

Koblenz – Magnet am
Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben



BAUEN IN KOBLENZ

Eine Information des Bau-Beratungszentrums
der Stadtverwaltung Koblenz





MARTINI · MOGG · VOGT

**Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater**

Beraten. Gestalten. Durchsetzen.

Rechtsanwälte und Fachanwälte für:
Bau- und Architektenrecht, Verwaltungsrecht, Steuerrecht,
Handels- und Gesellschaftsrecht, Erbrecht, Arbeitsrecht, Medizinrecht

JR Dr. Ottmar Martini
Prof. Dr. Hubert Schmidt
Dr. Heike Thomas-Blex
Dr. Arne Löser
Andrew Patzschke

Johannes Mogg
Arno Gerlach
Dr. Axel Rosenberger
Rudolf Krechel
Sascha Unger

Dr. Hans Vogt
Dr. Thomas Brübach
Dr. Marcus Schultz
Kristina Orth
Prof. Georg-Berndt Oschatz

MARTINI · MOGG · VOGT

Ferdinand-Sauerbruch-Str. 26 · 56073 Koblenz
Tel.: 0261 / 88 44 66 · Fax: 0261 / 800 801 · kanzlei@mmv-koblenz.de
www.mmv-koblenz.de

... mehr als Recht

Grußwort (zur 1. Auflage)

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

die eigenen vier Wände gehören nach wie vor eindeutig zu unseren Vorstellungen von hoher Lebensqualität.

Die gute Wohnqualität, die Unabhängigkeit von der Mietentwicklung, die öffentliche Förderung und vieles andere mehr sprechen dafür, ein Haus zu bauen oder eine gebrauchte Immobilie zu kaufen und zu renovieren.

Nach einer repräsentativen Umfrage sehen die meisten Bundesbürger im Erwerb einer Immobilie auch eine sichere Altersvorsorge und sie wollen überwiegend lieber in der Stadt wohnen.

Koblenz: „Magnet am Deutschen Eck: Die Stadt zum Bleiben“, ist ein sehr begehrter Wohn-, Wirtschafts- und Hochschulstandort mit soliden Strukturen. Bei uns stimmen harte wie weiche Faktoren. Auch die große Zahl hochqualitativer Arbeitsplätze und guter Ausbildungsstätten, die günstigen Lebenshaltungskosten, das vielseitige kulturelle Angebot und die wunderschöne Landschaft im „UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal“ sprechen für die Urbanität, Prosperität, die Zukunftsfähigkeit und somit das Prestige unserer Stadt.

Deshalb werden in Koblenz neue Baugebiete mit großer Begeisterung angenommen. Bei uns gibt es unbebaute und bebaute Grundstücke in guten Lagen, bei denen der Weg zum Kindergarten oder zum nächsten Bäcker keine Tagesreise wird.

Dies gilt auch für das Neubaugebiet Asterstein II auf der rechten Rheinseite, in dem 120 Passivhäuser realisiert werden – auch wegen der steigenden Tendenz bei den Energiekosten ist die Passivhaus-Bauweise das Gebot der Stunde.

Mit freundlichem Gruß

Dr. Eberhard Schulte-Wissermann
Oberbürgermeister

Grußwort (zur 2. Auflage)

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

wir freuen uns, dass die 1. Auflage unserer Baubroschüre auf so reges Interesse gestoßen ist, dass sie mittlerweile als „vergriffen“ angesehen werden kann.

Gerne haben wir daher von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, diese Broschüre – in überarbeiteter Fassung – als 2. Auflage allen Interessierten anzubieten.



Dr. Eberhard Schulte-Wissermann
Oberbürgermeister



Bevor sich aber der Wunsch zum Bau oder Kauf einer Immobilie erfüllt, sind zahlreiche rechtliche, finanzielle, technische und organisatorische Fragen zu klären.

Für unser dicht besiedeltes Land sind die für das Bauen erlassenen Regelungen im Interesse aller Beteiligten unverzichtbar. Sie und andere hiermit zusammenhängende Fragen erscheinen aber „Otto Normalverbraucher“ zum Teil recht kompliziert.

Mit dieser Broschüre können wir Ihnen nur einen begrenzten Überblick über das umfangreiche Thema „Bauen“ vermitteln. Sie soll ein erster Leitfaden für Planung und Ausführung Ihres Vorhabens sein, also etwas Licht in das Dunkel bringen; sie kann die persönliche Beratung nicht ersetzen.

Die Stadtverwaltung ist Ihr Dienstleister und Partner. Sie bemüht sich, Ihnen alle Fragen zum öffentlichen Baurecht umfassend zu beantworten und so schnell wie möglich über Ihre Anträge zu entscheiden.

Nach dem Motto: Hier werden Sie bauberaten! bieten wir Ihnen und Ihren Architekten sowie anderen Baufachleuten weitere umfassende Informationen und qualifizierte Beratung in unserem Bauberatungszentrum – **BauBZ** – im Hochhaus am Hauptbahnhof, Bahnhofstraße 47, Erdgeschoss, an.

Wir wünschen Ihnen beim Lesen die richtigen Erkenntnisse und viel Erfolg bei der Realisierung Ihrer Pläne, in Koblenz, in der Stadt der Bundesgartenschau 2011, eine Immobilie zu bauen oder zu kaufen.

Martin Prümm
Baudezernent

Wir hoffen, dass auch diese eine hilfreiche Begleitung bei Ihren baulichen Überlegungen sein kann und wünschen Ihnen viel Erfolg bei der Realisierung Ihrer Pläne.

Mit freundlichem Gruß



Martin Prümm
Baudezernent



	Seite
Grußwort	1
1. Branchenverzeichnis	4
2. Das Bauberatungszentrum – BauBZ – und der „Lotse für gewerbliche Vorhaben“ bei der Stadtverwaltung Stadtverwaltung Koblenz	6
2.1 Das Bauberatungszentrum	6
3. Wege zur eigenen Immobilie	9
3.1 Bauen oder kaufen	9
3.2 Selbst bauen	9
3.3 Kauf einer neuen oder gebrauchten Immobilie	9
3.4 Fazit	10
3.5 Mietzahlungen / Entscheidungs-Checkliste	10
3.6 Immobilienangebote	11
3.7 Standort, Infrastruktur, Größe	11
3.8 Fragen vor dem Erwerb einer Immobilie	11
3.9 Kosten des Immobilienerwerbes	12
3.10 Notar, Grundbuch	13
4. Beiträge, Gebühren, Steuern	16
5. Öffentliche Bauförderung	19
5.1 Allgemeines	19
5.2 Förderung des Bundes	19
5.2.1 Bausparen: Wohnungsbauprämie (WoP), Arbeitnehmersparzulage (ASpZlg), Vermögenswirksame Leistungen (VL)	19
5.2.2 Eigenheimzulage (EigZl)	19
5.2.3 Absetzung für Abnutzung – AfA	19
5.2.4 Baudenkmale, städtebauliche Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche	19
5.2.5 Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)	20
5.2.6 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)	20
5.2.7 Lastenzuschuss	20
5.3 Förderung des Landes	20
5.3.1 Behördenverfahren	21
5.3.2 Hausbankenverfahren	21
5.3.3 Modernisierung	21
5.3.4 Generelle Vorgaben für die Förderprogramme	21
5.4 Förderung der Stadt	21

	Seite
5.4.1 Zinszuschuss der Stadt	21
5.4.2 Preisermäßigung beim Kauf städtischer Baugrundstücke	21
5.4.3 Passivhausförderung	22
5.5 Informationen zur Förderung	22
6. Denkmalschutz und Denkmalpflege	23
7. Bauen und Umwelt	24
7.1 Allgemeine ökologische Belange	24
7.2 Energiesparen	24
7.3 Niedrigenergiehaus (NEH) / Passivhaus (PH)	24
7.4 Passivhaussiedlung Koblenz-Asterstein	26
7.5 Verwendung heimischer Hölzer	28
7.6 Wintergarten	28
7.7 Wasser und Abwasser	30
7.8 Abfallbeseitigung und Bauen	31
8. Planung und Ausführung	34
8.1 Architekt & Co.	34
8.2 Aufgaben des Bauherrn	36
8.3 Planungsphasen, Zusammenarbeit mit Architekt & Co.	36
8.4 Statiker (Tragwerksplaner)	36
8.5 Bauphysik	36
8.6 Haustechnik	36
8.7 Außenanlagen, Garten-/Landschaftsarchitekt	36
8.8 Einbruchsicherung	38
8.9 Barrierefreiheit, künftige Entwicklungen	38
8.10 Bauausführung, Bauwerkvertrag (BWW)	38
8.11 Gewährleistung BWV	39
8.12 Bauträgervertrag (BTV)	40
8.13 Fertighausvertrag (FHV)	41
8.14 Versicherungen	41
8.15 Schwarzarbeit	42
9. Privates und öffentliches Baurecht	42
10. Bauleitplanung	43
10.1 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Satzungen	43
10.2 Sicherung der Bauleitplanung	44
10.2.1 Zurückstellung von Baugesuchen, Veränderungssperre	44
10.2.2 Grundstücksteilung	44
10.2.3 Vorkaufsrecht nach dem BauGB	45



Und Sie ... gestalten mit.

Stadtverwaltung Koblenz – Wirtschaftsförderung
Gymnasialstraße 1–3 · D-56068 Koblenz · Ansprechpartner: Herr Jürgen Czielinski
Tel. 0261 129-1951 · E-Mail: juergen.czielinski@stadt.koblenz.de

IT- und Businesspark Universität Koblenz

- Koblenz als IT-Stadt
- Neubau des Technologiezentrums in 2007/08
- Nachbarn: neue Universität, Verwaltungszentrum, Innenstadt
- Lebensqualität – Mosel mit „Statt-Strand“

Industriegebiet A 61/GVZ Koblenz

- Industrieauflähen ab 1600 m²
- am Autobahnkreuz A48/A61
- zentrale Lage in Deutschland/Europa
- voll erschlossen



Dienstleistungszentrum, Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9

- beste Verkehrsinfrastruktur mit direkter Autobahnanbindung: B9 – A48 – A61
- Innenstadtnähe (3 km bis KO-Zentrum)
- geplante private und öffentliche Investitionen: 100 Mio. EUR
- erster IKEA-Standort in Rheinland-Pfalz

Gewerbepark Metternich II

- Grundstücke von 1600 m² bis 15000 m²
- günstige Lage: zur Innenstadt und Autobahn jeweils ca. 4 km
- in Sichtweite zu IKEA / DLZ Bubenheim
- zweiseitige Erschließung



Koblenz.
Magnet am Deutschen Eck.

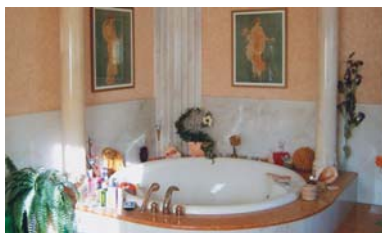
www.koblenz.de





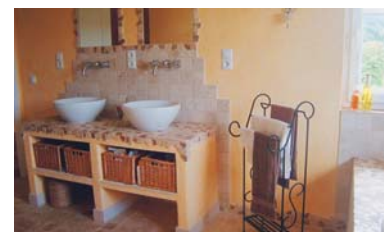
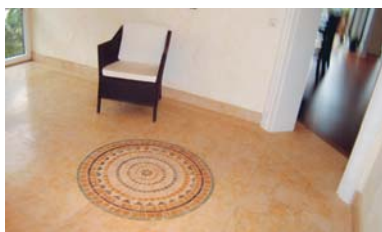
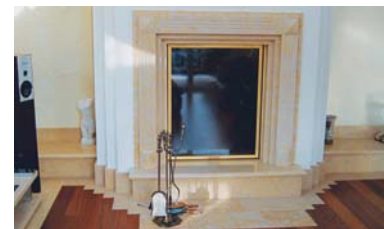
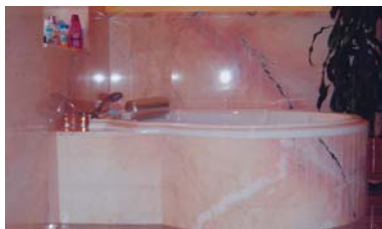
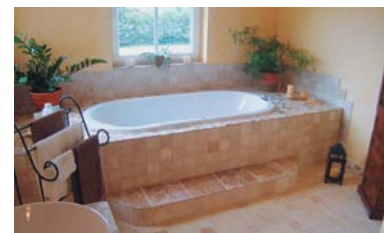
Exklusive Natursteine für höchste Ansprüche:

- Mediteranes Natursteinambiente
 - Antikmarmor
 - Travertin
 - Limestone
- Marmor und Granit
- zeitlos – elegant!



56072 Koblenz · Tel. 02 61/88 976 35

info@naturstein-floeck.de · www.naturstein-floeck.de



Seite

10.3	Zuständigkeit für Bauleitplanung usw.	45
10.4	Bauleitplanung und Rechtsschutz	45
11.	Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit und Erschließung	46
12.	Bauordnungsrecht und bauaufsichtliches Verfahren	47
12.1	Allgemeine Gesichtspunkte	47
12.2	Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung als Untere Bauaufsichtsbehörde	47
12.3	Generelle Anforderungen der LBauO	48
12.4	Normales Genehmigungsverfahren, Bauantrag usw.	48
12.5	Mitwirkung anderer Stellen	49
12.6	Mitwirkung des Nachbarn	49
12.7	Abweichung, Ausnahme, Befreiung	50
12.8	Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung	50
12.9	Baugenehmigung	50
12.10	Ausführung von Vorhaben	50

Seite

12.11	Aufbewahrung von Bauunterlagen	50
12.12	Bauüberwachung	50
12.13	Benutzung baulicher Anlagen	51
12.14	Allgemeine Geltung	51
12.15	Genehmigungsfreie Vorhaben	51
12.16	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	51
12.17	Freistellungsverfahren	52
12.18	Bauvorbescheid	52
12.19	Rechtswidriges Bauen	52
12.20	Rechtsschutz im bauaufsichtlichen Verfahren	53
13.	Finanzierung	54
14.	Abkürzungsverzeichnis	56
15.	Anschriften, Telefonnummern für das Bauen	58
	Impressum	61

Hinweis:

Den räumlich begrenzten redaktionellen Teil der Broschüre haben wir optimal für Sachaussagen genutzt und deshalb auf die Nennung sehr vieler Paarformeln verzichtet – mit „Bauherr, Antragsteller, Architekt, Mitarbeiter“ sind selbstverständlich auch die „Bauherrin, Antragstellerin, Architektin, Mitarbeiterin“ usw. gemeint. Ferner werden Gesetze usw. überwiegend mit ihren Kurzbezeichnungen und ohne Fundstellen

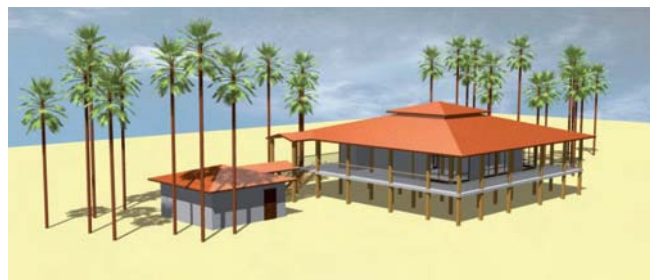
genannt (s. Abkürzungsverzeichnis). Dies verbessert insgesamt auch die Lesbarkeit der Broschüre.

Diese Broschüre wurde nach bestem Wissen sorgfältig erstellt. Wegen der vielfältigen Materie und evtl. Entwicklungen nach Redaktionsschluss 31.12.2008 können wir aber nicht garantieren, dass sie vollständig und fehlerfrei ist.

Wir bitten um Verständnis – vielen Dank.

FERGER

FREIER ARCHITEKT BDB
ENTWURF + PLANUNG



Wir planen und bauen alles überall.

- Wohn- und Geschäftshäuser
- Industrie- und Gewerbebau
- Bauten für Gesundheit und Soziales
- Sanierung – Modernisierung – Instandsetzung
- Bauten für Behinderte und Betagte
- Innovative Lösungen zum Energiesparen

info@ferger-architektur.de
www.ferger-architektur.de

TEL. 02631 353862 FAX 02631 353863



Garten - Sauna
Reinhold Ackermann

Kleine, neu renovierte Saunanlage mit gemütlicher,
familiärer Atmosphäre

- Sauna, Dampfbad
- Schwimmbad
- Massage
- Freundlicher Aufenthaltsraum
(hier gibt es Getränke und Kleinigkeiten zum Essen)
- Liegewiese
- Parkplatz

Tageskarte 12,- € 10er Karte 110,- €

Öffnungszeiten:

Mo., Di. und Fr. 12.00 – 22.00 Uhr • Mi. und Do. 10.00 – 22.00 Uhr
Sa. 10.00 – 10.00 Uhr • Do. nur Damensauna!

Wallerseimer Weg 51 • 56070 Koblenz-Lützel
Telefon: 02 61 / 96 35 510

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.

Branche	Seite
Antikmarmor	3
Architekten	4, 5, 13, 37
Architektenkammer Rheinland-Pfalz	27
Banken und Sparkassen	10, 19, 25
Bau- und Grundstücksbewertung	39
Bau- und Immobilienrecht	U2
Bauen	5, U3
Baufinanzierung	10, 55
Baustoffe	29
Brandschutzsysteme	35
Büromöbelsysteme	5
Dachdecker	29
Energieausweis	25
Energieversorger	24
Farben	U4
Fördermittel	10
Freizeittechnik	57
Gardinen	35
Gartengeräte	35
Hausabrechnung	35
Heizkostenabrechnung	35
Holzabsatzfonds	14, 15
Immobilien	U3
Kältetechnik	35
Klimatechnik	35
Metallbau	35
Modernisierung	25
Musterhäuser	8, 22, 32, 39, 61
Notare	16
Planung	13
Projektentwicklung	39
Raumausstattung	U4
Raumluft	35
Raumsysteme	5
Rechtsanwälte	U2, 17
Sanierung	29
Saunen	4
Schwimmbäder	57
Sonnenschutz	35
Staatliche Förderung	55
Stahl	35
Straßenbau	41
Travertin	3
Trockenbau	35
Umwelttechnik	30
Wärmetechnik	35
Wasserwirtschaft	41
Wellness	4
Werkzeuge	35
Wohnungswirtschaft	20
Zimmereibetrieb	29

U = Umschlagseite

Naujack + Rumpfenhorst

ARCHITEKTENGRUPPE

Alte Heerstraße 117 56076 Koblenz
T 0261-974510 F 0261-9745150

www.architekten-n-r.de



Krankenhausbau
Hotels und Gastronomie
Wohn- und Geschäftshäuser
Industrie und Gewerbe

Schulen
Sport- und Bäderbau
Denkmalschutz
Innenarchitektur



planen

gestalten

alex + hutter
officehouse

büromöbelsysteme

raumsysteme

sitzmöbelsysteme

einrichten

friedrich-mohr-straße 1
d-56070 koblenz
tel +49 (0) 261 / 88 77-0
fax +49 (0) 261 / 88 77 88
info@alex-officehouse.de
www.alex-officehouse.de
www.spielmanns.com

KÖNIG + NEURATH

sedus

DAUPHIN
HumanDesign® Company

Bosse
Dauphin HumanDesign® Company

ZÜCO SWISS QUALITY

2. Das Bauberatungszentrum

und der „Lotse für Gewerbliche Vorhaben“
bei der Stadtverwaltung Koblenz

Koblenz – Magnet am
Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben



STADT
KOBLENZ

2.1 Das Bauberatungszentrum



Kundenorientierung, kurze Bearbeitungszeiten und wirtschaftliches Handeln sind Ziele, die sich die Stadtverwaltung für Sie gesetzt hat. Seit 1995 verbessern wir ständig unser Serviceangebot, denn wir wollen, dass Sie mit uns zufrieden sind.

Das **BauBZ** im **Hochhaus am Hauptbahnhof** hat sich als Ergebnis der Beratungen unserer Projektgruppe für die Neuorganisation des Baudezernates bewährt und stellt einen weiteren wichtigen Schritt auf unserem Weg zum modernen Dienstleister dar.

Das **BauBZ** ist seit Mai 2002, wie unser Bürgeramt im Rathaus, Teil unseres Leitbildes für eine bürgerfreundliche zukunftsfähige Verwaltung für unser Koblenz.

Im **BauBZ** bieten wir Ihnen und Ihren Architekten an zentraler Stelle umfassende Informationen und qualifizierte Beratung zu den Themen Bauen, allgemeine Bauberatung, Vermessung oder Städtebau mit kundenfreundlichen Öffnungszeiten ohne vorherige Terminvereinbarung an.

Der Service aus einer Hand erspart Ihnen Warte- und Sprechzeiten bei den einzelnen Stellen des Baudezernates. Der Vorteil für Sie: die laufenden Verfahren können schneller bearbeitet werden.

Selbstverständlich können Sie für spezielle Angelegenheiten – wie bisher – Termine direkt mit unseren Ämtern und Eigenbetrieben vereinbaren.

Unser BauBZ ist für Sie im **Hochhaus am Hauptbahnhof, Erdgeschoss, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz**, geöffnet:

Montag und Mittwoch: 7.30 bis 17.00 Uhr
(Information bis 18.00 Uhr)

Donnerstag: 7.30 bis 18.00 Uhr
Dienstag und Freitag: 7.30 bis 13.00 Uhr.

An der **Information** im **BauBZ** können Sie Ihre Wünsche und Anregungen äußern. Wir freuen uns, wenn das in unserer Region – nach wie vor – beispielhafte Dienstleistungsangebot Ihren Zuspruch findet.

Nichts ist so gut, dass es nicht noch besser werden könnte. Wir bemühen uns daher, die Dienstleistungen des **BauBZ** für Ihre Bedürfnisse zu verbessern; hierfür sind uns Ihre Vorschläge immer willkommen.



Sie erreichen das BauBZ wie folgt:

Information Tel.: (02 61) 1 29-60 00
Bereich Bauen Tel.: (02 61) 1 29-60 04
Bereich Städtebau / Vermessung /
Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement
„Geschäftszimmer“ Tel.: (02 61) 1 29-60 06
Fax: (02 61) 1 29-63 00
E-Mail: bauberatungszentrum@stadt.koblenz.de
Internet: www.koblenz.de

Bequemer geht es nicht:

Bushaltestelle: Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB) am Bahnhofplatz.

Parken: Bewirtschaftete Parkplätze sowie Parkplätze für behinderte Besucher direkt am Eingang zum **BauBZ**.

Weiteres Parkangebot: Tiefgarage, Bahnhofplatz
Fahrradständer: im Bereich des Dienstgebäudes vorhanden.

Post für das **BauBZ** richten Sie bitte an:

Stadtverwaltung Koblenz, Baudezernat, Postfach 20 15 51, 56015 Koblenz oder

Stadtverwaltung Koblenz, Baudezernat, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz.

Im **BauBZ** berät Sie unser Team vom Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung und vom Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement (Geschäftszimmer).

Selbstverständlich koordiniert das **BauBZ** für Sie auch Kontakte
 für eine Energieberatung bei der Verbraucherzentrale Rhl.-Pf. e.V.
 zur Unteren Naturschutz-, Abfall- sowie Wasserbehörde
 zum Tiefbauamt und dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung
 zu allen anderen städtischen Fachämtern und Eigenbetrieben

Bei schwierigen Fragen kann vor der Antragstellung eine umfangreichere Beratung mit unterschiedlichsten Fachdienststellen sinnvoll sein. Einzelheiten erläutern wir Ihnen gerne im **BauBZ**.

Service des BauBZ „BAUEN/Allgemeine Bauberatung“

Für Ihr Bauvorhaben erhalten Sie Auskünfte darüber,
 ob und wie Ihr Grundstück bebaut werden kann,
 ob Sie für Ihr Vorhaben eine Baugenehmigung benötigen,
 welche Festsetzungen des Bebauungsplanes für Ihr Vorhaben gelten,
 welche Grenzabstände Sie einhalten müssen,
 wie viele Stellplätze für Ihr Vorhaben nötig sind,
 welche architektonische Gestaltung sich grundsätzlich für Ihr Vorhaben anbietet,
 was Sie bei der Aufteilung Ihres Mehrfamilienhauses in Eigentumswohnungen beachten müssen.

Im BauBZ informieren wir Sie ferner allgemein über:

Bauplanungsrecht,
 Bauordnungsrecht,
 Naturschutzrecht,
 Erschließung,
 Denkmalschutzrecht,
 Altlasten (Flächen mit Verdacht auf früheren Umgang mit umweltgefährlichen Stoffen),
 Wasserrecht (Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete) und über vieles mehr.

Wichtig: Qualifizierte und uneingeschränkte Beratung, zuverlässige Aussagen sowie rechtssichere Entscheidungen in angemessener Zeit sind nur möglich, wenn Sie oder Ihre Architekten alle dafür notwendigen Unterlagen in zumindest ausreichender Qualität vorlegen. Über Art und Umfang informieren wir Sie gerne im **BauBZ** (s. auch Ziffer 12.4).



2. Das Bauberatungszentrum

und der „Lotse für Gewerbliche Vorhaben“
bei der Stadtverwaltung Koblenz

Koblenz – Magnet am
Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben



STADT
KOBLENZ



Das **BauBZ** ist zentrale Annahmestelle unseres Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung für Ihre Anträge und andere Unterlagen (Pläne usw.) für:

- Freistellungsverfahren,
- Vereinfachte Verfahren,
- normale Genehmigungsverfahren,
- Bauanfragen (Bauvorbescheid),
- Abweichungen von Vorschriften der Landesbauordnung Rhl.-Pf. (LBauO),
- Ausnahmen und Befreiungen von planungsrechtlichen Bestimmungen, z. B. von Bebauungsplänen, Veränderungssperren (§§ 14, 31 Baugesetzbuch -BauGB-),
- Bestellung von Baulasten nach der LBauO,
- Abgeschlossenheitsbescheinigungen gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Wenn Sie Ihre Unterlagen nicht im **BauBZ** abgeben wollen, adressieren Sie diese bitte an die zuständigen städtischen Ämter.

Über den Bearbeitungsstand Ihres Bauantrages usw. – und wer ihn bearbeitet, erteilt Ihnen das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung gerne Auskunft.

Service des BauBZ „Städtebau/Vermessung“

Sie können einsehen:

- Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und andere Satzungen nach dem BauGB (z. B. für Veränderungssperren, Vorkaufsrechte),
- während ihrer Offenlage: die Entwürfe der Bauleitpläne sowie die Pläne/Unterlagen für Planfeststellungsverfahren nach dem Straßenrecht und anderen speziellen Rechtsvorschriften,
- die Stadtgrundkarte (Lageplan).

Im BauBZ

- informieren wir Sie über aktuelle städtebauliche Entwicklungen (Konzepte, Rahmenpläne usw.).

Ferner können Sie

- die Vermessung Ihres Grundstücks (z. B. Gebäudeabsteckungen) beantragen,
- Bauantragsformulare, Auszüge aus der Stadtgrundkarte und den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie Luftbilder oder einen Stadtplan erwerben,
- Abschriften, Ablichtungen und sonstige Vervielfältigungen sowie Unterschriften und Handzeichen amtlich sowie Unterschriften gemäß § 129 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) öffentlich beglaubigen lassen.

Der „Lotse“ als Projektbegleiter für gewerbliche Bauvorhaben

Bei unserem Amt für Wirtschaftsförderung ist seit einigen Jahren der so genannte „Lotse“ Ansprechpartner für Ihr gewerbliches Bauvorhaben. Seine Beratung und Koordinierung soll unter Berücksichtigung der speziellen Aspekte der gewerblichen Wirtschaft die jeweiligen Baugenehmigungsverfahren weiter beschleunigen.

Er berät Sie z. B. über Anforderungen, die nach dem Baurecht, Immissions-, Arbeits-, Brandschutzrecht usw. bei Ihrem Bauvorhaben zu beachten sind. Er wird für Sie unterstützend und vermittelnd in der Stadtverwaltung und bei anderen Behörden sowie Institutionen tätig. Sein Wirken ist also auf schnelle und unbürokratische Abwicklung Ihrer Anliegen ausgerichtet.

Für Ihr gewerbliches Investitionsvorhaben in Koblenz steht Ihnen der Lotse, gleich, ob es um grundsätzliche Grundstücks- oder Baufragen, Fördermittel, Genehmigungsverfahren und dgl. geht, stets mit Rat und Tat zur Seite.

Informationen:

Amt für Wirtschaftsförderung
Tel.: (02 61) / 1 29-19 54
Fax: (02 61) / 1 29-19 50
E-Mail: wifoe@stadt.koblenz.de
Internet: www.koblenz.de





Die größte Musterhausausstellung am Mittelrhein ...

... bietet auch die größte Auswahl, denn unter 50 verschiedenen Häusern sind die eigenen 4 Wände für Ihr Grundstück bestimmt dabei. Ob schlüsselfertig oder Ausbauhaus – wir realisieren Ihren Traum vom Eigenheim nach den modernsten Baurichtlinien und mit garantiertem Festpreis.

Schauen Sie mal rein.

Musterhaus-Zentrum Mülheim-Kärlich
 Gewerbegebiet Mülheim-Kärlich bei Koblenz.
 Abfahrt B9 im Gewerbepark.
 Geöffnet: Mittwoch - Sonntag von 11 bis 17 Uhr,
 Montag und Dienstag nach Vereinbarung
 – Der Eintritt ist frei –



Erst schauen, dann bauen.

www.musterhauszentrum-mk.de



3.1 Bauen oder kaufen

Nach einer Umfrage wollen mehr als 40 % der Bundesbürger für den privaten Vermögensaufbau eine Immobilie erwerben. Der Traum von den eigenen vier Wänden beruht häufig auf dem Wunsch, mit mehr Raum, Ruhe und Freiheit, als es vielleicht in einer Mietwohnung möglich ist, zu leben. Zur Erfüllung Ihres Traums können Sie

- ein Haus mit einem Architekt und mit Baufirmen „selbst bauen“,
- ein neues Massiv- oder Fertighaus bzw. eine neue Eigentumswohnung (ETW) von einem/einer Bauträger/Firma „schlüsselfertig“ kaufen,
- eine gebrauchte Immobilie (Haus/ETW) kaufen.

Die Entscheidung hängt vorrangig von Ihren Bedürfnissen, Wünschen und finanziellen Verhältnissen ab. Auch der Standort der Immobilie ist wichtig. Weiter sollten Sie überlegen, ob sich die Immobilie an veränderte Wohnbedürfnisse anpassen lässt (z. B. Erweiterungen, ausbaufähiges Dach, generationsübergreifendes Wohnen, Zahl der Kinder, Nutzung freier Räume, wenn z. B. die Kinder ausziehen, sicheres Wohnen im Alter, Teilvermietung).

3.2 Selbst bauen

Allgemein sind dabei nach Ihren Vorgaben die Planung, Stellung des Bauantrages, Ausschreibung, Vergabe der Bauaufträge für die einzelnen Gewerke, Koordinierung und Überwachung des gesamten Bauablaufs, Abnahme der Bauarbeiten von einem **Architekten** und ggf. weiteren Fachingenieuren zu leisten.

Beim „Selbstbauen“ sind Ihre umfangreiche Mitbestimmung bei der weitgehend individuellen Planung, Ausschreibung, Vergabe der Ausführung usw., große Vorteile.

Nachteile sind der höhere Zeitaufwand und vielfältige Aufgaben für Sie sowie evtl. die Höhe der Kosten. Guten Architekten gelingt es aber auch, durch geschickte Planung, ein Fertigangebot zu unterbreiten.

Eigenleistungen, die Ihren handwerklichen Fähigkeiten angemessen sein müssen, können die Baukosten senken. Sie sind zum Teil auch für die Bewilligung öffentlicher Baufördermittel nötig.

3.3 Kauf einer neuen oder gebrauchten Immobilie

Bauträger bieten neue Häuser oder ETW bzw. eine Hausplanung mit Grundstück zum Kauf an. Sie bauen oft mehrere Häuser bzw. ETW gleichzeitig und daher kostengünstig, die sie dann zu entsprechenden Konditionen verkaufen.

Beim Kauf eines **Fertighauses** ist der gesamte Planungs- und Bauablauf durch einen hohen Vorfertigungsgrad gekennzeichnet. Es gibt Angebote für die unterschiedlichsten Haustypen und Fertigungsgrade. Beim **Kauf** eines Massivhauses bzw. einer ETW vom **Bauträger** oder eines Fertighauses vom **Hersteller** sind grundsätzlich individuelle Lösungen, meist nur gegen zusätzliche Kosten, sowie Eigenleistungen nur begrenzt möglich.

Vorteile sind die Garantien für den vereinbarten Festpreis und den Fertigstellungstermin sowie der sich durch die Vorfertigung für Sie ergebende geringere Zeit- und Energieaufwand, ferner, dass der Bauträger das Hauptrisiko und die Verantwortung für das Projektmanagement trägt. Das Angebot für **Altbauten** ist wegen der unterschiedlichen Bauepochen differenzierter als für Neubauten. Konstruktion, Größe, Ausstattung sowie baulicher Zustand sind bei Altbauten oft sehr unterschiedlich.

Vorteile eines Altbaus können sein: Fertiges Gebäude, gute Gestaltungsmöglichkeiten, bei knappen Finanzen kann die Sanierung später und zum Teil in Eigenleistungen erfolgen, bei modernisierten Gebäuden gibt es keine Bauzeiten.

Nachteile können sein: Risiken beim Umbau durch verdeckte Schäden in der Bausubstanz und der Statik, so dass es schwierig ist, die Kosten für

einen Umbau zu schätzen, später Einzug wegen Modernisierung/Instandsetzung, bei Angeboten von Bauträgern nur wenig Mitgestaltung möglich.

Der Umbau eines Altbaus kann Ihre Finanzkraft und handwerkliche Fähigkeiten arg strapazieren oder überfordern.

Für den Erwerb sind auch in **Sanierungsgebieten** liegende erneuerungswürdige Gebäude interessant. Ihre Modernisierung/Instandsetzung kann speziell öffentlich gefördert werden, wenn der private Eigentümer sie z. B. mit Mieten und Pachten des Gebäudes nicht finanzieren kann und die Maßnahmen sich finanziell nicht lohnen. Auch steuerliche Erleichterungen sind ggf. möglich.

Der Kauf und die Modernisierung/Instandsetzung eines unter **Denkmalschutz** stehenden Gebäudes kann ebenfalls eine interessante finanzielle Alternative zu einem Neubau sein (s. auch Ziff. 5.24 u. 6).

Wegen des knappen und oft teuren Baulands ist für den Immobilienerwerb das **Wohnungseigentum/Eigentumswohnung (WE/ETW)** weit verbreitet. Es wird für neue und alte mehrgeschossige Häuser, selten für Doppelhaushälften, Reihenhäuser oder freistehende Häuser angeboten. Das WE ist das Sondereigentum an einer Wohnung, verbunden mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum. Es entsteht durch die vertragliche Gewährung von Sondereigentum oder, wenn ein Gebäude in WE aufgeteilt und aufgrund dieser Unterlagen/Erklärungen für alle Wohneinheiten der Wohnungseigentums-gemeinschaft vom zuständigen Amtsgericht (Grundbuchamt) je ein **Wohnungsgrundbuchblatt** angelegt wurde.

Das **Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG)** regelt unter anderem:

- die Bildung des WE,
- das Gemeinschafts-/Sondereigentum ggf. auch Teileigentum,
- Rechte, Pflichten der Wohnungseigentümer,
- wie über das WE zu entscheiden ist (Eigentümersammlung),
- von wem und wie das WE zu verwalten ist (Bestellung des Verwalters, dessen Rechte und Pflichten).

Für die **Bildung** des WE sind nötig:

- der von der Bauaufsichtsbehörde genehmigte **Aufteilungsplan** mit Darstellung der räumlichen Verhältnisse der Wohnungseigentums-gemeinschaft sowie die von ihr bescheinigte **Abgeschlossenheitserklärung** für die neuen Wohneinheiten,
- die notariell beurkundete **Teilungserklärung** des Verkäufers/Eigentümers bzw. ein Teilungsvertrag der die Umgestaltung in WE regelt, jeweils mit der Gemeinschaftsordnung.

Beim Kauf einer ETW erwerben Sie einen der Wohnungsgröße entsprechenden ideellen Miteigentumsanteil am Grundstück und am Gemeinschaftseigentum des Hauses sowie das Sondereigentumsrecht z. B. für die gekaufte Wohnung und evtl. für einen PKW-Stellplatz. Der Eigentumsanteil wird im Kaufvertrag meist als 1/1000 Bruchanteil vereinbart.

Es gehören zum

- Gemeinschaftseigentum:** das Grundstück und alle zwingend für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlichen Gebäudeteile (Fundament, Keller, Außenwände, äußere Gestaltung, tragende Wände, Treppenhaus, Dach, Heizungs-, Antennen-, Fahrstuhl-anlagen, Wasser-, Abwasser- und alle übrigen Ver- und Entsorgungsleitungen bis zum Übergabepunkt der Wohnung usw.),
- Sondereigentum** (auch Teileigentum bei nicht wohnlich genutzten Räumen): nichttragende Wände, Bodenbeläge, Verputz, Anstrich, Tapeten, Abzweige von gemeinschaftlichen Leitungen, Innentüren und Fenster usw. in der ETW mit Keller, ggf. PKW-Stellplatz usw.



3. Wege zur eigenen Immobilie



Rechte und Pflichten, Gebrauchsregeln und finanzielle Auswirkungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer richten sich nach dem **WEG** und dem **BGB** sowie der **Gemeinschaftsordnung (GO)**.

Danach müssen alle Eigentümer besonders das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme beachten.

Die GO regelt, wie die Belange der Gemeinschaft zu verwalten und wahrzunehmen sind. Sie bestimmt u. a. Inhalt und Nutzung des Gemeinschafts-/Sondereigentums, legt Stimmrechte der einzelnen WE fest und bestimmt, welche baulichen Veränderungen in Ihrer Wohnung ohne Beschluss der Eigentümerversammlung möglich sind. Die GO kann von der Eigentümerversammlung geändert werden.

Die Wohnungseigentümergeinschaft muss einen **Verwalter** bestimmen. Wenn dies für neues WE für die erste Zeit nicht durch die Teilungserklärung erfolgt ist, muss der Verwalter von der Eigentümerversammlung gewählt werden.

Er führt die Beschlüsse der Eigentümerversammlung aus. Er ist u. a. zuständig und verantwortlich für: die Einhaltung der GO-/Hausordnung, die Einziehung der sogenannten Hausgelder und evtl. Sonderumlagen, die Verwaltung der gemeinschaftlichen Finanzen sowie die ordnungsgemäße Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Der Verwalter muss über seine Tätigkeit in der Eigentümerversammlung Rechenschaft ablegen.

In größeren Gemeinschaften kann die Eigentümerversammlung zur Unterstützung des Verwalters einen **Verwaltungsbeirat** wählen.

Mit den anteilmäßig von den Eigentümern der ETW zu zahlenden **Hausgeldern/Sonderumlagen** usw. werden die Kosten für Repara-

turen, die Abfallbeseitigung, Abwasserbeseitigung sowie die Straßenreinigung, Zuführung zur Instandhaltungsrücklage usw. bezahlt.

Die **Eigentümerversammlung** findet in der Regel einmal jährlich auf Einladung des Verwalters statt.

Der **Vertrag** über den Kauf einer ETW muss **notariell** beurkundet werden.

Durch diesen Vertrag erwerben Sie die ETW vom Verkäufer mit allen Rechten und Pflichten und treten an dessen Stelle.

Achten Sie darauf, dass Ihnen rechtzeitig vor der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages folgende Unterlagen vorliegen:

- Teilungserklärung mit Aufteilungsplan, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Gemeinschaftsordnung, Hausordnung,
- aktueller Wirtschaftsplan,
- Verwalterabrechnungen,
- Protokolle der Wohnungseigentümerversammlungen,
- für die ETW entscheidende Urteile, Beschlüsse und sonstige Gerichtsentscheidungen sowie ein Sachstandsnachweis evtl. anhängiger Verfahren.

