



Bauen in Hürth



STADT  HÜRTH

Vorwort



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

wer hat nicht den Wunsch nach den eigenen vier Wänden? Um diesen Wünschen in Hürth nachzukommen, sind weitere Baugebiete geschaffen worden.

In Zusammenarbeit mit Bauherren, Architekten, Bauunternehmen und den Baubehörden schaffen wir die Voraussetzung, damit weiter Wohnraum gebaut und die Wohnsituation in unserer Stadt weiter verbessert werden kann. Die Broschüre „Planen und Bauen in Hürth“ soll über die rechtlichen Rahmenbedingungen und die verschiedenen Förderungsmöglichkeiten und Steuervorteile informieren.

Knapp und übersichtlich erhalten Sie aktuelle Informationen aus dem Planungs- und Baurecht, vom Denkmalschutz bis zum Bauantrag, von der Wohnungsbauförderung bis zur ökologisch sinnvollen Versickerung von Oberflächenwasser.

Die Tipps sollen Ihnen zu einer schnelleren und wirtschaftlicheren Verwirklichung Ihres Bauvorhabens helfen. Dazu gehört auch, im Vorfeld oder zu Beginn des Baugenehmigungsverfahrens auftauchende Schwierigkeiten gemeinsam zu bewältigen und unnötige Zeitverzögerungen auszuschließen.

Neben dem Architekten und Bauunternehmer Ihrer Wahl verstehen sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Baudezernat als Ihre Partner. Deren Ziel ist es, Sie bei Ihrem Bauvorhaben individuell und so gut wie möglich zu beraten. Allerdings setzt das zwar vereinfachte, aber immer noch umfangreiche Baurecht mit Bundes- und Landesgesetzen, Durchführungsverordnungen und örtlichen Bebauungsplänen Grenzen, die bei allem unbürokratischen und bauherrenfreundlichen Handeln eingehalten werden müssen.

Ihnen, den künftigen Bauherren und -frauen, wünsche ich viel Erfolg und eine gute Hand bei der Verwirklichung Ihres Bauvorhabens. Schließlich soll Ihr Traumhaus nicht zum Alptraum geraten.

A handwritten signature in black ink, which reads "Walther Boecker". The signature is written in a cursive style.

Walther Boecker
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
1. Was ist beim Planen zu beachten?	5	6. Die Bauausführung	23
1.1 Kauf oder Bau eines Hauses?		6.1 Rechte und Pflichten des Bauherrn	
1.2 Altbau oder Neubau?		6.2 Baubiologisch bauen	
1.3 Eigentumswohnung oder Haus?		6.3 Preiswert bauen	
1.4 Was kann ich mir leisten?		6.4 Wie sichere ich mein Eigenheim?	
2. Das Baugrundstück	8	7. Baufinanzierung	28
2.1 Auswahl eines Grundstücks		7.1 Wichtige Steuervorteile beim Bau oder der	
2.2 Der Bebauungsplan		Renovierung/Sanierung eines Hauses	
2.3 Grundstückserwerb		7.2 Weitere Förderungen des Staates?	
2.4 Nebenkosten		7.3 Fallbeispiel zur Steuerersparnis	
2.4.1 Kanal, Wasser, Straßengebühr			
2.4.2 Notarkosten			
2.4.3 Grunderwerbsteuer			
2.4.4 Sonstige Nebenkosten			
3. Die Baugenehmigung	13	8. Der Bau ist fertig	33
3.1 Voraussetzungen und Pflichten		8.1 Abnahme des Baus	
3.2 Der Bauantrag		8.2 Mängel am Bau? – Was tun?	
4. Das Baurecht	16	9. Besonderheiten beim Bauen	35
4.1 Bauplanungsrecht		9.1 Der Dachausbau	
4.2 Flächennutzungsplan		9.2 Renovieren, Modernisieren, Sanieren?	
4.3 Bebauungsplan		9.3 Der Denkmalschutz	
4.4 Bauordnungsrecht			
5. Was macht...und was kostet...?	18	10. Wichtige Adressen	37
5.1 Der Immobilienmakler		10.1 Ämterverzeichnis	
5.2 Der Architekt		10.2 Entsorgungsstellen	
5.3 Die Bank			
5.4 Der Notar			
5.5 Der Handwerker (Was ist VOB?)			
		11. Planen und Bauen von A bis Z	39

Branchenverzeichnis

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

	Seite		Seite		Seite
Abbruch	6	Fliesenfachhandel	24	Raiffeisenbank Frechen Hürth eG	U2
Akustikbau	20	Freier Innenarchitekt BDIA	6	Rechtsanwälte	16
Alltlastensanierung	11	Garten- und Landschaftsbau	6, 20, 22	Sanitär	22, 26, 36
Architekten	6, 11, 12, 32	Gasversorgung	4	Schädlingsbekämpfung	36
Banken	U2, 31, U4	Gebäudereinigung	32	Schlosserei	26
Bauunternehmungen	6, 32	Heizung – Sanitär	22, 26, 36	Schornsteine	26
Bedachungen	20	Hohldecken	38	Spannbeton	38
Beton-Bohr-Service	22	Holz – Parkett	22	Stadtverkehr Hürth	42
Bodengutachten	11	Industriereinigung	32	Stadtwerke Hürth	10
Brandschutz	20	Ing.-Büro für Baustatik	11	Statik	32
Brandschutzplanung	6	Ing.-Büro für Tragwerksplanung	14	Steuerberater	28
Dachbegründung	20	Ingenieurbüro	32	Steuerberatungsgesellschaft	31
Dekorationen	20	Innenausbau	6, 34	Taubenabwehr	36
DEVK	31	Kamine und Öfen	20, 26	Tiefbau	6
Elektro	20	Kreissparkasse	U4	Treppen	34
Energieversorgung	4	Licht-/Sichtschutz	20	Türen	22
Entsorgungsbetrieb	36	Malerbetrieb	34	Vermessungsbüro	22
Erd- und Abbrucharbeiten	36	Natursteine	34	Versicherung	31
Feineisenbau	26	Planungsbüro	12	Wirtschaftsprüfer	28
Fenster und Türen	6, 34	Pumpentechnik	20	Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	31
Fensterbau	34	Raiffeisenbank			
Fliesen	34	Fischenich-Kendenich eG	U3		

U = Umschlagsseite

IMPRESSUM

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

Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

Die in der Broschüre enthaltenen Berechnungs-/Zahlenbeispiele (o.ä.) beruhen auf Angaben Dritter. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernimmt der Verlag keine Haftung. Die Beispiele können eine fachkundige Beratung im jeweiligen, konkreten Einzelfall nicht ersetzen.

50354062/2. Auflage / 2002

IN UNSEREM VERLAG ERSCHEINEN PRODUKTE ZU DEN THEMEN:

- Bürgerinformation
- Klinik- und Gesundheitsinformation
- Senioren und Soziales
- Dokumentationen
- Bildung und Forschung
- Bau und Handwerk
- Bio, Gastro, Freizeit

INFOS AUCH IM INTERNET:
www.alles-deutschland.de
www.alles-austria.at
www.sen-info.de
www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de



WEKA info verlag gmbh

Lechstraße 2
D-86415 Mering
Telefon +49 (0) 82 33/3 84-0
Telefax +49 (0) 82 33/3 84-1 03
info@weka-info.de
www.weka-info.de

GVG. Ihr Erdgas.

Sicher. Sauber. Energie.



02233/79 09 60

GASVERSORGUNGSGESELLSCHAFT MBH RHEIN-ERFT · Max-Planck-Straße 11 · 50354 Hürth

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. Pfiffigen Architekten gelingt es zuweilen dank geschickter Planung, das eine 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 fertig gestellt 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.

1.2 Altbau oder Neubau?

Kaufinteressenten stehen vor der Entscheidung, entweder einen Altbau zu erwerben oder auf einen Eigenheim-Neubau am Stadtrand auszuweichen. Wer einen Altbau kauft, muss die anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten genau prüfen. 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 zeitnah nach dem Erwerb der Immobilie erfolgen, sollte wegen der Einzelheiten fachkundiger Rat eingeholt werden.

1.3 Eigentumswohnung oder Haus?

Die Entscheidung zwischen Haus und Wohnung ist besonders schwer. Wer von einer eigenen Immobilie träumt, meint jedoch meist ein Haus. Jede Entscheidung hat Vor- und Nachteile. Die Eigentumswohnung ist von den Kosten her günstiger als ein frei stehendes Haus. Um

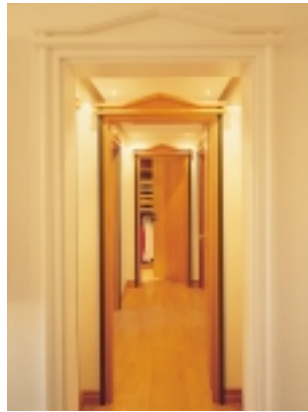
die Instandhaltung und Pflege kümmert sich ein Hausmeister und die von den Eigentümern gewählte Hausverwaltung. Auch ist kein Garten zu pflegen.

Im eigenen Haus brauchen Sie und Ihre Kinder auf niemanden Rücksicht zu nehmen. Ihre Heizung stellen Sie an oder ab, wie es Ihnen beliebt. Der Garten ist eine willkommene Freizeitbeschäftigung an der frischen Luft und die eigene Garage bietet Platz für Fahrräder und das Motorrad.

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



Hürth – Zentrum



Dipl.-Des.

Klaus Bunk

Freier Innenarchitekt BDIA

Volkerstraße 1, D-50354 Hürth

Tel. 0 22 33/7 23 48, Fax 7 73 54

Mobil 01 70/24 15 908

Tätigkeitsfeld:

Neugestaltung,
individuelle Umnutzung
vorhandener Bausubstanz,
Hochbau, Wohnungsbau,
Hotel – Gaststätten –
Restaurant

P.H.S. GmbH
Bauunternehmung



Matthiasstr. 4
50354 Alt-Hürth

Postfach 8101
50345 Hürth

Tel.: 02233/940430 · Fax: 02233/940431

Handy: 0171/8324446



Peter Grabow
Meisterbetrieb

- Fenster
- Rolläden
- Innenausbau
- Türen
- Markisen
- Reparaturservice

Beller Straße 6 · 50354 Hürth

Tel. 02233/691730 · Fax 02233/73032

peter.grabow@t.online.de

Theo Fischer GmbH

Abbruch
Ausschachtungen
Transporte

Hausanschrift:
Kaulardstraße 31 50354 Hürth

Telefon: 02233/65520
Telefax: 02233/691212

Garten- und Landschaftsbau Eurskens (Dipl.-Ing. FH)

- kompetente und kreative Beratung, Planung, Gestaltung Ihres Hausgartens sowie Firmenbegrünung auf höchstem Niveau
- Pflaster- und Pflanzarbeiten, Teichbau, Baumfällung, Gehölzschneidung, Raseneinsaat, Verlegung von Rollrasen
- Übernahme des Gartens in unsere Pflegekonzeption, Betreuung während Ihrer Abwesenheit und Urlaubes.

