantrag wird vom zuständigen Sachbearbeiter zunächst auf Vollständigkeit vorgeprüft. Sollten Unterlagen fehlen (was leider allzu häufig der Fall ist) oder die eingereichten Unterlagen nicht zur Beurteilung ausreichen, so kann bis zur Vervollständigung des Antrages keine abschließende Bearbeitung erfolgen. Sind die Mängel erheblich, muß der Bauantrag (kostenpflichtig) zurückgewiesen werden. Sobald Ihr Bauantrag vollständig vorliegt, werden die Stellungnahmen verschiedener Dienststellen und Behörden eingeholt. Diese möglichst parallele Beteiligung anderer Stellen ist je nach Art und Größe des Bauvorhabens unterschiedlich; diese können sein:

DER SPEZIALIST FÜR BAD-DESIGN

BAD Studio GRÄFENSTEIN GMBH

FACHHANDEL FÜR
SANITÄR • HEIZUNG • BAD & ACCESSOIRES

HANDWERKSBETRIEB SEIT 1962
FÜR GAS-, WASSER- UND SANITÄRE ANLAGE



maprotherm

mmannesmann
haustechnik

Walter Gräfenstein GmbH



Bad-Studio

Im Möbelhaus Bernskötter
Heinrich-Lemberg-Straße 29
45472 Mühlheim an der Ruhr
Tel. 43 59 59, Fax 46 59 58
Büro: Tel. 4 37 05 59, Fax 4 37 05 58



Ansichten



Haus am Wasser

KLB-HAUS

SELBSTBAU BIS SCHLÜSSELFERTIG

Ein kostenloses Angebot erhalten Sie von:
KLB-Bauherrenfachberatung

Dipl.-Ing. R. Boksteen
Lindhorststraße 190
46242 Bottrop
Tel. 0 20 41 / 56 98 28

Name _____ Straße _____
Ort _____ Tel. _____

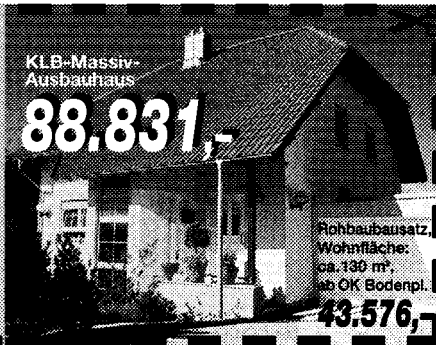
1 von 3500
gebauten
Möglichkeiten!



KLB-Haus-Bausatz
SCHWABER STRASSE 100/100A

KLB-Massiv-
Ausbaudhaus

88.831,-



Rohbaubausatz,
Wohnfläche:
ca. 130 m²,
ab OK Bodenpl.

43.576,-

Hermann Stolz

Inh. H. und A. Stolz

Klempnerei · Installation ·
Gasheizungsanlagen ·
Zentralheizungs- und
Lüftungsbau · Über 40 Jahre
Ausstellungsraum

Notdienst:
0171-7474534

45468 Mülheim an der Ruhr
Eppinghofer Straße 96
Tel. 47 66 14, Fax 4702 50



Heller-Bedachung

Meisterbetrieb
Franziskastraße 55

privat: R. Hafke (02 01) 66 95 29

☎ 79 26 56

**Bedachungen, Bauklempnerei,
Flachdach-Isolierungen,
Fassadenverkleidungen**

Anton

RICHARD'S SÖHNE

GmbH

Seit 1804



**Bedachung
Bauklempnerei
Fassaden**

45468 Mülheim a. d. Ruhr
Kämpchenstr. 25-27
Tel. 02 08 / 3 17 11 · Fax 39 09 46

Die Baugenehmigung

Dienststellen der Stadt Mülheim an der Ruhr

Amt für Stadtentwicklung
Ordnungsamt
Feuerwehr
Stadtplanungsamt
Vermessungsamt
Wohnungsamt
Tiefbauamt
Grünflächenamt
Umweltamt
Betriebe der Stadt Mülheim an der Ruhr

Dienststellen des Landes und des Bundes sowie sonstige Dienststellen

Forstamt Mettmann
Landwirtschaftskammer Mettmann
Kommunalverband Ruhrgebiet
Essen
Rheinisches Straßenbauamt Essen
Rheinisches Autobahnamt Krefeld
Emschergenossenschaft/Ruhrverband Essen
Staatliches Umweltamt Duisburg
Staatliches Amt für Arbeitsschutz
Essen
Wasser- und Schifffahrtsamt
Duisburg
Industrie- und Handelskammer
Essen
Luftfahrtbehörde Düsseldorf

Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen, faßt das Bauordnungsamt diese mit der eigenen techni-

schen und bauordnungsrechtlichen Prüfung zusammen und erteilt die Baugenehmigung.

In einigen Fällen sieht das Baurecht vor, daß das Bauordnungsamt innerhalb einer Frist von 6 bzw. 12 Wochen zu entscheiden hat. Dies ist im vereinfachten Verfahren der Fall, wenn das Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt oder ein positiver Vorbescheid schon erteilt worden ist. Die Bearbeitungszeit beginnt jedoch erst mit der Vollständigkeit der Antragsunterlagen! Sofern Ihr Bauantrag vollständig vorliegt, die Erschließung gesichert ist und Ihr Bauvorhaben auch sonst keine besonderen Probleme aufwirft, können Sie mit einer kurzfristigen Bearbeitung rechnen.

Mehr Bearbeitungszeit ist notwendig, wenn über Ausnahmen, Befreiungen und / oder Abweichungen von gesetzlichen Vorgaben zu entscheiden ist.

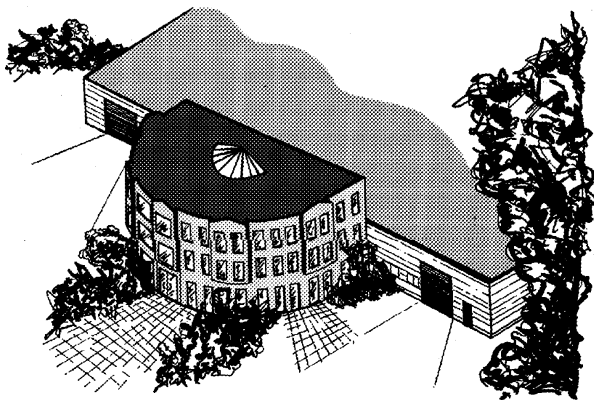
5.7. Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Zustellung mit der Aus-

führung des Bauvorhabens begonnen oder die Bauausführung ein Jahr lang unterbrochen wurde. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jedoch jeweils um ein Jahr verlängert werden. Hierfür müssen erneut Gebühren erhoben werden.