Für den Erwerb einer ETW gelten die allgemeinen Regeln des BGB i. V. m. dem WEG = Einigung/Auflassung bei gleichzeitiger Anwesenheit vor dem Notar und Eintragung im Wohnungsgrundbuch gemäß dem WEG. Die Belastung, z. B. mit einer Grundschuld, einer Dienstbarkeit oder einem Wohnrecht erfolgt durch Einigung und Eintragung in das Wohnungsgrundbuch. (§ 873 BGB).

Internet: z. B. www.wohnen-im-eigentum.de

3.4 Fazit

Wenn Sie ein Haus bauen oder kaufen, können Sie sich auf „eigenem Grund und Boden“ sehr frei bewegen. Der Garten bietet zusätzliche Nutzungen und willkommene Freizeitbeschäftigung, in der Garage ist Platz für Fahrräder u. a. mehr; auch der Dachboden ist meist ausbaubar. Dies alles kann dafür sprechen, dass bei einem Haus eine größere Wertsteigerung als bei einer ETW erreichbar ist. Allerdings ist der Erwerb kostspieliger, da u. a. der Preis für den Quadratmeter Wohnfläche allgemein höher als für eine ETW ist.

Die ETW ist auch bei den Unterhaltungskosten günstiger. Sie müssen sich nur um deren Innenbereich mit Keller sowie ggf. Ihre Garage und dergleichen kümmern. Darüber hinaus obliegt die „Pflege von Haus und Garten“ dem Verwalter. Es spricht also auch viel für eine ETW in guter Lage. Generell kann man keine Art des Immobilienerwerbs als „gut“ oder „schlecht“ bewerten.

Informieren Sie sich deshalb vor der Unterschrift für Ihre „gemauerte Rente“ sehr gründlich, auch über vermeintlich kleine Details sowie das Kleingedruckte. Eine Immobilie ist ja nicht gerade ein preiswerter „Schlüsselanhänger“. Lassen Sie sich ggf. frühzeitig von einem Architekten, Notar, Rechtsanwalt, Steuerberater usw. über alle sachlichen und rechtlichen Aspekte Ihres Vorhabens beraten. Viele, die beim Bauen und Kaufen von Immobilien hierauf verzichtet haben, mussten mehr „Lehrgeld“ als das für eine Beratung fällige Honorar zahlen.

3.5 Mietzahlungen/Entscheidungs-Checkliste

Bei mtl. Kaltmiete wählen Sie bei jährlichen Mietsteigerungen von 3 % von

	innerhalb von Jahren:		
	10	20	30
400,00 €	55.027 €	128.978 €	228.362 €
500,00 €	68.793 €	161.222 €	285.452 €
600,00 €	82.540 €	193.467 €	342.543 €
700,00 €	96.297 €	225.711 €	399.633 €

Testen Sie den Marktführer!



Bauen - Kaufen - Finanzieren

Wenn's um Immobilien geht - Sparkasse Koblenz.

Top-Konditionen. Individuelle Lösungen. Faire Beratung.







Entscheidungs-Checkliste

- Hausbau mit Architekt
- Kauf eines neuen Hauses vom Bauträger
- Massivhaus
- Fertighaus
- Kauf eines gebrauchten Hauses
- Kauf einer neuen ETW
- Kauf einer gebrauchten ETW

3.6 Immobilienangebote

Grundstücke, Erbbaurechte und ETW bieten an:

- Privatpersonen,
- Erschließungsgesellschaften,
- Bauträger, Fertighausanbieter,
- Kirchengemeinden, Stiftungen,
- Grundstücksmakler, Geldinstitute,
- Stadt Koblenz: unser Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement verkauft städtische Wohn-/Gewerbegrundstücke und das Amt für Wirtschaftsförderung bietet gewerbliche Flächen auch über Immobilienbörsen unter www.koblenz.de an. (Beide Ämter führen für die Vergabe der städtischen Grundstücke durch den Stadtrat bzw. die zuständigen Ausschüsse Bewerberlisten.)

Ferner finden Sie Kaufangebote im Immobilienteil der **Tageszeitungen** und im **Internet**; auch bei einer **Zwangsversteigerung** können Sie ein unbebautes oder bebautes Grundstück erwerben.

Der Immobilienerwerb auf **Rentenbasis** kann eine Alternative zum Kauf sein. Die Rente ist meist bis zum Lebensende des rentenberechtigten Verkäufers zu zahlen. Für die Entscheidung ist der Vergleich der Summen, die Sie insgesamt für die Rentenzahlungen oder den mit Darlehen finanzierten Kauf ausgeben müssen, wichtig.

Außerdem können Sie durch den Erwerb eines **Erbbaurechtes** nach der Verordnung über das Erbbaurecht (ErbVO) zu einem Baugrundstück auf Zeit gelangen.

Vor allem Kirchen und gemeinnützige Stiftungen bieten Erbbaugrundstücke – meist für 66 oder 99 Jahre – an.

Als Erbbauberechtigter dürfen Sie auf/unter der Oberfläche des Erbbaugrundstücks das bauen, was vertraglich erlaubt ist, z. B. Einfamilien-, Doppelhaus, Garagen u. a.. Sie werden Eigentümer dieser Gebäude/Anlagen und dürfen sie vertragsgemäß nutzen. Das Erbbaurecht können Sie verkaufen, vererben und beleihen, z. B. Eintragung einer Hypothek im Erbbaugrundbuch.

Für das Erbbaurecht müssen Sie allgemein pro Jahr Erbbauzinsen von 4 bis 8 % des Bodenwertes zahlen. Sie sind nach Zeit/Höhe für die gesamte Zeit des Erbbaurechtes im Voraus zu bestimmen. Meistens wird der Zinssatz mit einer Anpassungsklausel verknüpft z. B. Anpassung an den Index für Lebenshaltungskosten.

Da die lfd. finanziellen Belastungen geringer sind und sich auf einen längeren Zeitraum erstrecken, kann das Erbbaurecht für das Bauen günstiger sein. Je geringer der Erbbauzins und je höher der aktuelle Zins für Hypotheken ist, umso mehr rechnet sich ein Erbaurecht. Es ist nicht sinnvoll, wenn für den Erbbauzins etwa ein Zinssatz gilt, der auch langfristig für einen durch Hypothek zu finanzierenden Grundstückskauf zu zahlen wäre.

Der Erbbaurechtsvertrag kann verlängert werden. Läuft er aus, gehen das Grundstück und die auf/unter ihm errichteten Gebäude/Anlagen an den Grundstückseigentümer. Er muss hierfür – auch die Erben, wenn sie das Erbbaurecht mit Gebäude/Anlagen noch besitzen – eine angemessene marktgerechte Entschädigung zahlen.

Sie wird auch beim sogenannten Heimfall fällig, z. B. wenn der Grundstückseigentümer Eigenbedarf geltend macht und das Grundstück an ihn

zurückgeht. Sie sollten im Vertrag vereinbaren, dass der Heimfall nur möglich ist, wenn Sie Ihre vertraglichen Pflichten nicht fristgerecht erfüllen.

Den **Erbbaurechtsvertrag** müssen Sie mit dem Grundstückseigentümer vor einem **Notar** abschließen. In ihm kann auch eine Kaufoption für das Erbbaugrundstück vereinbart werden. Das Erbbaurecht wird im Grundbuch in einem besonderen Blatt (Erbbaugrundbuch) eingetragen. Im Übrigen gelten für den Erwerb auf Rentenbasis oder eines Erbbaurechtes sinngemäß die Ausführungen für den Grundstückskauf (siehe Ziffer 3.10).

Liegt Ihr Grundstück in einem Bebauungsplangebiet bzw. innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§§ 30 bzw. 34 BauGB), können Sie Teilnehmer eines **Umlegungsverfahrens** nach dem BauGB werden.

Aus dem bestehenden oder künftigen Bebauungsplan (B-Plan) ergeben sich u. a. die bebauungsfähigen Grundstücke. Steht dem B-Plan der tatsächliche Grundstückszuschnitt entgegen, kann die Stadt ein Umlegungsverfahren durchführen. In ihm werden nach Lage, Form und Größe für die bauliche/sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke gebildet.

Auskunft: Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses bei unserem Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement.

3.7 Standort, Infrastruktur, Größe

Auswahl und Kauf einer Immobilie müssen Sie sehr sorgfältig bedenken, weil Sie sich damit langfristig an einen Standort binden. Deshalb ist die Lage der Immobilie äußerst wichtig. Kurt Tucholsky beschreibt sie so: „Ja, das möchte: eine Villa im Grünen mit großer Terrasse, vorne die Ostsee, hinten die Friedrichstraße; mit schöner Aussicht, ländlich mondän, vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehen“.

Wichtige Aspekte für den Standort sind:

- Entfernungen zum Arbeitsplatz und Kindergarten, zur Schule, zu Geschäften, Ärzten usw.,
- vorhandene/geplante Verkehrsverbindungen,
- Angebot an öffentlichen/privaten Einrichtungen, Dienstleistern usw..

Die **Grundstücksgröße** hängt vom geplanten Haustyp ab. Orientierungswerte hierfür können sein:

- freistehendes Einfamilienhaus: ca. 400 m² Grundstücksfläche (bei ca. 100 m² Wohnfläche),
- Doppelhaus: mind. ca. 280 m² Grundstücksfläche,
- Reihenhhaus: ca. 150 m² bis 300 m² Grundstücksfläche,
- Zweifamilienhaus – 2 Geschosse: ca. 150 m² Wohnfläche ca. 200 m² Grundstücksfläche.

Ein im Jahr 2003 in Rheinland-Pfalz errichtetes Einfamilienhaus hat durchschnittlich rd. 148 m² Nutzfläche.

Besichtigen Sie die „Wunschimmobilie“ vor dem Kauf zu verschiedenen Zeiten. Auskünfte von Nachbarn können Ihnen bei der Kaufentscheidung ebenfalls hilfreich sein.

3.8 Fragen vor dem Erwerb einer Immobilie

Beim Kauf eines unbebauten oder bebauten Grundstücks sind besonders zu klären:

- Liegt ein aktueller Grundbuchauszug vor?
- Sind im Grundbuch private/öffentlich-rechtliche Belastungen/Beschränkungen eingetragen, z. B. Grundpfandrechte für Hypotheken, Grunddienstbarkeiten für Wegerechte, Umlegungs- oder Sanierungsvermerke nach dem BauGB?
- Sind für das Grundstück nach der LBauO im Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde Baulasten eingetragen?
- Ist frühzeitige qualifizierte Beratung durch einen Architekten oder andere Fachingenieure nötig?



- Sind Bodenverunreinigungen vorhanden (Altlastenstandort)?
- Beeinträchtigen vorhandene Bebauungen/Nutzungen, unter-/oberirdische Versorgungsleitungen oder Planungsabsichten für den benachbarten Bereich den Wert des Grundstücks, z. B. Hauptverkehrsstraßen, Industrie, Gewerbe, Landwirtschaft usw.?
- Beim Altbau: Steht er unter Denkmalschutz? Bestehen bauaufsichtliche oder andere rechtliche Einschränkungen, Belastungen, z. B. durch Bescheide, Gerichtsurteile?
- Sind bauliche Anlagen abzubrechen (Rückbau)?
- Erschwert/verteuert eine Höhen-/Hanglage oder ein felsiger Untergrund das Bauen?
- Sind die Tragfähigkeit, der Grundwasserspiegel und die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks von einem Gutachter zu prüfen? Liegen hierfür bereits Gutachten vor?
- Wie kann das Grundstück nach Lage, Größe, Zuschnitt aufgrund des öffentlichen Baurechts, einschließlich vorhandener und beabsichtigter B-Pläne, bebaut werden?
- Liegt das Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB)? Fügt sich dort das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes ein?
- Liegt das Grundstück im Außenbereich (§ 35 BauGB)?
- Schränken Satzungen, z. B. für Veränderungssperren, städtebauliche Sanierungsgebiete, Überschwemmungs-, Wasserschutzgebiete usw., die Bebauung ein?
- Ist die Erschließung gesichert (Straßen, Wege, Plätze, Ver-/Entsorgungsleitungen müssen vorhanden oder spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein)?
- Wie hoch sind die für die Erschließung zu zahlenden Beiträge, Gebühren u. dgl., z. B. für öffentliche Straßen, Wege, Plätze, Parkflächen, Grünanlagen, Anlagen gegen schädliche Umwelteinwirkungen, für die Abwasserbeseitigung, die Versorgung mit Wasser, Gas, Strom, Telefon sowie Kabelanschluss, einschließlich der Hausanschlüsse ab Grundstücksgrenze bis zum Gebäude)?

Wichtig: Nur voll erschlossene Grundstücke mit Baurecht können bebaut werden. Davon zu unterscheiden sind Grundstücke mit der Aussicht auf Baurecht (Bauerwartungsland), für die oft ähnlich hohe Preise wie für baureife Grundstücke verlangt werden!

Auskünfte über Beiträge nach dem BauGB bzw. Kommunalabgabengesetz Rhl.-Pf. (KAG) sowie die Kosten des Hausanschlusses für die Abwasserbeseitigung, erteilt unser Tiefbauamt – Abteilung Beiträge – bzw. der Eigenbetrieb Stadtentwässerung.

Klären Sie vor dem Kauf einer **ETW** u. a. folgendes:

- Zahl der ETW, Garagen, Stellplätze und gewerblichen Nutzungen,
- Lage der ETW einschließlich Keller, Garagen/Pkw-Stellplätze,
- werden Nutzungen durch die Teilungsgenehmigung/GO/Hausordnung eingeschränkt/ausgeschlossen, z. B. für Gewerbe und Tierhaltung?
- Wer ist der Verwalter der Wohnanlage? Wurde ein Verwaltungsbeirat gewählt? Ist ein Hausmeister tätig?
- Wie hoch ist die mtl. Verwaltergebühr und das Hausgeld? Sind Sonderumlagen beschlossen/zu erwarten?
- Bestehen Zahlungsrückstände (wichtig für die Mithaftung)?
- Wie hoch ist die Instandhaltungsrücklage?
- Besteht ein Reparaturstau?

3.9 Kosten des Immobilienerwerbes

Der Grundstückspreis wird durch Standort, Lage, örtliche Verhältnisse, hauptsächlich aber durch die Grundstücksgröße bestimmt.

Bedenken Sie dabei auch die weiteren grundstücksbezogenen Kosten für die Grunderwerbssteuer, Erschließung, sowie die jährlich zu zahlenden Beträge für Versicherungen, Grundbesitzabgaben, z. B. Grundsteuer, Abwasser-, Abfallbeseitigungs- und Straßenreinigungsgebühren. Prüfen Sie daher genau, wie groß das Grundstück für Ihr Bauvorhaben unbedingt sein muss.

Auskünfte über die Grundstückswerte erteilt anhand von Bodenrichtwertkarten die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Koblenz, Bahnhofstraße 54a, 56068 Koblenz, Tel.: (02 61) 1 29-32 31.

Dort erhalten Sie auf Antrag auch ein gebührenpflichtiges Gutachten über die Ermittlung des Verkehrswertes eines bebauten/unbebauten Grundstücks oder von Rechten an einem Grundstück. Das Gutachten begründet jedoch keine Preisgarantie.

Grundstücksangebote können Sie auch anhand von Preisspiegeln in Zeitschriften vergleichen.

Neben dem reinen Grundstückspreis entstehen in der Regel noch Ausgaben (Nebenkosten) für:

- Notargebühren für den Kaufvertrag und dessen Abwicklung gemäß einer gesetzlich vorgegebenen Tabelle (ca. 1 % vom Kaufpreis),
- Gerichtsgebühren für die Eintragung einer evtl. Auflassungsvormerkung sowie der Auflassung in das Grundbuch beim Amtsgericht (ca. 0,5 % vom Kaufpreis),





- Notar- und Gerichtsgebühren für die Bestellung einer Grundschuld und deren Eintragung in das Grundbuch zur Sicherung der Baufinanzierung (ca. 0,5 % der Darlehenssumme),
- Grunderwerbsteuer (3,5 % des Verkaufswertes lt. Kaufvertrag); das Finanzamt stellt erst nach deren Zahlung die für die Eintragung ins Grundbuch nötige Unbedenklichkeitsbescheinigung aus,
- Gebühren und Auslagen für Genehmigungen usw. zur Wirksamkeit bzw. den Bestand des Vertrages, z. B. Bescheinigung der Stadt, dass ein Vorkaufsrecht nach dem BauGB nicht besteht bzw. nicht ausgeübt wird,
- Maklerprovision (Courtage), falls der Verkauf des Objektes über einen Immobilienmakler erfolgt (mindestens 3,48 % des Kaufpreises),
- Gebühren und dgl. für die Grundstücksvermessung (ca. 0,3 % des Kaufpreises), Baugrundgutachten/Bodenanalysen, Bauvoranfrage, Versicherungen.

Für privatrechtliche Entgelte, z. B. Vermessungs-, Maklergebühren, sind zurzeit 19 % Mehrwertsteuer zu zahlen.

Die Ausgaben für den Erwerb eines Baugrundstücks betragen im Durchschnitt ca. 20-25 % der Gesamtkosten.

Schon bevor die Bauarbeiten beginnen, werden einige Nebenkosten fällig. Nach einem dokumentierten Fall hat ein Bauherr allein für Notar-, Gerichts-, Vermessungs-, Baugenehmigungsgebühren, Grunderwerbsteuer, Bauherrenhaftpflicht, Bauleistungs-, Wohngebäudeversicherungen usw. für sein Einfamilienhaus mehr als 7.000 € gezahlt; berücksichtigen Sie deshalb auch diese Kosten in Ihrer Baufinanzierung!

3.10 Notar, Grundbuch

Ein Vertrag in dem sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben (Auflassung) bedarf der notariellen Beurkundung (§ 311b BGB). Ferner muss die nach § 873 BGB erforderliche Einigung zur Eigentumsübertragung nach § 925 BGB bei gleichzeitiger Anwesenheit des Verkäufers und des Käufers von einem **Notar beurkundet** werden.

Weiter ist für die Übertragung des Grundstückseigentums die **Eintragung** in das **Grundbuch** beim zuständigen Amtsgericht (Grundbuchamt) nötig (§ 873 BGB); erst danach ist die Rechtsänderung – also der Eigentumswechsel – vollzogen.

Sinngemäß Gleiches gilt für den Kauf einer ETW oder die Bestellung eines Erbbaurechtes (§ 11 ErbVO).

Die Vertragsparteien können den Notar frei wählen. Als Träger eines öffentlichen Amtes ist er zur Verschwiegenheit verpflichtet und gewährleistet eine unparteiische Beratung beider Parteien.

Der Notar ist gehalten, den Willen der Vertragsparteien zu erforschen und die Sachverhalte aufzuklären. Er belehrt sie über die rechtliche Tragweite der einzelnen Vereinbarungen und achtet darauf, dass Unerfahrene nicht benachteiligt werden. Hauptsächlich wird er Sie aufklären über:

- Inhalt des Grundbuches, z. B. Bestand, Eigentümer, Belastungen (Grundschulden für Hypotheken, Geh-, Fahr- und Leitungs- oder Vorkaufsrechte usw.). Um die nicht im Grundbuch, sondern nach der LBauO im Baulastenverzeichnis des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung eingetragenen Baulasten kümmert er sich grundsätzlich nicht. Lassen Sie sich deshalb im Vertrag vom Verkäufer zusichern, dass Baulasten nicht bestehen bzw. nicht bewilligt wurden/werden,
- Vorkaufsrechte und Genehmigungspflichten nach dem BauGB, WEG usw.,
- Bedeutung einer Auflassungsvormerkung: Eigentümer des gekauften Grundstücks werden Sie erst, wenn hierfür die Auflassung im Grundbuch eingetragen ist. – Dies kann einige Zeit dauern. Bis dahin sollten Sie sich, auch wenn dadurch zusätzliche Notar-/Gerichtsgebühren entstehen, durch eine **Auflassungsvormerkung** gegen Zwischenverfügungen des Verkäufers absichern, z. B. gegen erneuten Verkauf, Eintragung von Belastungen. Ab der unverzüglichen Eintragung wirkt sie wie eine Grundbuchsperre. Hierfür müssen Sie im Vertrag die Eintragung der Auflassungsvormerkung an 1. Rangstelle ins Grundbuch beurkunden lassen und gleichzeitig die Zahlung des Kaufpreises von deren Eintragung abhängig machen,
- weitere wesentliche Punkte für den Erwerbsvertrag: Übernahme/Löschung von Belastungen im Grundbuch, Zahlungs- und Erstattungspflichten für Erschließungskosten, Freiheit des Grundstücks von öffentlich-rechtlichen Lasten, Altlastenregelung, Fälligkeit des Kaufpreises, Übergang von Gefahr an Nutzungen und Lasten, Tragung der Kosten für den Vertrag, Zwangsvollstreckungsklausel, Rücktrittsrecht, Beauftragung des Notars zum Vollzug des Kaufvertrages, u. a..

Ist nichts anderes vereinbart, trägt der **Käufer** die für die Beurkundung und den Vollzug des Grundstückskaufvertrages entstehenden **Notar- u. Gerichtsgebühren** (§ 448 Abs. 2 BGB).

Dies gilt auch für die Auflassungsvormerkung sowie die Gebühren für Bescheinigungen/Genehmigungen der Stadt nach dem BauGB u. a.. Der



Projekte entwickeln **LEBENS-RÄU-ME** schaffen



Warum nicht auch

grün bauen?



Verkäufer trägt grundsätzlich die Kosten der Lastenfreistellung für Grundpfandrechte, die der Käufer nicht übernimmt, ggf. auch für die Grundstücksvermessung. Wenn der Notar zur Abwicklung des Kaufvertrages als Treuhänder über ein sog. „Notaranderkonto“ tätig wird, sollte der Verkäufer sich auch an den hierfür zu zahlenden Kosten beteiligen.

Hat der Notar den Parteiwillen geklärt, fertigt er eine eindeutig formulierte **Vertragsurkunde**. Wird darin auf Karten, Pläne, Zeichnungen u. a. Bezug genommen, lassen Sie diese als **Anlagen** zum Vertrag beurkunden, damit später keine Auslegungsschwierigkeiten entstehen.

Bitten Sie den Notar, Ihnen rechtzeitig vor dem Beurkundungstermin den Vertragsentwurf auszuhändigen, damit Sie in Ruhe prüfen können, ob er alle Punkte enthält. Bei Zweifeln und Unklarheiten sollten Sie den Notar sofort um Aufklärung bitten.

Beim Beurkundungstermin ist der Notar verpflichtet, die Niederschrift der Vertragsurkunde vorzulesen und sie vom Käufer/Verkäufer genehmigen (unterschreiben) zu lassen. Danach beurkundet er den Vertrag. Beide Parteien erhalten je eine Ausfertigung des Notarvertrages; das Original behält der Notar.

Wichtig: Vor der Beurkundung sollte die Finanzierung Ihrer vertraglichen Zahlungsverpflichtungen gesichert sein.

Weitere Fragen zum Zivil- bzw. Steuerrecht beim Kauf eines unbebauten oder bebauten Grundstücks, einer ETW oder dem Erwerb eines Erbbaurechtes beantwortet Ihnen der Notar, Rechtsanwalt oder Steuerberater Ihrer Wahl.

Unser **BauBZ** erteilt Ihnen gerne Auskünfte zum öffentlichen Baurecht.



Checkheft für Bauherren
Bestell-Nr. H 090

Ratgeber für Modernisierer
Bestell-Nr. H 089

Außenbereiche gestalten
Bestell-Nr. H 074

Innenräume planen
Bestell-Nr. H 075

Vorteilhaftes Bauen
Bestell-Nr. H 049

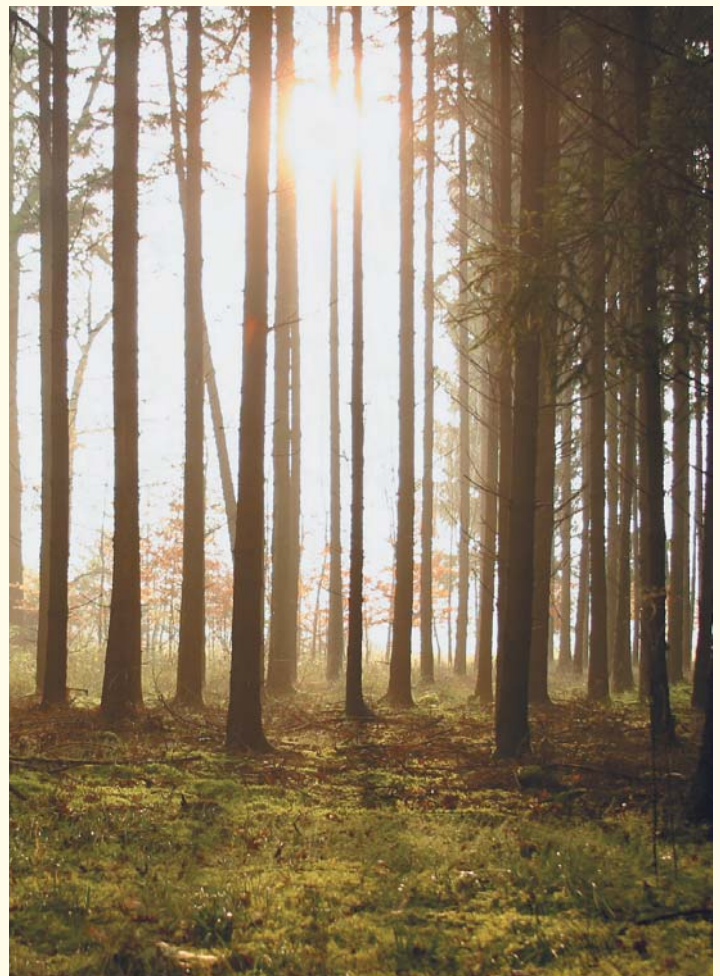
Unschlagbare Argumente
Bestell-Nr. H 077

Innerhalb Deutschlands
kostenfrei erhältlich unter:
www.shop.infoholz.de

Holzabsatzfonds-Versandservice
Tel. 01802 465911 (6 ct/Anruf)*
Fax 01802 465922 (6 ct/Anruf)*
E-Mail versandservice@infoholz.de

*Telekom-Festnetz, Mobilfunk abweichend

Natürlich
HOLZ
Allem gewachsen.





Kompetenz in Sachen Holzbau durch Fachberatung

Holz ist der Hightech-Baustoff des 21. Jahrhunderts

– aus diesem Grund bietet der INFORMATIONSDIENST HOLZ des Holzabsatzfonds für Architekten und Ingenieure, private und kommunale Bauherren, Hochschulen und Baubehörden sowie für Vertreter der Wohnungswirtschaft und allen anderen am Bau Beteiligten eine überregionale und regionale Fachberatung an.

Die überregionale Fachberatung des INFORMATIONSDIENST HOLZ steht Fachleuten und Bauinteressenten unter der Rufnummer 01 80/2 465 900 (Kosten: 6 Cent/Gespräch) zur Verfügung. Dieser bundesweite Service bietet Ihnen eine qualifizierte Beantwortung bei Anfragen zu aktuellen Themen, zu Informationsschriften und zu weiterführenden Informationsquellen an. Darüber hinaus erfolgt im Bedarfsfall die Vermittlung an den regionalen Fachberater.

Ihre Fragen per E-Mail senden Sie bitte an: fachberatung@infoholz.de.

Regionale Fachberatung

In Deutschland beraten zwölf holzbauerfahrene freie Architekten und Bauingenieure in allen Fragen über das Bauen mit Holz. Dabei kann es um prinzipielle Fragen zum Gebäudeentwurf sowie um Details in der Ausführung wie z. B. bei technischen Eigenschaften von Bauprodukten, baurechtlichen Belangen oder auch konstruktiven und statischen Aufgabenstellungen gehen.

Diese regionale Fachberatung kann telefonisch, schriftlich oder auch vor Ort erfolgen und bietet umfassende Kompetenz in Sachen Holzbau. Durch langjährige praktische Erfahrungen und durch enge Kontakte zu Planungsbüros, Behörden und Hochschulen können die regionalen Fachberater des INFORMATIONSDIENST HOLZ auf einen intensiven Erfahrungsschatz zurückgreifen. Wichtig dabei: Die regionale Fachberatung ist kostenfrei und firmenneutral.

Für private Interessenten, Baufachleute und Kommunen

Neben der aktiven Ansprache von Baufachleuten und -interessenten stehen die regionalen Fachberater für Vorträge, die Zusammenarbeit mit Hochschulen in Form von z. B. Hochschulpraxistagen oder auch die Zusammenarbeit mit kommunalen Entscheidungsträgern zur Verfügung.

Pro Jahr werden von den Fachberatern bundesweit rund 6000 individuelle Beratungen realisiert.

INFORMATIONSDIENST HOLZ

des Holzabsatzfonds
www.informationsdienst-holz.de
E-Mail: fachberatung@infoholz.de
Infoline: 01 80/2 465 900 (6 Cent/Gespräch)

HOLZABSATZFONDS

Godesberger Allee 142 – 148
53175 Bonn



Der regionale Fachberater für Rheinland-Pfalz und das Saarland:

Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Carsten Brendel
Schulstraße 5
55437 Appenheim
E-Mail: carsten.brendel@infoholz.de
Telefon: 0 67 25/30 13 65
Telefax: 0 67 25/30 13 67





Abwasserbeseitigungsgebühren: Diese erhebt die Stadt von den Eigentümern und dinglich Nutzungsberechtigten, deren Grundstücke an die städtischen Einrichtungen zur Abwasserbeseitigung angeschlossen sind (KAG und Gebührensatzung für die Abwasserbeseitigung der Stadt). Sie betragen zurzeit:

- 1,95 €/m³ Wasserverbrauch für das Schmutzwasser,
- 0,91 €/m² überbauter und befestigter Fläche für das Oberflächenwasser.

Auskünfte erteilen unser Eigenbetrieb Stadtentwässerung oder unser Steueramt, auch zur Verminderung der Abwasserbeseitigungsgebühren durch Dachbegrünung oder nicht in die Kanalisation eingeleitete Wassermengen (Nachweis durch Zwischenzähler).

Aufwendungsersatz: Für einen innerhalb des öffentlichen Verkehrsraums hergestellten **Grundstücksanschluss** an die städtischen **Abwasserleitungen** (von Hauptkanalleitung bis zur Grundstücksgrenze) erhebt die Stadt einen **Pauschalbetrag**, berechnet nach dem Durchmesser der Anschlussleitung. Werden **zusätzliche** Grundstücksanschlüsse im öffentlichen Verkehrsraum hergestellt, sind der Stadt hierfür die **tatsächlich** entstandenen Kosten zu erstatten.

Erstattungspflichtig ist, wer bei der Fertigstellung des Anschlusses, der Änderungs- oder Unterhaltungsmaßnahme Eigentümer oder dinglich Nutzungsberechtigter des Grundstücks ist (KAG und die Satzung über die Erhebung von Aufwendungsersatz für Grundstücksanschlüsse). Auskünfte erteilt unser Eigenbetrieb Stadtentwässerung.

Ausbaubeiträge: Diese erhebt die Stadt für die Herstellung und den Ausbau (Erneuerung, Erweiterung, Umbau und Verbesserung) von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen. Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer oder dinglich Nutzungsberechtigter des Grundstückes ist (§ 7 KAG i.V.m. der Ausbaubeitragsatzung). Auskunft erteilt unsere Beitragsabteilung beim Tiefbauamt.

Bauabzugssteuer: Seit 2002 ist in Deutschland auch der Grundstückseigentümer, der **mehr als 2 Wohnungen vermietet** und als Auftraggeber Bauleistungen von über 15.000 € im Jahr bezahlt, als sog. Leistungsempfänger verpflichtet, von der jeweiligen Rechnungssumme der beauftragten Firma (Auftragnehmer) 15 % Bauabzugssteuer einzubehalten (Gesetz zur Eindämmung illegaler Betätigung im Baugewerbe vom 30.08.2001 i.V.m. §§ 48 ff Einkommenssteuergesetz – EStG –).

Der Abzug ist bis zum 10. des auf die Bezahlung der Rechnung folgenden Monats an das für den Auftragnehmer zuständige Finanzamt zu überweisen. Bauleistungen sind alle Leistungen, die der Herstellung, Instandsetzung/-haltung, Änderung oder Beseitigung von Bauwerken dienen (§ 48a Abs. 1 EStG).

Der Steuerabzug entfällt, wenn der Auftragnehmer

- die sogenannte Freistellungsbescheinigung des Finanzamtes vorlegt,
- vom Auftraggeber Gegenleistungen erhält, die im laufenden Kalenderjahr voraussichtlich folgende Beträge (Bagatellgrenze) nicht übersteigen: 15.000 €, wenn der Auftraggeber ausschließlich steuerfreie Umsätze nach § 4 Nr. 12 Satz 1 des Umsatzsteuergesetzes (UStG) ausführt und 5.000 € in den übrigen Fällen. Werden die Grenzen mit dem letzten Auftrag des lfd. Jahres überschritten, ist von der letzten Rechnungssumme der Steuerabzug für alle Aufträge einzubehalten und abzuführen. Der Auftraggeber haftet gegenüber dem Finanzamt für den nicht oder zu niedrig abgeführten Bausteuerabzug. Wer die Steuer nicht korrekt abführt, muss mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € rechnen.

Auskünfte erteilt das Finanzamt – www.finanzamt.de.

Baugenehmigungsgebühren: Sie sind im bauaufsichtlichen Verfahren, u. a. für Bauvorbescheid, Baugenehmigung, Prüfung der Baustatik, Bescheinigungen, Kopien von Plänen, Ablehnung oder Zurücknahme von Anträgen usw. zu zahlen. Sie richten sich nach:

- dem Landesgebührengesetz Rhl.-Pf. (LGebG),
- der Landesverordnung (LVO) über die Gebühren von Amtshandlungen der Bauaufsichtsbehörden und über die Leistungen der Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure für Baustatik (Besonderes Gebührenverzeichnis),
- der LVO über Gebühren für Amtshandlungen allgemeiner Art (Allgemeines Gebührenverzeichnis).

Sie werden vom Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung unabhängig von den Angaben der Antragsteller aufgrund objektiver Kriterien berechnet.

Allgemein rechnet man hierfür einen Betrag von ca. 4 Promille der Baukosten. Auskünfte erteilt unser **BauBZ** oder das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung.

Benutzungsgebühren „Abfallentsorgung“: Sie werden von der Stadt von den Grundstückseigentümern und dinglich Nutzungsberechtigten der an die städtische Abfallentsorgung angeschlossenen Grundstücke erhoben (KAG i.V.m. der Abfallgebührensatzung).

Benutzungsgebühren „Straßenreinigung“: Von den Eigentümern und Besitzern der an die von der Stadt zu reinigenden Straßen angrenzenden Grundstücke oder den Grundstückseigentümern, die sich freiwillig vertraglich an die städtische Reinigungsanstalt angeschlossen haben, erhebt die Stadt diese Gebühren (KAG i.V.m. der Straßenreinigungssatzung).

Notar Frank Schnurr

Das Notariat befindet sich in zentraler Lage:
56068 Koblenz, Schloßstr. 43/45 (RZ-Passage)

notar-schnurr@notarnet.de
www.schnurr.notare-net.de

Tel.: 02 61 / 3 75 78
Fax: 02 61 / 3 27 92





Auskünfte zu den Gebühren für die Abfallentsorgung und die Straßenreinigung erteilt Ihnen unser Koblenzer Entsorgungsbetrieb oder unser Steueramt.

Erschließungsbeiträge: Sie werden für die **erstmalige** Herstellung von Erschließungsanlagen, z. B. für öffentliche Straßen, Wege, Plätze, Parkflächen und Grünanlagen, Immissionsschutzanlagen (Lärmschutzwände und -wälle) erhoben. Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Grundstückseigentümer/Erbbauberechtigter/dinglich Nutzungsberechtigter des Grundstücks ist (§§ 127 ff BauGB i.V. m. der Erschließungsbeitragssatzung).

Auskünfte erteilt unsere Beitragsabteilung beim Tiefbauamt.

Grunderwerbsteuer: Sie ist nach dem Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) generell vom Käufer für alle Rechtsgeschäfte zur Übereignung von bebauten/unbebauten Grundstücken, von ETW sowie den Erwerb/Begründung von Erbbaurechten, also bei Kauf, Tausch, Schenkung, Erbschaft, Erwerb durch Zwangsversteigerung, zu zahlen. Sie beträgt 3,5 % des Grundstückskaufpreises bzw. des Kapitalwertes für ein Erbbaurecht.

Auskünfte erteilt das Finanzamt – www.finanzamt.de.

Grundsteuer: Die Grundsteuer wird nach dem Grundsteuergesetz (GrStG) erhoben und ist von den Eigentümern für ihre im Stadtgebiet Koblenz gelegenen Grundstücke als Objektsteuer zu zahlen. Sie wird auf der Grundlage eines vom Finanzamt festgesetzten Grundsteuermessbescheides berechnet und entsprechend mit Grundsteuerbescheid von der Stadtverwaltung festgesetzt.

Auskünfte erteilt unser Steueramt.

Kostenerstattungsbeiträge: Sie werden von der Stadt für die Durchführung von zugeordneten sog. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erhoben (§§ 135a bis c BauGB i.V. m. der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen).

Auskünfte erteilt unsere Beitragsabteilung beim Tiefbauamt.

Verwaltungsgebühren: Sie werden von den städtischen Ämtern und Eigenbetrieben für verschiedene Handlungen nach dem LGebG u. a. Vorschriften erhoben, z. B. für Vermessungen, öffentliche Bescheinigungen (Anliegerbescheinigung für Erschließungsbeiträge nach dem BauGB), Beglaubigungen usw..

Folgen des Eigentümerwechsels für die städtischen Grundbesitzabgaben

Durch den Übergang von Grundstücks- und Wohnungseigentum oder den Erwerb eines Erbbaurechts **ändert** sich auch der **Schuldner** der Grundbesitzabgaben. Jedoch unterscheidet sich hier das Steuer- und Abgaberecht (öffentliches Recht) von den Vereinbarungen über den Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in den Notarverträgen (Privatrecht).

Ausschließlich das **Finanzamt** entscheidet in seinem **Grundsteuermessbescheid** über die sachliche und persönliche Steuerpflicht (§ 184 Abgabenordnung – AO –). Beim Übergang von Grundstücks-, Wohnungseigentum bzw. Erbbaurecht führt das Finanzamt eine Zurechnung auf den neuen Eigentümer/Erbbauberechtigten zum 01. 01. des auf den Eigentumsübergang folgenden Jahres durch (§ 17 GrStG). Diese Fortschreibung kann eine längere Zeit in Anspruch nehmen. Da der ent-

KLINGE

HESS

KLINGE | EHLEN | ILAND | HESS | KARST

- Arbeitsrecht • Architektenrecht
- Bankenrecht • Beamtenrecht
- Bau- und Planungsrecht • Erbrecht
- Enteignungs- und Entschädigungsrecht
- Familienrecht • Forderungsbeitreibung
- Gesellschaftsrecht • Handelsrecht
- IT-Recht • Mietrecht
- öffentliches Abgaberecht
- privates Bau- und Vergaberecht
- Produkthaffungs- und Produktsicherheitsrecht
- Recht des Wohnungseigentums
- Steuerrecht • Sozialrecht
- Strafrecht • Versicherungsrecht
- Verkehrsrecht • Verwaltungsrecht
- Werkvertragsrecht

JR Dr. Günther Ehlen

Alfons Iland

JR Dr. Dieter Hess

Hermann Caspers

JR Dr. Rolf Schneider

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Norbert Blatt

Fachanwalt für Erbrecht

Matthias Karst

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Familienrecht

Wolfgang Gaube

Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Gerhard Leverkus

Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Bank- und
Kapitalmarktrecht

Dr. Axel Merz

Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

Mathias Schaefer

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Versicherungsrecht

Dr. Mathias Grünthaler

Fachanwalt für Sozialrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

Jörg Mathis

Fachanwalt für Verkehrsrecht

RECHTSANWÄLTE

KOBLENZ

Telefon 0261 915480 • Telefax 9154850

Rheinstraße 2a • 56068 Koblenz

www.klinge-hess.de • buero@klinge-hess.de



sprechende Bescheid des Finanzamtes jedoch Grundlagenbescheid zur Erhebung der Grundsteuer ist, kann die Veranlagung auf den neuen Eigentümer noch nicht erfolgen, so dass der alte Eigentümer/Erbauberechtigte noch längere Zeit Schuldner der Grundsteuer bleibt.

