

## Grußwort



Liebe Bürgerinnen  
und Bürger,

Sie denken über den Bau eines eigenen Heimes nach oder wollen die seit langem vorgesehene Sanierung und Modernisierung Ihres Altbaus nun in Angriff nehmen?

Mit dem „**Ratgeber Bauen – Sanieren – Modernisieren**“, herausgegeben vom WEKA Verlag in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt, überreichen wir Ihnen eine Informationsbroschüre, die Entscheidungshilfen bietet und in großen Zügen die wesentlichen Aspekte Ihres Bauvorhabens von der Planung bis zur Fertigstellung beleuchtet.

Der Komplex 'Eigenheimbau / Sanierung' wird überschaubar in Einzelschritte zerlegt und mit Erläuterungen versehen. Sie erhalten Hinweise für notwendige Antragstellungen, zur

Baufinanzierung, zu Fördermöglichkeiten und zur Geltendmachung von Steuervorteilen. Sie können sich über beständige Wohnbaustandorte im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt informieren und finden Ansprechpartner für Ihr Vorhaben in der Behörde und in den ausgewiesenen Bauunternehmen und Handwerksbetrieben.

Wir hoffen, Ihnen mit der vorliegenden Broschüre den 'Durchblick' zu erleichtern und manchen Umweg zu vermeiden.

Viel Erfolg und Freude wünscht  
Ihnen

Ihr

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Werner Thomas'.

Dr. Werner Thomas  
Landrat

# Inhaltsverzeichnis

## 1. Was ist beim Planen zu beachten

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

## 2. Das Baugrundstück

- 2.1 Auswahl eines Grundstücks
- 2.2 Der Bebauungsplan
- 2.3 Grundstückserwerb
- 2.4 Nebenkoten
  - 2.4.1 Kanal, Wasser, Straßengebühr
  - 2.4.2 Notarkosten
  - 2.4.3 Grunderwerbsteuer
  - 2.4.4 Sonstige Nebenkosten

## 3. Die Baugenehmigung

- 3.1 Voraussetzungen und Pflichten
- 3.2 Der Bauantrag

## 4. Das Baurecht

- 4.1 Bauplanungsrecht
- 4.2 Flächennutzungsplan
- 4.3 Bauordnungsrecht

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

- 5.1 Der Immobilienmakler
- 5.2 Der Architekt
- 5.3 Die Bank
- 5.4 Der Notar
- 5.5 Der Handwerker (Was ist VOB?)

## 6. Die Bauausführung

- 6.1 Rechte und Pflichten des Bauherren
- 6.2 Baubiologisch bauen
- 6.3 Preiswert bauen
- 6.4 Wie sichere ich mein Eigenheim?

## 7. Der Bau ist fertig

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

## 8. Baufinanzierung

- 8.1 Wichtige Förderungsmöglichkeiten nach dem Eigenzulagengesetz und Steuervorteile beim Bau oder der Renovierung/Sanierung eines Hauses
- 8.2 Städtebaufördermittel und Dorferneuerungsprogramme
- 8.3 Wohnungsbauförderungsprogramm des Freistaates Thüringen
- 8.4 Genehmigte Wohnbaustandorte im Landkreis

## 9. Besonderheiten beim Bauen

- 9.1 Der Dachausbau
- 9.2 Renovieren, Modernisieren, Sanieren?
- 9.3 Der Denkmalschutz

## 10. Wichtige Adressen

## 11. Planen und Bauen von A bis Z

# 1

## Was ist beim Planen zu beachten?



### 1.1 Kauf oder Bau eines Hauses

Auf den ersten Blick scheint es billiger, ein Haus zu kaufen. Denn entweder kauft man ein Haus, das schon einige Jahre alt ist und damit billiger oder man läßt sich von einem Bau-träger ein Haus erstellen. Da Bau-träger meist mehrere Häu-ser auf einmal bauen, erhalten diese günstigere Konditionen und bauen damit billiger. Pfiffi-gen Architekten gelingt es zuweilen dank geschickter Pla-nung das ein oder andere Fertigan-gebot zu unterbieten. Bringt man als Bauherr viel Eigenleistung ein, so kann das »Selberbauen« ebenfalls gün-stiger werden. Den individuel-eren Zuschnitt können Sie beim Bau eines Hauses ver-wirklichen. Bei bestehenden Gebäuden müssen Sie die Auf-teilung Ihrer Wohnfläche größ-enteils so akzeptieren wie sie ist.

Bauen Sie ein Haus, und brin-gen Sie viel Eigenleistung ein, dauert es erfahrungsgemäß länger bis Sie Ihr Haus fertig-gestellt haben. Das kann dann teurer werden. Die Lage ist oft der Grund für einen Hauskauf. Schöne Lagen werden rar. Auf

besonders schönen Plätzen steht oftmals ein Gebäude. Die Neubaugebiete liegen außer-halb der Städte und haben wenig Infrastruktur. Der Weg zum Bäcker für die Frühstücks-brötchen ist da nicht mehr zu Fuß zu bewältigen.

### 1.2 Altbau oder Neubau?

Kaufinteressenten stehen vor der Entscheidung, entweder einen Altbau zu erwerben

#### Checkliste zur Planungsphase

- Kauf  
oder
- Bau
- Altbau  
oder
- Neubau
- Eigentums-  
wohnung  
oder
- Haus

oder auf einen Eigenheim-Neubau am Stadtrand auszu-weichen. Wer einen Altbau

kauft oder besitzt, wird häufig feststellen, daß die anstehen-den Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten seine Finanzkraft überfordern. Da-her können in Sanierungsge-bieten, die viele erneuerungs-würdige Gebäude aufweisen, Modernisierungs- und Instand-setzungsmaßnahmen von Pri-vateigentümern gefördert wer-den. Das ist möglich, wenn der Eigentümer sie mit Erträgen des Gebäudes (Mieten und Pachten) nicht selbst finanzie-ren kann und die Maßnahmen sich aus finanziellen Gründen nicht lohnen.