-Auch auf Mallorca sind wir mit diesen Leistungen für Sie da.

-Tel. 0 22 33 / 68 56 77 oder 01 77 / 6 68 56 77

e-mail: eurskens-huerth@t-online.de, Internet: www.eurskens.online.de



Planungsbüro
für vorbeugenden
Brandschutz und
Sicherheitstechnik

- ▼ Brandschutzanalyse
- ▼ Konzepterstellung
- ▼ Erstellung von Sicherheitsplänen aller Art
- ▼ Umsetzung von Brandschutzauflagen im Baugenehmigungsverfahren
- ▼ Lieferung und bei Bedarf Montage aller Gewerke

Wendelinusstraße 34 · 50354 Hürth

Tel. 0 22 33 / 96 55 03 · Fax 0 22 33 / 96 55 06

eMail: vbs-system@t-online.de · www.vbs-system.de

1. Was ist beim Planen zu beachten

1.4 Was kann ich mir leisten?

Einnahmen	Euro je Monat
<input type="checkbox"/> Nettoverdienst Ehemann	
<input type="checkbox"/> Nettoverdienst Ehefrau	
<input type="checkbox"/> Kindergeld	
<input type="checkbox"/> Sonstige Einkünfte	
Summe der Einkünfte	
Ermittlung der monatlichen Ausgaben	
Kosten der Lebenshaltung (Nahrungs-, Genussmittel, Kleidung, Körperpflege etc.)	
+ Sonstige Haushaltsausgaben (Hausrat, Rücklagen für Neuanschaffung oder Ersatz von Haushaltsgeräten etc.)	
+ Heizkosten	
+ Ver- und Entsorgungsgebühren (Müll, Wasser, Rundfunk etc.)	
+ Grundsteuer	
+ Instandhaltungsrücklage für Wohnung bzw. Gebäude	
+ Ausgaben für Kfz (Versicherungen, Steuern, Reparaturrücklage) bzw. öffentliche Verkehrsmittel	
+ Versicherungsbeiträge (Lebens-, Haftpflicht-, Hausrat-, Feuerversicherung etc.)	
+ Ausgaben für Kultur und Unterhaltung	
+ Sonstige Ausgaben (Urlaub, Hobbys, Vereinsbeiträge, Raten etc.)	
Summe der Ausgaben	
Differenz zwischen Ausgaben und Einnahmen (steht für die Darlehensraten zur Verfügung)	



Wendelinusbrunnen Hürth-Berrenrath

2. Das Baugrundstück

Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem „freien“ Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Das Liegenschaftsamt der Stadt Hürth erteilt Auskünfte über den möglichen Erwerb städtischer Baugrundstücke. Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne beim Stadtplanungsamt der Stadtverwaltung. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich zunächst einmal bei der Genehmigungsbehörde (Stadtverwaltung) erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann.

Ein Grundstück ist bebaubar, wenn das Vorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist

oder:

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

oder:

ein Vorhaben im Außenbereich liegt und es einem land- oder forstwirtschaftli-

chen Betrieb oder anderen privilegierten Zwecken dient oder als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Prüfliste für den Grundstückskauf

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

Prüfliste für den Grundstücksverkauf

- Flächennutzungsplan einsehen
- Bebauungsplan einsehen
- ggf. § 34 Vorhaben im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- ggf. § 35 Vorhaben im Außenbereich
- Nutzungsart prüfen
- Geschosszahl und Zahl der Wohneinheiten prüfen
- Geschossflächen- und Grundflächenzahl prüfen
- Wegerechte
- Nutzungsrechte Dritter

Fazit:

Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen, die die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers

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

Das Bauamt gibt zwar Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z. B. Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von Garagen und Stellplätzen, Baugrenzen, innerhalb derer ein Bauwerk zu errichten ist) – aber erst eine Bauvoranfrage verschafft Ihnen Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist und was nicht. Schwierige Hemmnisse könnten z. B. wertvolle Bäume auf dem Grundstück sein, oder der Denkmalschutz erhebt Einwände oder es fehlt eine rechtlich gesicherte Zufahrt.

2.2 Der Bebauungsplan

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt der Stadtrat. Im Regelfall wird der geplante Bebauungsplan in der Stadtverwaltung ausgestellt und den Bürgern im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung erläutert. Stellungnahmen der Bürger werden festgehalten und dem Stadtrat mitgeteilt. Der Rat entscheidet anschließend, wie weit derartige Anregungen bereits die Planentwürfe beeinflussen, und beschließt dann den endgültigen Entwurf zur „Auslegung“. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird regelmäßig einen Monat lang öffentlich ausgelegt.

2. Das Baugrundstück

Ort und Dauer werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gegeben und mit dem Hinweis versehen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Stadtrat prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Der dann als Satzung beschlossene Bebauungsplan wird von kreisangehörigen Gemeinden und Städten der Bezirksregierung angezeigt oder in bestimmten Fällen zur Genehmigung vorgelegt. Dabei müssen die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme beigefügt werden. Mit der Bekanntgabe der Erteilung der Genehmigung oder der Durchführung des Anzeigeverfahrens tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann jederzeit eingesehen werden. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Gestaltungssatzung

Die Stadt kann durch eine Ortssatzung, die für einen Bebauungsplan, ein Baugebiet aber auch für Teilbereiche der Stadtteile gilt, gestalterische Vorgaben machen, die das äußere Erscheinungsbild der geplanten Gebäude, aber auch Dimensionierung z. B. von Werbeanlagen und anderen Bauteilen regelt.

Umlegung

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

zungen kann dabei eine Baulandumlegung erforderlich sein. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ist in der Stadtverwaltung eingerichtet.

2.3 Grundstückserwerb

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

Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Behörde erfahren, ob in der Nähe Hauptstraßen, Industrieanlagen oder sonstige störende Nutzungen geplant sind.

Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Nicht die schmale, sondern die breite Seite des Hauses sollte nach Süden schauen, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und Wärme empfangen können. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf

der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere „Kaufformen“, z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks.

Eine weitere Alternative bietet der Grundstückskauf auf Rentenbasis. Diese Rente ist nicht an eine feste Laufzeit gebunden, sondern bis zum Lebensende des rentenberechtigten Verkäufers zu bezahlen. In jedem Fall empfiehlt sich eine Vergleichsrechnung zwischen dem Erwerb mit Fremdfinanzierung über ein Bankdarlehen und dem Kauf auf Rentenbasis.

Grundstückswerte

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei den Landkreisen und kreisfreien Städten. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise bringen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird. Oft kosten so genannte Baulücken erheblich mehr.

2.4 Nebenkosten

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

2. Das Baugrundstück

2.4.1 Kanal, Wasser, Straßengebühr

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, so müssen diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Das Bauamt der zuständigen Gemeinde informiert Sie. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, so können dennoch Erschließungsgebühren für Kanal und Wasser anfallen. Die Straßengebühr richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten, wobei die Gemeinde bzw. Stadt einen Teil der Kosten übernimmt.

Den größten Anteil an den Straßenkosten übernehmen die Grundstückseigentümer. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab. Werden breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen, Parkplätze usw. mit eingeplant, so verteuern diese die Straßenkosten.

Die Kanal- und Wassergebühren richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Gebühren erhalten Sie beim Bauverwaltungsamt der Stadtverwaltung.

Checkliste Grundstücks-/Hauskauf




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



- Wasserversorgung
- Fernwärme
- Straßenreinigung
- Abfallbeseitigung
- Baubetriebshof
- Entwässerung
- Gärtnerei, Grünanlagen
- Straßenbau
- Straßenbeleuchtung

Die Stadtwerke sind der technische Dienstleister der Stadt Hürth und seiner Bürgerinnen und Bürger; der zentrale Ansprechpartner für alle Fragen und Belange von Grundstückseigentümern rund um die Ver- und Entsorgung, den Straßenbau, die Grünflächenpflege und die Straßenbeleuchtung.

Ein moderner Versorgungsbetrieb geht an den Start

-  Stadtwerke Hürth · 50354 Hürth
Tel. 0 22 33 / 5 36 14
-  info@stadtwerke-huerth.de
-  www.stadtwerke-huerth.de

2. Das Baugrundstück

2.4.2 Notarkosten

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

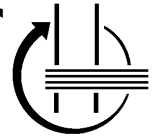
2.4.3 Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Es werden 3,5 % der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt. Die Grunderwerbsteuer wird, soweit diese im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von € 200.000,- werden demnach € 7.000,- Grunderwerbsteuer berechnet. Kaufen Sie ein Grundstück und bauen mit einem Bauträger oder in eigener Regie, so bezahlen Sie lediglich vom Grundstückswert die verlangten 2 % Gebühren.

2.4.4 Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, so schlagen die Vermessungsgebühren mit 0,5 % bis 2,5 % des Kaufpreises zu Buche. Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision (meist 3,45 %) an. Für die Bearbeitung Ihres Bauantrages fallen ebenfalls Gebühren bei der Gemeinde an. Erfragen Sie diese beim Bauordnungsamt.

Dipl.-Ingenieur Lutz Schaefer
Ingenieurbüro für Bauwesen
Planung, Statik und Bauleitung
alles aus einer Hand



Mitglied Ing.-Kammer-Bau NW
Beratender Ing.
staatl. anerkannter SV
für Schall- und Wärmeschutz

Nikolaus-Ehlen-Straße 17
50374 **ERFTSTADT**
Telefon (0 22 35) 53 17
Telefax (0 22 35) 6 73 15
Auto 01 72/2 99 45 32
E-Mail: IBLS@aol.com

SANTEC · FUCHS
SANIERUNGSTECHNOLOGIE GMBH
WASSER BODEN LUFT

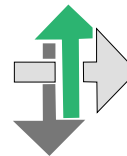
- Baugrunderkundung und Gründungsberatung
- Rückbaukonzepte und Flächenrecycling
- Fachbauleitung und Bauüberwachung

- Ingenieurgeologie und Hydrogeologie
- Altlastenerkundung und Sanierung
- Sanierungs- und Verfahrenstechnik
- Abfall- und Entsorgungstechnik

- Arbeitsschutzkonzepte (SiGe-Plan)
- Koordinator gem. BGR 28 (ZH 1/183)
- Betriebliche Umweltberatung, Risikoanalyse

SANTEC · FUCHS GMBH · Rondorfer Straße 32 · 50354 Hürth

Telefon +492233/66404
URL santec-fuchs.de



Telefax +492233/685064
e-mail info@santec-fuchs.de



Architekturbüro
Josef Montag

**Entwurf • Planung • Bauleitung
für Hochbauten aller Art**

Architekt Josef Montag
Dipl.-Ing. Ralf Montag
Bachemer Straße 82 a
50354 Hürth-Gleuel
Telefon 02233/32791
Telefax 02233/36752
Funk 0171/7191260



3. Baugenehmigung

Genehmigungspflicht

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

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

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

Planentwurfsverfasser

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

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

3.1 Voraussetzungen und Pflichten

Bauvoranfrage

Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauunterlagen beizufügen, die zur Beurteilung der

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

Antragsformular

Lageplan im Maßstab 1:500

Baubeschreibung

Bauentwurfsskizze mit Trauf- und Firsthöhen.