Für den Bereich der **Gebühren, Abfallbeseitigungs-, Straßenreinigungs- und Abwasserbeseitigungsgebühren (Schmutzwasser/Oberflächenwasser)** ist im Falle des Eigentumsübergangs die Veranlagung nach den kommunalrechtlichen Vorschriften schon zum 01. des auf den Grundbucheintrag folgenden Monats möglich. Da das städtische Steueramt keine Ausfertigung von Kaufverträgen bzw. Grundbuchauszügen erhält, ist eine Umstellung der Veranlagung nur nach Hinweis durch den Veräußerer oder Neuerwerber erreichbar.

Zur **zeitnahen** Erledigung kann ein Antrag auf **vorzeitige** Umstellung gestellt werden. Hierzu muss der neue Eigentümer **freiwillig** mitteilen,

dass er die Grundbesitzabgaben – unabhängig von den o. g. rechtlichen Voraussetzungen – zu dem im Notarvertrag vereinbarten Datum über den Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, übernimmt. Ab dem mitgeteilten Datum wird die Veranlagung für den alten Eigentümer eingestellt und der neue Eigentümer entsprechend veranlagt. Sollte keine Übernahmeerklärung abgegeben werden, bleibt der alte Eigentümer bis zum Ende des Jahres, in dem der Eigentumsübergang stattgefunden hat, abgabepflichtig. In diesen Fällen haben sich die Vertragspartner **privatrechtlich** auseinanderzusetzen.

Die Zahlungspflichten für die o. g. Grundbesitzabgaben ruhen als **öffentliche Last** auf dem jeweiligen Grundstück. Sie sind nicht im Grundbuch eingetragen. Daher empfiehlt es sich, die Abgaben bei der Finanzierung eines Vorhabens und dessen Unterhaltung zu berücksichtigen.

Unser Kämmererei- und Steueramt berät Sie gerne.



5.1 Allgemeines

Planen Sie, ein Haus oder eine Wohnung zu bauen, zu kaufen oder zu modernisieren, so kann dies grundsätzlich vom Bund, Land und/oder der Stadt finanziell gefördert werden; dies kann Ihnen evtl. die Entscheidung zum Kaufen oder Bauen erleichtern.

Auf die Bausparförderung haben Sie einen Rechtsanspruch. Mit anderen Förderungen können Sie nicht mit absoluter Sicherheit rechnen.

Lassen Sie sich über dieses komplexe Thema frühzeitig vom Finanzamt, Ihrem Steuerberater, Ihrer Hausbank oder unserem Hochbauamt – Wohnungsbauförderung – beraten.

Achten Sie auf Berichte in den Medien, da immer wieder Reformdiskussionen angestoßen werden und diese u. U. gravierende Änderungen für die öffentliche Bauförderung nach sich ziehen können.

5.2 Förderung des Bundes

5.2.1 Bausparen: Wohnungsbauprämie (WoP), Arbeitnehmersparzulage (ASpZlg), Vermögenswirksame Leistungen (VL)

Der Staat unterstützt Sie beim Bausparen schon in der Sparphase mit Prämien. Je nach Alter, Familienstand und Einkommen können Sie WoP und ASpZlg auf eigene Einzahlungen und VL erhalten, z. B. für einen Bausparvertrag eines Ehepaares (beide Arbeitnehmer) bis zu 176,11 € im Jahr.

Bereits ab dem 16. Lebensjahr kann jeder jährlich die WoP beanspruchen, wenn zurzeit das zu versteuernde Jahreseinkommen 25.600 € bei Alleinstehenden und 51.200 € für zusammen veranlagte Ehegatten nicht übersteigt. Je nach Familienstand kann also das Bruttoeinkommen weitaus höher sein.

Der Staat fördert Zahlungen auf einen Bausparvertrag mit 8,8 % WoP für max. 512 € bei Alleinstehenden oder 1.024 € bei Ehepaaren im Jahr. Die max. WoP beträgt für jedes Jahr 45,06 € bei Alleinstehenden oder 90,11 € bei Ehepaaren. Die WoP müssen Sie jährlich mit dem von der Bausparkasse übersandten Formular bei Ihrem Finanzamt beantragen; sie wird dem Bausparkonto gutgeschrieben. Die Antragsfrist beträgt 2 Jahre. Auf Ihren Wunsch überweist Ihr Arbeitgeber die VL direkt auf Ihren Bausparvertrag und Sie können dann die ASpZlg einfordern. Viele Arbeitgeber zahlen, z. B. aufgrund eines Tarifvertrages, oft bis zum jährlichen förderfähigen Höchstbetrag von 470 € VL zusätzlich zum Gehalt.

Wenn Sie die VL nicht in dieser Höhe von Ihrem Arbeitgeber erhalten, bitten Sie ihn, die Differenz aus Ihrem Gehalt auszugleichen, damit Sie zumindest die maximale Förderung erhalten.

Die ASpZLG kann jeder verlangen, der VL erhält, sofern das zu versteuernde Jahreseinkommen 17.900 € bei Alleinstehenden oder 35.800 € bei Ehepaaren nicht übersteigt.

Die auf einen Bausparvertrag gezahlten VL fördert der Staat jährlich mit 9 % ASpZlg für max. 470 € = 43 €. Bei Verheirateten können, sofern Sie Arbeitnehmer sind, auch der Ehegatte oder eines der Kinder, das zu Beginn des Sparjahres das 17. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, bis zu 470 € jährlich auf den Vertrag des Bausparers einzahlen.

Für sparszulagenbegünstigte VL wird keine WoP gewährt. Allerdings können beide Förderungen genutzt werden und somit Alleinstehende pro Jahr eine maximale Förderung von 88,06 € und Verheiratete von 176,11 € erhalten, wenn Sie zusätzlich entsprechende Beträge auf den Bausparvertrag einzahlen.

Die ASpZlg beantragen Sie mit der von der Bausparkasse für die VL ausgestellte Bescheinigung mit Ihrer Einkommenssteuererklärung beim Finanzamt. Den Antrag müssen Sie bis zum Ende des 2. Kalenderjahres, das auf das Sparjahr folgt, für das VL angelegt wurden, stellen. WoP und ASpZlg werden, wenn die Bindungsfrist von 7 Jahren für prämienschädliche Verfügungen über das Bausparguthaben abgelaufen ist oder der Bausparvertrag zugeteilt wurde, ausgezahlt/gutgeschrieben. Beilehung, Tod oder Erwerbsunfähigkeit des Bausparers sind prämiens-/steuerunschädlich.

5.2.2 Eigenheimzulage (EigZl)

Die – über Jahrzehnte gerne in Anspruch genommene – Förderung wurde durch den (Bundes-) Gesetzgeber zum 31.12.2006 ersatzlos gestrichen.

5.2.3 Absetzung für Abnutzung – AfA

Für vermietetes Wohneigentum kann der Eigentümer die Gebäudekosten linear mit jährlich 2 % steuerlich abschreiben. Eine degressive Abschreibung ist nur bei vor dem 01.01.2006 gestellten Bauanträgen oder abgeschlossenen Notarverträgen möglich.

Antragstellung: beim Finanzamt.

5.2.4 Baudenkmale, städtebauliche Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

Nach § 10f EStG werden Ausgaben für Sanierungsmaßnahmen an selbst genutzten oder unentgeltlich überlassenen Baudenkmalen steuerlich besonders gefördert. Dies gilt ebenso für Gebäude in nach dem BauGB festgelegten Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen. Sinngemäß gilt dies auch für Gebäudeteile, die unbewegliche Wirtschaftsgüter sind und für ETW.

Für Baudenkmale werden Maßnahmen gefördert, die dazu dienen, Ihre schützenswerte Bausubstanz auf Dauer zu erhalten. Für die steuerliche Förderung müssen Sie das förmliche Bescheinigungsverfahren mit unserem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung (Untere Denkmalschutzbehörde) abstimmen.

Seit dem 01.01.2004 gilt für alle nach dem 31.12.2003 an Baudenkmalen begonnenen Maßnahmen folgendes: im Jahr der Herstellung und in den nächsten 7 Jahren können jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % der begünstigten Herstellungskosten als Werbungskosten steuermindernd geltend gemacht werden (§ 7h und i EStG). Auch ein Erhaltungsaufwand, der nicht zu den Betriebs- oder Erwerbskosten gehört, kann wie eine Sonderausgabe berücksichtigt werden (§ 10f EStG). Als Vermieter können Sie für die v.g. Maßnahmen erhöhte Abschreibungen geltend machen (§ 7h und i EStG).

Bund, Land, Stadt, Sparkasse.

**Wenn's um Immobilien geht -
Sparkasse Koblenz.**

Wir haben für Sie die passende staatliche Förderung.

 **Sparkasse
Koblenz**



Koblenzer | Wohnbau

Urbanes Wohnen in Koblenz



Wir sind da, wenn Sie

- eine bezahlbare Wohnung zur Miete suchen
- neben einer schönen Wohnung auch ein ansprechendes Wohnumfeld wünschen
- Ihre Träume vom Wohnen in der Stadt realisieren möchten.

Wir machen´s möglich:
vom sanierten Altbau bis zum
modernen Neubau.

Viele unserer Häuser wurden in
den 50er Jahren gebaut.

Nachteil in der Regel: Es sind
keine Neubauten.

Vorteil häufig: große Wohnkü-
chen, Rasenflächen vor und Gar-
tenanlagen hinter dem Haus,
frühstücken mit Morgensonne in
der Küche und zu Abend essen
mit Sonnenuntergang im Wohn-
zimmer.

Der Energieausweis 2008 bringt´s ans Licht – alles im grü-
nen Bereich!



Entdecken Sie uns
und unsere Leistungen –
wir finden
das Richtige für Sie!

Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Görgenstraße 11 56068 Koblenz

Tel 02 61 30 45 40 Fax 02 61 30 45 490

www.koblenzer-wohnbau.de
info@koblenzer-wohnbau.de

In Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen müssen die Maßnah-
men dazu dienen, die schutzwürdigen Gebäude zu erhalten und zu
erneuern, damit sie weiter funktionsgerecht verwendet werden können.
Von unserem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung (Sanierungsstelle)
benötigen Sie hierfür eine Bescheinigung, dass Sie die Kosten für die Sanie-
rung selbst tragen. Darin wird die Höhe der angegebenen Kosten, von
denen Zuschüsse abzuziehen sind, bestätigt. Im Übrigen gelten die Aus-
sagen für Baudenkmale sinngemäß.

5.2.5 Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Die KfW ist eine öffentlich-rechtliche Förderbank. Sie fördert zurzeit pri-
vate Personen und Unternehmen u. a. durch zinsgünstige Kredite zum
Bau oder zur Sanierung von Gebäuden u. a. aus folgenden Programmen:

- Wohneigentumsprogramm: für den Bau oder Kauf von selbst genutz-
ten Eigenheimen und ETW,
- Ökologisch Bauen: für den Neubau von KfW-Energiesparhäusern 40,
60 und von Passivhäusern sowie für den Einbau von Heiztechnik auf
der Basis erneuerbaren Energien in Neubauten,
- Wohnraum-Modernisieren: für Modernisierungs- und CO₂-Minde-
rungsmaßnahmen an Wohngebäuden,
- KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm: für umfangreiche energeti-
sche Sanierungen an Wohngebäuden, die bis zum 31.12.1983 ferti-
gestellt wurden,
- Solarstrom erzeugen: für die Errichtung, die Erweiterung und den Erwerb
von kleineren Photovoltaik-Anlagen,
- Energiesparmaßnahmen an gewerblichen Gebäuden: zinsverbilligte
Darlehen aus dem ERP-Umwelt- und Energiesparprogramm und aus
dem KfW-Umweltprogramm.

Antrag: Grundsätzlich über Ihre Hausbank.

Auskunft: KfW-Förderbank

Palmengartenstraße 5-9, 60325 Frankfurt/Main

Tel.: (0 69) 74 31-0, Fax: (0 69) 74 31-28 88

E-Mail: info@kfw.de, Internet: www.kfw-foerderbank.de

5.2.6 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)

Nach dem WoFG können Selbstnutzer von Immobilien vom Staat zins-
günstige Darlehen, Aufwendungshilfen oder direkte Baukostenzuschüs-
se, die nicht zurückgezahlt werden müssen, erhalten. Der Bund und das
Land übernehmen auch Bürgschaften.

Gefördert werden Neubauten, der Kauf und die Modernisierung vor-
handenen Wohnraums.

Das WoFG regelt die Rahmenbedingungen für die Förderung. Danach sind
Sie z. B. nur berechtigt, einen Antrag zu stellen, wenn das Jahresgesamt-
einkommen aller in Ihrem Haushalt lebenden Personen abzüglich be-
stimmter Frei- und Abzugsbeträge bestimmte Grenzen nicht übersteigt.
Hiernach werden Haushalte gefördert, wenn deren Gesamteinkommen
folgende Grenze nicht überschreitet: 2-Personen-Haushalt 18.000 €; die
Grenze erhöht sich für jeden weiteren Angehörigen des Haushalts um
4.100 € sowie um weitere 500 € je Kind.

Die Fördermittel sind begrenzt. Deshalb sollten Sie die gewünschte För-
derung so früh wie möglich beantragen, weil für ihre Bewilligung auch
der Tag des Eingangs Ihres Antrages wichtig ist.

Die Ausgestaltung der Förderprogramme und deren Richtlinien be-
stimmt das Land Rheinland-Pfalz.

5.2.7 Lastenzuschuss

Wenn Sie die Belastungen aus Ihrem selbst genutzten Objekt nicht allei-
ne tragen können, kann Ihnen auf Antrag evtl. ein Lastenzuschuss (Wohn-
geld) bewilligt werden. Die Gewährung hängt von der Größe und dem
Einkommen Ihres Haushaltes sowie der Höhe der mtl. Belastungen ab.
Der Lastenzuschuss wird in der Regel für 12 Monate bewilligt.

5.3 Förderung des Landes

Das Land fördert den Neubau/Ankauf von selbst genutzten Gebäuden
mit nicht mehr als 2 Wohnungen oder Eigentumswohnungen für Haus-
halte, die noch kein Wohneigentum haben. Hierfür können zinsgünstige



Darlehen, Aufwendungsdarlehen oder zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen (abhängig von Haushaltsgröße und Einkommen) gewährt werden.

5.3.1 Behördenverfahren

Gefördert wird Wohnraum für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG einhalten. Der Grundbetrag je Person beträgt 4.000 €. Für jedes Kind werden noch zusätzlich 4.000 € gewährt. Für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG um mehr als 20 % unterschreiten, beträgt der Grundbetrag je Person 7.000 € und für jedes Kind zusätzlich 6.000 €.

In Gemeinden über 30.000 Einwohner wird zusätzlich ein Aufwendungsdarlehen in Höhe von 1.800 € je Person gewährt. Nach 6 und 10 Jahren werden die Einkommensverhältnisse geprüft.

5.3.2 Hausbankenverfahren

Gefördert werden Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG um nicht mehr als 30 % übersteigen. Der Grundbetrag je Person beträgt 5.000 € und für jedes Kind zusätzlich noch einmal 2.000 €. In Gemeinden über 30.000 Einwohner wird ein Zusatzdarlehen von 5.000 € gewährt.

Das Land übernimmt für ein entsprechendes Darlehen für 10 Jahre die Differenz zwischen 3 % Zinsen und für weitere 5 Jahre zwischen 5 % und dem tatsächlichen Zinssatz.

5.3.3 Modernisierung

Haushalte mit Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG können für kleinere Modernisierungsmaßnahmen (bis 10.000 € anerkennungsfähige Kosten) einen Zuschuss in Höhe von 25 % der anerkennungsfähigen Kosten erhalten. Für größere Modernisierungsmaßnahmen kann eine Zinsverbilligung gewährt werden. Für eine Wohnung bis 65 m² Wohnfläche kann das begünstigte Darlehen bis zu 30.000 € betragen. Ist die Wohnfläche größer, so erhöht sich der Betrag um 400 € je m². Gefördert werden Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG um nicht mehr als 60 % überschreiten. Das Land hat im Mai 2007 ein zusätzliches Förderprogramm für energieeffiziente Neubauten aufgelegt.

5.3.4 Generelle Vorgaben für die Förderprogramme

Kinderreiche: mind. 3 kindergeldberechtigte Kinder.
Junge Ehepaare: beide unter 40 Jahre und weniger als 5 Jahre verheiratet

Schwerbehinderte: nur, wenn wegen der Behinderung besonderer Wohnbedarf besteht.

Junge Ehepaare und Familien mit Schwerbehinderten erhalten Förderung für 1 Person mehr, als es der tatsächlichen Haushaltsgröße entspricht.

Ferner ist grundsätzlich zu beachten:

- Für die Förderung gelten die Verhältnisse bei der Antragstellung.
- Sehr wichtig: Mit den Baumaßnahmen (alle bindenden Verträge außer Grundstückserwerb) dürfen Sie erst beginnen, wenn Sie den Bewilligungsbescheid erhalten haben.
- Die Obergrenze für die Wohnflächen beträgt 130 m² für einen 4-Personen-Haushalt zzgl. 15 m² für jede weitere Person.
- Die Baukosten (Gesamtkosten ohne Grundstücks- u. Erschließungskosten) dürfen 1.500 €/m² Wohnfläche nicht übersteigen. Bei besonders energiesparender Bauweise, z. B. Niedrigenergiehaus, ist eine Überschreitung möglich.
- Grundsätzlich sind 20 % der Gesamtkosten als Eigenleistung (Geld, Baugrundstück, Selbsthilfe) nötig.
- Anträge stellen Sie bitte bei unserem Hochbauamt – Wohnungsbauförderung.

5.4 Förderung der Stadt

5.4.1 Zinszuschuss der Stadt

Jungen Ehepaaren/Alleinerziehenden mit mindestens 1 Kind und Familien mit mind. 2 Kindern kann, um die Belastungen für einen Neubau tragen zu können, für max. 12 Jahre ein jährlicher Zinszuschuss von 1.125 € (4,5 % von 25.000 €) gewährt werden.

Maßgeblich hierfür ist die Einhaltung der Förderkriterien für die Vergabe von Landesmitteln nach dem jeweiligen Jahresprogramm.

Anträge stellen Sie bitte bei unserem Hochbauamt – Wohnungsbauförderung.

5.4.2 Preisermäßigung beim Kauf städtischer Baugrundstücke

Für Paare und Alleinerziehende mit Kindern soll Koblenz als ständiger Wohnort noch attraktiver werden. Deshalb können ihnen nach dem Beschluss des Stadtrates bis auf Widerruf auf Antrag für den Wohnhausbau stadteigene Grundstücke zu einem ermäßigten Preis verkauft werden. Hierfür müssen insbesondere folgende Voraussetzungen erfüllt sein:



5. Öffentliche Bauförderung

Koblenz – Magnet am
Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben



STADT
KOBLENZ

- Die Kaufpreisermäßigung wird für städtische Grundstücke gewährt, die der Stadtrat hierfür ausdrücklich bestimmt hat. Sie beträgt für Berechtigte mit 1 kindergeldberechtigtem Kind 20 % des vom Stadtrat beschlossenen Kaufpreises ohne die Kosten für die Erschließung des Grundstücks (Straße, Entwässerung, Wasser-, Strom- und Gasversorgung, Telefon usw.). Für jedes weitere im Zeitpunkt des Grundstücksverkaufs kindergeldberechtigtes Kind erhöht sich die Ermäßigung um 10 %, max. auf 40 % des maßgebenden Kaufpreises. Anträge können stellen: Ehepaare, nicht verheiratete und nicht nur vorübergehend getrennt lebende Personen, die das Sorgerecht für mindestens 1 Kind, welches sich für gewöhnlich bei ihnen aufhält, haben.
- Die Antragsberechtigten dürfen keine bebauten Wohngrundstücke oder für Wohnzwecke bebaubare Grundstücke oder sonstiges Vermögen (Aktien, Bankguthaben usw.) im Wert von mehr als 120.000 € haben.
- Der Gesamtbetrag der Einkünfte in dem der Antragstellung vorausgegangenen Jahr darf für Ehepaare 64.000 € und nicht verheiratete Personen 32.000 € zzgl. 12.000 € je kindergeldberechtigtem Kind nicht überschritten haben.
- Das erworbene Grundstück muss innerhalb von 2 Jahren nach der Grundbucheintragung bebaut werden. Auf ihm sind nur Gebäude mit max. 2 Wohnungen zulässig, von der eine vom Berechtigten mindestens 10 Jahre selbst genutzt werden muss.

Auskünfte erteilen unser Hochbauamt – Wohnungsbauförderung – und unser Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement.

5.4.3 Passivhausförderung

Für den Bau von besonders energiesparenden Wohngebäuden, sogenannten Passivhäusern, gibt es zurzeit (Stand: 12/2007) zwei Förderprogramme. Anträge dafür müssen **vor Baubeginn** gestellt werden.

A) Förderprogramm zur Energieeffizienz bei Neubauten

Das rheinland-pfälzische Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV) fördert den Neubau von Passivhäusern und Energie-Gewinn-Gebäuden. Die Förderung erfolgt durch Zuschüsse:

- 5.000 € für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit regenerativem Energiegewinn als „Energiegewinnhäuser“ (= Häuser mit Photovoltaikanlage, deren Ertrag dem Endenergiebedarf des Gebäudes nach EnEV entspricht).
- 3.500 € für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser als Passivhäuser (ohne PV-Anlage).

- Förderanträge können bei der rheinland-pfälzischen Energieagentur eor im Internet unter www.eor.de/aktuelles/foerderprogramm_energieeffizienz.html heruntergeladen oder montags bis freitags von 10 bis 12 Uhr unter der Telefon-Hotline (06 31) 3 42 88 444 angefordert werden.

B) KfW-Kredit für Passivhausbau

Der Bund fördert den Bau von Passivhäusern, indem er durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit dem Programm „Ökologisch Bauen“ zinsgünstige Darlehen bereitstellt. Nachfolgend sind die wichtigsten Informationen zu dem Förderprogramm (Stand 12/07) zusammengestellt:

- der Kreditbetrag liegt bei maximal 50.000 € je Wohneinheit (Tipp: bei dem Einbau einer Einliegerwohnung gibt es 2 x 50.000 €),
- es können Laufzeiten zwischen 10 und 30 Jahren vereinbart werden,
- je nach Laufzeit sind zwischen 2 und 5 Anlaufjahre tilgungsfrei,
- die Zinsen betragen etwa 2 % unter den sonstigen Kapitalmarktzinsen,
- die Antragstellung erfolgt immer über eine Hausbank,
- fester Zinssatz für 10 Jahre, danach ggf. Anpassung an veränderte Marktsituation,
- abrufbar im Internet unter: www.kfw-foerderbank.de oder anfordern unter infocenter@kfw.de bzw. per Telefon Mo-Fr unter (01 80) 1 33 55 77.

5.5 Informationen zur Förderung

Unser Hochbauamt – Wohnungsbauförderung –, Hochhaus am Hauptbahnhof, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Tel.: (02 61) 1 29-34 65 / Fax: (02 61) 1 29-34 50, bzw. unser Umweltamt beraten Sie gern ausführlich über die genannten und die weiteren öffentlichen Bauförderungen. Damit Ihre Fragen in Ruhe beantwortet werden können, empfehlen wir Ihnen, telefonisch einen Gesprächstermin zu vereinbaren.

Internet:

- www.baufoerderer.de
- www.energiefoerderung.de
- www.fm.rlp.de
- www.kfw.de
- www.kompetenzzentrum-iemb.de
- www.stiftung-warentest.de
- www.unser.ener.de
- www.lth.rlp.de
- www.solarfoerderung.de
- www.eor.de



www.fingerhaus.de



So schön wohnen Energiesparer.

Willkommen in Ihrem perfekten Zuhause: Ein Finger-Haus überzeugt nicht nur mit anspruchsvoller Architektur, die wir individuell auf Ihre Bedürfnisse abstimmen. Auch Klimaschutz und niedrige Energiekosten sind bei uns gleich eingebaut: Dank THERMO+ Wand hat ein Finger-Haus exzellente Dämmwerte. Und wer sich für regenerative Heiztechnik-Lösungen entscheidet, freut sich zusätzlich ein Leben lang über äußerst niedrige Energiekosten.

Wir beraten Sie gern:
Musterhaus STYLE 200
Musterhausstraße 142
56218 Mülheim-Kärlich
Tel. 0 26 30/96 71 47





6. Denkmalschutz und Denkmalpflege



Kulturdenkmäler stehen im Blickpunkt der Öffentlichkeit, weil sie eine besondere identitätsstiftende Wirkung für das Stadt- und Landschaftsbild haben. Deshalb sind nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz RhL-Pf. (DSchPflG) Eigentümer, sonstige Verfügungsberechtigte und Besitzer verpflichtet, die Kulturdenkmäler im Rahmen des Zumutbaren mit der gebotenen baufachlichen Sensibilität zu erhalten und zu pflegen.

Dadurch bleiben die wertvollen historischen Zeugnisse für das Lebensgefühl künftiger Generationen erhalten.

Nach dem DSchPflG haben Denkmalschutz und Denkmalpflege die Aufgabe, die Kulturdenkmäler zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere müssen die Denkmalschutzbehörden ihren Zustand überwachen, Gefahren von ihnen abwenden und sie bergen.

Steht ein Gebäude unter Denkmalschutz, bedeutet dies nicht, dass es unveränderbar ist. Die Denkmalschutzbehörden sind auch daran interessiert, dass solche Gebäude sinnvoll genutzt werden. Eine behutsame Umnutzung ist oftmals der einzige Weg, um ein Denkmal zu erhalten; hierbei muss aber mit ihm sorgfältig umgegangen werden. Gewiss lässt sich nicht jedes Nutzungskonzept in einem Denkmal verwirklichen.

Die Denkmalschutzbehörden bemühen sich jedoch, eine neue Nutzung nach modernen Gesichtspunkten zuzulassen, solange die Originalität der Substanz des Denkmals, also sein inneres und äußeres Erscheinungsbild, nicht wesentlich nachhaltig beeinträchtigt wird.

Um unnötige Zeit und Kosten für Planungen zu vermeiden, sollten Sie **vor** Umbau oder Umnutzung eines Denkmals oder seiner Umgebung fragen, was hierfür aus denkmalpflegerischer Sicht zulässig ist. So müssen z. B. neue Fenster dem historischen Stil des Gebäudes entsprechen. Gleiches gilt für die Dachdeckung, den Fassadenanstrich, den Innenausbau u. dgl.. Diese Gesichtspunkte müssen Sie auch bei der Änderung eines Baudenkmals, für die keine Baugenehmigung nötig ist, beachten.

Demzufolge mag zwar die Änderung eines Baudenkmals im Einzelfall mit höheren Kosten verbunden sein; die Vorteile, die Sie aber als Denkmalbesitzer dadurch erfahren, sind nicht von der Hand zu weisen, z. B. höhere Wohnqualität, gesteigertes Ambiente, erhöhte steuerliche Abschreibung, evtl. weitere öffentliche Förderung.

Mit der Restaurierung eines Baudenkmals leisten Sie einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivität unserer Stadt, auf den Sie stolz sein dürfen. Auch



wenn im Einzelfall denkmalpflegerische Maßnahmen über die normale Bauunterhaltung hinausgehen sollten, erteilt Ihnen hierzu unser Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung (Untere Denkmalschutzbehörde) sowie die Generaldirektion „Kulturelles Erbe“/Landesdenkmalpflege als Denkmalfachbehörde weitere Auskünfte.

Ihre Fragen zum denkmalrechtlichen Verfahren beantworten wir gerne im **BauBZ**.



Foto: Stadt Koblenz

7.1 Allgemeine ökologische Belange

Beim Bauen sind hauptsächlich folgende ökologische Belange zu berücksichtigen:

- energiesparendes Bauen und Nutzen,
- flächensparendes Bauen,
- Bodenversiegelung reduzieren (Rückhaltung; Versickerung),
- Wasser sparen und wieder verwenden (Nutzung von Grau- und Regenwasser),
- standortgerechte Bepflanzung der Außenanlagen,
- Abfallvermeidung/-verwertung.

Aspekte des Umweltschutzes, einschließlich des künftigen Recyclings oder der Gesundheitsverträglichkeit können Sie schon durch die Auswahl unbedenklicher, ggf. nachwachsender Baustoffe berücksichtigen. Dabei schließen sich Ökologie und Ökonomie nach der Devise: „ökologisch handeln – ökonomisch gewinnen“ generell nicht aus.

Ein umfassend nach ökologischen Maßstäben gebautes Haus setzt jedoch die Realisierung des „Niedrigenergiehaus-Standards“ voraus (s. u.).

7.2 Energiesparen

Der durchschnittliche jährliche Energieverbrauch pro m² Wohnfläche beträgt für ein Einfamilienhaus

- älteres Gebäude: 270 kWh = 100 %
- Haus gemäß der Energieeinsparverordnung 2002 (EnEV): max. 120 kWh = ca. 44 %
- Niedrigenergiehaus: 70 kWh = ca. 26 %
- Passivhaus: 15 kWh = ca. 6 %.

Energiesparendes Bauen lohnt sich immer!

Beim Dämmen und Heizen werden oft erhebliche Sparmöglichkeiten nicht ausgenutzt. Verbessertes Wärmeschutz und die passive oder aktive Solarnutzung sind sehr effizient bei Energiemaßnahmen. Wenn Sie sich

an die allgemein für den Wärmeschutz geltenden Empfehlungen halten, können Sie mit geringem Aufwand eine größtmögliche Energieeinsparung erzielen und damit die Umwelt entlasten.

Die Bereitstellung der Raumwärme ist in Deutschland am gesamten CO₂-Ausstoß mit ca. 27 % beteiligt. Deshalb hat die Bundesregierung bereits 1990 erklärt, bis zum Jahr 2005 die energiebedingte CO₂-Freisetzung gegenüber 1987 um 25 % zu senken.

Dieses Ziel sollte für Gebäude durch die seit 01.02.2002 geltende Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV) erreicht werden. Sie hat die bis dahin geltende Wärmeschutzverordnung und Heizungsanlagen-Verordnung zusammengefasst und weiterentwickelt.

Nach dem Leitspruch „Energiesparen ist die beste Energiequelle“ regelt sie das Sparen von Energie für Neubauten und in bestimmten Fällen auch für Maßnahmen bei Altbauten. Ihr Hauptziel ist, den Verbrauch von Heizenergie bei Neubauten um ca. 30 % und damit zugleich die energiebedingten Emissionen des CO₂ zu senken. Ferner ist nach ihr auch bei Altbauten verstärkt Energie zu sparen. Sie fördert insgesamt die Transparenz für den Verbraucher bei der Energienutzung.

Nach der EnEV dürfen Neubauten jährlich nur noch z. B. 7 l Heizöl pro m² Wohnfläche verbrauchen. Auch wer schon in seinem Eigenheim wohnt, muss bei Renovierungen, die mehr als 20 % eines Bauteils verändern, auf die Grenzwerte der EnEV achten.

Bei sommerlichen Temperaturen ist ebenfalls ein Wärmeschutz für ein Gebäude nötig. Hierdurch soll im Sommer seine Raumlufttemperatur ohne energieintensive apparative Kühlung auf behagliche Werte gehalten werden.

Die EnEV betrifft jeden, der einen Neubau errichten will, für bestimmte Pflichten auch die Eigentümer von Altbauten. Darüber hinaus richtet sie sich an alle, die im weitesten Sinne mit dem Bauen zu tun haben, z. B. Architekten, Ingenieure, Handwerker, Bauunternehmer, Hersteller/Vertreiber bestimmter Bauprodukte für Gebäude.

Zur EnEV gehören auch technische Normen (DIN-Normen). Für das bauaufsichtliche Verfahren nach der LBauO ist festgelegt, wer die Nachweise für den Vollzug der EnEV erbringen muss und wer sie als Entwurfsverfasser erstellen/bestätigen darf.

Fazit: Die EnEV fordert für Neubauten und Sanierungen/Renovierungen vorhandener Gebäude eine höhere energetische Qualität. Planen Sie ein möglichst kompakt zu beheizendes Gebäudevolumen. Durch Energieeffizienz können Sie beim „Bauen und Nutzen“ viel Geld sparen und helfen mit, den CO₂-Ausstoß zu vermindern. Auch wegen der steigenden Tendenz bei den Kosten für die Brennstoffe ist die Senkung des Heizenergiebedarfs ein Gebot der Stunde.

Ganz aktuell hat sie die Klimakonferenz 2007 auf Bali zum Anlass genommen, im Dezember 2007 eine Vielzahl von Gesetzen und Verordnungen (neu oder geändert) auf den förmlichen Gesetzgebungsweg zu bringen (Klimaschutzpaket). Sie werden – sofern sie verbindlich werden – große Auswirkungen gerade auf künftige Bauherren und deren Projekte haben. Zurzeit sind die Veränderungen im Einzelnen noch nicht absehbar. Sie sollten sich aber in jedem Fall zu diesen Fragen Rat in unserem **BauBZ** und/oder beim Umweltamt der Stadt einholen. Auch könnte sich eine entsprechende Internet-Recherche lohnen.

7.3 Niedrigenergiehaus (NEH) / Passivhaus (PH)

Das **NEH** ist ein Gebäude, dessen baulicher Wärmeschutz („Transmissions-Wärmeverluste“) etwa 30 % unter den gesetzlichen Mindestanforderungen bleibt. Dadurch erreicht man einen jährlichen Heizenergiebedarf von weniger als 70 kWh/m² für ein Einfamilienhaus und weniger als 50 kWh/m² für ein Mehrfamilienhaus. Dies bedeutet bei 100 m² Wohnfläche einen Energiebedarf von z. B. nur noch 500 bis 700 m³ Erdgas oder Liter Heizöl. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Wohngebäude (EnEV) schreiben das NEH noch nicht vor. Sie räumen die Möglichkeit

Besser wär's mit Wärmepumpe
Halbieren Sie Ihre Heizkosten

Wirtschaftlich · Zuverlässig · Umweltfreundlich

Wir helfen Ihnen Energie zu sparen.
Partnerbetriebe unserer Wärmepumpeninitiative finden Sie unter www.kevag.de

KEVAG

0261 392-2410
an Werktagen Mo. - Fr. von 7-17 Uhr

www.kevag.de

ein, sich stärker auf Dämmung oder auf die Heizungstechnik auszurichten. Bei einer guten Anlagentechnik kann so der Wärmeschutz deutlich unter den zurzeit üblichen Dämmstandards liegen. Sie erreichen zwar die genannten Kennwerte für den Heizenergiebedarf, bauen aber ein NEH, das gar keines ist. Da nachträglich eine weitere Dämmung immer teurer ist, als wenn man es gleich „richtig“ macht, sollten Sie das Schlupfloch der EnEV nicht nutzen und eine Dämmung wählen, die auch noch in 20 Jahren Bestand hat und zusätzlich eine sehr gute Heizungstechnik einbauen.

Um diesen niedrigen Verbrauch zu erreichen, ist für das NEH keine spezielle Architektur erforderlich. Es ist kein Versuchshaus und entspricht dem Stand der Technik. Das NEH ist ohne Verzicht auf zeitgemäßen Komfort für alle üblichen Bauformen und Gebäudetypen möglich, also auch für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. Es erfordert weder eine besondere Risikobereitschaft, noch muss man hierfür in der Gesamtbilanz von auf die Dauer sich nicht rechnenden Mehrkosten ausgehen. Ein zur bisherigen Bauweise entstehender Mehraufwand kompensiert sich wegen der Langlebigkeit des Hauses über die Jahre durch Einsparungen beim Energieverbrauch.

Wichtige Prinzipien für das NEH:

- möglichst kompakte Gebäudeformen,
- guter Wärmeschutz der Außenwände und des Daches,
- sorgfältige Ausführung der Dämmung, speziell an den Anschlusspunkten (keine Wärmebrücken),
- Wind-/Luftdichtigkeit der Konstruktion (Blower-door-Test),
- effiziente und umweltschonende Erzeugung der Wärme, z. B. Brennwertechnik, Kraft-Wärme-Kopplung in Mehrfamilienhäusern etc.,
- reaktionsschnelle Regelung für die Heizung,
- energiesparende Zubereitung des Warmwassers, möglichst solargestützt,
- kontrollierte Lüftung der Wohnung, möglichst bedarfsgesteuert (zumindest eine einfache Abluftanlage).

Das **PH** stellt die Weiterentwicklung des NEH und damit eine ökologisch und ökonomisch optimierte Form dar. Es kommt für die Beheizung im Jahr mit weniger als 15 kWh/m² aus, umgerechnet also 1,5 Liter Heizöl oder m³ Erdgas pro m² Wohnfläche. Im Vergleich zum NEH spart es also noch einmal etwa 80 % Heizkosten ein.

Der Bau eines PH erfordert ebenfalls keine bestimmten Bauweisen oder Gebäudetypen. Sie können zwischen der Massiv-, Holzbau- oder Mischbauweise sowie einem Ein- oder Mehrfamilienhaus oder einem Gewerbe- bzw. Gesellschaftsgebäude wählen. Sogar Schulen und Altenpflegeheime können im PH-Standard gebaut werden. Es ist heute Stand der Technik und zeichnet sich durch die folgenden, im Vergleich zum NEH gesteigerten, Merkmale aus:

- möglichst kompakte Gebäudeformen,
- sehr guter Wärmeschutz der Außenwände und des Daches (übliche Dämmstärken von 30 bis 40 cm) sowie der Bodenplatte,
- besonders sorgfältige Ausführung der Dämmung, speziell an den Anschlusspunkten (keine Wärmebrücken),
- dreifach-verglaste Fenster in Fensterrahmen mit Dämmkern,
- Wind- und Luftdichtigkeit der Konstruktion (Blower-Door-Test),
- energiesparende Bereitung des Warmwassers, möglichst solargestützt,
- kontrollierte Be- und Entlüftung der Wohnung mit Wärmerückgewinnung,
- i. d. R. kein oder nur geringes aktives Heizsystem nötig: Anforderungen wie NEH bei allerdings viel geringeren Heizleistungen; bewährtes System: Mini-Wärmepumpe mit einer Heizleistung von nur 2 kW.

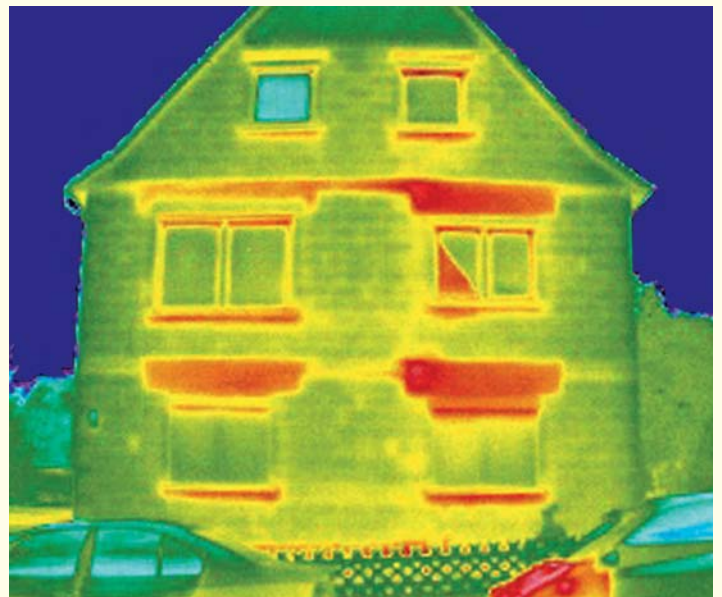
In einem PH kann also i. d. R. auf eine herkömmliche Heizung mit „Pump-Warmwassersystem“ verzichtet werden. Der geringe Heizwärmebedarf wird im Wesentlichen durch „passive“ solare und interne Gewinne gedeckt. Die solare Energie kann durch (Balkon-)Türen, Fenster und weitere transparente Flächen genutzt werden. Auch die Körperwärme der sich im Haus aufhaltenden Menschen (100 Watt pro Person) und die Wärmeabgabe der vorhandenen elektrischen (Haushalts-)Geräte und der

Beleuchtung werden durch die Wärmerückgewinnung in der Lüftungsanlage im Haus gehalten. Diese sorgt gleichzeitig als Komfortlüftung für stets saubere, frische Luftzufuhr in den Wohn- und Schlafräumen sowie Absaugung verbrauchter, feuchter Luft in Bad, WC und Küche.