5.8. Baulasten

Grundstücke sind manchmal ungünstig geschnitten oder beispielsweise ohne Zufahrtmöglichkeit, so daß ein Bauvorhaben nicht ohne Probleme mit den gesetzlichen Erfordernissen in Einklang zu bringen ist. Hier gibt es in vielen Fällen die Möglichkeit, das gewünschte Bauvorhaben durch Eintragung einer sogenannten Baulast in das beim Bauordnungsamt geführte Baulastenverzeichnis doch noch zu realisieren. Ist beispielsweise die notwendige Abstandfläche zur Nachbargrenze auf dem eigenen Grundstück nicht nachzuweisen, kann u. U. mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn die fehlende Abstandfläche auf dem Nachbargrundstück per Baulast gesichert werden.



Fritz Graefer

GmbH & Co. KG
Eisenwaren · Baubeschläge · Werkzeuge · Industriebedarf

- Eisenwaren
- Baubeschläge
- Werkzeuge
- Industriebedarf

Gewerbegebiet Rhein-Ruhr-Hafen
Mainstraße 25 · 45478 Mülheim an der Ruhr
Telefon 02 08 / 5 88 74-0 · Telefax 02 08 / 5 88 74-11

Die Firma Fritz Graefer ist seit 65 Jahren ein Familienbetrieb in der 3. Generation. Seit dem Umzug in die neuen Geschäftsräume Mainstraße 25 (siehe Anzeige) ist Jörg Duckscheer Geschäftsführer und Inhaber.

Innovationen werden groß geschrieben. Erfolg ist kein Zufall.

Jetzt stehen über 1000 qm Verkaufsfläche mit Lager zur Verfügung. Neuorientierung zum „Produktionsverbindungshandel“ d.h. Verbindungsglied zwischen Produzent und Handel bzw. zum Endgebraucher.

Der Kundenkreis ist vielschichtig: Handwerks- und Industriebetriebe, Kommunen, Wohnungsbaugesellschaften, Immobilienbesitzer uva.

Es wird eine komplette Dienstleistung, von der Beratung über den Verkauf bis zur Anlieferung und der fachgerechten Montage, angeboten. Außerdem werden Sortimentsschwerpunkte für den Wohnungsbau bzw. Wohnungsrenovierung und mechanische Absicherungen des Hauses oder der Wohnung angeboten. Beschläge für Fenster und Türen, Möbelbeschläge, Schließanlagen, Regale, Briefkästen und Briefkastenanlagen, Tresore; Werkzeuge und Gartengeräte runden das reichhaltige Sortiment ab.

Auf Wunsch selbstverständlich Baustellenberatung vor Ort!



Unser Angebot

- Individuelle Beratung und Planung
- Professionelle Gartenpflege das ganze Jahr
- Biologischer Pflanzenschutz
- Hecken-, Baum- und Strauchschnitt
- Garten-Urlaubsbetreuung
- Florale Dekorationen innen und außen
- Jahreszeitliches Bepflanzen
- von Balkon und Garten

Doris Dobrinski
Christina Tübben
phlox
Creative
Gartengestaltung

Nollendorfstraße 55
45472 Mülheim a. d. Ruhr
Fon: 0208-49 71 23
Fax: 0208-78 20 660

Arnold
SANITÄR-HEIZUNG

- Installation Neubau / Umbau
- Altbau-Sanierung
- Reparaturen + Wartung
- Badinstallation + Gestaltung
- Gas- u. Ölheizungsanlagen
- Brennwerttechnik

Norbert Arnold
Gas- und
Wasserinstallateurmeister
Zentralheizungsbauermeister

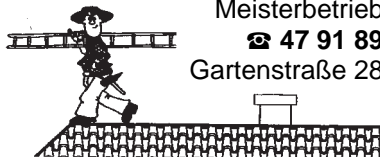
Gleiwitzer Straße 63
45470 Mülheim a. d. Ruhr
Tel. 02 08 / 3 13 08
Fax 02 08 / 38 31 09

Ansichten



Mülheimer Altstadt

K. Toszkowski




Bedachungen
Meisterbetrieb
☎ 47 91 89
Gartenstraße 28

MALERGEWÄHR Bergstein & Co.

Inh. Kurt Schmück

AUSFÜHRUNG VON MALER- UND TAPEZIERARBEITEN,
FASSADENGESTALTUNG, INDUSTRIEANSTRICH,
BETONSANIERUNG: MITGLIED BF-SIB (Bundesfachgemeinschaft
Schutz und Instandsetzung von Betonbauteilen) TÜV ÜBERWACHT
FACHBETRIEB GEMÄSS § 191 WASSERHAUSHALTSGESETZ
GERÜSTBAU

Verglasung · Sandstrahlen · Oberflächenschutz · Kunststoffbeschichtung
Industriereinigung · Brandschutz · Oberbodenarbeiten · Trockenputz
Hingbergstr. 101 Tel. 02 08 / 3 41 89 + 37 47 12 
45468 Mülheim a. d. Ruhr Fax 02 08 / 38 15 50

- Elektrotechnik
- Kommunikationstechnik
- Sicherheitstechnik



Brockmeyer AG
Elektro-, Kommunikations- und Sicherheitstechnik
Brockmeyer AG
Theodor-Heuss-Str. 48-50, 47167 Duisburg
Tel. 02 03 / 99 56 - 0, Fax 02 03 / 99 56 - 4 99

INNENAUSBAU - TROCKENBAU AKUSTIKBAU und DACHGESCHOSS-AUSBAU

Eligius Blaszczyk

Bergstr. 114 Tel. + Fax 02 08 / 81 17 64
46119 Oberhausen Mobilfunk 0172 / 9332701



elemente-bau Kunststoff-Alu-Holz-Fenster

Haustüren · Vordächer · Rolläden · Markisen
Altendorfer Str. 492 ☎ 02 01/67 80 97
45355 Essen Telefax 02 01/68 26 03