Bezüglich finanzieller Zuschüs-se lohnt sich eine Anfrage bei den zuständigen Behörden. Daneben gibt es eine Reihe steuerlicher Vergünstigungen oder günstige, speziell für Alt-bauten vorgesehene Finanzie-rungen. Kosten für Instandset-zung und Modernisierung kön-nen als Sonderausgaben steuer-lich abgesetzt werden.

## Branchenverzeichnis

**Liebe Leser!**

Sie finden hier eine wertvolle Einkaufshilfe: einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet.

Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

<b>Branche</b> .....	<b>Seite</b>
<b>Architekturbüro</b> .....	14, 16, .....24, U3
<b>Bauelemente</b> .....	30
<b>Baugewerbe</b> .....	12, 40
<b>Bauklempnerei,</b> <b>Metallbedachungen</b> .....	8
<b>Baumodernisierung,</b> <b>Bauunternehmen</b> .....	12, 53
<b>Bauschlosserei</b> .....	20
<b>Bausparkasse</b> .....	U2, 40, 53
<b>Baustoffe</b> .....	21
<b>Baustoffe, Fliesen</b> .....	20
<b>Bautischlerei</b> .....	12
<b>Bautischlerei, Glaserei</b> .....	30
<b>Bauträger</b> .....	53
<b>Bauunternehmen</b> .....	20, 21, .....24, 53
<b>Blockheizkraftwerke</b> .....	13
<b>Dachdeckerbetrieb</b> .....	8
<b>Dachdeckerfachbetrieb</b> .....	8, 9
<b>Dachdeckergeschäft</b> .....	8
<b>Dachdeckermeisterbetrieb</b> .....	8
<b>Elektroinstallation</b> .....	44
<b>Energietechnik,</b> <b>Heizung – Klima – Sanitär</b> .....	13

<b>Branche</b> .....	<b>Seite</b>
<b>Energieversorgung</b> .....	52
<b>Entsorgungsbetrieb</b> .....	20
<b>Entsorgungsfachbetrieb,</b> <b>Containerdienst</b> .....	U4
<b>Fenster und Türen</b> .....	12, 30
<b>Fenster – Türen –</b> <b>Rollläden – Wintergärten</b> .....	12
<b>Fliesen</b> .....	20
<b>Fliesenlegerarbeiten</b> .....	20
<b>Heizung- und</b> <b>Rohrleitungsbau</b> .....	40
<b>Heizung – Sanitär</b> .....	13
<b>Heizung – Sanitär,</b> <b>Schlüsseldienst</b> .....	13
<b>Heizung – Sanitär –</b> <b>Solartechnik</b> .....	13
<b>Holzbau</b> .....	30
<b>Holzhandel</b> .....	30
<b>Immobilien</b> .....	4
<b>Ingenieurbüro</b> .....	14, 16, U3
<b>Innenausbau</b> .....	30
<b>Kachelöfen, Kamine</b> .....	20
<b>Klempnerbetrieb</b> .....	9
<b>Metallbau</b> .....	40

<b>Branche</b> .....	<b>Seite</b>
<b>Rechtsanwälte,</b> <b>Steuerberater</b> .....	24
<b>Regenwassernutzung</b> .....	13
<b>Sanitär, Heizung</b> .....	13
<b>Sanitärinstallation</b> .....	13
<b>Sanitärtechnik</b> .....	13
<b>Schieferdach</b> .....	9
<b>Sonnenschutztechnik,</b> <b>Fenster und Türen</b> .....	30
<b>Städtereinigung</b> .....	44
<b>Steinmetzbetrieb</b> .....	21
<b>Steuerberater</b> .....	U3
<b>Störungsdienst</b> .....	13
<b>Tischlerei, Fenster –</b> <b>Türen – Innenausbau</b> .....	30
<b>Transportbeton</b> .....	21
<b>Umweltschutz</b> .....	20
<b>Vermessungsingenieur</b> .....	6
<b>Wärmepumpen</b> .....	13
<b>Wirtschaftsberater</b> .....	40
<b>Wohnungsgenossenschaft</b> .....	53

**U = Umschlagseite**

**SIE WOLLEN VERKAUFEN ODER VERMIETEN? ☎ 22 50**

**LINKE-IMMOBILIEN**    TH. LINKE · I. REIHER

Brudergasse 2 · 07318 Saalfeld · Telefon/Telefax 03671/2250

**• Beratung • Verkauf • Vermietung •                      • Grundstücke • Häuser • Wohnungen •**

**SIE WOLLEN KAUFEN ODER MIETEN? ☎ 22 50**





## **ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE**

zugelassen im Freistaat Thüringen

*Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur übt einen freien Beruf aus, neben den Katasterämtern ist der ÖbVI die einzige Institution, die als Vermessungsstelle in freiberuflicher Tätigkeit hoheitliche Arbeiten im Sinne des Thüringer Kataster- und Abmarkungsgesetzes durchführen kann und darf.*

### **Geschäftsstellen im Landkreis Saalfeld/Rudolstadt**

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. (FH) **Uwe Kachold**  
Preßwitzer Str. 7; 07338 Hohenwarte  
Tel.: 03 67 33 / 2 15 46  
Fax: 03 67 33 / 3 25 23

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. (FH) **Joachim Kruschwitz**  
Puschkinstraße 5; 07407 Rudolstadt  
Tel.: 0 36 72 / 41 29 03  
Fax: 0 36 72 / 41 28 98

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
in Arbeitsgemeinschaft

Dipl.-Ing. **Volker Engel**  
Dipl.-Ing. **Olaf Gräf**  
Dipl.-Ing. (FH) **Steffen Wöckel**  
Ortsstraße 56; 07333 Oberwellenborn  
Tel.: 0 36 71 / 67 42 22  
Fax: 0 36 71 / 67 42 99  
e-Mail: Verm.EGW@T-Online.de