Die Mehrkosten eines PH gegenüber einem konventionellen Gebäude betragen etwa 8-15 %. Durch Förderprogramme und eingesparte Energiekosten haben Sie aber i. d. R. von Anfang an keine höhere monatliche Belastung zu tragen.

Weitere Informationen erhalten Sie von unserem Umweltamt und im Internet:

- www.aktion-klimaschutz.de
- www.bund.net
- www.deutsche-energie-agentur.de
- www.enegieinfo.de
- www.energielinks.de
- www.energienetz.de
- www.energieverbraucher.de
- www.initiative-energieeffizienz.de
- www.energiesparende-geraete.de
- www.iwr.de
- www.kfw-foerderbank.de
- www.oeko-steuer.de/oekorechner
- www.spargeraete.de
- www.thema-energie.de
- www.passivhaus-institut.de
- www.ig-passivhaus.de
- www.nei.de
- www.eor.de
- www.koblenz.de



Wenn's um Immobilien geht -
Sparkasse Koblenz.

Wir vermitteln Energieausweise und haben die passende Finanzierung für Ihre Modernisierungswünsche.

 Sparkasse
Koblenz



7.4 Passivhaussiedlung Koblenz-Asterstein

Im Rahmen ihrer Bemühungen für den Klimaschutz will die Stadt den Passivhausstandard voranbringen. Deshalb sollen, entsprechende Nachfrage vorausgesetzt, schnellstmöglich auf dem Asterstein über 120 Passivhäuser realisiert werden. Das Baugebiet liegt auf der rechten Rheinseite im Stadtteil Asterstein.



Lage des Baugebietes in der Stadt Koblenz

Das Gebiet ist verkehrstechnisch und infrastrukturell gut erschlossen. Es liegt am Rande eines bestehenden Wohngebietes nördlich der „Lehrhohl“. Schulen, Kindergarten und Einkaufsbereiche befinden sich in unmittelbarer Nähe des Baugebietes.

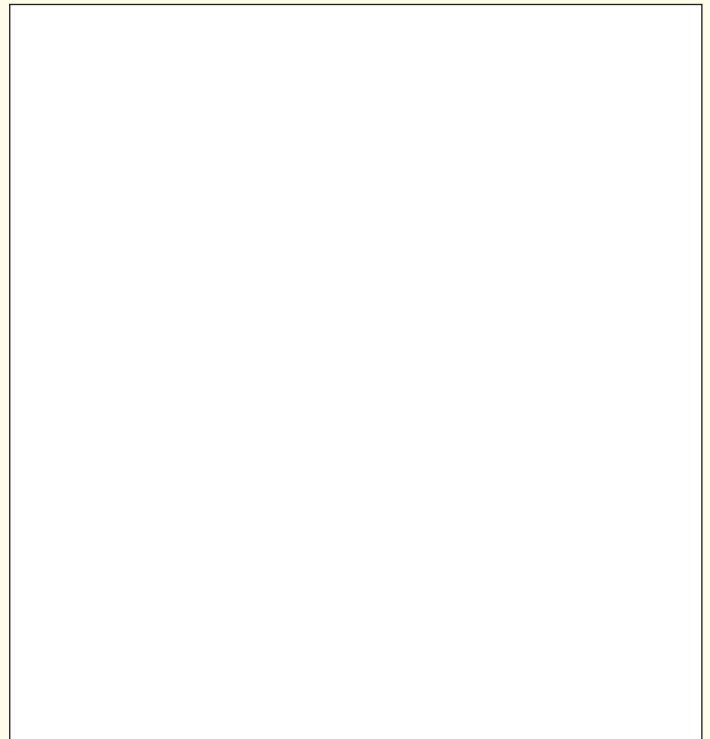


Luftbild mit Planbegrenzung

Planung und Projektstand: Mit dem Bebauungsplan Nr. 103 – Baugebiet Asterstein II – und dem Umlegungsplan wurden die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Baustandards „Passivhaus (PH)“ geschaffen.

Der Bebauungsplan wurde energetisch optimiert. Die Grundstücke sind überwiegend nach Süden und Westen orientiert, so dass eine optimale Ausnutzung der passiven Sonnenenergie möglich ist. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt von Norden und Osten, so dass die Gärten nach Süden und Westen ausgerichtet sind.

Bebauungskonzept: Es sind insgesamt ca. 190 Grundstücke; davon 100 im Eigentum der Stadt Koblenz, vorhanden. Die Grundstücke sind zwischen 195 und 650 m² groß. Sie können mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise bebaut werden und lassen, da sie überwiegend nach Süden und Westen orientiert sind, eine vielfältige Architektur zu.



Bebauungsstruktur (gelb: eingeschossig, rot: zweigeschossig)

Ökologische Aspekte: Für das Regenwasser ist eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücken in Kombination mit einer verzögerten Versickerung des Niederschlags entlang der Wohnwege und der öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Die Sammlung und Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser sowie die Zurückhaltung (Retention) durch Dachbegrünungen wird positiv gesehen. Die Flächen für Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

Soziale Aspekte: Das Neubaugebiet ist insbesondere für junge Familien mit Kindern interessant, da ein zentraler Grünbereich mit Kinderspielfeld vorhanden ist.

Außerdem bietet die Stadt zur Senkung der Grundstückskosten eine Familienförderung an (s. Ziffer 5.4.2).

Musterhäuser: Im Baugebiet sind Musterhäuser in Passivhausbauweise für die Besichtigung gebaut worden.

Erschließung: Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die Fritz-von-Unruh-Straße, über die auch der öffentliche Personennahverkehr geführt wird. Die übrigen Wohnstraßen sind Stichstraßen, die störenden Durchgangsverkehr vermeiden. Die Stellplätze der Wohnhäuser befinden sich direkt auf den Grundstücken oder werden zusätzlich gebündelt in deren unmittelbaren Nähe angeboten.

Im Baugebiet sind die Erschließungsarbeiten weitgehend abgeschlossen, so dass dort alle erschlossenen Grundstücke nach den Festsetzungen des BPlanes bebaut werden können.



Mehr

Nachdenken

führt zu weniger Aufwand. Bauen mit Plan: Mehr Information unter www.diearchitekten.org

Mehr Nachdenken ... führt zu weniger Aufwand Wie Gebäude fit werden für die Zukunft

Zuhause wollen wir uns wohl fühlen. Es soll komfortabel, gemütlich, gesund und nicht zu teuer sein. Was wir darunter verstehen, ändert sich stetig. Technischer Fortschritt und dramatisch steigende Energiepreise erfordern immer wieder Investitionen in den Werterhalt eines Hauses. Heute bedeutet das: Energieschleudern und nicht altengerechte Gebäude verlieren an Marktwert – für Käufer, aber auch für Mieter. Denn seit dem Jahresbeginn 2008 ist der Energieausweis Pflicht bei neuer Vermietung oder beim Verkauf eines Hauses oder einer Wohnung. Erstmals sehen jetzt alle klipp und klar, wie hoch der Energiekostenanteil an den Unterhaltskosten sein wird. Und alle seriösen Schätzungen gehen davon aus, dass in Rheinland-Pfalz etwa vier von fünf Häusern zu viel Heizenergie verbrauchen!

Jetzt Energie und Geld sparen!

Alle Hauseigentümer sind deshalb gut beraten, ihre Immobilien jetzt in Bezug auf Energieeinsparmöglichkeiten analysieren zu lassen und entsprechende Investitionen anzugehen. Bei selbst genutzten Wohnungen und Häusern liegt es nah, mit der unbedingt nötigen Sanierung auch den Wohlfühlaspekt zu verbinden und in einem Zug zu modernisieren. Was aber im Einzelnen nötig und sinnvoll ist, welche zusätzlichen Potenziale ein Haus hat und wie die unterschiedlichen Schritte und Handwerksbetriebe ineinander greifen, dazu braucht es fachlichen Rat. Am Besten, man fragt gleich einen Architekten oder Innenarchitekten.

Die Fachleute kennen die aktuellen Normen und Vorschriften. Wissen, welche Maßnahmen sinnvoll ineinander greifen. Können ausloten, welche zusätzlichen Verbesserungen im Bauherrenbudget möglich sind. Kennen auch Förderprogramme und dürfen die nötigen Bauanträge stellen. Ganz wichtig auch: Sie haben das Know-How, mit fachlich fundierten Ausschreibungen bei den Handwerksfirmen Angebote abzufragen. Termine und Kosten bleiben so im Griff. Das dafür fällige Honorar ist gut angelegtes Geld, denn,

wer bei der Planung spart, zahlt beim Bauen doppelt. Vielleicht hat er am Ende gar mit Bauschäden zu kämpfen. Alles vermeidbar: Mehr Nachdenken führt zu weniger Aufwand!

Der Trend geht ins Zentrum

Junge Familien wollen oft den Traum vom Wohnen auf der grünen Wiese realisieren, statt sich mit einem Altbau zu arrangieren. Im Trend liegt das Gegenteil. Plötzlich werden bisher unterschätzte Aspekte wichtiger: Die innerörtliche Lage mit kurzen Wegen zu Kindergärten, zu Geschäften und Ärzten und mit einer verlässlichen Nachbarschaft zum Beispiel. Zu Fuß kurz etwas erledigen, um die Ecke ins Kino oder auf ein Bier – das gibt es nur im Ortskern. Deshalb geht der Trend weg vom Neubaugebiet und zurück in den Ortskern. Schon jetzt haben energiesparende und barrierefreie Häuser und Wohnungen im Zentrum auf dem Markt für „Best-Ager“, also für die fiten Menschen jenseits der Lebensmitte, die besten Zukunftsprognosen.

Für Einsteiger und junge Familien kann der Altbau aber genauso eine gute und preiswerte Alternative zum Neubau weit draußen sein. Patentlösungen gibt es dabei nicht. Um sich vor Fehlentscheidungen zu schützen, sollten deshalb die Stärken und Schwächen der unterschiedlichen Möglichkeiten nüchtern und mit genauer Detailkenntnis gegeneinander abgewogen werden. Das Urteil eines Fachmanns kann da weiterhelfen.

Architekten und Innenarchitekten planen nicht nur Neu- und Umbauten oder energetische Sanierungen, sie führen auch kurze Initialberatungen durch und sehen zum Beispiel mit einem Kaufinteressenten ein Objekt an. Der Experte kann nach kurzer Zeit überschlagen, was an Renovierungskosten nötig sein wird, ob die gewünschte Erweiterung überhaupt möglich ist, was beim Bau-recht oder in Sachen Denkmalschutz zu beachten ist und so weiter. Und mit ein bisschen Nachdenken, lässt sich vieles verbessern – auch ohne großen Aufwand.

Bauherreninformationen unter:
www.diearchitekten.org >>fürbauherren



Sie können verwenden

für	heimisches Holz	statt
Fenster, Türen, Wintergarten	Fichte, Kiefer, Eiche, Douglasie, Lärche	Limba, Mahagoni, Meranti
Pergola, Bauholz, Wandverkleidungen	alle Hölzer, insbesondere Esche, Ahorn, Kirsche, Buche, Kiefer	Meranti, Ramin und andere
Treppen	Eiche, Buche, Fichte	Limba, Ramin, Meranti
Leisten, Gardinenstangen	Kiefer, Buche, Ahorn, Esche	Meranti, Ramin
Parkett	Eiche, Buche, Esche, Birke	Wenge, Merbau
Sauna	Pappel, Fichte, Tanne	Abachi
Gartenmöbel, Pfosten, Zäune	Douglasie, Kiefer, Lärche, Eiche, Robinie	Iroko, Teak, Bongossi

Der Zimmermann und der Schreiner sind Ihre Fachleute in Sachen Holz. Sie helfen auch bei kniffligen Problemen, Ihre Ideen möglichst ohne kritisches Tropenholz umzusetzen.

7.6 Wintergarten

Der Wintergarten (WG) ist für viele ein Symbol des ökologischen oder naturverbundenen Bauens. Allgemein wird er auch als „Energemaßnahme“ bezeichnet. Er hält den die Wärmeenergie transportierenden langwelligeren Anteil der Sonnenstrahlen in seinen Innenräumen zurück. Allerdings gibt es für den Umfang der Energieeinsparung durch einen WG unterschiedliche Meinungen.

Unabhängig hiervon lässt ein WG die Hausbewohner Licht, Wetter, und die Jahreszeiten viel intensiver erleben. Dadurch kann sich eine andere Einstellung über die Zusammenhänge des Naturgefüges und mehr Naturnähe ergeben.

Bei Planung, Bau und Nutzung eines WG sollten Sie unbedingt beachten: Nur wenn die Heizung aufgrund der im WG gewonnenen Wärme reduziert oder gar abgestellt werden kann, können Sie von einer Energieeinsparung ausgehen. Beim NEH ist die Heizung in der Übergangszeit sowieso nur an wenigen Tagen in Betrieb, so dass ein WG nicht mehr viel an Heizenergie sparen wird.

Bei allen baulichen Belangen ist darauf zu achten, dass durch den WG keine zusätzlichen Wärmeverluste auftreten. Der Energieverbrauch der angrenzenden Räume steigt, wenn zwischen Wohnhaus und WG die Wärmedämmung schlechter als bei den Außenbauteilen des Gebäudes ausgeführt wird, z. B. durch große einfach verglaste Fensterscheiben. Zwischen Wohnhaus und dem WG sind gut wärmegeämmte Flügel- oder Schiebetüren nötig.

Am Besten baut man den WG – auch aus finanziellen Gründen – mit rechteckigen oder quadratischen Flächen. Unverhältnismäßig aufwändige Konstruktionen erhöhen seine Kosten in allen Bereichen, z. B. für Holz, Glas, Statik, Jalousien etc.. Für die Aufnahme/Speicherung der Wärme kann ein Steinboden sinnvoll sein.

Wenn die Temperatur im Wohnraum höher ist als im beheizten WG, sollte seine Tür nicht geöffnet werden, weil sonst die Wärme mit Energieverlust aus dem Haus zieht. Im Übrigen steigt durch das Heizen oder Frostfreihalten des WG der Energieverbrauch, was sich in der Energiegesamtbilanz negativ auswirkt.

Ferner ist eine sehr gute Lüftung, z. B. durch solarbetriebene Ventilatoren verstärkt, unentbehrlich.

Die Frischluftversorgung der hinter dem WG liegenden Räume darf, besonders bei kälteren Außentemperaturen, nicht über ihn erfolgen. Je nach Bepflanzung des WG ist die Luftfeuchte dort so hoch, dass sie bei einer Lüftung der Wohnung über den WG nicht auf den gewünschten Grad gehalten/gesenkt werden kann.

Haupterschließungsring (rot), Stichstraßen (gelb), Fußwege (schwarz)

Vermarktung der städtischen Baugrundstücke: Die öffentliche Ausschreibung wird in der Rhein-Zeitung (Immobilienteil) und im Internet bekannt gegeben. Der Preis der Grundstücke liegt zwischen 177,50 und 215 €/m² ohne Erschließungskosten.

Die Grundstücke werden gemäß den Beschlüssen des Stadtrates mit der Auflage, auf ihnen Passivhäuser zu bauen, von unserem Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement, Tel.: (02 61) 1 29-32 53, verkauft. Die Bewerbungsunterlagen können Sie dort oder bei unserem **BauBZ**, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, Tel.: (02 61) 1 29-60 00, anfordern. Weitere Informationen im Internet: www.koblenz.de.

7.5 Verwendung heimischer Hölzer

Die tropischen Regenwälder sind mit dem Plankton der Weltmeere die wichtigsten Kohlendioxid-(CO₂)Regulatoren für das Weltklima.

Dass ihre einzelnen Bäume nahezu die gesamte Biomasse enthalten, ist eine Besonderheit. Auf den nährstoffarmen Böden der „grünen Höllen“ können neue Baumriesen nur auf dem Humus des alten, vermodernden Holzes wachsen. Jährlich werden ca. 25 Millionen ha Regenwald, etwa die Fläche der alten Bundesrepublik, abgeholzt oder durch Brandrodung zerstört und dadurch für lange Zeit unfruchtbar.

Diese Praxis trägt wesentlich mit zur Erwärmung der Erdatmosphäre und dem endgültigen Verlust wertvoller Arten in Flora und Fauna bei.

Auch der selektive Einschlag einzelner Bäume verursacht oft irreparable Schäden. Wenn pro ha nur zwei Urwaldriesen gefällt werden, führt dies zur Zerstörung von bis zu einem 1/2 ha Tropenwald. Deshalb bewerten Fachleute auch für den Tropenwald einen am Grundsatz der Nachhaltigkeit orientierten Holzeinschlag kritisch.

Beim Bauen können Sie bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Wasserbau) einheimisches Holz verwenden. Es hat bis in die 50er Jahre des letzten Jahrhunderts als selbstverständliches Baumaterial die technischen Ansprüche für das Bauen voll erfüllt. Das belegen viele Holzbauwerke aus den vergangenen Jahrhunderten.

Importierte Hölzer und Holzprodukte können aus nicht ökologischen und sozialverträglichen Abholzungen in Tropenwäldern stammen. Achten Sie deshalb auf hohe Öko-Standards; diese werden z. B. durch das Gütesiegel „Forest Stewardship Council (FSC)“ u. a. belegt.



HOLZBAU FROMMER GMBH

ZIMMEREI UND DACHDECKEREI

Industriegebiet, Daimlerstr. 14, 56070 Koblenz, Tel. 02 61 / 8 34 14
Mobil 01 71 / 2 30 84 05, Fax 02 61 / 80 16 06

**Ihr Renovierungs-Spezialist aus Ihrer Region
Von der Dachkonstruktion bis zur Dachrinne –
alles aus einer Hand!**

Dachausbau:

Wir machen für Sie aus dunklen
Dachböden helle Wohnräume

Aufstockung/Anbau/Gauben:

Mehr Platz für die Familie

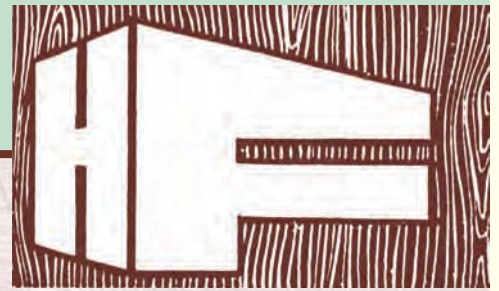
Fachgerechte Wärmeisolierung nach der Energie-Einspar-Verordnung.

Dachsanierung:

Neuer Glanz für Ihr Dach durch
neue Dacheindeckung Ihrer Wahl

Unser Leistungsspektrum umfasst:

- Planung und Beratung
- Gerüst
- Dachgauben und Dachfenster
- Dacheindeckung und Klempnerarbeiten
- Abdichtung
- Wartung und Reparatur
- Statik
- Verzimmern und aufstellen von Dachstühlen aller Art
- Trockenbau
- Balkone und Terrassen aus Bangkirai



Wie hätten Sie es denn gerne!



vorher



nachher



HASENBACH

Baustoffwerk

Aus Bauschutt wird Rohstoff.

Intelligente Aufbereitungstechnik im Dienst der Umwelt.

Unternehmer Erich Arens GmbH · Baustoffe, Baustoffrecycling · Kesselheimer Weg 18 · 56070 Koblenz-Rheinhafen Fon: 02 61/81378 u. 86 98 02 · Fax: 02 61/80 50 40
Ansprechpartner: Peter Arens und Jörg Weidner



- ▶ **Erdbau**
- ▶ **Rückbau**
- ▶ **Abbruch**
- ▶ **Sanierung**

- ▶ **Entsorgungsberatung**
- ▶ **Erstellung und Durchführung von Entsorgungskonzepten**
- ▶ **Grundwassersanierungsmaßnahmen**

Kesselheimer Weg 18
56070 Koblenz
Fon 02 61/9 88 84 41
Fax 02 61/9 88 84 42
AundH-Koblenz@t-online.de
Ansprechpartner:
Dipl. Ing. Armin Rasen



Kesselheimer Weg 18
56070 Koblenz
Fon 02 61/98 36 733
Fax 02 61/98 36 735
info@eras-koblenz.de
Ansprechpartner:
Peter Arens und Peter Bündgen



Wird ein WG an einen Altbau anstelle der Wärmedämmung des Gebäudes angebaut, kann an den Umfassungswänden, die im Inneren des Gebäudes noch kühl sind, vermehrt Luftfeuchtigkeit kondensieren. Die vom WG „eingefangene“ Wärme kann vor allem im Sommer zu viel des Guten sein.

Damit der WG auch dann noch behagliche Temperaturen hat, ist seine Verschattung von außen, am besten auf natürliche Art mit Laubbäumen, geboten. Im Sommer schirmt das grüne „Naturdach“ die starken Sonnenstrahlen ab und im Winter lassen die blattlosen Äste sie als Wärmequelle nahezu ungehindert in den WG.

Evtl. sind zusätzliche Jalousien nötig. In jedem Fall sollten Sie an warmen Tagen den WG nicht kostspielig „energiefressend“ mit Ventilator oder Klimaanlage kühlen.

7.7 Wasser und Abwasser

In Koblenz fallen im Jahr durchschnittlich auf jeden Quadratmeter Fläche rund 700 mm Niederschlag. Wenn er von den überbauten Grundstücken rasch in die Kanalisation abgeleitet wird, ist er weitgehend dem Naturhaushalt entzogen.

Eingriffe in den natürlichen Wasserkreislauf und den Bodenhaushalt sind nach dem Boden- und Wasserschutzrecht auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Der Boden muss sein Rückhaltevermögen für Niederschläge und seine Filterwirkung für das Grundwasser und dessen Neubildung behalten.

Nach dem Landeswassergesetz Rhf.-Pf. (LWG) ist Abwasser soweit wie möglich zu vermeiden. Weiter soll das Niederschlagswasser nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und nicht die Möglichkeit besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittel-/unmittelbar abfließen zu lassen. Aus diesem gesetzlichen Auftrag lässt sich folgendes Modell für die dezentrale Bewirtschaftung von Niederschlagswasser ableiten:

- den Abfluss der Niederschläge möglichst vermeiden, z. B. die Flächen der Baugrundstücke nur soweit wie unbedingt nötig versiegeln, Ökopflaster verwenden, Gründächer anlegen,
- Niederschlagswasser verwerten,
- dezentrale Rückhaltung auf den Grundstücken,
- zentrale Rückhaltung im Baugebiet oder an Gewässern,
- Abfluss, breitflächig oder gezielt über Gräben in oberirdische Gewässer.

In diesem Sinne fordern die Wasser- u. Umweltschutzbehörden zunehmend für Baugrundstücke die Rückführung der auf ihre Flächen (Dächer, befestigte Hofflächen usw.) fallenden Niederschläge in den natürlichen Wasserkreislauf.

Sind die Untergrundverhältnisse nicht bekannt, muss für die Regenwasserversickerung die hydrologische Beschaffenheit des Baugrundstückes durch einen Gutachter geprüft werden.

Wo es möglich ist, wird heute „offen“ verbaut. Bei sommerlichen Temperaturen heizen sich offen verbaute Flächen weniger auf. Ferner erhöhen sie im Sommer die Luftfeuchtigkeit und das Staubbindevermögen und tragen dadurch unmittelbar zu einem besseren Kleinklima bei.

Offener Verbau

Für die Versickerung des Regenwassers gibt es mehrere bewährte Systeme. Es muss sicher sein, dass überschüssiges Wasser zusätzlich ohne Gefährdung Dritter in das Grundstück abgeführt werden kann. Ist dies nicht möglich, muss ein Überlauf in die Kanalisation installiert werden.

Dies sollten Sie zuvor mit unserem Eigenbetrieb Stadtentwässerung besprechen. Fußwege, Zufahrten, Stellplätze für Kompostbehälter u. dgl. können Sie gestalten, z. B. mit:

- Schotterrassen:** Geringer Versiegelungsgrad. Es kann viel Niederschlagswasser versickern. Je nach Nutzungsintensität entwickelt sich eine Kräuterflur, die auch das Begehen erträgt. Abflussbeiwert: 0,3.
- Rasengittersteine:** Guter Versickerungsgrad. Fast wie eine Asphaltdecke belastbar und daher für Hofzufahrten und Pkw-Stellplätze sehr gut geeignet. Durch die in den Hohlräumen der Steine wachsenden Pflanzen entsteht funktionell eine zum Teil begrünte Fläche. Abflussbeiwert: 0,15.
- Wassergebundene Decke:** Noch guter Versickerungsgrad. Die Wasserdurchlässigkeit ist von der Kornzusammensetzung des Deckenaufbaus abhängig. Abflussbeiwert: 0,5-0,2.
- Mittel- und Großpflaster:** Versickerungsgrad hängt vom Unterbau und Größe der Fugenflächen ab. Der Fugenteil sollte mind. 6 % betragen. Abflussbeiwert 0,6 bei großen und 0,75 bei engen offenen Fugen.


Abflussbeiwert: Maß für den Teil der Niederschläge, der oberirdisch abfließt. Von einer Asphalt- oder Betondecke wird drei- bis fünfmal mehr Wasser abgeleitet, als von einem Schotterrassen.

Anlagen für Regenwasser

- Muldenversickerung/Versickerungsteich:** Das Regenwasser vom Dach oder einer befestigten Hoffläche läuft über eine Rohrleitung oder einen offenen Graben zu einer Geländemulde. In ihr sammelt sich und versickert allmählich das Regenwasser.
- Rigolenversickerung:** Sie ist im Wesentlichen ein Graben mit einer Kies- oder Rieselschüttung zur Profilsicherung. Hierfür ist bei unserem Umweltamt eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- Zisterne:** Das Regenwasser vom Dach wird in einem großen Behälter gesammelt. Das gesammelte Wasser kann mit einer Hand-/Elektropumpe zur Bewässerung und Reinigung verwandt werden. Ein unterirdisch geschlossener Behälter hält im Sommer das Wasser ohne Algenbildung lange frisch. Wichtig sind ein Fraktionierer, der den ersten Stoß des Regenwassers durch das Fallrohr in die Kanalisation leitet und ein Grobsieb, das Vogelfedern, Blätter, kleine Äste usw. von der Zisterne fern hält. Nach der Erfahrung reicht für die Zisterne eine Speicherkapazität von 20 Liter je m² Grundfläche des Gebäudes, durchschnittlich 1.000 bis 2.000 l, aus. Strittig ist, ob Regenwasser aus Zisternen als Brauchwasser für die Waschmaschine verwendbar ist.

Mit einer **Dachbegrünung** können Sie Ihre Kanalbenutzungsgebühren senken. Aufgrund Ihres schriftlichen Antrages werden Ihnen hierfür bei der Berechnung der Abflussfläche 20 v. H. der begrünten überbauten Fläche, abgerundet auf volle Quadratmeter, abgezogen. Den Antrag können Sie bei unserem Eigenbetrieb Stadtentwässerung oder unserem Steueramt stellen.

Weitere Hinweise für den Einsatz von Regenwasser enthalten z. B. die Broschüren über den „Umgang mit Regenwasser“ unseres Umweltamtes oder „Regenwasser für Haus und Garten“ von den Verbraucherzentralen.



- Wir untersuchen für Sie: Trinkwasser nach der TVO, Klärschlamm, Boden, Abwasser, Abfall und Bioabfall
- Wir beproben und untersuchen Erdaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt
- Wir beraten bei der Vermeidung und Verwertung von Abfällen und stellen Betriebsbeauftragte für den Gewässerschutz

56075 Koblenz · Parkstraße 7
Tel. (02 61) 3 04 40 - 0
Fax (02 61) 3 04 40 - 19





Wasserverbrauch: In Deutschland verbraucht jeder Bürger am Tag durchschnittlich ca. 130 l = rd. 47,5 m³ pro Jahr frisches Trinkwasser für:

Trinken und Kochen	3 %
Gartenbewässerung	3 %
Geschirrspülen	6 %
Putzen und Autowäsche	6 %
Wäschewaschen	13 %
Toilettenspülung	30 %
Körperpflege	39 %

Zurzeit sind in Koblenz für jeden verbrauchten Kubikmeter Frischwasser zu zahlen:

- 1,44 € Wasserpreis
- 1,95 € Abwasserbeseitigungsgebühr (Schmutzwasser); hierfür werden nach der Gebührensatzung pauschal 10 v. H. der verbrauchten Wassermenge abgesetzt.

Folglich zahlt ein 3-Personenhaushalt pro Jahr für den o. g. Wasserverbrauch von ca. 142 m³ rd. 205 € Wasserpreis und 205 € Abwasserbeseitigungsgebühren = rd. 410 €.

Das **Gebot zum Wassersparen** ist aktueller denn je. Mit dem „Lebensmittel Nr. 1“ darf nicht verschwenderisch umgegangen werden. Ein sparsamer Wasserverbrauch lohnt sich für Sie auch finanziell. Hierfür einige **Tipps**:

- für die Gartenbewässerung ausschließlich Regenwasser verwenden,
- Fahrzeuge nur in einer Autowaschanlage mit Kreislaufverfahren reinigen (in Koblenz sind gemäß Satzung die Kfz-Motor-/Unterbodenwäsche und sonstige Reinigungen, bei denen Öl, Benzin o. ä. Stoffe ins öffentliche Kanalnetz oder ins Grundwasser gelangen können sowie die Verwendung von Reinigungsmitteln im Bereich öffentlicher Straßen und Anlagen verboten),
- an Wasserhähnen Durchflussbegrenzer anbringen,
- tropfende Wasserhähne sofort reparieren, weil sonst bis zu 5 m³ Wasser im Jahr ungenutzt im Abfluss verschwinden,
- für Sanitärnutzungen Einhebelmischer oder Sensorarmaturen und Wassersparduschköpfe verwenden,
- moderne WC-Becken/WC-Spülungen mit Spar-/Stop-Schaltung installieren; je nach Art der Benutzung werden für die saubere Spülung nur 3 bzw. 6 l Wasser pro „Geschäft“ verbraucht,
- evtl. den Wasserdruck durch Druckminderer an die Größe des Gebäudes und die Zahl der Stockwerke anpassen; bei offenem Wasserhahn wird dann weniger Wasser verbraucht,
- Duschen statt Baden, Wasser während des „EinsEIFens“ mit „Spartaste“ (nachrüstbar) abstellen; für ein Vollbad werden ca. 130 bis 150 l und beim Duschen nur ca. 15 l Wasser/Minute verbraucht,
- während des Zähneputzens Wasser nicht laufen lassen,
- beim Kauf von Wasch- und Spülmaschinen auf geringen Wasser-/Energieverbrauch achten,
- Essgeschirr nicht mit fließendem Wasser vorreinigen,
- Waschwasser von Salat/Gemüse auffangen und damit z. B. die Blumen gießen.

Weitere Hinweise über Einbau- und Nachrüstungsmöglichkeiten erhalten Sie bei Ihrem Sanitärfachbetrieb.

7.8 Abfallbeseitigung und Bauen

Beim Bauen ist auch die Abfallbeseitigung/Wertstoffverwertung ein sehr wichtiges Thema, weil Bauabfälle ein bedeutender Anteil der kommunalen Abfallmenge sind.

Nach Angaben des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes rechnet man bei Hochbaumaßnahmen pro m³ umbauten Raum mit Bauabfällen von 0,02 bis 0,04 m³. Diese entstehen mit rd. 25 % während des Rohbaus (überwiegend mineralische Abfälle, Bauholz und Schrott) und rd. 75 % in der Ausbauphase (verschiedene Abfallarten je Gewerk). Bereits bei der Planung eines Bauvorhabens gilt es daher,

- Wege zu finden, Bauabfälle so weit wie möglich zu vermeiden,

- Voraussetzungen für die sachgerechte reguläre Abfallentsorgung zu schaffen (Festlegung der Zahl/Größe der Abfallbehälter usw.).

Zeitlich auf die Bauphasen abgestimmt sollten für die getrennte Entsorgung von

- unbelastetem Bauschutt (rein mineralische Fraktionen),
- nicht verwertbaren Baustellenabfällen (Isoliermaterial, Heraklit, Dachpappen usw.),
- Verpackungen (Kartonagen, Folien, Umpackungsbänder usw.),
- Bau- und Abbruchhölzer (Paletten, Kanthölzer, sonstige Massivhölzer usw.),
- Bauschrott (Metalle, Kabelreste, Bewehrungsreste usw.), mindestens **fünf ausreichend große Abfallbehälter** (Container) vorhanden sein.

Generell sparen Sie durch diese Trennung Kosten, weil die Entsorgung von Baumischabfällen etwa 10-mal höhere Kosten als unbelasteter Bauschutt verursacht. Bauschrott wird von den Metallverwertern meistens kostenfrei angenommen.

Für Verpackungen gibt es spezielle Rücknahmesysteme. Nach dem Abfallrecht gilt es, auch bei Baumaßnahmen möglichst Abfälle zu vermeiden. Dieser „Königsweg“ ist gegenüber der Verwertung oder Wiederverwendung von Abfällen absolut vorrangig.

Abfälle können Sie besonders vermeiden wenn, Sie

- Mehrweggebinde und -systeme verwenden,
- Baustoffe, Chemikalien usw. restlos aufbrauchen oder für deren Reste die Rückgabe vereinbaren,
- auf marktübliche Bauteilabmessungen achten und vorgefertigte Bauelemente verwenden (Verschnittabfälle reduzieren),
- auf schalungsintensive Bauformen verzichten,
- die Zwischenlagerungen von Baustoffen und Bauteilen auf dem Baugrundstück vermeiden.

Wollen Sie ein Grundstück kaufen oder einen Altbau erwerben und sanieren, dann sollten Sie vorher genau prüfen, was Sie vom Verkäufer übernehmen und klären, welche Stoffe ggf. problematisch werden könnten. Die Entsorgung alter Öltanks, Nachtspeicherheizgeräte, asbesthaltiger Dach-/Fassadenplatten, Wasser-/Abwasserrohre usw., kann sehr teuer werden. Lassen Sie sich im Zweifelsfall durch einen Sachverständigen beraten, bevor Sie mit dem Verkäufer vertraglich regeln, wer Problemabfälle zu beseitigen hat und hierfür die Kosten trägt; das schützt Sie vor unliebsamen Überraschungen.

Stimmen Sie die v. g. Details frühzeitig auch mit Ihrem Architekten und ggf. anderen Fachplanern sowie den Firmen für Ihr Bauvorhaben ab. Sie sollten mit ihnen ein verbindliches Entsorgungskonzept vereinbaren – es lohnt sich. Trotzdem bleiben Sie für Ihre Bauvorhaben für die Vermeidung bzw. ordnungsgemäße Beseitigung/Verwertung der Abfälle/Wertstoffe mitverantwortlich.

Beauftragen Sie deshalb nur „**Entsorgungsfachbetriebe**“; sie werden jährlich von externen Gutachtern überprüft und erhalten hierüber ein Zertifikat. Sie haben dann einen gewissen Schutz vor „schwarzen Schafen“ und illegalen Beseitigungspraktiken.

(Siehe auch Falblatt „Bauabfälle... wohin damit?“ und Merkblatt „Architektur und Bauen“ des Ministeriums für Umwelt und Forsten RhL.-Pf.. Internet: www.muf.rlp.de (Abfall und Boden).)

Haushaltsabfall, Abfallbehälter, Standplätze, Größe, Zahl

Für Abfall- und Wertstoffbehälter sollten befestigte Plätze an geeigneter Stelle hergestellt werden (§ 10 Abs. 3 LBauO). In Koblenz muss nach der Abfallsatzung aufgrund des **Anschlusszwanges** generell jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung der Stadt angeschlossen werden. Hierfür müssen Sie auf Ihrem Grundstück zu ebener Erde einen **Standplatz** für die Abfallbehälter einschließlich Restabfallbehälter und Biotonne herstellen.



WELCHES IST IHR PERFEKTES HAUS?



FÜR WELCHE ARCHITEKTUR SIE SICH AUCH ENTSCHEIDEN – DAS EINZIGARTIGE ZUSAMMENSPIEL VON HERAUSRAGENDER KONSTRUKTION, HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG UND ZUKUNFTSWEISENDER ENERGIESPARENDE TECHNIK KÖNNEN SIE FÜHLEN, SEHEN UND ERLEBEN – ZUM BEISPIEL IN DIESEM KFW 40-ARCHITEKTENHAUS. PERSÖNLICHE BETREUUNG UND GARANTIERTE SICHERHEIT INKLUSIVE.

BESUCHEN SIE UNSERE MUSTERHÄUSER IN:

56218 MÜLHEIM-KÄRLICH

MUSTERHAUSZENTRUM

TEL. 0 26 30 / 28 85, W. RHEINDORF

www.schwoerer.de



**Schwörer
Haus®**

MEHR ALS 30.000 ZUFRIEDENE KUNDEN

SchwörerHaus KG
Hans-Schwörer-Str. 8
72531 Hohenstein
Tel. 0 73 87 / 16 - 0
Fax 0 73 87 / 16 - 238
info@schwoerer.de

Erleben Sie noch mehr perfekte Häuser unter **www.schwoerer.de**

Für Grundstücke mit mehreren Einheiten sollten auch Lagerungsmöglichkeiten für Altpapier/Kartonagen und für Leichtverpackungen mit dem „Grünen Punkt“ (gelbe Säcke) vorgehalten werden. Ggf. können gelbe Behälter (i. d. R. ab 20 Personen) für die Aufnahme von Verpackungsmaterialien beim Koblenzer Entsorgungsbetrieb nachgefragt werden. Die entsprechenden Standflächen sind frei zu halten.

Standplatz und **Zugang** müssen mit einem widerstandsfähigen Belag befestigt werden. Der Zugang darf nicht länger als 15 m sein und keine Treppenstufen oder andere, den Transport der Abfallbehälter erheblich beeinträchtigende Unebenheiten haben. Je nach Art und Größe des Abfallbehälters muss er an allen Stellen zwischen 1 bis 3 m breit sein und eine lichte Höhe von 2 bis 4,50 m haben. Für ein Tor ist eine Feststellvorrichtung nötig. Höhenunterschiede, deren Steigungen max. nicht mehr als 1:10 betragen dürfen, sind durch Rampen anzugleichen.

Wegen der Unfallgefahr dürfen Standplätze keine in den Erdboden eingelassenen Betonringe oder andere Vertiefungen haben. Standplatz und Zugang müssen also insgesamt verkehrssicher und leicht zu erreichen sein.

Um Lärmbelastigungen zu reduzieren und zur besseren optischen Gestaltung sollten Sie die Standplätze mit **Begrünung** abgrenzen.

Für Abfallbehälter

mit l	sind m	/	m ² Standfläche nötig:
60, 80, 120	0,70 x 0,70		0,49
240	1,00 x 1,00		1,00
770, 1.100	1,60 x 1,40		2,24
4.000	3,50 x 2,80		9,80
7.000	4,00 x 2,80		11,20
10.000	5,00 x 2,80		14,00

Die **Größe der Abfallbehälter** richtet sich nach der Zahl der für das Grundstück gemeldeten Personen. Schon bei der Planung sollten Sie mit unserem Entsorgungsbetrieb frühzeitig die richtige Zahl/Größe für die Abfallbehälter abstimmen.

Bei einem wohnlich genutzten Grundstück sind für den Restabfall mind. 20 l pro Person und Woche anzusetzen. Der kleinste Abfallbehälter fasst 60 l. Sofern die tatsächliche Abfallmenge höher ist, benötigen Sie ausreichend Platz für einen größeren oder zusätzlichen Behälter, da die Abfallgefäße grundsätzlich dem tatsächlichen Abfallvolumen anzupassen sind. Die Biotonne wird grundsätzlich mit gleichem Volumen zum Restabfallbehälter aufgestellt.