Maurermeister

Helmut Meißner

An-, Um- und Ausbau,
Trocken- und Akustikbau,
Fliesen- und Putzarbeiten

Hingbergstraße 229 Telefon 02 08 / 43 49 39
45470 Mülheim/Ruhr Mobilitel. 0177/2822242

Marbach ^{GM}_{BH}



BEDACHUNGEN
BAUKLEMPNEREI
FASSADENVERKLEIDUNG
KAMINSANIERUNG

Paul Kroff
Dachdeckermeister

Tel. 02 08 / 80 10 01
Fax 02 08 / 80 10 02
Autotel. 0172 2 60 26 34

Akazienstraße 111
46045 Oberhausen



meis bauelemente

Inhaber: A. Meis

Kölner Straße 434
D-45481 Mülheim an der Ruhr
Tel. (02 08) 48 95 29
Fax (02 08) 48 16 55

- FENSTER
- HAUSTÜREN
- VORDÄCHER
- MARKISEN
- WINTERGÄRTEN
- KUNDENDIENST

BEATE KEMPER STEUERBERATERIN

TALSTRASSE 24
45475 MÜHLHEIM A. D. RUHR
TEL. 02 08 / 7 14 60
FAX: 02 08 / 7 51 08 52



H. u. W. Cruysen

INH: THOMAS DUMKE

*Alles für Bad, Küche und
Heizung*

Mülheim a. d. Ruhr
Auerstraße 81 / Ecke Aktienstraße
Telefon 47 45 06

5.8.1. Während der Bauzeit

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Der Beginn des Bauvorhabens, die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Gesamtfertigstellung müssen dem Bauordnungsamt mindestens eine Woche vorher mitgeteilt werden. Das Bauvorhaben unterliegt während der Bauzeit der behördlichen Bauüberwachung. Im Regelfall überprüfen die Baukontrolleure des Bauordnungsamtes anlässlich der Fertigstellung des Rohbaus und schließlich des Gesamtgebäudes die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den genehmigten Plänen.

Abweichungen stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die ordnungsbehördlich verfolgt wird. Auch eine Nutzungsuntersagung ist in diesem Falle nicht auszuschließen. Daher: Sollten Sie während der Ausführung des Bauvorhabens feststellen, daß Änderungen vonnöten sind, so beantragen Sie diese Änderungen Ihres Bauvorhabens im Rahmen eines Nachtragsbauantrages. Vor dessen Genehmigung dürfen Sie nicht weiterbauen.

Über eine mängelfreie Abnahme

erhalten Sie eine Bescheinigung, deren Vorlage beispielsweise häufig von Ihrem Kreditinstitut als Nachweis verlangt wird.

Checkliste für Ihren Bauantrag

Die nachstehenden Unterlagen entsprechen einem Standardantrag. Je nach Einzelfall sind Mehr- oder Minderanforderungen möglich.

A. Schriftgut

1. Antragsformular
2. Nachweis der Bauvorlageberechtigung
3. Erhebungsvordruck (Baustatistik)
4. Baubeschreibung
5. Betriebsbeschreibung (bei gewerblichen Objekten)
6. Berechnung des umbauten Raums oder Angabe der Rohbau- bzw. Herstellungssumme
7. Berechnung der Wohn- oder Nutzflächen
8. Berechnung der Grundflächenzahl, der Geschosßflächenzahl und der Geschossigkeit
9. Berechnung der Abstandsflächen
10. Stellplatznachweis
11. Statische Berechnung
12. Ggf. Befreiungs- bzw. Abwei-

chungsantrag, evtl. mit Zustimmungserklärung der Nachbarn

13. Vorlage von Sachverständigenbescheinigungen über den Brand-, Wärme- und Schallschutz

B. Pläne

1. Amtlicher Lageplan
2. Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten



Eigene Parkplätze am Haus

Rechtsanwälte

Brigitte Sturtz-Heupgen

Anne-Christina Sliwka

Angelika Luhrenberg

Frank Nolte



Besondere Schwerpunkte: öffentliches + priv. Baurecht
Familienrecht – Arbeitsrecht – Verwaltungsrecht
Erbrecht + Verkehrsrecht

Duisburger Straße 470
45478 Mülheim a. d. Ruhr
Telefon 02 08 / 58 83 30
Telefax 02 08 / 5 88 33 33

Claus Peter Gesing

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht

Feldhofstraße 15
46149 Oberhausen
Telefon: 02 08 / 64 00 04
Telefax: 02 08 / 64 55 41

Kirsten Luthoff
Rechtsanwältin

Sterkrader Straße 21 · 45476 Mülheim-Styrum
Telefon 02 08 / 40 08 08 · Telefax 02 08 / 40 01 94

Rechtsanwälte
Winfried Förster
Gabriele Förster

**Tätigkeitsschwerpunkte: Bau-, Verwaltungs-,
Kommunales Abgaben-, Erb- und Familienrecht**

Hermann-Albertz-Str. 67a
46045 Oberhausen

Telefon 02 08 / 80 78 87
Telefax 02 08 / 80 78 55

Dietrich Koch
Rechtsanwalt

Gunnar Meister
Rechtsanwalt

BRANDES, KOCH & MEISTER

Interessenschwerpunkte
✓ öff. und priv. Baurecht
✓ Mietrecht
✓ Vertragsrecht
✓ Transportrecht

Löhberg 2, 45468 Mülheim/Ruhr
Tel.: 0208-4 59 39 0
Fax: 0208-4 59 39 19

Ansichten



Forum, City Mülheim

**Fenster
VEY**
KUNDENDIENST

Qualitätsfenster
der Firma
Schüco +
VEKA

im
Ruth Hadacek

Gütezeichen

RAL
GÜTEZEICHEN
KUNSTSTOFF-ERZEUGNISSE
Kunststofffenster



**Fenster
VEY**
KUNDENDIENST

- Fenster
- Türen
- Wintergärten
- Innenausbau
- Vordächer
- Markisen
- Rolläden

Kostenlose Beratung und Planung nach Vereinbarung
Bitte besuchen Sie unsere Bauelemente-Ausstellung