Diese Unterlagen müssen mindestens dreifach beim Bauordnungsamt eingereicht werden. Die Beantragung eines Vorbescheides empfiehlt sich vor allem dann, wenn vor Erwerb eines Baugrundstücks geklärt werden soll, ob das Grundstück auch wirklich den Vorstellungen entsprechend bebaut werden darf.

Verwaltungsgebühren für einen formellen Vorbescheid liegen zwischen € 30,- und den vollen Genehmigungsgebühren, je nach Größe und Verwaltungsaufwand. Sie werden zur Hälfte auf die spätere Baugenehmigungsgebühr angerechnet. Der Vorbescheid ist zwei Jahre gültig.

3.2 Der Bauantrag

Dem Bauantrag (Formulare liegen beim Bauordnungsamt bereit) auf Erteilung einer Baugenehmigung müssen folgende Unterlagen beigelegt werden (3fach):

- Lageplan (1:500)
- GRZ/GFZ/BMZ-Berechnung bei Vorhaben in Bebauungsplänen
- Flurkarte, Deutsche Grundkarte bei Vorhaben ohne Bebauungsplan

- Bauzeichnungen (1:100)
- Höhe des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes
- Baubeschreibung
- Bautechnische Nachweise (Statik, Schallschutz, Brandschutz) bei gewerblicher Nutzung
- Herstellungskosten bzw. Berechnung des Bruttorauminhalts
- Betriebsbeschreibung (nur bei Gewerbe/Landwirtschaft)
- Nachweis der Bauvorlageberechtigung
- Statistikbogen

Baugenehmigung

Der Verfahrensgang bei einem Baugesuch läuft wie folgt ab:

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

Sind bei der Vorprüfung keine Mängel aufgetaucht bzw. die fehlenden Unterlagen inzwischen eingetroffen, werden die Stellungnahmen folgender Ämter und Dienststellen eingeholt:

Planungsamt
Bauverwaltungsamt
Tiefbauamt
Liegenschaftsamt
Stadtwerke

Bei bestimmten Bauvorhaben sind darüber hinaus noch andere Institutionen zu

Ing.-Büro für Tragwerksplanung
Beratender Ingenieur VBI und BDB

|
Josef Stocks
Hochbau und Industriebau

Statische Berechnungen
Anerkannter Sachverständiger
für Schall- und Wärmeschutz
Ingenieurkammer – Bau NW
Brandschutzplanungen

|
von-Mylius-Straße 6
50354 Hürth-Berrenrath
Telefon (0 22 33) 93 32 89
Telefax (0 22 33) 93 32 91

Nichts im Fernsehen?



www.alles-deutschland.de
ihre stadt – ihr leben – ihre seite

Alle Infos über Ihre Stadt:
Konzerte, Ausstellungen,
Sportveranstaltungen,

Restaurants, Biergärten,
Bringdienste, Sportstudios,
Kartbahnen, Schwimmbäder,

Saunen, Vereine, Hotels,
Campingplätze, Ferienwoh-
nungen, Museen, Theater,

Stadtpläne, Wetter, Rou-
tenplaner, Fabrikverkäufe,
Immobilien, Jobs ...

3. Baugenehmigung

hören, z. B. das staatliche Amt für Umweltschutz und Arbeitsschutz wegen gewerblicher Fragen, das staatliche Wasserwirtschaftsamt zu wasserrechtlichen Problemen, die untere Wasserbehörde wegen der Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück selbst, die Feuerwehr wegen des vorbeugenden Brandschutzes, das Landesstraßenbauamt zu eventuellen Kollisionen des Bauvorhabens mit geplanten Landes- oder Bundesstraßen, die untere Landespflegebehörde wegen des Landschaftsschutzes oder der Denkmalschutz- und -pflegebehörden zum Thema „Denkmalschutz“.

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

Teilbaugenehmigung

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

setzungen eine Teilbaugenehmigung schriftlich beantragt werden.

Damit können Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauteile oder -abschnitte schon vor der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung berechtigt aber nur zur Ausführung des festgelegten Teilbereichs.

Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die Bauausführung ein Jahr lang unterbrochen wurde. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jedoch jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Hierfür sind erneut Gebühren fällig.

Baugenehmigungsgebühren

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



Kreuzung Luxemburger Straße/Bonnstraße in Hürth-Hermülheim

4. Das Baurecht

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

4. Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen:

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

Der Gemeinderat ist zuständig für die Verabschiedung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne.

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf. Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Rechtsanspruch auf die ausgewiesene Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Bei abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan muss grundsätzlich der Flächennutzungsplan geändert werden.

4.2 Bebauungsplan

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

insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen. Im Bebauungsplan werden u.a. festgesetzt:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
- Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke
- die Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen
- die Flächen für den Gemeinbedarf
- aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen
- die Flächen, auf denen nur Wohngebäude des sozialen Wohnungsbaues errichtet werden dürfen
- die Verkehrsflächen
- die Versorgungsflächen
- die öffentlichen und privaten Grünflächen
- die Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

Jörn & von Lyncker

Carl-Schurz-Straße 15 · 50321 Brühl · Telefon 0 22 32 / 94 39 66 - 67 · Telefax 0 22 32 / 94 39 68

Unsere Tätigkeitsschwerpunkte:

Rechtsanwalt Stefan Jörn

Arbeitsrecht
Ehe-/Familienrecht
Verkehrsrecht

Rechtsanwalt Jost von Lyncker

Öffentliches und Privates Baurecht
Mietrecht/WEG
Erbrecht

Rechtsanwälte

Bürozeiten:

Mo. – Fr. 8.30 – 12.30 Uhr
und 13.30 – 17.30 Uhr

Internet: www.joern-vonlyncker.de

4. Das Baurecht

sowie weitere Festsetzungsmöglichkeiten, die in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch aufgelistet sind. In der Baunutzungsverordnung von 1990 werden die nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch möglichen Festsetzungen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen entsprechend differenziert.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

4.3 Bauordnungsrecht

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

Verstöße gegen das Baurecht

Diese liegen z. B. vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Plan bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abge-

brochen werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldstrafe bis zu € 50.000,- geahndet werden. Mit Zahlung dieser Geldbuße wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Vergehens freigestellt. Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung sanktioniert werden, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet.



Kunst- und Medieviertel in Efferen

4.4 Bauberatung

Die Stadtverwaltung bietet interessierten Bürgern die Möglichkeit einer gezielten Bauberatung an, bei der die privaten Bauwünsche und die planerischen Ziele der Stadt aufeinander abgestimmt werden können.



Jugendfreizeit im Bürgerpark Sudetenstraße

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

5.1 Der Immobilienmakler

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

5.2 Der Architekt

Viele angehende Bauherren sind der Meinung, dass sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen könnten, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Das beginnt beim Bauantrag und reicht bis zur Endabnahme des fertigen Hauses. Bei der Fülle der Stationen, die ein Hausbau durchläuft, ist die Gefahr jedoch groß, dass der Bauherr schon vor

dem ersten Spatenstich den Überblick verliert, ganz zu schweigen von Situationen, wenn es einmal hart auf hart kommen sollte. Um beim Hausbau möglichst sicher und reibungslos ans Ziel zu gelangen, ist ein umfangreiches Fachwissen und eine langjährige Erfahrung auf dem Bausektor erforderlich. Der geeignete Partner für den Bauherrn ist deshalb der Architekt. Er berät den Bauherrn bereits beim Grundstückskauf und begleitet ihn fachkundig von Planungsbeginn bis zur Baufertigstellung. Trotz des Honorars, das jeder Architekt für seine Leistungen gemäß Honorarordnung (HOAI) verlangt, fährt der Bauherr mit einem Architekten unterm Strich meist günstiger, weil sich durch gezielte Planung und Vergabe der Bauleistungen erhebliche Baukosten sparen lassen. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, dass der Architekt dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau abnimmt und damit hilft, die ohnehin schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen.

Wie findet man den richtigen Architekten?

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

Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluss kommt, muss der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennen lernen sowie neben dem augenblicklichen Raumbedarf auch die zu erwartenden Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen. Andererseits soll sich der Bauherr darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Architekt erbringen kann.

Der erste Schritt einer konkreten Zusammenarbeit ist getan, wenn der Architekt alle notwendigen Grundlagen ermittelt hat. Dazu gehört eine Begehung des Grundstücks, an die sich die Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baumbestand, Denkmalschutz etc.) anschließt.

In der nächsten Phase fertigt der Architekt die ersten Skizzen an. In ihnen werden die bisher geäußerten Wünsche des Bauherrn berücksichtigt sowie das Raum-

Wer bzw. was kostet wieviel?

Immobilienmakler	3–5% des Verkaufspreises
Architekt	Berechnung nach der „HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure“, das sind 7–10% der reinen Baukosten (ohne Grundstück und Nebenkosten)
Bank	bis zu 2% Provision der Kreditsumme, u.U. Bereitstellungszinsen für nicht in Anspruch genommene Kredite
Notar	1–1,5% der notariellen Kaufsumme
Grunderwerbsteuer	2% der notariellen Kaufsumme
Handwerker	Je nach individuellem Vertrag und Art der Leistung

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

programm, die Erschließungsmöglichkeiten und die Einbindung in die Umgebung. Sobald sich die Partner auch Gedanken über Konstruktion und Materialien sowie den Standard des Innenausbaus gemacht haben, kann der Architekt eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Architektenvertrages gekommen.

