





# Grußwort

#### Liebe Bürgerinnen, liebe Bürger,

wir geben Ihnen und denjenigen, die als Neubürger oder Investoren in unsere Stadt kommen, diese Broschüre an die Hand, die Ihnen helfen wird, sich leicht zurechtzufinden.

Wenn Sie Villingen-Schweningen als neuen Wohnsitz gewählt haben, werden Sie schon beim ersten Kennenlernen feststellen, dass diese Stadt eine sehr hohe Lebensqualität besitzt und mehr als einen flüchtigen Blick wert ist. Unsere Stadt hat eine interessante Geschichte, deren Zeugnisse an vielen Stellen zu finden sind. Umgeben von einer herrlichen Landschaft finden Sie hier auch eine hervorragende Infrastruktur, eine große Anzahl leistungsfähiger Industriebetriebe, Geschäfte und

Gaststätten, Banken, Arztpraxen, Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen und Vieles mehr.

Der Bau oder Kauf eines Hauses oder einer Wohnung ist für die Bauherrenschaft und die Käufer immer ein einschneidendes Ereignis in ihrem Leben. Diese Broschüre gibt Ihnen einen Überblick über wichtige Aspekte, die dabei zu beachten sind und nennt Ihnen die Ansprechpartner in Ihrer Stadtverwaltung. Über die Hinweise zu Bau- und Planungsrecht, Bautechnik, Baufinanzierung hinaus stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Stadtentwicklung für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

Ihnen allen wünsche ich, dass Ihnen Villingen-Schwenningen eine angenehme Heimat ist.

Dr. Manfred Matusza

Dr. Manfred Matusza Oberbürgermeister



#### 1. Was ist zu bedenken, bevor es überhaupt losgeht?

1.1	Erste Überlegungen für das Projekt eigene "vier Wände"?	4
1.2	Innenstadt oder Stadtrand?	4
1.3	Eigentumswohnung oder Haus?	4
1.4	Altbau oder Neubau?	4
1.5	Selbst bauen oder kaufen mit eventuellen Eigenleistungen?	4
1.6	Spielen bei mir ökologische Gesichtspunkte eine Rolle?	5

1.7	Welche Nutzungen befinden sich in der Nähe bzw. welche sind geplant? Stören sie mich?	5
1.8	Muss ich auf dem Grundstück auf etwas Besonderes achten?	5
1.9	Wie sehen meine finanziellen Rahmenbedingungen aus?	5
В	ranchenverzeichnis	6
2. D	as Baugrundstück	
<b>2. D</b>	Pas Baugrundstück  Auswahl eines Grundstückes	9
		9
2.1	Auswahl eines Grundstückes	•



## MANDOLLA Vermessungs-Büro

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Grundstücksvermessungen Grenzherstellung Baulandumlegungen BauGB

Werner-von-Siemens-Straße 3 78052 Villingen-Schwenningen

Lagepläne (LBOVVO) Bauabsteckungen Schnurgerüste

Telefon 07721/73007 Telefax 07721/73009 Geländeaufnahmen Bestandspläne Massenberechnungen



mandolla@t-online.de www.mandolla.de

2.4.1	Notar- und Grundstückskosten	10
2.4.2	Grunderwerbssteuer	10
2.4.3	Vermessungen	10
2.4.4	Anliegerbeiträge und Kostenerstattung	10
2.4.5	Sonstige Nebenkosten	11
3. Da	as Bau- und Planungsrecht	
3.1	Bauplanungsrecht	12
3.1.1	Flächennutzungsplan	12
3.1.2	Bebauungsplan	12
3.2	Bauordnungsrecht	12
3.3	Sonstige rechtsverbindliche Regelungen	12
4. Di	e Baugenehmigung	
<b>4. Di</b>	e Baugenehmigung  Die Bauvoranfrage	14
		14 14
4.1	Die Bauvoranfrage	
4.1	Die Bauvoranfrage  Der Bauantrag	
4.1 4.2 <b>5. W</b>	Die Bauvoranfrage  Der Bauantrag  Ver macht was?	14
4.1 4.2 <b>5. W</b>	Die Bauvoranfrage  Der Bauantrag  Ver macht was?  Der Immobilienmakler	14
4.1 4.2 <b>5. W</b> 5.1 5.2	Die Bauvoranfrage  Der Bauantrag  Ver macht was?  Der Immobilienmakler  Der Architekt	14 17 17
4.1 4.2 <b>5. W</b> 5.1 5.2 5.3	Die Bauvoranfrage  Der Bauantrag  Fer macht was?  Der Immobilienmakler  Der Architekt  Der Bauträger	14 17 17 18
4.1 4.2 <b>5. W</b> 5.1 5.2 5.3 5.4	Die Bauvoranfrage  Der Bauantrag  Zer macht was?  Der Immobilienmakler  Der Architekt  Der Bauträger  Die Bank	14 17 17 18



6. D	ie Bauausführung	
6.1	Rechte und Pflichten des Bauherren	23
6.2	Gesundheitsbewusst bauen	23
6.3	Preiswert bauen	24
6.4	Wie sichere ich mein Eigenheim?	25
7. D	er Bau ist fertig	
7.1	Abnahme eines Gewerks bzw. des gesamten Baus	27
7.2	Mängel am Bau? – Was tun?	27
8. D	ie Baufinanzierung	28
9. B	esonderheiten beim Bauen	
9.1	Renovieren, Modernisieren, Sanieren?	34
9.2	Der Denkmalschutz	34
10. F	Baugebiete in Villingen-Schwenningen 35, 36	, 37
11. \	Nichtige Adressen	
11.1	Ämterverzeichnis	39
11.2	Was erledige ich wo? Ein kleiner Wegweiser	40
12. F	Planen und Bauen von A bis Z	43
	mpressum	U3

## Was ist zu bedenken, bevor es überhaupt losgeht?

#### 1.1. Erste Überlegungen für das Projekt eigene "vier Wände"?

Die Entscheidung, ob Sie sich Ihre eigenen "vier Wände" kaufen oder selbst bauen wollen, hängt von vielen Faktoren ab.

Zunächst sollten Sie sich u.a. folgende Fragen beantworten:

- Sollen die eigenen "vier Wände" am Stadtrand oder in der Innenstadt stehen?
- Soll es ein Häuschen oder eine Wohnung sein?
- Möchte ich einen Altbau oder einen Neubau?
- Selbst bauen oder kaufen mit eventuellen Eigenleistungen?
- Spielen bei mir ökologische Gesichtspunkte eine Rolle?
- Welche Nutzungen (z.B.: Gewerbetrieb, stark befahrene Straße) befinden sich in der Nähe bzw. welche sind geplant? Stören sie mich?
- Muss ich auf dem Grundstück auf etwas Besonderes achten?
- Wie sehen meine finanziellen Rahmenbedingungen aus?

#### 1.2. Innenstadt oder Stadtrand?

Hier kommt es auf Ihre Lebensgewohnheiten an.

Das Haus bzw. die Wohnung am Stadtrand hat den Vorteil, bei Spaziergängen schnell im "Grünen" zu sein. Es herrscht zumeist eine relative Wohnruhe. Die vielfältigen Grünräume dieser Außenbezirke schaffen in der Regel für Kinder größere Freiräume.

Allerdings sind aufgrund der zum Teil nicht vorhandenen Infrastruktur die Wege zur Erledigung von Einkäufen, Vergnügungen (ins Lokal bzw. Theater gehen) und Behördengänge weiter. Der Weg zum Bäcker für die Frühstücksbrötchen ist da nicht mehr zu Fuß zu bewältigen.

In der Innenstadt ist dagegen alles in erreichbarer Nähe: Geschäfte, Behörden und Freizeitangebote. Auf der anderen Seite gibt es dort weniger bis gar keine Grünbereiche. Das "Nachtleben" bekommt man akustisch hin und wieder hautnah mit.

### 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 meist kostengünstiger als ein freistehendes Haus in vergleichbarer Lage. 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 dagegen weniger 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 erwerben 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 Wohnung befindet sich meist jedoch in einer zentralen Lage. Die Entscheidung müssen Sie für sich selber treffen

#### 1.4. Altbau oder Neubau?

Kaufinteressenten stehen vor der Entscheidung, entweder einen Altbau zu erwerben oder auf einen Neubau am Stadtrand auszuweichen. Wer einen Altbau kauft oder besitzt, wird häufig feststellen, dass die anstehenden Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten seine Finanzkraft strapazieren oder gar überfordern. Bezüglich finanzieller Zuschüsse lohnt sich eine Anfrage beim Amt für Stadtentwicklung. Es gibt speziell für Altbauten vorgesehene Finanzierungen.

#### 1.5. Selbst bauen oder kaufen mit eventuellen Eigenleistungen?

Der Kauf eines neuen Hauses bzw. einer Wohnung über einen Bauträger oder eine Fertighausfirma erfolgt in der Regel zügiger. Diese Anbieter erstellen meist mehrere Häuser auf einmal und somit können sie, bedingt durch ihnen zugestandene günstigere Konditionen im Materialeinkauf, ihre Immobilien auch billiger anbieten. Die Wohnungsgrundrisse sind in den meisten Fällen kaum veränderbar.

Falls Sie einen individuelleren Zuschnitt beim Bau eines Hauses verwirklichen wollen, so wenden Sie sich an einen Architekten,

## Checkliste zur Planungsphase

O Kauf oder

O Bau

O Altbau oder

O Neubau

Eigentumswohnung oder

O Haus

der Ihnen den Grundriss nach Ihren Wünschen plant. Diese individuellere Bauweise verursacht jedoch höhere Kosten. Pfiffigen Architekten gelingt es zuweilen dank geschickter Planung das ein oder andere Fertigangebot zu unterbieten. Falls Sie handwerklich geschickt sind, können Sie durch Eigenleistung auch Kosten senken. Es dauert allerdings erfahrungsgemäß länger, bis Sie Ihr Haus fertiggestellt haben und wegen der bereits laufenden Finanzierungskosten kann alles wiederum doch teurer werden.

### 1.6. Spielen bei mir ökologische Gesichtspunkte eine Rolle?

Der Bauplatz sollte so zugeschnitten sein, dass das Gebäude möglichst windgeschützt erstellt 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 aufnehmen können. Achten Sie ggf. auch darauf, ob Nachbargebäude oder hohe Bäume Schatten auf das Haus werfen. Eine energiesparende Bauweise zahlt sich im Laufe der Jahre durch reduzierte Heizkosten aus.

Auch bei der Auswahl von Baumaterialien haben Sie die Möglichkeit, auf ökologische Produkte zurückzugreifen.

#### 1.7. Welche Nutzungen befinden sich in der Nähe bzw. welche sind geplant? Stören sie mich?

Erkundigen Sie sich auch genau, wie sich der Bereich um das Grundstück herum in den nächsten Jahren weiterentwickeln wird. Eine Garantie für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es jedoch nirgends. Im Amt für Stadtentwicklung erfahren sie, ob in absehbarer Zeit in der Nähe z.B. eine Straße oder ein Gewerbegebiet geplant ist.

## 1.8. Muss ich auf dem Grundstück auf etwas Besonderes achten?

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. Diesbezügliche Auskünfte erhalten Sie eventuell von der Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn.