Ulmenallee 43 · 45478 Mülheim
Tel. 02 08 / 4 19 99-0 · Fax 4 19 99-13

Günter Wagener
GmbH u. Co. KG
Heizung · Sanitär · Klima

Planung · Beratung · Montage · Kundendienst

Flockenweg 21 · 45478 Mülheim an der Ruhr
Tel. 02 08 / 5 01 03 · Fax 02 08 / 59 19 61

univ[®]
... um Stufen besser!
Traum-Treppe
Topqualität für innen und außen

- Ausstellung
- Beratung
- Verkauf

• individuelle Gestaltung • prämiertes Design
• oberflächenfertig in allen Farben • Werksverkauf

univ[®]
Lutherstraße 25a · 45478 Mülheim/Ruhr
Tel.: 02 08 / 9 99 58-0 · Fax: 02 08 / 9 99 58-88

**Markisen
mit Motor
und Wetter-
Automatik**

OPTEBECK
Rolläden – Fenster – Türen

Saarner Str. 380
45478 Mülheim
Tel. 02 08 / 5 01 07
Fax 02 08 / 59 84 69

FACHBETRIEB
Rolläden-
und Jalousiebauer-
Handwerk

PÄEHR

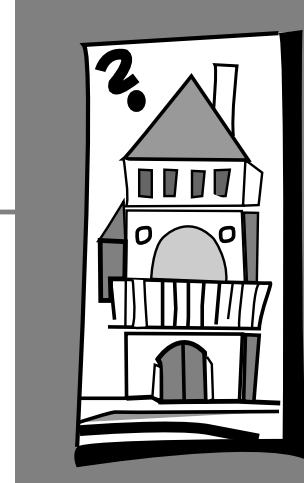
ELEKTROTECHNIK
Allgemeine Elektroinstallation
Installation von Netzwerken
und EDV-Anlagen

- BERATUNG
- PLANUNG
- DURCHFÜHRUNG
- SERVICE

Düsseldorfer Straße 226
45481 Mülheim an der Ruhr
Telefon 02 08 / 99 35 07
Telefax 02 08 / 4 66 98 22

6

Besonderheiten beim Bauen



6.1. Bauen und Gewässer- schutz

Abwasserentsorgung

Eine wichtige Rolle für den Gewässerschutz spielt die Entsorgung von Abwässern. Die meisten Gebiete von Mülheim an der Ruhr sind durch Abwasserkanäle erschlossen. Die häuslichen Abwässer werden entweder zusammen mit dem Regenwasser in sog. Mischwasserkanälen (Mischsystem) oder getrennt im jeweils eigenen Kanalnetz (Trennsystem) abgeführt. Einzelheiten sind in der Entwässerungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr geregelt.

Regenwasserversickerung

Durch die fortschreitende Oberflächenversiegelung in unseren Städten fließt Regenwasser vermehrt als Oberflächenwasser ab. Diese Entwicklung hat weitreichende negative Folgen, wie die Verminderung der Grundwasserneubildung, die Zunahme und Verstärkung der Hochwasserereignisse, die Verschmutzung der Gewässer und eine immer stärkere Belastung der Kanalnetze.

Hier ist ein Umdenken erforderlich: Regenwasser sollte möglichst vor Ort natürlich versickern und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Dieser Erkenntnis hat der Gesetzgeber Rechnung getragen durch die Änderung des Landeswassergesetzes im Jahr 1995: Auf Grundstücken, die nach dem 1. 1. 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist Regenwasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Von dieser Verpflichtung ausgenommen ist Niederschlagswasser, das durch einen vorhandenen Kanal im Trennsystem abgeleitet wird und Niederschlagswasser, das durch einen vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet wird, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand für eine Versickerung etc. unverhältnismäßig ist (§ 51a Landeswassergesetz – LWG). Diese Anforderungen müssen Sie bereits bei der Planung Ihres Bauvorhabens berücksichtigen! Als technische Möglichkeiten zur örtlichen Niederschlagswasserbeseitigung stehen verschiedene Verfahren zur Verfügung. Manche davon benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Genehmigung. Informationen erhalten Sie beim

Tiefbauamt der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Bitte helfen Sie mit,

- Flächen nur dann zu versiegeln, wenn es unbedingt notwendig ist,
- befestigte Flächen zu entsiegeln und
- Flächen möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, z. B. mit Schotterrasen, Kies- oder Splitdecken, Rasengittersteinen, Fugenpflaster oder Porensteinen.

Altlasten

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, von denen u. U. Gefahren für die Umwelt, insbesondere für menschliche Gesundheit ausgehen können. Zu den Altlasten zählen alte Deponien und ehemalige Industriestandorte. Auskünfte hierzu erteilt das Umweltamt der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Helfen Sie mit
zu einem
intakten
Lebensraum!

Die Küche

KÜCHEN



FÜR



UNS



KÜCHENSCHAU AUF 2 ETAGEN

Friedhofstraße 31-35
Mülheim-Speldorf ☎ 59 35 35

kostenlos direkt
am Haus



Boden ist ein knappes Gut ...

deshalb werden Grundstücke im Laufe der Zeit mehrfach und zu unterschiedlichen Zwecken genutzt. Die Beschaffenheit des Baugrundes birgt somit ein Risiko für den Bauherren. Neben mangelnder Tragfähigkeit treten oft Belastungen durch die Vornutzung (Altlasten) auf. Zur Minderung des Baugrundrisikos sind heute Untersuchungen von Boden und Grundwasser zur Abschätzung einer möglichen Gefährdung unabdingbar.

Sichere und angepaßte Lösungen für die Sicherung, Sanierung und Entsorgung sind daher erforderlich.

... investieren Sie gut!

Wir sind ein Team beratender Ingenieure und Geologen und entwickeln Ideen und Lösungen zu allen Baugrund- und geotechnischen Grundstücksproblemen. Unsere Stärke ist die **integrierte Betrachtungsweise** aller Risiken des Wirtschaftsgutes Boden. Unser Ziel sind wirtschaftliche Lösungsvorschläge. Bei der Wiedernutzbarmachung von Industriebrachen oder Grundstücken mit Altlastenverdacht sollten Sie **gut investieren!**

Damit meinen wir weniger finanziell aufwendige Maßnahmen als das Ziel, mit guten Ideen neue Wege zu gehen.

Unabhängig, sicher, wirtschaftlich

Diese Grundsätze kennzeichnen unsere Beraterphilosophie, sie sind das solide Fundament unserer Tätigkeit.

Baugrunderkundung
Baugrundlabor
Gründungsberatung
Altlasten
Abbruch- und Entsorgungsberatung

ERDBAULABOR Dipl.-Ing. **BORCHERT** + Dipl.-Ing. **LANGE**
Beratende Ingenieure VBI · Dr.-Ing. **Erb** Nachf.