Planungsablauf

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfsplanung einsteigen, d.h., alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1:100 ausgearbeitet. Die Pläne werden zusammen mit dem Bauantrag, der Baubeschreibung, dem amtlichen Lageplan, einem Baumbestandsplan, dem Freiflächen-gestaltungsplan und dem Entwässerungsplan der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Wenn beim Behördenrundgang im Rahmen der Vorplanung keine größeren Schwierigkeiten auftauchen, empfiehlt es sich, danach sofort mit der Ausführungsplanung zu beginnen. Damit werden alle späteren Bauschritte sowie die Ausstattung so konkretisiert, dass die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen arbeiten können. Anhand der Ausführungsplanung können außerdem die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostenangebote ermittelt werden. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostenangebote von einzelnen Firmen für

die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl. Sobald der Bauantrag genehmigt ist, kann mit dem Bauen begonnen werden. Der Architekt hat einen Terminablaufplan erstellt und die Handwerker an Ort und Stelle eingewiesen. Er überwacht die Ausführung und fertigt bei der Bauabnahme ein Protokoll an, wobei eventuell noch vorhandene Mängel festgehalten und die Nachbesserungsfristen vereinbart werden. Parallel zum Baugeschehen sind Teil- und Schlussrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

5.3 Die Bank/ Monatliche Belastbarkeit

Faustregeln

Nur in wenigen Haushalten wird detailliert Buch über die Ausgaben geführt. Daher sollten zunächst überschlägig zwei Faustregeln angewendet werden. Faustregel 1 besagt, dass die Belastbarkeit aus dem Schuldendienst (Zins und Tilgung) mittelfristig nicht mehr als ein Drittel des Nettoeinkommens betragen soll. Die durchschnittliche Belastung der Kreditnehmer liegt tatsächlich nur wenig über dieser Grenze, stellten die Hypothekensbanken in einer Untersuchung fest. Faustregel 2 geht etwas differenzierter zu Werke: Danach kann die monatliche Belastung je nach Nettoeinkommen zwischen

30 und 40 % liegen. Ende der siebziger Jahre wurden folgende Größen gehandelt: 30 % bei einem Nettoeinkommen unter € 1.250,- im Monat, 35 % bei einem Nettoeinkommen bis € 1.500,- im Monat und 40 % bei einem Nettoeinkommen über € 1.500,-. Manche Institute verwenden diese Faustregeln noch heute. Mehr als 45 bis 50 % des Familiennettoeinkommens sollte die Belastung aber nicht betragen.

Ein anderer Weg zur Feststellung der Belastbarkeit ist der Abzug der Kosten für den Lebensunterhalt vom Nettoeinkommen. Für eine Einzelperson können € 550,- im Monat als eine Art Minimum für eine normale Existenz angesehen werden, bei einem Paar € 800,-. Je Kind sind dann € 150,- zu addieren. Für eine Familie mit zwei Kindern ergeben sich also Kosten von € 1.100,- im Monat. Bei dieser Berechnung ist aber stets Vorsicht angebracht. Bei niedrigem Einkommen rutscht der Kreditnehmer schnell unter das Existenzminimum, wenn zu knapp kalkuliert wurde. Bezieher höherer Einkommen werden dagegen dazu verleitet, ihre monatliche Belastung zu hoch anzusetzen. Sie sollten nicht vergessen, dass sie wohl kaum von trockenem Brot leben wollen. Das sagt auch die Statistik: Anfang der neunziger Jahre gaben die Kunden der privaten Hypothekensbanken im Durchschnitt 40 % ihres Familieneinkommens für die Finanzierung ihrer Eigenheime aus. Allerdings betrug das Nettoeinkommen € 2.750,- im Monat. Damit bleiben ihnen noch € 1.650 zum Leben. Abzüglich Ihres Eigenkapitals und der

**STEFAN
MERSCHER**
GMBH & CO KG

**Dach-, Wand- und
Abdichtungstechnik
Dachbegrünung**

Hürth-Hermülheim, Dieselstr. 16/18
☎ 0 22 33 / 7 66 08
Fax 0 22 33 / 7 02 63

LICHT-, SICHT-, SONNENSCHUTZ
JALOUSIEN, LAMELLENVORHÄNGE, MARKISEN

50354 HÜRTH- EFFEREN
TEL/FAX: 0 22 33 - 6 44 0 7
schemmannhuerth@compuserve.de

RAUMGESTALTUNG
A.R.SCHEMMANN
Marienstr. 29



Leo Marx KG - Schalltechnik
HOLZ-METALL-GIPS-
MINERALFASERVERARBEITUNG

Telefon 0 22 1 / 83 10 29
Telefax 0 22 1 / 8 30 51 77

Poller Kirchweg 118
51105 Köln (Poll)

leo.marx.kg@t-online.de

Kamine & Öfen

Die besondere
Ausstellung:

- Offene Kamine
- Kaminöfen
- Kachelöfen
- Kaminzubehör

LENZ + DÖRRENBURG
Köln-Marsdorf, Max-Planck-Str. 25, 02234/18510
Internet: <http://ld-koeln.de> · E-Mail: info@ld-koeln.de
Direkt am AB-Kreuz K.-West · A1 Ausfahrt Frechen
Mo.-Fr. 8.00 - 18.00 Uhr, Sa. 10.00 - 14.00 Uhr

Garten- und Landschaftsbau
Ludger Diesch



- Gartenpflege • Baumchirurgie • Gartenteiche
 - Verlegung von Beton- und Naturstein
 - Hauseinfahrten • Haustrockenlegung
- Ein junges, dynamisches Team
berät, plant und führt
Ihre Wünsche aus.*

Zum Donnerbach 64 · 50321 BRÜHL · Telefon 0 22 32 / 21 03 23

MSE ELEKTRO
STOHRER
Meisterbetrieb

- Planung
- Haustechnik
- Beleuchtungstechnik
- Montage
- Pumpentechnik
- Schwachstrominstallation

50354 Hürth-Efferen · Afrastraße 15
Tel. 0 22 33 / 6 65 66 · Fax 0 22 33 / 6 74 00

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

Eigenleistungen, die Sie einbringen können, benötigen Sie für die Finanzierung Ihrer Immobilie Fremdkapital. Entweder Sie verfügen über zuteilungsfähige 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 Immobilienwertes einen Hypothekenkredit ersten Ranges.

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

Weitere Kredite auf eine Hypothek zweiten Ranges bis zu weiteren 20 % bis 40 % des Immobilienwertes können bei entsprechenden finanziellen Verhältnissen oder Vermietung des Objektes gewährt werden. Am sichersten ist die Finanzierung, wenn Sie ca. 20 % Eigenkapital besitzen.

5.4 Der Notar

Der Kaufvertrag wird vom Notar ausgearbeitet. Er klärt den Käufer über die Eintragungen im Grundbuch auf und prüft die Eigentumsverhältnisse. Dies sind beispielsweise Belastungen der Immobilie durch eine Grundschuld oder Rechte Dritter wie Geh- und Fahrrechte oder Vorkaufrechte. Immobilien müssen laut § 313 des

Bürgerlichen Gesetzbuches durch einen notariellen Kaufvertrag gekauft werden. Der Notar erläutert Käufer und Verkäufer den Kaufvertrag. Er muss den schwächeren Vertragspartner vor Nachteilen schützen und beide Parteien belehren. Erst wenn der Käufer die Auflassungsvormerkung erhalten hat, wird der Kaufpreis fällig. Die Auflassungsvormerkung ist ein Sicherungstitel für den Käufer und eine Art Reservierung. Nach termingerechter Zahlung kann der Käufer die Umschreibung auf sich verlangen, auch wenn der Verkäufer mittlerweile in Konkurs gegangen ist. Rechtlich ist das Eigentum erst mit dem Eintrag ins Grundbuch übertragen.

5.5 Der Handwerker (Was ist VOB?)

Bei Arbeiten an Bauwerken oder bei individuellem Einbau von Gegenständen in ein Haus kann man die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) dem Vertrag zugrunde legen. Die VOB dient als Grundlage für die Ausgestaltung von Bauverträgen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Sie sichert eine gerechte Abwägung der beiderseitigen Interessen zu. Wird einem Vertrag über Bauleistungen nicht die VOB zugrunde gelegt, so gilt das BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Zu beachten ist u. a. auch das AGB-Gesetz,

in dem Regelungen über die allgemeinen Geschäftsbedingungen normiert sind.

Ein wesentlicher Unterschied zwischen VOB und BGB besteht z. B. in der Dauer der Gewährleistungsfristen. Nach VOB beträgt die Gewährleistung zwei Jahre, nach BGB fünf Jahre. Beim Hausbau ist letztere Regelung auf jeden Fall günstiger, weil sich kritische Schäden z. B. durch Feuchtigkeitseinwirkung erfahrungsgemäß meist erst nach einigen Jahren zeigen.

Schwarzarbeit

Wer Bauarbeiten von Schwarzarbeitern durchführen lässt, kann grundsätzlich keinerlei Ansprüche auf Gewährleistung stellen. Eventuell bestehende Verträge werden wegen Gesetzesverstoß nichtig. Erleidet ein Schwarzarbeiter einen Arbeitsunfall, so ist der Auftraggeber allein verpflichtet, für die Arzt- und Krankenhauskosten aufzukommen. Schließlich droht ihm noch eine Geldbuße bis zu € 25.000,-, wenn nachgewiesen werden kann, dass er sich durch Schwarzarbeit in erheblichem Umfang wirtschaftliche Vorteile verschafft. Um jedes unnötige Risiko bei der Auftragsvergabe zu vermeiden, sollte sich der Bauherr in Zweifelsfällen die Handwerkskarte zeigen lassen oder bei der zuständigen Handwerkskammer nach der Eintragung in die Handwerksrolle fragen. Dort werden auch alle weiteren Fragen zum Thema Schwarzarbeit beantwortet.

Gartenbau

Hans Schrön seit 69 Jahren

- Gartenarbeiten aller Art • Pflasterarbeiten
- Pflegearbeiten • Grabpflege • Baumpflege

50354 Hürth
Kalscheurener Str. 81

Tel. 0 22 33 / 6 55 45
Fax 0 22 33 / 6 79 85
Mobil 01 77 / 2 40 25 87



Unsere Leistungen auf einen Blick:

- Diamant Bohrarbeiten
- Diamant Sägearbeiten
- Diamant Seilsägearbeiten
- Diamant Schneidarbeiten
- Spezialabbruch

W.P. Beton-Service GmbH
Grubenstraße 4
50354 Hürth-Knapsack
Telefon (0 22 33) 7 53 37
Telefax (0 22 33) 94 60 86



Absteckung *Gewässervermessung
und Topographie*

Geländeprofile *Eberhard Pflug*

Versorgungsnetze *Mühlenstraße 30
50374 Erftstadt*

Kanalvermessung

Gewässerpeilung

topographische Aufnahme

fon 01 71 / 7 77 09 98
fax 01 71 / 1 37 77 09 98
www.pflug-vermessung.de
email pflug.vermessung@t-online.de

DECLEV
KLEIN

Sanitär & Heizung
Meisterbetrieb

Badmodernisierung
Öl- und Gasfeuerungen
Brennwerttechnik
Fernwärmetechnik
Service & Wartung
Schwimmbad- & Solartechnik

Detlev Klein
Kierdorfer Straße 25
50354 Hürth (Berrenrath)
Telefon 0 22 33/3 66 05
Telefax 0 22 33/20 76 18
Mobil 01 72/5 90 50 31

HOLZHANDLUNG KLEMENS PREITER KG

- Bauholz
- Leimbinder
- Holzzuschnitte
- Paneele
- Parkett
- Türen

Brühler Straße 15–17 • 50374 Erftstadt-Liblar • Telefon 0 22 35/23 55



6. Die Bauausführung

6.1 Rechte und Pflichten des Bauherren

Bauausführung

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigefügt, die vom Bauherrn beachtet werden müssen. Der Beginn, die Unterbrechung, die Rohbaufertigstellung und die abschließende Fertigstellung ist dem Bauordnungsamt jeweils vorher mitzuteilen. Der Baugenehmigung sind jeweils entsprechende und vorbereitete Formulare beigefügt. Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden oder eine Absperrung errichtet werden soll, muss hierfür eine Sondererlaubnis beim Bauverwaltungsamt der Stadt eingeholt werden.

