



## Planen und Bauen in Kornwestheim



	Seite
Grußwort der Oberbürgermeisterin	1
Branchenverzeichnis	2
<b>1. Was ist beim Planen zu beachten?</b>	<b>4</b>
1.1. Kauf oder Bau eines Hauses?	4
1.2. Altbau oder Neubau?	4
1.3. Eigentumswohnung oder Haus?	4
1.4. Was kann ich mir leisten?	5
<b>2. Das Baugrundstück</b>	<b>6</b>
2.1. Auswahl eines Grundstücks	6
2.2. Der Bebauungsplan	6
2.3. Grundstückserwerb	7
2.4. Nebenkosten	7
2.4.1. Anliegerbeiträge	8
2.4.2. Notarkosten	8
2.4.3. Grunderwerbsteuer	8
2.4.4. Sonstige Nebenkosten	8
<b>3. Die Baugenehmigung</b>	<b>9</b>
<b>4. Das Baurecht</b>	<b>12</b>
4.1. Bauplanungsrecht	12
4.2. Flächennutzungsplan	13
4.3. Bauordnungsrecht	13
<b>5. Was macht ... und was kostet ... ?</b>	<b>14</b>
5.1. Der Immobilienmakler	14
5.2. Der Architekt	14
5.3. Der Vermessungsingenieur	15
5.4. Der Statiker	16
5.5. Die Bank	16

	Seite
5.6. Der Notar	17
5.7. Der Handwerker (Was ist VOB?)	17
<b>6. Die Bauausführung</b>	<b>18</b>
6.1. Rechte und Pflichten des Bauherrn	18
6.1.1. Neue Baustellenverordnung	18
6.2. Baubiologisch bauen	19
6.3. Ökologisches Bauen	20
6.4. Preiswert bauen	23
6.5. Wie sichere ich mein Eigenheim?	24
<b>7. Der Bau ist fertig</b>	<b>26</b>
7.1. Abnahme des Baus	26
7.2. Mängel am Bau? Was tun?	26
<b>8. Baufinanzierung</b>	<b>27</b>
8.1. Förderungen des Staates	27
<b>9. Besonderheiten beim Bauen</b>	<b>28</b>
9.1. Der Dachausbau	28
9.2. Renovieren, Modernisieren, Sanieren?	28
9.3. Der Denkmalschutz	29
<b>10. Planen und Bauen von A bis Z</b>	<b>30</b>
Impressum	31
<b>11. Wichtige Adressen</b>	<b>U3</b>
10.1. Ämterverzeichnis	U3
10.2. Versorgungsunternehmen	U3

**Liebe Bauinteressenten,  
meine sehr geehrten Damen und Herren,**

es freut mich sehr, dass wir Ihnen mit "Planen und Bauen in Kornwestheim" die mittlerweile dritte Auflage dieser Publikation vorlegen können. Damit stehen Ihnen wieder aktuelle Informationen zu verschiedenen Themen rund ums Bauen zur Verfügung. Denn wer sich den Traum vom privaten Eigenheim erfüllen möchte, steht gleich vor einer ganzen Reihe weitreichender Entscheidungen. Abgesehen von den finanziellen Herausforderungen, die der Um- oder Neubau eines Hauses mit sich bringt, müssen vor Beginn und während der Baumaßnahmen immer wieder auch rechtliche Fragen, sei es im Verwaltungsverfahren oder im Verhältnis zu den ausführenden Handwerksbetrieben, geklärt werden.

Die Broschüre soll Ihnen als Orientierungshilfe und Ratgeber bei der Beantwortung dieser Fragen zur Seite stehen. In ihr sind die wichtigsten Informationen über die einzelnen Bauphasen, von der Planung und der Auswahl des Grundstücks bis hin zur Abnahme des Bauwerks, zusammengefasst. Aber auch über die Baufinanzierung und Fördermöglichkeiten erhalten Bauinteressenten einen ersten Überblick. Zu jedem Themenbereich werden darüber hinaus die Adressen der jeweiligen Ansprechpartner vor Ort genannt, bei denen Sie zusätzliche Fachinformationen und weitere Antworten auf Ihre konkreten Fragen erhalten.



Für nähere Auskünfte zum baurechtlichen Verfahren stehen Ihnen selbstverständlich auch die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung zur Verfügung. Sie werden sich darum bemühen, dass Ihr Bauprojekt zügig und ohne Komplikationen realisiert werden kann.

Für Ihr Bauvorhaben wünsche ich Ihnen alles Gute, viel Erfolg sowie eine sehr lange und ungetrübte Freude an Ihrem künftigen Eigenheim.



Ursula Keck  
Oberbürgermeisterin

## Liebe Leserinnen, liebe Leser!

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

Branche	Seite
<b>A</b>	
Architekten	14, 15
Architektenkammer	32
<b>B</b>	
Baumarkt	U4
Baustoffe	23
Bauträger	3
Beton	21

Branche	Seite
<b>E</b>	
Elektrotechnik	16
Energieversorgung	2
<b>F</b>	
Finanzdienstleistungen	4, 27
Fliesen	18
Fußbodenbeläge	22
<b>H</b>	
Hausverwaltung	5
<b>I</b>	
Immobilien	3, 4, 5
Ingenieure	16
<b>K</b>	
Klimaanlagen	17
Kreissparkasse	4
Kühlanlagen	17
<b>M</b>	
Maler	17
<b>P</b>	
Parkett- und Fußbodentechnik	22
<b>R</b>	
Rechtsanwälte	12
<b>S</b>	
Schreinerei	21
Stadtwerke	2
<b>T</b>	
Transportbeton	21
<b>V</b>	
Vermessungsbüro	16
Volksbank	27
<b>Z</b>	
Zimmerei	18

*Wir sind für Sie da*

## Lebensqualität hat ihren Preis



Nein, vom Geld ist hier nicht die Rede. Aber von den Unannehmlichkeiten, die den Bürgern durch unsere Baumaßnahmen entstehen: Verkehrsbehinderungen, Lärm und vielleicht sogar kurze Unterbrechungen der Gasversorgung.

Aus zwei Gründen müssen wir bauen: Um neue Kunden zu versorgen, und um die Versorgung derer zu sichern, die schon unsere Kunden sind.



Wir bauen heute schneller und leiser als früher. Wahrscheinlich werden wir in der Zukunft noch schneller und noch leiser bauen. Wir bemühen uns jedenfalls darum.

**Wir für Sie –  
bitte verstehen Sie uns auch**

**erdgas**



**STÄDTWERKE KORNWESTHEIM**  
Die Fachleute für Ihre Energieversorgung  
[www.kornwestheim.de](http://www.kornwestheim.de)

U = Umschlagseite

# Zurück zur Mitte!

## Kornwestheim - Die nette Stadt zum Wohnen!



### Wohnen am Campanile

Karlstrasse -  
Kornwestheim

Exklusive Ausstattung:

- Edelholparkett, Fliesen
- „Digitales Haus“ Paket
- Hausmeisterservice
- Fussbodenheizung u.v.m

2-Zi.-Whg., mit 59-77 m<sup>2</sup>

3-Zi.-Whg., mit 83-94 m<sup>2</sup>

4-Zi.-Whg., mit 100-125 m<sup>2</sup>

ab **149.600.- €**  
schlüsselfertig



### Wohnen am Bächle

Lammstrasse -  
Kornwestheim

- hochwertige Ausstattung
  - in kinderfreundlicher Umgebung
  - kleine 3-Familien Einheiten
  - die optimale Alternative zum Reihenhaus
- 5-Zi.-Maisonetten, 112 m<sup>2</sup>

**253.900.- €**  
schlüsselfertig



### Wohnen im Grünen

Floridaring 9 -  
Kornwestheim/Pattonville

- riesige Süd-West-Balkone mit traumhafter Aussicht - **Einmalig!**
- Aufzug, Tiefgarage
- „Digitales Haus“ Paket
- Fussbodenheizung u.v.m

3-Zi.-Whg., ab 172.500 €

4-Zi.-Whg., ab 219.000 €

ab **2090 €/m<sup>2</sup>**  
schlüsselfertig

**Beratung und Vertrieb in der „Villa Sigle“:**

Sonntags, 14-16:00 Uhr, Weimarstrasse 14, Kornwestheim

Bauherr:



Städtische  
Wohnbau  
Kornwestheim



Vertrieb: Guerr-Bau GmbH

**07141-28 22 80**  
[www.guerr-bau.de](http://www.guerr-bau.de)

## Kühnel & Partner

Finanzdienstleistungen · Wirtschaftsberatung  
Kapitalanlagen · Immobilien

Bonhoefferstraße 4 · 70806 Kornwestheim  
Fon: 0 71 54 / 96 79 17 · Fax: 0 71 54 / 96 79 14  
kuehnel-partner@arcor.de

*Wir beraten Sie gerne!*

Zum Wohlfühlen reichen 4 Wände.  
Wenn es die eigenen sind.



**Für Sie in Kornwestheim alles aus einer Hand**

- Attraktive Immobilien
- Individuelle Finanzierungen
- Versicherungs-Schutz für Ihre Wohnung

Vermitteln. Finanzieren. Bausparen. Versichern.

Tel. 07145 209-30  
Fax 07145 209-43  
www.kskfb.de  
ImmobilienCenter@kskfb.de

 **Kreissparkasse  
Ludwigsburg**  
ImmobilienCenter

### 1.1. Kauf oder Bau eines Hauses?

Auf den ersten Blick scheint es billiger, ein Haus zu kaufen. Denn entweder kauft man ein Haus, das schon einige Jahre alt ist und damit billiger, oder man lässt sich von einem Bauträger ein Haus erstellen. Da Bauträger meist mehrere Häuser auf einmal bauen, erhalten diese günstigere Konditionen und bauen damit billiger. Pfliffigen Architekten gelingt es zuweilen, dank geschickter Planung das eine oder andere Fertigangebot zu unterbieten. Bringt man als Bauherr viel Eigenleistung ein, so kann das „Selberbauen“ ebenfalls günstiger werden. Den individuelleren Zuschnitt können Sie beim Selbstbau eines Hauses verwirklichen. Bei bestehenden Gebäuden müssen Sie die Aufteilung Ihrer Wohnfläche größtenteils so akzeptieren wie sie ist. Bauen Sie ein Haus und bringen Sie viel Eigenleistung ein, dauert es erfahrungsgemäß länger, bis Sie Ihr Haus fertiggestellt haben. Das kann dann teuer werden.

Die Lage ist oft der Grund für einen Hauskauf. Schöne Lagen werden rar. Auf besonders schönen Plätzen steht oftmals ein Gebäude. Die Neubaugebiete liegen außerhalb der Kernstadt und haben wenig Infrastruktur.

### 1.2. Altbau oder Neubau?

Kaufinteressenten stehen vor der Entscheidung, entweder einen Altbau zu erwerben oder auf einen Eigenheim-Neubau auszuweichen. Wer einen Altbau kauft oder besitzt, wird häufig feststellen, dass die anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten seine Finanzkraft überfordern. Daher können in den Sanierungsgebieten z. B. Feuerwehr-Areal/Schöller-Areal, welche auch erneuerungswürdige Gebäude aufweisen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Privateigentümern gefördert werden. Die Zuschüsse können, abhängig vom Umfang der Maßnahme und von der Art des Gebäudes bis zu 40% der förderfähigen Aufwendungen betragen. Bezüglich finanzieller Zuschüsse lohnt sich eine Anfrage beim Bauverwaltungsamt. Daneben gibt es eine Reihe steuerlicher Vergünstigungen oder günstige, speziell für Altbauten vorgesehene Finanzierungen.