Finkenhof 12a
D-45134 Essen
Telefon 02 01 / 4 35 55-0
Telefax 02 01 / 4 35 55-43



6.2. Bauen und Baumschutz

Durch die Existenz geschützten Baumbestandes (alle Bäume ab 60 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe und alle Obstbäume ab 1 Meter Stammumfang in 1 Meter Höhe) kann eine baurechtlich zugelassene Bebauung eines Grundstückes prinzipiell nicht verhindert werden (Slogan: Baurecht bricht Baumschutz). Ausnahme: Wenn der vorhandene Baumbestand als Naturdenkmal ausgewiesen ist und entsprechend in der Naturdenkmalverordnung der Stadt Mülheim an der Ruhr ausgewiesen ist.

Parallel zum Bauantrag ist beim Bauordnungsamt die Entfernung des geschützten Baumbestandes, der dem ansonsten genehmigten Bauvorhaben im Wege steht, unter Beifügung eines amtlichen Lageplanes zu beantragen (§ 8 der Baumschutzsatzung). Die Entscheidung über die Entfernung ergeht gesondert im Baugenehmigungsverfahren; ihr Inhalt wird Bestandteil der Baugenehmigung. Für jeden entfernten Baum ist eine Ersatzpflanzung mit einem Laubbaum, Mindeststammumfang 20/25 cm zu leisten. Beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes über 1,50 m, ist für jeden wei-

teren angefangenen Meter Stammumfang ein zusätzlicher Baum zu pflanzen.

Für auf dem Baugrundstück verbleibende Bäume sind nach Maßgabe des Umweltamtes geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen, die sicherstellen, daß diese Bäume das Baugeschehen auch dauerhaft überleben.

6.3. Bauen und Landschaftsschutz

In Landschaftsschutzgebieten ist das Bauen grundsätzlich verboten. Grundlage für diese Verbotsbestimmung ist das Landschaftsgesetz NW in Verbindung mit dem Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr. Diese Verbotsbestimmung bezieht sich auch auf baugenehmigungsfreie Bauvorhaben.

Geringfügige Um-/Anbauten an bestehenden Gebäuden in Landschafts- oder Naturschutzgebieten sowie im Sinne des Baurechts privilegierte Vorhaben (in der Regel Bauvorhaben von haupt- und nebenberuflich tätigen Landwirten) können von diesen Bauverbotsbestimmungen auf Antrag befreit werden. Der Befreiungsantrag ist beim Umweltamt der Stadt Mülheim an der Ruhr zu stellen.

6.4. Bauen und Denkmalschutz

Alle Veränderungen an Baudenkmalern greifen fast zwangsläufig in die Substanz ein, vor allem dann, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet werden soll. Jede Veränderung muß der Unteren Denkmalbehörde (UDB) angezeigt werden.

Der Begriff der „Veränderung“ ist eng gefaßt und umfaßt jeden, auch den kleinsten Substanzeingriff, jede Reparatur, jeden Anstrich, jeden Um- oder Anbau. Daher müssen schon im Planungsstadium Architekt und / oder Denkmalschützer zu Rate gezogen werden.

Am 1. Juli 1980 trat das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen, kurz Denkmalschutzgesetz (DschG NW) in Kraft.

Aufgrund dieser gesetzlichen Regelung entstehen rechtliche Beziehungen zwischen dem Eigentümer eines Denkmals und der für die Umsetzung des Denkmalschutzgesetzes zuständigen Behörde. Diese ist für das Gebiet Mülheim an der Ruhr die Untere Denkmalbehörde bei der Stadtverwaltung im Rathaus.

Die Aufgaben der Unteren Denkmalbehörde beinhalten u. a.:

LEISTUNGSSTARK
AUF HOHEM NIVEAU

STEMANN

Dach und Fassade

Dachabdichtungsarbeiten
Bauklempnerarbeiten

Dachdeckerarbeiten
Asbestentsorgung

Metalldächer
Beratung und Angebot

Günter Stemann GmbH & Co. KG
Hingbergstr. 78 • 45468 Mülheim an der Ruhr

Telefon
02 08 / 38 38 30

Telefax
02 08 / 38 08 15



Geprüfter



BLUMENHAUS
Bruno
Buhle

Inh. Walter Buhle

Garten- und Friedhofspflege

Innenraumbegrünung · Kränze und moderne Floristik
45472 Mülheim (Ruhr) - Heißen Tel. 02 08 / 49 26 42
Sunderweg 7 Fax 02 08 / 49 86 97

Botho Reppenhagen

GmbH & Co. KG

Estrichlegermeister seit über  Jahren

**Estriche und Estrichsanierung · Hartbeton
Fußbodenbeläge · Balkone · Terrassen**

Schippersheide 9 c · 45475 Mülheim a. d. Ruhr
Telefon 02 08 / 7 16 66 · Telefax 02 08 / 75 70 01

Vertrauen beim Bauen

- Traditionsreiche Partner für Rohbauarbeiten im Wohnungs-, Verwaltungs- und Industriebau
- Spezialisten für Feuerungsbau in der Aluminium-, Chemie- und Stahlindustrie



■ Hochbau
■ Feuerungsbau

Gebr. Vollmer GmbH & Co. KG · Beim Alten Hebeturm 24
47119 Duisburg / Ruhrort · Telefon 02 03/8 09 08-0 · Telefax 02 03/8 09 08 40

Besonderheiten beim Bauen

- Führen der Denkmalliste (Die Liste ist öffentlich und kann zu den Sprechzeiten bei der Unteren Denkmalbehörde eingesehen werden)
- Erteilung von Genehmigungen gem. § 9 DschG
- Beratung bei Reparatur- oder Sanierungsmaßnahmen
- Beratung zu Fördermaßnahmen und Hilfe beim Ausfüllen der Anträge
- Antragstelle für Zuschüsse u. a. aus Mitteln des Landes und der Pauschalzuweisung
- Ausstellen von Bescheinigungen

zur Erlangung von steuerlichen Vergünstigungen beim Finanzamt.