1.9. Wie sehen meine finanziellen Rahmenbedingungen aus?	
Einnahmen O Nettoverdienst Ehemann Nettoverdienst Ehefrau Kindergeld O Sonstige Einkünfte Summe der Einkünfte	€ je Monat
<ul> <li>Ausgaben</li> <li>Haushaltsmittel incl.</li> <li>Lebensmittel, Frisör, Kleidung usw.</li> <li>Autokosten incl. Benzin, Reifen Reparaturen</li> <li>Wohnnebenkosten incl.</li> <li>Heizung, Strom, Wasser, Telefon, Rundfunk- u. Fernsehgeb. usw.</li> <li>Urlaub</li> <li>Sonstiges</li> <li>Sicherheitszuschlag (5 bis 10 %)</li> </ul>	
Summe der Ausgaben  Differenz zwischen Ausgaben und Einnahmen (steht für die Darlehensraten zur Verfügung)	

# Branchenverzeichnis erzeichnis

Liebe LeserInnen! 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.

Architekturbüros	19, 42
Badausstattung	13
Baugrundberatung	13
Bauhaus	22
Bausachverständiger	19
Baustoffrecycling	38
Bauträger	U2
Beton	22
BRS-Recycling	38
BSH Holzfertigbau	6
Dachdeckungen	9
Elektroinstallationen	16
Entsorgung	8
Fertighaus	7
Fliesen	16
Garten- und Landschaftsbau	8
Hausverwaltung	20

Heizung	1;
Holzbau	38
Immobilien	10
Ingenieurleistungen	42
Krankenkasse	U
Landschaftsarchitekt	42
Massivhaus	8, 22
Musterhäuser	
Schlüsselfertiges Bauen	
Stadtwerke	38
Steuerberater	20
Steuerberatung	20
Transportbeton	22
Vermessungsbüros	2, 13, 19
Volksbank	-

U = Umschlagseite

## Gesünder Wohnen in einem BODENSEEHAUS

#### Neu!

Diffusionsoffener Wandaufbau: atmungsaktiv feuchtigkeitsregulierend ökologisch einwandfrei





BSH Holzfertigbau GmbH Zur Mühle 7; 78224 Singen Telef. (0 77 31) 93 52-0 Fax. (0 77 31) 93 52-25 www.bodenseehaus.de

#### MUSTERHÄUSER



Musterhaus Mühlingen an der B 313 zwischen Stockach und Meßkirch



Musterhaus VS-Schwenningen Messegelände Südwest



## Volksbank - Ihr Baufinanzierer:



Reden Sie mit uns

über alle Möglichkeiten der

Baufinanzierung

Telefon:

(077 21) 8 02-12 66 oder 8 02-13 70



Volksbank eG Villingen

#### Bauplätze zu verkaufen

Bad Dürrheim, Brigachtal, Niedereschach-Kappel, VS-Villingen, VS-Obereschach,



MSF Pavaletz GmbH Musterhaus Messegelände 78056 VS-Schwenningen Telefon 0 77 20/85 67 90 Telefax 0 77 20/6 47 79

Bei der Erstellung und Umgestaltung Ihrer Gartenanlage sollten Sie sich beim Fachmann über die verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten informieren.

## WALTER FROMMER

Garten- und Landschaftsbau

Anerkannter Ausbildungsbetrieb

Klippeneckstraße 48, 78056 VS-Schwenningen Telefon 077 20/6 66 51, Telefax 077 20/6 39 45 E-Mail: walter.frommer@gartenbau-frommer.de



Das Zeichen der Fachbetriebe

Gerne erwarten wir Ihre Anfrage.





#### 2.1. Auswahl eines Grundstückes

#### Voraussetzungen

#### für eine Bebaubarkeit

Bauinteressenten sollten sich zunächst einmal bei der Genehmigungsbehörde (Amt für Stadtentwicklung) erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Voraussetzungen 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 n\u00e4heren Umgebung einf\u00fcgt, das Ortsbild nicht beeintr\u00e4chtigt und die Erschlie\u00dfung gesichert ist.

#### Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstückes erfolgt dann normalerweise auf dem freien Markt über Zeitungsannoncen oder Immobilienmakler. Anfragen bei Ihrer Gemeinde und gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen.

#### 2.2. Grundstückserwerb

Im Normalfall wird das Grundstück gekauft. Über den Zeitpunkt der Zahlung des Kaufpreises werden im Kaufvertrag entsprechende Vereinbarungen getroffen. Daneben gibt es aber noch andere "Kaufformen". Die Nutzung im Wege des Erbbaurechts ist eine mögliche Form. Es ist ein grundbuchgesichertes Recht (meistens auf 99 Jahre) zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks. An den Eigentümer muss eine Pacht (die sog. Erbpacht) entrichtet werden. Eine weitere Alternative bietet der Grundstückskauf auf Rentenbasis.



Dachdeckungen Flachdachabdichtungen Bauwerksabdichtungen Dachbegrünungen · Holzbau Klempnerarbeiten · Gerüstbau

78054 VS-Schwenningen · Hegaustraße 12 Telefon (0 77 20) 10 55 · Telefax (0 77 20) 10 76 e-mail schloz-hennemann@schloz-hennemann.de http://www.schloz-hennemann.de

#### 2.3. Grundstückswerte

Bewegt sich der Grundstückspreis in einem für Sie vertretbaren Rahmen? Um hierüber einen Anhaltspunkt zu erlangen, haben Sie die Möglichkeit, aus der Kaufpreissammlung entsprechende Auskünfte zu erhalten. Diese Kaufpreissammlung wird bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt geführt. Diese Angaben sind ein erster guter Anhaltswert über die Höhe des Grundstückspreises. Der Wert entspricht jedoch nicht unbedingt dem tatsächlichen Kaufpreis. Letztendlich ist der Preis auf dem Markt frei vereinbar. Falls hier ein höherer Preis verlangt wird, liegt es an Ihnen zu entscheiden, ob Ihnen das Grundstück so viel "wert" ist.

Aus Erfahrung kann gesagt werden, dass die sogenannten Baulückengrundstücke in attraktiver Lage erheblich mehr kosten.

#### 2.4. Grundstücksnebenkosten

Zu dem Grundstückspreis kommen noch Nebenkosten in erheblicher Höhe hinzu.

Dies sind im Einzelnen:

#### 2.4.1. Notar- und Grundbuchkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen zwischen 1,0 % und 1,5 % des Kaufpreises. Kaufen Sie lediglich ein Grundstück, so werden die Kosten hiervon berechnet. Kaufen Sie ein bereits



Röntgenstraße, Schwenningen

bestehendes Objekt oder schließen Sie einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie ab, werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

#### 2.4.2. Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbssteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Das Finanzamt erhebt einen Betrag in Höhe von 3,5 % der im Vertrag vereinbarten Summe.

Die Grunderwerbssteuer wird, wenn das Gebäude gleichzeitig mit dem Grundstück erworben wird, vom Grundstücks- und Gebäudewert erhoben.

In diesem Fall sind die Bauherren im Vorteil, die lediglich das Grundstück erwerben und anschließend das Gebäude in eigener Regie erstellen. Sie müssen lediglich die Steuern, die sich vom Grundstückswert errechnen, entrichten.

#### 2.4.3. Vermessungen

Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, so sind die Vermessungsgebühren aufzubringen.

#### 2.4.4. Anliegerbeiträge und Kostenerstattung

#### Erschließungsbeitrag

Liegt das Grundstück in einem Baugebiet, für das die Stadt die öffentlichen Straßen, Gehwege, Plätze und Grünflächen erstellt hat, so wird sie diese Kosten von den "Nutznießern" wieder zurückholen. Der Erschließungsbeitrag richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten und ist vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Aufgrund von gesetzlichen Vorgaben und der Rechtsprechung erhebt die Stadt bis zu 90% der beitragsfähigen Kosten. Lediglich im Falle einer Übertragung der Erstellung und Abrechnung der Erschließung auf einen privaten Träger ist es möglich, alle Kosten auf die Grundstückseigentümer umzulegen. Das Stadtbauamt, Abteilung Verwaltung, informiert Sie gerne über eventuelle Erschließungsbeitragspflichten und erläutert Ihnen die Berechnungsweise. Vielleicht kann es Ihnen bereits Beträge nennen.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan sind die bei der Entwicklung von neuen Baugebieten verursachten Eingriffe in die Natur und Landschaft auszugleichen. Hierzu können die Baugrundstücke mit Maßnahmen belastet werden und/oder es sind Maßnahmen auf besonders ausgewiesenen Flächen festgesetzt worden.

Die Kosten für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind auf die Grundstücke im Baugebiet, die Eingriffe verursachen, zu verteilen.

#### Abwasserbeitrag

Der Abwasserbeitrag ist ein ähnlicher Beitrag wie der Erschließungsbeitrag. Er wird zur Finanzierung der Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen (Schmutz- und Regenwasserkanäle) erhoben.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben wird der Abwasserbeitrag mit einem einheitlichen Beitragssatz erhoben. Zur Zeit liegt er bei 1.6 € pro m² Grundstücks- und Geschossfläche.

Auch in diesem Fall gibt Ihnen das Stadtbauamt, Abt. Verwaltung, gerne weitere Auskünfte.

## Umlagen für die Hauptwasser-, Hauptgas- und Hauptstromleitungen sowie deren Hausanschlusskosten

Mit dieser Umlage werden die Kosten der Erstellung der Hauptleitungen und Hausanschlüsse für Gas, Strom und Wasser finanziert. Diese Leitungen liegen in der Regel in den Straßen, von wo aus die einzelnen Hausanschlüsse abgehen.

Auch in diesem Fall geben Ihnen die zuständigen Energieversorgungsunternehmen gerne weitere Auskünfte. In den meisten Fällen werden es die Stadtwerke Villingen-Schwenningen sein.

#### Erstattung von Kanalhausanschlusskosten

Die Grundstücksanschlüsse gehören ab dem Anschluss an die Hauptleitung nicht mehr zur öffentlichen Kanalisation. In Neubaugebieten werden die Anschlussleitungen im Zuge der Kanalbaumaßnahme mitverlegt. Die hierfür anfallenden Kosten sind dann vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu erstatten.

#### 2.4.5. Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt für ihn eine Provision an.

### Checkliste Grundstücks-/Hauskauf

- O Bebaubarkeit (Bebauungsplan einsehen, ggf. Bauberatung vereinbaren)
- Geschoßflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Q Überbaubarkeit
- O mögliche Bauweise
- O mögliche Nutzungsart
- O Wegerechte
- O Sonstige Nutzungsrechte Fremder

#### Checkliste Grundstücks-/Hauskauf

Wichtig O	Vorhanden O	Nicht wichtig O	Geschäfte
О	О	•	Bushaltestelle
О	•	O	Ärzte
О	•	O	Öffentliche Verkehrsmittel
О	•	O	Kurze Entfernung zum Arbeitsplatz
О	•	O	Garten
О	•	O	Grundstücksgröße
0	•	O	Zentrale Lage
О	•	O	Freizeitangebote

## Das Bau- und Planungsrecht

Das Bau- und Planungsrecht gliedert sich in das bundeseinheitliche Planungsrecht und in das jeweilige länderspezifische Bauordnungsrecht. Das Planungsrecht, das im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt ist, regelt oder schafft die Rechte zur Bebauung der Grundstücke. Kurz gesagt, es regelt, wo und was gebaut werden darf.
Das Bauordnungsrecht klärt, wann und wie gebaut werden darf,
bzw. – falls durch die Gemeinde geregelt – wie das Gebäude
außen gestaltet werden muss (Örtliche Bauvorschriften). Es konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens.