6.2 Baubiologisch bauen

Der Trend zu gesünderem Bauen ist unverkennbar. Die Gesundheitsgefährdung durch Baumaterialien und Bauweisen ist in den letzten Jahren stark diskutiert worden. Hier konnten immer häufiger Wirkungen nachgewiesen werden, die das Wohlbefinden der Bewohner deutlich beeinträchtigen oder gar gesundheitsschädlich sind. Das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit gilt heute vor allem drei Gruppen von Baustoffen:

1. Schweb- und Faserstoffe aus bestimmten Materialien (Asbestfasern oder künstliche Mineralfasern)

2. Chemische Substanzen in Baustoffen (z. B. Formaldehyd in Spanplatten; Dämmstoffen, Belägen, Tapeten; PCP und Lindan in Holzschutzmitteln; Lösungsmittel in Farben, Lacken, Klebern etc.)

3. Strahlenexposition aus Baustoffen, z.B. Radon und seine Folgeprodukte.

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

Bauen mit Naturstoffen

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

Glas

Glas – ebenfalls ein reines Naturprodukt – ist zu einem der dominierenden Baustoffe geworden. Je höher der Glasanteil an der Fassadenfläche ist, desto größer ist auch der Gewinn an Licht, Sonne und Sonnenwärme für alle zum Süden orientierten Räume. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens mit der Behag-

lichkeit, gesteigertem Wohlbefinden und höherer Lebensqualität. Zudem spart die natürliche Heizkraft der Sonne Heizkosten. Wo sich die Öffnung der Südfassade baulich nicht durchsetzen lässt, empfiehlt sich der Anbau eines Wintergartens. Damit lässt sich der Wohnbereich erweitern und eine ideale Übergangszone zwischen Innen und Außen schaffen.

Wärmedämmung und Speicherung

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

Energiesparen

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

Glänzende Ideen für jeden Anspruch!



Fliesenfachhandel

HEINEN



Die Qualität macht
den Unterschied

Innungstraße 7, Hürth
Gewerbegebiet Gleuel
Tel. 02233/31030
Fax 02233/31093
www.FliesenHeinen.de

Öffnungszeiten:
Mo - Fr 7.30 - 18 Uhr
Sa 9 - 13 Uhr

Wir freuen uns auf
Ihren Besuch!

6. Die Bauausführung

schlechten Energieausbeute und damit einer erhöhten Umweltbelastung ist der geringe Wirkungsgrad veralteter Heizkessel. Erhebliche Wärmemengen verlassen das Haus ungenutzt über den Schornstein. Diese Abgasverluste können durch moderne Heizkessel beträchtlich verringert werden. Damit mindern sich auch Schadstoffe wie Schwefeldioxyd. Die Kohlendioxydproduktion ist Hauptverursacher des Treibhauseffektes! Nicht zuletzt spart eine umweltfreundliche Feuerungsanlage unmittelbar auch Öl oder Gas und damit Geld. Jeder Anlagenbesitzer kann sich anhand der Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers selbst ein Bild über den Zustand seiner Anlage machen. Im Messprotokoll muss beispielsweise immer die Rußzahl angegeben sein. Ist sie größer als 0, zeigt dies einen Niederschlag unverbrannter Kohlenstoffe an. Die Verbrennung ist also nicht vollständig, eventuell entsteht sogar giftiges Kohlenmonoxyd. Außerdem behindert Ruß den Wärmeübergang vom heißen Rauchgas in Heizwasser. In der Vergangenheit hat man die Heizung aus Sicherheitsgründen gerne eine Nummer zu groß gewählt, damit es auch im kältesten Winter noch ausreichend warm würde. Dieses „Darf es ein bisschen mehr sein?“ ist für den Heizungsbauer heute keine Frage mehr. Es muss die richtige Heizung sein, berechnet nach dem tatsächlichen Wärmebedarf der jeweiligen Wohnung.

Nach Ansicht der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (AgV) gilt unter den modernen Heizkesseln der Brennwertkessel als „besonders energiesparende

und umweltschonende Wärmeherzeugung“. Für Hausbesitzer, die ihre Heizung modernisieren wollen, empfiehlt es sich, bei Verbraucherverbänden, Energieberatern kommunaler Versorgungsunternehmen oder beim Installateur Informationen über die derzeit günstigste Heizungs- und Warmwassertechnik einzuholen. Die Berater können Vergleichsrechnungen anstellen, wie rentabel eine Entscheidung bei höheren Anschaffungskosten und Brennwertgeräten, aber wesentlich niedrigeren Kosten ihres Energieverbrauches sein kann. Seit 1993 wurden die Grenzwerte für Abgasverluste deutlich verschärft. Einige Altanlagen sind daher nicht mehr erlaubt.

6.3 Preiswert Bauen

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Umso mehr möchten sie möglichst all ihre Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim verwirklichen. Die ersten vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: Soll der Bau kostengünstig bleiben, muss man von so mancher lieb gewonnenen Idee Abschied nehmen. Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen. Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung. Nur der Fachmann, am besten ein Architekt, kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen und feststellen, wo noch

Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten. Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherrn ab. Dennoch lassen sich einige Richtlinien aufstellen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:

1. So einfach bauen wie möglich. Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten sparen. „Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit guter Baugestaltung lässt sich auch hier eine abwechslungsreiche Vielfalt erreichen.
2. Am Rohbau nicht sparen! Faustregel: Die Grundsubstanz soll viele Generationen überdauern. Zu knapp dimensionierte und in der Praxis wenig erprobte Bauweisen und Materialien sollten unbedingt vermieden werden. Ein Beispiel: Die Außenmauern einige Zentimeter dicker als die Sparversion zu planen, wirkt sich auf die Endkosten kaum merklich aus, verringert aber die späteren Energie- und Instandsetzungskosten deutlich. Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschossdecken und das Dach.
3. Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen. Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Baugelder und Heizkosten. Ein Wohnzimmer beispielsweise, das vielleicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muss nicht unbedingt 60 Quadratmeter groß sein.



HSH
Michael May GmbH

- Heizung
- Haustechnik
- Sanitär
- Service

Telefon (0 22 33) **9 32 36-0** · Telefax (0 22 33) **9 32 36-10**
Zunftweg 4 · 50345 Hürth

rolf müller
Sanitär & Heizungstechnik



Vorgebirgstraße 243
50969 Köln
Telefon 02 21 / 3 50 89 89
www.rm-haustechnik.de
webmaster@rm-haustechnik.de



Wählen Sie den richtigen Schornstein!

ISOMIT
Schornsteine

- Wir beraten Sie.
- Wir planen für Sie.
- Wir bauen für Sie.



Einen Zug für den Heizungskessel...
...und einen Zug fürs Kaminfeuer!

LENZ + DÜRRENBURG

50858 Köln-Marsdorf
Max-Planck-Straße 28
Telefon 022 34/18 51-0
Telefax 022 34/18 51-33



Reetz GmbH
Schlosserei
Feineisenbau

Fischenicher Str. 40 · 50354 Hürth
Tel. (0 22 33) 4 44 74 · Fax 1 57 37



6. Die Bauausführung

4. Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden. Exklusive Wasserhähne, Badewannen, Bodenbeläge, Schalter etc. kosten ein Vielfaches von einfacheren Standardausstattungen, verbessern aber die Wohnqualität nicht. Es besteht immer noch die Möglichkeit, später bei verbesserter Haushaltslage „nachzurüsten“.
5. Grundstücksfläche optimal ausnutzen! Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz oder eine ganze Siedlung? Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als frei stehende Einfamilienhäuser.
6. Manche Bauherren setzen ihren Sparstift zuallererst beim Keller an. Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager- und Hobbyraum anderweitig im Gebäude untergebracht werden – zumeist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden. Nebenräume im Keller unterzubringen ist also meistens die preisgünstigere Alternative. Ausnahmen wären eine schwierige Hanglage oder ein hoher Grundwasserspiegel. Solche Voraussetzungen erfordern hohe Kosten für Sonderbaumaßnahmen. Denken Sie daran, dass Sie im Nachhinein keinen Keller mehr bauen können.

7. Baustoffe „horten“. Schon vor Baubeginn Sonderangebote der Baumärkte, z.B. an Fliesen, Farben, Installationsmaterial etc., wahrnehmen.
8. Eigenleistungen einbringen. Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden ist.

6.4 Wie sichere ich mein Eigenheim?

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

Licht am und im Haus

Bewegungsmelder erhellen Ihr Haus. Außenbeleuchtungen lassen sich preisgünstig installieren und sparen Strom, da sie nur bei Notwendigkeit Licht spenden. Allerdings lösen auch Haustiere oder sich bewegende Äste die Beleuchtung aus. Zeitschaltuhren steuern Lampen im Haus während Ihrer Abwesenheit. Vor Licht scheut der eine oder andere Einbrecher bereits zurück.

Rolläden

Bauen Sie Rollläden in den unteren Geschossen ein. Sind sie absperbar, so kön-

nen sie von außen nicht hochgeschoben werden und bieten in fest verankerten Führungsschienen eine hohe Sicherheit.

Gitter

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

Schlösser

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

Alarmanlagen

Sie sind der teuerste Schutz vor Einbrechern. Wirksame Anlagen kosten mehrere tausend Mark und sind meist so sensibel, dass es hin und wieder zu Fehlalarmen kommt. Billige Lösungen sind für Einbrecher kein Hindernis. Wichtig ist der Gesamtschutz des Hauses. Nur wenn alle Schwachstellen ausgemerzt sind, ist Ihr Eigentum wirksam geschützt. Jede Kette ist nur so stark wie ihr schwächstes Glied.