Die Eigentümer von Denkmälern sollten die Informations- und Beratungsmöglichkeiten der Unteren Denkmalbehörde wahrnehmen, um ihren Erhaltungspflichten am Denkmal entsprechend nachkommen zu können. Insbesondere ist darauf zu achten, daß jede Veränderung, Reparatur, Sanierung etc. einer Erlaubnis gem. § 9 Denkmalschutzgesetz bedarf.

6.5. Bauen und Ordnungsrecht

Sondernutzungserlaubnis

Wenn Sie während der Bauzeit öffentliche Verkehrsfläche in Anspruch nehmen müssen, so beantragen Sie eine sogenannten Sondernutzungserlaubnis beim Bürgeramt – Service-Center 1 – der Stadt Mülheim an der Ruhr. In diesen Fragen berät Sie auch das Tiefbauamt.



MüGa mit Camera Obscura



HITZBLECK

Bauunternehmung seit 1897



Wir sind Ihr kompetenter Partner für die Ausführung von

- Umbauarbeiten im Rohbaubereich
- Wohnungsbauvorhaben allgemein
- Industriebauten und gewerbliche Bauten allgemein
- schlüsselfertigen Bauten als Generalunternehmer

KARL HITZBLECK GMBH & CO. KG BAUUNTERNEHMUNG
 Hedwigstraße 1 · 47058 Duisburg
 Telefon 02 03 / 3 05 17-0 · Telefax 02 03 / 3 05 17-99

SPEZIALISTEN für Tore • Türen • Antriebe

Für Neubau und Modernisierung



- Verkauf
- Montage
- Vollservice

Sicherheit durch Qualität!

Alles aus einer Hand: Von der Beratung bis zum eingebauten Tor.

astra

Gehen Sie auf's Ganze



Aktenstr. 219 · 45473 Mülheim

Telefon: 02 08 / 76 22 86
 Fax: 02 08 / 76 22 96

Wir setzen Ihre neue Wanne paßgenau in die alte rein! – Ein sauberes und perfektes System!



Bei Bedarf mit neuer Ab- und Überlaufgarnitur



Emaillereparaturen · Oberflächenbearbeitung · Wannenbeschichtung
... weil die Leistung entscheidet!

Seit 30 Jahren

WANNE-IN-WANNE-SYSTEM...

... und schon morgen schöner baden!

Tatsache: Kein Ausbau, kein Schmutz, kein Fliesenschaden. Individuell in allen Sanitärfarben, schnell und preiswert.

J. Becker · Badewannendoktor GmbH
 Hopfenstraße 6 · 45359 Essen · Tel. 02 01/65 20 01 · Fax 02 01/65 10 90

ELEKTRO KAMMANN

TV/BK/SAT-Anlagen

Elektrische Anlagen

Reparatur-Dienst

Elektro-heizungen

Reinhold Kammann

Hustadtweg 5 · 45475 Mülheim an der Ruhr
 Telefon 02 08 / 7 07 35 · Fax 02 08 / 7 07 31

Ansichten



Neubaugebiet in Heißen Pírolring



Willy Schierling GmbH

47058 Duisburg, Königsberger Allee 80, Tel. 0203/352324, Fax 0203/3461016

Sanitär – Heizung –
Lüftung –
Rohrleitungsbau –
Klempnerei



Seit 1910 in Duisburg

Ihr Check rechtzeitig vor dem Kauf!

Was ist nicht alles zu beachten, wenn man beabsichtigt, einen Altbau oder eine Eigentumswohnung zu kaufen. Es sind nicht nur finanzielle und bauliche Dinge zu beachten, sondern auch viele Fragen aus dem Bereich der Haustechnik zu beantworten. Z. B.: Wie alt ist die vorhandene Heizungsanlage und wie hoch sind die Kosten für eine moderne, energiesparende Heizung. Oder: Sind die Badezimmer und vor allem die Wasser- und Abwasserleitungen noch in brauchbarem Zustand, denn wer hat schon gerne kurz nach dem Einzug den ersten Rohrbruch im Haus.

Bei der Beantwortung dieser Fragen und der Ermittlung der Kosten für Neuinstallationen helfen wir Ihnen gerne.

Bitte rufen Sie uns **rechtzeitig** an. Ihr Ansprechpartner ist Herr Dipl.-Ing. Hans-Joachim Schierling. Kennwort: Haustechnik.

Fliesenfachgeschäft · Fliesenverlegungen
Renovierungen
Umbauten aller Art

Architektur-Büro Gregor Acht Dipl. Ing.

Fax / Telefon 02 08 / 42 63 16
45479 Mülheim a. d. Ruhr · Hermannstr. 13

Alfred Weißner

SANITÄR UND HEIZUNGSTECHNIK



PLANUNG
AUSFÜHRUNG
KUNDENDIENST

Aubergweg 15 · 45481 Mülheim an der Ruhr
☎ 02 08 / 48 72 83 · Fax 02 08 / 48 09 83



Malerbetrieb Fonk

Damit Ihnen das nicht passiert!

*Ausführung sämtlicher Malerarbeiten
z. B.*

- Hochwertige Tapezierarbeiten
- Teppichreinigung
- Teppichverlegung

45475 Mülheim / Ruhr
Denkhauser Höfe 134

Telefon:
02 08 / 75 31 34

Gert Heuken

Innenausbau & Bedachungen

Gerberstr. 11, 45468 Mülheim-Ruhr

Tel: 0208 - 31453 Fax: 35944

7

Der Bau ist fertig



7.1. Abnahme des Baus

Mit der Zahlung der letzten Schlußzahlung an die Handwerker, den Architekten oder den Generalunternehmer nehmen Sie den Bau ab. Vermerken Sie bei Ihren Zahlungen, daß es sich um die Abschlußzahlung handelt, so hat der nach VOB arbeitende Handwerker nur noch 24 Tage Zeit, um Restforderungen geltend zu machen.

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

7.2. Mängel am Bau? – Was tun?

Das Auftreten von Bauschäden wird sich auch bei bestem Willen aller beim Bau Beteiligten nie ganz vermeiden lassen. Bauschäden können durch mangelhafte Architekten-, Ingenieur- oder Unternehmerleistungen verursacht werden. Architekten schließen in aller Regel Haftpflichtversicherungen gegen Bauschäden ab. Wenn Planungsfehler auftreten, sind sie daher in der Lage, die anfallenden Kosten zur Schadensbehebung wirkungsvoll abzudecken. Auch bei der Bauausführung werden sich Reklamationen nie ganz ausschalten lassen.