#### 3.1. Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht teilt sich in zwei Stufen:

Zum einen gibt es die vorbereitende Bauleitplanung, die mit dem Flächennutzungsplan die beabsichtigte Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen für das gesamte Stadtgebiet darstellt. Dieser Flächennutzungsplan ist für den Bürger jedoch nicht verbindlich. Die verbindliche Bauleitplanung hingegen regelt in einzelnen Bebauungsplänen, die für eng begrenzte Teile des Gemeindegebietes gelten, konkret, was und wie gebaut werden darf. Kraft Gesetzes steht der Gemeinde die Planungshoheit zu. Deshalb ist der Gemeinderat für die Verabschiedung des Flächennutzungsplans und der Bebauungspläne zuständig.

#### 3.1.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, wie z.B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf.

Aus dem Flächennutzungsplan entstehen keinerlei Ansprüche auf die dargestellte Nutzung, jedoch muss ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Sollen im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden, so muss grundsätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

#### 3.1.2. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist ein Baugesetz für den im Plan bezeichneten Bereich und für alle Behörden und Einzelpersonen bin-

dend. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eine Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Es wird also geregelt was, wie und wo gebaut werden darf.

Der Bebauungsplan besteht in der Regel aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Ihm ist eine Begründung beigefügt, die den Anlass der Aufstellung und die Inhalte der Festsetzungen erläutert. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Das Amt für Stadtentwicklung erteilt Ihnen jederzeit gerne Auskünfte.

#### 3.2. Bauordnungsrecht

Die Landesbauordnung (LBO) regelt die Ausführung des Bauvorhabens und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Sie enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver und baugestalterischer Art an Bauwerke und Baustoffen (z.B. Abstandsflächen, Brandschutz etc.) Außerdem regelt sie das Genehmigungsverfahrens sowie die zur Wahrung von Sicherheit und Ordnung zu treffenden Vorkehrungen.

Des Weiteren ermöglicht die Landesbauordnung der Stadt, örtliche Bauvorschriften zu erlassen, die jeweils eine bestimmte Gestaltung der Gebäude für ein Gebiet vorgeben.

#### 3.3. Sonstige rechtsverbindliche Regelungen

Fragen Sie beim Amt für Stadtentwicklung auch nach, ob Ihr Grundstück im Geltungsbereich eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, im Geltungsbereich einer örtlichen Bauvorschrift, einer Erhaltungssatzung oder des Denkmalschutzgesetzes liegt. Hieraus können jeweils Regelungen für die Erstellung, bauliche Veränderungen oder die Nutzung eines Gebäudes resultieren.

Möchten Sie Ihr Grundstück teilen, bedarf es hierzu evtl. einer Teilungsgenehmigung. Diese Genehmigung ist beim Amt für Stadtentwicklung zu beantragen.

### Für Ihre Notizen



Sie möchten Bauen?

Wir sind Ihre Partner!



Lagepläne • Bauvermessung

Massenermittlung • Bauleitung

HENKE UND PARTNER GMBH Ingenieurbüro für Geotechnik Vertretung Schwarzwold – Boor

Baugrundberatung • Gutachten • Altlasten

Neuer Angel 25 78056 VS - Schwenningen

VERMESSUNG - GEOTECHNIK - BAULEITUNG

Telefon: 07720 - 95 86 86 Telefax: 07720 - 95 86 87 e-mail: kontakt@ifr-vs.de

!Bauinfos online!

www.ifr-vs.de



# Die Baugenehmigung

#### Genehmigungspflicht

Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen ist genehmigungspflichtig.

Die Errichtung baulicher Anlagen ohne die erforderliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße (siehe Abschnitt: Verstöße gegen das Baurecht) geahndet werden. Hinzu kommt das Risiko, dass eine nicht genehmigungsfähige, jedoch begonnene Baumaßnahme wieder rückgebaut, d.h. beseitigt werden muss.

Eine Bauberatung oder eine Bauvoranfrage beim Amt für Stadtentwicklung, Abt. Baurecht, dient der Klärung von Fragen über die grundsätzliche Zulässigkeit einer Baumaßnahme.

#### Planverfasser

Zur Erstellung von Bauunterlagen (Bauplänen) und zur Unterzeichnung als Entwurfsverfasser müssen Architekten, Ingenieure oder andere Bauvorlageberechtigte herangezogen werden, die die in der Landesbauordnung dargelegten Voraussetzungen erfüllen. Es empfiehlt sich für Bauherren dringend, sich die Planvorlageberechtigung des in Aussicht genommenen Architekten oder Ingenieurs nachweisen zu lassen.

#### 4.1. Die Bauvoranfrage

Eine Bauvoranfrage empfiehlt sich vor allem dann, wenn vor Erwerb eines Baugrundstücks im Grundsatz geklärt werden soll, ob das Grundstück auch wirklich den Vorstellungen entsprechend bebaut werden darf.

Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides (Bauvoranfrage) sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu beantwortenden Fragen zum Bauvorhaben erforderlich sind:

- Lageplan Maßstab 1:500
- Baubeschreibung
- Bauentwurfsskizze(n).

Diese Unterlagen müssen mindestens dreifach beim Amt für Stadtentwicklung eingereicht werden. Die Gebühren für einen Vorbescheid betragen 1 vom Tausend der Baukosten (mind. 30,70 €). Der Vorbescheid ist drei Jahre gültig.

#### 4.2. Der Bauantrag

Dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung (Bauantrag) müssen folgende Unterlagen beigefügt werden:

- Lageplan Maßstab 1:500
- · Bauzeichnungen
- Baubeschreibung
- · Darstellung der Grundstücksentwässerung
- die bautechnischen Nachweise oder die Erklärung zum Standsicherheitsnachweis.

Die Bauunterlagen (Baupläne) müssen von einem geeigneten Planverfasser erstellt werden (siehe Abschnitt: Planverfasser).

#### Baugenehmigung

Das Genehmigungsverfahren gliedert sich in folgende Schritte: Der Bauantrag wird beim Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Baurecht, auf Vollständigkeit geprüft. Sollten Unterlagen fehlen, so werden diese mit der Eingangsbestätigung angefordert.

Die Baurechtsbehörde prüft den Bauantrag auf Übereinstimmung mit den bauordnungs- und planungsrechtlichen Vorschriften. Die Eigentümer der an das Baugrundstück angrenzender Grundstücke (Angrenzer) werden von dem Eingang des Bauantrages benachrichtigt. Gleichzeitig erhalten die Angrenzer die Gelegenheit, die Bauvorlagen beim Amt für Stadtentwicklung einzusehen und Einwendungen zu dem Bauvorhaben vorzubringen. Auch werden die Stellungnahmen interner und externer Dienststellen eingeholt. Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen entscheidet die Baurechtsbehörde über den Bauantrag und erteilt die Baugenehmigung oder benachrichtigt den Bauherrn, dass das Bauvorhaben in der gewünschten Form nicht genehmigt werden kann.

Mit den Bauarbeiten darf aber erst begonnen werden, wenn hierfür die Baufreigabe (Roter Punkt) erteilt wurde.

## Teilbaugenehmigung und Teilbaufreigabe

Vor der Erteilung der Baugenehmigung sowie der Baufreigabe (Roter Punkt) darf weder mit den Bauarbeiten noch mit dem Baugrubenaushub begonnen werden. Ist das Baugenehmigungsverfahren soweit fortgeschritten, dass die Genehmigung des Bauvorhabens abzusehen ist, kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Teilbaugenehmigung sowie eine Teilbaufreigabe erteilt werden. Damit können Bauarbeiten für die Baugrube oder für einzelne Bauteile oder -abschnitte schon vor Vorliegen der Baugenehmigung durchgeführt werden.

#### Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung begonnen oder die Bauausführung drei Jahre unterbrochen worden ist. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist verlängert werden.

#### Gebühren für die Baugenehmigung

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, die Abnahmen usw. werden nach dem Landesgebührengesetz in Verbindung mit der Gebührenverordnung des Landes festgesetzt. Sie richten sich nach den Baukosten.

Die Baugenehmigungsgebühren betragen vier vom Tausend der Baukosten, mindestens jedoch 51,15 €.

#### Verstöße gegen das Baurecht

Verstöße gegen baurechtliche Bestimmungen liegen vor, wenn z.B. ohne die erforderliche Baugenehmigung, ohne Baufreigabe oder abweichend von den genehmigten Plänen bauliche Anlage errichtet, verändert oder abgebrochen werden.

Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden. Mit Zahlung der Geldbuße wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Handelns freigestellt. Kann aus baurechtlichen oder technischen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung geheilt werden, muss unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten baulichen Anlage angeordnet werden.

#### Checkliste für Ihren Bauantrag

Bauantrag schriftlich mind. in dreifacher Ausfertigung (besser: bei gewerblichen Bauvorhaben in fünffacher Ausfertigung zur Beschleunigung des Verfahrens) an das Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Baurecht mit:

- O Lageplan im Maßstab 1:500
- O Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten mit entsprechender Vermaßung
- O Baubeschreibung mit folgenden Angaben:
  - O Konstruktionsbeschreibung
  - Nutzungserklärung
  - O Anlagen zur Wärmeversorgung
  - O Nachprüfbare Berechnung der
    - O bebauten Fläche
    - Geschossflächenzahl
    - Grundflächenzahl
    - O Rohbau- und Gesamtbaukosten
    - O umbauter Raum in Kubikmeter
    - O Wohnflächenberechnung
    - O Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsplan
    - O Lage der PKW-Stellplätze
    - O Nachweis der Standsicherheit (Statik) mit Unterschrift (Haftungsübernahme) durch einen Fachingenieur
- O Wärme- und Schalldämmung
- O Entwässerungsantrag mit Lageplan im Maßstab 1:500 oder 1:1000 mit allen zur Beurteilung wichtigen Eintragungen
- O Grundrisse der einzelnen Gebäude mit allen Geschossen und der Darstellung der Entwässerungsgegenstände und Leitungen
- O Schnitte durch Grund- und Anschlussleitungen
- O Berechnung der bebauten und entwässernden sonstigen Flächen



## Ihr kompetenter Partner in Sachen IMMOBILIF

fair und zuverlässig seit 20 Jahren

- □ Immobilienschätzung und -Bewertung
- Vermittlung von Grundstücken, Eigentumswohnungen, Wohnhäusern, Gewerbe- und Mietobjekten
- □ Baufinanzierungen

**VDM** Mitglied im Verband Deutscher Makler



Hirschbergstraße 8 · 78054 VS-Schwenningen Telefon (0 77 20) **3 15 11** · Fax (0 77 20) 3 51 98







#### 5.1. Der Immobilienmakler

Der Immobilienmakler vermittelt Grundstücke, Eigentumswohnungen und Gebäude zwischen Käufern und Verkäufern. Nachdem die Verkäufer sich einen Makler ausgewählt haben, bieten diese die Immobilien in der Regel über die Tageszeitungen, Prospekte oder Schaukästen an. Die potenziellen Käufer können sich hierüber ihr gewünschtes Objekt aussuchen. Bei gesteigertem Interesse kann auch eine Gebäudebesichtigung vereinbart werden.