Entsorgungsfahrzeuge

Für die Entsorgungsfahrzeuge ist eine Straßenbreite von mind. 5,50 m (zweispurig) bzw. 3,75 m (einspurig) nötig. Die Straße muss mit einer Achslast von 2 t bzw. einem Gesamtgewicht von 28 t ohne Gefahr befahrbar sein. Die Fahrzeuge dürfen nach den Unfallverhütungsvorschriften nur bei Beachtung strenger Auflagen rückwärts fahren; um dies zu vermeiden ist ein sogenannter Wendehammer mit einem Durchmesser von 18 m und einem Kurvenradius von mind. 6 m notwendig.

Sondervereinbarungen

Im begründeten Einzelfall kann eine Sonderregelung zugelassen werden, z. B. für den Standplatz.

Weitere Informationen:

Koblenzer Entsorgungsbetrieb
Schlachthofstraße 34-44
56073 Koblenz
Tel.: (02 61) 1 29-45 18 oder 1 29-45 19



8.1 Architekt & Co.

Das individuelle Bauen (Neubau, Umbau eines Altbaus) ist ein komplexer Vorgang. Hierbei sind viele rechtliche, wirtschaftliche, technische und gestalterische Aspekte zu beachten. Von Beginn der Planung bis zur Schlussabnahme eines Hauses stellen sich daher die unterschiedlichsten Fragen. Viele Bauwillige glauben, dass Planung nicht gelernt werden muss und individuelles Bauen sei günstig nur zu verwirklichen, wenn man möglichst viel selbst erledigt.

Bedenken Sie jedoch, dass eine gute an den Kosten orientierte Planung die wichtigste Voraussetzung für das Gelingen Ihres Bauvorhabens ist. Mit guten Planern steht man beim individuellen Bauen trotz des zu zahlenden Honorars „unterm Strich“ erfahrungsgemäß finanziell besser da. Damit Sie also schon vor dem 1. Spatenstich den Überblick behalten und von Beginn an die richtigen Entscheidungen treffen, sollten Sie sich beim Bau Ihres Eigenheims von einem Architekten und anderen Fachplanern, die gute Kenntnisse und Erfahrungen auf dem gesamten Bausektor haben, professionell unterstützen lassen.

Sie beugen damit evtl. Schwierigkeiten vor und haben auch in den Situationen, bei denen es „hart auf hart“ kommt, einen Profi an Ihrer Seite. Spätestens wenn die Frage, Kauf eines Grundstücks oder Altbaus geklärt ist, sollten Sie sich an einen qualifizierten Architekten wenden, um eine gute Gestaltung und Realisierung Ihres Neu- bzw. Umbaus zu gewährleisten. Daneben sind ggf. weitere Fachingenieure zu beauftragen, z. B. für die Statik.

Im Rahmen Ihres Auftrags begleitet Sie der Architekt & Co. vom Anfang bis zum Ende Ihres Vorhabens fachkundig als Organisator, Koordinator und Kontrolleur. Der Architekt bereitet Ihr Vorhaben vor, koordiniert im Wege der Bauleitung die Bauarbeiten und sorgt dafür, dass sie zu den veranschlagten Kosten fristgerecht und mängelfrei ausgeführt, abgerechnet und abgenommen werden. Er fertigt über die Abnahme der Bauarbeiten Protokolle mit den festgestellten Mängeln und überwacht hierfür die Einhaltung der Nachbesserungsfristen. Er prüft für Sie die Teil- und Schlussrechnungen der Baufirmen, damit Sie die richtigen Zahlungen termingemäß leisten. Ferner ist er für die Unfallverhütung auf der Baustelle mitverantwortlich.

Nach Abschluss der Bauarbeiten muss er Ihnen bestätigen, dass bei Ihrem Hausbau die maßgebenden baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und anerkannten Normen beachtet wurden. Der Architekt oder ein anderer Fachplaner entbindet Sie also vom weitestgrößten Teil der Mühen und Sorgen, die mit dem Bau eines Eigenheims verbunden sind; dies schont Ihre Nerven.

Die Berufsbezeichnungen Architekt, Landschafts-, Städtebauarchitekt und Stadtplaner sind gesetzlich geschützt. Wer sie führt, muss in das Verzeichnis seiner Architektenkammer eingetragen sein. Oft führt der schnellste Weg zu einem guten Planer, wenn Sie Eigentümer guter Bauobjekte nach deren Erfahrungen fragen. Berichte in der Presse über gute Architektenleistungen können ebenfalls hilfreich sein.

Anschriften von Architekten und Bauingenieuren können Sie aus Listen der Architekten- und Ingenieurkammern oder dem Telefonbuch/Gelbe Seiten entnehmen. Bei den genannten Kammern können Sie sich nach den Tätigkeitsschwerpunkten der Planer erkundigen.

Bevor Sie einen Planungsauftrag erteilen, sollten Sie mit dem Architekten unverbindlich sprechen und sich einige Arbeiten von ihm zeigen lassen. Besichtigen Sie mit dem Architekten von ihm errichtete Gebäude sowie Ihr Grundstück und konkretisieren Sie dann die Vorstellungen für Ihr Haus. Danach sollte der Architekt konkret darlegen, welche Beratungen und Leistungen er erbringen kann. Eine stufenweise präzise Beauftragung des Architekten ist möglich. Hierdurch können Sie, wenn Sie mit seinen Leistungen nicht zufrieden sind, schnell und ohne besondere Kosten einen anderen Planer beauftragen. Für das bauaufsichtliche Verfahren muss Ihr Planer die sogenannte **Bauvorlageberechtigung** haben, die Sie sich im Zweifel nachweisen lassen sollten (s. Ziffer 12.4).

Die **Honorare** für die Architekten und Ingenieure (z. B. Statiker) richten sich nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Sie regelt Mindest- und Höchstsätze und lässt auch individuelle Vereinbarungen zu. Ein Erfolgshonorar für Kosteneinsparungen bei der Bauplanung/-ausführung ist möglich – das ist bei durchschnittlichen Baukosten von rd. 191.000 € für ein im Jahr 2003 in RhL.-Pf. gebautem Haus schon überlegenswert.

Die HOAI nennt folgende Leistungsphasen:

1. Grundlagenermittlung (Aufgabenstellung klären, Entscheidungshilfen geben),
2. Vorplanung (Skizzen, Kostenschätzung),
3. Entwurfsplanung (Entwurfszeichnung M 1:100, Kostenberechnung),
4. Genehmigungsplanung (Bauantrag, Bauanzeige),
5. Ausführungsplanung (M 1:50, Details),
6. Vorbereitung der Vergabe (Leistungsbeschreibung, Massenermittlung, Angebote),
7. Mitwirkung bei der Vergabe (Auftragsvergabe, Vertragsgestaltung, Kostenanschlag),
8. Objektüberwachung (Bauleitung, Kostenfeststellung),
9. Objektbetreuung und Dokumentation (Zusammenstellung der Unterlagen, Gewährleistung).

Die Höhe der Honorare bestimmt sich nach

- den anrechenbaren Baukosten (vornehmlich Kosten für das Gebäude – keine Grundstücks- und Nebenkosten),
- der Schwierigkeit der Bauaufgabe. Von den maßgebenden 5 Honorar-zonen sind für den privaten Bauherrn die Zonen III: Wohnhäuser mit durchschnittlicher Ausstattung und IV: Wohnhäuser mit überdurchschnittlicher Ausstattung, Terrassen- und Hügelhäuser, planungsaufwändige Einfamilienhäuser usw., von Bedeutung,
- dem Umfang der Leistung gemäß Ihres Auftrages,
- sonstigen Vereinbarungen mit dem Architekten.

Kalkulieren Sie in der Baufinanzierung ca. 10 bis 15 % der reinen Baukosten für Architekten-/Ingenieurhonorare ein.

Das Honorar wird nach Vorlage der prüffähigen Abschlags-/Schlussrechnung Ihres Planers fällig. Nach dem Vertrag schuldet Ihnen der Planer eine mangelfreie Arbeit für die „eigenen 4 Wände“.

Zahlen Sie daher Honorare erst, wenn der Planer alle Leistungen vertragsgemäß erfüllt hat. Wird z. B. dessen Planentwurf von unserem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung als untere Bauaufsichtsbehörde abgelehnt, muss er ihn ohne Zusatzkosten überarbeiten, heißt es in einem Ratgeber der Verbraucherzentralen.

Wenn Ihre Bauabsichten klar sind, sollten Sie rechtzeitig mit Ihrem Planer einen Vertrag abschließen. Der Vertrag ist in der Regel ein Werkvertrag i. S. des BGB und unterliegt dem allgemeinen Vertragsrecht. Das BGB schützt mit seinen ab dem 01. 01. 2002 modernisierten Vorschriften für das Schuldrecht vor einseitigen Vertragsbedingungen.

Der Vertrag kann formlos, also auch mündlich, geschlossen werden. Bereits die Bitte an den Planer, Vorschläge für die Bebauung eines Grundstücks zu machen, kann ein honorarpflichtiger Auftrag sein. Schließen Sie den Vertrag schriftlich ab. Sie vermeiden damit die Streitfrage, ob und seit wann ein rechtlich bindender Vertrag, ggf. auch stillschweigend, besteht.

Vereinbaren Sie im Vertrag für Ihr Bauvorhaben insbesondere:

- genaue Bezeichnung der Vertragsparteien,
- Aufgaben/Pflichten des Architekten/Fachplaners sowie des Bauherrn,
- inhaltliche/zeitliche Vorgaben für das Bauvorhaben,
- Berechnung, Höhe, Fälligkeit für das Honorar,
- Urheberrecht, Aufbewahrungspflichten des Architekten,
- Haftung, Verjährung der Mängelansprüche (der Architekt kann für fehlerhafte Planung fünf Jahre lang haftbar gemacht werden); Nachweis einer ausreichenden Haftpflichtversicherung (Deckungssumme für Personenschäden mind. 1 Million € und für sonstige Schäden mind. 150.000 €).





WIEDERSTEIN & KNIPLING
OBJEKTEINRICHTUNG

56070 Koblenz
Tel.: 02 61/40 93 74

www.wiederstein-knipling.de

- ◆ Trockenbau
- ◆ Akustikbau
- ◆ Wand- und Deckensysteme
- ◆ Dachausbau
- ◆ Wärme-, Kälte- u. Schallschutz
- ◆ ökologischer u. konventioneller Ausbau
- ◆ Brandschutzsysteme

BREIDERT GMBH
+ CO

KÄLTE - KLIMA - ANLAGENBAU

Planung Montage Wartung Kundendienst Kühlzellen
Klimaanlagen Luftbe-entfeuchtung Wärmepumpen
Kühl- und Tiefkühlanlagen Wärmerückgewinnung

Tel.: 02 61/98 45 50
Daimlerstraße 6

Fax: 02 61/9 84 55 20
56070 Koblenz

Ihre Handwerker vor Ort
Zuverlässige Partner
Auf uns können Sie sich verlassen
bei Handwerk und Bau

Bauschlosserei | Stahlbau | Kunstschlosserei |



Orhan Gülen
Geschäftsführer

Koblenzer Straße 55
56073 Koblenz-Moselweiß

Telefon: (0261) 4 23 66
Telefax: (0261) 4 65 53

E-Mail: schlosserei-becker@t-online.de

www.schlosserei-becker-koblenz.de

Aluminiumbau | Fenster | Türen

ALLES, WAS STARK IST



Schmahl

Freude am Service

STIHL DIENST

56070 Koblenz
Carl-Spaeter-Str. 13
Tel. 02 61/3 04 88-0

www.schmahl-koblenz.de

MELZER
Raumgestaltung

Inhaber: Norbert Schaaf

Markisen

Sonnenschutz

Bodenbeläge

Polsterarbeiten

Dekorationen

Gardinen u.v.m.

Pfarrer-Kraus-Straße 50 • 56077 Koblenz • Tel. 02 61/ 6 13 25



Koblenzer Messdienst

Heinrich Horn GmbH & Co KG



- Heizkostenabrechnung
- Hausabrechnung/Verwaltung
- Heizkostenverteiler
- Wärme-Mengenzähler

- Wasserzähler - Ölzähler
- Technischer Kundendienst
- Beratung - Planung

56076 Koblenz • Emser Str. 32b • Tel.: 02 61 / 9 73 08 26 • Fax: 02 61 / 9 73 08 29

Technik für Menschen.

WÄRME & ENERGIETECHNIK • RAUMLUFT & KLIMATECHNIK
SANITÄR & SPRINKLER • ELEKTRO & LICHTTECHNIK
LABOR & KÜCHENANLAGEN • REGENERATIVE ANLAGEN

BERNARDI INGENIEURE
BERATUNG + PLANUNG + BAULEITUNG | TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

Koblenz 02 61/7 22 35

Görlitz 0 35 81/31 71 21

Honorare für Architekten-/Ingenieurleistungen werden grundsätzlich erst fällig, wenn Sie hierüber eine prüffähige Teil-/Schlussrechnung erhalten haben. Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) kann die mangelnde Prüffähigkeit und damit die fehlende Fälligkeit des Honorars nur noch binnen 2 Monaten ab Eingang der Rechnung geltend gemacht werden. Dabei ist auch darzulegen, warum dies so ist. Bei Problemen wegen überhöhten Honoraren sollten Sie sich schon vor einer gerichtlichen Auseinandersetzung von einem versierten Rechtsanwalt beraten lassen.

Ein Vertragsmuster der Bundesarchitektenkammer, auch für einen Vorplanungsvertrag, können Sie sich vom Planer aushändigen lassen oder im Fachhandel kaufen. Achten Sie auf das Kleingedruckte in solchen Musterverträgen.

Sie sind auf der sicheren Seite, wenn Sie den Vertrag vor Unterzeichnung von einem Rechtsanwalt oder einer anderen unabhängigen Stelle prüfen lassen; Adressen erhalten Sie z. B. bei den Verbraucherzentralen.

8.2 Aufgaben des Bauherrn

Auch wenn Sie mit Architekt & Co bauen, verbleiben Ihnen einige Aufgaben, es sei denn, Sie lassen auch diese aufgrund gesonderter Vereinbarung vom Planer oder den Baufirmen erledigen. Hierbei handelt es sich vor allem um die Versorgung der Baustelle mit Baustrom, Wasser sowie die Sicherstellung der Zufahrten für Baufahrzeuge u. dgl., die Abwasser- und Abfallentsorgung während der Bauzeit.

Sollten für Ihre Baustelleneinrichtung öffentliche Straßenflächen benutzt werden, müssen Sie rechtzeitig mit unserem Tiefbauamt klären, ob hierfür eine gebührenpflichtige Sondernutzungserlaubnis nach dem Landesstraßengesetz RhL.-Pf. (LStrG) erteilt werden kann.

Lassen Sie sich auch zu diesen Belangen fachlich beraten und berücksichtigen Sie die hierfür entstehenden Kosten bei Ihrer Baufinanzierung.

8.3 Planungsphasen, Zusammenarbeit mit Architekt & Co.

Der beauftragte Architekt wird für das gewünschte Bauvorhaben Ihre inhaltlichen, finanziellen, zeitlichen Vorstellungen sowie künftigen Lebensverhältnisse mit den Gegebenheiten des Baugrundstücks oder des zu sanierenden Objekts in Einklang bringen.

Er ist aufgrund des geschlossenen Vertrages (s. o.) verpflichtet, Ihnen hierfür eine Planung zu fertigen, die dem Baurecht und dem Baunebenrecht, z. B. Denkmal-, Natur- u. Landschafts-, Wärme-, Brandschutzrecht usw., entspricht.

Dafür wird er zunächst die Grundlagen ermitteln und zuerst

- Ihr Baugrundstück und dessen Lage,
 - die rechtlichen Vorgaben nach dem BauGB, der LBauO usw. (z. B. Bebauungsplan, Innen- oder Außenbereichsplanung, Umgebungsbebauung, Einfügen des Vorhabens in die vorhandene Bebauung, Baumbestand, Denkmalschutz, Baulasten, Erschließung usw.),
- prüfen.

Danach fertigt er im Rahmen der **Vorentwurfsplanung** für Ihr Vorhaben erste Skizzen. Achten Sie schon dabei auf einen guten Grundriss und eine gute Gestaltung der Fassade, die das „Gesicht“ Ihres Hauses ist. Legen Sie insgesamt für Ihren Neu- oder Umbau auf gute Qualität bei Planung und Ausführung Wert.

Wenn Sie mit Grundriss, Konstruktion, äußere Gestaltung, Materialien, Standard des Innenausbaus usw. einverstanden sind, wird der Architekt die **Entwurfs- und Genehmigungsplanung** fertigen. Dafür arbeitet er alle Pläne detailliert im Maßstab 1:100 aus. Sie bilden mit den übrigen Unterlagen die Grundlage für das bauaufsichtliche Verfahren nach der LBauO.

Zeichnen sich keine baurechtlichen Schwierigkeiten ab, fertigt der Architekt die **Ausführungs- oder Werkplanung** im Maßstab 1:50 und bereitet die Ausschreibung der Bauarbeiten für Ihr Vorhaben vor. In ihr werden alle Details einschließlich der Ausstattung festgelegt, vermaßt und beschrieben. Anhand dieser Planung ermittelt der Architekt die Baumas-

sen und andere technische Größen. Diese werden wesentliche Bestandteile des Leistungsverzeichnisses für die Ausschreibung der Bauarbeiten und damit Grundlage für die Angebote der Baufirmen.

Durch die Leistungsverzeichnisse können die Angebote der Firmen für die einzelnen Bauarbeiten, auch Gewerke genannt, besser verglichen werden (Erstellung eines Preisspiegels).

Nach der v. g. Planung müssen die beauftragten Baufirmen die Arbeiten vorbereiten und nach dem Terminplan sowie den Weisungen des Architekten ausführen.

8.4 Statiker (Tragwerksplaner)

Wenn die Entwurfsplanung abgeschlossen ist und der Bauantrag/die Bauunterlagen unserem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung vorliegen, wird Ihr Architekt nach Absprache mit Ihnen einen Statiker hinzuziehen.

Der Statiker legt die Konstruktionsart und die Konstruktionsstärken aller tragenden Teile so fest, dass Ihr Gebäude standsicher ist; weiter hat er die Standsicherheit der von Ihnen beabsichtigten baulichen Anlagen/ Einzelteile rechnerisch nachzuweisen – Standsicherheitsnachweis.

Er dimensioniert also Decken, Unterzüge, legt Mauerwerksqualitäten fest, berechnet die Fundamente und entwirft die Dachkonstruktion u. a. (Statik). Dies basiert allgemein auf den Plänen Ihres Architekten im Maßstab von 1:100 für das bauaufsichtliche Verfahren. Aufgrund der erstellten Statik fertigt der Architekt die Detailplanung im Maßstab von 1:50 (Ausführungspläne), nach denen dann der Statiker die für alle Betonarbeiten benötigten Schal- und Bewehrungspläne erstellt.

Die Schalpläne enthalten alle Maß- und Materialangaben der Betonbauteile, Querschnitte, Dämmungen, Stahleinbauteile, Durchbrüche usw.. Beim Rohbau werden nach den Bewehrungsplänen, die Armierungen/Moniereisen aus Matten oder Stabstahl verlegt, die der Eisenbetrieb aufgrund der mitgelieferten Stahllisten passgenau geschnitten und gebogen hat. Der Statiker führt nach Fertigstellung auch die Eisenabnahme durch und bestätigt für das bauaufsichtliche Verfahren die fachgerechte Ausführung.

8.5 Bauphysik

Hierunter versteht man die technische Ausführung des „Baukörpers“ (Wände, Decken, Fenster, Dach usw.). Sie umfasst die schall-, wärme- und brandschutztechnische Betrachtung des Gebäudes (siehe Ziff. 12 ff).

8.6 Haustechnik

Für einen größeren Neu- oder Umbau sollten Sie einen erfahrenen Planer für Haustechnik (Gebäudeausrüstung) beauftragen, der Sie auch für künftige Entwicklungen und geänderte Anforderungen gut berät.

Der Haustechnik-Planer wird aufgrund der Ausführungspläne Ihres Architekten die Heizungsanlage sowie das gesamte Frisch- und Abwassersystem planen. Hierzu gehören auch die Planung und Ausführung der Badezimmer und Toilettenräume. Ferner plant er, ob Lüftungsanlagen auszuführen sind, z. B. für Bad/WC. Nach Ihren Wünschen legt er auch die Elektroinstallation fest und kümmert sich um den Anschluss an das öffentliche Energienetz.

Die Planung für die Haustechnik ist Grundlage für die Ausschreibung der entsprechenden Arbeiten sowie deren Ausführung durch die beauftragten Firmen. Da für die Gebäudeausrüstung oft mehr als 50 % der Baukosten fällig werden, können hierfür wegen fehlender/mangelhafter Planung unter Umständen bei der Ausführung erhebliche Mehrkosten entstehen.

8.7 Außenanlagen, Garten-/Landschaftsarchitekt

Für einen Neu- oder Umbau sind auch die Außenanlagen zu berücksichtigen.

Hierfür sind z. B.

- Zugänge, Zufahrten, Gartenwege,
- Terrassen, Sitzdecken,
- Spielbereiche,
- Rasen-/Pflanz- und Wasserflächen,



energieeffizienz und architektur: wer richtig plant, spart richtig ein.

energie
sparer

rechtzeitig
informieren

Rund ein Drittel der Endenergie Deutschlands wird im Gebäudebereich eingesetzt, noch vor Verkehr und Industrie. Gebäude sind also der größte Verbraucher in der Endenergiebilanz! Der Ressourcenschonende Umgang mit Energien fordert daher nicht nur langfristiges Umdenken beim Verbraucher, sondern vor allem auch ein kompetent geplantes Bauvorhaben mit einer energieeffizienten Haustechnik. Ganz wichtig: Die Technik muss mit der gewünschten oder bereits vorhandenen Baukonstruktion eines Gebäudes integral abgestimmt werden.

Wer heute baut, muss up-to-date sein

Grundstücksausrichtung, Entwurfskonzeption, Baukonstruktion, Energiemedium, die jeweilige Nutzung und das Investitionsvolumen eines Bauvorhabens, ob Alt oder Neu, werden die Energiebilanz eines Gebäudes und damit auch die Nebenkosten langfristig beeinflussen. Oder sagen wir es doch einfach mit drei klaren Worten: **Gebäude brauchen Zukunft!**

Erneuerbare Energien werden zudem einen stärkeren Anteil an der Wärmeversorgung von Gebäuden einnehmen, so will es der Gesetzgeber. 2009 wird nun das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) in Kraft treten. Der Einsatz erneuerbarer Energien wird somit in Neubauten fortan verbindlich vorgeschrieben.

Aber auch bei der energetischen Sanierung bestehender Gebäude müssen künftig effiziente Gebäudekonzepte her. Oftmals sind die Immobilien derart in die Jahre gekommen, dass dabei ein enormes **Einsparpotenzial von bis zu 85 % an Energiekosten** bei genauerer Recherche durch den Architekten möglich ist.

Mit frühzeitiger Energieberatung clever sparen

Ganz klar: Basis ist hier die Beratung eines unabhängig arbeitenden Architekten, der mit dem Thema vertraut ist und für den Bauherrn treuhänderisch aktiv wird. Wichtig ist also erst einmal die Wahl des richtigen Fachmanns, der angemessenen Baukonstruktion und die Abstimmung der Haustechnik auf die Zielvorgaben. Ebenso müssen politische Rahmenbedingungen geklärt sein. **Und all das bei einem sinnvollen Investitionsvolumen unter Berücksichtigung aller Zusammenhänge, professionell und individuell.** So machen exakt geplante Bau- und Investitionsabschnitte das Projekt stets maximal transparent und umsetzbar. Immer im Blick: das effizient durchdachte Energiekonzept, das von Anfang an dabei ist.

Ressourcenschonung, niedrige Betriebskosten und hohe Behaglichkeit sind also das Resultat sorgfältiger Planungen, und damit notwendige Bedingungen für die Zukunftsfähigkeit von Gebäuden. Wir hören es fast täglich: Verbraucherzentralen warnen vor steigenden Energiepreisen und wachsender Armut. **Bis zu 1.000 Euro und mehr pro Jahr an höheren Energiekosten** werden schon jetzt für einzelne Haushalte registriert. Ein Ende der Preiserhöhungen ist leider nicht erkennbar. Wir müssen somit nachhaltig agieren.

Wer jetzt energieeffizient plant, lebt besser

Fazit: Jedes energieoptimierte Gebäude leistet also nicht nur einen wichtigen Beitrag für eine künftig sichere, wirtschaftliche und umweltfreundliche Energieversorgung, sondern verbessert vor allem auch die gesamte Lebensqualität. **Bauen sollte also per se in die Zukunft gerichtet werden.**



JJ TERNES, FREIER ARCHITEKT

> Effizient saniert: Haus Kroth, KO



> Energieaktiv: Architekt JJ Ternes



gute ideen brauchen gute energien. wissen wir. lassen sie uns gleich miteinander sprechen.

Was erwartet Sie bei uns? Wir vom Team ternes architekten & ingenieure entwickeln innovative und individuelle Bauvorhaben am Puls der Zeit. Wir planen und bauen erfolgreich für privat und namhafte Kunden aus Industrie, Wirtschaft und öffentlicher Hand.

Unsere Markenzeichen: Höchste Kreativität und Qualität, verbunden mit einem ausgeprägten Energie- und Kostenbewusstsein. Schön, wenn Sie anrufen. Gerne stehe ich Ihnen persönlich als Ansprechpartner zur Verfügung. Ihr Architekt JJ Ternes und Team.

> Energieeffizientes Bürogebäude, KO



- Plätze für Abfall- und Kompostbehälter,
- Vorplätze für Garage, Carport, Garten-/Gerätehaus,
- Einfriedungen usw.

zu planen und herzustellen. Erfahrene Garten- oder Landschaftsarchitekten leisten Ihnen dabei gute Dienste.

8.8 Einbruchsicherung

Nach Aussagen in den Medien wird in Deutschland etwa alle 4 Minuten eingebrochen, oft sogar am Tag. Beugen Sie daher schon bei der Bauplanung den Besuchen von „Langfingern“ vor. Sie können die Sicherheit Ihrer Immobilie durch einbruchhemmende Maßnahmen gemäß der DIN EN 1627 bei Türen, Fenstern usw., überlegte Grundstücksbepflanzung, Einfriedung und Außenbeleuchtung mit abschaltbarer Stromzufuhr, Gitter, Gittertüren u. dgl. erheblich verbessern. In einem fertigen Gebäude sind solche Maßnahmen nur noch zum Teil sowie mit erheblichen Arbeiten und Kosten möglich. Denken Sie auch an die nachbarlich organisierte Unterstützung bei Abwesenheit.

Auskunft: Polizeipräsidium Koblenz, Moselring 10-12, 56068 Koblenz, Tel.: (02 61) 1 03-28 60 oder (02 61) 1 03-28 77.

Internet: www.polizei.rlp.de/Sicher.leben/Beratungsstellen
www.polizei-beratung.de/einbruchschutz

8.9 Barrierefreiheit, künftige Entwicklungen

Bei den Planungen sollten Sie die Barrierefreiheit berücksichtigen. Sie verbessert für Menschen mit Behinderungen, Kleinkinder oder älter werdende Menschen den Wohnwert.

Auch die Bedürfnisse für ein Eigenheim wandeln sich mit der Zeit. Zunächst wächst die Familie, wird aber mit dem „Flüggeworden“ der Kinder wieder kleiner. Frei werdende Räume können Sie anders nutzen, z. B. für Freizeit, Gäste, Büro, als Einliegerwohnung.

Diese Entwicklungen sollten Sie durch eine vorausschauende Planung berücksichtigen. So können Sie nichttragende Innenwände mit modernen Baukonstruktionen herstellen lassen, um sie später ohne großen Aufwand für neue Nutzungen entfernen/versetzen zu lassen.

8.10 Bauausführung, Bauwerkvertrag (BWV)

Zu diesem nicht einfachen Komplex können hier nur sehr allgemein die wichtigsten Punkte erwähnt werden.

Erst wenn alle Fragen für den Kauf eines Grundstücks oder eines Altbaus abschließend geklärt sind, sollten Sie mit Handwerks-/Baufirmen Verträge über Bauarbeiten abschließen (Erteilung des Zuschlags). Dabei sollten Sie die **detaillierten** Angebote der Firmen unbedingt in einem **schriftlichen BWV** verbindliche vereinbaren. Dies schützt beide Parteien vor „bösen Überraschungen“.



Der BWV ist ein Werkvertrag. Deshalb schuldet Ihnen die Firma einen konkreten Erfolg, z. B. die Herstellung des Rohbaus nach den anerkannten Regeln der Technik.

Sie können den BWV aufgrund der §§ 631 ff. BGB oder der Vergabe und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) abschließen. Beim VOB-Vertrag wird das BGB-Werkvertragsrecht in vielen Punkten durch Regelungen der VOB ersetzt.

Die VOB wurde für den öffentlichen Baubereich von Bund, Ländern und Gemeinden geschaffen. Sie enthält allgemeine Richtlinien und Empfehlungen für die Bauvergabe und die Vertragsgestaltung. Sie kann mit „Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)“ gleichgesetzt werden. Ein privater Bauherr kann sie ebenfalls für seinen BWV vereinbaren. Die VOB gliedert sich in Teil

- A (VOB/A): Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen,
- B (VOB/B): Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen,
- C (VOB/C): Allgemeine Regelungen für Bauarbeiten jeder Art – DIN 18299.

Private Bauherren vereinbaren allgemein nur die VOB/B. Wenn Sie als privater Bauherr beim Abschluss des BWV nicht durch Ihren Architekten vertreten werden, gilt folgendes: Nach bisheriger Rechtsprechung ist die VOB/B nur wirksam vereinbart, wenn Sie als in Bausachen nicht bewanderte Privatperson, ihren vollen Text in zumutbarer Weise vor Abschluss des BWV zur Kenntnis nehmen konnten.

Durch Hinweis auf die VOB in Angeboten, im Schriftverkehr/Vertragstext; Aussagen, sie sei allgemein bekannt u. dgl., wird die VOB nicht rechtswirksam vereinbart. Ferner muss sie als Ganzes vereinbart sein; eine Partei darf sich nicht nur die für sie günstigen Regelungen „herauspicken“.

Gewährleistungsansprüche für Bauwerke **verjähren** nach der **VOB** innerhalb von **vier** und nach dem **BGB** innerhalb von **fünf Jahren**; hier hat der BGB-Vertrag einen Vorteil.

Im VOB-Vertrag kann aber die Gewährleistungsfrist für Bauwerke auf fünf Jahre verlängert werden, z. B. für Feuchtigkeitsschäden durch mangelhafte Außenwandabdichtung, die sich oft erst spät zeigen.

Die VOB ist im Ganzen ausgewogen und ein den Interessen der Parteien gerecht werdendes, an den speziellen Erfahrungen der Baupraxis ausgerichtetes Regelwerk – mal ist sie für die eine, mal für die andere Partei mehr oder weniger günstiger.

Auf der anderen Seite stellt sie an die Vertragspartner höhere Anforderungen, weil nach ihr Rechte verloren gehen, wenn bestimmte Formalien und Fristen nicht beachtet werden. Dabei kann u. a. die sog. „fiktive Abnahme“ ein Problem werden. Sie gilt als erfolgt, wenn in bestimmten Fällen der Bauherr, nachdem der Bauunternehmer ihm die Fertigstellung einer Bauleistung schriftlich mitgeteilt hat, 12 Werktage ohne Reaktion verstreichen lässt. Dies ist wegen der rechtlichen Wirkung der Abnahme (s. u.) nicht ohne Risiko.

Leider lässt sich vorher nicht mit Sicherheit sagen, ob ein VOB- oder BGB-Vertrag günstiger ist. Entscheiden Sie daher erst nach gründlicher Beratung mit Ihrem Architekten oder anderen auf diesem Gebiet erfahrenen Fachleuten über die Vertragsart.

Im BWV sollten Sie vor allem folgendes berücksichtigen:

- BGB- oder VOB-Vertrag,
- genaue Bezeichnung der Vertragspartner (Name, Firma, Anschrift, Vertretungsberechtigung),
- Berechtigung und Form für die Abgabe rechtswirksamer Erklärungen, Schriftform für Änderungen usw.,
- genaue Bezeichnung der auszuführenden Bauarbeiten,
- Vertragsgrundlagen: Angebote, Leistungsbeschreibungen, Pläne, Zeichnungen, statische Berechnungen als Anlage zum Vertrag,
- Frist für Beginn/Ende der Bauarbeiten, Vertragsstrafen für Fristüberschreitung (max. 10 % der Auftragssumme),
- Zustimmungsvorbehalt vor Weitergabe des Auftrages an Drittunternehmer durch den Auftragnehmer,



8. Planung und Ausführung



- ❑ Art/Zeit für Teilabnahmen, vorläufige Abnahmen, Schlussabnahmen,
- ❑ Verkehrssicherung auf der Baustelle, Haftung einschließlich Nachweis ausreichender Versicherungen für alle evtl. Schäden,
- ❑ Vergütung: Art, Umfang (Stundenlohn, Selbstkostenerstattung, Pauschalleistung, Einheitspreis, zusätzliche Leistungen, Aufmaß, Massenermittlung, Preis Anpassung), Fälligkeit (Abschläge, Schlusszahlung, Skonto),
- ❑ Gewährleistungen/Sicherheiten: Umfang, Fristen, Vertragserfüllungs-/Gewährleistungsbürgschaft, Sicherheitseinbehalt usw.,
- ❑ Vereinbarung von Gerichtsstand, Schiedsgericht.

Bei der Prüfung von Angeboten für einen BWV kann Ihnen z. B. die Checkliste des „Gemeinnützige Bauherren-Schutzbund (BSB)“ hilfreich sein. Internet: www.bsb-ev.de.

8.11 Gewährleistung BWV

Nach dem BWV haben Sie für Baumängel Gewährleistungsansprüche, die den Unternehmer verpflichten, die festgestellten Mängel zu beseitigen. Sobald Sie einen **Mangel/Schaden** feststellen, müssen Sie unverzüglich, **am besten schriftlich**, die ausführende Baufirma auffordern, ihn innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen. Wird Ihre Aufforderung nicht beachtet, oder ist der Verantwortliche nicht eindeutig zu ermitteln, sollten Sie sich durch Ihren Planer oder einen fachkundigen Anwalt über die weiteren Schritte beraten lassen.

Hierfür kommen u. a. in Frage: Gutachten, selbstständige Beweisverfahren, Klage, gütliche Einigung durch eine Schlichtungsstelle. Bei Baumängeln haben Sie zunächst Ansprüche auf **Nacherfüllung**. Der Bauunternehmer kann aber zwischen der **Nachbesserung** oder **Neuerstellung**, für die er die Kosten tragen muss, wählen. Meist entscheidet er sich für die Nachbesserung. Erfüllt er seine Verpflichtungen nicht, müssen Sie ihm, am besten schriftlich, eine angemessene Frist zur Nacherfüllung setzen.

- Läuft die Frist ergebnislos ab, können Sie wählen zwischen
- ❑ der Selbstvornahme mit Aufwendungsersatz: Sie können einen anderen Unternehmer mit der Mängelbeseitigung beauftragen und hierfür von Ihrer Baufirma Kostenersatz, ggf. mit Vorschuss, verlangen,
- ❑ dem Rücktritt vom Vertrag: nur bei erheblichen Mängeln möglich; er hat wegen der Rückabwicklung (Wandlung) des gesamten BWV praktisch keine große Bedeutung,
- ❑ der Minderung: der Unternehmer ist zur Zahlung des Betrages verpflichtet, der dem durch den Baumangel verursachten Minderwert Ihres Gebäudes entspricht.

Für diese Ansprüche müssen Sie dem Unternehmer nur den Mangel und kein Verschulden nachweisen.

Schadenersatzanspruch: Hierfür ist ein Verschulden des Bauunternehmers nötig. Beispiel: Der Unternehmer führt entgegen dem BWV ohne Ihre Zustimmung Bauarbeiten aus; dadurch hat das Gebäude einen Mangel, weil auf Dauer die Heizleistung gemindert ist und der Mieter deshalb gegen Sie einen Mietminderungsanspruch durchsetzt. Nach **BGB**-Vertrag **verjähren** Mängelansprüche für ein Bauwerk nach **fünf** und nach **VOB**-Vertrag, wenn er nichts anderes regelt, nach **vier Jahren**. Die Verjährung **beginnt** jeweils mit der **Abnahme** einer in sich abgeschlossenen Teilleistung oder der gesamten Leistung. Für bestimmte Maßnahmen regelt die VOB abweichende Fristen.

Die **VOB** nennt bei den Gewährleistungsansprüchen nur die Mängelbeseitigung, die Minderung und den Schadenersatz. Die Wandlung (Rückabwicklung des Vertrages) sieht sie nicht vor. Minderung kann nach der VOB nur verlangt werden, wenn die Beseitigung eines Mangels im konkreten Fall unmöglich oder mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden ist.

- >>Die Zukunft des Wohnens.
- > KfW 40 garantiert
- > Innovationsdarlehen zusätzlich
- > CO2-neutral
- Jetzt Infos anfordern!

Besuchen Sie uns im Musterhauszentrum Mülheim-Kärlich

Industriestraße 27
56218 Mülheim-Kärlich

Kostenfreie Infoline:
0800 600 700 8

KAMPA

www.kampa.de

Passivhauswand serienmäßig!

VON CANAL
PROJEKTENTWICKLUNG | HANDEL GMBH
PH

Schöne Aussichten
... für gute Ideen

Sie erreichen uns unter 0261 97 44 6-10
von Canal P+H GmbH | Pechlerberg 16 | 56076 Koblenz



Der Anspruch auf Beseitigung gerügter Mängel verjährt nach der VOB in 2 Jahren, jedoch nicht vor Ablauf gewisser Regelfristen oder der an ihrer Stelle vereinbarten Fristen. Nach Abnahme der Mängelbeseitigung beginnt erneut eine Verjährungsfrist von 2 Jahren, die ebenfalls mit dem Ablauf der z. B. in der VOB genannten Regelfristen oder einer an ihrer Stelle vereinbarten Frist endet.

Nach der VOB wird die Verjährungsfrist durch schriftliche Anzeige eines Mangels und nach dem BGB nur durch gerichtliche Maßnahmen, z. B. Zustellung eines Mahnbescheides, selbstständiges Beweisverfahren oder Erhebung einer Klage, unterbrochen.

Als Bauherr erklären Sie durch die **Abnahme** gegenüber Ihrem Vertragspartner, dass Sie die erbrachten Leistungen als vertragsgemäß anerkennen. Mit der Abnahme sind Rechtswirkungen, wie z. B. Fälligkeit der restlichen Vergütung, Gefahrenübergang für Bauwerke auf den Bauherrn, Beginn der Verjährungsfristen für Mängelansprüche, verbunden. Deshalb, und weil die Abnahme zu den Hauptpflichten des Auftraggebers gehört, ist sie ein „Dreh- und Angelpunkt“ des BWV.

Trotz evtl. geringfügiger Mängel sind Sie nach dem BWV zur Abnahme verpflichtet, wenn die besagte Bauleistung ansonsten ordnungsgemäß ausgeführt wurde. Sie dürfen demnach die Abnahme nur bei wesentlichen Mängeln verweigern. Bei unberechtigter Verweigerung kann Sie der Bauunternehmer auf Vornahme der Abnahme bzw. Zahlung der Vergütung verklagen.



Es wird zwischen ausdrücklicher (förmlicher), stillschweigender, vorläufiger und fiktiver Abnahme unterschieden. Vereinbaren Sie die förmliche, sowie für später unzugängliche Bauteile (z. B. Leitungen) die vorläufige Abnahme.

Die Abnahme sollte bei Tageslicht erfolgen und das **Abnahmeprotokoll** vor allem folgende Punkte enthalten:

- Datum/Uhrzeit der Abnahme,
- Bezeichnung/Funktion aller Anwesenden,
- Bezeichnung eventueller Mängel,
- Erklärung, ob der Bauherr die Abnahme erklärte/verweigerte,

- ggf. Erklärung des Bauherrn zur Vertragsstrafe,
- Unterzeichnung durch alle Anwesenden.