Jeder Bauherr sollte selbst wissen, wie er sich im Schadensfall zu verhalten hat. Sobald ein Schaden festgestellt wird, muß er den Handwerker schriftlich auffordern, die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen.

KLAUS MAIERHOFER RECHTSANWALT

Tätigkeitsschwerpunkte u. a.

- Privates Baurecht
- Werkvertragsrecht
- Mietrecht

Leineweberstr. 72–76 Mülheim an der Ruhr
Tel. 02 08 / 36 01 02 Telefax 02 08 / 3 39 62

Ansichten



Jugendherberge

BÜROGEMEINSCHAFT INGO SCHMITZ UND ECKEHARD MATTHÄUS RECHTSANWÄLTE

Rechtsanwalt Ingo Schmitz

Tätigkeitsschwerpunkte

Baurecht

Handelsrecht

Familienrecht

Interessengebiete

Immobilienrecht

Miet- und Pachtrecht

Rechtsanwalt Eckehard Matthäus

Tätigkeitsschwerpunkte

Mietrecht

Verkehrsrecht

Familienrecht

Interessengebiete

Arbeitsrecht

Erbrecht

**Büro: Friedrich-Ebert-Straße 32, II. Etage, D-45468 Mülheim a. d. Ruhr
Telefon 02 08 / 4 59 64–0 · Telefax 02 08 / 4 59 64–64**

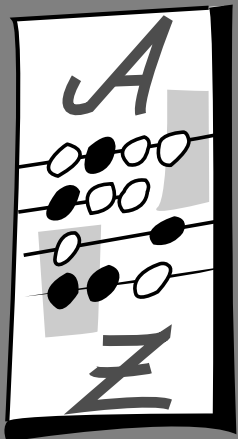
Probleme bei der Bauausführung

Bei der Bauausführung treten gelegentlich Probleme zwischen Bauherrn und Bauunternehmer auf, die die Bauausführung im einzelnen betrifft. Der einfachste Weg, um diese Probleme aus der Welt zu schaffen, ist eine gemeinsame Begutachtung durch beide Parteien und eine schriftliche Vereinbarung über die Beseitigung der aufgetretenen Probleme.

Doch nicht immer finden sich beide Parteien zu einer solchen einvernehmlichen Regelung bereit. Sowohl der Bauherr als auch der Werkunternehmer stehen dann vor dem Problem, daß entweder der Baufortschritt bis zur Klärung erheblich eingeschränkt wird oder aber durch den Baufortschritt der Beweis des Mangels nicht mehr möglich ist. Um hier eine Lösung im beiderseitigen Interesse zu schaffen, gibt es das selbständige Beweissicherungsverfahren. Einerseits wird das Verfahren genutzt, um einen Hauptsacheprozeß vorzubereiten; andererseits hilft das erstattete Gutachten, Bauherrn und/oder Bauunternehmer

von dem zu überzeugen, daß die durchgeführte Baumaßnahme entweder korrekt durchgeführt wurde oder mangelbehaftet ist.

Aus diesem Grunde haben selbständige Beweissicherungsverfahren in Bauprozessen eine entscheidende Bedeutung, zumal Beweise, die durch andere Maßnahmen (Photographien, private Führung eines Bautagebuchs, private Beauftragung eines Bau-sachverständigen pp) gewonnen werden, in einem späteren Bauprozeß lediglich als Parteivortrag gewertet werden. Um eine Beweisvereitelung zu vermeiden, sollte daher möglichst kurzfristig – ggf. unter Einschaltung eines Rechtsanwaltes – gehandelt und bei Scheitern einer gütlichen Einigung die Einleitung eines gerichtlichen Beweissicherungsverfahrens vorgenommen werden. Dieses sollte zur Vermeidung von Schwierigkeiten bei der Formulierung der notwendigen Anträge durch einen in Bausachen versierten Rechtsanwalt geschehen.



Wichtige Adressen

8

Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr

Rathaus, Ruhrstraße 32
45468 Mülheim an der Ruhr

Postanschrift:

Stadtverwaltung
Mülheim an der Ruhr
Postfach 10 19 53
45466 Mülheim an der Ruhr
Tel.: 02 08 / 4 55-0
Fax: 02 08 / 4 55-99 99

Stadtplanungsamt

Rathaus, 3. Etage, Zi.: 369-390
Sprechzeiten: 8.30-12.30
Leiter: Herr Suttmann
Tel.: 02 08 / 4 55-61 00

Untere Denkmalbehörde

Rathaus, 3. Etage, Zi.: 370
Sprechzeiten: 8.30-12.30
Leiter: Herr Bocklenberg
Tel.: 02 08 / 4 55-61 09

Tiefbauamt

Rathaus, 2. Etage, Zi.: 217
Sprechzeiten: 8.30-12.30
Leiter: NN
Tel.: 02 08 / 4 55-66 00

Vermessungs- und Katasteramt

Auskunft: Kataster, Kartographie,
Bodenrecht (Kartenauszüge, Eigen-
tumsangaben, amtl. Bescheinig-
ungen, Hausnumerierung)
Rathaus, 3. Etage, Zi.: 332
Leiter: Herr Keßler
Sprechzeiten: 8.30-12.30
Tel.: 02 08 / 4 55-62 30

Vermessungsdienst (amtl. Ver- messungen)

Rathaus, 3. Etage, Zi.: 364
Sprechzeiten: 8.30-12.30
Tel.: 02 08 / 4 55-62 03 u. 62 52

Geschäftsstelle Bodenordnung

(Umlegungs- und Grenzregelungs-
verfahren)
Rathaus, 4. Etage Altbau, Zi.: 426
u. 427
Sprechzeiten: nach Vereinbarung
Tel.: 02 08 / 4 55-62 11 u. 62 12

Geschäftsstelle Gutachteraus- schuß (Bodenrichtwerte, Wertgutachten für Immobilien)

Rathaus, 3. Etage, Zi.: 301 u. 302
Sprechzeiten: 8.30-12.30
Tel.: 02 08 / 4 55-62 05 u. 62 09

Bauordnungsamt

Rathaus, 4. Etage, Zi.: 400-422
Sprechzeiten: 8.30-12.30
Leiter: Herr Hüsgen
Tel.: 02 08 / 4 55-63 00