Bei einer erfolgreichen Vermittlung fällt dann eine Gebühr an. Käufer und Verkäufer zahlen auf Basis der Kaufsumme einen festen Prozentsatz des Kaufpreises als Provision an den Makler.

#### 5.2. Der Architekt

Viele angehende Bauherren sind der Meinung, dass sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen können, 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 Haubau durchläuft, ist die Gefahr jedoch groß, dass der Bauherr schon vor dem ersten Spatenstich den Überblick verliert, ganz zu schweigen von unvorhergesehenen Situationen.

Um beim Hausbau möglichst sicher und reibungslos ans Ziel zu gelangen, ist ein umfangreiches Fachwissen auf dem Bausektor erforderlich. Der geeignete Partner für den Bauherrn ist deshalb ein 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 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) verlangt, fährt der Bauherr mit einem Architekten unterm Strich meist günstiger, weil sich durch gezielte Planung und Vergabe der Bauleistungen erhebliche Baukosten sparen lassen. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, dass der Architekt dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau abnimmt und damit hilft, die ohnehin schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen.

#### Wie findet man den richtigen Architekten?

Der schnellste Weg führt immer über Bekannte oder über Bauobjekte in der näheren Umgebung, die Ihnen besonders zusagen. Eine andere Möglichkeit ist, Veröffentlichungen von Wettbewerbsergebnissen der Bausparkassen oder Fachzeitschriften zu verfolgen. Oder Sie schauen ins Branchenverzeichnis und ver-



abreden sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch und lassen sich dessen Arbeiten zeigen.

#### Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluss kommt, muss der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennenlernen sowie neben dem augenblicklichen Raumbedarf auch die zu erwartenden Entwicklungen und Veränderungen und seine 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 Grundstückes, an die sich die Erkundungen der bau- und planungsrechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baumbestand, Denkmalschutz etc.) anschließt. In der nächsten Phase fertigt der Architekt eine Skizze an, die die geäußerten Wünsche des Bauherrn berücksichtigt sowie Grundrisslösungen, die Erschließungsmöglichkeiten und die Einbindung in die Umgebung darstellt. Sobald sich die Partner auch Gedanken über Konstruktion und Materialien sowie den Standard des Innenausbaus gemacht haben, kann der Architekt eine Kostenschätzung erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Architektenvertrages gekommen.

#### Planungsablauf

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

Wenn beim Behördenrundgang im Rahmen der Vorplanung keine größeren Probleme auftauchen, kann danach sofort mit der Ausführungsplanung begonnen werden. Damit werden alle späteren Bauschritte sowie die Ausstattung so konkretisiert, dass die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen arbeiten kön-



nen. Anhand der Ausführungsplanung können außerdem die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibung und Kostenangebote ermittelt werden. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostenangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Sobald der Bauantrag genehmigt ist, kann mit dem Bauen begonnen werden.

Nun vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl.

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 Bauträger

Man kann sich sein Haus auch von einem Bauträger erstellen lassen. Dieser verkauft vielfach Haus und Grundstück einschließlich Architekten- und Ingenieurleistungen "im Paket". Auch die Vereinbarung eines Festpreises für das schlüsselfertige Haus ist für viele Bauwillige interessant. Diesen Vorteilen stehen zuweilen geringere Einflußmöglichkeiten des Käufers auf die Gestaltung, den Grundriss und andere Eigenschaften des Hauses gegenüber. Ergänzend zu den "klassischen" Bauformen ist auch ein Blick auf die Angebotspalette der Fertighausanbieter interessant. Die Vorteile von Fertighäusern liegen z.B. in einem besonders geringen Flächenbedarf für Außen- und Zwischenwände bei sehr guter Wärmedämmung. Durch einen hohen Vorproduktionsanteil und sehr kurze Bauzeit unterstützen sie eine günstige Finanzierung. Der Leistungsumfang reicht auch beim Fertighaus vom klassischen Ausbauhaus bis zum schlüsselfertigen Eigenheim. Ein Fertighaus ist ebenso wie andere Bauformen als staatlich förderfähiges Niedrigenergiehaus erstellbar.

In Villingen-Schwenningen gibt es ein Musterhauszentrum beim Messegelände. Dort kann man sich vom Typenhaus bis hin zum individuell geplanten Haus informieren.

#### 5.4. Die Bank

Abzüglich Ihres Eigenkapitals und der Eigenleistungen, die Sie einbringen können, benötigen Sie für die Finanzierung Ihrer Immobilie i.d.R. Fremdkapital.

Entweder Sie verfügen über zuteilungsreife Bausparverträge in

entsprechender Höhe oder Sie nehmen einen Kredit bei der Bank auf. Die Bank bewertet Ihre Immobilie und gibt Ihnen je nach finanzieller Situation bis zu 60 % des Immobilienwertes einen Hypothekenkredit ersten Ranges. Das bedeutet, dass dieser Kredit im Falle einer späteren Zwangsversteigerung wegen Zahlungsunfähigkeit zuerst bedient werden muss.

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

Bei der Ausarbeitung der Zins- und Tilgungspläne sollten Sie Ihre monatlichen Lebenshaltungskosten und finanziellen Belastungen sowie die Entwicklung Ihrer Einkommensverhältnisse berücksichtigen.

#### 5.5. Der Notar

Der Kauf von Immobilien, der gleichzeitig zusammen mit dem Erwerb von Grundstücken oder Grundstücksteilen verknüpft ist, muss laut § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) durch einen notariellen Kaufvertrag beurkundet werden.

Der Kaufvertrag, der vom Notar ausgearbeitet wird, 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 Gehund Fahrrechte oder Vorkaufsrechte.

Der Notar erläutert Käufer und Verkäufer den Kaufvertrag. Er ist verpflichtet, den schwächeren Vertragspartner vor Nachteilen schützen und beide Parteien zu belehren. Nach der Belehrung wird dann der Vertrag von beiden Vertragspartnern unterschrieben. Der Notar unterschreibt den Vertrag zur Beurkundung ebenfalls.

#### 5.6. Das Grundbuchamt

Nach Abschluss des Kaufvertrages wird dieser u.a. dem Grundbuchamt übergeben. Es trägt dann in das betreffende Grundbuch eine sog. "Auflassungsvormerkung" ein. Die Auflassungsvormerkung ist ein Sicherungstitel und eine Art Reservierung für den Käufer. Erst wenn der Käufer die Abschrift der Auflassungsvormerkung erhalten hat, wird der Kaufpreis fällig. Nach Zahlung des Kaufpreises kann der Käufer beim Notariat die Auflassung beantragen. Die Auflassung ist der Eintrag der Käufers als Eigentümer in das Grundbuch. Erst jetzt ist das Eigentum rechtlich übertragen worden.

Dies ist auch möglich, wenn der Verkäufer mittlerweile in Konkurs gegangen ist.

## Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Heinz Grießhaber

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Grundstücksvermessungen
- Geländeschnitte, Lagepläne nach Landesbauordnung
- Absteckungen, Einschneiden von Schnurgerüsten

Marbacher Straße 19, 78048 VS-Villingen, Telefon 0 77 21/90 30 70, Telefax 90 30 72

Beratung
Entwurf
Planung
Bauleitung
Kostenkontrolle



Wertgutachten

von Gebäuden für: Verkauf Beleihung Erbteilung Neubau Industriebau Altbausanierung Denkmalpflege Detailplanung







## BERTHOLD FRISCH

Diplom Finanzwirt (FH)

Steuerberater/Vereidigter Buchprüfer Von-Rechberg-Straße 11 78050 VS-Villingen

Ø 0 77 21/91 92-0 **FAX** 0 77 21/91 92-20

## Rosa Hettich

#### **S**TEUERBERATER

KRONENSTRASSE 34 78054 VS-SCHWENNINGEN TELEFON 0 77 20/6 46 70 · FAX 0 77 20/6 46 33

ZUFALL?

NICHT BEI UNS!



#### **Der Hausverwaltungsprofi**



Kersting Treuhand KG Haus-, Miet- u. Vermögensverwaltung Margarethe Scherb-Str. 48

78052 Villingen-Schwenningen Tel.: 07721 98020 Fax: 07721 980217

#### 5.7. Der Handwerker

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 Basis für die Ausgestaltung von Bauverträgen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Dies sichert eine gerechte Abwägung der beiderseitigen Interessen zu. Wird einem Vertrag über Bauleistungen nicht die VOB zugrunde gelegt, so gilt das BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Zu beachten ist u. a. auch das AGB-Gesetz, in dem Regelungen über die allgemeinen Geschäftsbedingungen getroffen sind.

Über Details wird Sie Ihr Architekt ober Bauträger informieren.

#### 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 Geldstrafe bis zu 25.564,59 €, 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.



Klein Eschle, Schwenningen



Schilterhäusle, Zentralbereich



- Transportbeton
- Betonstahl u. Zubehör
- Träger, Formstahl

bsb Beton - Stahl und Baustoff GmbH & Co. KG Mühlenstraße 17 D-78050 VS-Villingen Tel. (07721) 9824-0 Fax (077 21) 279 32 http://www.bsb-vs.de

### Der Weg zu Ihrem **Traumhaus**



Massiv · Schlüsselfertig · Festpreis

MSF Pavaletz GmbH Musterhaus Messegelände 78056 VS-Schwenningen Telefon 0 77 20/85 67 90 Telefax 0 77 20/6 47 79 Internet www.pavaletz.de



#### 6.1. Rechte und Pflichten des Bauherrn

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

#### 6.2. Gesundheitsbewusst 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:

- Schweb- und Faserstoffe aus bestimmten Materialien (Asbestfasern oder künstliche Materialfasern)
- Chemische Substanzen in Baustoffen (z.B. Formaldehyd in Spanplatten, Dämmstoffen, Belägen, Tapeten; PCP und Linadan in Holzschutzmitteln, Lösungsmittel in Farben, Lacken, Klebern etc.)
- Strahlenexposition aus Baustoffen, z.B. Radon und seine Folgeprodukte.

Die gesundheitlichen Beeinträchtigungen konnten sich vor allem deshalb einstellen, weil gerade im Hobby- und Heimwerkerbereich bei der Anwendung und Verarbeitung von Baustoffen manche Regeln nicht beachtet wurden, die dem "Profi" vertraut sind. Beim biologische n Bauen wird diese gesundheitsbewusste Linie weiterverfolgt, indem man sich verstärkt wieder den altbewährten Materialien wie Ziegel, Holz, Naturstein, Kalk. lösemittelfreie Produkte 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, Kork, Wolle, Keramik oder Linoleum verwendet werden.



#### Glas

Glas – ebenfalls ein reines Naturprodukt – ist zu einem der dominierenden Baustoffen geworden. Je höher der Glasanteil an der Fassadenfläche ist, desto größer ist bei entsprechender Ausführung auch der Gewinn an Licht, Sonne und Wärme für alle nach Süden orientierten Räume. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens mit der Behaglichkeit, gesteigertem Wohlbefinden und höherer Lebensqualität. Zudem hilft die natürliche Heizkraft der Sonne, Heizkosten zu sparen.