## **SCHRITTE ZUR BEBAUUNG**

*mit dem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur als Berater*

### **• Kauf eines Baugrundstückes**

*Grundstückskaufverträge werden vor dem Notar geschlossen. Versichern Sie sich vorweg über die planungs- und baurechtlichen Eigenschaften des Grundstücks. Größe und Art des Bauwerkes sind nämlich in aller Regel dem Bauherrn nicht freigestellt. Die Entscheidung ist vielmehr durch vielerlei öffentlicher Vorschriften eingengt.*

*Jenseits Ihrer neuen Eigentumsgrenzen sind Nachbarn. An der Grenze stoßen die Rechte und Pflichten zusammen, die sich aus öffentlichen und privaten Nachbarrecht ergeben (wichtig sind z.B. Abstände u. Abstandsflächen). Wenn die Grenzlinien Ihnen nicht klar sind, hilft das rechtsverbindliche Aufsuchen durch den Fachmann (Grenzwiederherstellung).*

*Auch eine Teilfläche eines Grundstückes kann Gegenstand des notariellen Kaufvertrages sein. Durch den Teilungsantrag an die Bauaufsichtsbehörde soll sichergestellt werden, daß die beabsichtigte Grundstücksbildung mit den öffentlichen Interessen in Übereinstimmung ist. Mit der Teilungsgenehmigung steht der Bildung des Grundstückes und der Übereignung, schließlich der grundsätzlichen Bebauung und der Beleihung, nichts mehr im Wege.*

### **• Teilungsvermessung**

*Die Teilungsvermessung kann entsprechend der Vorgaben von einem ÖbVI durchgeführt werden. Er stellt die alten Grenzen wieder her, fügt die neuen Grenzen ein und lädt alle Beteiligten zu einem Grenztermin ein. Das anerkannte Vermessungsergebnis wandert zum Katasteramt, wo es in die amtlichen Nachweise übernommen wird.*

### **• Planung des Bauvorhabens**

*Bauzeichnungen anzufertigen lohnt sich erst dann, wenn die Eigenschaften des Grundstückes „auf dem Tisch liegen“. Dies geschieht am besten durch den Amtlichen Lageplan, der den Katasterbestand und die planungsrelevante Topographie in einem möglichst großen Maßstab darstellt. Dieser Lageplan ist Grundlage für die weitere Bearbeitung durch den Architekten.*

### **• Absteckung des Bauvorhabens**

*Jeder cbm Erdreich, der entnommen werden muß, kostet Geld. Deshalb wird die Baugrube örtlich angegeben, nach dem Aushub werden die Außenkanten des Bauwerkes nach Lage und Höhe in die Baugrube auf das Schnurgerüst übertragen.*

### **• Gebäudeeinmessung**

*Das Thüringer Katastergesetz § 12 fordert vom Bauherrn die amtliche Einmessung des Gebäudes. Sie dient dazu, das Katasterkartenwerk fortzuführen, und das Bauwerk in den amtlichen Nachweisen zu dokumentieren.*

# 2

## Das Baugrundstück



### 2.1 Auswahl eines Grundstücks

#### Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem »freien« Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei Gemeinden und gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen. Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne beim Bauamt der Gemeindeverwaltung. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

#### Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich zunächst einmal

bei der Genehmigungsbehörde (Gemeinde und Kreisverwaltung) erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn

das Vorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist

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

#### oder:

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

#### Fazit:

Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen, über die z. B. die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung gewährleistet ist und die die Gebäude an öffentliche Straßen anbinden, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht.

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

Das Bauamt gibt zwar Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z. B. Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von Garagen und Stell-

#### Prüfliste für den Grundstückskauf

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

# Dachdecker-Innungs-Betriebe ...



**Dachdeckermeister**

07330 Probstzella / Thür.  
OT Kleinneundorf Nr. 11  
**Tel. 03 67 35 / 7 22 46**



Mitglied der  
Dachdecker-Innung



**Klaus Scheidig GmbH**

**Dachdeckermeisterbetrieb**



07318 Saalfeld/Thür.  
Am Blankenburger Tor 10  
Tel. (0 36 71) 29 24  
Fax (0 36 71) 52 04 29

07307 Saalfeld/Thür.  
Postfach 21 10



**Friedhard Söllner**  
Dachdeckermeister



07330 Probstzella  
Kleinneundorfer Straße 9  
Telefon: (03 67 35) 7 22 54 · Telefax: (03 67 35) 7 05 87



Mitglied der Dachdeckerinnung

**DACHDECKERFACHBETRIEB**  
**Josef Gierga**

**IHR PARTNER FÜR DACH & WAND**

Am Schieferhof 2 · 07318 SAALFELD · ☎ 3 55 92

Sitz der Firma:  
Beulwitzer Straße 13 · 07318 Saalfeld  
Telefon (0 36 71) 51 33 88 · Telefax (0 36 71) 3 31 75