Mit Ihrer **Schlusszahlung** an die Baufirmen oder den Architekten „nehmen Sie den Bau ab“. Sie hat erhebliche Rechtsfolgen, z. B. für den Beginn der Gewährleistungs-/Nachforderungsfristen. Nach der VOB schließt die vorbehaltlose Annahme der Schlusszahlung Nachforderungen des Unternehmers aus, wenn Sie ihn über die Schlusszahlung schriftlich unterrichtet und auf diese Wirkung hingewiesen haben.

8.12 Bauträgervertrag (BTV)

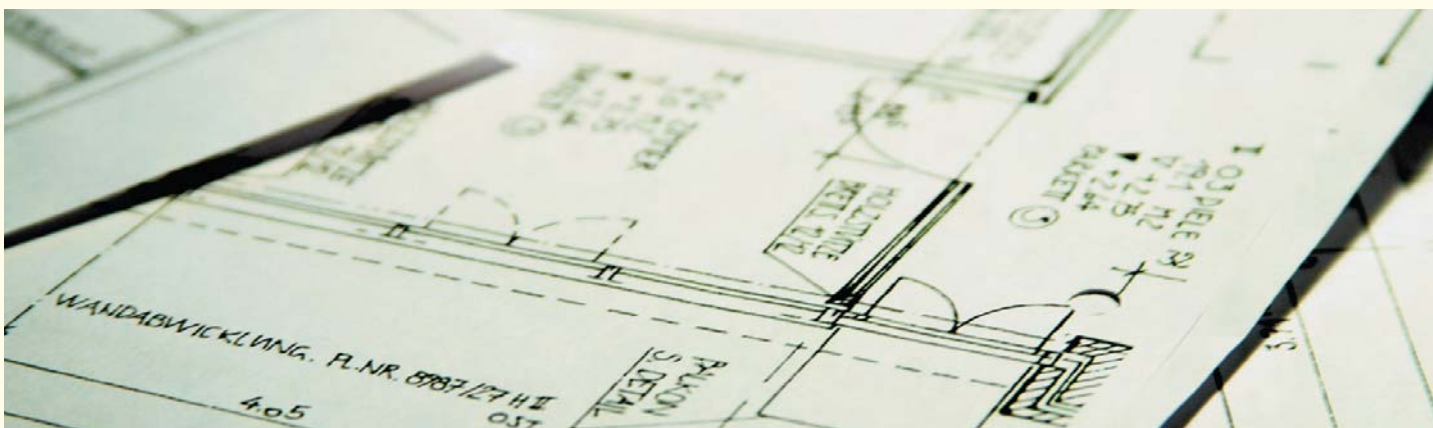
Ein Bauträger, der im eigenen Namen und auf eigene Rechnung Bauvorhaben realisiert, veräußert die Objekte mit Grundstück/Grundstücksanteil meist „schlüsselfertig“ zum Festpreis (z. B. Reihenhäuser, ETW). Wenn Sie ein solches Objekt kaufen wollen, müssen Sie hierfür mit dem Bauträger einen sog. BTV abschließen. Dieser hat im BGB-Werkvertragsrecht seinen Schwerpunkt.

Er enthält neben Werk- und Werklieferungspflichten auch kaufrechtliche Regelungen für den Grundstückserwerb und kann ferner Elemente eines Auftrags oder einer Geschäftsbesorgung enthalten. Ihre Rechte werden durch die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) besonders geschützt. Sie gilt zwingend für „Nichtbanken“ und kann durch Vertrag oder AGB nicht zu Ihren Ungunsten abgeändert werden.

Wegen der Übereignung eines Grundstücks/einer ETW muss der gesamte BTV von einem **Notar beurkundet** werden.

Achten Sie dabei insbesondere darauf, dass

- alle vorvertraglichen Abmachungen mit dem Bauträger mit vollständiger Baubeschreibung durch Beiheftung oder eindeutige Bezugnahme Vertragsbestandteil sind,
- die Festpreisklausel einschließlich der Erschließungsbeiträge nach dem BauGB usw. nachträgliche Forderungen ausschließt und nicht durch „versteckte“ Preisgleitklauseln aufgehoben wird,
- Art/Umfang der Eigenleistungen und Sonderwünsche präzise beschrieben sind (Sonderwünsche nur unmittelbar mit dem Bauträger vereinbaren),
- ein fester Fertigstellungstermin vereinbart ist (z. B. „bis zum 31.05.2009“),
- die Gewährleistung eindeutig und ohne Einschränkungen geregelt ist; allgemein gilt das Werkvertragsrecht. – Es kommt aber darauf an, ob für das Bauwerk das BGB oder die VOB/B vereinbart ist. Auch für den VOB/B-Vertrag sollte eine Gewährleistungsfrist von 5 Jahren vereinbart werden (für Baumängel haben Sie grundsätzlich die selben Ansprüche wie bei einem BWV – s. Ziff. 8.10 und 8.11),
- sämtliche Zahlungen erst fällig werden, wenn die in der MaBV genannten Sicherheiten bestellt sind (Bürgschaft, Auflassungsvormerkung usw.) und alle Raten dem tatsächlichen Baufortschritt gemäß der MaBV entsprechen. Danach sind die Leistungen des Bauträgers nur nach Baufortschritt zu vergüten, wenn folgendes erfüllt ist:
 1. wirksamer und unwiderruflicher Abschluss des BTV,
 2. Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch zur Sicherung Ihrer Rechte auf Eigentumsübertragung und Freistellung des Grund-





stücks von Grundpfandrechten des Verkäufers bei völliger Bezahlung des Kaufpreises,

3. Vorlage der Baugenehmigung oder der Erklärung der Bauaufsichtsbehörde, dass sie als erteilt gilt oder nicht nötig ist.

§ 3 MaBV nennt folgende Zahlungsraten:

- 30 % nach Beginn der Erdarbeiten, wenn Eigentum an einem Grundstück übertragen bzw. 20 % der Vertragssumme, falls ein Erbbaurecht bestellt werden soll, 70 % bzw. 80 % der Vertragssumme wie folgt: 40 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich der Zimmerarbeiten, 8 % für die Herstellung der Dachflächen/-rinnen, je 3 % für die Rohinstallationen der Elektro-, Heizungs- und Sanitäranlagen, 10 % für den Einbau der Fenster einschließlich Verglasung, 6 % für den Innenputz, ausgenommen Beputzarbeiten, 3 % für den Estrich, 4 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich, 12 % nach Bezugsfertigung „Zug um Zug“ gegen Besitzübergabe, 3 % für die Fassadenarbeiten und 5 % nach vollständiger Fertigstellung des Hauses/der ETW. Für die Zahlung der gesamten Vertragssumme können von Ihnen höchstens 7 Raten verlangt werden,
- die Haftung mit Nachweis über ausreichenden Versicherungsschutz geregelt ist.

Lassen Sie sich vor Ihrer Unterschrift über den BTV individuell und gründlich durch einen Notar, Rechtsanwalt oder eine andere unabhängige Stelle beraten. Fachliche Prüfung ist besonders für die Festpreisklausel wichtig.

8.13 Fertighausvertrag (FHV)

Die Fertighausfirma ist zur Herstellung eines „schlüsselfertigen“ Hauses verpflichtet. Bei dem Vertrag über die Lieferung/Errichtung eines Fertighauses handelt es sich daher prinzipiell um einen Werkvertrag (§§ 631 ff BGB).

Als Käufer des Fertighauses müssen Sie das Baugrundstück auf dem es errichtet werden soll erwerben, frei machen und für die Bauphase herrichten. Der FHV muss also nur dann vom Notar beurkundet werden, wenn Sie mit ihm zugleich vom Fertighausanbieter auch das Baugrundstück erwerben.

Im Wesentlichen sind auch für den FHV die meisten für den BTV genannten Punkte maßgebend (s. Ziffer 8.12). Zusätzlich sollten Sie u. a. folgendes beachten/regeln:

- Art/Umfang der Mitwirkungspflichten, Eigenleistungen, Sonderwünsche einschließlich Kostenregelung,
- falls von der Firma gefordert, als Sicherheit Finanzierungsbestätigung vereinbaren; eine Bankbürgschaft würde durch die an die Bank zu zahlende Avalprovision von 1 bis 1,3 % der Bürgschaftssumme Ihre Baufinanzierung verteuern,
- Ausgaben für Grundstückserwerb, Vermessungs-/Baugenehmigungsgebühren usw., Erdaushub, Außenanlagen, Erschließung (Straßen, Ver-/Entsorgungsanlagen), werden generell nicht vom vereinbarten Festpreis erfasst,
- feste Termine für Baubeginn, Bezugsfertigkeit,
- wer besorgt bis wann die Genehmigungen/Erklärungen der Bauaufsichtsbehörde und anderer Stellen,
- Fälligkeit der Raten für die Begleichung der Vertragssumme – die MaBV gilt hierfür nicht,

- Haftung, ausreichender Versicherungsschutz, Gefahrenübergang mit der Abnahme.

8.14 Versicherungen

Beim Bauen sollten die Risiken für Personen- und Sachschäden möglichst durch ausreichende Versicherungen gedeckt sein, z. B. durch eine Architekten-Haftpflichtversicherung: Sie deckt als Berufshaftpflichtversicherung die besonderen Risiken des Architekten (Ingenieurs) für Personen-, Sach- und Vermögensschäden, die durch seine Beratung, Begutachtung, Planung, Objektüberwachung u. dgl. entstanden sind.

Betriebshaftpflichtversicherung: Sie deckt das Betriebsrisiko des Bauunternehmers für Ansprüche aus unerlaubter Handlung und aus positiver Vertragsverletzung, nicht aber für Schäden aus mangelhafter Bauleistung. Bauherrenhaftpflichtversicherung: Sie gewährt dem Bauherrn Versicherungsschutz für seine gesetzliche Haftung bei Personen und Sachschäden Dritter, die durch Unfälle auf seiner Baustelle verursacht wurden, evtl. ist dieses Risiko schon durch eine Privathaftpflichtversicherung gedeckt.

Feuer-Rohbauversicherung: Sie bietet dem Bauherrn Schutz für durch Brand, Blitzschlag, Explosion und Absturz bemannter Flugkörper an Gebäuden und gelagerten Baustoffen/Bauteilen entstandene Schäden. Sie wird bei der Wohngebäudeversicherung von den Gesellschaften meist beitragsfrei angeboten und spätestens 12 Monate nach Beginn in eine normale Wohngebäudeversicherung umgewandelt.

Bauleistungsversicherung: Leistet als reine Sachversicherung beim „zufälligen Untergang“ von Bauteilen Ersatz. Dies ist z. B. der Fall, wenn nach der Abnahme (Gefahrenübergang) Teile des Hauses durch Sturm beschädigt oder installierte Sanitäreinrichtungen usw. gestohlen bzw. durch Dritte mutwillig beschädigt wurden.

Auch Schäden durch Konstruktions- oder Baufehler des Architekten bzw. des Bauunternehmers können hiervon erfasst werden. Deshalb sollte vereinbart werden, die Versicherungsprämie anteilig auf alle am Bau Beteiligten zu verteilen.

Unfallversicherung: Sie ist über die Bau-Berufsgenossenschaft/Gemeindeunfallversicherungsverbände obligatorisch. Versichert sind Handwerker sowie Bauhelfer, die für die Eigenleistung tätig werden. Für den Bauherrn und dessen Ehepartner ist sie gesondert zu beantragen. Die Versicherung deckt nur Personenschäden, jedoch nicht zu 100 %; deshalb ist zusätzlich eine Bauhelfer-Versicherung geboten, die aber Unfälle auf dem Weg zur Baustelle nicht unbedingt erfasst.

Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung: Sie deckt die Haftpflichtrisiken aus dem Grundstücks-/Hausbesitz ab und sollte nach Ende der Bauarbeiten abgeschlossen werden. Für ein Einfamilienhaus oder eine ETW können die Risiken evtl. durch eine Privathaftpflichtversicherung gedeckt sein.

Wohngebäudeversicherung: Sie deckt Gebäudeschäden ab, die durch Feuer, Sturm, austretendes Leitungswasser, evtl. auch durch Hochwasser und Erdbeben (Elementarschäden) entstanden sind und sollte spätestens nach Fertigstellung des Gebäudes abgeschlossen werden.

Hausratversicherung: Sie deckt Schäden am Hausrat, die durch Brand, Blitzschlag, Explosion, Leitungswasser, Sturm, Hagel, Einbruch (Diebstahl einschließlich Vandalismus) Raub, evtl. auch durch Hochwasser und Erdbeben (Elementarschäden) entstanden sind.



Beratung - Planung - Bauüberwachung

Ingenieurbüro Schönefeld und Briesch GmbH

Friedrich - Ebert - Ring 50, 56068 Koblenz

Tel.: 0261 / 293 52 66 + 67, Fax.: 0261 / 293 52 68,
e-Mail : kontakt@ingbuero-sb.de, Internet : www.ingbuero-sb.de

Abwasserbehandlung

Abwasserableitung

Kanalsanierung

Straßenbau

Wasserbau

Wasserversorgung



Gewässerschadenhaftpflichtversicherung: Sie schützt gegen Haftpflichtansprüche für Personen-, Sach- und Vermögensschäden durch Gewässerschäden, z. B. wenn Heizöl aus dem Tank ausgelaufen ist.



8.15 Schwarzarbeit

Um Steuern und Sozialabgaben zu sparen werden Bauvorhaben nicht selten ganz oder teilweise mit Schwarzarbeit („illegale Schattenwirtschaft“) ausgeführt.

Dies ist kein Kavaliersdelikt, weil dadurch den Sozialversicherungen und dem Staat hohe Einnahmeverluste bei Sozialabgaben und Steuern entstehen. Nach dem Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit und illegalen Beschäftigung (Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz – SchwarzArbG) kann, je nach Schwere des Verstoßes im Einzelfall, die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 300.000 €, auch gegenüber dem Bauherrn als Auftraggeber geahndet werden. Wer nicht in die Handwerksrolle eingetragen ist, aber selbstständig handwerklich tätig wird, muss mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € rechnen.

Ein unter beiderseitigem Verstoß gegen das SchwarzArbG geschlossener Werk- oder Dienstvertrag ist nichtig (so das OLG Saarbrücken in einer Entscheidung aus dem Jahre 2002).

Demnach gibt es bei Schwarzarbeit grundsätzlich keine Gewährleistungsansprüche. Erleidet ein „Schwarzarbeiter“ einen Arbeitsunfall, muss der Auftraggeber für Arzt- und Krankenhauskosten aufkommen. Nachbarschaftshilfe oder Bauleistungen aus Gefälligkeit sind keine „Schwarzarbeit“ – hierfür ist aber ausreichender Haftpflicht- und Unfallversicherungsschutz wichtig.

Lassen Sie sich bei Zweifeln vor Erteilung des Auftrages von der Handwerkskammer Koblenz oder unserem Ordnungsamt beraten.

9. Privates und öffentliches Baurecht



Das Baurecht umfasst alle Vorschriften des privaten und öffentlichen Rechts, die sich in irgendeiner Weise mit dem „Bauen“ befassen.

Das **private** Baurecht regelt die zivilen Rechtsverhältnisse für die Bauausführung sowie den Ausgleich der privaten Nachbarinteressen. Hierzu zählen das BGB und das Landesnachbarrechtsgesetz Rhl.-Pf. (LNRG) für Fenster-, Licht-, Trauf-, Hammerschlagsrecht, Grenzwälde, Abstände für Zäune, Bepflanzungen usw., das Bauvertragsrecht für den Abschluss von Bauverträgen mit Architekten und Firmen, die Haftung bei Baumängeln u. a..

Nach Artikel 14 des GG ist jeder Eigentümer grundsätzlich berechtigt, sein Grundstück zu bebauen (Grundsatz der Baufreiheit). Aufgrund der besonderen Sozialbindung besteht diese Baufreiheit nicht schrankenlos, sondern nur im Rahmen des **öffentlichen** Baurechts. Danach ist das Bauen ohne Baugenehmigung generell nicht gestattet (sog. Verbot mit Erlaubnisvorbehalt). Deshalb darf grundsätzlich niemand ohne vorherige wirkungsvolle Kontrolle durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde bauliche Anlagen errichten, ändern, nutzen oder beseitigen.

Zum öffentlichen Baurecht gehören alle Vorschriften, die sich mit der Zulässigkeit von baulichen Anlagen, ihrer Errichtung, Nutzung, Änderung, Beseitigung, notwendigen Beschaffenheit, der Förderung u. dgl. befassen.

Sie ergeben sich aus dem

- Städtebaurecht (Bundesrecht – auch Bauplanungsrecht genannt): es regelt die Nutzung von Grund und Boden im Sinne von „was“, „wo“ und ggf. „wie“ gebaut werden darf (BauGB, Baunutzungsverordnung – BauNVO –, gemeindliche Satzungen usw.),
- Bauordnungsrecht (Landesrecht): es regelt die nähere Ausgestaltung des Vorhabens auf dem Baugrundstück und das bauaufsichtliche Verfahren (LBauO Rhl.-Pf. mit ihren Rechtsverordnungen – RVO –, gemeindliche Satzungen),
- sonstiges Recht (Bundes- und Landesrecht – auch Baunebenrecht genannt): Denkmal-, Immissions-, Naturschutz-, Abfallbeseitigungs-, Energieeinspar-, Gewerbe-, Straßen-, Wasserrecht u. a..



10.1 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Satzungen

Nach dem BauGB ist die Bauleitplanung das zentrale Element für die städtebauliche Gestaltung. Sie hat die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Bauleitpläne sollen nach § 1 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Ferner soll die Bauleitplanung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bauleitpläne sind aufzustellen sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde erforderlich ist. Dabei sind u. a. die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die allgemeinen und besonderen Planungsgrundsätze, die umweltschützenden Belange mit der evtl. erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung, das Abwägungsgebot sowie das Abstimmungsgebot mit den Nachbargemeinden besonders zu beachten.

Die Stadt muss im Aufstellungsverfahren jedem Bauleitplanentwurf eine **Begründung** beifügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens u. a.

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und
- in dem **Umweltbericht** nach der Anlage zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Nach dem BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die **öffentlichen und privaten Belange** gegeneinander und untereinander **gerecht abzuwägen** – Abwägungsgebot –. Hierfür sind die von der Planung berührten Belange vollständig zu ermitteln und zutreffend zu bewerten.

Damit dabei keine Defizite entstehen ist die **Öffentlichkeit möglichst frühzeitig** über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben (§ 3 BauGB).

Hierbei handelt es sich um die

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** sowie die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden können,
- öffentliche **Auslegung der Entwürfe** der Bauleitpläne. Sie sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die **Dauer eines Monats** öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, müssen mindestens 1 Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht werden; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen (früher: Anregungen) während der Auslegungsfrist abgegeben werden und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen beim Beschluss über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Bei der Ausarbeitung der Bauleitpläne ist die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) zu beachten.

Das BauGB unterscheidet zwischen:

- Flächennutzungsplan (FNP)** als vorbereitender Bauleitplan,
- Bebauungsplan (BPlan)** als verbindlichen Bauleitplan,
- städtebauliche Satzungen** für Veränderungssperren, Vorkaufsrechte, zur Abgrenzung, Abrundung und Entwicklung des Innen-/Außenbe-

reiches, für Entwicklungs-, Sanierungs-, Stadumbaugebiete, Erhaltung städtebaulicher Gebietseigenarten usw.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; er kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Der **FNP** ist eine reine Flächenplanung. In ihm wird für das **gesamte Stadtgebiet** die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Koblenz in den Grundzügen dargestellt, z. B. Wohn-, Gewerbe-, Verkehrsflächen, Grünflächen usw..

Die im FNP möglichen Darstellungen, z. B. Bau-, Gemeinbedarfs-, Verkehrsflächen usw., Kennzeichnungen besonderer Flächen, z. B. Altlastenflächen und nachrichtliche Übernahmen anderer Planungen und sonstiger Nutzungsregelungen, z. B. für Denkmäler, Landschafts-, Natur-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, sind – allerdings nicht abschließend – in § 5 BauGB genannt.

Für bestimmte Fälle des Außenbereichs sind auch sachliche Teilflächennutzungspläne möglich. Der FNP soll ca. 15 Jahre nach seiner erstmaligen/erneuten Aufstellung überprüft und bei Bedarf geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden.

Unser Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung bereitet zurzeit die Gesamtfortschreibung des FNP für die Stadt Koblenz vor.

Generell bindet der FNP nur die Stadt bei der Aufstellung von BPlänen, die grundsätzlich aus ihm zu entwickeln sind (Entwicklungsgebot) und andere Behörden für ihre Planungen (Innenwirkung). Aus ihm lässt sich daher allgemein kein unmittelbares Baurecht ableiten.

Der FNP der Stadt bedarf der Genehmigung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz (höhere Verwaltungsbehörde). Der FNP wird mit der **öffentlichen Bekanntmachung** dieser Genehmigung **wirksam**. Ihm ist auch eine **zusammenfassende Erklärung** über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in ihm berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen. Jeder kann den FNP mit seiner Begründung und den weiteren Anlagen einsehen und hierüber Auskunft verlangen.

Der **BPlan** wird als kommunale Satzung (Rechtsnorm) beschlossen. Er setzt für ein genau abgegrenztes Gebiet der Stadt seinen räumlichen Geltungsbereich mit der städtebaulichen Ordnung fest; er ist für jeden unmittelbar rechtsverbindlich. Je nach seinen Festsetzungen gewährt, sperrt oder entzieht er ganz/teilweise Rechte für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke. Ferner bildet er die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB nötigen Maßnahmen, z. B. Vorkaufsrecht, Erschließung, Umlegung, Enteignung usw..

Der BPlan umfasst in der Regel die **Planzeichnung** (Planurkunde) und die **textlichen Festsetzungen**. In der beizufügenden **Begründung** (s. o.) ist, sofern nötig, u. a. auch die Erschließung des Baugebietes, ob eine Umlegung oder Enteignung nötig ist, welche überschlägig ermittelten Kosten für den Vollzug des Planes entstehen und wie sie finanziert werden, näher darzulegen. Ferner ist ihm eine **zusammenfassende Erklärung** über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Die in der Planzeichnung und/oder dem textlichen Teil des B-Planes zulässigen Festsetzungen, Kennzeichnungen besonderer Flächen, z. B. Altlastenflächen und nachrichtliche Übernahmen anderer Planungen und sonstiger Nutzungsregelungen, z. B. für Denkmäler, Landschafts-, Natur-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, ergeben sich aus § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO).



Hauptsächlich handelt es sich hierbei um Festsetzungen für:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung, z. B. Reines oder Allgemeines Wohngebiet, Misch- oder Gewerbegebiet (WR, WA, MI, GE), Grund- und/oder Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ), Zahl der Vollgeschosse,
- die Bauweise, die überbaubaren/nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung der baulichen Anlagen (offene oder geschlossene Bauweise, Firsthöhe/-richtung, Traufhöhe, Baulinien, Baugrenzen usw.),
- die Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen,
- die höchstzulässige Zahl der Wohnungen,
- die öffentlichen/privaten Verkehrs-, Versorgungs-, Grünflächen,
- die Ausgleichsflächen und -maßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild,
- die Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.



Ferner sind nach der LBauO Festsetzungen, z. B. für die **Gestaltung baulicher Anlagen**, zulässig; hierfür kann die Stadt auch eine gesonderte Satzung nach der LBauO erlassen.

Auf Antrag eines Vorhabenträgers (Investors) kann die Stadt für ein konkretes städtebauliches Vorhaben in einem relativ schnellen Verfahren einen **vorhabenbezogenen BPlan** (Vorhaben- und Erschließungsplan) erlassen. Der Investor muss sich vor Beschluss über den vorhabenbezogenen B-Plan in einem Durchführungsvertrag verpflichten, das Vorhaben in einer bestimmten Frist auszuführen und hierfür die Kosten der Planung und Erschließung zu übernehmen. Grundsätzlich gelten für diesen Plan auch die Regeln des BPlanverfahrens.

Ein BPlan der Stadt, der nicht aus dem FNP entwickelt wurde (selbstständiger, vorzeitig bekannt gemachter bzw. vorzeitiger BPlan) bedarf der Genehmigung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz. Die Erteilung der Genehmigung oder, wenn sie nicht erforderlich ist, der Beschluss des Stadtrates über den BPlan, ist von der Stadtverwaltung ortsüblich bekannt zu machen. Sie muss auch den BPlan mit seiner Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung für die Umweltbelange usw. für jeden zur Einsicht bereit halten. Hierauf muss die Stadt in ihrer Bekanntmachung hinweisen. Mit der Bekanntmachung tritt der BPlan in Kraft. Für die Stadt Koblenz erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung durch Veröffentlichung in der Rhein-Zeitung.

Die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines BPlanes in einem Gebiet des Innenbereiches (§ 34 BauGB) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, ist unter bestimmten im BauGB genannten Voraussetzungen ein **vereinfachtes Verfahren** möglich.

Fluchtlinien- und Aufbaupläne nach dem Preußischen Fluchtliniengesetz bzw. Landesaufbaugesetz Rhl.-Pf. gelten nach dem BauGB als übergeleitete Pläne weiter.

Sonstige (informelle) städtebauliche Planungen, z. B. Entwicklungskonzepte und Rahmenpläne, sind keine Bauleitpläne und haben keine Außenwirkung. Ihre Ergebnisse sind aber nach dem BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Bauleitpläne der Stadt Koblenz können Sie in unserem **BauBZ** einsehen, dort erhalten Sie auch weitere Auskünfte.

10.2 Sicherung der Bauleitplanung

Die folgenden Rechtsinstitute helfen der Stadt, ihre planerischen Maßnahmen möglichst ungestört abzuwickeln.

10.2.1 Zurückstellung von Baugesuchen, Veränderungssperre

Hat der Stadtrat beschlossen, einen B-Plan aufzustellen, können zur Sicherung im künftigen Planbereich Vorhaben, die den beabsichtigten Planungen widersprechen und deren Zielsetzungen gefährden, für eine Zeit ausgesetzt oder nur solche Vorhaben zugelassen werden, die dem Zweck der Planung nicht entgegenstehen. Dies ist möglich durch:

- den Erlass einer **Veränderungssperre** (Satzung gemäß §§ 14, 16 bis 18 BauGB) für den ganzen oder teilweisen Planbereich. Sie tritt nach 2 Jahren außer Kraft; sie kann bis zu insgesamt 4 Jahren verlängert und auch erneut beschlossen werden. Im Einzelfall kann sie aber für einen Bauwilligen kürzer sein, weil für ihn die Frist von 2 Jahren um die Zeit verkürzt wird, die seit Zustellung des Bescheides über die erste Zurückstellung seines Baugesuches vergangen ist. Wenn überwiegende Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Verfügungs- und Veränderungssperren, Genehmigungspflichten nach dem BauGB u. dgl. für die Umlegung, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen usw. bleiben unberührt,
- die **Zurückstellung des Baugesuchs** (§ 15 BauGB):

Wurde, obwohl hierfür die Voraussetzungen erfüllt sind, eine Veränderungssperre nicht erlassen oder ist sie noch nicht rechtswirksam, kann die Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens im Einzelfall ausgesetzt werden. Dies ist max. bis zu 12 Monate möglich, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde. Wird **kein Baugenehmigungsverfahren** nach der LBauO durchgeführt, ist statt der Aussetzung eine **vorläufige Untersagung** möglich (§ 15 Abs. 1 BauGB). Nach der Novellierung des BauGB ist im **Außenbereich** die Aussetzung auch für bestimmte privilegierte Vorhaben zulässig, wenn die Stadt beschlossen hat, hierfür einen FNP aufzustellen.

Von der Veränderungssperre werden nicht erfasst:

- Vorhaben, die vor ihrem In-Kraft-Treten baurechtlich genehmigt wurden sowie Vorhaben, von denen die Stadt nach dem Bauordnungsrecht Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen,
- Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

10.2.2 Grundstücksteilung

Die Teilung eines Grundstücks ist die dem Grundbuchamt (Amtsgericht) gegenüber abgegebene oder sonst wie erkennbar gemachte Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil grundbuchmäßig abgeschrieben und als selbstständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke im Grundbuch eingetragen werden soll. Durch die Novellierung des BauGB ist die Genehmigungspflicht für die Grundstücksteilung entfallen. Demnach kann der Grundstückseigentümer dem Grundbuchamt gegenüber unmittelbar erklären, dass z. B. ein Grundstücksteil künftig als selbstständiges Grundstück eingetragen werden soll. Allerdings dürfen dadurch keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des BPlanes widersprechen (§ 19 BauGB).

Für Grundstücksteilungen in einem Umlegungsverfahren, städtebaulichen Sanierungsgebiet, Entwicklungsbereich usw. nach dem BauGB bestehende Genehmigungspflichten bleiben unberührt.



10.2.3 Vorkaufsrecht nach dem BauGB

Der Stadt steht ein **Allgemeines Vorkaufsrecht** beim Kauf von Grundstücken zu

- im Geltungsbereich eines BPlanes, soweit es sich um Flächen handelt, für die eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist,
- in einem Umlegungsgebiet,
- in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich oder im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus oder einer Erhaltungssatzung,
- im Geltungsbereich des FNP, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem FNP eine Nutzung als Wohnbaufläche/Wohngebiet dargestellt ist,
- in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Abs. 2 BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind.

Der Stadt kann auch ein **Besonderes Vorkaufsrecht** zustehen (§ 25 BauGB). Danach kann sie

- im Geltungsbereich eines BPlanes durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen,
- in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Für bestimmte Fälle schließt das BauGB das gemeindliche Vorkaufsrecht aus, z. B. beim Kauf vom Ehepartner und bestimmten Verwandten sowie bei Schenkungs- oder Tauschverträgen.

Die Stadt darf das Vorkaufsrecht jedoch in allen Fällen nur ausüben, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Verkäufer oder Käufer müssen den Inhalt des Grundstückskaufvertrages unverzüglich der Stadt mitteilen. Die Stadt muss dann innerhalb von 2 Monaten durch Verwaltungsakt entscheiden, ob sie ein nach dem BauGB bestehendes Vorkaufsrecht ausübt. Besteht kein Vorkaufsrecht oder übt sie es nicht aus, stellt sie auf Antrag dem Verkäufer/Käufer oder dem bevollmächtigten Notar hierüber ein gebührenpflichtiges „Zeugnis“ aus. Erst wenn es vorliegt, darf das Amtsgericht den Käufer als Eigentümer ins Grundbuch eintragen (§ 28 BauGB).

10.3 Zuständigkeit für Bauleitplanung usw.

Nach dem BauGB werden die Bauleitpläne von der Stadt als Selbstverwaltungsaufgabe in eigener Verantwortung aufgestellt (Planungshoheit). Über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des FNP, der BPläne und anderer Satzungen nach dem BauGB bzw. der LBauO entscheidet nach Vorberatung der städtischen Fachausschüsse der Stadtrat endgültig.

Mitteilungen und Anträge zum Vorkaufsrecht richten Sie bitte an unser Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement.

Ausnahmen von einer Veränderungssperre, Zurückstellung eines Baugesuchs, Ausnahmen und Befreiungen von BPlänen: s. Ziffer 12.2.

10.4 Bauleitplanung und Rechtsschutz

Der FNP ist weder Rechtsnorm noch Verwaltungsakt, daher ist gegen ihn unmittelbar kein Normenkontrollverfahren und weder Widerspruch noch Klage nach der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) möglich. Er kann ggf. aufgrund einer abgelehnten Baugenehmigung nach erfolglosem Widerspruchverfahren mittelbar in einem Klageverfahren von den Verwaltungsgerichten überprüft werden (Inzidentkontrolle). Dies ist z. B. möglich, wenn geprüft werden soll, ob die Darstellungen des FNP einer für den Außenbereich abgelehnten Baugenehmigung als öffentlicher Belang entgegenstehen (§ 35 Abs. 3 BauGB).

Der BPlan kann als Satzung (Rechtsnorm) vom Oberverwaltungsgericht Rhl.-Pf. (OVG) aufgrund eines Normenkontrollantrags auf seine Rechtmäßigkeit überprüft werden (§ 47 VwGO). Den Antrag kann jeder stellen, der geltend macht, durch den BPlan oder dessen Anwendung in seinen Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Er muss innerhalb von 2 Jahren nach Bekanntmachung des BPlans beim OVG gestellt werden. Die Rechtmäßigkeit eines BPlans kann auch im Wege der Inzidentkontrolle geprüft werden (s. o.). Das gleiche Verfahren gilt sinngemäß für andere baurechtliche Satzungen.

Die Bescheide über die Zurückstellung eines Baugesuchs, die Ablehnung einer Ausnahme von der Veränderungssperre oder die Ausübung des Vorkaufsrechts können mit Widerspruch angefochten werden; dies muss innerhalb der gesetzlichen Widerspruchsfrist, die grundsätzlich einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides abläuft, erfolgen.



11. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit und Erschließung



Die **bauplanungsrechtliche Zulässigkeit** eines Vorhabens richtet sich nach den §§ 30 ff BauGB. Dabei kommt es darauf an, wo das Grundstück liegt. Ob

❑ im **Geltungsbereich eines qualifizierten bzw. vorhabenbezogenen BPlans** (§ 30 BauGB): Der qualifizierte BPlan muss allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften (z. B. übergeleitete Fluchtlinienpläne) **mindestens** Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. (Nur dann ist er ausschließlich für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens maßgebend.) Im Geltungsbereich eines **einfachen BPlans** – er enthält die vorgenannten Mindestfestsetzungen nicht bzw. nicht vollständig – richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen nicht nach § 30 BauGB, sondern nach § 34 oder § 35 BauGB – Innen- bzw. Außenbereich –,

❑ in einem **Gebiet, für das der Stadtrat die Aufstellung eines BPlans beschlossen hat** (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung – § 33 BauGB). Das BPlan-Verfahren muss einen bestimmten Stand (Planreife) haben. **Voraussetzung für den Vorgriff auf den künftigen BPlan** ist u. a., dass

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Sinne des BauGB durchgeführt wurde,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des BPlans nicht entgegen stehen wird,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt,

❑ **innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles** (Innenbereich, § 34 BauGB): Dies trifft zu, wenn kein qualifizierter oder vorhabenbezogener BPlan vorhanden ist und das Grundstück nicht im Außenbereich liegt. Ein Innenbereich liegt vor, wenn eine tatsächlich zusammenhängende Bebauung trotz evtl. vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. Dies bestimmt sich letztlich nach den örtlichen Verhältnissen und der Verkehrsauffassung. Im Innenbereich ist ein Vorhaben **grundsätzlich allgemein** zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (Einfügungsgebot), die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, keine schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind usw.. Bei Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung bestimmter zulässigerweise errichteter Gewerbe- oder Handwerksbetrieben kann von dem Einfügungsgebot im Einzelfall abgewichen werden,



❑ im **Außenbereich** (§ 35 BauGB): Hiervon ist auszugehen, wenn das Grundstück weder im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen BPlans noch im Innenbereich liegt. Das BauGB schützt den Außenbereich besonders vor wesensfremder Bebauung und Zersiedlung. Es will die natürliche Eigenart der Landschaft auch im Interesse der Erholungssuchenden erhalten. Im Außenbereich sind nur unter engen Voraussetzungen, die kaum Ermessensentscheidungen ermöglichen, Bauvorhaben zulässig.

Für den **Außenbereich** wird unterschieden zwischen:

❑ **privilegierten Vorhaben** (§ 35 Abs. 1 BauGB), die z. B. einem Betrieb der Land-/Forstwirtschaft, gartenbaulichen Erzeugung, öffentlichen Versorgung (Elektrizität, Gas, Wasser, Telekommunikation, Abwasserwirtschaft usw.) oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb (z. B. Sand-/Kiesabbau) und anderen Vorhaben, die im BauGB abschließend genannt sind, dienen. Ihnen dürfen keine öffentlichen Belange entgegenstehen,

❑ **sonstigen Vorhaben** (§ 35 Abs. 2 BauGB), die im Einzelfall zugelassen werden können, wenn ihre Ausführung oder Benutzung keine öffentlichen Belange beeinträchtigen.

Zu den öffentlichen Belangen gehören insbesondere die Darstellungen des FNP oder eines Landschaftsplanes, außerdem die sich aus dem Wasser-, Abfall-, Immissionsschutz-, Naturschutz-, Boden-, Denkmalschutzrecht, der natürlichen Eigenart der Landschaft, sowie dem Orts- und Landschaftsbild usw. ergebenden Interessen.

Man unterscheidet zwischen

❑ sonstigen Vorhaben,

❑ begünstigten sonstigen Vorhaben und zwar:

Entprivilegierung, Ersatzbau für mangelhafte Wohngebäude, Ersatzbau für zerstörte Gebäude, erhaltenswerte Gebäude, Erweiterung von Wohngebäuden, Erweiterung von Gewerbebetrieben, geringfügige Erweiterungen und Standortabweichungen, sonstige Vorhaben im Geltungsbereich einer „Lückenfüllungssatzung“.

Alle privilegierten und sonstigen Vorhaben sind flächensparend und in einer den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Nach dem novellierten BauGB besteht für die privilegierten Vorhaben (land-/forstwirtschaftliche Nutzungen ausgenommen) nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung grundsätzlich die Pflicht zum Rückbau und zur Entseelung des Bodens.

Neben den o.g. Voraussetzungen muss für die Zulassung eines Vorhabens im Geltungsbereich eines qualifizierten bzw. vorhabenbezogenen BPlans (§ 30 BauGB), während der Planaufstellung (§ 33 BauGB), innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile/Innenbereich (§ 34 BauGB) sowie für ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) die **Erschließung gesichert** sein. Für ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 BauGB) muss die **ausreichende Erschließung gesichert** sein.

Dies bezieht sich auf Erschließungsanlagen bis zur Grundstücksgrenze; hierzu zählen mind. das öffentliche Straßennetz, die Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie die Abfall- und Abwasserbeseitigung.

Diese Anlagen müssen spätestens bei der Fertigstellung des Bauvorhabens benutzbar sein. Auf die Herstellung öffentlicher Erschließungsanlagen besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch.

Ausnahmen/Befreiungen: s. Ziffer 12 ff.



12. Bauordnungsrecht und bauaufsichtliches Verfahren



12.1 Allgemeine Gesichtspunkte

Für das bauaufsichtliche Verfahren ist die LBauO mit dem BauGB die wichtigste Vorschrift. Die LBauO wird durch RVO, z. B. für Feuerungsanlagen und Heizräume, Lagerung von Brennstoffen, Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge, ergänzt.

Städtebau(Planungs-)recht und Bauordnungsrecht unterscheiden sich mehrfach. Sie werden aber materiell-rechtlich und verfahrensrechtlich durch § 29 BauGB verbunden. Danach gelten die §§ 30 bis 37 BauGB für alle Vorhaben zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten, also Vorhaben von bodenrechtlicher Bedeutung.

Generell kann im bauaufsichtlichen Verfahren ein Bauvorhaben oder ein ihm gleichgestelltes Vorhaben nur zugelassen werden, wenn es der LBauO, dem städtebaulichen Planungsrecht und den sonst maßgebenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

Wenn nichts anderes geregelt ist, bedürfen nach der LBauO die Errichtung, Änderung, Instandhaltung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie weitere in ihr genannte Anlagen grundsätzlich einer **Baugenehmigung** (§§ 1, 61 LBauO). Vorhaben kleineren Ausmaßes oder mit geringeren Gefährdungsmöglichkeiten sind genehmigungs- und anzeigefrei.