### 1.3. Eigentumswohnung oder Haus?

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

Um die Instandhaltung und Pflege kümmert sich ein Hausmeister und die von den Eigentümern gewählte Hausverwaltung. Auch ist kein Garten zu pflegen. Im eigenen Haus brauchen Sie und Ihre Kinder auf niemanden Rücksicht zu nehmen. Ihre Heizung stellen Sie an oder ab, wie es Ihnen beliebt. Der Garten ist eine willkommene Freizeitbeschäftigung an der frischen Luft, und die eigene Garage bietet auch Platz für Fahrräder und das Motorrad.

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

## Checkliste zur Planungsphase

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

## 1.4. Was kann ich mir leisten?

### Einnahmen

	Euro je Monat
<input type="checkbox"/> Nettoverdienst Ehemann	_____
<input type="checkbox"/> Nettoverdienst Ehefrau	_____
<input type="checkbox"/> Kindergeld	_____
<input type="checkbox"/> Sonstige Einkünfte	_____
<b>Summe der Einkünfte</b>	<b>=====</b>

### Ausgaben

<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel incl. Lebensmittel, Frisör, Kleidung usw.	_____
<input type="checkbox"/> Autokosten incl. Benzin, Reifen, Reparaturen	_____
<input type="checkbox"/> Wohnnebenkosten incl. Heizung, Strom, Wasser, Telefon, Rundfunk- und Fernsehgebühren, Geb. f. Kindergarten u. Jugendmusikschule usw.	_____
<input type="checkbox"/> Urlaub	_____
<input type="checkbox"/> Sonstiges	_____
<input type="checkbox"/> Sicherheitszuschlag (5 bis 10 %)	_____
<b>Summe der Ausgaben</b>	<b>=====</b>

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



- Verkäufe
  - Vermietungen
  - Hausverwaltungen
- Tel. 0 71 54 / 55 55

## Lillich-Immobilien

Bahnhofstraße 31, 70806 Kornwestheim, E-Mail: dvo@lillich-immobilien.de

## 2.1. Auswahl eines Grundstücks

### Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem „freien“ Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen. Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne beim Bauverwaltungsamt oder beim Stadtplanungsamt.

Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab. Auch von der Stadt bzw. der Städtischen Wohnbau GmbH oder dem Zweckverband Sonnenberg/Pattonville können Sie Bauplätze erwerben! Gerade in den letzten Jahren wurden große Anstrengungen unternommen, um baureife Grundstücke anbieten zu können. Durch Konversionen, d. h. Umwandlung ehemals militärisch genutzter Flächen in Wohnbauland, stehen in Pattonville und im Wohnpark Neckarstraße umfangreiche Plätze zur Verfügung. Auskünfte zu diesem Grundstücksangebot können beim Zweckverband Sonnenberg/ Pattonville (Tel. 0 71 41/28 45-18) und Städt. Wohnbau GmbH (Tel. 0 71 54/2 02-73 00) eingeholt werden.

### Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich zunächst einmal beim Bauverwaltungsamt erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn das Vorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist

**oder:**

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

**oder:**

es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder anderen privilegierten Zwecken dient oder als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

### Fazit:

Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen (z.B. fertige Straße, Wasser- und Kanalanschluss, Strom) ist ein Baugrundstück

nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht.

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

Die Planungsabteilung des Stadtplanungsamtes oder das Bauverwaltungsamt geben zwar Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z. B. Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von Garagen und Stellplätzen, Baugrenzen, innerhalb derer ein Bauwerk zu errichten ist) – aber erst eine Bauvoranfrage verschafft Ihnen möglicherweise Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist und was nicht. Schwerwiegende Hemmnisse könnten z. B. durch den Denkmalschutz entstehen, insbesondere im historischen Altstadtbereich, oder es fehlt eine rechtlich gesicherte Zufahrt ...

### Prüfliste für den Grundstückskauf

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

## 2.2. Der Bebauungsplan

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt der Gemeinderat. Im Regelfall wird der geplante Bebauungsplan von der Planungsabteilung des Stadtplanungsamtes aufgestellt und den Bürgern erläutert. Anregungen der Bürger werden festgehalten und dem Gemeinderat mitgeteilt. Der Rat entscheidet anschließend, wie weit derartige Anregungen bereits die Planentwürfe beeinflussen und beschließt dann den endgültigen Entwurf zur „Auslegung“. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird regelmäßig einen Monat lang öffentlich beim Bauverwaltungsamt ausgelegt. Ort und Dauer werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich in der Kornwestheimer Zeitung bekannt gegeben und mit dem Hinweis verse-



hen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Gemeinderat prüft die fristgemäß vorgebrachten Anregungen. Der dann als Satzung beschlossene Bebauungsplan wird dem Regierungspräsidium nur noch dann angezeigt, wenn er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Die Erteilung der Genehmigung oder wenn eine solche nicht erforderlich ist, der Beschluss des Bebauungsplans durch den Gemeinderat, wird erneut in der Kornwestheimer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft. Er kann jederzeit eingesehen werden. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

### Umlegung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt. Unter bestimmten Voraussetzungen kann dabei eine Baulandumlegung erforderlich sein. Auskünfte zu dieser Thematik können beim Bauverwaltungsamt eingeholt werden.

### 2.3. Grundstückserwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem Grund oder hohem Grundwasserspiegel, müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie eventuell von der Stadt, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn. Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man beim Stadtplanungsamt und/oder Bauverwaltungsamt erfahren, ob in der Nähe Industrie- und Gewerbeanlagen, überörtliche Straßen oder ein Sportgelände geplant sind. Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Nicht die schmale, sondern die breite Seite des Hauses sollte nach Süden schauen, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und Wärme empfangen können. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude das Haus nicht ungünstig beschatten. Im Normalfall wird beim Grundstückserwerb der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere „Kaufformen“, z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchge-

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

### Grundstückswerte

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Tel. 0 71 54/2 02-86 26). Diese befindet sich beim Bauverwaltungsamt. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise bringen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird. Oft kosten sogenannte Baulücken erheblich mehr.

### 2.4. Nebenkosten

Beim Grundstückserwerb kommen neben dem Kaufpreis noch Nebenkosten hinzu.



Beim Bauen im Bestand sollte man wie hier die Umgebungsbebauung berücksichtigen

### 2.4.1. Anliegerbeiträge

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen, so müssen diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Das Bauverwaltungsamt informiert Sie über die Höhe der voraussichtlich anfallenden Beitragslasten. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt und die hierfür anfallenden Erschließungsbeiträge bereits entrichtet sind, so können dennoch Anliegerbeiträge für Kanal und Wasser anfallen. Der Erschließungsbeitrag für die Herstellung der Straßen, Wege, öffentlichen Grünflächen usw. richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten, wobei die Stadt einen 5%igen Kostenanteil übernimmt, es sei denn, die Baulanderschließung erfolgt durch städtebaulichen Vertrag. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab. Werden breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen, Parkplätze usw. mit eingeplant, so verteuern diese die Ausbaurkosten, der Erschließungsbeitrag wird etwas höher ausfallen. Die Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge richten sich nach der Grundstücksgröße und der baulichen Ausnutzbarkeit Ihres Grundstückes. Dasselbe gilt auch für die Erschließungsbeitragsberechnung.



*In Neubaugebieten gibt es oft noch eine Zeit größerer Belästigungen, wenn nebenan erschlossen oder gebaut wird*

### Checkliste Grundstücks-/Hauskauf

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

### 2.4.2. Notarkosten

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

### 2.4.3. Grunderwerbsteuer

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

### 2.4.4. Sonstige Nebenkosten

Im Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, so schlagen die Vermessungsgebühren mit 0,5% bis 2,5% des Kaufpreises zu Buche. Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision üblicherweise in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an. Bei der Baurechtsbehörde fallen ebenfalls Gebühren, abhängig von der Größe Ihres Bauvorhabens und der Art des Verfahrens an. Erfragen Sie diese bei der Baurechtsbehörde. Diese ist beim Bauverwaltungsamt angesiedelt.

Seit 1. Januar 1996 gilt in Baden-Württemberg ein neues Bauordnungsrecht. Danach sind folgende Begriffe für den Bauherren wichtig:

**Verfahrensfreie Vorhaben**  
**Kenntnisgabeverfahren**  
**Genehmigungsverfahren**  
**Bauvorlagen**  
**Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung**  
**Baugenehmigungsgebühren**  
**Fristen**

Grundsätzlich bedarf die Errichtung und der Abbruch baulicher Anlagen einer Baugenehmigung, wobei jedoch der Katalog der verfahrensfreien Vorhaben erheblich ausgeweitet wurde. Bei Baugenehmigungsverfahren sind zwei verschiedene Verfahrenswege, Kenntnisgabeverfahren und Baugenehmigungsverfahren, beide abhängig von bestimmten Voraussetzungen, zu beachten.

### **Verfahrensfreie Vorhaben**

Im Anhang zur Landesbauordnung sind insgesamt 72 verfahrensfreie Vorhaben aufgeführt. Für den Bauherren von besonderem Interesse ist die Regelung, dass eine Nutzungsänderung dann verfahrensfrei ist, wenn zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird und sich der Umbau nur im Inneren des Gebäudes vollzieht. In diesem verfahrensfreien Rahmen können auch Dachflächenfenster und Dachanschnitte ausgeführt werden, sofern jedoch Dachaufbauten, also Dachgauben erfolgen sollen, muss eine evtl. Genehmigungspflicht bei der Baurechtsbehörde abgeklärt werden. In jedem Falle muss jedoch auch bei den verfahrensfreien Vorhaben beachtet werden, dass das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Verfahrensfrei heißt also nicht, dass das Bauvorhaben ohne Rücksicht auf das geltende Baurecht abgewickelt werden kann.

### **Kenntnisgabeverfahren**

Wenn für das Vorhaben eine Genehmigung benötigt wird und das Baugrundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, der nach dem 29. Juni 1961 rechtsverbindlich geworden ist, können Wohnbauvorhaben bis zur Hochhausgrenze (22 m) im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens abgewickelt werden. Gleiches gilt auch in gewissem Umfang für landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Gebäude ohne Aufenthaltsräume. Wie läuft nun das Kenntnisgabeverfahren ab?

Der Bauherr gibt sein Vorhaben mit den Bauvorlagen bei der Baurechtsbehörde beim Bauverwaltungsamt zur Kenntnis.

Die Baurechtsbehörde prüft, ob die Bauvorlagen vollständig sind, ob die Erschließung (Vorhandensein von Straße, Kanal, Wasser, Strom, evtl. Gas) gesichert ist und ob keine hindernde Baulast besteht.

Die Baurechtsbehörde wird innerhalb von fünf Arbeitstagen nach Eingang der Bauvorlagen dem Bauherrn den Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen schriftlich bestätigen. Innerhalb derselben Frist werden die Angrenzer benachrichtigt.

Der Bauherr kann nach zwei Wochen – wenn die Angrenzer vorher schriftlich zugestimmt haben – ansonsten nach einem Monat mit der Ausführung seines Vorhabens beginnen. Ist für das Bauvorhaben eine Ausnahme, Befreiung oder Abweichung erforderlich, ist diese besonders zu beantragen. Mit den davon betroffenen Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn dem Antrag entsprochen wurde.

### **Genehmigungsverfahren**

Beim Genehmigungsverfahren hat die Baurechtsbehörde innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Eingang den Bauantrag und die Bauvorlagen auf Vollständigkeit zu überprüfen. Sind die Bauvorlagen unvollständig oder weisen sie sonstige erhebliche Mängel auf, wird dem Bauherrn unverzüglich mitgeteilt, welche Ergänzungen erforderlich sind. Sobald Vollständigkeit der Unterlagen gegeben ist, hat die Baurechtsbehörde dem Bauherrn den Eingang mit Datumsangabe mitzuteilen und gleichzeitig die berührten Stellen zu hören. Je nach Umfang und Lage des Bauvorhabens kann hier eine nicht unerhebliche Anzahl zu beteiligender Stellen erforderlich werden. Die Mitteilung muss auch den Zeitpunkt enthalten, zu dem voraussichtlich die baurechtliche Entscheidung erfolgt. Dieser Zeitpunkt errechnet sich dahingehend, dass bei Wohngebäuden, zugehörigen Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen innerhalb von einem Monat und bei den sonstigen Vorhaben innerhalb von zwei Monaten zu entscheiden ist, wobei die Frist jedoch erst dann beginnt, wenn alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen. Selbstverständlich wird die Baurechtsbehörde immer bestrebt sein, die Baugenehmigung sobald als möglich zu erteilen. Deshalb sind die bekannt gegebenen Entscheidungsfristen allenfalls ein Anhaltspunkt, bis wann in diesem Falle mit der Baugenehmigung gerechnet werden kann.