#### Wärmedämmung und Speicherung

Zur konsequenten Umsetzung der Baubiologie gehört der Umweltschutz. Zu den wirksamsten Maßnahmen zählen hier eine verstärkte Wärmedämmung und eine energiesparende Hausheizung. Der Einbau dichter Isolierglasfenster, eine optimale Wärmedämmung der Außenhülle, und der Einsatz sogenannter alternativer Techniken helfen den Energieeinsatz und die Schadstoffbelastungen zu reduzieren. Wer jetzt seine Heizung auf einen gasbetriebenen Brennwertkessel umstellt, schont auf längerer 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 und dafür vorübergehend auch Mehrkosten in Kauf nimmt.

#### Energiesparen

Derzeit werden in einem Einfamilienhaus ca. 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. Die Abgasverluste können durch moderne Heizkessel beträchtlich verringert werden. Damit mindern sich auch Schadstoffe wie Schwefeldioxyd. Die Kohlendioxydproduktion ist Hauptverursacher des Treibhauseffektes! Nicht zuletzt spart eine umweltfreundliche Feuerungsanlage unmittelbar auch Öl oder Gas und damit bares Geld.

Jeder Besitzer kann sich anhand der Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers selbst eine Bild über den Zustand seiner Heizungsanlage machen. Im Messprotokoll muss beispielsweise immer die Rußzahl angegeben sein. Ist sie größer als 9, zeigt dies einen Niederschlag unverbrannter Kohlenstoffe an. Die Verbrennung ist also nicht vollständig, eventuell entsteht sogar giftiges Kohlenmonoxid. Außerdem behindert Ruß den Wärmeübergang vom heißem Rauchgas in das Heizwasser. In der Vergangenheit hat man die Heizung aus Sicherheitsgründen gern eine Nummer zu groß gewählt, damit es auch im kältesten Winter noch ausreichend warm würde. Dieses "Darf es ein bisschen mehr sein?" ist für den Heizungsbauer heute keine Frage mehr. Es muss die richtige Heizung sein, berechnet nach dem tatsächlichen Wärmebedarf der jeweiligen Wohnung.

Nach Ansicht der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (AgV) gilt unter den modernen Heizkesseln der Brennwertkessel als "besonders energiesparende und umweltschonende Wärmeerzeugung". Für Hausbesitzer, die ihre Heizung modernisieren wollen, empfiehlt es sich, bei Verbraucherverbänden, Energieberatern kommunaler Versorgungsunternehmen oder beim Installateur Informationen über die derzeit günstigste Heizungsund Warmwassertechnik einzuholen. Die Berater können Vergleichsrechnungen anstellen, wie rentabel eine Entscheidung bei höheren Anschaffungskosten z.B. von Brennwertgeräten, aber wesentlich niedrigeren Kosten ihres Energieverbrauches sein kann. Seit 1993 wurden die Grenzwerte für Abgasverluste deutlich verschärft. Einige Altanlagen sind daher nicht mehr erlaubt.

#### 6.3. Preiswert bauen

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal in ihrem Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Um so mehr möchten sie möglichst all ihre Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim verwirklichen. Die erste vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung:

Soll der Bau kostengünstig bleiben, muss man von so mancher liebgewonnenen 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, z.B. 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 Bauherren ab. Dennoch lassen sich einige Richtlinien aufstellen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:

- 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 einem guten Entwurf lässt sich auch hier eine anspruchsvolle Gestaltung erreichen.
- Am Rohbau nicht sparen!
   Faustregel: Die Grundsubstanz soll viele Generationen überdauern. Zu knapp dimensionierte und in der Praxis wenig

dauern. Zu knapp dimensionierte und in der Praxis wenig erprobte Bauweisen und Materialien sollten unbedingt vermieden werden.

Fin Beispiel: Die Außenmauern einige Zentimeter dicker als die

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.

- 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 gm groß sein.
- Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden!
   Exklusive Wasserhähne, Badewannen, Bodenbeläge, Schalter etc. kosten ein Vielfaches im Verhältnis zu einfachen Standardausstattungen. Es besteht immer noch die Möglichkeit, später bei verbesserter Haushaltslage "nachzurüsten".
- Grundstücksfläche optimal ausnutzen!
   Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz?
   Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweise sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.
- · Kellerraum ist Nutzraum!

Manche Bauherren setzen ihren Sparstift zu allererst beim Keller an. Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager und Hobbyraum anderweitig im Gebäude untergebracht werden – zumeist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden. Nebenräume im Keller unterzubringen kann also auch



Weiherstraße, Villingen



Eisweiher, Villingen

eine preislich interessante Alternative sein. Ausnahmen sind bei einer schwierigen Hanglage oder einem hohen Grundwasserspiegel gegeben. Solche Voraussetzungen erfordern hohe Kosten für Sonderbaumaßnahmen. Denken Sie daran, dass Sie im Nachhinein keinen Keller mehr bauen können.

- Baustoffe "horten"!
   Schon vor Baubeginn Sonderangebote der örtlichen Handwerksbetriebe sowie Baumärkte z.B. an Fliesen, Farben Installationsmaterial etc. wahrnehmen.
- Eigenleistungen einbringen!
  Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrungen vorhanden sind. Ggf. können Eigenleistungen auch unter anfänglicher fachlicher Anleitung erfolgen.

#### 6.4. Wie sichere ich mein Eigenheim?

"Bei mir wird schon nicht eingebrochen…", so denken viele Menschen, bis es doch passiert. Dann ist der Schock groß, die Privatsphäre ist verletzt und das Sicherheitsgefühl verloren. Auch psychische Folgen, die nach einem Einbruch auftreten können, wiegen oft schwerer als der materielle Schaden.

Die Erfahrung der Polizei zeigt, dass man sich davor schützen kann. Über ein Drittel der Einbrüche bleibt im Versuchsstadium stecken, nicht zuletzt durch sachgemäße sicherungstechnische Einrichtungen. Ca. 95% der Angriffe von Einbrechern erfolgen auf Fenster und Türen im Erdgeschoss. Vernachlässigen Sie aber das Obergeschoß oder leicht erreichbare obere Stockwerke nicht. Leitern, Gartenmöbel, Kisten, Mülltonnen usw. können als Aufstiegshilfen dienen. Keller- und andere Zugangstüren dürfen auch nicht außer Acht gelassen werden. In aller Regel betragen die Mehrkosten für den Einbau einbruchhemmender Fenster und Türen nicht einmal 2% der Gesamtbaukosten.

#### Fenster/Fenstertüren

Bei Neu- und Umbauten erhalten Sie durch den Einbau von einbruchhemmenden Fenstern und Fenstertüren nach DIN V ENV 1627, mindestens Widerstandsklasse 2 einen guten Einbruchschutz. Diese Fenster haben einen besonders widerstandsfähigen Beschlag, einen verstärkten Fensterrahmen, eine Verbundsicherheitsglasscheibe (DIN 52290) und abschließbare Fenstergriffe. Die Sicherung mit üblichen Rollläden reicht nicht aus. Sie dienen als Sicht- und Sonnenschutz, haben aber keine einbruchhemmende Wirkung. In Einzelfällen kommen einbruchhemmende Rollläden nach DIN V ENV 1627, mindestens Widerstandsklasse 2 in Betracht. Sie bestehen aus Holz oder Aluminium und sind gegen Hochschieben durch eine integrierte Hebesperre automatisch gesichert. Außerdem werden einbruchhemmende

Rollläden in fest verankerten Führungsschienen gegen Herausreißen gesichert. Alle Rollläden sollten gegen Hochschieben gesichert werden. Terrassen- oder Balkontüren können auch mit Roll- oder Scherengittern bzw. Gittertüren gesichert werden. Häufig gekippte Fenster (WC/Bad/Küche) können mit einem Gitter wirkungsvoll geschützt werden. Gitter müssen fachgerecht befestigt und gegen Demontage gesichert werden. Die Gitterstäbe sollten mindestens 18 mm stark sein und keine Durchstiegsmöglichkeit bieten.

#### Haus-/Wohnungstüren

Ungesicherte Türen bieten sowohl an der Bandseite als auch an der Schließseite entsprechende Schwachstellen für Werkzeugangriffe. Durch den Einbau einbruchhemmender Türen nach DIN V ENV 1627, mindestens Widerstandsklasse 2, erhalten Sie einen guten Einbruchschutz. Diese Türen verfügen über ein massives Türblatt, eine verstärkte Zarge, einen Sicherheitsbeschlag mit Bohrschutz, verstärkte Türbänder mit Hintergreifhaken/Tresorbolzen, ein verstärktes, speziell verankertes Winkelschließblech und i.d.R. einen Türspion. Eine integrierte Türspaltsperre dient als Überrumpelungsschutz gegen unliebsame Gäste. Das Türschloss mit eingebautem Sicherheitsschließzylinder sollte Werkzeugangriffen verschiedenster Art standhalten können.

#### Einbruch-/Überfallmeldeanlage

Die o.g. mechanischen Sicherungsmöglichkeiten können im Einzelfall mit einer Einbruchmeldeanlage elektronisch überwacht werden. Je nach Art und Umfang kann sie Täter abschrecken, so dass es gar nicht zu einem Einbruchsversuch kommt, oder bei

erkanntem Einbruch hilfeleistende Stellen (Wach- und Sicherheitsdienste) alarmieren. Einbruchmeldeanlagen sollten gleichzeitig als Überfallmeldeanlage konzipiert sein, damit bei Notfällen manuell Alarm ausgelöst werden kann.

#### Grundstück

Bei der Gestaltung Ihres Grundstücks sollten Sie die Beleuchtung, die Einfriedung die Zutrittskontrolle, die elektrischen Außenanschlüsse und die Bepflanzung entsprechend berücksichtigen. Einbruchgefährdete Bereiche sollten deshalb beleuchtet sein. Das Licht kann automatisch durch Bewegungsmelder geschaltet werden. Außensteckdosen sollten gegen den Einsatz leistungsstarker Maschinen abschaltbar sein. Gestalten Sie Ihr Grundstück übersichtlich und vor allem für Nachbarn einsehbar, um Einbrechern Versteckmöglichkeiten zu nehmen.

#### Gesamtkonzept

Wichtig ist der Gesamtschutz des Hauses bzw. der Wohnung. Nur wenn alle Schwachstellen beseitigt sind, ist Ihr Eigentum wirksam geschützt. Jede Kette ist nur so stark wie ihr schwächstes Glied.

#### Informieren Sie sich zu Ihrer Sicherheit

Die Polizeidirektion Villingen-Schwenningen bietet hierzu kostenlose individuelle Schwachstellenanalysen mit entsprechenden Sicherheitsempfehlungen durch geschulte Berater an. Auch schon während der Bauplanungsphase können Sie sich dort kostenlos beraten lassen.

Sie erreichen die Berater unter Telefon 0 77 21 / 6 01-3 14 während der üblichen Bürozeiten.

#### 7.1 Abnahme des Baus

Mit der Begleichung 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 wir-



Schilterhäusle, Zentralbereich

# Der Bau ist fertig

kungsvoll abzudecken. Auch bei der Bauausführung werden sich Reklamationen nie ganz ausschalten lassen.