7. Baufinanzierung

7.1 Wichtige Förderungsmöglichkeiten und Steuervorteile beim Bau oder der Renovierung/Sanierung eines Hauses

Finanzielle Förderungsmöglichkeiten beim Bau oder Kauf eines Hauses

Wer selbst in sein Haus einzieht, kann die Steuervorteile aus dem Eigenheimzulagengesetz nutzen. Voraussetzung dafür ist, dass das Gebäude neu gebaut wurde und Ihr Einkommen in dem Jahr des Antrages und dem Jahr davor zusammen unter € 163.614,- (bei Verheirateten; bei Alleinstehenden € 81.807,-) liegt. Als neu gilt die Immobilie, wenn sie nicht älter als drei Jahre ist. Jede Person kann diese Förderung einmal im Leben in Anspruch

nehmen, soweit er nicht bereits einen Steuervorteil für ein selbst bezogenes Eigenheim in Anspruch genommen hat. Die Höhe der Eigenheimzulage beträgt bei neuen Häusern 5 % des Anschaffungswertes, wobei maximal € 2.556,- (Altbau € 1.278,-) gewährt werden. Hierzu zählen sowohl die Herstellkosten als auch die Grundstückskosten. Dabei ist es nicht von Bedeutung, ob Sie das Haus als Bauherr neu bauten oder ein bis zu drei Jahre altes Haus gebraucht gekauft haben. Für jedes Kind, für das Sie Kindergeld beziehen oder Kinderfreibetrag in Anspruch nehmen, werden weitere € 767,- Förderung bezahlt. Die Förderung wird 8 Jahre lang jährlich zum 15. März ausbezahlt. Sollten Sie innerhalb der acht Jahre we-

gen Auszugs keine Förderung mehr erhalten, so verfällt der restliche Anspruch nicht. Bauen Sie zum zweiten Mal, können Sie die verbleibenden Jahre in Anspruch nehmen. Verkaufen Sie beispielsweise Ihr Haus nach 5 Jahren und ziehen in ein neues Heim ein, gilt die Förderung für die verbleibenden 3 Jahre.

Besondere Förderung ökologischer Modernisierungsmaßnahmen

Weitergehende Förderungsmöglichkeiten bei der Sanierung eines Gebäudes

Alle regelmäßig durchgreifenden Modernisierungen, die zur Beseitigung von Mängeln am statischen Gefüge des Hauses,

SOZIETÄT

**DIPL.-KFM. DIPL.-FINANZWIRT
GEORG MEVISSSEN**

*Wirtschaftsprüfer
Steuerberater*

DIPL.-KFM. BIRGITT REUTER

Steuerberater

DIPL.-KFM. HORTENSE BREUER

Steuerberater

Postfach 8155 · 50344 Hürth

Brabanter Platz 1 · 50354 Hürth

Tel.: (0 22 33) 940 01-0

Fax: (0 22 33) 940 01-10

info@mrb-steuern.de

www.mrb-steuern.de

Beratungsschwerpunkte

- **Allgemeine steuerliche und betriebswirtschaftliche Beratung**
- **Existenzgründung**
- **Erbfolgeplanung**

7. Baufinanzierung

der Haustechnik, dem Feuchtigkeits-, Wärme-, Brand- und Schallschutz oder der Grundrissgestaltung beitragen, sind gegebenenfalls förderungsfähig.

Der Eigentümer, der eine Modernisierung seines Gebäudes erwägt, sollte zunächst Kontakt zur Sanierungsstelle der Stadt, der Abteilung Stadterneuerung im Stadtplanungsamt, aufnehmen. Dort kann er klären, unter welchen Voraussetzungen Förderungsmittel für die von ihm beabsichtigten Bauarbeiten zur Verfügung gestellt werden.

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

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

Nach den Förderungsbestimmungen des jeweiligen Bundeslandes kann dem Eigentümer der Anteil der Kosten erstattet werden, der sich wirtschaftlich nicht trägt. In der Regel ist jedoch der Zuschuss auf weniger als 50 % der berücksichtigungs-

fähigen Modernisierungskosten begrenzt. Über die Förderung jeder einzelnen Modernisierungsmaßnahmen entscheiden die zuständigen Gremien des Stadtrates entsprechend der Priorität der Maßnahmen und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Finanzmittel. Auf der Grundlage der Ratsentscheidung wird ein Modernisierungsvertrag zwischen Eigentümer und Stadt abgeschlossen, der die Durchführung und Förderung der Modernisierung im einzelnen regelt.

7.2 Weitere Förderungen des Staates

Steuerliche Vorteile

Grundstückseigentümer können außer einer direkten Förderung auch steuerliche Vergünstigungen für Grundstücke im Sanierungsgebiet in Anspruch nehmen, wenn sie eine Modernisierung planen. Auf Grundlage vertraglicher Regelungen wer-

den bei Modernisierungsmaßnahmen mitunter auch finanzielle Hilfen für Mieter bei modernisierungsbedingtem Umzug geleistet. Unter bestimmten Voraussetzungen kann dem Eigentümer auch der entstehende Mietausfall erstattet werden.

Vorteile im Altbauerwerb

Durch die Einbeziehung in das Sanierungsgebiet ergeben sich für den Grundstückseigentümer neben den Vorteilen einer direkten Förderung folgende Besonderheiten: Im Gegensatz zu anderen Grundstückseigentümern außerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes braucht er keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge nach den Kommunalabgabegesetzen der Länder zu leisten; dagegen wird von jedem Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet nach Abschluss der Sanierung ein Ausgleichsbetrag erhoben, der sich an der sanierungsbedingten Wertsteigerung des Grundstücks bemisst.

Rahmendaten zum neuen Eigenheimzulagengesetz

Zeitraum der Förderung	8 Jahre
------------------------	---------

Einkommensgrenzen

ledig	€ 81.807,- in 2 Jahren
verheiratet	€ 163.614,- in 2 Jahren

Art der Förderung

Höhe der jährlichen Förderung

Förderungshöhe

neue Immobilie	5 % vom Kaufpreis, maximal € 2.556,-
gebrauchte Immobilie (älter als 3 Jahre)	2,5 % vom Kaufpreis, maximal € 1.278,-
Kinderbaugeld je Kind	€ 767,-

7. Baufinanzierung

Notwendige Unterlagen

Überdies hat der Grundstückseigentümer zu beachten, dass zur Absicherung der Sanierungsziele eine besondere schriftliche Genehmigung für bestimmte Rechtsvorgänge und Vorhaben einzuholen ist: Dazu gehören insbesondere die Veräußerung eines Grundstücks und Erbbaurechts, die Belastung eines Grundstücks, Nutzungsvereinbarungen für Grundstücke und Gebäude, die Teilung eines Grundstücks, eine Nutzungsveränderung sowie wertsteigernde Veränderungen und bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück. Bei Kaufverträgen wird geprüft, ob der vereinbarte Kaufpreis dem Verkehrswert – ohne Berücksichtigung der durch die Sanierung oder die in Aussicht auf Sanierung eingetretenen Werterhöhung – entspricht. Um sanierungsbezogene Grundstücksspekulationen zu verhindern, muss die Stadt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften dem Vertrag die Genehmigung versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den sanierungsunbeeinflussten Bodenwert überschreitet.

7.3 Fallbeispiel zur Förderung nach dem Eigenheimzulagengesetz

Das folgende Fallbeispiel verdeutlicht die Förderung beim Kauf eines Einfamilienhauses:	
Familie mit 2 Kindern, zu versteuerndes Familieneinkommen	€ 40.000,-
Kaufpreis des Einfamilienhauses	€ 190.000,-
Nebenkosten insgesamt	€ 9.500,-
davon Eigenmittel	€ 49.000,-
Nominalzinssatz	6 %
Tilgung	1 %
Kreditsumme	€ 150.500,-
jährliche Belastung inkl. Tilgung	€ 10.535,-
Förderung:	
8 Jahre erhält die Familie Förderung vom Staat, die sich wie folgt errechnet:	
Grundförderbetrag für neue Objekte	€ 2.556,-
zuzüglich Förderbeträge für 2 Kinder	€ 1.534,-
Summe der jährlichen Förderung	€ 4.090,-
Die vom Finanzamt jährlich ausbezahlte Förderung beträgt daher insgesamt	€ 32.720,-
Monatliche Belastung:	
jährliche Belastung für Zins und Tilgung	€ 10.535,-
abzüglich Förderungen für die ersten 8 Jahre	€ 4.090,-
jährliche Belastung	€ 6.445,-
monatliche Belastung während der ersten 8 Jahre	€ 537,08

Berechnungsbeispiel (ohne Gewähr)

JÜRGEN
KOLLER
G M B H 

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Luxemburger Strasse 311 · 50354 Hürth
Telefon 0 22 33/94 24 00 · Fax 94 24 02
E-Mail: buero@koller-huerth.de

- ▶ Jahresabschlußprüfung und betriebswirtschaftliche Beratung für mittelständische Unternehmen
- ▶ Steuererklärungen, Jahresabschlüsse, Finanz-/Lohnbuchhaltung
- ▶ Beratung bei Unternehmensgründungen und -umstrukturierungen
- ▶ Erbschaft- und Schenkungsteuerberatung
- ▶ Private Vermögensanalyse

STADT  HÜRTH

DEVK
VERSICHERUNGEN

Von der Finanzierung bis zur Absicherung

Markus Blümchen

Leiter der Hauptvertretung · Versicherungskaufmann

Kaulardstr. 8 · 50354 Hürth
Tel. + Fax (0 22 33) 6 59 60
Mobil: (01 78) 5 54 97 81

DEVK_Bluemchen@hotmail.com

Öffnungszeiten:

Mo.-Fr. 9.00 – 12.30 Uhr, Do. 15.00 – 20.00 Uhr

BBBank Baufinanzierung

Bauen Sie Ihr
Traumhaus
auch lieber günstig?

Wenn's um die Finanzierung von Haus oder Wohnung geht, dann liegen die Angebote der BBBank auf den vordersten Rängen.