**DACHDECKER-GESCHÄFT**  
**EWALD FISCHBACH**

*Ausführung sämtlicher Arbeiten von*

- Dacheindeckungen
- Flachdach
- Fassadenbekleidungen

96337 Ludwigsstadt  
Lehestener Straße 15  
Tel. 0 92 63/12 26  
Auto-Tel. 01 61/1 91 30 32

07330 Probstzella  
Ludwigsstädter Straße 1  
Tel. 03 67 35/7 22 76  
Fax 03 67 35/7 01 12

Ing.  
**E. LINKE**  
Dachdeckermeister



- Bedachungen
- Fassadenverkleidung
- Wärmedämmung
- Dachklempnerei
- Gerüstbau

Ortsstraße 41 • 98744 Cursdorf  
Tel. 03 67 05-6 24 63 · Fax 03 67 05-6 16 55



**PREFA**  
LEICHTMETALL



**SPERBER**  
KLEMPNER

– Metallbedachungen – Bauklempnerei

07407 Langenschade  
Ortsstraße 20

Tel. (0 36 71) 61 44 50  
Fax (0 36 71) 61 44 49

# Dachdeckerbetriebe – Schiefergruben

**Thüringer Schiefer®** – vor rund 330 Millionen Jahren entstanden, auch liebevoll das „Blaue Gold“ genannt, weist in Thüringen eine jahrhundertalte Tradition in Gewinnung und Verarbeitung nach. Die hervorragenden bauphysikalischen Eigenschaften des Thüringer Schiefers und besonders die hohe Farbbeständigkeit verleihen diesem Naturprodukt auch heute noch weit über die Grenzen Thüringens hinaus Geltung und Anerkennung. Als Dach- und Wandeindeckung erfüllt er höchste Ansprüche an Haltbarkeit und zeitlose architektonische Eleganz. Das Produktionssortiment des Thüringer Schiefers reicht von der traditionellen Altdeutschen Deckung im Thüringer und Rheinischen Hieb bis hin zu verschiedenen Schablonenarten sowie behauenes Beiwerk.

Ein weiterer Hauptzweig im Produktionsortiment ist die Herstellung von Blähschiefer **ulopor®** – ein Leichtzuschlagstoff mit vielseitigen Einsatzmöglichkeiten u.a. bei der Herstellung von Betonfertigteilen, im konstruktiven Leichtbeton und Trockenschüttungen. Immer mehr findet Blähschiefer **ulopor®** in der Dachbegrünung sowohl in der Vegetations – als auch in der Dränageschicht Anwendung. Das gezielte Aufbrechen in offenporige Körner gewährleistet dabei ideale Eigenschaften als Pflanzsubstrat für Extensiv- und Intensivbegrünung.

Die Herstellung von Schiefersplitten und Schiefermehlen, diverse Straßenbaustoffe sowie Mauersteine und Wegeplatten aus Thüringer Schiefer® für den Einsatz im Garten- und Landschaftsbau sind weitere Produkte in der Vereinigten Thür. Schiefergruben GmbH & Co.KG.

## Thüringer Schiefer®

die blaue Eleganz



**Vereinigte Thüringische Schiefergruben GmbH & Co. KG · 07330 Unterloquitz**

Telefon 03 67 31/2 52 83 · Telefax 03 67 31/2 52 88

## VTS-AMINSA®

Schiefer aus spanischen Gruben



**Eiser & Weedermann GmbH**  
Dachdecker- und Klempnermeisterbetrieb



- Ziegeldächer
- Dachabdichtung
- Bauklempnerei
- Blechprofile bis 6 m
- Schiefereindeckung
- Fassadenverkleidung
- Metaldachdeckung

An den Katzenlöchern 6 · 07407 Rudolstadt  
Tel.: (0 36 72) 41 47 97 · Fax: (0 36 72) 43 12 41



## Dachdecker GmbH

### Saale-Schwarza-Kreis

Pfortenstraße 280 · Tel. 0 36 71/51 73 46  
Sitz: Panorama 2a · 07422 Dittrichshütte · Funk-Tel. 01 71/7 31 66 16  
Büro: An der Politz 10 · 07318 Saalfeld · Tel. 0 36 71/64 27 02

plätzen, Baugrenzen, innerhalb derer ein Bauwerk zu errichten ist), aber erst eine Bauvoranfrage verschafft Ihnen Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist. Schwerwiegende Hemmnisse könnten z. B. wertvolle Bäume auf dem Grundstück sein oder der Denkmalschutz erhebliche Einwände oder es fehlt eine rechtlich gesicherte Zufahrt ...

## 2.2 Der Bebauungsplan

---

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt der Gemeinderat. Im Regelfall wird der geplante Bebauungsplan in der Gemeindeverwaltung ausgestellt und den Bürgern erläutert. Anregungen und Bedenken der Besucher werden festgehalten und dem Gemeinderat mitgeteilt. Der Rat entscheidet anschließend, wie weit derartige Anregungen bereits die Planentwürfe beeinflussen und beschließt dann den endgültigen Entwurf zur »Auslegung«. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begrün-

dung besteht, wird regelmäßig einen Monat lang öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgegeben und mit dem Hinweis versehen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Gemeinderat prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Der dann als Satzung beschlossene Bebauungsplan wird von den kreisangehörigen Gemeinden dem Landratsamt zur Vorprüfung vorgelegt und in der Folge zur Genehmigung an das Landesverwaltungsamt weitergeleitet. Dabei müssen die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme beigelegt werden. Mit der Bekanntgabe der Erteilung der Genehmigung oder der Durchführung des Anzeigeverfahrens tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann jederzeit eingesehen werden. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

### Umlegung

Nach den Festsetzungen des

Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt. Unter bestimmten Voraussetzungen kann dabei eine Baulandumlegung erforderlich sein. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ist in der Gemeindeverwaltung eingerichtet.

## 2.3 Grundstückserwerb

---

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem Grund oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie eventuell von der Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn. Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends,

doch kann man bei der Behörde erfahren, ob in der Nähe eine Autobahn, Industrie- oder Müllverbrennungsanlagen oder ein Flughafen geplant sind.

Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Nicht die schmale, sondern die breite Seite des Hauses sollte nach Süden schauen, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und Wärme empfangen können. Vielleicht läßt sich ein Bebauungsplan, der dies nicht vorsieht, nachträglich noch ändern. Achten Sie auch darauf, daß Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten. Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere „Kaufformen“ z. B. die Nutzung im Wege des Erbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks. Eine weitere Alternative bietet der Grundstückskauf auf Rentenbasis. Diese Rente ist nicht an eine feste Laufzeit gebunden, sondern bis zum Lebensende des rentenberechtigten

Verkäufers zu bezahlen. In jedem Fall empfiehlt sich eine Vergleichsrechnung zwischen dem Erwerb mit Fremdfinanzierung über ein Bankdarlehen und dem Kauf auf Rentenbasis.