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

#### Vorgehensweise des Bauherrn

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

## Die Baufinanzierung

Es kommt selten vor, dass sich Bauwillige nur mit ihrem Eigenkapital ihre eigenen "vier Wände" erstellen bzw. kaufen können. In der Regel müssen Kredite zur Finanzierung aufgenommen werden.

Bei ausreichend nachgewiesenen Sicherheiten gibt Ihnen jedes Bankinstitut einen Kredit zur Finanzierung Ihres neuen "Eigenheimes". Sie haben die Wahl, sich für ein geeignetes Institut mit den für Sie günstigsten Konditionen zu entscheiden.

Für bestimmte innovative Projekte und Bevölkerungsgruppen

(z.B. kinderreiche Familien) unterstützt das Land Baden-Württemberg den Kauf bzw. Bau des Eigenheimes bzw. der Wohnung.

Nachfolgend wird Ihnen ein kurzer Überblick über die verschiedenen Förderprogramme einschließlich ihrer Voraussetzungen zu deren Erhalt gegeben (die Ausführungen beziehen sich auf das Jahr 2002; für konkrete Auskünfte hinsichtlich möglicher Veränderungen in den Folgejahren steht Ihnen das Amt für Stadtentwicklung zur Verfügung).

#### a) Erwerb von neuem Wohnraum

Wer wird gefördert?	Einkommensgrenzen	Wie wird gefördert?
Familien, auf Dauer angelegte Lebens- gemeinschaften und Alleinerziehende mit 2 oder mehreren Kindern.		Wie hoch das zinsverbilligte Dahrlehen- ist, hängt ab von der Haushaltsgröße und der Höhe des Haushaltseinkommens.
Schwerbehinderte mit spezifischen Wohnraumproblemen.		
Personen, die sanierungsbedingt Wohneigentum aufgeben müssen.		
• Familie mit 3 Kindern	gem. § 9 WoFG	A-Darlehen 15 000 € Z 12-Darlehen 120 000 € (Kategorie II*)
Alleinerziehende mit 3 Kindern	gem. § 9 WoFG	A-Darlehen 15 000 € Z 12-Darlehen 115 000 € (Kategorie II)
Familie mit 2 Kindern	gem. § 9 WoFG	Z 12-Darlehen 115 000 €
Alleinerziehende mit 2 Kindern	gem. § 9 WoFG	Z 12-Darlehen 110 000 €
Familie mit 2 Kindern	gem. § 9 WoFG + 20 %	Z 10-Darlehen 100 000 €
Alleinerziehende mit 2 Kindern	gem. § 9 WoFG + 20 %	Z 10-Darlehen 95 000 €

<sup>\*</sup> Kategorie II: Geltungsbereich Villingen-Schwenningen (für das Jahr 2002)

#### b) Erwerb von vorhandenem Wohnraum

Wer wird gefördert?	Einkommensgrenzen	Wie wird gefördert?
Familien, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit 3 oder mehreren Kindern.		Wie hoch das zinsverbilligte Darle- hen ist, hängt ab von der Haushalts-
Schwerbehinderte mit spezifischen Wohnraumproblemen.		größe und der Höhe des Haushalts- einkommens.
Personen, die sanierungsbedingt Wohneigentum aufgeben müssen.		
Familien, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften und Alleiner- ziehende mit 2 Kindern, wenn sie die Wohneinheit zuvor mindestens 1 Jahr als Mieter genutzt haben.		
Familie mit 3 Kindern	gem. § 9 WoFG	Z 12-Darlehen 70 000 € (Kategorie II) (jeweils +/- 5 000 € pro Person)
Alleinerziehende mit 3 Kindern	gem. § 9 WoFG	Z 12 Darlehen 65 000 € (Kategorie II)
Familien, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit 1 Kind, wenn sie die Wohneinheit zuvor mindestens 1 Jahr als Mieter genutzt haben, die Wohneinheit in den von der L-Bank anerkannten Schwerpunkten »Kostengünstige Mietprivatisierung« ist und das Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 20 % überschreitet.		
Familie mit 1 Kind	gem. § 9 WoFG +20%	Z 10-Darlehen 60 000 € (Kategorie II)
Alleinerziehende mit 1 Kind	gem. § 9 WoFG +20%	Z 10-Darlehen 55 000 € (Kategorie II)

<sup>\*</sup>Geltungsbereich Villingen-Schwenningen (für das Jahr 2002)

#### So wird die Einkommensgrenze berechnet

Sie wollen feststellen, ob Sie die Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG einhalten? Ganz einfach: Ermitteln Sie zunächst jeweils das Brutto-Jahreseinkommen aller zum Haushalt gehörenden Personen. Und zwar das, was in den kommenden zwölf Monaten ab dem Monat Ihres Antrages insgesamt zu erwarten ist. Strich drunter. Denn das Brutto-Jahreseinkommen ist die Summe der Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes zuzüglich bestimmter steuerfreier Einnahmen.

Die Eigenheimzulage gemäß Eigenheimzulagengesetz gehört nicht zu den Einkünften im Sinne des Einkommensteuergesetzes. Abzusetzen sind vor allem die Werbungskosten (zumindest der Arbeitnehmer-Pauschbetrag von 1044 €).

Von dem dann verbleibenden Betrag ziehen Sie pauschal jeweils 10% (insgesamt höchstens 30%) ab, wenn Steuern vom Einkommen (Lohn- oder Einkommensteuer), Krankenversicherungsund Rentenversicherungsbeiträge gezahlt werden.



Dornierstraße, Schwenningen



Ermittlung von Freibeträgen	jährlich
Freibeträge für junge Ehepaare (bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung, sofern beide Ehepartner unter 40 sind)	4.000 €
Freibeträge für:	
a) Schwerbehinderte mit einem Grad der Behinderung von unter 80 %, wenn sie häuslich pflegebedürftig sind im Sinne des Sozialgesetzbuches	2.100 €
b) Schwerbehinderte mit einem Grad der Behinderung von mindestens 80 %, wenn sie häuslich pflegebedürftig sind im Sinne des Sozialgesetzbuches	4.500 €
Freibeträge für:  a) Kinder unter 12 Jahren, wenn der Antragsberechtigte mit dem Kind allein zusammen wohnt und wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nur kurzfristig vom Haushalt abwesend ist, so dass eine Betreuung durch Dritte erforderlich ist, sofern Kindergeld für das Kind gewährt wird	600 €
b) Kinder zwichen 16 und 24 Jahren, soweit sie zum Haushalt gehören und eigenes Einkommen haben, bis zur Höhe des eigenen Einkommens, höchstens je Kind	600 €
Abzugsbetrag bei bestehenden Unterhaltsverpflichtungen	bis zu 6.000 €

## Vereinfachtes Berechnungsschema (§ 9 WoFG)

Bi utto-jani esen kon inten	€
./. Werbungskosten (oder Arbeitnehmer-Pauschalbetrag von 1.044 €)	€
= Zwischensumme	€
./. 10% (wenn Steuern gezahlt werden)	€
./. 10% (wenn Beiträge zur Kankenversicherung gezahlt werden)	€
./. 10% (wenn Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt werden)	€
Frei- und Abzugsbeträge für:	
./. Junge Ehepaare (bis zum Ablauf des 5. Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung,	€
sofern beide unter 40 sind)	
./. Alleinerziehende mit Kindern unter 12 Jahren	
./. Kinder mit eigenem Einkommen	€
./. pflegebedürftige Schwerbehinderte	
./. Unterhaltsverpflichtungen	
= Jahreseinkommen	€
Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG	€
Über-/Unterschreitung	€

Einkommensgrenze nach § 9 WoFG				
	§ 9 Abs. 2	§ 9 Abs. 2 + 20%		
	jährlich	jährlich		
Haushalt mit einem Erwachsenen	12.000 €	14.400 €		
Haushalt mit 2 Erwachsenen und Kindern				
2-Personen-Haushalt (2 Erwachsene)	18.000 €	21.600 €		
3-Personen-Haushalt (2 Erwachsene + 1 Kind)	22.600 €	27.120 €		
4-Personen-Haushalt (2 Erwachsene + 2 Kinder)	27.200 €	32.640 €		
5-Personen-Haushalt (2 Erwachsene + 3 Kinder)	31.800 €	38.160 €		
6-Personen-Haushalt (2 Erwachsene + 4 Kinder)	36.400 €	43.680 €		
zzgl. für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 1)	4.100 €	4.920 €		
für jedes zum Haushalt rechnende Kind i. S. d. § 32 Abs. 1 bis 5 EstG erhöht sich die				
Einkommensgrenze um	500 €	600€		

1) gem. § 18 WoFG

	Z 12-Darlehen	Z 10-Darlehen	A-Darlehen
Zinsverbilligung	um 2,75 % bis 3,5 Jahre um 2,50 % bis 6,5 Jahre um 2,25 % bis 9,5 Jahre um 2,00 % bis 11,5 Jahre um 1,75 % bis 12,5 Jahre höchstens auf 0,5 %	um 2,50 % bis 2,5 Jahre um 2,25 % bis 4,5 Jahre um 2,00 % bis 6,5 Jahre um 1,75 % bis 10,5 Jahre höchstens auf 0,5 %	
Kosten – einmalig – laufend	2,00% 0,50 % (im Zinssatz enthalten)	2,00 % 0,50 % (im Zinssatz enthalten)	1,00 % 0,50 %
Tilgung	1–3 % aus dem Ursprungskapital zzgl. ersparter Zinsen (Annuitätendarlehen)	1–3 % aus dem Ursprungskapital zzgl. ersparter Zinsen (Annuitätendarlehen)	1–3 %; nach 25 Jahren ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag zur Rückzahlung fällig. Er kann umgeschuldet werden.
Zahlungsweise	monatlich nachträglich	monatlich nachträglich	halbjährlich nachträglich

#### Finanzierungsbeispiel

Wir zeigen Ihnen nun ein typisches Beispiel einer Finanzierung mit Förderdarlehen der Landeskreditanstalt Baden-Württemberg (Lakra).

Fördergruppe A in Gemeinden der Kategorie II

#### a) Familiengröße/wirtschaftliche Verhältnisse

- 5-Personen-Haushalt, davon drei Kinder
- ein Verdiener (Arbeiter bzw. Angestellter)
- Bruttojahreseinkommen max. bis zu 46.472 €

#### b) Objekt/Gesamtkosten

 Einfamilienhaus: 120 qm Wohnfläche; Gesamtkosten 250.000 € (inkl. Disagio)

37 500 €

#### c) Finanzierung

Figenleistung

Ligerneistar	19	37.300 C
15%:	(inkl. Bausparguthaben)	
Förderdarlel	hen	
A-Darlehen:		15.000€
Förderdarlel	hen	
Z 12-Darleh	en:	120.000€
Kapitalmarktdarlehen:		52.500€
Bauspardarlehen:		25.000€

## Grundsätze, allgemeine Hinweise Baubeginn

Bei vorzeitigem Baubeginn oder Vertragsabschluss können keine Fördermittel bewilligt werden!

Mit der Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Wohnungsbauförderungsstelle den Antrag in das Programm aufgenommen hat.