Die Durchführung des Kenntnissgabeverfahrens ist möglich bei der Errichtung von Wohngebäuden ausgenommen Hochhäuser, landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden mit Wohnteil bis zu 3 Geschossen, 1-geschossigen Gebäuden ohne Aufenthaltsräume bis zu 250 m<sup>2</sup> Grundfläche, Zeltplätzen und Garagen für die oben genannten Gebäude, Nebenanlagen, soweit diese nicht bereits verfahrensfrei sind. Diese Vorhaben müssen im Geltungsbereich eines so genannten qualifizierten Bebauungsplans liegen, eine Veränderungssperre darf nicht bestehen.

### Bauvorlagen

Abhängig davon, ob das Kenntnissgabeverfahren durchgeführt wird oder ob das Genehmigungsverfahren erforderlich ist, sind die Bauvorlagen in entsprechendem Umfang, Qualität und Anzahl einzureichen. In jedem Fall werden ein Lageplan, die Bauzeichnungen und die Darstellung der Grundstücksentwässerung benötigt. Während die Fristen im Kenntnissgabeverfahren nur dann greifen, wenn die Bauvorlagen vollständig sind, besteht beim Genehmigungsverfahren die Möglichkeit, die Darstellung der Grundstücksentwässerung nachzureichen. In diesem Falle sind diese Planunterlagen so



Rohbauten werden heute in relativ kurzer Zeit erstellt

rechtzeitig vorzulegen, dass sie noch vor Baubeginn geprüft werden können. Dies gilt beim Genehmigungsverfahren auch für die bautechnischen Nachweise.

Im Kenntnissgabeverfahren gehören zur Vollständigkeit der Bauvorlagen zusätzlich die bautechnische Bestätigung, die Bestätigungen des Planverfassers und des Lageplanfertigers und die Bestätigung des Bauherrn, dass er die Bauherrschaft für das Vorhaben übernommen und einen geeigneten Bauleiter bestellt hat. Die Bauvorlagen im Kenntnissgabeverfahren sind in einfacher Ausfertigung bei der Baurechtsbehörde beim Bauverwaltungsamt einzureichen. Im Genehmigungsverfahren wird zusätzlich die Baubeschreibung benötigt, die die Nutzung des Vorhabens, die Konstruktion, die Feuerungsanlagen und die bautechnischen Anlagen erläutert.

Die Bauvorlagen im Genehmigungsverfahren sind in mindestens zweifacher Ausfertigung bei der Baurechtsbehörde einzureichen. Um eine zügige Bearbeitung zu erreichen und die Entscheidungsfrist zu verkürzen, empfiehlt sich jedoch, die Planhefte mehrfach einzureichen, damit diese im Anhörungsverfahren „sternförmig“ versandt werden können. Formulare für die Baugenehmigungsverfahren liegen bei der Baurechtsbehörde bereit. Die Stadt Kornwestheim bietet auf ihrer Homepage ([www.Kornwestheim.de](http://www.Kornwestheim.de)) einen Formulare Service an, in dem alle einschlägigen Formulare heruntergeladen werden können.

### Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Bauausführung begonnen wurde oder wenn die Bauausführung drei Jahre unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu drei Jahren verlängert werden.

### Baugenehmigungsgebühren

Im Baugenehmigungsverfahren beträgt die Baugenehmigungsgebühr 5 Promille der Baukosten, mindestens jedoch 150,- Euro.

Im Kenntnissgabeverfahren sind die Gebühren wesentlich geringer. Abhängig von der Größe des Bauvorhabens beläuft sich die Gebührenbelastung auf 0,5 Promille der Baukosten, jedoch mindestens 25,- Euro. Des weiteren fallen für die Benachrichtigung der Angrenzer auch Gebühren in Höhe von 5,- Euro je Angrenzer an, jedoch mindestens 25,- Euro.

Gebührenpflichtig ist auch die Rücknahme oder Ablehnung eines Bauantrages. Eine detaillierte Aufschlüsselung über alle Baugebühren finden Sie in der Gebührensatzung der Stadt Kornwestheim.

## Fristen

### *Im Baugenehmigungsverfahren:*

Nach Eingang des Bauantrags und der Bauvorlagen hat die Baurechtsbehörde 10 Arbeitstage Zeit die Unterlagen auf Vollständigkeit zu prüfen.

Dem Bauherrn ist unverzüglich mitzuteilen, wenn noch Ergänzungen zu erbringen sind. Wenn er die Ergänzungen nicht in angemessener Frist liefert, kann der Bauantrag zurückgewiesen werden.

Sobald der Bauantrag und die Bauvorlagen vollständig sind, ist dem Bauherrn unverzüglich der Eingang der Unterlagen und das Datum der Entscheidung schriftlich mitzuteilen. Gleichzeitig werden die berührten Stellen aufgefordert eine Stellungnahme innerhalb von höchstens 2 Monaten abzugeben. Berührte Stellen sind zum Beispiel Landratsamt, Schornsteinfeger, Stadtplanungsamt und Stadtwerke.

Die Baurechtsbehörde entscheidet über den Bauantrag, sobald die vollständigen Bauvorlagen und Stellungnahmen vorliegen. Die Entscheidung wird:

- bei Wohngebäuden, zugehörigen Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen innerhalb einem Monat und
- bei sonstigen Vorhaben innerhalb zwei Monaten, gefällt.

### *Im Kenntnisgabeverfahren:*

Innerhalb von 5 Arbeitstagen hat die Gemeinde dem Bauherrn den Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen schriftlich zu bestätigen oder ihm mitzuteilen, dass die Bauvorlagen unvollständig sind und welche Ergänzungen er zu erbringen hat.

Mit der Ausführung darf begonnen werden:

- bei Vorhaben, denen die Angrenzer schriftlich zugestimmt haben nach 2 Wochen;
- bei sonstigen Vorhaben nach einem Monat nach Eingang der vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde, es sein denn, der Bauherr bekommt eine Mitteilung Unterlagen zu ergänzen oder ihm wird das Vorhaben untersagt.



Reihenhäuser kurz vor dem Bezug

Flächennutzungsplan 2010

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

#### 4.1. Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen:

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

Flächennutzungsplan und Bebauungspläne werden durch den Gemeinderat beschlossen.

## Kanzlei Dr. Käser

Dr. Hans-Martin Käser\*  
 Dr. Alexandra Bullinger\*  
 Dr. Olaf Kieschke  
 Kathrin Horrер  
 Stefan Herzog  
 Manfred Käser\*

Interessen-Schwerpunkte:  
 Wirtschaftsrecht, Industrie, Mittelstand  
 Baurecht, Architektenrecht, EDV- u. IT-Recht,  
 Immobilienrecht, Vertragsrecht, Familienrecht,  
 Arbeits- u. Erbrecht, Honorare freier Berufe,  
 Inkasso, Maklerrecht, Wettbewerbsrecht,  
 Unternehmenskauf, Unternehmensnachfolge

Rechtsanwälte  
 Vertretung an allen  
 Amts- und Land-  
 gerichten bundesweit  
 und \*an allen  
 Oberlandesgerichten

Tel. 07 11-23 99 90  
 Fax 07 11-23 99 48

Stafflenbergstraße 24  
 70184 Stuttgart

[www.kanzlei-dr-kaeser.de](http://www.kanzlei-dr-kaeser.de)

## 4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst die gesamten Markungsflächen der Stadt. Er ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf.

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die ausgewiesene Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Bei abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan muss grundsätzlich der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird etwa alle fünfzehn Jahre vorgenommen.

## 4.3. Bauordnungsrecht

Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver,



Hier entsteht ein komplett neues Wohngebiet, Luftbild: Aero-Photo

baugestalterischer (Abstandsflächen etc.) Art an Bauwerke und Baustoffe.

Außerdem regelt es die Grundlage des Genehmigungsverfahrens sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges.

### Verstöße gegen das Baurecht

Diese liegen z. B. vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Plan bauliche Anlagen errichtet oder verändert werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldstrafe bis zu rund 50.000,- Euro geahndet werden.

Mit Zahlung dieser Geldbuße wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Vergehens freigestellt. Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung sanktioniert werden, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet.



Auf den richtigen Grenzabstand zum Nachbarn ist zu achten

### 5.1. Der Immobilienmakler

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

### 5.2. Der Architekt

Viele angehende Bauherren sind der Meinung, dass sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen könnten, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Das beginnt beim Bauantrag und reicht bis zur Endabnahme des fertigen Hauses. Bei der Fülle der Stationen, die ein Hausbau durchläuft, ist die Gefahr jedoch groß, dass der Bauherr schon vor dem ersten Spatenstich den Überblick verliert, ganz zu schweigen von Situationen, wenn es einmal hart auf hart kommen sollte. Um beim Hausbau möglichst sicher und reibungslos ans Ziel zu gelangen, sind ein umfangreiche Fachwissen und eine langjährige Erfahrung auf dem Bausektor erforderlich. Der geeignete Partner für den Bauherrn ist deshalb der Architekt. Er berät den Bauherrn bereits beim Grundstückskauf und begleitet ihn fachkundig von Planungsbeginn bis zur Baufertigstellung. Trotz des Honorars, das jeder Architekt für seine Leistungen gemäß Honorarordnung (HOAI) verlangt, fährt der Bauherr mit einem Architekten unterm Strich meist günstiger, weil sich durch gezielte Planung und Vergabe der Bauleistungen erhebliche Baukosten sparen lassen. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, dass der Architekt dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau abnimmt und damit hilft, die ohnehin schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen.



**TOMAS URBAN**  
FREIER ARCHITEKT

Jakobstr. 2, 70806 Kornwestheim, ☎ 0171 / 5795757, Fax: 07154 / 183848  
E-Mail: [info@architekt-urban.de](mailto:info@architekt-urban.de) / homepage: [www.architekt-urban.de](http://www.architekt-urban.de)

### Wie findet man den richtigen Architekten?

Der schnellste Weg führt immer über Bekannte oder über Bauobjekte in der näheren Umgebung, die einem besonders zusagen. Die jeweiligen Besitzer sind sicher gerne bereit, den für sie planenden Architekten zu benennen. Oder man verabredet sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch und lässt sich dessen Arbeiten zeigen.

### Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluss kommt, muss der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennen lernen sowie neben dem augenblickliche Raumbedarf auch die zu erwartenden Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen. Andererseits soll sich der Bauherr darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Architekt erbringen kann. Der erste Schritt einer konkreten Zusammenarbeit ist getan, wenn der Architekt alle notwendigen Grundlagen ermittelt hat. Dazu gehört eine Begehung des Grundstücks, an die sich die Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baumbestand, Denkmalschutz etc.) anschließt. In der nächsten Phase fertigt der Architekt die ersten Skizzen an. In ihnen werden die bisher geäußerten Wünsche des Bauherrn berücksichtigt, sowie das Raumprogramm, die Erschließungsmöglichkeiten und die Einbindung in die Umgebung. Sobald sich die Partner auch Gedanken über Konstruktion und Materialien sowie den Standard des Innenausbaus gemacht haben, kann der Architekt eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Architektenvertrages gekommen.