### **Grundstückswerte**

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

## **2.4 Nebenkosten**

---

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

### **2.4.1 Kanal, Wasser, Straßengebühr**

---

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

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

Die Kanal- und Wassergebühren richten sich nach der

**HS Bauelemente GmbH**

FENSTER · TÜREN · ROLLÄDEN  
WINTERGÄRTEN · FASSADENTECHNIK  
INNENAUSBAU · TROCKENBAU  
REPARATUREN




98744 Oberweißbach      Tel.: (03 67 05) 6 10 80  
Am Wäldchen 2              Fax: (03 67 05) 6 10 81

**JAGI BAU GMBH**

BAU GMBH

Jens Jahn  
Roland Gitter

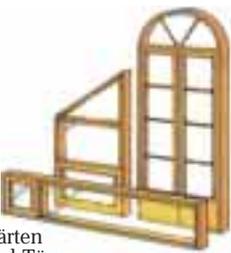
- Maurer- Putz- Estrich- und
- Trockenbauarbeiten
- Altbausanierung

98744 CURSDORF, Schulstr. 58, Tel. / Fax (03 67 05) 6 24 84

**Fenster und Türen aus Dänemark**

**vrogum**

**für Altbausanierung,  
Modernisierung und Neubau**



- klassische Fensterformen mit schmalen Rahmen- und Flügelprofilen
- moderne Fensterkonstruktionen und Wintergärten
- nach innen und außen schlagende Fenster und Türen
- aus bester nordskandinavischer Kiefer
- Massivholzzimmentüren

**Helmut Lang**

Jenaische Str. 6 · 07407 Rudolstadt · Tel. (0 36 72) 42 25 89 · Fax 43 16 05

**Jetzt im Internet**

Interessante Informationen von  
A bis Z finden Sie unter:

<http://www.weka-cityline.de>



 **Bautischlerei Michael Platz**

Holzisoliertglasfenster & Haustüren aus eigener Fertigung

07426 Oberschöbling, Ortsstraße 33 · Tel.: (03 67 38) 4 28 35 · Fax: 4 18 49

Bleiverglasung      Tore      Innenausbau      Wintergärten      Rolläden      Markisen  
Kunststofffenster      LEBO-Zimmertüren      Dichtungen      Sonderbau

# TSB

Technik Service Betrieb Breitscheidstraße 103, Telefon 5 27 61/63, Fax 5 27 62  
Schwarza GmbH 07407 Rudolstadt-Schwarza

- Industrieanlagen
- Rohrleitungsbau
- Sanitäranlagen
- Ingenieurtechn. Leistungen
- Fernwärmeanlagen
- Heizungsanlagen
- Lüftungs- u. Klimatechnik
- Energieberatung

24-Stunden Bereitschaft unter 0 36 72/5 27 43 u. 44

# B.R.W.

ENERGIETECHNIK GmbH

- Wärmelieferung
- Heizung
- Bäder
- Klima

Kundendiensttelefon: 01 71/6 34 12 64  
07318 Saalfeld, Klostersgasse 7  
Telefon (0 36 71) 57 66-0, Fax (0 36 71) 57 66 44



# REUTER

Heizung Lüftung  
Sanitär

07318 Saalfeld  
Kulmstraße 10a  
☎ (0 36 71) 52 05 31  
Fax (0 36 71) 55 51 52

Regenwassernutzung  
Sanitärinstallation

# GRUNER

Andreas Gas & Wasser  
Bauklempnerei

07422 Watzdorf \*Nr. 26a \* Tel./Fax (03 67 41) 29 23

98746 Mellenbach, Tel./Fax 03 67 05/6 01 15

NEU: Das Prefa  
Langzeit-Dach

Meisterbetrieb  
seit 1878

# LÜCK GmbH

Heizung - Sanitär,  
Schlüsseldienst  
Schmiede - Schlosserei  
Gas-Wasserinstallation

Beratung, Planung und Ausführung von:

- Gas- und Ölheizung • Brennwerttechnik • Badplanung und Ausführung nach Ihren Vorstellungen • Badmöbelprogramm
- Treppen, Geländer usw. • Festbrennstoffanlagen • Solartechnik



Wärme-Klima & Sanitärtechnik GmbH



Schöne Bäder  
wohliche Wärme

Pestalozzistraße 42 - 07318 Saalfeld  
24-Stunden-Service Telefon (0 36 71) 5 73 70

# KLAUS-PETER WALTHER

SOLARTECHNIK · REGENWASSERNUTZUNG · HEIZUNG · SANITÄR

- Heizsysteme in ökologischer Konsequenz
- Bad- und Heizungsausstellung
- Wärmepumpenanlagen
- Blockheizkraftwerke
- Physikalische Wasserbehandlung
- Kontro Werte Wohnungslüftung

98744 Oberweißbach · Sonneberger Straße 136  
☎ (03 67 05) 6 24 18 · Fax 6 28 87



# Architekten- und Ingenieurbüros

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO  
Lindig · Herbst · Lichtenheld GmbH



ARCHITEKTUR  
HOCHBAUPLANUNG  
BAUÜBERWACHUNG

Am Saaldamm 9, 07407 Rudolstadt, Tel. 0 36 72/4 35 90, Fax 43 59 43

  
*Architekturbüro Schubert & Schubert*  
*Architektenkammer Thüringen*

**Hochplanung:** Wohnungsbauten  
Gewerbebauten  
Sportbauten  
Gesellschaftsbauten

**Planung für Haus & Garten**  
nach Feng Shui  
der chinesischen  
Harmonielehre

**Büro:**  
Fröbelstraße 5A  
Tel.: 03 67 41/4 04 44  
Fax: 03 67 41/4 77 23  
DF1: 01 71/8 52 58 88

Bauwerksdiagnose und  
Sanierungsplanung GmbH



Ihr Partner für:

- Bauwerksuntersuchungen      - Sanierungsplanung

- Beratung
- Analyse
- Planung u. Ausschreibung
- Bauleitung

Langenschader Str. 30a  
07318 Saalfeld

Telefon (0 36 71) 67 69-0  
Telefax (0 36 71) 67 69-22

## Ingenieurbüro für Bauplanung und Immobilien

### Horst Schmidt Dipl.-Ing. (FH)

Im Eiserstal 7 · 07407 Rudolstadt  
Telefon 0 36 72/42 75 12 · Telefax 0 36 72/41 40 65

INGENIEURBÜRO FÜR BAUPLANUNG



- Tiefbau
- Hochbau
- Bausanierung
- Tragwerks-Planung
- Beratung
- Bauleitung

**Roland Oehler**  
Dipl.-Ing. (FH)  
Oststraße 67  
07407 Rudolstadt  
Tel./Fax  
(0 36 72) 41 22 64  
Mobil  
(01 72) 3 50 77 04

## Ingenieurbüro Six



- Heizung-/Klima-/Kälte-/  
Sanitär-/Elektroanlagen
- Öffentliche Bauten
- Medizinische Einrichtungen
- Labor u. Reinraumtechnik
- Historische Bauwerke
- Spezialanlagen für die Industrie

Büro Rudolstadt  
Richard-Wagner-Straße 5  
07407 Rudolstadt  
☎ (0 36 72) 43 44-0 · Fax 43 44 19

Büro Weimar  
Schwanseestraße 86a  
99423 Weimar  
☎ (0 36 43) 85 27 14 · Fax 85 27 15

## Eberhardt Biehl Dipl.-Ing.

Prüfingenieur für Baustatik  
Ingenieurbüro für Tragwerksplanung

Fritz-Reuter-Straße 2 – Telefon 42 44 65  
07407 Rudolstadt

  
**DR. ING. A. GÖRSTNER - BDA**  
FREIER ARCHITEKT, MITGLIED DER  
ARCHITEKTENKAMMER THÜRINGEN

## ARCHITEKTURBÜRO

STADTSANIERUNG – DENKMALPFLEGE – WOHNUNGSBAU  
ÖFFENTLICHE BAUTEN – ÖKOLOGISCHES BAUEN

07318 Saalfeld · Albrecht-Dürer-Straße 11  
Telefon 0 36 71/51 37 20 · Telefax 0 36 71/51 37 21

Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Gebühren erhalten Sie vom Bauamt der zuständigen Gemeinde- oder Stadtverwaltung.

## 2.4.2 Notarkosten

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

## 2.4.3 Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Es werden 3,5% der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt. Die Grunderwerbsteuer wird, soweit diese im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Ge-

### Checkliste Grundstücks-/Hauskauf

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

bäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 400.000,- DM werden demnach 14.000,- DM Grunderwerbsteuer berechnet. Kaufen Sie ein Grundstück und bauen mit einem Bauträger oder in eigener Regie, so bezahlen Sie lediglich vom Grundstückswert die verlangten 3,5% Gebühren.

## 2.4.4 Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich

vermessen, so schlagen die Vermessungsgebühren mit 8% bis 10% des Kaufpreises zu Buche. Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision in Höhe von 3% bis 6% des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an. Für die Bearbeitung Ihres Bauantrages werden ebenfalls Gebühren bei der Gemeinde fällig. Erfragen Sie diese beim zuständigen Bauamt.

# Architekten- und Ingenieurbüros



**Planung, Bauleitung,  
Bauüberwachung**  
für  
– **Neubau**  
– **Modernisierung**  
– **Sanierung**

**Karl-Heinz Klemm**  
Dipl.-Bauingenieur (TH)

Oststraße 20  
07407 Rudolstadt

Telefon (0 36 72) 41 19 17  
Telefax (0 36 72) 41 23 11

**GETA** Technische  
Planungsgesellschaft mbH

**ELEKTRO-BERATUNG-PLANUNG-BAULEITUNG**

Pöbnecker Straße 28 · 07318 Saalfeld/Saale  
Telefon (0 36 71) 53 94-0 · Telefax (0 36 71) 53 94-94



**PM Projekt-Management**  
für Bauwerke und Industrieanlagen GmbH

Am Gewände 3 · 07333 Unterwellenborn  
Telefon: (0 36 71) 6 80-1 12 · Telefax: (0 36 71) 6 80-1 30



**PROJECT**  
**Ingenieurbüro**  
GmbH

Am Gewände 3 · 07333 Unterwellenborn  
Telefon: 0 36 71/67 46-0, Telefax: 0 36 71/67 46 34



**IBS BAUPROJEKT**

GmbH

Architekten und Beratende Ingenieure  
Im Rudolspark 1 · 07407 Rudolstadt



(0 36 72) 42 50-0  
42 50-20  
Telefax  
(0 36 72) 42 50-14

*Wir sind Ihr Partner*

für Bauplanung, Bauprojektierung  
im Komplex und im Detail  
von Wohn-, Gesellschafts- und  
Industriebauten

**PROWA** Black & Veatch GmbH

**Niederlassung Ingenieurbüro Rudolstadt**

**Beratung · Planung · Bauleitung**

- Wasserversorgung
  - Abwasserentsorgung/  
Generalentwässerungspläne
  - Wasserbau und Renaturierung
  - Tragwerksplanung
  - Tief- und Straßenbau/Baugrund
  - Elektro- und MSR-Technik
  - Umweltverträglichkeitsstudien
- Am Mühlgraben 1  
07407 Rudolstadt  
Tel.: 0 36 72/35 20 02,  
35 20 24,  
35 20 46  
Fax: 0 36 72/35 20 46



**Architektur- und  
Konstruktionsbüro GmbH**  
Rudolstadt

**Planung und Bauleitung für**  
Neubau · Umbau · Modernisierung ·  
Straßen- und Kanalbau ·  
Vermessung · Heizung · Sanitär ·  
Lüftung · Elektrotechnik · Straßenbeleuchtung