Deshalb darf vorher

- · der Rohbau nicht in Auftrag gegeben werden,
- kein Vertrag über die Lieferung eines Fertighauses abgeschlossen werden,
- mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden bzw.
- kein notarieller Kaufvertrag oder verbindlicher genossenschaftlicher Kaufanwartschaftsvertrag über ein Kaufeigenheim oder eine Kaufeigentumsmaßnahme abgeschlossen werden.

Beim Kauf eines unbebauten Grundstücks (-anteils) und der anschließenden Bebauung dieses Grundstücks (-anteils) können die grunderwerbsteuerlich wichtigen Kosten neben dem Kaufpreis für

den Grund und Boden auch weitere Aufwendungen umfassen, die im Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes entstehen (z.B. die Herstellungskosten des Gebäudes) und zwar dann, wenn der Kaufvertrag über den unbebauten Grund und Boden und die weiteren Verträge über die Herstellung des Gebäudes so eng miteinander verbunden sind, dass der Erwerber als Endergebnis das Grundstück bzw. den Grundstücksanteil in bebautem Zustand erhalten soll. Wir empfehlen, mit dem Bau erst dann zu beginnen oder den Kaufvertrag abzuschließen, wenn die Lakra auch die Bank-Prüfung abgeschlossen hat und Sie die Darlehenszusage schwarz auf weiß haben.

#### Sind die Unterlagen komplett?

Zur Bearbeitung des Förderantrages benötigen wir mindestens folgende Unterlagen:

- Ein genehmigungsfähiges Baugesuch mit Lageplan bzw. Lageplanskizze, auch für Garagen (Architekt),
- · Eine Baubeschreibung nach Lakra-Vordruck 9050,
- Detaillierte Wohnflächenberechnung nach II. BV in der jeweils geltenden Fassung (Architekt),
- Eine detaillierte Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (Architekt),
- Eine unbeglaubigte Grundbuchabschrift neuesten Datums (Grundbuchamt),
- Schriftliche Nachweise der im Finanzierungsplan aufgeführten Fremdmittel mit Angabe der vereinbarten Auszahlungs-, Zinsund Tilgungsbedingungen (Bank, Bausparkasse). Bei Inanspruchnahme von Bauspardarlehen fügen Sie bitte Zuteilungsbescheide oder -vorbescheide der Bausparkassen bei,
- Schriftliche Nachweise der Eigenmittel (Bank, Bausparkasse). Die Selbst- und Nachbarhilfe muss durch eine detaillierte Aufstellung auf Lakra-Vordruck 0004 belegt werden und vom Bauherrn, Architekten und den Helfern (mit Berufsangaben) unterschrieben sein.
- Original-Nachweise über das Brutto-Jahreseinkommen im Jahr vor der Antragstellung und über das derzeitige monatliche Bruttoeinkommen (der letzten 3 Monate) aller zum Haushalt des Bauherrn gehörenden Familienmitglieder.
- Zur Antragstellung genügt eine schriftliche Bestätigung des Planverfassers, die nachweist, dass die besonderen Anforderungen an den energiesparenden Wärmeschutz erfüllt werden und das Gebäude entsprechend dieser Vorgaben geplant wird.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass für den Antrag eine Kopie des Lageplans ausreicht, wie er bei der Gemeinde vorliegt. Ein amtlicher Lageplan wird ggf. mit der Zusage nachgefordert. Die Unterlagen nach den Ziffern 2, 3 und 4 sind dreifach erfor-



Schilterhäusle, Zentralbereich



Schilterhäusle, Zentralbereich

derlich. Für die restlichen Unterlagen genügt ein Exemplar. Bitte reichen Sie alle Unterlagen im Original oder in beglaubigter Fotokopie ein, sofern nicht anders angegeben.

#### Diesen Weg geht Ihr Antrag:

- Das Amt für Stadtentwicklung nimmt die Anträge entgegen und prüft sie auf Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Die Gemeinde prüft die Übernahme einer Ausfallhaftung.
- die Wohnungsbauförderungsstelle prüft die Förderfähigkeit des Bauvorhabens, die persönlichen Förderungsvoraussetzungen und ermittelt die richtige Förderung; sie leitet die förderungsfähigen Anträge mit einem Förderungsvorschlag an die Bewilligungsstelle weiter und informiert die Antragsteller.
- Die Bewilligungsstelle (Lakra) entscheidet über den Förderungsantrag im Rahmen der zur Verfügung stehenden Förderungsmittel nach bankmäßiger Prüfung.

Neben dieser Förderung gibt es noch weitere staatliche Fördermöglichkeiten, die Sie beim Finanzamt erfahren können.

## Besonderheiten beim Bauen

#### 9.1. Renovieren, Modernisieren, Sanieren?

Nicht nur bei knappem Bauland kann der Erwerb einer vorhandenen Immobilie (aus dem Bestand) interessant sein. Über die Hälfte alle Bauinvestitionen betrifft heute den Wohnungsbestand. Wenn die Grundsubstanz noch intakt ist, lassen sich oft mit kleinen Renovierungsarbeiten beachtliche Erfolge erzielen. Zudem locken viele Bauherrn die besondere Atmosphäre und die oftmals zentrale Lage von Altbauten.

#### Renovierung

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

#### Modernisierung

Oft ist über die Instandsetzung hinaus eine Modernisierung des Gebäudes erforderlich, um die Wohnwünsche zu erfüllen. Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung von Fenstern und Türen, eine neue Sanitär-, Elektro- oder Heizungsinstallation sowie eine Verbesserung der Wärmedämmung.

#### Sanierung

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Die wird erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterung 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. Das gilt um so mehr, wenn denkmalschützerische Belange eine Rolle spielen. Dann muss die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden.

#### 9.2. Der Denkmalschutz

Eine Übersicht über Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, ist im Amt für Stadtentwicklung bei Bedarf einzusehen. Bauliche

Veränderungen an Baudenkmälern greifen fast zwangsläufig in deren 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 Architekten und Denkmalschützer zu Rate gezogen werden. Für Denkmaleigentümer stellt sich die Sanierung ihres Objektes finanzielle i.d.R. aufwendiger dar. Hier helfen Zuschüsse aus Mitteln des Landes. Hierzu muss man sich rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme und nach Absprache mit dem zuständigen Denkmalpfleger an die entsprechenden Behörden werden.

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



Schalmenäcker, Rietheim

# Baugebiete in Villingen-Schwenningen

Die Stadt Villingen-Schwenningen unternimmt große Anstrengungen zur Bereitstellung von Wohnbauland. Neben klassischer Erschließung durch die Gemeinde nutzt Villingen-Schwenningen vermehrt die Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit privaten

Erschließungsträgern. Die Karte verdeutlicht, dass an vielen Stellen im Stadtgebiet Baumöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden. Hinzu kommt ein Potenzial von etwa 1.000 Baulücken im Stadtgebiet, von denen rund die Hälfte sofort bebaubar ist.



Der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung liegt jedoch im Zentralbereich zwischen den vorhandenen Siedlungsbereichen der Stadtbezirke Villingen und Schwenningen. Im Baugebiet Schilterhäusle bestehen bereits attraktive Baumöglichkeiten. Die Schaffung weiterer Bauplätze ist in konkreter Planung. In der neuen Mitte der Stadt entwickelt sich ein modernes Baugebiet in landschaftlich reizvoller Lage.

Mehrfamilienhäuser und in einem größeren Umfang als bisher Familienheime ergänzen sich zu einer attraktiven Neubebauung. Jedes Quartier erhält eine eigene Qualität und Identität mit einer Mischung aus Mietwohnungen und Familienheimen und einer quartierbezogenen Grünfläche. Zusätzlich zum Wohnungsbau sind Kindergärten, ein Kinder- und Jugendzentrum, eine Schule, Geschäfte und viele weitere Einrichtungen vorgesehen.

## Baustoff-Recycling Schwarzwald-Baar GmbH



Wohin mit Bauschutt -

Baumischabfall - Asbestzement -

Mineralwolle [

Nähere Informationen erhalten Sie unter Tel. 07721 - 92820

BRS GmbH - Auf der Steig 12 – 78052 Villingen-Schwenningen · Homepage: http://www.brs-recycling.de

#### **ENERGIE UND SERVICE**

#### Geben Sie Gas!

Denn moderne **Erdgasheizungen** sind umweltschonend, wirtschaftlich, platzsparend und komfortabel. Und **kochen mit Gas** macht Profis und Hobbyköchen einfach mehr Spaß.

Weitere Infos erhalten Sie bei: Stadtwerke Villingen-Schenningen GmbH Pforzheimer Straße 1 78048 Villingen-Schwenningen

www.stadtwerke-vs.de • Telefon: 07721-825



Zimmerei Dachdeckerei Baublechnerei Schreinerei

78048 VS-Villingen · Eckweg 1 · Telefon (0 77 21) 98 75-0 · Fax 98 75 30

NEU: mit FACHMARKT

#### 11.1. Ämterverzeichnis

#### Amt für Stadtentwicklung (STE)

Stadtbezirk Schwenningen Winkelstraße 9 78056 Villingen-Schwenningen Telefon 82-2821 / -2841 Amtsleiter: Herr Dr. Ruther-Mehlis

#### Liegenschaftsamt (L)

Stadtbezirk Schwenningen Winkelstraße 9 78056 Villingen-Schwenningen Telefon 82-2791 Amtsleiter: Herr Schaible

#### Vermessungsamt (V)

Stadtbezirk Schwenningen Winkelstraße 9 78056 Villingen-Schwenningen Telefon 82-2861 / -2862 Amtsleiter: Herr Seger

#### Bürgeramt (B)

Stadtbezirk Villingen Rathausgasse 1 / Josefsgasse 7 78050 Villingen-Schwenningen Telefon 82-3333 Amtsleiter: Herr Link Stadtbezirk Schwenningen Marktplatz 1 78054 Villingen-Schwenningen Telefon 82-3333

#### Grünflächen- und Umweltamt (GFU)

Stadtbezirk Schwenningen Winkelstraße 9 78056 Villingen-Schwenningen Telefon 82-2741 Amtsleiter: Herr Hosemann

#### Stabsstelle juristischer Dienst (JD)

Stadtbezirk Villingen Schulgasse 57 8050 Villingen-Schwenningen Telefon 82-2081 Stabsstellenleiter: Herr Egler



#### Grundbuchamt (GB)

Für den ehemals badischen Bereich: Stadtbezirk Villingen Großherzog-Karl-Straße 6

78050 Villingen-Schwenningen

Telefon 82-1361

Amtsleiter: Herr Schmelzer

Für den ehemals württembergischen Bereich:

Stadtbezirk Schwenningen

Marktplatz 7

78054 Villingen-Schwenningen

Telefon 07720/9956-67

Aufsichtsbeamter: Herr Spörrer

#### Stadtbauamt (STB)

Stadtbezirk Schwenningen Marktplatz 1 78054 Villingen-Schwenningen Telefon 82-2621 / -2601 Amtsleiter: Herr Dr. Holzmüller

#### Amt für Finanzwesen (F)

Stadtbezirk Villingen Obere Straße 4 78050 Villingen-Schwenningen Telefon 82-1301