Mit der umfassenden Novellierung der LBauO wurde das bauaufsichtliche Verfahren ab 01.01.1999 wesentlich bürgerfreundlicher gestaltet, u. a. durch:

- die Beschleunigung/Verkürzung der Verfahren, die Vorgabe von Bearbeitungs-, Entscheidungsfristen, die Erweiterung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens und die Einführung des Freistellungsverfahrens,
- Verringerung materiell-rechtlicher Anforderungen, um die Baukosten zu senken,
- Regelungen, nach denen für bestimmte Aufgaben Sachverständige eingeschaltet werden können,
- Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3* sind in Holzbauweise zulässig,
* Gebäudeklasse 1: freistehende Wohngebäude mit einer Wohnung in nicht mehr als 2 Geschossen,
Gebäudeklasse 2: Wohngebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt,
a) mit nicht mehr als 2 Wohnungen,
b) mit 3 Wohnungen in freistehenden Gebäuden in Hanglage, wenn die 3. Wohnung im untersten Geschoss liegt und ihren Zugang unmittelbar vom Freien hat,
Gebäudeklasse 3: sonstige Gebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt,
Gebäudeklasse 4: sonstige Gebäude,
- mehr Spielraum bei der Anordnung von Garagen an Grundstücksgrenzen,
- Änderung der Nutzung eines Gebäudes ist auch möglich, wenn dabei die heute erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden,
- Verzicht auf die Prüfungspflicht der Bauaufsicht für die nötigen Wärme- und Schallschutznachweise,
- Abschaffung der Pflicht, einen Bauleiter zu bestellen. Trotzdem sollte die Bauleitung Fachleuten übertragen werden, weil für die meisten Arbeiten ausreichende Erfahrungen „am Bau“ nötig sind.

Gleichzeitig verpflichtet die LBauO **alle am Bau Beteiligten** (Bauherr, Eigentümer, Erbbauberechtigter, Wohnungseigentümer, Architekt, Fachingenieur, Sachverständiger, Baufirma usw.) zur **erhöhten Selbstdisziplin** und umfassender **Eigenverantwortung**. Für sie ergeben sich aus der LBauO und dem Baunebenrecht wesentliche **Anforderungen**, die hauptsächlich Ausführungs- und Sicherheitsaspekte betreffen. Sie regeln vor allem das „Wie“ des Bauens.

Durch die Beschleunigung/Verkürzung der Verfahren entstehen geringere Verwaltungskosten; dies hat der Landesgesetzgeber für die Gebührensrechnung berücksichtigt.

Die LBauO regelt

- genehmigungsbedürftige** Vorhaben und „normale“ (herkömmliche) Genehmigungsverfahren (§ 61 LBauO),

- genehmigungsfreie** Vorhaben (§ 62 LBauO),
- vereinfachte Genehmigungsverfahren** (§ 66 LBauO),
- Freistellungsverfahren** (§ 67 LBauO).

Was in Frage kommt, hängt von Art und Umfang Ihres geplanten Vorhabens ab und, ob ein **BPlan** besteht oder aufgestellt werden soll.

12.2 Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung als Untere Bauaufsichtsbehörde

Für Koblenz ist die Stadtverwaltung „Untere Bauaufsichtsbehörde“ für das bauaufsichtliche Verfahren (Identität von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde i. S. des BauGB und der LBauO) zuständig. Dadurch wirken sich für das bauaufsichtliche Verfahren die auf das „Einvernehmen der Gemeinde“ abstellenden Vorschriften (z. B. §§ 14, 36 BauGB) nur im Innenverhältnis der Stadtverwaltung aus.

Deshalb kann im bauaufsichtlichen Verfahren für das Stadtgebiet von Koblenz nur unser Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung als „Untere Bauaufsichtsbehörde“ verbindlich entscheiden. Für Koblenz überwacht es u. a., dass bei den baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen, Bauprodukten, bebauten und unbebauten Grundstücken i. S. des Bauordnungsrechtes die

- LBauO, das BauGB und andere baurechtlichen Vorschriften,
- sonstige öffentlich-rechtlichen Vorschriften, z. B. für den Boden-, Denkmal-, Gewässer-, Hochwasser-, Immissions-, Natur- und Landschaftsschutz, das Straßenrecht, usw.,
- gemäß den v. g. Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden.

Das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung hat die Befugnisse einer allgemeinen Ordnungsbehörde nach dem Polizei- und Ordnungsbehörden-gesetz Rhl.-Pf. (POG).

Im Rahmen seiner Zuständigkeit hat es nach pflichtgemäßem Ermessen die verantwortlichen Personen zu beraten und die erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Es kann u. a. auch verlangen, dass für bestimmte Bauarbeiten die Unternehmen und Fachleute benannt oder, dass nicht geeignete Personen durch entsprechende Fachleute ersetzt werden.

Ferner entscheidet es in bauaufsichtlichen Verfahren über

- Ausnahmen von Veränderungssperren (§ 14 BauGB),
- Zurückstellung von Vorhaben (§ 15 BauGB),
- Erteilung von Ausnahmen/Befreiungen von BPlänen (§ 31 BauGB),
- Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen (§ 69 LBauO),
- Zulässigkeit von Vorhaben nach §§ 30 ff BauGB (s. Ziffer 11).

Hierfür ist, mit Ausnahme der Innenbereichsvorhaben (§ 34 BauGB) und der Abweichungen (§ 69 LBauO), zuvor grundsätzlich ein entsprechender Beschluss unseres Ausschusses für Allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung nötig.



12. Bauordnungsrecht und bauaufsichtliches Verfahren



12.3 Generelle Anforderungen der LBauO

Für bauliche Anlagen sowie andere in der LBauO genannte Anlagen und Einrichtungen sind vor allem folgende allgemeine Regelungen zu beachten:

- ☐ bauliche Anlagen usw. sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und in Stand zu halten, dass sie die **öffentliche Sicherheit** oder **Ordnung** sowie die **natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden**.
- ☐ Dies gilt entsprechend für die Änderung ihrer Benutzung und ihren Abbruch.

Dabei sind auch die rechtlichen Belange für **gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse**, des **Umweltschutzes** (Natur-, Landschafts-, Boden-, Wasserschutz, Altlasten, Abfallbeseitigung u. a.) zu berücksichtigen. So sollen auch für Abfall- und Wertstoffbehälter befestigte Plätze an geeigneter Stelle hergestellt und die nicht überbauten Flächen von bebauten Grundstücken begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung nötig sind. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

- ☐ Belange der **Sicherheit von Frauen, Familien und Kindern** sowie von **behinderten und alten Menschen** (barrierefreies Bauen) sind besonders zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist ein Gebäude mit mehr als 4 Wohnungen so herzustellen und in Stand zu halten, dass von den ersten 5 Wohnungen eine und von jeweils 10 weiteren Wohnungen zusätzlich 1 Wohnung **barrierefrei** erreichbar ist. In den Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, 1 Toilette/Bad und die Küche/Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein (Details für barrierefreies Bauen s. DIN 108 025).
- ☐ Nur nach den rechtlichen Anforderungen brauchbare **Bauprodukte** dürfen verwandt werden,
- ☐ bauliche Anlagen u. dgl. dürfen nicht **verunstaltend** wirken und nicht das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild stören,
- ☐ Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn sie **erschlossen** sind.

Hierfür muss nach der LBauO gesichert sein, dass bis zum Beginn der Nutzung das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder es hierzu eine befahrbare öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt hat; ein nicht befahrbarer Wohnweg genügt, wenn der Brandschutz gewährleistet ist (§ 6 Abs. 2 LBauO). Außerdem müssen die Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen benutzbar und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen gewährleistet sein (s. auch Ziffer 11),

- ☐ für oberirdische Gebäude sind gewisse **Abstandsflächen** vorbehaltlich planungsrechtlicher Vorschriften einzuhalten,
- ☐ für Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen ist ein entsprechender **Kinderspielplatz** herzustellen,
- ☐ jede Anlage muss im Ganzen, ihren einzelnen Teilen sowie für sich allein stand sicher und dauerhaft sein.

Der **Stand sicherheitsnachweis** ist dem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung vorzulegen (§ 5 BauuntPrüfVO).

Für das vereinfachte Genehmigungsverfahren und das Freistellungsverfahren ist keine Prüfung des Nachweises vorgeschrieben. Für die übrigen Verfahren prüft das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung den Nachweis bzw. beauftragt damit einen Prüfengeieur; der Bauherr kann aber auch selbst einen Prüfengeieur beauftragen;

- ☐ bauliche Anlagen usw. müssen so beschaffen sein, dass durch **schädliche Einflüsse** (Wasser, Feuchtigkeit, Schädlinge usw.) keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen entstehen,
- ☐ die Anforderungen für den **Brandschutz** sind bei der Bauplanung, der Auswahl der Baustoffe und der Bauausführung zu beachten. Hierdurch soll einem Brand und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt sowie die Rettung von Menschen und Tieren und die wirksame Brandlöschung ermöglicht werden.

Nach Presseberichten werden jährlich durch Brände etwa 1.000 Menschen getötet und etwa 10.000 Menschen verletzt. Die alljährlichen Brandschäden summieren sich auf über 3 Mrd. €. Um diese Schäden zu ver-

ringern, wurde im Dezember 2003 § 44 LBauO für Neubauten um folgenden Absatz 8 ergänzt: „In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen **Rauchwarnmelder** haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.“

Rauchwarnmelder können aus dem Stromnetz oder mit Batterie betrieben werden. Für Küche und Bad sind Wärmewarnmelder empfehlenswert, da dort ein Rauchwarnmelder wegen des erhöhten Wasserdampfs einen Fehlalarm auslösen kann.

Blitzschutzanlagen sind nötig, wenn Blitzschlag leicht eintreten oder besonders schwere Folgen haben kann.

Ggf. sind unserem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung für den vorbeugenden Brandschutz Zeichnungen, Beschreibungen, Prüfzeugnisse oder Gutachten vorzulegen, die bestätigen, dass alle Anforderungen für den Brandschutz eingehalten werden – **Brandschutznachweis**. Dies muss durch einen Sachverständigen i. S. der LBauO erfolgen, z. B. den Bezirksschornsteinfegermeister.

Bei großen Bauvorhaben wird unser Amt für Brand- und Katastrophenschutz (Feuerwehr) bei der Erstellung des Brandschutzkonzeptes und der baulichen Abnahme mitwirken.

Für Gebäude ist ein ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechender **Wärmeschutznachweis** nötig. Die EnEV (Bundesrecht), zur ihr gehören auch DIN-Normen, enthält hierfür weitergehende Anforderungen. Für das LBauO-Verfahren ist geregelt, wer die Nachweise nach der EnEV vorlegen muss und wer sie als Entwurfsverfasser erstellen darf. Zur EnEV s. auch Ziffer 7.2.

Gebäude müssen einen ihren Verhältnissen angemessenen **Schallschutz und Erschütterungsschutz** haben,

bauliche Anlagen und die dem Verkehr dienenden nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke müssen **verkehrssicher** sein. Sie und ihre Benutzung dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht gefährden,

aufgrund der **Stellplatzpflicht** dürfen bauliche sowie andere Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn für das Abstellen von Kraftfahrzeugen (Kfz) Stellplätze/Garagen in ausreichender Zahl, Größe und geeigneter Beschaffenheit außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen hergestellt werden. Sie sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück herzustellen und müssen verkehrssicher und von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sicher auf möglichst kurzem Weg erreichbar sein. Sie dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden. Zahl und Größe richten sich nach den vorhandenen und zu erwartenden Kfz der Benutzer und Besucher der baulichen Anlagen; dabei ist die Möglichkeit der Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel zu berücksichtigen. Können notwendige Stellplätze/Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten hergestellt werden, kann die Stellplatzpflicht durch Zahlung eines Geldbetrages an die Stadt erfüllt werden (Ablösungsvereinbarung für Stellplatzpflicht). Für die Änderung/Nutzungsänderung baulicher/anderer Anlagen gilt sinngemäß gleiches.

Ferner können bei entsprechenden Verkehrsverhältnissen Abstellplätze für Fahrräder verlangt werden.

Weiter sind nach dem sog. technischen Bauordnungsrecht die unterschiedlichsten Anforderungen für die einzelnen Teile baulicher Anlagen u. dgl. zu beachten, z. B. für Wände, Decken, Dächer, Treppen, Flure, Aufzüge, Feuerungs- und haustechnische Anlagen, Aufenthaltsräume und Wohnungen.

12.4 Normales Genehmigungsverfahren, Bauantrag usw.

Wenn Ihr Vorhaben nicht genehmigungsfrei oder hierfür das vereinfachte Genehmigungs- oder das Freistellungsverfahren nicht möglich ist muss ein „normales“ **Baugenehmigungsverfahren** erfolgen. Für die-



12. Bauordnungsrecht und bauaufsichtliches Verfahren



ses Verfahren ist ein schriftlicher Bauantrag nötig. Mit ihm müssen Sie oder Ihr Architekt alle nach der LBauO/BauuntPrüfVO usw. für die Beurteilung Ihres Vorhabens nötigen Bauunterlagen mind. 2-fach vorlegen.

Es können nötig sein:

- Lageplan im Maßstab 1:1000 (fertigt auch das BauBZ gegen Gebühr als Auszug aus der Stadtgrundkarte),
- Eigentumsnachweis,
- Bauzeichnungen für Gründung, Grundrisse, Schnitte mit Höhe, Ansichten, ggf. auch von benachbarten Gebäuden, grundsätzlich im Maßstab 1:100,
- Angaben über die bestehende Nutzung und den Baumbestand, die geplante Nutzung, den Stellplatzbedarf u. -nachweis,
- Betriebsbeschreibung für gewerbliche Vorhaben,
- Abstandsflächennachweis,
- Baubeschreibung,
- Nachweis der Berechnung für die Grundflächenzahl (GRZ)/Geschossflächenzahl (GFZ),
- bautechnische Nachweise für die Standsicherheit, den Brand-, Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz,
- bei Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) eine amtliche topographische Karte mit Kennzeichnung des zu bebauenden Grundstücks,
- Darstellung der Grundstücksentwässerung unter Beachtung der aktuellen Abwassersatzung für Koblenz (Grundrisse, Schnitte mit Sanitäreinrichtungen, NN-Höhen), mind. im Maßstab 1:500. Darüber hinaus können weitere Unterlagen gefordert werden, z. B. Schaubilder, Lichtbilder, Modelle zur Demonstration des geplanten Vorhabens auf dem Grundstück, Nachweise für Bauvorlageberechtigung des Planers, die Berechtigung zur Erstellung von technischen Nachweisen usw..

Weitere Einzelheiten erläutern Ihnen gern die Mitarbeiter unseres **BauBZ** sowie des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung. Für den Bauantrag/die Bauunterlagen gibt es verbindlich eingeführte **Formulare**. Sie können diese im Fachhandel oder in unserem **BauBZ** kaufen. Aus dem Antrag/den Unterlagen muss ersichtlich sein, dass die für Ihr Vorhaben maßgebenden baurechtlichen und sonstigen öffentlichen Anforderungen erfüllt werden.

Bauantrag und Bauunterlagen müssen vom **Bauherrn** sowie den **Entwurfsverfassern** unterschrieben sein; **sachverständige Personen** müssen ihre erstellten Unterlagen und Bescheinigungen mit Tagesangabe unterschreiben.

Bauunterlagen für die genehmigungsbedürftige Errichtung und Änderung von Gebäuden sowie für das Freistellungsverfahren (s. u.) müssen von einem **bauvorlageberechtigten** Entwurfsverfasser unterschrieben sein. Diese Berechtigung kann z. B. ein Planer nachweisen, der nach dem Architektengesetz RhL.-Pf. (ArchG) die Berufsbezeichnung „Architekt/Innenarchitekt“ führen darf bzw. in einer Liste der Kammer der Beratenen Ingenieure des Landes Rheinland-Pfalz eingetragen ist (§ 64 LBauO). Legt eine i. S. der LBauO anerkannte sachverständige Person eine Bescheinigung vor, wird gesetzlich vermutet, dass hierfür die rechtlichen Anforderungen insoweit erfüllt sind. Das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung ist deshalb nicht verpflichtet, deren Inhalt zu prüfen.

Bauantrag und Bauunterlagen können Sie in unserem **BauBZ** abgeben oder mit der Post an unser Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung senden.

Einleitung des Verfahrens

Nach Eingang des Bauantrages ist das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung verpflichtet, binnen 10 Tagen zu prüfen, ob

- Bauantrag und Bauunterlagen vollständig sind,
- andere Behörden, sachverständige Personen, z. B. für Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz oder weitere Stellen zu beteiligen sind.

Vor allem für größere Bauvorhaben ist eine **Prüfung der Statik** durch besonders autorisierte Ingenieurbüros nötig. Nach der LBauO soll das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung den Bauantrag zurückweisen,

wenn er wegen fehlender Angaben/Bauunterlagen oder erheblicher Mängel nicht geprüft werden kann. Es kann zulassen, einzelne Unterlagen nachzureichen.

Unvollständige Bauanträge/Bauunterlagen und Angaben sind die **häufigste Ursache für Verzögerungen** im bauaufsichtlichen Verfahren!

Wenn die vorgelegten Bauunterlagen keine Mängel haben, leitet das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung die interne Prüfung bei der Stadtverwaltung ein. Hierfür werden in der Regel das Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement, das Tiefbauamt, das Umweltamt und der Eigenbetrieb Stadtentwässerung, bei Bedarf auch noch weitere städtische Ämter/Eigenbetriebe, beteiligt.

12.5 Mitwirkung anderer Stellen

In bestimmten Fällen kann die Baugenehmigung erst nach **Mitwirkung anderer Behörden** erteilt werden. Hierbei handelt es sich z. B. um Zustimmungen, Einvernehmen, Genehmigungen oder Erlaubnisse der Denkmalschutzbehörden, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, des Landesbetriebes Mobilität usw. nach dem Gewerbe-, Denkmal-, Immissions-, Natur- und Landschaftsschutz-, Straßen-, Wasser-, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht u. a..

Dafür muss das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung ggf. diese Behörden frühzeitig beteiligen; sie müssen dann innerhalb eines Monats nach Eingang der entsprechenden Mitteilung entscheiden. Die Frist wird auf begründeten Antrag verlängert. Die Entscheidung der jeweiligen Behörde gilt als positiv abgegeben, wenn sie nicht fristgerecht negativ erfolgt. Das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung teilt Ihnen die Entscheidung der o. g. Behörden zusammen mit seinem Bescheid mit.

12.6 Mitwirkung des Nachbarn

Eine Vorschrift des öffentlichen Baurechts ist **nachbarschützend**, wenn sie neben dem Schutz der Allgemeinheit auch die individuellen Interessen des betroffenen Nachbarn schützt (Schutznormtheorie). Wird hiergegen verstoßen, kann ein nachbarrechtlicher Abwehranspruch gegeben sein. Nach dem sogenannten **Gebot der Rücksichtnahme**, es leitet sich aus dem auch im öffentlichen Baurecht geltenden Grundsatz von Treu und Glauben ab, kann sich ebenfalls ein nachbarlicher Abwehranspruch ergeben, z. B., wenn eine Baugenehmigung in das Nachbargrundstück zwar noch nicht unerträglich eingreift, sie aber das Maß des Zumutbaren überschreitet.

Als nachbarschützend sind anerkannt z. B. im

- Bauordnungsrecht: Regelungen für Abstandsflächen, Grenzgaragen, Brandwände, Standsicherheit u. a.,
- Bauplanungsrecht: Regelungen für die Erteilung von Befreiungen (§ 31 BauGB), das Einfügungsgebot des Innenbereichs (§ 34 Abs. 2 BauGB), Festsetzungen eines BPlans, z. B. für die Art des Baugebietes, das Maß der baulichen Nutzung, die Baulinien und Baugrenzen, die Zahl der Wohnungen.

Soll von **solchen** Vorschriften abgewichen werden, muss das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung den **Nachbarn beteiligen**. Dies sollten Sie frühzeitig mit unserem **BauBZ** und Ihrem Nachbarn besprechen. Ihrem Nachbarn müssen Sie hierfür ohnehin Lageplan und Bauzeichnungen zur Unterschrift vorlegen. Frühzeitige Nachbarbeteiligung vermeidet unnötige Zeit und Kosten.

Nachbarn i. S. der LBauO sind Eigentümer, deren Grundstücke unmittelbar an Ihr Baugrundstück angrenzen. Nach dem Bauplanungsrecht können dies auch Eigentümer sein, deren Grundstücke davon weiter entfernt liegen. Wenn für eine derartige Abweichung keine wirksame Nachbarzustimmung vorliegt, teilt das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung dies Ihrem Nachbarn mit und weist ihn darauf hin, dass er den Lageplan/die Bauzeichnungen einsehen kann. Der Nachbar kann binnen zwei Wochen nach Zustellung der Mitteilung gegen die beabsichtigte Abweichung



12. Bauordnungsrecht und bauaufsichtliches Verfahren



schriftlich oder zur Niederschrift Einwendungen erheben; sie müssen erkennen lassen, warum er gegen Ihr Bauvorhaben Bedenken hat.

12.7 Abweichung, Ausnahme, Befreiung

Manchmal kann ein Bauvorhaben nur durch Gewährung einer **Abweichung** bzw. einer **Ausnahme** oder **Befreiung** nach dem Bauordnungs- bzw. dem Bauplanungsrecht zugelassen werden. Dies müssen Sie grundsätzlich beantragen. Hierüber entscheidet unser Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben. Ein Rechtsanspruch auf positive Entscheidung kann dabei von Ihnen grundsätzlich nicht geltend gemacht werden.

Eine **Abweichung** von der **LBauO** und deren Nebenrecht kann, soweit nichts anderes bestimmt ist, zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 69 LBauO).

Eine **Ausnahme** von den Festsetzungen eines **BPlans** kann zugelassen werden, wenn er sie nach Art und Umfang ausdrücklich vorsieht, z. B., wenn er ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässt (§ 31 Abs. 1 BauGB).

Eine **Befreiung** von den Festsetzungen eines **BPlans** kann zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit sie erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des BPlans zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde

und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Unter bestimmten Voraussetzungen ist auch für ein Vorhaben im Innenbereich eine Befreiung zulässig (§§ 31 Abs. 2 u. 34 Abs. 2 BauGB).

12.8 Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung

Das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung kann nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Ablehnungsgründe durch **Nebenbestimmungen** in der Baugenehmigung ausräumen. Nebenbestimmungen müssen hinreichend bestimmt sein und dürfen dem eigentlichen Zweck der Baugenehmigung nicht zuwiderlaufen. Hierfür kommen in Frage:

- Auflage:** Die Baugenehmigung wird z. B. davon abhängig gemacht, dass Kfz-Stellplätze in einer bestimmten Art herzustellen sind,
- modifizierende Auflage:** Sie betrifft keine selbstständige besondere Leistungspflicht, sondern unmittelbar das genehmigte Bauvorhaben (Beispiel: Ein Satteldach wurde beantragt, die Baugenehmigung enthält aber die Maßgabe, ein Flachdach herzustellen, was qualitativ „modifizierend“ den Antragsgegenstand verändert.) Auch sog. „Grüneintragen“ in den Bauvorlagen werden so bewertet. Durch sie werden Abstände, Abmessungen geändert oder unzulässige Dachaufbauten, Fensteröffnungen, Stellplätze u. dgl. gestrichen. – Sie haben sich bewährt, weil ohne Rückgabe der Pläne die Baugenehmigung erteilt werden kann. Dies spart Kosten und beschleunigt das Verfahren,
- Bedingung:** Die Wirkung der Baugenehmigung ist vom ungewissen Eintritt eines zukünftigen Ereignisses abhängig, z. B. das Gebäude darf erst bezogen werden, wenn die öffentliche Entwässerung nutzbar ist,
- Befristung:** Sie ist nur zulässig, wenn sie gesetzlich vorgeschrieben ist, z. B. Typengenehmigung, Ausführungsgenehmigung für fliegende Bauten.
- Widerrufs-/Auflagenvorbehalt:** Er erlaubt, zu einem späteren Zeitpunkt wegen einer konkreten Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung die Baugenehmigung zu widerrufen oder nachträglich eine Auflage anzuordnen.

12.9 Baugenehmigung

Die Baugenehmigung ist vom Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung zu erteilen, wenn Ihrem Vorhaben keine baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (Rechtsanspruch). Sie wird Ihnen **schriftlich unbeschadet** der Rechte **Dritter** ein-

schließlich der mit Genehmigungsvermerken versehenen Unterlagen mit Rechtsbehelfsbelehrung erteilt (Bauschein) und zugestellt (förmliches Bekanntgabeverfahren).

Hat sich der Nachbar (s. Ziffer 12.6) nicht geäußert oder wurde seinen Einwendungen nicht entsprochen, stellt das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung auch ihm eine Ausfertigung der Baugenehmigung mit entsprechender Begründung zu.

Eine **Teilbaugenehmigung** für den Baugrubenaushub und den Beginn von Arbeiten für einzelne Teile oder Bauabschnitte kann erteilt werden, wenn Sie einen ordnungsgemäßen Bauantrag gestellt und Sie dies gesondert schriftlich beantragt haben.

Jede Baugenehmigung wirkt für und gegen die Rechtsnachfolgenden des Bauherrn. Sie gilt **4 Jahre** und kann auf schriftlichen Antrag um bis zu 4 weitere Jahre **verlängert** werden, ggf. auch rückwirkend. Die Verlängerung kann mit neuen Nebenbestimmungen verbunden werden. Die Baugenehmigung und ihre Verlängerung sind **gebührenpflichtige Verwaltungsakte**.

12.10 Ausführung von Vorhaben

Genehmigungsbedürftige Vorhaben/Bauarbeiten einschließlich des Aushubs der Baugrube dürfen erst **begonnen** werden, wenn

- die Baugenehmigung/Teilbaugenehmigung zugestellt wurde oder wenn sie für in der LBauO genannte Vorhaben durch Fristablauf als erteilt gilt, z. B. im vereinfachten Genehmigungsverfahren,
- der Antragsteller den Beginn der Bauarbeiten dem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung mindestens eine Woche vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt hat; dies gilt auch für die Wiederaufnahme von Bauarbeiten, die länger als 3 Monate unterbrochen waren.

Vor Baubeginn muss die **Grundfläche** der baulichen Anlage **abgesteckt** und ihre **Höhenlage** festgestellt sein. Auf Verlangen des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung muss dies durch sachverständige Personen/Stellen, z. B. durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder unser Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement, erfolgen und vor Baubeginn abgenommen werden.

12.11 Aufbewahrung von Bauunterlagen

Die Baugenehmigung und Bauunterlagen müssen an der Baustelle vor Baubeginn vorliegen. Bewahren Sie alle Bauunterlagen während der Lebensdauer des Bauwerkes sicher auf. Das ist für Unterhaltungsarbeiten und die Rechtsnachfolger sehr wichtig.

12.12 Bauüberwachung

Die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Fertigstellung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen müssen Sie dem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung jeweils zwei Wochen vorher anzeigen. Bei Anlagen mit Schornstein ist die Fertigstellung des Rohbaus auch dem Bezirksschornsteinfegermeister anzuzeigen. Er muss bescheinigen, dass der Schornstein oder die Abgasanlage sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossene Feuerstätte geeignet und benutzbar ist. Dies gilt auch, wenn die Feuerungsanlagen geändert werden. Hat z. B. in Ihrem Auftrag ein Prüfenieur für Baustatik den Standsicherheitsnachweis geprüft oder eine sachverständige Person bescheinigt, dass der Brandschutz usw. gewährleistet ist, müssen Sie die hierüber ausgestellten Bescheinigungen mit der Anzeige über die abschließende Fertigstellung dem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung vorlegen. Hieraus muss ersichtlich sein, dass die baulichen Anlagen nach den von Ihnen zu verantwortenden Bauunterlagen ordnungsgemäß hergestellt wurden.

Formulare für diese Mitteilungen sind Bestandteil Ihrer Baugenehmigung. Aufgrund Ihrer Mitteilungen entscheidet das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung nach pflichtgemäßem Ermessen, ob es Besichtigungen durchführt. Über das Ergebnis der Besichtigung stellt es Ihnen auf Antrag eine gebührenpflichtige Bescheinigung aus.



12.13 Benutzung baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen dürfen erst benutzt werden, wenn sie ordnungsgemäß fertiggestellt und sicher benutzbar sind. Das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung soll auf Antrag zulassen, dass die Nutzung ganz oder teilweise schon früher möglich ist, wenn wegen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung keine Bedenken bestehen.

12.14 Allgemeine Geltung

Soweit gesetzlich nichts anderes geregelt ist, gelten die Ausführungen bei den Ziffern 12.1 bis 12.13 sinngemäß für die übrigen Verfahren der LBauO.

12.15 Genehmigungsfreie Vorhaben

Für die in § 62 LBauO abschließend genannten Fälle ist das Errichten, Herstellen, Aufstellen, Anbringen oder Ändern von baulichen Anlagen, anderen Anlagen und Einrichtungen **genehmigungsfrei**. Allerdings sind hiervon z. B. Kulturdenkmäler oder Gebäude in der Umgebung von Kultur- oder Naturdenkmälern oder bestimmte Vorhaben im Außenbereich, in Grabungsschutzgebieten nach dem DSchPflG, in Gebieten, für die eine Gestaltungs-/Erhaltungssatzung gilt, ausgenommen. Genehmigungspflichten nach anderen Vorschriften bleiben hiervon unberührt, z. B. nach dem LStrG, LNatSchG Rhl.-Pf.

Trotz der Genehmigungsfreiheit sind alle Anforderungen, die durch **baurechtliche** oder sonstige öffentlich-rechtliche **Vorschriften** an bauliche Anlagen usw. gestellt werden, auch für die genehmigungsfreien Vorhaben, **einzuhalten**, z. B. Festsetzungen eines BPlans, Wärme-, Schall- und Brandschutz. Hierfür ist das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung lediglich davon entbunden, die Einhaltung dieser Anordnungen vorher zu prüfen.

Beispiele für Vorhaben, die unter diesen Vorgaben **grundsätzlich genehmigungsfrei** sind:

- Gebäude bis zu 50 m³, im Außenbereich bis zu 10 m³, umbauten Raums ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten,
- Kleinwochenendhäuser, Wohnwagen auf genehmigten Camping-/Wochenendplätzen,
- Gartenlauben in Dauerkleingärten,
- Garagen und überdachte Stellplätze bis 50 m² Grundfläche,
- Solaranlagen auf oder an Gebäuden,
- Abwasserbeseitigungsanlagen in Gebäuden und auf Grundstücken, wenn sie keine Kleinkläranlagen/Abwassergruben sind,
- Blitzschutzanlagen
- Einfriedungen im Innenbereich (§ 34 BauGB) und Stützmauern bis zu 2 m Höhe,
- Anlagen für die Gartengestaltung oder die zweckentsprechende Einrichtung von Sport-/Spielplätzen (Pergolen, Gartengrill, Kinderspielgeräte usw.),
- Gerüste, Baustelleneinrichtungen,
- Stell-, Sport- und Spielplätze bis 100 m², Abstellplätze für Fahrräder,
- unbedeutende bauliche Anlagen, z. B. unüberdachte Terrassen, Kleintierställe bis 5 m³ umbauten Raums, Fahnen-/Teppichstangen, Markisen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen,
- Änderungen der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen durch Anstrich, Verputz, Dacheindeckung, Austausch von Fenstern/Türen sowie Verkleidungen/Verblendungen von Wänden mit nicht mehr als 22 m Höhe über der Geländeoberfläche,
- zu ebener Erde liegende unbeheizte Anbauten (Wintergärten, Terrassenüberdachungen bis 50 m³ umbauten Raums bei den Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 – s. Ziffer 12.1 – im Innenbereich),
- Ausbau einzelner Aufenthaltsräume im Dachraum von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, wenn die äußere Gestaltung des Gebäudes nicht verändert wird, einschließlich in der Dachfläche liegender Fenster – Dachgauben sind genehmigungspflichtig,
- Abbruch/Beseitigung baulicher Anlagen, die keine Gebäude sind, bis zur Höhe von 30 m, mit Ausnahme von Hochhäusern.

12.16 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Hierfür nennt § 66 LBauO abschließend die sog. obligatorischen bzw. die unter bestimmten Voraussetzungen möglichen fakultativen Vorhaben.

Obligatorische Vorhaben (§ 66 Abs. 1 LBauO) sind z. B.:

- Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 (s. Ziffer 12.1) einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen,
- landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit nicht mehr als 2 Geschossen über der Geländeoberfläche,
- nicht gewerblich genutzte Gebäude bis 300 m² umbauten Raums,
- oberirdische Garagen bis zu 100 m² Nutzfläche,
- Stell-, Sport- und Spielplätze,
- Werbeanlagen und Warenautomaten.

Für diese Vorhaben müssen dem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung spätestens bei Baubeginn die Nachweise für Standsicherheit (Statik) und, soweit erforderlich, auch für Wärme- und Schallschutz vorliegen. Standsicherheitsnachweise sind von Personen aufzustellen, die in einer von der Kammer der Beratenden Ingenieure des Landes Rhl.-Pf. zu führenden Liste eingetragen sind.

Wird der Standsicherheitsnachweis im Auftrag des Bauherrn von einem Prüfenieur für Baustatik geprüft und bescheinigt eine sachverständige Person (§ 65 Abs. 4 LBauO), dass der Brandschutz gewährleistet ist, erfolgt z. B. auch für die folgenden Vorhaben mit ihren Nebengebäuden/-anlagen **fakultativ** ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren:

- Wohngebäude der Gebäudeklasse 4 (s. Ziffer 12.1) mit Ausnahme von Hochhäusern,
- Gebäude der Gebäudeklassen 3 und 4, die ausschließlich oder neben der Wohnnutzung überwiegend freiberuflich i. S. des § 13 BauNVO genutzt werden, mit Ausnahme von Hochhäusern,
- Gebäude der Gebäudeklassen 3 und 4 mit Büro- oder Verwaltungsnutzung einschließlich der Wohnungen für Aufsichts-/Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber/-leiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), jeweils mit Ausnahme von Hochhäusern,
- ausschließlich als Garage genutzte Gebäude mit über 100 bis 1.000 m² Nutzfläche,
- Werkstatt-/Lagergebäude der Gebäudeklasse 3 mit nicht mehr als 3.000 m² Nutzfläche und einer mittleren Höhe der Außenwände von nicht mehr als 7 m einschließlich der Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (s. o.).

Hierfür müssen dem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung spätestens bei Baubeginn der geprüfte Standsicherheitsnachweis sowie die Bescheinigung der sachverständigen Person (§ 65 Abs. 4 LBauO), dass der Brandschutz gewährleistet ist und, soweit erforderlich, auch die Nachweise für den Wärme- und Schallschutz, vorgelegt werden.



12. Bauordnungsrecht und bauaufsichtliches Verfahren



Für das vereinfachte Genehmigungsverfahren **beginnt** die **Entscheidungsfrist** sobald dem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung der **vollständige Bauantrag** vorliegt. Es muss die Vollständigkeit mit Datum schriftlich feststellen. Danach hat es über „**obligatorische**“ innerhalb **eines Monats** und über „**fakultative**“ Vorhaben innerhalb von **drei Monaten** zu entscheiden. Die Fristen können aus wichtigem Grund um bis zu 2 Monate verlängert werden, z. B. für die Beteiligung von Behörden, die Erteilung einer Befreiung u. dgl.

Wird nicht innerhalb dieser Fristen über Ihren Bauantrag entschieden, können Sie aufgrund der dann eintretenden Genehmigungsfiktion innerhalb einer Woche nach schriftlicher Anzeige über den Baubeginn an das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung Ihr Bauvorhaben ausführen; dies muss Ihnen das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung auf Antrag bestätigen.

Die v. g. Regelungen gelten nicht für Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB). Grundsätzlich sind auch für dieses Verfahren Abweichungen/Ausnahmen und Befreiungen **gesondert** zu beantragen.

Unser Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung prüft in diesem Verfahren **grundsätzlich nur**, ob für Ihr Vorhaben die Voraussetzungen nach

- dem BauGB (§§ 29 ff BauGB mit BPlan, Veränderungssperre, Erhaltungssatzung, sanierungsrechtliche Regelungen usw.) und den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften,
- der Arbeitsstättenverordnung bei Gewerbebauten, erfüllt sind und
- wegen der Identität von „Gemeinde/Baugenehmigungsbehörde“ fern, ob die Erschließung gesichert und die Stellplatzverpflichtung erfüllt ist.

Im vereinfachten Verfahren sind Sie mit den übrigen Beteiligten somit **verstärkt** dafür **verantwortlich**, dass für Ihr Vorhaben die maßgebenden Vorschriften **uneingeschränkt beachtet** werden. Deshalb sollten Sie die vorzulegenden Bauunterlagen z. B. von Architekten, Fachingenieuren und anderen i. S. der LBauO berechtigten Personen, die ausreichende Sach-/Rechtskenntnisse und Erfahrungen auf dem Bausektor haben, fertigen lassen.

Auch im vereinfachten Verfahren kann das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung gegen **Rechtsverstöße** einschreiten.

12.17 Freistellungsverfahren

Hauptvorteile des in § 67 LBauO geregelten Verfahrens sind der Zeitgewinn und die geringeren Verwaltungsgebühren. Für **Wohngebäude** der **Gebäudeklassen 1 bis 3** (s. Ziffer 12.1) einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen ist im **Geltungsbereich** eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen BPlans generell keine Baugenehmigung nötig (§ 67 Abs. 1 LBauO), wenn

- sie den Festsetzungen des BPlans entsprechen und
- die Erschließung gesichert ist.

Dies gilt nicht, wenn das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung Ihnen mitteilt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll (§ 67 Abs. 1 S. 2 LBauO).

Sind die Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 S. 1 LBauO erfüllt und wurde der Standsicherheitsnachweis (Statik) im Auftrag des Bauherrn von einem Prüfenieur für Baustatik geprüft und bescheinigt eine sachverständige Person (§ 65 Abs. 4 LBauO), dass der Brandschutz gewährleistet ist, muss das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung auf Verlangen des Bauherrn für das betreffende Bauvorhaben das vereinfachte Verfahren durchführen (fakultative Vorhaben des Freistellungsverfahrens: § 67 Abs. 1 bis 3 LBauO). Ausnahmen und Befreiungen werden hiervon nicht erfasst. Im Freistellungsverfahren klärt das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, ob evtl. ein **Baugenehmigungsverfahren** nötig ist, z. B., wenn

- beabsichtigt ist, eine Veränderungssperre zu erlassen oder die Zurückstellung des Vorhabens zu verfügen (§§ 14 u. 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB),
- andere öffentliche Vorschriften dem Vorhaben entgegenstehen, z. B. nach dem Denkmalschutz-, Natur- und Landschaftsschutz-, Wasserrecht.

Ist ein Genehmigungsverfahren nötig, muss Ihnen das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung dies innerhalb eines Monats nach Vorlage der Bauunterlagen mitteilen. Sie erhalten dann die Bauunterlagen zurück. Dies erfolgt nicht, wenn Sie bei deren Vorlage mitgeteilt haben, dass Ihre Unterlagen dann als Bauantrag zu behandeln sind und ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Für Freistellungsverfahren stellt das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung **nicht** verbindlich fest, dass Ihr Vorhaben mit allen baurechtlichen und sonstigen Vorschriften vereinbar ist. Auch hierfür sind **Sie** mit den übrigen am Bau **Beteiligten** verstärkt für die **Einhaltung aller** baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen **Anforderungen** für bauliche Anlagen **voll verantwortlich**. Deshalb gilt auch hier: Bauunterlagen sind von Personen mit ausreichenden Rechtskenntnissen und Erfahrungen auf dem öffentlich-rechtlichen Bausektor zu fertigen.

Mit dem Vorhaben dürfen Sie einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen beim Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung beginnen. Dies gilt nicht, wenn es Ihnen innerhalb dieser Frist mitteilt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll (s. o.). Wird Ihnen mitgeteilt, dass kein Genehmigungsverfahren nötig ist, können Sie schon früher mit dem Bauen beginnen.

In diesem Verfahren muss die **abschließende Fertigstellung** baulicher Anlagen dem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung zwei Wochen vorher angezeigt werden.

Auch im vereinfachten Verfahren kann das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung **Rechtsverstöße** unterbinden, z. B. die Einstellung der Bauarbeiten anordnen.

12.18 Bauvorbescheid

Bei unklarer Sach- und Rechtslage, vor allem wenn Ihr Grundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt oder wenn Sie von der Nachbarbebauung abweichen wollen, kann eine schriftliche **Bauvoranfrage** (§ 72 LBauO) sinnvoll sein.