RECHBERGSTRASSE 12  
70806 KORNWESTHEIM  
TELEFON (0 71 54) 2 63 27  
TELEFAX (0 71 54) 68 51  
[a.raible@raible-architekten.de](mailto:a.raible@raible-architekten.de)

DIPL.-ING. FH. FR. ARCHITEKT

**ALFRED RAIBLE**



## Wer bzw. was kostet wie viel?

<b>Immobilienmakler</b>	3,48 % des Verkaufspreises
<b>Architekt</b>	Berechnung nach der HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, das sind 7-10 % der reinen Baukosten (ohne Grundstücks- und Nebenkosten)
<b>Bank</b>	bis zu 2 % Provision der Kreditsumme u. U. Bereitstellungszinsen für nicht in Anspruch genommene Kredite
<b>Notar + Grundbuchamt</b>	1,5 % der notariellen Kaufsumme
<b>Grunderwerbsteuer</b>	3,5 % der notariellen Kaufsumme
<b>Handwerker</b>	Je nach individuellem Vertrag und Art der Leistung

## Planungsablauf

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfsplanung einsteigen, d. h. alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1 : 100 ausgearbeitet. Die Pläne werden zusammen mit dem Bauantrag, der Baubeschreibung, dem amtlichen Lageplan, dem Freiflächengestaltungsplan und dem Entwässerungsplan der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt bzw. nach dem Kenntnisgabeverfahren eingereicht. Wenn beim Behördenrundgang im Rahmen der Vorplanung keine größeren Schwierigkeiten auftauchen, empfiehlt es sich, danach sofort mit der Ausführungsplanung zu beginnen. Damit werden alle späteren Bauschritte sowie die Ausstattung so konkretisiert, dass die Handwerker nach

diesen Planungsunterlagen arbeiten können. Anhand der Ausführungsplanung können außerdem die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostenangebote ermittelt werden. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostenangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl. Sobald der Bauantrag genehmigt und eine Baufreigabe (Roter Punkt) erteilt worden ist bzw. die Fristen im Kenntnisgabeverfahren abgelaufen sind, kann mit dem Bauen begonnen werden. Der Architekt hat einen Terminablaufplan erstellt und die Handwerker an Ort und Stelle eingewiesen. Er überwacht die Ausführung und fertigt bei der Bauabnahme ein Protokoll an, wobei eventuell noch vorhandene Mängel festgehalten und die Nachbesserungsfristen vereinbart werden. Parallel zum Baugeschehen sind Teil- und Schlussrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

## 5.3. Der Vermessungsingenieur

Neben den staatlichen Vermessungsämtern sind auf dem Gebiet der Vermessung öffentlich bestellte Vermessungsingenieure tätig. Die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure – ÖbVI – sind freiberuflich tätige Ingenieure, die nach einer Hochschulausbildung, einer staatlichen Prüfung und nach einigen Jahren praktischer Berufserfahrung durch das Land Baden-Württemberg zu bestimmten hoheitlichen Vermessungsarbeiten – als Träger eines öffentlichen Amtes – bestellt werden. Im Auftrag von Privaten, Firmen, Gemeinden und staatlichen Stellen führen sie Vermessungsarbeiten an Grundstücken und Eigentumsgrenzen wie die staatlichen Vermessungsämter aus.

**Dipl. Ing. Michael Pieper**

**Freier Architekt**

Bahnhofstraße 6 · 70806 Kornwestheim · ☎ 0 71 54/30 85 · Fax 7 06 73  
E-Mail: m.pieper@architekt-pieper.de / homepage: www.architekt-pieper.de

**Georg Moldaschl**

Dipl.-Ing. (FH) · Freier Architekt

Stuttgarter Straße 92  
70806 Kornwestheim  
Telefon (07154) 39 09  
Telefax (07154) 2 40 49  
E-Mail: georg.moldaschl@arcor.de

Die Höhe der Vergütung ihrer Arbeit richtet sich nach der gleichen Gebührenordnung.

Die Landesgruppe des Bundes der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure – BdVI – vertritt 98 in Baden-Württemberg zugelassene

ÖbVI der kompetente Partner der Gemeinden als Koordinator aller grundstücksbezogenen Daten mit einem geographischen Informationssystem (GIS). Erfassung der Basisdaten, Aufbereitung, Selektion und Fortführung von Masendaten liegen damit in der Hand des Spezialisten, der als freier Beruf seit 150 Jahren darüber Erfahrung und Know-how angesammelt hat. Zum Bau eines Hauses führt der ÖbVI insbesondere folgende Arbeiten durch:

- Teilungsvermessung
- Die Planung des Bauvorhabens
- Baugrubenabsteckung
- Feinabstimmung
- Sockelabnahme
- Gebäudeeinemessung
- Grenzattest
- Grenzangaben für die Gartengestaltung



### Vermessungsbüro Bartholomä & Kunzi

**Hans Bartholomä  
Gerd Kunzi**  
Diplomingenieure (FH)

Mühlweg 14  
70806 Kornwestheim

Fon 07154 / 28596  
Fax 07154 / 180512  
Mobil 0173 / 9342634  
eMail bkvermessung@t-online.de

Hauffstraße 14  
71737 Kirchberg/Murr

Fon 07144 / 39440  
Fax 07144 / 34226

### erich schwarzmann

ingenieurbüro elektrotechnik · VDE  
beratung · planung · überwachung



rechbergstraße 14 · 70806 kornwestheim · tel. (0 71 54) 30 07 · fax 2 77 00

e-mail: schwarzmannvde@web.de

## 5.4. Der Statiker

Der Tragwerksplaner ist einer der Fachingenieure, die bei einem Bauvorhaben benötigt werden. Er ist in der Regel freiberuflich tätig. Seine Aufgabe ist es, die tragende Konstruktion so zu planen, dass alles „hebt“, wie der Schwabe sagt. Er erstellt die Nachweise zur Standsicherheit – die Statik und die Pläne zur Ausführung des Rohbaus, der Holzkonstruktion und von Stahlbauteilen. Aufgrund seiner Unterlagen führen die Rohbauunternehmen vom Betonbauer bis zum Zimmermann das Bauwerk aus und erstellen falls erforderlich zusätzliche Pläne, z. B. bei Fertigteilen oder im Stahlbau. Zum Teil wird der Tragwerksplaner bereits in der Entwurfsphase vom Architekten hinzugezogen. Neben Fragen zur Standsicherheit berät er auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Ausführung. Manche scheinbar unbedeutende Änderung führt schon einmal zu einem größeren Aufwand in der Konstruktion und bei den Baukosten. Eine frühzeitige Abstimmung auch unter Beteiligung der ausführenden Firmen ist empfehlenswert.

Bbeauftragt der Bauherr einen Generalplaner oder einen Generalunternehmer, z. B. beim Schlüsselfertigbau oder bei Bauträgern, bleibt der „Statiker“ meist im Hintergrund und wird nur wenig wahrgenommen. Seine Tätigkeit verschwindet nach Fertigstellung des Rohbaus zusehends, bleibt aber die Grundlage für die nachfolgenden Ausbauarbeiten. Im Kenntnissgabeverfahren ist der Aufsteller der Statik vom Bauherrn schon frühzeitig im Bauantragsformular anzugeben und damit zu beauftragen.

## 5.5. Die Bank

Abzüglich Ihres Eigenkapitals und der Eigenleistungen, die Sie einbringen können, benötigen Sie für die Finanzierung Ihrer Immobilie Fremdkapital. Entweder Sie verfügen über zuteilungsreife Bausparverträge in entsprechender Höhe, oder Sie nehmen einen Kredit bei einer Bank auf. Die Bank bewertet Ihre Immobilie und gibt Ihnen je nach finanzieller Situation bis zu 60% des Immobilienwertes als Hypothekenkredit ersten Ranges. Das bedeutet, dass dieser Kredit im Falle einer späteren Zwangsversteigerung wegen Zahlungsunfähigkeit zuerst bedient werden muss. Weitere Kredite auf eine Hypothek zweiten Ranges bis zu weiteren 20% bis 40% des Immobilienwertes können bei entsprechenden finanziellen Verhältnissen oder Vermietung des Objektes gewährt werden. Sicher ist die Finanzierung, wenn Sie mindestens 20% Eigenkapital besitzen.

## 5.6. Der Notar

Der Kaufvertrag wird vom Notar ausgearbeitet. Er klärt den Käufer über die Eintragungen im Grundbuch auf und prüft die Eigentumsverhältnisse. Dies sind beispielsweise Belastungen der Immobilie durch eine Grundschuld oder Rechte Dritter, wie Geh- und Fahrrechte oder Vorkaufsrechte. Immobilien müssen laut § 311b des Bürgerlichen Gesetzbuches durch einen notariellen Kaufvertrag gekauft werden. Der Notar als unparteiische Einrichtung erläutert Käufer und Verkäufer den Kaufvertrag. Er muss den schwächeren Vertragspartner vor Nachteilen schützen und beide Parteien belehren.

Erst wenn der Käufer die Auflassungsvormerkung erhalten hat, wird der Kaufpreis fällig. Die Auflassungsvormerkung ist ein Sicherungstitel für den Käufer und eine Art Reservierung. Nach termingerechter Zahlung kann der Käufer die Umschreibung auf sich verlangen, auch wenn der Verkäufer mittlerweile in Konkurs gegangen ist. Rechtlich ist das Eigentum erst mit dem Eintrag ins Grundbuch übertragen.

## 5.7. Der Handwerker (Was ist VOB?)

Bei Arbeiten an Bauwerken oder bei individuellem Einbau von Gegenständen in ein Haus, kann man die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) dem Vertrag zugrunde legen. Die VOB dient als Grundlage für die Ausgestaltung von Bauverträgen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Sie sichert eine gerechte Abwä-

gung der beiderseitigen Interessen zu. Wird einem Vertrag über Bauleistungen nicht die VOB zugrunde gelegt, so gilt das BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Zu beachten ist u. a. auch das AGB-Gesetz, in dem Regelungen über die allgemeinen Geschäftsbedingungen normiert sind. Ein wesentlicher Unterschied zwischen VOB und BGB besteht z. B. in der Dauer der Gewährleistungsfristen.

Nach VOB beträgt die Gewährleistung zwei Jahre, nach BGB fünf Jahre. Beim Hausbau ist letztere Regelung auf jeden Fall günstiger, weil sich kritische Schäden z. B. durch Feuchtigkeitseinwirkung erfahrungsgemäß meist erst nach einigen Jahren zeigen.

### Schwarzarbeit

Wer Bauarbeiten von Schwarzarbeitern durchführen lässt, kann grundsätzlich keinerlei Ansprüche auf Gewährleistung stellen. Eventuell bestehende Verträge werden wegen Gesetzesverstoß nichtig. Erleidet ein Schwarzarbeiter einen Arbeitsunfall, so ist der Auftraggeber allein verpflichtet, für die Arzt- und Krankenhauskosten aufzukommen. Schließlich droht ihm noch eine Geldbuße bis zu 300.000,- Euro, wenn nachgewiesen werden kann, dass er sich durch Schwarzarbeit in erheblichem Umfang wirtschaftliche Vorteile verschafft. Um jedes unnötige Risiko bei der Auftragsvergabe zu vermeiden, sollte sich der Bauherr in Zweifelsfällen die Handwerkskarte zeigen lassen oder bei der zuständigen Handwerkskammer nach der Eintragung in die Handwerksrolle fragen. Dort werden auch alle weiteren Fragen zum Thema Schwarzarbeit beantwortet.