Amt für Wohnungsförderung u. - wesen

Rathaus, Parterre
Sprechzeiten: 8.30-12.30
Leiter: Herr Fiege
Tel.: 02 08 / 4 55-64 00

Amt für Umweltschutz

Rathaus, 2. Etage, Zi.: 230
Sprechzeiten: nach Vereinbarung
Leiter: Herr Dr. Zentgraf
Tel.: 02 08 / 4 55-70 00

Untere Landschaftsbehörde

Rathaus, Zi.: 156 a
Sprechzeiten: nach Vereinbarung
Tel.: 02 08 / 4 55-70 03 u. 70 05

Untere Abfallwirtschaftsbehörde

Wallstraße 20-22, Zi.: 1
Sprechzeiten: nach Vereinbarung
Tel.: 02 08 / 4 55-70 12

Wasserwirtschaft / Gewässer- schutz

Wallstraße 20-22, Zi.: 7
Sprechzeiten: nach Vereinbarung
Tel.: 02 08 / 4 55-70 18

Wichtige Adressen

Städtische Ämter außerhalb des Rathauses

Amt für Stadtentwicklung, Stadtforschung und Statistik

Von-Graefe-Straße 37, 2. Etage
Zi.: 302-328
Sprechzeiten: nach Vereinbarung
Leiter: Herr Much
Tel.: 02 08 / 4 55-12 00

Amt für Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

(Liegenschaften)
Schloßstraße 5-7, Zi.: 304
Sprechzeiten: nach Vereinbarung
Leiter: Herr Eismann
Tel.: 02 08 / 4 55-80 00

Bürgeramt Service-Center I

Viktoriastraße 17-19
Sprechzeiten:
Mo-Mi: 8.00-14.00
Do: 8.00-19.00
Fr: 8.00-13.00
Tel.: 02 08 / 4 55-33 44

Service-Center II

Steineshoffweg 12
Sprechzeiten: wie Service-Center I
Tel.: 02 08 / 4 55-33 33



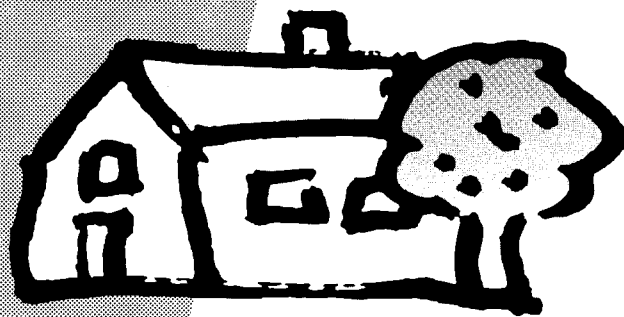
KURT BUCHLOH

BAUUNTERNEHMUNG GMBH

Langekamp 10
Mülheim an der Ruhr

Tel. 99 58 30

Energiesparend bauen Fragen Sie uns:



Wir beraten kompetent über:

- *optimalen Wärmeschutz*
- *umweltfreundliche Heizung mit Wärmepumpe*
- *zukunftsorientierte Elektroinstallation*
- *Beleuchtung und Energiesparlampen*
- *verbrauchsnahe Warmwasserbereitung*
- *Zuschüsse bei der Nutzung regenerativer Energien*

Friedrich-Ebert-Straße 128
45473 Mülheim
Telefon: (02 08) 4 57-0
Telefax: (02 08) 4 57-3 26

RWE Energie
Mülheim an der Ruhr

sachkundig
und
unabhängig



Büro für Bauplanung und Immobilienvermittlung

Rolf Oberloskamp



Mitglied im Ring Deutscher Makler
Bezirksverband Essen e.V.



Ständiges Mitglied der Grundstücksbörse Ruhr e.V.
im Hause der Industrie- und Handelskammer, Essen



Mitglied des Weltverbandes der Immobilienberufe
FIABCI, Paris

Straßburger Allee 2 - 4
D-45481 Mülheim a. d. Ruhr - Saarn
Telefon 02 08/48 42 4-0
Telefax 02 08/48 42 444



Leg. Kloster Saarn

Verlag: WEKA
Informationsschriften- und
Werbefachverlage GmbH
Lechstraße 2,
Postfach 11 47, D-86408 Mering,
Tel. 0 82 33 / 384-0,
Telefax 0 82 33 / 38 41 03
Internet: <http://www.weka-cityline.de>
E-Mail: info@weka-cityline.de
Herausgegeben in Zusammen-
arbeit mit der Kommune.
Änderungswünsche, Anregungen
und Ergänzungen für die nächste

Ausgabe dieser Broschüre nimmt
die Verwaltung oder das zuständige
Amt entgegen.
In unserem Verlag erscheinen:
Broschüren zur
Bürgerinformation, Wirtschafts-
förderung, Umweltschutz und
zum Thema Bauen

© **Copyright 1998 by WEKA**
Titel, Umschlaggestaltung,
Art und Anordnung des Inhalts sind
urheberrechtlich geschützt.

Alle Rechte, auch der Übersetzung,
sind vorbehalten. Nachdruck oder
Reproduktionen gleich welcher Art,
ob Fotokopien, Mikrofilm,
Datenerfassung, Daten-
träger oder Online nur
mit schriftlicher
Genehmigung des
Verlags.

45466062/1. Auflage
Jack/Lien
Printed in Germany 1998





Ihr Baufinanzierungs-Team der Dresdner Bank AG, Filiale Mülheim a. d. Ruhr:
Andrea Skoda, Katja Becker, Petra Stahl, Katharina Rohde und Siegfried Fischer (v. l.)

<http://www.dresdner-bank.de>

**Nutzen Sie jetzt das günstige
Klima zum Immobilienkauf.**

Preise: niedrig; Zinsen: freundlich; noch anhaltende Steuervorteile. Ob Sie nun von den eigenen vier Wänden träumen oder eine solide Kapitalanlage suchen - selten waren die Aussichten so gut, um Wohnimmobilien zu erwerben. Nutzen Sie jetzt Wind und Klima. Wir helfen Ihnen dabei. Von der Beratung über die Finanzierung bis zur Suche nach dem richtigen Objekt.

Sprechen Sie also mit uns, bevor der Wind sich dreht. Sie erreichen uns in der Leineweberstraße 18-20 in Mülheim a. d. Ruhr oder telefonisch unter 02 08 / 3004-157 oder -158.



Dresdner Bank

Die Beraterbank