Oststraße 20  
07407 Rudolstadt

Tel.: 0 36 72/42 24 80  
Fax: 0 36 72/42 20 58

## Wohnansichten



Wohnen im Denkmal –  
Heilingen,  
Ortsteil Röbschütz

Das neue Heim ist bezugsfertig –  
Saalfeld,  
Ortsteil Crösten



### Checkliste für Ihren Bauantrag

- Bauantrag schriftlich in dreifacher Ausfertigung an das Bauamt, Ref. Bauaufsicht des Landratsamtes mit:
  - **Lageplan** im Maßstab 1:1000 oder 1:500
  - **Bauzeichnungen** im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten mit entsprechender Vermaßung
  - **Baubeschreibung** mit folgenden Angaben:
    - Konstruktionsbeschreibung
    - Nutzungserklärung
    - Anlagen zur Wärmeversorgung
    - Nachprüfbare Berechnung der/des
      - bebauten Fläche
      - Geschoßflächenzahl
      - Grundflächenzahl
      - Rohbau- und Gesamtbaukosten
      - umbauten Raums in Kubikmetern
      - Wohnflächenberechnung
  - Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsplan
  - Lage der PKW-Stellplätze
  - Nachweis der Standsicherheit (Statik) mit Unterschrift (Haftungsübernahme) durch einen Fachingenieur
  - Nachweis Wärme- und Schallschutz
  - Entwässerungsantrag mit:
    - Lageplan im Maßstab 1 : 500 oder 1 : 1000 mit allen zur Beurteilung wichtigen Eintragungen
    - Schnitte durch Grund- und Anschlußleitungen
    - Berechnung der bebauten und zu entwässernden sonstigen Flächen

In einzelnen Fällen genügen auch weniger Unterlagen. Dies sollte jedoch im Vorfeld mit der Bauaufsicht abgestimmt werden.

# Wohn-Ansichten

Innerstädtische Altbausanierung –  
Saalfeld,  
Köditzgasse

Wohnungsneubau –  
Unterwellenborn,  
Heinrich-Heine-Straße





**BAUSCHLOSSEREI  
STAHLBAU  
SCHLÜSSELDIENST**

# SCHENCK

SCHLOSSERMEISTER

- Treppen, Geländer, Zäune
- Türen und Tore nach DIN
- Feuerschutzelemente
- Feuerverzinkung
- Reparaturen aller Art
- Stahlkonstruktionen
- Blechverarbeitung
- Schlüsselservice
- Schließanlagen
- Schlüsselnottdienst

**07330 Probstzella**  
Ludwigsstädter Straße 3

Telefon (03 67 35) 4 95 80  
Telefax (03 67 35) 4 95 82



# Bröme

**FLIESEN - PLATTEN - NATURSTEINE**

## MEISTERBETRIEB

Christian Brömel

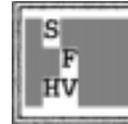
Lange Gasse 4  
07318 Saalfeld

Fu. 01 71 7 12 00 88  
Tel./Fax 0 36 71/53 03 27

## Fleischhauer

hat das Zeug zum Bauen...

- Fliesen
- Farben/Lacke
- Mörtel
- Werkzeug
- Betonwaren
- Rohrmaterial
- Dämmstoffe



98739 Piesau  
Bärenbachstraße 22  
Tel./Fax 03 67 01/6 22 10

98739 Schmiedefeld,  
Am Markt 11  
Tel.: 03 67 01/6 22 90, Fax 6 22 91

## STEINBAU

BAUUNTERNEHMUNG  
& TECHNISCHES BÜRO

- Bauplanung
- Hoch- und Tiefbau
- Bausanierung
- Handel, Vertrieb und Herstellung individueller Wohnhäuser in Massiv- oder Holzrahmenbauweise

Am Schenkenstück 1  
07336 Birkigt  
Tel.: (03 67 32) 3 40-0  
Fax: (03 67 32) 3 40 30  
Fax: (03 67 32) 3 40 40



# REU

SCHWARZA GMBH

REINIGUNG ENTSORGUNG UMWELTSCHUTZ

**Entsorgung, Umweltschutz,  
Industriereinigung  
Behälterreinigung  
Großtankreinigung  
Höchstdruckwasser-  
strahlreinigung  
Kanalreinigung u.  
TV-Kanalunter-  
suchung**

Rudolstadt  
Breitscheidstraße 103  
Tel. (0 36 72) 5 25 73  
Fax (0 36 72) 5 25 79



## Kachelöfen

Joachim Wacke

**Kamine - Kachelöfen - Fliesenlegearbeiten**

Büro, Ausstellung u. Verkauf: Pestalozzistr. 2, 07318 Saalfeld  
Tel. u. Fax: (0 36 71) 3 39 26  
Fax: (0 36 71) 55 51 10

## Qualitätsbaustoffe aus dem Fahrmischer



Bequemer bauen mit Baustoffen aus dem Fahrmischer

Disponent, Anlagentechniker, Mischmeister, Baustoffprüfer, Mischer- und Pumpenfahrer, Fachberater, und und und ...

Unser motiviertes Team hilft bei der Lösung aller baustofftechnologischer und logistischer Fragen rund um Transportbeton, Werkfrischmörtel und Fließestrich. Damit aus Erfahrung und Sachverstand gute Leistung wird. Bei großen und kleinen Bauobjekten.



### TBG SAALFELD

TBG Transportbeton Saalfeld GmbH & Co. KG  
Remschützer Straße 52 · 07318 Saalfeld  
Telefon (0 36 71) 5 76 10 · Telefax (0 36 71) 57 61 13



## Alles für Ihren Rohbau

Biologische Rohbausätze,  
individuell nach Ihren Plänen  
zusammengestellt. z.B.