*Fassadenanstrich  
Teppichboden  
Gerüstbau  
Vorhänge*

**Malermeister**

Friedrichstraße 18 · 70806 Kornwestheim  
Tel. 0 71 54 - 2 41 78 · Fax 0 71 54 - 18 21 17  
www.malerhoch.de · Mail: info@malerhoch.de



**DETLEF  
MENTZ**



**KÄLTE · KLIMATECHNIK**

Ulrichstraße 18  
70806 Kornwestheim  
Mobil 0171 51 43 346

Tel. 0 71 54 / 18 69 96  
Fax 0 71 54 / 18 69 95  
info@mentz-kaeltetechnik.de

## 6.1. Rechte und Pflichten des Bauherrn

### Bauausführung

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

### 6.1.1. Neue Baustellenverordnung

Seit dem 1. Juli 1998 ist die neue Baustellenverordnung in Kraft. Doch auf kaum einer Baustelle sind die Auswirkungen zu erkennen, obwohl sie theoretisch sehr einschneidende Konsequenzen für das Baugeschehen hat. Hauptpunkt der Verordnung ist, dass für jede Baumaßnahme, bei der mehr als zwei Unternehmer beauftragt sind oder die voraussichtlich über 500 Arbeitstage, verteilt auf die Beschäftigten, umfasst, ein Sicherheits- und Gesundheitsschutz-Koordinator durch den Bauherrn zu bestellen ist. Damit betrifft diese Ver-

ordnung auch den privaten Eigenheimbau, nicht nur industrielle und gewerbliche Großprojekte.

- Der Bauherr sollte schon vor der Planung eines Um-, An- oder Neubaus darauf achten, ob ein solcher Koordinator notwendig ist.
- Seine Hinweise und Tipps können Auswirkungen auf den Entwurf und somit die Kosten des Bauwerks haben.
- Mit dieser Verordnung sollen Absprache und Zusammenarbeit der einzelnen Unternehmer besser erfolgen.
- Das Gefährdungspotential sollte minimiert und damit die Unfallrate gesenkt werden.
- Die Folgen wären eine Reduzierung der Beiträge zur gesetzlichen Unfallversicherung im Bauwesen und damit eine Senkung der Baukosten.
- Die Planung gemeinsam genutzter Sicherheitseinrichtungen durch alle beteiligten Handwerker führt zu Einsparungspotentialen, welche das Honorar der Koordinatoren wettmachen und teilweise sogar übersteigen.

In der nächsten Zeit wird sich zeigen, ob die bisher verbreitete Arbeitsmethodik auf Baustellen noch weiterhin Bestand hat oder ob sich eine bessere, unfallverhütende Erstellung von Gebäuden durchsetzt. Die so genannten SiGe-Koordinatoren werden von der Vereinigung der Koordinatoren e.V. Bau-Atelier ausgebildet und für jedes Bauvorhaben zur Verfügung gestellt. Bei einem Einfamilienhaus bis

### ◆ Zimmerei ◆ Innenausbau

- ◆ **Balkongeländer / Zäune**
- ◆ **Dachflächenfenster**
- ◆ **Altbausanierung**
- ◆ **Wärmeisolierung**
- ◆ **Holzschalungen**

**BRANIG**  
Inh. Rainer Niess



Unterer Klingelbrunnen 10 · 70806 Kornwestheim  
Telefon 0 71 54 / 46 85 · Telefax 0 71 54 / 2 74 33



**FRANCESCO MURONI**

- MARMOR
- MOSAIK
- GRANIT
- FLIESEN

KÖNIGSBERGER STR. 13  
70806 KORNWESTHEIM  
WWW.MURONI-FLIESEN.DE

TEL.: 07154 / 18 25 87  
FAX: 0 71 54 / 96 66 90  
MOBIL: 0172 / 1 34 32 69

255.000 Euro wird für die Erstellung der Vorankündigung des SiGe-Planes und der Unterlage ein Pauschalhonorar in Höhe von 1.275,00 Euro berechnet. Dazu kämen eventuelle Baustellenbesuche, die auf Stundenbasis abgerechnet werden. Sorgt der bauleitende Architekt für die Einhaltung des SiGe-Planes sind Baustellenbegehungen allerdings nicht erforderlich.

## 6.2. Ökologisches Bauen

Der Trend zu gesünderem Bauen ist unverkennbar. Die Gesundheitsgefährdung durch Baumaterialien und Bauweisen ist in den letzten Jahren stark diskutiert worden. Hier konnten immer häufiger Wirkungen nachgewiesen werden, die das Wohlbefinden der Bewohner deutlich beeinträchtigen oder gar gesundheitsschädlich sind. Das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit gilt heute vor allem drei Gruppen von Baustoffen: 1. Schweb- und Faserstoffe aus bestimmten Materialien (Asbestfasern oder künstliche Mineralfasern) 2. Chemische Substanzen in Baustoffen (z. B. Formaldehyd in Spanplatten, Dämmstoffen, Belägen, Tapeten; PCP und Lindan in Holzschutzmitteln; Lösungsmittel in Farben, Lacken, Klebern etc.) 3. Strahlenexposition aus Baustoffen, z. B. Radon und seine Folgeprodukte. Gesundheitliche Beeinträchtigungen konnten sich vor allem deshalb einstellen, weil zum einen lange Zeit die Wirkungszusammenhänge mancher gefährlicher Stoffe nicht bekannt waren und zum anderen gerade im Hobby- und Heimwerkerbereich bei der Anwendung und Verarbeitung von Baustoffen manche Regeln nicht beachtet wurden, die dem „Profi“ vertraut sind. Beim biologischen Bauen wird diese Linie weiterverfolgt, indem man sich verstärkt wieder den altbewährten Materialien wie Ziegel, Holz, Naturstein, Kalk etc. zuwendet.

### Bauen mit Naturstoffen

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

### Holz

Nicht nur die Gesundheitsverträglichkeit spielt bei der Auswahl baubiologischer Baustoffe eine Rolle, sondern auch die Umweltbelastungen bei der Herstellung und der Beseitigung. In der Herstellung sowie in der Bearbeitung, Wiederverwendung und Beseitigung ist Holz

konkurrenzlos umweltverträglich, wenn es aus nachhaltiger Forstwirtschaft stammt. Bevorzugt werden sollten auch Fenster mit Holzprofilen, da Aluminiumfenster wegen der Umweltbelastung bei der Herstellung problematisch sind und PVC-Fenster Chlor und Schwermetalle enthalten. Sie belasten die Umwelt sowohl bei der Herstellung als auch bei der Entsorgung. Einen vertretbaren Kompromiss stellen Fenster mit Aluminium-Holzprofilen dar.

### Glas

Glas – ebenfalls ein reines Naturprodukt – ist zu einem der dominierenden Baustoffe geworden. Die Verwendung von Wärmeschutzglas mit geringem K-Wert ( $K < 1,1 \text{ kWh/m}^2 \times \text{a}$ ) ist Bedingung. Je höher der Glasanteil an der Fassadenfläche ist, desto größer ist auch der Gewinn an Licht, Sonne und Sonnenwärme für alle zum Süden orientierten Räume. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens mit der Behaglichkeit, gesteigertem Wohlbefinden und höherer Lebensqualität.



*Biologisches Bauen bietet attraktive Möglichkeiten*

Wo sich die Öffnung der Südfassade baulich nicht durchsetzen lässt, empfiehlt sich der Anbau eines Wintergartens. Durch die natürliche Heizkraft der Sonne, kann man mit diesem „Puffer“ Heizkosten sparen. Grundvoraussetzung ist jedoch, dass es sich um keinen beheizten Wintergarten handelt. Ein beheizter Wintergarten wird eher mehr Energie verbrauchen als ein gemauerter Raum.

### Wärmedämmung und Speicherung

Zur konsequenten Umsetzung der Baubiologie gehört der Umweltschutz. Zu den wirksamsten Maßnahmen zählen hier eine verstärkte Wärmedämmung und eine energiesparende Hausheizung. Der Bauherr sollte sich die Mühe machen, ökologisch vertretbare Materialien zu verwenden. Der Einbau dichter, wärmeschutzverglaster Fenster, eine optimale Wärmedämmung der Außenhülle, bei der die Außendämmung gegenüber einer Innendämmung immer zu bevorzugen ist (wobei Kältebrücken unbedingt zu vermeiden sind), und der Einsatz alternativer Techniken helfen, den Energieeinsatz und die Schadstoffbelastungen zu reduzieren. Wer jetzt seine Heizung



Große Fensterflächen bringen Licht, Sonne und Wärme ins Haus

auf einen gasbetriebenen Brennwertkessel umstellt, schont auf längere Sicht seine Geldbörse und die Umwelt. Wer dazu noch Sonnenkollektoren montieren lässt, die das Warmwasser in der wärmeren Jahreszeit ausschließlich mit Hilfe der Sonnenwärme bereitstellen, beweist, dass er den Umweltschutz ernst nimmt und dafür vorübergehend auch Mehrkosten in Kauf nimmt.

### 6.3. Energiesparendes Bauen

Derzeit werden in einem Einfamilienhaus 80% des Gesamtenergiebedarfs für die Heizung benötigt. Sparmaßnahmen in diesem Bereich sind daher besonders effektiv. Streng genommen müssten alle Anlagen, die vor 1979 gebaut wurden, modernisiert werden. Hauptursache der schlechten Energieausbeute und damit einer erhöhten Umweltbelastung ist der geringe Wirkungsgrad veralteter Heizkessel. Erhebliche Wärmemengen verlassen das Haus ungenutzt über den Schornstein. Diese Abgasverluste können durch moderne Heizkessel beträchtlich verringert werden. Damit mindern sich auch Schadstoffe wie Schwefeldioxyd.

Die Kohlendioxidproduktion ist Hauptverursacher des Treibhauseffektes! Nicht zuletzt spart eine umweltfreundliche Feuerungsanlage unmittelbar auch Öl oder Gas und damit Geld. In der Vergangenheit hat man die Heizung aus Sicherheitsgründen gerne eine Nummer zu groß gewählt, damit es auch im kältesten Winter noch ausreichend warm würde. Dieses „Darf es ein bisschen mehr sein?“ ist für den Heizungsbauer heute keine Frage mehr. Es muss die richtige Heizung sein, berechnet nach dem tatsächlichen Wärmebedarf der jeweiligen Wohnung. Für Hausbesitzer, die ihre Heizung modernisieren wollen, empfiehlt es sich, bei Verbraucherverbänden, Energieberatern kommunaler Versorgungsunternehmen oder beim Installateur Informationen über die derzeit günstigste Heizungs- und Warmwassertechnik einzuholen. Weitere Informationen erhalten Sie bei der städtischen Umweltberatung oder bei den Energieberatern der Ludwigsburger Energieagentur LEA. Sie erhalten dort eine unabhängige, ganzheitliche und gewerkeübergreifende, kostenlose Erstberatung rund um den Themenbereich Bauen, Modernisierung und Energie. Kontakt und Terminvereinbarung erhalten Sie über die städtische Umweltberatung im Rathaus.

In verschiedenen Baugebieten besteht auch die Möglichkeit, sich an einem Nahwärmekonzept zu beteiligen. Wenn man von der Stadt

einen Bauplatz erwirbt, der im Bereich eines solchen Versorgungsangebots liegt, ist der Anschluss an die Nahwärme sogar Verpflichtung.

Im Nachfolgenden werden einige Punkte angesprochen, die zum energiesparenden Bauen anregen sollen.

*Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien*

Zum Beispiel Solarkollektoren oder Wärmepumpen, des Weiteren Biomasse-Feuerungsanlagen, Biogasanlagen, Wasserkraftanlagen, Tiefengeothermie.

*Kleinf Feuerungsanlagenverordnung*

Ab 1. November 1996 wurde die Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen an die Entwicklung in der Heizungstechnik angepasst. Danach müssen ab dem 1.1.1998 bei neuen oder wesentlich geänderten Öl- und Gasfeuerungsanlagen bestimmte Gasverlustgrenzwerte eingehalten werden. Bestehende Öl- und Gasfeuerungsanlagen müssen die neuen Grenzwerte nach einer bestimmten Übergangszeit einhalten.