Für einen solchen Fall sollten Sie oder der Grundstücksverkäufer die Bauvoranfrage frühzeitig vor dem Erwerb des Grundstücks u. dgl. stellen. Bei einem Verzicht auf die Bauvoranfrage kann sich ein kompletter Bauantrag als „Flop“ erweisen, weil er nicht genehmigungsfähig ist. Kosten für den Grundstückskauf und die Bauplanung wären evtl. „für die Katz“. Durch die Bauvoranfrage können Sie für Ihr Vorhaben einzelne Fragen oder generell die Bebaubarkeit Ihres Grundstücks endgültig vorab durch das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung klären lassen, z. B. ob ein mehrgeschossiges Gebäude, Satteldach, eine Wohn-/Gewerbenutzung usw. zulässig ist.

Über Ihre Bauvoranfrage entscheidet unser Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung abschließend und verbindlich mit einem gebührenpflichtigen **Bauvorbescheid**. Daraus leitet sich die sog. Bindungswirkung als vorweggenommener Teil der Baugenehmigung ab. Solange der Bauvorbescheid gilt, kann über die mit ihm entschiedenen Fragen für die Baugenehmigung generell nicht anders entschieden werden.

Für Vorhaben des vereinfachten Genehmigungsverfahrens beschränkt sich der Bauvorbescheid auf die nach Ziffer 12.16 zu prüfenden Voraussetzungen sowie auf die Zulässigkeit von Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen.

Der Bauvorbescheid gilt **2 Jahre**; er kann kürzer befristet und auf schriftlichen Antrag um bis zu 4 Jahre verlängert werden. Im Übrigen richtet sich das Verfahren sinngemäß nach den für die Erteilung der Baugenehmigung geltenden Vorschriften.

Zurückstellungen von Bauanträgen, Veränderungssperre: s. Ziffer 10.2.

12.19 Rechtswidriges Bauen

Wenn bauliche Anlagen im Widerspruch zu baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder abgebrochen oder beim Bauen nicht zugelassene Bauprodukte verwendet werden, kann



12. Bauordnungsrecht und bauaufsichtliches Verfahren



das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung **während** der **Bauphase** die **Einstellung** der Bauarbeiten anordnen. Werden sie trotzdem fortgesetzt, ist die **Versiegelung** der Baustelle zulässig. Ferner kann das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung an der Baustelle vorhandene Materialien auf Kosten des Bauherrn **sicherstellen** lassen.

Wird bei der Errichtung, Änderung, Instandhaltung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen u. dgl. gegen baurechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoßen, kann das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung deren teilweise oder vollständige **Beseitigung** auf Kosten der am Bau verantwortlichen Personen anordnen oder deren **Benutzung untersagen**. Zuvor hat es nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu prüfen, ob nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können, z. B. nachträgliche Erteilung einer Befreiung oder Baugenehmigung. Die **Beseitigungsanordnung** und **Benutzungsuntersagung** gelten auch gegenüber dem **Rechtsnachfolger**. Das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung kann bei rechtswidrigem Bauen auch verlangen, dass ein **Bauantrag** gestellt wird.

Ist der **Vollzug** der **Ordnungsverfügung** zur Abwehr einer Gefahr im öffentlichen Interesse besonders dringlich, kann ihre **sofortige Vollziehung** angeordnet werden, wodurch die aufschiebende Wirkung eines Widerspruchs entfällt (§ 80 Abs. 2 Nr. 4 Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO –).

Für die **Vollstreckung** der Ordnungsverfügungen können **Zwangsmittel** verfügt werden, z. B. **Ersatzvornahme**, **Zwangsgeld**, **unmittelbarer Zwang**. Sie müssen im Regelfall schriftlich angedroht werden, um dem Pflichtigen zu ermöglichen, innerhalb einer festgesetzten Frist die Ordnungsverfügung zu befolgen.

Das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung entscheidet unter Beachtung der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und Gleichbehandlung nach pflichtgemäßem Ermessen, ob und wie es gegen Baurechtsverstöße einschreitet.

Ordnungswidrig handelt u. a., wer entgegen der **LBauO** vorsätzlich oder fahrlässig

- als Bauherr keinen Unternehmer oder Entwurfsverfasser zur Vorbereitung oder Ausführung eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens beauftragt,
- eine bauliche Anlage ohne erforderliche Genehmigung oder abweichend von einer erteilten Genehmigung errichtet, ändert, nutzt oder abbricht,
- vor Erteilung einer Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung mit der Bauausführung beginnt,
- den Beginn oder das Ende bestimmter Bauarbeiten dem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung nicht anzeigt, z. B. für den Rohbau bzw. die abschließende Fertigstellung der baulichen Anlage.

Das „Bauen ohne Baugenehmigung“ wird häufig als „Schwarzbau“ bezeichnet; hat aber mit der „Schwarzarbeit“ (s. Ziffer 8.15) nichts zu tun.

Nach § 213 **BauGB** handelt ordnungswidrig, wer u. a.

- wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne/Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Bescheid zu erwirken,
- einer im Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwider handelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Die Tatbestände für die Ordnungswidrigkeiten sind in der LBauO, im BauGB usw. abschließend genannt. Wer im Einzelfall „Täter“ ist, wird für jede Ordnungswidrigkeit anhand der gesetzlichen Verantwortung der am Bau Beteiligten gesondert ermittelt.

Je nach Schwere und Folgen des Verstoßes kann die Ordnungswidrigkeit im Einzelfall nach der LBauO bzw. dem BauGB mit **Geldbußen** von max. bis zu 50.000 € bzw. 25.000 € geahndet werden.

Bußgeldverfahren werden vom Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OwiG) bearbeitet. Ob und wie hoch eine Geldbuße festgesetzt wird, liegt in seinem Ermessen. Sie wird aber so bemessen, dass sie als Buße fühlbar und wirksam bleibt.

Der Bußgeldbescheid wird dem Betroffenen zugestellt. Nach § 319 **Strafgesetzbuch (StGB)** wird u. a. mit Geldstrafe oder Freiheitsentzug bis zu 5 Jahren bestraft, wer bei Planung, Leitung oder Ausführung eines Baus oder des Abbruchs eines Bauwerkes gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik verstößt und dadurch Leib oder Leben eines anderen gefährdet ist.

12.20 Rechtsschutz im bauaufsichtlichen Verfahren

Zu diesem komplexen Gebiet sind hier nur einige allgemeine Hinweise möglich: Gegen einen negativen bauordnungsrechtlichen Bescheid können Sie nach dessen Bekanntgabe/Zustellung innerhalb eines Monats schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung Koblenz Widerspruch einlegen; fehlt die Rechtsbehelfsbelehrung oder ist sie fehlerhaft, so ist der Widerspruch noch innerhalb eines Jahres seit Bekanntgabe/Zustellung möglich.

Auch ein Nachbar, der sich durch Ihre Baugenehmigung in seinen Rechten verletzt sieht, kann hiergegen Widerspruch erheben. Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens haben keine aufschiebende Wirkung (§ 212a BauGB, § 80 VwGO). Kann Ihrem Widerspruch nicht abgeholfen werden und weist ihn der Stadtratsausschuss zurück, können Sie gegen dessen Widerspruchsbescheid binnen eines Monats nach Zustellung Klage beim Verwaltungsgericht Koblenz erheben. Das weitere Verfahren regelt sich nach der VwGO (u. a. Klageart, Urteile, Beschlüsse, Berufung, Revision, Anwaltszwang beim OVG und BVerwG).

Gegen einen **Bußgeldbescheid** können Sie nach dem OwiG innerhalb von 2 Wochen nach dessen Zustellung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung Koblenz Einspruch einlegen. Das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung prüft dann, ob der Bescheid zurückgenommen werden kann. Bleibt er bestehen, übersendet es die Akten über die Staatsanwaltschaft an das Amtsgericht Koblenz. Wenn die Staatsanwaltschaft das Verfahren weder einstellt noch weitere Ermittlungen durchführt, legt sie die Akten dem zuständigen Richter vor.

Widerspruchs-, Klageverfahren usw. können erhebliche Kosten verursachen. Grundsätzlich muss die unterliegende Partei für das jeweilige Verfahren die Kosten (auch der Gegenpartei) tragen (Gebühren des Stadtratsausschusses, Anwalts-, Gutachter-, Gerichtskosten u. dgl.).





Grundsätzliche Betrachtung

Für den Neubau oder Kauf eines Eigenheims oder einer gewerblichen Immobilie sind erhebliche Investitionen nötig. Nach Angabe des Statistischen Landesamtes kostete in Rheinland-Pfalz z. B. ein im Jahr 2003 gebautes Haus rd. 191.000 €. Gute Kalkulation und solide Finanzierung sind also das „A und O“, wenn das Traumhaus kein „Luftschloss“ bleiben soll.

Für den **Finanzierungsplan** müssen Sie genau und vollständig alle für Ihr Bauvorhaben entstehenden Kosten sowie Ihre Einnahmen, Ihr Eigenkapital und den (Unternehmer-)Wert Ihrer Eigenleistungen ermitteln. Ein vorhandenes Grundstück können Sie als Eigenkapital einsetzen. Sie sollten für eine gute Finanzierung über **Eigenmittel** von mind. **20 % bis 30 %** der Bausumme verfügen. Prüfen Sie auch, ob für Sie eine öffentliche Bauförderung möglich ist (s. Ziffer 5 ff).

Die nach Abzug Ihrer Eigenmittel/-leistungen verbleibende Finanzierungslücke müssen Sie mit Fremdkapital, in der Regel durch ein **Hypothekendarlehen**, decken. Hierdurch wird es dem Normalverdiener erst möglich, seinen „Bau“ oder „Kauf“ zu finanzieren. Wegen der langen Laufzeit (20 Jahre und mehr) sind für ein Hypothekendarlehen mtl. für Zins und Tilgung aber angemessene Raten einzukalkulieren.

Hypothekendarlehen gewähren

- Banken,
- Sparkassen,
- Hypothekenbanken,
- Bausparkassen,
- Lebensversicherungsunternehmen.

Das Hypothekendarlehen wird durch Eintragung eines Grundpfandrechtes ins Grundbuch dinglich gesichert. Das belastete Grundstück haf-

tet somit dem aus der Grundsuld berechtigten Geldinstitut für einen bestimmten Betrag.

Die Darlehen können, je nach Finanzierung, erstrangig oder nachrangig im Grundbuch abgesichert werden.

Nachrangige Darlehen sind teurer als 1a-Hypotheken. Bausparkassen gewähren ggf. Darlehen auch für die nachrangige Absicherung im Grundbuch ohne Zinsaufschlag. Wenn die Baufinanzierung durch eine Lebensversicherung erfolgt, muss die gesunkene Renditeprognose mit berücksichtigt werden, damit in Zukunft die Kalkulation noch stimmt.

Je nach Darlehensgeber und Rangfolge der Grundbuchabsicherung werden Darlehen in einem Umfang zwischen 60 bis 80 % des Beleihungswertes bewilligt. Den Beleihungswert ermittelt der Darlehensgeber für Ihr Vorhaben aufgrund eines Wertgutachtens, das meistens auch mit Kosten verbunden ist.

Das **Bausparen** kann ein wichtiger Finanzierungbaustein sein. Nach einer längerfristigen Phase mit regelmäßigen Sparraten erlangen Sie ein Anrecht auf ein niedrig zu verzinsendes Bauspardarlehen. Es wird in der Regel nachrangig im Grundbuch abgesichert. Sind die Zinsen für Hypothekendarlehen niedriger, kann es günstiger sein, sich nur das Bausparguthaben auszahlen zu lassen.

Die meisten Kreditinstitute bieten die „Gesamtfinanzierung aus einer Hand“ an. Dies kann Ihnen Wege und Aufwand ersparen; holen Sie aber bei verschiedenen Instituten Kreditangebote ein und vergleichen Sie diese genau. Sie können sich auch im Internet einen Überblick über aktuelle Darlehensbedingungen verschaffen. Lassen Sie sich über die Baufinanzierung gründlich beraten.

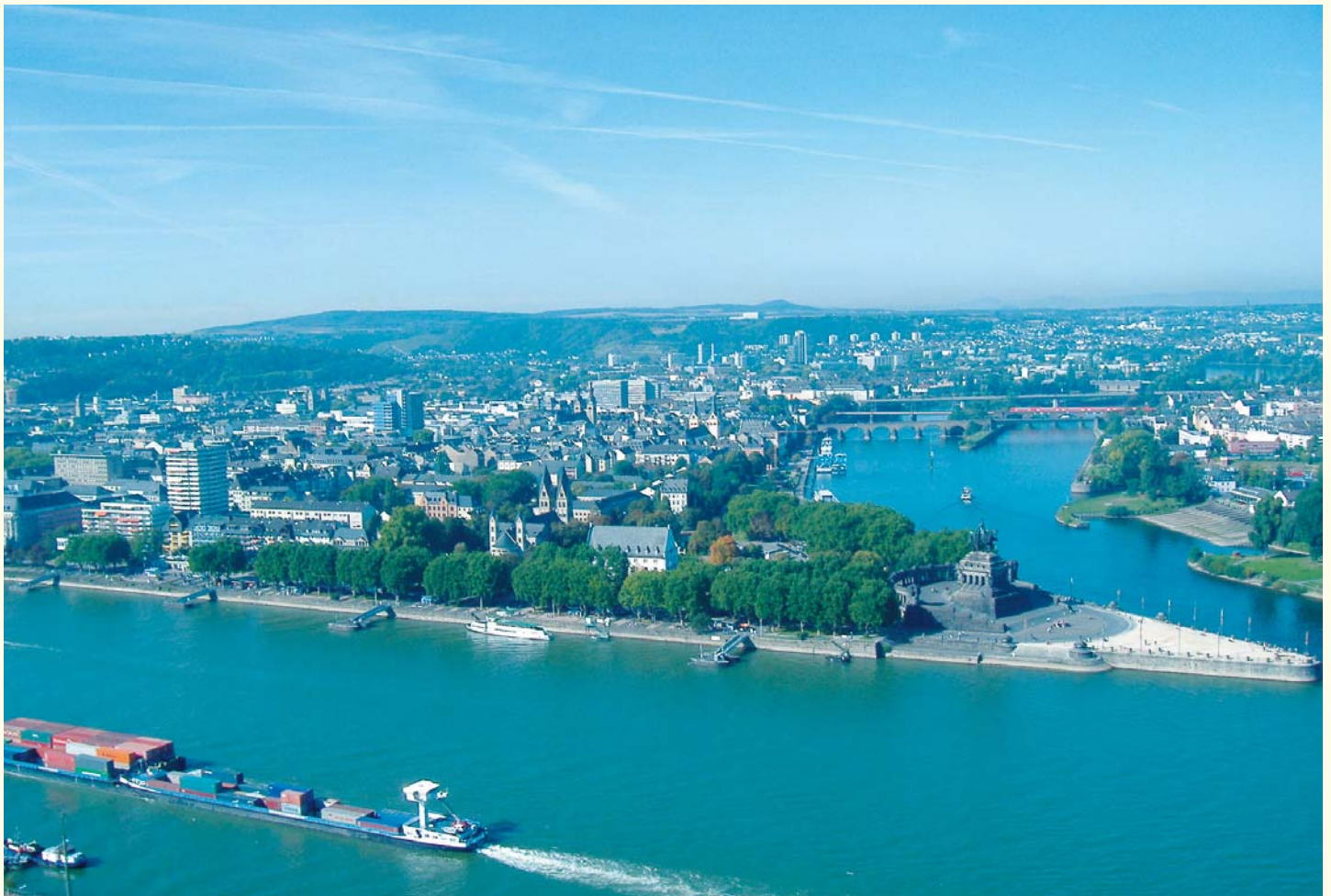


Foto: Wolfgang Eichholz, Daufenbach



Beim Vergleich der angebotenen Konditionen und bei Ihrer Darlehensentscheidung sollten Sie insbesondere von folgenden Kriterien ausgehen:

- feste oder variable Zinsen,
- Gesamt-Effektivzins,
- Disagio,
- Zinsfestschreibung,
- Darlehensrestschuld nach Ablauf der Zinsbindungsfrist,
- alle Bearbeitungs- und Schätzgebühren, Bereitstellungszinsen,
- passende Fristen,
- Sondertilgungen, möglichst ohne Vorfälligkeitszinsen.

Niedrige Zinsen sollten für eine überschaubare Laufzeit des Darlehens fest vereinbart werden. Verhandeln Sie über die Darlehenskosten – 0,1 bis 0,3 Prozentpunkte sind bei der Hausbank oft „effektiv drin“ und machen bei der finanziellen Gesamtbilanz sehr viel aus.

Achten Sie bei den Zins- und Tilgungsraten und den Haushaltsbewirtschaftungskosten auf dauerhaft mtl. tragbare Belastungen. Evtl. müssen Sie in den ersten Jahren hierfür mtl. mehr als für ein vergleichbares Mietobjekt zahlen.

Wenn unvorhersehbare Zahlungsschwierigkeiten auftreten, sollten Sie die Deckungslücke nicht mit einem Konsumkredit finanzieren; sprechen Sie vielmehr frühzeitig mit Ihrem Darlehensgeber. Er kann Ihr Zahlungsproblem meistens für einige Zeit durch Tilgungs-/Zinsaussetzung und im Ausnahmefall durch Zinssenkung überbrücken.

„Zur Miete wohnen ist bequem. Wer aber im Eigentum lebt, hat noch ein Kind dazu bekommen. Er muss es umsorgen, ihm seine Kleider flicken, manche Groschen für sein Gedeihen verwenden und manchmal sogar einiges verzeihen. Aber, lebe ein Vater ohne Kinder.“

(Jo Hanns Rösler: Dachbodengeschichten, München 1991)

Denken Sie deshalb auch an spätere Kosten (Reparaturen/Renovierungen). Es ist sinnvoll, hierfür parallel zur Immobilienfinanzierung Rücklagen zu bilden, z. B. durch Bausparvertrag oder eine andere Sparform.

PSD BANK KOBLENZ EG – GEMEINSAM ZIELE ERREICHEN



Unternehmerische Beteiligungen bieten klare Vorteile, wie z. B. **nahezu keine Steuerbelastung** – insbesondere in Hinblick auf die ab 2009 geltende Abgeltungssteuer.

Nahezu steuerfreier Ertrag Beteiligungen an Transportriesen aus Schifffahrt und Luftverkehr

Geschlossene Fonds – eine ganz legale Möglichkeit, nahezu steuerfreien Ertrag zu machen! Diese unternehmerische Partizipation können Sie bereits ab 10.000 Euro wahrnehmen.

Nähere Informationen und eine für Sie unverbindliche Beratung erhalten Sie unter 0261/13 01-230

PSD BauGeld Raum für Ihre Träume

- Günstige, attraktive Konditionen
- Flexible Zinsfestschreibung
- Partnerschaftliche und faire Beratung, schnell und problemlos
- Für Neubau, Umbau, Modernisierung, Erwerb oder Umschuldung
- Sonderzahlungen aus Eigenmitteln können individuell vereinbart werden.

Fragen Sie uns nach günstigen Fördermitteln der KfW!

Forwarddarlehen: Sichern Sie sich die jetzt günstigen Konditionen!

- bis zu 36 Monate im Voraus
- kein Zinsaufschlag
- bei Ablösungen bestehender Finanzierungen übernehmen wir anfallende Notar- und Grundbuchkosten

Weitere Informationen erhalten Sie unter 0261/13 01-320



Je 35 Euro für jeden Neukunden und dessen Werber!

Der Erhalt der Prämie ist an bestimmte Voraussetzungen gebunden! Änderungen vorbehalten. Stand 07/2008.

Alle Produkte nur für Privatpersonen und Freiberufler.

Gemeinsam Ziele erreichen



vormals Post-Spar- und Darlehensverein

Casinostraße 51, 56068 Koblenz,
Telefon 0261/13 01-0, www.psd-koblenz.de

Privatkundenbank seit 1872 – vormals Post-Spar- und Darlehensverein
(Juristisch gegründet durch allerhöchsten Erlass Kaiser Wilhelm I.)

14. Abkürzungsverzeichnis

Koblenz – Magnet am
Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben



STADT
KOBLENZ

- Abt.:** Abteilung
AGB: Allgemeine Geschäftsbedingungen
AfA: Absetzung für Abnutzung
AO: Abgabenordnung
ASpZlg: Arbeitnehmersparzulage
BauBZ: Bauberatungszentrum
BauGB: Baugesetzbuch
BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)
BauuntPrüfVO: Landesverordnung über die Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung (Bauunterlagenprüfverordnung)
BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
BGH: Bundesgerichtshof
BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz)
BNatSchG: Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften
BPlan: Bebauungsplan
BPlanGeb: Bebauungsplangebiet
BSB: Bauherren-Schutzbund
BTV: Bauträgerverband
BVerwG: Bundesverwaltungsgericht
BWV: Bauwerkvertrag
cm: Zentimeter
CO₂: Kohlendioxid
DIN: Deutsche Industrie Norm(en)
DSchPflG: Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler Rhl.-Pf. (Denkmalschutz- u. -pflegegesetz)
EigZulG: Eigenheimzulagengesetz (aufgehoben)
EnEV: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung) (Änderungen durch den Gesetzgeber in Vorbereitung)
ErbVO: Verordnung über das Erbbaurecht
ESTG: Einkommenssteuergesetz
ETW: Eigentumswohnung
evtl.: eventuell
FNP: Flächennutzungsplan
FStrG: Bundesfernstraßengesetz
GFZ: Geschossflächenzahl
GG: Grundgesetz
ggf.: gegebenenfalls
GO: Gemeinschaftsordnung
GrEstG: Grunderwerbssteuergesetz
GrStG: Grundsteuergesetz
GRZ: Grundflächenzahl
ha: Hektar
HOAI: Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und der Ingenieure (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure)
i. S.: im Sinne
i. V. m.: in Verbindung mit
KAG: Kommunalabgabengesetz Rhl.-Pf.
KfW: Kreditanstalt für Wiederaufbau – Förderbank
Kfz: Kraftfahrzeug
KrW-/AbfG: Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz
l: Liter
LabfWAG: Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz
LBauO: Landesbauordnung Rhl.-Pf.
lfd.: laufend(en)
LGebG: Landesgebührengesetz
LGerm: Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen
LNRG: Landesnachbarrechtsgesetz
LPflG: Landespflegegesetz Rhl.-Pf.
LStrG: Landesstraßengesetz Rhl.-Pf.
LVO: Landesverordnung
LWG: Wassergesetz für das Land Rhl.-Pf. (Landeswassergesetz)
MaBV: Makler- und Bauträgerverordnung
m²: Quadratmeter
m³: Kubikmeter
max.: maximal
mind.: mindestens
mtl.: monatlich
NEH: Niedrigenergiehaus
NRG: Nachbarrechtsgesetz Rhl.-Pf.
NN: Normal Null – geografische Bezugshöhe (meistens: Meeresspiegel)
o. g.: oben genannt
OVG Rhl.-Pf.: Oberverwaltungsgericht Rhl.-Pf.
OwiG: Gesetz über Ordnungswidrigkeiten
PangV: Preisangabeverordnung
PH: Passivhaus
PHI: Passivhaus-Institut, Darmstadt
PlanzV90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990)
POG: Polizei- und Ordnungsbehördengesetz Rhl.-Pf.
rd.: rund
Rhl.-Pf.: Rheinland-Pfalz
RVO: Rechtsverordnung
s.: siehe
s. o./s. u.: siehe oben / siehe unten
sog.: so genannte/r/s
SchwarzArbG: Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz
StGB: Strafgesetzbuch
u. a.: und andere
u. / u. dgl.: und /und der gleichen
UStG: Umsatzsteuergesetz
v. g.: vor genannter/e/r
vgl.: vergleiche
v. H.: vom Hundert
vL: vermögenswirksame Leistung
VOB: Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
VwGO: Verwaltungsgerichtsordnung
VwVfG: Verwaltungsverfahrensgesetz
WE: Wohnungseigentum
WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)
WertR 2002: Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2002)
WG: Wintergarten
WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz)
WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnbauförderungsgesetz)
WoP: Wohnungsbauprämie
z. B.: zum Beispiel
zw.: zwischen
zzgl.: zuzüglich



15. Adressen, Telefonnummern für das Bauen

Koblenz – Magnet am Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben



Telefon-Nr.:

a) STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Stadtverwaltung Koblenz / Fax-Nr.: 1 29-11 11

Hausadresse: Rathaus, Jesuitenplatz 2-4 / Gymnasialstraße, 56068 Koblenz.....1 29-0

Postanschrift: Postfach 20 15 51 ~ 56015 Koblenz

E-Mail: poststelle@stadt.koblenz.de / Internet: www.koblenz.de

Amt für Brand- und Katastrophenschutz / Fax-Nr.: 4 46 60

Schlachthofstraße 2-12, 56073 Koblenz

Brandschutzberatung4 04 04-57

4 04 04-59

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung / Fax-Nr.: 1 29-31 50

Hochhaus am Hauptbahnhof, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz

Stadtentwicklung, Untere Denkmalschutzbehörde/Sekretariat1 29-31 52

Bauordnung, Untere Bauaufsichtsbehörde/Sekretariat1 29-33 02

Bauordnung, Zentrale Auskunftsstelle, Bauakten, Akteneinsicht1 29-33 32

statistische Meldungen, Bauberufsgenossenschaft

Sanierungsstelle/Sekretariat1 29-31 42

Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement / Fax-Nr.: 1 29-32 00

Hochhaus am Hauptbahnhof, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz

Sekretariat1 29-32 02

Geodatenauskünfte, Gebäudeabsteckung, Einsicht in rechtsverbindliche

Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan), Hochwasserkarte

Bodenneuordnung/Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses / Fax-Nr.: 1 29-32 00

Grundstücksbewertung/Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Fax-Nr.: 1 29-32 30 / Sekretariat1 29-32 32

Verwaltung der städtischen Liegenschaften/Sekretariat1 29-32 52

Amt für Wirtschaftsförderung / Fax-Nr.: 1 29-19 50

Rathaus, Gymnasialstraße 1-3, 56068 Koblenz

Sekretariat1 29-19 52

Projektbegleitung (Lotse für gewerbliche Bauvorhaben)1 29-19 54

Bauberatungszentrum – BauBZ – / Fax-Nr.: 1 29-63 00

Hochhaus am Hauptbahnhof, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz

Information1 29-60 00

Bereich Bauen.....1 29-61 00

Bereich Bauaufsicht.....1 29-60 04

Bereich Städtebau / Vermessung.....1 29-60 06

Geodatenauskünfte, Gebäudeabsteckung, Einsicht in rechtsverbindliche Bebauungspläne, Hochwasserkarte1 29-60 06

Baudezernent / Fax-Nr.: 1 29-30 04

Hochhaus am Hauptbahnhof, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz

Beigeordneter Martin Prümm / Sekretariat1 29-30 01

Persönlicher Mitarbeiter des Baudezernenten und Leiter des Dezernatsbüros1 29-30 02

Bürgeramt / Fax-Nr.: 1 29-72 00

Rathaus, Gymnasialstraße 4-8, 56068 Koblenz

1 29-70 00



15. Adressen, Telefonnummern für das Bauen

Koblenz – Magnet am
Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben



STADT
KOBLENZ

	Telefon-Nr.:
Eigenbetrieb Grünflächen und Bestattungswesen / Fax-Nr.: 1 29-42 00	
Beatusstraße 37, 56073 Koblenz / Sekretariat	1 29-42 02
Eigenbetrieb Stadtentwässerung / Fax-Nr.: 1 29-36 00	
Hochhaus am Hauptbahnhof, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz	
Sekretariat techn. Werkleitung	1 29-35 03
Sekretariat kfm. Werkleitung	1 29-36 02
Grundstücksentwässerung	1 29-35 13
Hochbauamt / Fax-Nr.: 1 29-34 00	
Hochhaus am Hauptbahnhof, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz	
Sekretariat	1 29-34 02
Wohnungsbauförderung	1 29-34 65
Elektro-,/Maschinenabteilung (u. a. Straßenbeleuchtung) / Fax-Nr.: 1 29-43 00	
Sekretariat	1 29-43 02
Kämmerei und Steueramt / Fax-Nr.: 1 29-20 50	
Rathaus, Gebäude 1, Jesuitenplatz 2-4, 56068 Koblenz / Sekretariat	1 29-20 52
Grundbesitzabgaben	1 29-20 74
Koblenzer Entsorgungsbetrieb / Fax-Nr.: 1 29-45 00	
Schlachthofstraße 34-44, 56073 Koblenz / Sekretariat	1 29-45 02
Abfallberatung	1 29-45 18
Containerdienst	1 29-45 24
Sperrmüllentsorgung	1 29-45 23
Ordnungsamt / Fax-Nr.: 1 29-46 00	
Ludwig-Erhard-Straße 2, 56073 Koblenz / Sekretariat	1 29-46 02
Straßenrechtliche Sondernutzungen / Fax-Nr.: 1 29-44 50	1 29-44 64
Tiefbauamt / Fax-Nr.: 1 29-35 00	
Hochhaus am Hauptbahnhof, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz	
Sekretariat	1 29-35 03
Sondernutzungen (u. a. Baustelleneinrichtung/Containerstandplätze)	1 29-35 11
Straßenverkehrsbehörde / Fax-Nr.: 1 29-41 59	
Sekretariat	1 29-41 52
Abteilung Beitragswesen / Sekretariat	1 29-31 05
Umweltamt / Fax-Nr.: 1 29-15 00	
Rathaus, Gebäude 1, Jesuitenplatz 2-4, 56068 Koblenz / Sekretariat	1 29-15 02
Altlastendatei	1 29-15 21
Energiebeauftragter	1 29-15 33
Untere Landespflegebehörde	1 29-15 25
Untere Abfallbehörde	1 29-15 24
Untere Wasserbehörde	1 29-15 03

www.koblenz.de

15. Adressen, Telefonnummern für das Bauen

Koblenz – Magnet am
Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben



STADT
KOBLENZ

	Telefon-Nr.:	Fax-Nr.:
b) Weitere wichtige Adressen, Telefonnummern usw.		
Amtsgericht (u. a. Grundbuchamt) Karmeliterstraße 14, 56068 Koblenz E-Mail: AGKO@ko.jm.rip.de	(02 61) 1 02-0	(02 61) 1 02-10 03
Architektenkammer Rheinland-Pfalz Hindenburgplatz 6 ~ 55118 Mainz E-Mail: lgs@akrp.de Internet: www.diearchitekten.org	(0 61 31) 99 60-0	(0 61 31) 61 49 26
Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung – BMVBS – Berlin: Invalidenstraße 44, 10115 Berlin Bürgertelefon/Broschürenbestellung Bonn: Robert-Schuman-Platz, 53175 Bonn E-Mail: buengerinfo@bmvbs.bund.de Internet: www.bmvbs.de	(0 30) 1 83 00-0 (0 30) 1 83 00 30 60	(0 30) 20 08- 19 20
Deutsche Telekom Kundenniederlassung, Von-Kuhl-Straße 49, 56070 Koblenz Beratung: E-Mail: info@telekom.de Internet: www.telekom.de	(02 61) 8 86-0 (08 00) 3 30 10 00	(02 61) 8 86-10 09 (08 00) 3 30 10 21
EVM/Energieversorgung Mittelrhein GmbH Ludwig-Erhard-Straße 8, 56073 Koblenz Energieberatung: Kundenzentrum, Schloßstraße 42, 56068 Koblenz E-Mail: zentrale@evm-koblenz.de Internet: www.evm-koblenz.de	(02 61) 4 02-0 (0 18 01) 38 60 00	(02 61) 4 02-4 99
Finanzamt Koblenz Ferdinand-Sauerbruch-Straße 19, 56073 Koblenz E-Mail: poststelle@fa-ko.fin.rlp.de Internet: www.finanzamt-koblenz.de	(02 61) 49 31-0	(02 61) 49 31-2 00 90
Landesverband Haus & Grund Rheinland-Pfalz Kaiserstraße 9, 55116 Mainz E-Mail: info@hausundgrund-rlp.de Internet: www.hausundgrund-rlp.de	(0 61 31) 61 97 20	(0 61 31) 61 98 68
Handwerkskammer – HWK – Koblenz Friedrich-Ebert-Ring 33, 56068 Koblenz E-Mail: hwk@hwk-koblenz.de Internet: www.hwk-koblenz.de	(02 61) 3 98-0	(02 61) 3 98-3 98
Industrie- und Handelskammer Koblenz Schloßstraße 2, 56068 Koblenz Postfach 20 08 62, 56008 Koblenz E-Mail: service@koblenz.ihk.de Internet: www.ihk-koblenz.de	(02 61) 1 06-0	(02 61) 1 06-2 34



15. Adressen, Telefonnummern für das Bauen

Koblenz – Magnet am Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben



STADT KOBLENZ

	Telefon-Nr.:	Fax-Nr.:
Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz Schusterstraße 46-48, 55116 Mainz E-Mail: info@ingenieurkammer-rlp.de Internet: www.ingenieurkammer-rlp.de	(0 61 31) 9 59 86-0	(0 61 31) 9 59 86-33
KfW Foerderbank Palmengartenstraße 5-9, 60325 Frankfurt/M Infocenter KfW-Foerderbank E-Mail: info@kfw.de Internet: www.kfw.de	(0 69) 74 31-0 (0 18 01) 33 55 77	(0 69) 74 31-29 44 (0 69) 74 31-95 00
KEVAG/Koblenzer Elektrizitätswerk und Verkehrs AG Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz Beratungszentrum: Schloßstraße 42, 56068 Koblenz Fahrgastberatung: Erreichbarkeit der Baugebiete mit dem Bus, Buslinien, Tarife usw. E-Mail: info@kevag.de Internet: www.kevag.de	(02 61) 3 92-0 (0 18 01) 11-40 01 (02 61) 3 92-17 88	(02 61) 3 92-15 66 (0 18 01) 11 40 01
Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH Gördenstraße 11, 56068 Koblenz E-Mail: info@koblenzer-wohnbau.de Internet: www.koblenzer-wohnbau.de	(02 61) 30 45 40	(02 61) 3 04 54 90

www.alles-deutschland.de

IMPRESSUM



mediaprint
WEKA info verlag

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.

WEKA info verlag gmbh
 Lechstraße 2
 D-86415 Mering
 Tel. +49(0)8233 384-0
 Fax +49(0)8233 384-1 03
info@weka-info.de
www.weka-info.de
www.alles-deutschland.de

56020062/2. Auflage/2009

Quellennachweis: Stadt Koblenz, Wolfgang Eichholz, Daufenbach

Ich bau mein Haus mit ...

www.bau-mein-haus.de

BAU mein HAUS

mein Traumhaus

Klassik 200



City 205



Life 132

Sofort Info:
Musterhaus Mülheim-Kärlich
 D-56218 Mülheim-Kärlich, Musterhausstr. 41

02630/96 68 58
info@bau-mein-haus.de



15. Adressen, Telefonnummern für das Bauen

Koblenz – Magnet am
Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben



STADT
KOBLENZ

	Telefon-Nr.:	Fax-Nr.:
Kreishandwerkerschaft – KHS – Mittelrhein Hoevelstraße 19, 56073 Koblenz E-Mail: info@fachhandwerk.de Internet: www.fachhandwerk.de	(02 61) 4 06 30-0	(02 61) 4 06 30-30
Kompetenzzentrum kostengünstig qualitätsbewusst Bauen Salzufer 14, 10587 Berlin-Charlottenburg E-Mail: kompetenz@iemb.de Internet: www.kompetenzzentrum-iemb.de	(0 30) 3 99 21-8 88	(0 30) 3 99 21-8 89
Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Schillerstraße 44, 55116 Mainz E-Mail: lad@landesdenkmalamt.rlp.de Internet: www.gdke-rlp.de	(0 61 31) 20 16-0	(0 61 31) 20 16-1 11
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Ferdinand-Sauerbruch-Straße 15, 56073 Koblenz E-Mail: poststelle@lvermgeo.rlp.de Internet: www.lvermgeo.rlp.de	(02 61) 4 92-0	(02 61) 4 92-4 92
Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz Löwenhofstraße o. Nr., 55098 Mainz E-Mail: landestreuhandstelle@lth-rlp.de Internet: www.lth-rlp.de	(0 61 31) 13-30 06	(0 61 31) 13 30 34
Notarkammer Koblenz Hohenzollernstraße 18, 56068 Koblenz E-Mail: info@notarkammer-koblenz.de Internet: www.notarkammer-koblenz.de	(02 61) 9 15 88-0	(02 61) 9 15 88-20
Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz Kaiser-Friedrich-Straße 5, 55116 Mainz E-Mail: poststelle@fm.rlp.de Internet: www.fm.rlp.de	(0 61 31) 16-0	(0 61 31) 16-43 31
Polizeipräsidium Koblenz – Kriminaldirektion Koblenz K 15 Moselring 10, 56068 Koblenz Kriminalprävention (Einbruchschutzberatung usw.) – K 15 E-Mail: kdkkoblenz.praevention@polizei.rlp.de Internet: www.polizeipraesidium-koblenz.de	(02 61) 1 01-1 (02 61) 1 03-28 65	(02 61) 1 03-28 70 (02 61) 1 03-22 99
Rechtsanwaltskammer Koblenz Rheinstraße 24, 56068 Koblenz Anwaltssuchdienst E-Mail: info@rakko.de Internet: www.rakko.de	(02 61) 3 03 35-0 (02 61) 3 03 35-55	(02 61) 3 03 35-22 oder 3 03 35-66
Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e.V. – Zentralversand für Ratgeber Mintropstraße 27, 40215 Düsseldorf E-Mail: publikationen@vz-nrw.de	(02 11) 38 09-0	(02 11) 38 09-2 35
Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V. / Koblenz Beratungsstelle Pfulgasse 11, 56068 Koblenz E-Mail: vb-ko@vz-rlp.de Internet: www.verbraucherzentrale-rlp.de	(02 61) 1 27 27 (02 61) 30 40 80	(02 61) 3 62 19



Tauschen Sie ALT gegen NEU!

Wir nehmen Ihre Gebrauchte in Zahlung *

- **Neubauwohnungen, Häuser und Mehrfamilienhäuser**
- **Verkauf & Bewertung von Gebrauchtimmobilien**
- **Ausführliche Beratung rund um Ihre Immobilie**
- **Projektentwicklung, Erschließung, Altbausanierung**
- **Wir kaufen IHR Grundstück in Koblenz und Umgebung**
- **Regionale Immobilienangebote unter www.hgw-bau.de**

erfahren • kompetent • leistungsstark

HGW Gruppe – Bauträger & Immobilien

Tel: 02 61 / 80 58 10

www.hgw-gruppe.com



F A R B E N
SCHMITT
Wohnideen vom Spezialisten

Paulstraße 1-3 / Brenderweg 4 · 56070 Koblenz-Lützel

Fon 02 61 / 8 13 40 · Fax 02 61 / 8 59 69

info@farbenschmitt.de

www.farbenschmitt.de · www.raumhochdrei.com

Wohn- und Geschäfts(t)räume

Sie wollen bauen oder Ihr Zuhause renovieren?

Dann sind wir, die Firma Farben Schmitt, Ihr richtiger Partner und Spezialist in Sachen Wohndesign sowohl im privaten als auch geschäftlichen Bereich. Denn unser Haus steht seit Jahrzehnten für individuelle Beratung, Qualität, Kompetenz und Service. Unsere Kunden schätzen die persönliche Planung, Gestaltung und handwerkliche Umsetzung Ihrer Wünsche durch unsere eigenen versierten Fachleute. In unseren neu gestalteten Schauräumen finden Sie immer die neuesten Kollektionen verschiedenster namhafter nationaler und internationaler Hersteller und dazu ganz individuelle Lösungen zu Teppichböden, Tapeten, Sonnenschutz, Gardinen, PVC-Belägen, Kork-, Parkett- und Laminatbodenbelägen sowie zu Türen, die Sie sich ganz nach Ihren Wünschen gestalten lassen können. Lassen Sie sich inspirieren!

Wir freuen uns auf Sie und Ihre Einrichtungs- und Dekorationswünsche.

TAPETEN · BODENBELÄGE · GARDINEN · SONNENSCHUTZ · OBJEKTEINRICHTUNG · TÜREN · RAUM AUSSTATTUNG

JAB
ANSTOETZ

HARO
Die Parkettmarke

dura

sikkens

PARADOR

Kährs

CAPAROL

SÜDWEST

VORWERK