Amtsleiter: Herr Echle

#### Amt für Familie, Jugend und Soziales (FJS)

Stadtbezirk Villingen Justinus-Kerner-Straße 7 78050 Villingen-Schwenningen Telefon 82-2171

Amtsleiter: Herr Mack

#### Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH (SVS)

Stadtbezirk Villingen Pforzheimer Straße 1 78048 Villingen-Schwenningen Telefon 82-4101

Geschäftsführer: Herr Köngeter

#### **Energie Baden-Württemberg** Regional AG (EnBW)

Regionalzentrum Tuttlingen Eltastraße 1-5 78532 Tuttlingen

Telefon: 07461 / 709-0

Geschäftsstellenleiter: Herr Marguart

#### Kraftwerk Laufenburg (KWL)

Betriebsstelle Donaueschingen Prinz-Fritzi-Allee 2

78166 Donaueschingen Telefon: 0771/8001-0

Ansprechpartner: Herr Wehrheim

#### Notariate

Für den ehemals badischen Bereich:

Notariate Villingen Schwenninger Straße 2 78048 Villingen-Schwenningen

Telefon: 07721/8718-46, -47, -48 u. -49 Geschäftsleiter: Herr Vogelbacher

Für den ehemals württembergischen Bereich:

Stadtbezirk Schwenningen Marktplatz 7

78054 Villingen-Schwenningen

Telefon 07720/9956-67

Aufsichtsbeamter: Notar Spörrer

#### Polizeidirektion

Stadtbezirk Villingen Waldstraße 10/1

78048 Villingen-Schwenningen

Telefon 07721/601-0

Dienststellenleiter: Herr Wössner

#### **Finanzamt**

Stadtbezirk Villingen Weiherstraße 7 78050 Villingen-Schwenningen Telefon 07721/923-0

Dienststellenleiter: Hans-Joachim Stephan

#### 11.2. Was erledige ich wo? Ein kleiner Wegweiser

Abgeschlossenheitsbescheinigungen	STE
An- und Abmeldungen am Wohnsitz	В
Annahme von Schadstoffen	
von Privathaushalten	SVS + STB
Bauaushub (Erddeponie Weilersbach)	GFU
Bauberatung	STE
Baudarlehen	STE
Baugesuche, Bauvoranfragen	STE
Baulandumlegungen	V
Bauleitpläne	STE
Baulückenkataster	STE
Bauplatzvergabe	L
Bebauungspläne	STE
Beurkundung von Grundstück-	Notariate Villingen
kaufverträgen	und Schwenningen
Bodenwertbescheinigungen	JD
Brandschutz	В
Bußgelder	В
Öffentl. Darlehen zur Instandsetzung und M	•
	STE
Denkmalschutz	STE
Einwohnerwesen	В
Elektrizität:	
Stbz. Herzogenweiler, Marbach, Riethein Villingen und Weilersbach	CVC
Stbz. Schwenningen, Mühlhausen und V	Veigheim <b>EnBW</b>
Stbz. Obereschach und Pfaffenweiler	9
Energie- und Klimaberatung allgemein	GFU
Erbbaurecht	L
Fernseh- und Rundfunkgebührenbefreiung	B + FJS
Feuerschutz	В
Feuerwehrverwaltung	В
Flächennutzungsplan	
Gas	SVS
Gebäudeabsteckungen	
Schadacabsteckungen	v

Gebäudeaufnahmen	V
Grenzbescheinigungen	V
Grenzfeststellungen	V
Grünanlagen	GFU
Grundbuchwesen	GB
Grundsteuer	F
Grundstücksan- und verkauf an die bzw. von der Stadt	L
Grundstücksentwässerung	STB
Hausnummern, Einteilung der Nummern	V
Höhenaufnahmen	V
Instandsetzungs- und Modernisierungsdarlehen (öffentl.)	STE
Kanalisation	STB
Lagepläne	V
Miete, Pacht	L
Ordnungswidrigkeiten	В
Planungen im Städtebau	STE
Sanierungen im Städtebau	STE
Schätzungen des Werts von Grundstücken	JD
Sondernutzungen an Straßen	В
Spielplätze	GFU
Stadtentwässerung	STB
Stadtpläne	V
Stadtreinigung	STB

Städtebauliche Planung	STE
Steuerfreibeträge	Finanzamt
Straßen- und Wegeunterhaltung	STB
Straßenbau	STB
Straßenbeleuchtungsanlagen und -ausfall	SVS
Straßenplanung	STB
Straßenreinigung	STB
Straßenunterhaltung	STB
Straßenverkehrswesen	В
Teilungsanträge für Grundstücke	V
Teilungsgenehmigungen für Grundstücke	STE
Ummeldung eines Wohnsitzes	В
Umweltberatung	GFU
Vermessungen	V
Verpachtung städt. Grundstücke	L
Vorkaufsrechte	L
Wärmepass	GFU
Wasser	SVS
Winterdienst	STB
Wohngeld	FJS
Wohnungsbau, Genehmigung, Beratung, Darlehen	STE
Wohnungsbindungsgesetz	STE
Zinszuschüsse und Darlehen	STE



Am Herdweg, Rietheim



Vorderer Eckweg, Villingen



Am Herdweg, Rietheim



## Büro für Garten, Freiraumund ökologische Landschaftsplanung

Hanns Georg Voss Freier Gartenund Landschaftsarchitekt

Rietgasse 16 78050 VS-Villingen

Fon: 07721/ 2 43 98, Fax: 07721/ 2-87 40 e-mail: buero@hanns-voss.de



FELICE PASTORINO
DIPL. -ING. (FH)
FREIER ARCHITEKT
BEETHOVEN STRASSE 25
78054 VS-SCHWENNINGEN
TEL.: +49/077 20/375 11
FAX: +49/077 20/375 20

ENTWURF
PLANUNG
BAULEITUNG



## Gesellschaft für Ingenieurleistungen mbH

Tragwerksplanung, Versorgungs-, Elektro- u. Vermessungstechnik

Geschäftsführer: Uli Wurz, Dipl.-Ing. (FH) Berat.-Ing.

Holzstraße 2 · 78054 VS-Schwenningen · Telefon (0 77 20) 81 01 67 · Telefax 81 01 68



e-mail: qfi-wurz@t-online.de

# Planen und Bauen von A bis Z

#### **Abschreibung**

Für die Abnutzung Ihrer vermieteten Immobilien können Sie bestimmte Beträge von der Steuer absetzen (Absetzung für Abnutzung = AfA).

Die Abschreibung wird durch entsprechende AfA-Tabellen steuerlich festgesetzt.

#### Auflassungsvormerkung

Die Auflassungsvormerkung wird notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Sie stellt eine Anspruchsicherung des Käufers an den Verkäufer dar und wird relativ rasch eingetragen.

#### Baudarlehen

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

#### Beleihungsgrenze

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

#### Bereitstellungszinsen

Wird ein vereinbarter Kredit vom Kreditnehmer nicht innerhalb der vereinbarten Frist in Anspruch genommen, 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.

#### **Effektivzins**

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

#### Festzins

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

#### Freistellungserklärung

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

#### Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßflächenzahl bestimmt, wieviel Geschoßfläche auf einem Grundstück gebaut werden darf. GFZ 0,4 heißt zum Beispiel, dass auf einem Grundstück mit 1.000 Quadratmetern bis zu 400 Quadratmeter Geschoßfläche gebaut werden darf. Dies gilt auch als Summe bei mehrstöckigen Gebäuden.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Zahl gibt an, wieviel Fläche eines Grundstückes maximal überbaut werden darf. Eine GRZ 0,3 zeigt an, dass auf einem Grundstück mit 1.000 Quadratmetern höchstens 300 Quadratmeter überbaut werden dürfen.

#### Grundbuch

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



#### Grundschuld

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

#### HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Ein Regelwerk, welches das Honorar für den Architekten festlegt. Sie ist gestaffelt in fünf Honorarzonen, wobei die Zone I sehr geringe Planungsanforderungen, die Zone V sehr hohe Planungsanforderungen enthält. Die Planung von Einfamilienhäusern fällt in der Regel zwischen Zone III und IV und macht sieben bis zehn Prozent der reinen Baukosten aus.

#### Hypothekendarlehen

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

#### Nebenkosten

Bei der Immobilie sind dies die Grunderwerbssteuer, Maklerkosten, Notar- und Gerichtskosten. Die Nebenkosten betragen etwa zwischen zwei bis zehn Prozent der Gesamtkosten.

#### **Nominalzins**

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

#### Verkehrswert

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

#### Zwischenfinanzierung

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



Vöhrenbacher Straße, Villingen



Schilterhäusle, Zentralbereich

## Nichts im Fernsehen?



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

Alle Infos über Ihre Stadt: Konzerte, Ausstellungen, Sportveranstaltungen, Restaurants, Biergärten, Bringdienste, Sportstudios, Kartbahnen. Schwimmbäder. Saunen, Vereine, Hotels, Campingplätze, Ferienwohnungen, Museen, Theater,

Stadtpläne, Wetter, Routenplaner, Fabrikverkäufe, Immobilien, Jobs ...

#### MPRESSUM

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. 78050062/2. Auflage / 2002

#### Redaktion:

Stadt Villingen-Schwenningen, Amt für Stadtentwicklung, Winkelstraße 9, 78056 Villingen-Schwenningen

Text und Fotos: Amt für Stadtentwicklung

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

### IN UNSEREM VERLAG ERSCHEINEN PRODUKTE ZU DEN THEMEN:

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

#### INFOS AUCH IM INTERNET:

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



#### WEKA info verlag gmbh

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

# \_t07-34U

top-bauträger gmbh



Firmensitz der top-bauträger gmbh

#### top-bau - ein Name ist Programm

Unsere Philosophie ist, für jeden unserer Kunden das top-Objekt zu realisieren.

Seit zwei Jahrzehnten erstellt die top-bau Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienwohnanlagen sowie Geschäftshäuser mit Büro- und Praxisräumen.

## Wir erstellen bzw. planen derzeit in Villingen-Schwenningen

- Attraktive Eigentumswohnungen für Kapitalanleger und Selbstbezieher
- preiswerte, familienfreundliche Doppel- und Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise
- Geschäftshäuser, Gewerbeeinheiten (Büros, Praxen und Läden).



Bei uns erhalten Sie alle Leistungen rund um die Immobilie (Planung und Bauleitung, Verkauf, kaufmännische Abwicklung, Finanzierungsberatung) aus einer Hand. Eigene Architekten können die individuellen Vorstellungen unserer Kunden sowohl in der Planungs- wie auch in der Bauphase direkt umsetzen.

Unsere langjährige Erfahrung und das angesammelte Fachwissen garantieren hohe Qualität und Zuverlässigkeit in der Bauausführung zu vernünftigen Preisen. Die Nachfrage und das in uns gesetzte Vertrauen bestätigen dies.

Überzeugen Sie sich von unserer Leistungsstärke.

Immobilien – immer ein Grund mit uns zu reden.

top-bauträger gmbh · St.-Nepomuk-Straße 4 · 78048 VS-Villingen · Telefon 07721/8992-0



Leistungen, die ich brauch' – natürlich zum günstigen Preis.«

Info-Hotline: 0180 - 200 00 79

www.schwenninger-bkk.de