*Brennwertheiztechnik*

Brennwertgeräte stehen für energiesparendes Heizen, weil diese Wärmeerzeuger den eingesetzten Brennstoff optimal nutzen. Ein Brennwertgerät bedingt eine exakte Auslegung der Heizungsanlage einschließlich Abgasleitung.

Als Heizflächen eignen sich grundsätzlich alle handelsüblichen Plattenheizkörper oder Radiatoren, wobei diese aufgrund der niedrigeren Temperaturen größer sein müssen.



Moderner Kaminofen

*Heizen mit Holz ist CO<sub>2</sub>-neutral*

Heizen mit Holz im Kaminofen kann gesunde Strahlungswärme erzeugen und den Luftaustausch im Raum fördern. Dabei verursacht diese Art Wärmegewinnung mit Holz gerade beim klimawirksamen CO<sub>2</sub> keine zusätzliche Belastung der Umwelt. Funktioniert die Feuerstätte optimal sind auch Emissionen an SO<sub>2</sub>, NOX, CO und

**Kornwestheimer** **KTB**  
**Transportbeton** GmbH & Co. KG

Westrandstraße 50-52      Telefon (0 71 54) 80 82 80  
 70806 Kornwestheim      Telefax (0 71 54) 80 82 82  
 Werk: Im Moldengraben

Hartmut  
  
**BLANK**  
**SCHREINEREI**  
 Meisterbetrieb

- Möbel nach Maß
- Innenausbau

**Schwabstraße 3**

**71686 Remseck  
 Aldingen**

Tel. (0 71 46) 28 64 98  
 Fax (0 71 46) 28 64 99

Handy  
 (01 72) 9 42 09 77

Staub recht niedrig. Eine gute Holzfeuerung setzt durch die gleiche Menge CO<sub>2</sub> wieder frei die der Baum beim Wachsen für seine Pflanzenbausteine aus der Luft recycelt hat.

#### ☐ Wärmepumpe

Die Funktionsweise einer Wärmepumpe ist vergleichbar mit der eines Kühlschranks. Einem Medium (zum Beispiel Luftwärme, Wasserwärme, Erdwärme, Solarenergie) wird die Wärme entzogen und an ein anderes abgegeben. Auf die Wärmepumpe übertragen heißt das, sie entzieht den Umweltmedien Luft, Wasser oder Erdreich die Wärme und leitet diese an das Heizsystem weiter.

#### ☐ Lüftungstechnik zur Wärmerückgewinnung

Erhebliche Mengen wertvoller Heizenergie gehen beim herkömmlichen Lüften verloren. Die Fenster immer geschlossen zu halten, ist allerdings auch nicht die richtige Lösung, denn ohne Luftaustausch geht es nun mal nicht. Verbrauchte, feuchtigkeitsbeladene und mit Schad- und Geruchsstoffen belastete „dicke Luft“ in der Wohnung macht nicht nur müde und fördert das Unwohlsein, es droht auch die Gefahr von Feuchtschäden und Schimmelbildung. Gesundes Wohnklima, weniger Schadstoffe, regulierte Luftfeuchtigkeit und geringe Heizkosten – das alles erreicht man mit einer kontrollierten



Listone Giordano Maxi Sirari

**BUCK Parkett**  
 Jägerstr. 29, KORNWESTHEIM  
 Tel. 07154/4830 - Fax 07154/181701  
 www.buckparkett.de - e-mail@buckparkett.de

Listone  
Giordano

Das Parkett



Bei steigenden Energiepreisen immer beliebter: Solaranlagen

Lüftung. Sogar Allergien auslösende Blütenpollen können durch entsprechende Filter herausgefiltert werden.

#### ☐ Kollektoren

Der Einsatz von Solaranlagen bietet eine ökologisch sinnvolle Alternative zu herkömmlichen Systemen, die ausschließlich fossile Brennstoffe wie Erdöl und Erdgas zu Energieerzeugung nutzen. Während die Vorkommen fossiler Rohstoffe begrenzt sind, steht dem natürlichen Licht- und Wärmespenden Sonne eine Energiequelle zur Verfügung, die nahezu unerschöpflich und darüber hinaus auch kostenlos ist. Für Bauherren und Eigenheimbesitzer wird es daher immer interessanter, die natürliche Energie der Sonne zu nutzen und sie durch die Installation einer leistungsfähigen Sonnenkollektoranlage in Wärme umzuwandeln.

Für einen 4-Personenhaushalt geht man von Kollektorflächen von 6–7 m<sup>2</sup> aus, sowie von einem Wasserspeichervolumen von ca. 400 l. Richtig eingesetzt kann eine Solarkollektoranlage 50 – 70 % des jährlichen Energiebedarfs für die Brauchwassererwärmung eines Hauses decken. Auch wenn beim Bau eines Hauses nicht sofort eine Solaranlage installiert wird, sollten die Möglichkeiten für eine spätere Solarenergienutzung mit eingeplant werden.



### ☐ *Stromerzeugung aus Sonnenlicht (Photovoltaik)*

Die Photovoltaik ermöglicht es, Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom umzuwandeln. Diese Umwandlung erfolgt durch den so genannten photovoltaischen Effekt, sprich der Wechselwirkung zwischen einstrahlendem Sonnenlicht und dotiertem Halbleitermaterial der Solarzelle. Dabei kommt es zur Freisetzung von elektrischen Ladungsträgern, die mittels metallischer Kontakte abgeführt werden.

Der so erzeugte Gleichstrom lässt sich durch einen nachgeschalteten Wechselrichter in netztauglichen Wechselstrom transformieren. Eine PV-Anlage mit einer Solarmodulfläche von 20 m<sup>2</sup> erbringt im Jahr ca. 1.800 bis 2.000 kWh Strom. Ohne mögliche Zuschüsse entstehen Kosten von ca. 15.000 Euro. Will ein 4-Personen Haushalt bei einem Energieverbrauch von ca. 4.000 kWh Strom den gesamten Bedarf über die Photovoltaikanlage decken, so würde eine Fläche von 40–45 m<sup>2</sup> benötigt.

### ☐ *Das Passivhaus*

Energiesparhäuser sind weder teuer noch gleichen sie Erdhöhlen. Die Rede ist von dem Passivhaus. Das Prinzip eines Passivhauses ist überzeugend einfach: Man nimmt ein Niedrigenergiehaus und verbessert die Wärmedämmung so lange, bis keine konventionelle Heizung mehr nötig ist. Je besser der Grundriss und einige Regeldetails überarbeitet werden, desto leichter ist es, das Gebäude in eine Dämmung zu packen. Die Stärke des Dämmmaterials spielt dabei auch eine entscheidende Rolle. Der architektonischen Gestaltung eines Gebäudes bietet das keinerlei Einhalt.

### ☐ *Niedrigenergiehaus*

Wärme fließt aus beheizten Räumen, durch die sie umschließenden Flächen – Außenwände, Decken, Böden und Fenster – an die kältere Umgebung ab. Eine Verringerung dieses Wärmeflusses führt damit zu weniger Energieverbrauch für die Raumheizung. Für die Erstellung der Außenwände sollten Leichtbausteine wie porierte Leichtziegel, Porenbetonsteine oder Leichtbetonsteine verwendet werden.

Außenwände können aus einem einschaligen Mauerwerk mit einer Außendämmung oder aus zweischaligem Mauerwerk mit dazwischenliegender Wärmedämmung bestehen. Kellerdecken und Decken unter Dachgeschossen sollten zusätzlich zur Estrichdämmung mit einer mindestens 8 cm bzw. 20 cm dicken Dämmschicht versehen werden.

## 6.4. Preiswert bauen

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Um so mehr möchten sie möglichst all ihre Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim verwirklichen. Die ersten vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: Soll der Bau kostengünstig bleiben, muss man von so mancher lieb gewonnenen Idee Abschied nehmen. Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen.

Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung. Nur der Fachmann, am besten ein Architekt, kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen und feststellen, wo noch Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten. Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherrn ab. Dennoch lassen sich einige Richtlinien aufstellen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:

1. So einfach bauen wie möglich. Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft, nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten zu sparen. „Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit guter Baugestaltung lässt sich auch hier eine abwechslungsreiche Vielfalt erreichen.



### Baustoffe rund um's Haus!

- Rohbau-, Trockenbau- und Dämmstoffe  
Estriche
  - Kies, Sand, Pflaster  
Palisaden, Pflanztröge
  - Bau-Fachmarkt
- Ernst Burkhardt & Sohn  
Inhaber R. Burkhardt  
Eberhardstr. 48, 71679 Asperg  
Telefon (0 71 41) 6 57 51  
Fax (0 71 41) 66 03 35  
info@burkhardt-baustoffe.de  
www.burkhardt-baustoffe.de

2. Am Rohbau nicht sparen! Faustregel: Die Grundsubstanz soll viele Generationen überdauern. Zu knapp dimensionierte und in der Praxis wenig erprobte Bauweisen und Materialien sollten unbedingt vermieden werden. Ein Beispiel: Die Außenmauern einige Zentimeter dicker als die Sparversion zu planen, wirkt sich auf die Endkosten kaum merklich aus, verringert aber die späteren Energie- und Instandsetzungskosten deutlich. Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschossdecken und das Dach.
3. Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen. Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Baugelder und Heizkosten. Ein Wohnzimmer beispielsweise, das vielleicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muss nicht unbedingt 60 Quadratmeter groß sein.



Ein Keller hat viele Vorteile

4. Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden. Exklusive Wasserhähne, Badewannen, Bodenbeläge, Schalter etc. kosten ein Vielfaches von einfacheren Standardausstattungen, verbessern aber die Wohnqualität nicht. Es besteht immer noch die Möglichkeit, später bei verbesserter Haushaltslage „nachzurüsten“.
5. Grundstücksfläche optimal ausnutzen! Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz oder eine ganze Siedlung? Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.
6. Manche Bauherren setzen ihren Sparstift zuallererst beim Keller an. Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager- und Hobbyraum anderweitig im Gebäude untergebracht werden – zumeist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden. Denken Sie daran, dass Sie im Nachhinein keinen Keller mehr bauen können.
7. Baustoffe „horten“. Schon vor Baubeginn Sonderangebote der Baumärkte z. B. an Fliesen, Farben, Installationsmaterial etc. wahrnehmen.
8. Eigenleistungen einbringen. Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden ist.

### 6.5. Wie sichere ich mein Eigenheim?

Wer viel Zeit und Geld investiert hat, um sein Eigenheim zu verwirklichen, möchte nicht, dass dieses zerstört wird. Schon mit wenig Aufwand lässt sich das Haus oder die Wohnung vor unliebsamen Überraschungen schützen.

Sparen Sie Geld, indem Sie an die Sicherheit Ihrer Immobilie bereits beim Bau denken. Viele Maßnahmen lassen sich hier durch einfache Planung bereits realisieren, ohne Mehrkosten zu verursachen. Hier die wichtigsten Sicherheitssysteme im Überblick:

## Licht am und im Haus

Bewegungsmelder erhellen Ihr Haus! Außenbeleuchtungen lassen sich preisgünstig installieren und sparen Strom, da sie nur bei Notwendigkeit Licht spenden.

Allerdings lösen auch Haustiere oder sich bewegende Äste die Beleuchtung aus. Zeitschaltuhren steuern Lampen im Haus während ihrer Abwesenheit. Vor Licht scheut der eine oder andere Einbrecher bereits zurück.

## Rollläden

Bauen Sie Rollläden in den unteren Geschossen ein. Sind sie absperrbar, so können sie von außen nicht hochgeschoben werden und bieten in fest verankerten Führungsschienen eine hohe Sicherheit.

## Gitter

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

## Schlösser

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

## Alarmanlagen

Sie sind der teuerste Schutz vor Einbrechern. Wirksame Anlagen kosten mehrere tausend Euro und sind meist so sensibel, dass es hin und wieder zu Fehlalarmen kommt. Billige Lösungen sind für Einbrecher kein Hindernis.