BBBank-Filiale in Hürth-Hermülheim
Luxemburger Straße 348
Telefon (0 22 33) 9 74 85-0

BB Bank 

www.bbbank.de



ADAM MUND

GmbH & Co. KG

Industriereinigung
Glas- und Gebäudereinigung
Gütermahverkehr
Containerdienst

Daimlerstraße 6
50354 Hürth (Hermülheim)
Telefon 0 22 33 / 9 74 07-0
Telefax 0 22 33 / 9 74 07-40
e-mail: info@adam-mund.de

Architekturbüro Henning Bertermann

Dipl. Ing. Architekt AKNW

von-Geyr-Ring 39
50354 Hürth

Planung - Bauleitung



Erbenhof in Alt-Hürth



Wohnhaus Sürth in Alstädten

Tel 0 22 33/93 48 22
Fax 93 48 24
e-mail:
hbertermann@web.de



Arnold Mund

Rohbau · Umbau · Klinkerarbeiten

Kölner Straße 45a · 50354 Hürth (Gleuel)
Telefon (0 22 33) 3 41 81 · Telefax (0 22 33) 3 68 48 · Mobil (01 71) 2 63 05 04

Fritz Münster, Dipl.-Ing. TH

S t a t i k u n d K o n s t r u k t i o n



Elisabethstraße 149
50226 Frechen

Tel. 0 22 34 / 65 86 52
Fax 0 22 34 / 65 86 54

E-Mail: f.muenster@t-online.de

8. Der Bau ist fertig

8.1 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 zwei Jahre, nach BGB-Verträgen fünf Jahre. Auch nach der Abnahme gelten diese Gewährleistungsfristen für die erbrachten Leistungen.

8.2 Mängel am Bau? – Was tun?

Das Auftreten von Bauschäden wird sich auch bei bestem Willen aller am Bau Beteiligten nie ganz vermeiden lassen. Bauschäden können durch mangelhafte Architekten-, Ingenieur- oder Unternehmer-

leistungen verursacht werden. Architekten schließen in aller Regel Haftpflichtversicherungen gegen Bauschäden ab. Wenn Planungsfehler auftreten, sind sie daher in der Lage, die anfallenden Kosten zur Schadensbehebung wirkungsvoll abzudecken. Auch bei der Bauausführung werden sich Reklamationen nie ganz ausschalten lassen.

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

Vorgehensweise des Bauherrn

Kommt der Handwerker der Aufforderung nicht nach, wird der Bauherr gegen ihn gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen. Ein erster Schritt ist immer die gerichtliche Beweissicherung. Ein vom Antragsteller benannter, vom Gericht bestellter Sachverständiger führt dann ein

Beweissicherungsverfahren durch. Ein solches Gutachten bringt in den meisten Fällen für beide Parteien Klarheit. Weigert sich der Handwerker aber weiter, die Mängel zu beseitigen, kann ihn der Bauherr auf Ausführung der Gewährleistungsarbeiten verklagen.

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

FLIESEN SCHOLL

Meisterbetrieb für
Maurer- und Fliesenarbeiten
Marmor-Naturstein
Verlegung – Verkauf



Wand- und Bodenbeläge aus Fliesen und Platten aller Art

- Maurerarbeiten
- Renovierung + Sanierung
- Terrassenbeläge
- Fassadenbekleidung mit Vollwärmeschutz
- Natursteinarbeiten
- Reparatur-Schnelldienst

Antoniusstraße 16 · 50226 Frechen (Habelrath)
Telefon 0 22 34/3 10 10 · Telefax 0 22 34/33 33 · www.FliesenScholl.de

Wir machen
Ihrem Haus
schöne Augen...

 **Schmitz** G. B. H.

Fenster, Türen, Markisen

Rolladen



Industriestr. 199a
50354 Hürth
Tel. 0 22 33/94 25 00
Fax 0 22 33/94 25 050



- ⌋ individueller Innenausbau
- ⌋ Massivmöbel
- ⌋ Treppen
- ⌋ Reparaturen
- ⌋ Zuschnitte

Am Kloostergarten 2a
50354 Hürth-Gleuel
Tel. & Fax 0 22 33-37 47 26
Mobil: 01 77-4 13 20 58
e-mail: tischlereiboucault@yahoo.de
Internet: www.tischlereiboucault.short.de

HERMANN STEMMELER



Malerfachbetrieb
Schmittenstrasse 159
50334 Hürth-Fischenich
Telefon 0 22 33/ 4 17 89
Telefax 0 22 33/ 10 04 85
Mobil 01 60/99 03 13 32

Maler- und Tapezierarbeiten
Außen- und Innenanstrich
Betonsanierung
Wärmedämmverbundsystem
Fußbodenverlegung
(außer Fliesen)

9. Besonderheiten beim Bauen

9.1 Der Dachausbau

Nach wie vor liegen in Dachgeschossen Kapazitäten an Wohnraum brach. Der Staat lockt mit Zuschüssen und steuerlichen Erleichterungen. Gelockerte Baubestimmungen und zügigere Genehmigungsverfahren erleichtern ebenfalls die Entscheidung für den Dachausbau.

Bezüglich Brandschutz in Gebäuden mit zwei und mehr Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes müssen Wände, Decken und Dachschrägen feuerhemmend sein. Wird auch der Spitzboden ausgebaut, müssen zudem die darunter liegenden Geschosse feuerbeständig sein.

Jedes ausgebaute Dachgeschoss muss über zwei Rettungswege verfügen: einen Zugang über das Treppenhaus sowie für jede Nutzungseinheit mindestens ein von der Feuerwehr anleitetbares Fenster (lichte Größe 90/120 cm). Für Maisonettenwohnungen und Galerien gelten Sonderregelungen.

Bei nachträglichem Ausbau muss die Raumhöhe mindestens 2,20 m betragen, bei Neubauten mindestens 2,40 m. Diese Höhe ist mindestens über die Hälfte der Grundfläche einzuhalten, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben. Bauanträge für den Ausbau des Daches zu einer kompletten Wohnung scheitern nicht selten am Fehlen eines Pkw-Stellplatzes, der zusätzlich eingerichtet werden muss. Genehmigungsfrei sind in manchen Bundesländern die Errichtung und Veränderung von Dachflächenfenstern und der Einbau von Sonnenkollektoren. Dagegen

muss für die Errichtung von Dachgauben ein Bauantrag gestellt werden.

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

9.2 Renovieren, Modernisieren, Sanieren?

Je knapper der Bestand an Bauland wird und je weniger sich Chancen für Neubauten bieten, desto mehr gewinnen bestehende Gebäude an Bedeutung. Bereits über die Hälfte aller Baumaßnahmen betrifft heute den Altbaubereich. Wenn die Grundsubstanz noch intakt ist, lassen sich oft mit kleinen Renovierungsarbeiten beachtliche Erfolge erzielen. Zudem lockt viele Bauherren die besondere Atmosphäre von Altbauten.

Renovierung

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

Modernisierung

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

Sanierung

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung: Sie wird erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Feuchte, windschiefe oder rissige Mauern, stark durchhängende Decken, mürbe Fundamente oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern. Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel Sachverständige oder ein Architekt hinzugezogen werden. Dies gilt umso mehr, wenn denkmalgeschützerische Belange eine Rolle spielen. Dann muss die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Listen über Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, sind bei den zuständigen Behörden einzusehen.

9.3 Der Denkmalschutz

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

WIR KRIEGEN SIE ALLE!



KOHLHAAS & HONECKER

SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



über 60 Jahre Fachbetrieb für Schädlingsbekämpfung

- IHK-geprüfte Schädlingsbekämpfer
- HACCP-Konzepte • Taubenabwehr
- Holzschutz • Betriebsanalysen

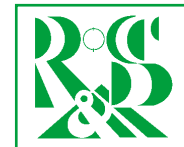
Verwaltung:
Daimler Straße 8 • 50354 Hürth • Fax: 0 22 33 / 7 54 36

 **0 22 33 / 79 70-0**



Entsorgung und Recycling

- Bauschutt – Bauabfallrecycling
- Asbestentsorgung
- Containerdienst
- Deponiebetrieb
- Kieswerk – Baustoffe
- Tiefbau – Kläranlagenbau
- Abbruch + Entsorgung
- Transporte



Rhiem & Sohn

**Kies und Sand
GmbH & Co. KG**

Luxemburger Straße 1
50374 Erftstadt-Erp
Telefon (0 22 35) 9 55 36-0
Telefax (0 22 35) 7 16 39
E-Mail: info@rhiem-sohn.de

<p>SANITÄR Badmodernisierung Kundendienst Rohrreinigung Alt- und Neuanlagen</p>	<p>HEIZUNG Öl- und Gasfeuerung Fernwärme Solartechnik</p>	
--	--	---

Grippekovener Strasse 45
50354 Hürth-Gleuel
Telefon 0 22 33 / 93 31 15
Telefax 0 22 33 / 93 31 16



9. Besonderheiten beim Bauen

Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung. Hier müssen schon im Planungsstadium Architekt und Denkmalschützer zurate gezogen werden. Für Denkmaleigentümer stellt sich die Frage, wie sie die Mittel für die Sanierung ihres Objektes aufbringen. Hier helfen Zuschüsse aus Mitteln der Bundesländer, wie auch der Landkreise und Gemeinden. Man muss sich nur rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme und nach Absprache mit dem zuständigen Denkmalpfleger an die entsprechenden Behörden wen-

den. Neben Zuschüssen des Bundes, des Bundeslandes, des Landkreises oder der Gemeinde können auch steuerliche Vergünstigungen durch erhöhte Absetzungen von Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwendungen bei Baudenkmalern in Anspruch genommen werden.

Auch Baumaßnahmen im Umfeld von Baudenkmalern verlangen eine Rücksichtnahme und Abstimmung der Vorhaben auf die Belange des Denkmalschützes.



Burg Efferen

10. Wichtige Adressen

10.1 Ämterverzeichnis

Baubetriebshof

Herbert Jost, Tel. 53-6 50

Baudezernat

Franz-Peter Boden, Tel. 53-4 01

Bauordnungsamt

Heribert Wolf, Tel. 53-4 40

Hochbauamt

Heribert Wolf, Tel. 53-4 40

Liegenschaftsamt

Eduard Meyer zu Ermgassen
Tel. 53-5 03

Planungsamt

Manfred Siry, Tel. 53-4 20

Stadtwerke Hürth (EB)

Dr. Ahrens-Salzsieder, Tel. 53-6 15

Tiefbauamt

Norbert Rüh, Tel. 53-4 71
Fernw.: Jürgen Schiffmann, Tel. -6 23
Wasser: Jürgen Schiffmann, Tel. -6 23

Wirtschaftsförderungsamt

Hans-Dieter Schmitz
Tel. 53-5 91

10.2 Entsorgungsstellen

Umweltkoordinator

Reinhold Mengel, Tel. 53-4 94

ergon

GmbH

Spannbeton Hohldecken



*Für Industrie- und Wohnungsbau
- Kostengünstig*

- Schnelle Witterungsunabhängige Montage*
- Als Geschoß- oder Dachdecken einsetzbar*



ERGON
Spannbeton-Hohlplatten
unterliegen der Fremdüber-
wachung durch das Amtliche
Materialprüfungsamt
NORDRHEIN-WESTFALEN

Vertrieb:
Ergon Deutschland GmbH
Lindenstraße 20
50374 Erftstadt
Tel.: 022 35-95 33 14
Fax: 022 35-95 33 15
Mobil: 01 71/2 03 83 66
www.ergon.be
e-Mail: ergon.vertrieb@t-online.de

11. Planen und Bauen von A bis Z

Abschreibung

Für die Abnutzung Ihrer Immobilie können Sie bestimmte Beträge von der Steuer absetzen (Absetzung für Abnutzung = AfA). Bei der eigengenutzten Immobilie regelt dies der Paragraph 10e. Die Abschreibung von vermieteten Immobilien wird durch entsprechende AfA-Tabellen steuerlich festgesetzt. Dies sind zwischen 1,25 % und 7 % der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bei vermieteten Objekten.