Wichtig ist der Gesamtschutz des Hauses. Nur wenn alle Schwachstellen ausgemerzt sind, ist Ihr Eigentum wirksam geschützt. Jede Kette ist nur so stark wie ihr schwächstes Glied. Schließlich: Häufig hilft auch ein guter Kontakt zu den Nachbarn!



*Sicherheitsplanung bereits vor Baubeginn*



*Über ungesicherte Balkone ins Haus?*



Mängel am Bau – Schlichtungsstelle oder Gericht?

### 7.1. Abnahme des Baus

Mit der Zahlung der letzten Schlusszahlung an die Handwerker, den Architekten oder den Generalunternehmer nehmen Sie den Bau ab. Vermerken Sie bei Ihren Zahlungen, dass es sich um die Abschlusszahlung handelt, so hat der nach VOB arbeitende Handwerker nur noch 24 Tage Zeit, um Restforderungen geltend zu machen. Nach der Abnahme gilt die Garantie bei VOB-Verträgen 2 Jahre, nach BGB-Verträgen 5 Jahre. Auch nach der Abnahme gelten diese Gewährleistungsfristen für die erbrachten Leistungen.

### 7.2. Mängel am Bau? Was tun?

Das Auftreten von Bauschäden wird sich auch bei bestem Willen aller am Bau Beteiligten nie ganz vermeiden lassen. Bauschäden können durch mangelhafte Architekten-, Ingenieur- oder Unternehmerleistungen verursacht werden. Architekten schließen in aller Regel Haftpflichtversicherungen gegen Bauschäden ab. Wenn Planungsfehler auftreten, sind sie daher in der Lage, die anfallenden Kosten zur Schadensbehebung wirkungsvoll abzudecken. Auch bei der Bauausführung werden sich Reklamationen nie ganz ausschalten lassen. Jeder Bauherr sollte selbst wissen, wie er sich im Schadensfall zu verhalten hat. Sobald ein Schaden festgestellt wird, muss er den Handwerker schriftlich auffordern, die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen.

#### Vorgehensweise des Bauherrn

Kommt der Handwerker der Aufforderung nicht nach, wird der Bauherr gegen ihn gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen. Ein erster Schritt ist immer die gerichtliche Beweissicherung. Ein vom Antragsteller benannter und vom Gericht bestellter Sachverständiger führt dann ein Beweissicherungsverfahren durch. Ein solches Gutachten bringt in den meisten Fällen für beide Parteien Klarheit. Weigert sich der Handwerker aber weiter, die Mängel zu beseitigen, kann ihn der Bauherr auf Ausführung der Gewährleistungsarbeiten verklagen. Durch Privatgutachten können Beweise nur bedingt gesichert werden. Privatgutachten dienen in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen des Auftraggebers. Ein überzeugendes Gutachten räumt gelegentlich Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien aus und schlichtet Streitfälle frühzeitig. Streitende Parteien können auch vereinbaren, ihre Auseinandersetzung außergerichtlich zu regeln. Die für solche Fälle eingerichtete Schlichtungsstelle bemüht sich, eine gütliche Einigung der zerstrittenen Parteien herbeizuführen. Wird der Vergleichsvorschlag von beiden Parteien angenommen, ist er rechtsverbindlich.

Fördermöglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur Energieeinsparung im Altbau erhalten Sie über die Landeskreditbank Baden-Württemberg (Energieeinsparprogramm Altbau), die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Programm zur CO<sub>2</sub>-Minderung) oder das Bundesamt für Wirtschaft (Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien).

Nähere Informationen sind bei der Umweltberatung der Stadt Kornwestheim (Tel. 0 71 54/2 02-83 70) erhältlich.

Der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim bietet zusätzlich städtische Fördermöglichkeiten.

Interessenten erhalten die aktuellen Förderrichtlinien, Antragsformulare und weitergehende Informationen telefonisch unter Tel. 0 71 54/2 02-83 70 oder per E-Mail: [Christine\\_hartkorn@Kornwestheim.de](mailto:Christine_hartkorn@Kornwestheim.de) bzw. über die Internetseiten der Stadt Kornwestheim ([www.Kornwestheim.de](http://www.Kornwestheim.de); Stichwort: Umweltberatung/Förderprogramme).

### Weitergehende Fördermöglichkeiten bei der Sanierung eines Gebäudes

Alle regelmäßig durchgreifenden Modernisierungen, die zur Beseitigung von Mängeln am statischen Gefüge des Hauses, der Haustechnik, dem Feuchtigkeits-, Wärme-, Brand- und Schallschutz oder der Grundrissgestaltung beitragen, sind gegebenenfalls förderungsfähig. Das Sanierungsgebiet Feuerwehr-Areal/Schölller-Areal ermöglicht Förderungen von bis zu 40% der förderfähigen Aufwendungen. Hier ist das Bauverwaltungsamt Ansprechpartner. Über die Förderung jeder einzelnen Modernisierungsmaßnahme entscheiden die zuständigen Gremien des Gemeinderates entsprechend der Priorität der Maßnahmen und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Finanzmittel. Auf der Grundlage der Ratsentscheidung wird ein Modernisierungsvertrag zwischen Eigentümer und Stadt abgeschlossen, der die Durchführung und Förderung der Modernisierung im Einzelnen regelt.

## 8.1. Förderungen des Staates

### LAKRA-Förderung

Unter gegebenen Voraussetzungen ist auch eine Förderung durch die Landeskreditbank möglich. Hierzu ist es wichtig, vor dem Kauf einer Immobilie, vor Baubeginn bzw. vor Beginn von Erweiterungs-

maßnahmen einen Antrag zu stellen bzw. sich rechtzeitig darüber zu informieren.

Ansprechpartner in diesen Angelegenheiten ist die Wohnbauförderstelle beim Bauverwaltungsamt (Tel. 0 71 54/2 02-86 24).

Die Details der Wohnraumförderung mit LAKRA-Mitteln können der aktuellen Broschüre „Wohnraumförderung 2007“, die bei der Wohnbauförderungsstelle des Bauverwaltungsamtes erhältlich ist, entnommen werden.

### Steuerliche Vorteile

Grundstückseigentümer können außer einer direkten Förderung auch steuerliche Vergünstigungen für Grundstücke im Sanierungsgebiet in Anspruch nehmen, wenn sie eine Modernisierung planen. Auf Grundlage vertraglicher Regelungen werden bei Modernisierungsmaßnahmen mitunter auch finanzielle Hilfen für Mieter bei Modernisierungsbedingtem Umzug geleistet. Unter bestimmten Voraussetzungen kann dem Eigentümer auch der entstehende Mietausfall erstattet werden.

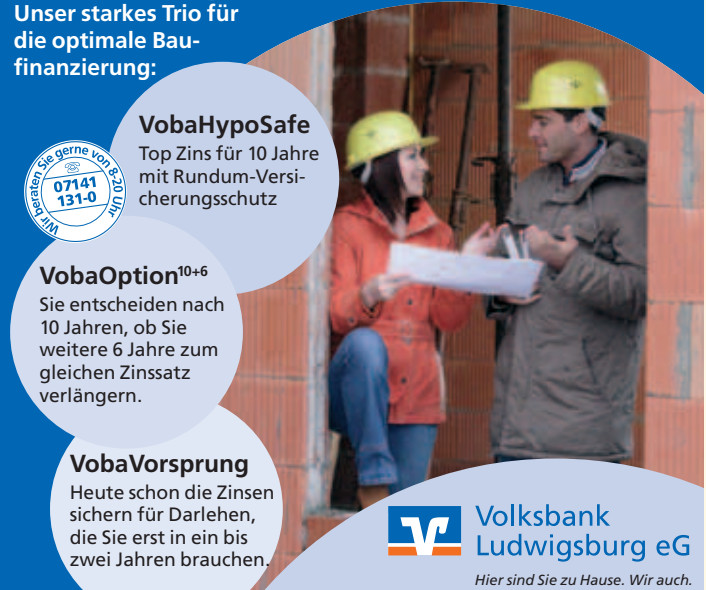
## Günstig, sicher, flexibel

Unser starkes Trio für die optimale Baufinanzierung:

**VobaHypoSafe**  
Top Zins für 10 Jahre mit Rundum-Versicherungsschutz

**VobaOption<sup>10+6</sup>**  
Sie entscheiden nach 10 Jahren, ob Sie weitere 6 Jahre zum gleichen Zinssatz verlängern.

**VobaVorsprung**  
Heute schon die Zinsen sichern für Darlehen, die Sie erst in ein bis zwei Jahren brauchen.



 **Volksbank Ludwigsburg eG**

Hier sind Sie zu Hause. Wir auch.

### 9.1. Der Dachausbau

Nach wie vor liegen in deutschen Dachräumen ungeahnte Kapazitäten an Wohnraum brach. Dabei könnte sich gerade in Ballungsräumen mit forciertem Dachausbau die Wohnraumnot auf schnelle und relativ bequeme Art und Weise lindern lassen. Gelockerte Bau Bestimmungen und zügigere Genehmigungsverfahren erleichtern ebenfalls die Entscheidung für den Dachausbau.

Jedes ausgebaute Dachgeschoss muss über zwei Rettungswege verfügen: einen Zugang über das Treppenhaus sowie für jede Nutzungseinheit mindestens ein von der Feuerwehr anleiterbares Fenster (lichte Größe 90 x 90 cm). Für Maisonettewohnungen und Gale-



Vorbildliche Renovierung eines denkmalgeschützten Fachwerkhouses

rien gelten Sonderregelungen. Bei nachträglichem Ausbau muss die Raumhöhe mindestens 2,20 m betragen. Diese Höhe ist mindestens über die Hälfte der Grundfläche einzuhalten, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben. Bauanträge für den Ausbau des Daches zu einer kompletten Wohnung scheitern nicht mehr am Fehlen eines zusätzlich erforderlich werdenden Pkw-Stellplatzes. Kann ein Stellplatz nicht nachgewiesen werden, ist dieser entbehrlich.

Bei der Schaffung von Wohnraum im bisher nicht genutzten Dachgeschoss handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben, eine Baugenehmigung ist nicht erforderlich. Dies gilt nur dann evtl. nicht, wenn beispielsweise Dachgauben zur besseren Belichtung des Dachgeschosses gewünscht werden.

In diesem Falle sind bei der Baurechtsbehörde beim Bauverwaltungsamt Planskizzen zur Vorabklärung einzureichen. Deshalb ist der wichtigste Schritt vor Beginn des Dachausbaus der Gang zur Baurechtsbehörde, um zu erkunden, ob und in welchem Umfang ein Genehmigungsverfahren erforderlich ist. Es wäre schade, wenn schon begonnene Bauarbeiten aufgrund des notwendigen Vetos der Baurechtsbehörde wieder rückgängig gemacht werden müssten.

### 9.2. Renovieren, Modernisieren, Sanieren?

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

#### Renovierung

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

#### Modernisierung

Meist ist die Instandsetzung gleichzeitig mit einer Modernisierung des Gebäudes verbunden. Typische Modernisierungsmaßnahmen

sind die Erneuerung von Fenstern und Türen, eine neue Sanitär-, Elektro- oder Heizinstallation sowie eine Verbesserung des Wärmeschutzes.

### Sanierung

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie wird erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Feuchte, windschiefe oder rissige Mauern, stark durchhängende Decken, mürbe Fundamente oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern.

Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel Sachverständige oder ein Architekt hinzugezogen werden. Dies gilt um so mehr, wenn denkmalschützerische Belange eine Rolle spielen.

Dann muss die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Listen über Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, sind bei der unteren Denkmalschutzbehörde beim Bauverwaltungsamt einzusehen.

### 9.3. Der Denkmalschutz

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

Einschneidende Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung. Hier müssen schon im Planungsstadium Architekt und Denkmalschützer zu Rate gezogen werden.

Für Denkmaleigentümer stellt sich die Frage, wie sie die Mittel für die Sanierung ihres Objektes aufbringen. Hier helfen Zuschüsse aus Landesmitteln. Man muss sich nur rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme und nach Absprache mit dem zuständigen Denkmalpfleger an die entsprechenden Behörden wenden.

Neben Zuschüssen können auch steuerliche Vergünstigungen durch erhöhte Absetzungen von Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwendungen bei Baudenkmalern in Anspruch genommen werden.



*Der unter Denkmalschutz stehende Meuleshof wurde beim Tag des offenen Denkmals 2003 vorgestellt als Beispiel des Mottos „Geschichte hautnah: Wohnen im Denkmal“. Der Meuleshof ist behindertengerecht mit einem Aufzug ausgestattet.*

### Abschreibung

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

### Auflassungsvormerkung

Die Auflassungsvormerkung wird notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Sie stellt eine Anspruchssicherung des Käufers dar und wird relativ rasch eingetragen. In der Regel dauert diese Eintragung zwischen 6 und 8 Wochen.

### Baudarlehen

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

### Beleihungsgrenze

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

### Bereitstellungszinsen

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

### Disagio

Zinsvorauszahlung, die den Nominalzinssatz verringert. Das Disagio ist die Differenz zwischen Kreditsumme und tatsächlich ausbezahltem Betrag. Normalerweise liegt diese Differenz zwischen 3% und 10% der Kreditsumme. Das Disagio kann pauschal vom Finanzamt im Anschaffungsjahr gefördert werden.

### Effektivzins

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

### Festzins

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

### Freistellungserklärung

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

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl bestimmt, wieviel Geschossfläche auf einem Grundstück gebaut werden darf. GFZ 0,8 heißt zum Beispiel, dass auf einem Grundstück mit 1.000 Quadratmetern bis zu 800 Quadratmeter Geschossfläche gebaut werden dürfen. Dies gilt auch für mehrstöckige Gebäude.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Zahl gibt an, wieviel Fläche eines Grundstücks maximal überbaut werden darf. Eine GRZ 0,4 zeigt an, dass auf einem Grundstück mit 1.000 Quadratmetern höchstens 400 Quadratmeter überbaut werden dürfen.

### Grundbuch

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

### Grundschild

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

### HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure)

Ein Regelwerk, welches das Honorar für den Architekten festlegt. Es ist gestaffelt in fünf Honorarzonon, wobei die Zone I sehr geringe Planungsanforderungen, die Zone V sehr hohe Planungsanforderungen enthält. Die Planung von Einfamilienhäusern fällt in der Regel zwischen Zone III bis IV und macht 7%-10% der reinen Baukosten aus.

### Hypothekendarlehen

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



### Nebenkosten

Bei der Immobilie sind dies die Grunderwerbsteuer, Maklerkosten, Notar- und Gerichtskosten und das Architektenhonorar.

Die Nebenkosten betragen zwischen 2% und 10% der Gesamtkosten.

### Nominalzins

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

### Verkehrswert

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

### Zwischenfinanzierung

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



Voraussetzung zum Bauen

## IMPRESSUM

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

**Abbildungsverzeichnis:** Luftbild Seite 13: RIEMANN AERO-PHOTO

### In unserem Verlag erscheinen Produkte zu den Themen:

- Bürgerinformationen
- Klinik- und Gesundheitsinformationen
- Senioren und Soziales
- Kinder und Schule
- Bildung und Ausbildung
- Bau und Handwerk
- Dokumentationen

### Infos auch im Internet:

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)  
[www.sen-info.de](http://www.sen-info.de)  
[www.klinikinfo.de](http://www.klinikinfo.de)  
[www.zukunftschancen.de](http://www.zukunftschancen.de)

70806062/3. Auflage/2007



**WEKA** info verlag gmbh  
 Lechstraße 2  
 D-86415 Mering  
 Telefon +49(0) 82 33 / 384-0  
 Telefax +49(0) 82 33 / 384-1 03  
[info@weka-info.de](mailto:info@weka-info.de)  
[www.weka-info.de](http://www.weka-info.de)

Der Bauherr:

"Man baut fürs Leben.  
Was genau heißt das für mich?"

02

wissen, was möglich ist.  
die Architekten.

Fürs Leben bauen heißt zunächst: qualitativ und werthaltig bauen.  
Aber auch: Seiner ganz persönlichen Lebensweise den entsprechenden,  
individuellen Raum geben. Sei es bei Neubau, Umbau, Aus- oder Anbau.  
Die Architekten beraten Sie schon vor der klassischen Planungsphase  
und entwickeln alternative Lösungen. Architekten in Ihrer Nähe finden  
Sie unter: [www.architektenprofile.de](http://www.architektenprofile.de)

[www.architektenprofile.de](http://www.architektenprofile.de)

03

Die Broschüre

„Zu einem guten Ende gehört der richtige Anfang“ schicken wir Ihnen gerne kostenlos zu.



Architektenkammer Baden-Württemberg  
Danneckerstraße 54 70182 Stuttgart [www.akbw.de](http://www.akbw.de)  
Telefon 0711/2196-0 Telefax 0711/2196-103

## 11.1. Ämterverzeichnis

### Technischer Dezernent

Bürgermeister Köppl  
Zimmer 114  
Telefon -86 00

### Stadtplanungsamt

Zimmer 111-113  
Telefon -86 02, -86 03, -86 04

### Bauverwaltungsamt mit Unterer Baurechtsbehörde

Unterer Denkmalschutzbehörde  
Zimmer 214-220  
Telefon -86 20

### Stadtbauamt

Zimmer 222-227  
Telefon -85 01

### Liegenschaftsamt

Zimmer 030-032  
Telefon -81 32

### Wohnbauförderung beim Bauverwaltungsamt

Zimmer 218  
Telefon -86 24

### Bauverständige beim Bauverwaltungsamt

Zimmer 217  
Telefon -86 22

### Umweltberatung

Zimmer 128/129  
Telefon -83 70

### Amt für öffentliche Ordnung

Zimmer 39/40  
Telefon -83 31

### Notariate und Grundbuchamt

Zimmer 021-026  
Telefon -74 51 – -74 61

## 11.2. Versorgungsunternehmen

### Stadtwerke

Zimmer 312-316  
Telefon -72 41

### NWS EnBW

Hoferstraße 30  
71636 Ludwigsburg  
Tel. 0 71 41/9 59-0

Soweit keine anderen Angaben genannt sind,  
beziehen sie sich auf die

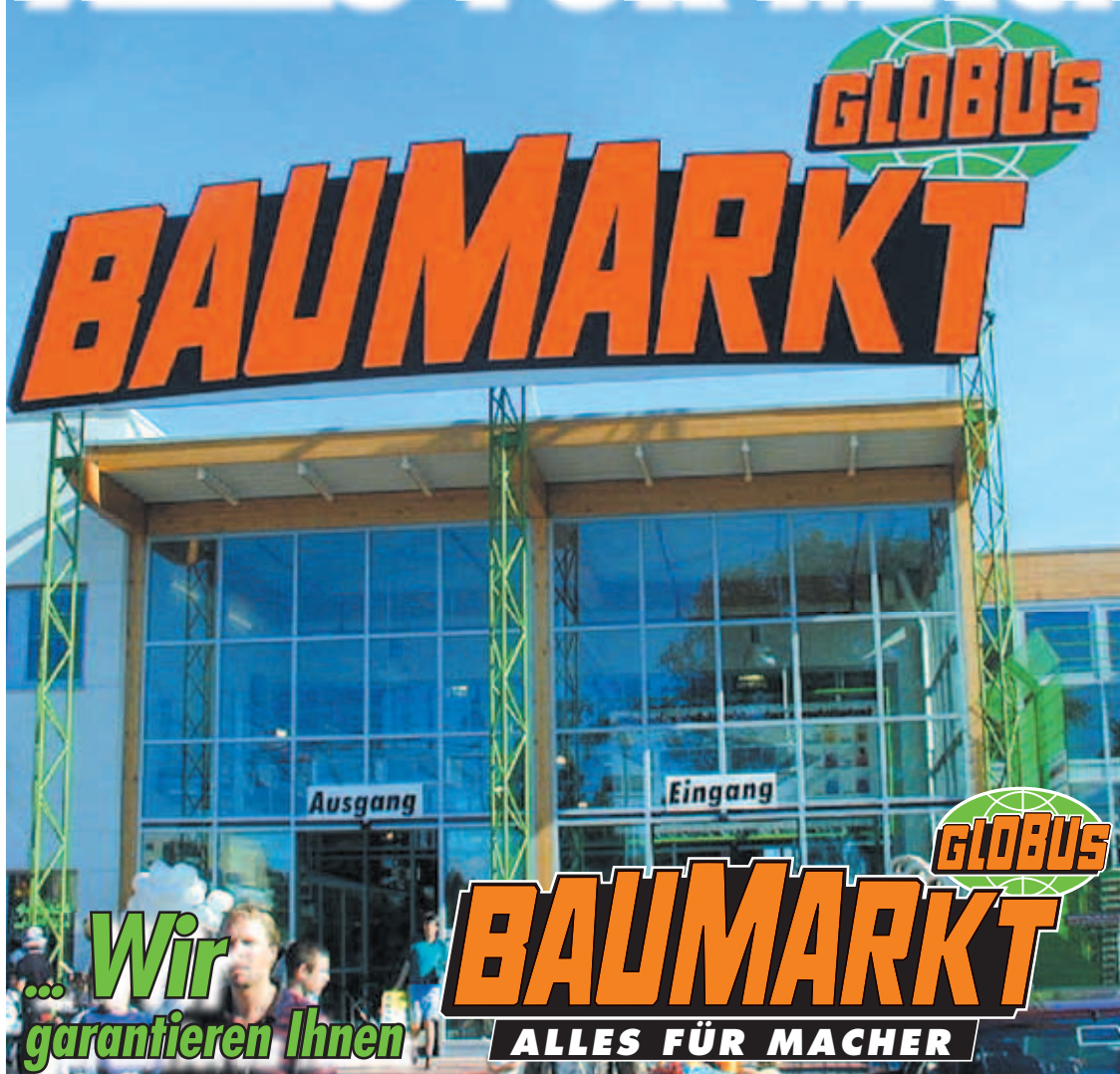
Stadtverwaltung Kornwestheim  
Jakob-Sigle-Platz 1  
70806 Kornwestheim

Die Zimmernummern beziehen sich auf das Rathaus und die  
Telefonnummern auf den Anschluss 0 71 54/2 02-

Ferner ist die Stadtverwaltung über Internet erreichbar:  
[www.Kornwestheim.de](http://www.Kornwestheim.de)



# ALLES FÜR MACHER!



**Unser Service  
für Sie...**

- Holzzuschnitt
- Kostenloser Anhängerverleih
- Günstiger Zustelldienst
- Farbmischmaschinen
- Solar-Heizung-Sanitär-Planung und Verkauf
- Produktvorführungen und Kundenseminare
- Geräteverleih
- Baumarkt-Trefferia mit wöchentlich wechselnden Tagesessen (Alle Gerichte auch zum Mitnehmen)

**KORNWESTHEIM**

Öffnungszeiten:  
Mo.-Sa.: 8.00-20.00 Uhr

**Leibnizstrasse 10**  
B 27, Abfahrt Kornwestheim  
Nord, Richtung Remseck

Telefon 07154/177-0  
Telefax 07154/177-444

e-mail:  
infozentrum-bfmbkw@globus-baumarkt.de

... **Wir**  
**garantieren Ihnen**

# BAUMARKT

**ALLES FÜR MACHER**

PFLANZEN-  
**GARANTIE**

7-JAHRES-  
**GARANTIE**

BESTPREIS-  
**GARANTIE**

ANGEBOTS-  
**GARANTIE**