Auflassungsvormerkung

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

Baudarlehen

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

Beleihungsgrenze

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

Bereitstellungszinsen

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

Disagio

Zinsvorauszahlung, die den Nominalzinssatz verringert. Das Disagio ist die Differenz

zwischen Kreditsumme und tatsächlich ausbezahltem Betrag. Normalerweise liegt diese Differenz zwischen 3 % und 10 % der Kreditsumme.

Effektivzins

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

Festzins

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

Freistellungserklärung

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

Grundbuch

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

Grundschild

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

HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Ein Regelwerk, welches das Honorar für den Architekten festlegt. Sie ist gestaffelt

in fünf Honorarzonen, wobei die Zone I sehr geringe Planungsanforderungen, die Zone V sehr hohe Planungsanforderungen enthält. Die Planung von Einfamilienhäusern fällt in der Regel zwischen Zone III bis IV und macht 7 bis 10 % der reinen Baukosten aus.

Hypothekendarlehen

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

Nebenkosten

Bei der Immobilie sind dies die Grunderwerbsteuer, Maklerkosten, Notar- und Gerichtskosten. Die Nebenkosten betragen zwischen 2 und 10 % der Gesamtkosten.

Nominalzins

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

Verkehrswert

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

Zwischenfinanzierung

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

Einfamilienhäuser: Beachtliche Wertsteigerung



Die Preise für Einfamilienhäuser weisen nach den Ergebnissen der Marktforschung des Ring Deutscher Makler in den vergangenen 25 Jahren eine sehr solide Wertentwicklung auf. Seit 1974 hat sich demnach der Preis für diese in Deutschland beliebtesten Wohnimmobilien deutlich mehr als verdoppelt. So kostet ein durchschnittliches Einfamilienhaus in den Großstädten des alten Bundesgebietes, das 1974 für rund € 118.000,- erworben werden konnte, heute knapp € 292.500,-. Dies entspricht einer Wertsteigerung um rund

147 Prozent. Gleichzeitig konnte während all dieser Jahre ein hoher Wohnnutzen für die Familie verwirklicht werden, wie der RDM betont.

Die höchsten Preise für Einfamilienhäuser werden derzeit mit € 420.000,- (+ 23 %) in München beobachtet. Die stärkste Wertsteigerung dagegen hat sich mit 25 % in Köln ergeben, wo das Preisniveau von durchschnittlich € 80.000,- auf € 285.000,- angewachsen ist. Am Ende der Skala stehen die beiden norddeutschen

Städte Bremen und Hannover mit Preisen von € 175.000,- bzw. € 197.500,- und Wertsteigerungen von 75 % in Bremen und sogar nur 58 % in Hannover. Ein im Verhältnis zur Stadtgröße moderates Preisniveau wird mit € 260.000 (+ 174 %) in der Hansestadt Hamburg beobachtet.

September 1999

Weitere Pressinformationen finden Sie im Internet unter: www.rdm.de

Bauplätze: Kräftige Wertsteigerung



In den vergangenen 25 Jahren sind die Preise für Bauplätze in den westdeutschen Großstädten mit mehr als 1/2 Mio. Einwohner um 253 %, also um rund das 3fache angestiegen. Dies ergibt sich aus einer aktuellen Marktuntersuchung des Ring Deutscher Makler in Hamburg. Das höchste Preisniveau wird mit € 525,- je Quadratmeter Bauland zur Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses in Stuttgart beobachtet. Auch vor 25 Jahren stand die baden-württembergische Metropole mit € 175,- schon an der Spitze der Skala. Billigster Standort für den Erwerb eines Bauplatzes ist, ebenso wie schon vor 25 Jahren, die Hansestadt Bremen mit einem aktuellen Durchschnittspreis von € 115,-.

Die teuersten Standorte beim Erwerb von Bauland liegen, mit Ausnahme Düsseldorfs, alle in Süddeutschland. Der Spitzenposition Stuttgart folgen Frankfurt (€ 450,-), München (€ 437,50), Düsseldorf (€ 275,-) und Nürnberg (€ 262,50). Umgekehrt können Bauplätze im Norden und Westen am preiswertesten erworben werden. So finden sich die billigsten Bauplätze nach Bremen (€ 115,-) in Hannover (€ 160,-), Duisburg (€ 175,-) und Hamburg (€ 190,-). Die stärkste Steigerungsrate allerdings wird in der nordrhein-westfälischen Stadt Dortmund mit 413 % beobachtet. Hier ist der Preis für einen Quadratmeter Bauland von € 40,- im Jahr 1974 auf € 205,- in diesem Jahr angestiegen.

Die Preisentwicklung auf dem Markt für Baugrundstücke gibt hauptsächlich Auskunft über die Entwicklung des Kostenfaktors Bauland. Nur in den seltensten Fällen dürfte ein und dasselbe 1974 erworbene Grundstück unbebaut im Jahr 1999 auf den Markt gekommen sein. Bei dem größten Teil der in die Preisentwicklung einfließenden Bauplatzangebote handelt es sich um in der Zwischenzeit neu für die Bebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern erschlossenen Liegenschaften, betont der RDM.
Dezember 1999

Weitere Presseinformationen finden Sie im Internet unter: www.rdm.de



Stadtverkehr Hürth – Neue Wege der Mobilität **Service in allen Bereichen**

Seit September 1997 fährt der Stadtbus durch Hürth und mit sechs Linien, 220 Haltestellen und einem rund 40 km langen Streckennetz bietet der Stadtbus 98% der Hürther Bevölkerung eine optimale Mobilität.

Mit einem 15-Minuten-Takt und klimatisierten, komfortablen Bussen und modernen Haltestellen bietet der Stadtverkehr Hürth allen Kunden einen besonderen Service. Ob Kinderwagen oder Rollstuhl – mit der beweglichen Rampe und unseren freundlichen Chauffeuren fahren wir unsere Kunden bequem durchs Hürther Stadtgebiet. In unserem **ServiceCenter** mitten im Hürther Park erhalten Sie alle Tickets und Abo's. Freundliche Beratung und Informationen gibt es gratis dazu.

Köln-Ticket mit einem großen kulturellen Angebot und mehreren Geldausgabeautomaten runden das Service-Angebot ab.

Als besonderes Bonbon gibt es die DB-Agentur im ServiceCenter, die alle Fahrkarten der **Deutschen Bundesbahn AG** und Reservierungen zu Originalpreisen und zur sofortigen Mitnahme anbietet.

Sind Sie neugierig geworden?

Dann besuchen Sie uns im

ServiceCenter, Hürth-Park, Laden 65

Montag bis Freitag 9.00 – 20.00 Uhr oder Samstag 9.00 – 16.00 Uhr

oder rufen Sie uns an Infoline 0 22 33-79 93 11

Im **Internet** finden Sie uns unter **www.svh-direkt.de**

SVH Büro 0 22 33-97 93 60 · eMail **info@svh-direkt.de** · Internet **SVH-direkt.de**

Stadtverkehr Hürth

Stadtverkehr Hürth



Stadtverkehr Hürth GmbH
Theresienhöhe
50354 Hürth

ServiceCenter
Telefon: 0 22 33 - 79 93 0
Telefax: 0 22 33 - 79 93 12

SVH Büro
Telefon: 0 22 33 - 97 93 60
Telefax: 0 22 33 - 97 93 63

eMail
svhhuerth@gmx.de



SIE DENKEN AN EINE BROSCHÜRE?

► Dann wenden Sie sich an uns!

Sie wollen informieren,
mitteilen, werben?

► Wir bieten Ihnen termin-
genaue Arbeit und entwer-
fen zuverlässig und seriös
eine werbegetragene
Broschüre für Sie.

Sie bekommen Qualität!

► Wir bieten Ihnen ein
attraktives Layout und eine
gute Druckqualität.

Sie werden beraten!

► Wir bieten Ihnen und den
Sponsoren auf Wunsch
maßgeschneiderte
Lösungen – im Print- und
Internetbereich.

Bekannt als starker
Partner!

WEKA info verlag gmbh



UNSERE PRODUKTPALETTE:

- Bürgerinformation
- Klinik- und Gesundheitsinformation
- Senioren und Soziales
- Dokumentation
- Bildung und Forschung
- Bau und Handwerk
- Bio, Gastro, Freizeit

INFOS AUCH IM INTERNET:

www.alles-deutschland.de
www.alles-austria.at
www.sen-info.de
www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de



Lechstraße 2 | D-86415 Mering | Tel.: +49 (82 33) 3 84-0

WEKA
INFO

WEKA – wer sonst?

Fax: +49 (82 33) 3 84-1 03 | info@weka-info.de

www.weka-info.de



Leben Sie Ihren Traum

Mit unseren Partnern im genossen-
schaftlichen Verbund sind wir in allen
Fragen rund um Ihre Baufinanzierung
Ihr kompetenter Gesprächspartner.
Nutzen Sie das Know-how unserer
Berater für Ihr neues Zuhause.



Bausparkasse
Schwäbisch Hall

Raiffeisenbank in Hürth

Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank Frechen-Hürth eG

Telefon 0 22 33/94 44-0

Telefax 0 22 33/94 44 239

Durchwahl

Immobilienabteilung

Herr Margreiter (Leiter) -230

Herr Tonn -231

Frau Dichtl -232

Herr Kessler -251

Baufinanzierung

Herr Schmitz -253

Raiffeisenbank Fischenich-Kendenich eG

Telefon 0 22 33/94 20 6-0

Telefax 0 22 33/94 20 650

Durchwahl

Herr Grüsgen -12

Herr Wieland -21

Frau Weber -31

Herr Sümnik -40

www.ksk-koeln.de





**WIR HELFEN IHNEN
BEI DEN EIGENEN
VIER WÄNDEN.**

**AUCH WENN ES
MEHR WERDEN.**



Kreissparkasse Köln

Wer die  Baufinanzierung nutzt, hat mehr Raum zum Leben. Fragen Sie uns nach einer soliden Finanzierung, aber auch nach Bausparverträgen, öffentlichen Fördermitteln und Versicherungen. Wir beraten Sie gerne. Wenn's um Geld geht –  Kreissparkasse Köln