- BIG BLOCK  
Großbausteinsystem
- Vollmontage-Decken
- Fertigtreppe

**Beratung und Service**

Volker Markt  
Saalfelder Straße 19  
07338 Leutenberg  
Tel./Fax: 03 67 34/3 04 30  
Auto-Tel.: 01 71/4 61 85 08

**W. BERTHOLD**



## Steinmetzbetrieb MARTIN

**Bau • Restauration • Grabmale**

Individuelle Anfertigung aus NATURSTEIN

**Fensterbänke • Fassaden  
Treppenstufen • Grenzsteine  
Bodenbeläge • Gartenplastiken  
Arbeitsplatten für Küche - Bad u.a.m.**

**Weimarerische Str. 7 (Am Nordfriedhof),  
07407 Rudolstadt · Tel. (0 36 72) 42 33 37  
Fax (0 36 72) 41 56 85**



Unternehmen  
Gebr. Bock

GmbH & CO KG.

Taubenbacher Weg 101 Tel. (03 67 01) 6 28 71  
98739 SCHMIEDEFELD Fax (03 67 01) 6 27 37

Zimmererarbeiten  
Maurerarbeiten  
Beton- &  
Bewehrungsarbeiten  
Betonfertigung  
Betonlieferung  
Innenausbau  
Trockenbau



**Öffnungszeiten:**

Mo.-Fr. 7.00 - 11.30 Uhr  
12.30 - 17.00 Uhr  
Sa. 8.30 - 11.30 Uhr

07333 Unterwellenborn · August-Bebel-Straße 24a  
Telefon (0 36 71) 6 19 00-0 · Telefax 6 19 00-18



## Die Baugenehmigung

# 3

### **Genehmigungspflicht**

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

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

Eine Bauvoranfrage an das Landratsamt, Referat Bauaufsicht, beseitigt bestehende Zweifel über die Zulässigkeit einer Baumaßnahme.

### **Planentwurfsverfasser**

Zur Erstellung von Bauunterlagen (Bauplänen) und Unterzeichnung als Entwurfsverfasser müssen Architekten und Ingenieure herangezogen werden, die aufgrund des Archi-

tektengesetzes bzw. des Ingenieurgesetzes dazu berechtigt sind.

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

### **3.1 Voraussetzungen und Pflichten**

#### **Bauvoranfrage**

Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind, zumindest:

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

Diese Unterlagen müssen dreifach beim Landratsamt eingereicht werden. Die Beantragung eines Vorbescheides empfiehlt sich vor allem dann, wenn vor Erwerb eines Baugrundstücks geklärt werden

soll, ob das Grundstück auch wirklich den Vorstellungen entsprechend bebaut werden darf. Hier, wie auch später im Baugenehmigungsverfahren, ist das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich. Die Verwaltungsgebühren für einen formellen Vorbescheid liegen zwischen 30,- und 500,- Mark, je nach Größe und Verwaltungsaufwand. Sie werden teilweise auf die spätere Baugenehmigungsgebühr angerechnet. Der Vorbescheid ist drei Jahre gültig.

### **3.2 Der Bauantrag**

Dem Bauantrag (die erforderlichen Formulare sind im Schreibwaren- bzw. im Buchhandel erhältlich) auf Erteilung einer Baugenehmigung müssen folgende Unterlagen beigefügt werden:  
Lageplan  
Bauzeichnungen  
Baubeschreibung (Formular)

#### **Baugenehmigung**

Der Verfahrensgang bei einem Baugesuch ist der folgende: Der Bauantrag wird beim Landratsamt mit einem Akten-

zeichen versehen und auf Vollständigkeit und Übereinstimmung mit den bauordnungs- und planungsrechtlichen Vorschriften vorgeprüft. Sollten Unterlagen fehlen, was leider allzu häufig der Fall ist, ruht der Antrag bis zum Eingang der nachzureichenden Papiere.

Sind bei der Vorprüfung keine Mängel aufgetaucht bzw. die fehlenden Unterlagen inzwischen eingetroffen, werden die erforderlichen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange durch die Bauaufsicht eingeholt. Sie entscheidet auch, wie diese inhaltlich zu werten sind. Unabdingbare Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist das gemeindliche Einvernehmen. Die Baugenehmigungsbehörde ersucht in eigener Verantwortung die Gemeinde darum. Wird das Einvernehmen verweigert, ist die Baugenehmigung zu versagen.

Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen, faßt die Bauaufsicht diese mit der eigenen technischen und öffentlich-rechtlichen Prüfung zusammen und erteilt die Baugenehmigung oder muß sie aus vorgeanntem Grunde versagen.

### **Teilbaugenehmigung**

Vor der Zustellung der Baugenehmigung darf nicht mit den Bauarbeiten, einschließlich des Baugrubenaushubs, begonnen werden. Liegt der Bauaufsicht ein kompletter Bauantrag vor, der den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, und ist die Standsicherheit nachgewiesen, so kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Teilbaugenehmigung schriftlich beantragt werden.

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

### **Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung**

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb der im landesspezifischen Bauordnungsrecht festgelegten Anzahl von Jahren (in Thüringen nach 3 Jahren) nach Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die

Bauausführung unterbrochen wurde. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jedoch jeweils bis zu zwei Jahren verlängert werden. Hierfür werden erneut Gebühren fällig; die Verlängerung einer einmal erloschenen Genehmigung ist nicht möglich. In diesem Fall muß ein neuer Bauantrag gestellt werden.

### **Baugenehmigungsgebühren**

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. werden nach der allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das jeweilige Bundesland festgesetzt. Für den Freistaat Thüringen existiert eine landesrechtliche Vorschrift, die Thüringer Baugebührenverordnung (ThürBauGVo). Sie richten sich nach der Höhe der Rohbausumme, die nach einer Landesverordnung, unabhängig von den Angaben des Bauherrn, errechnet wird und in einigen Sonderfällen auch nach den Herstellungskosten. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung oder Zurücknahme eines Bauantrages.



# 4

## Das Baurecht



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

### 4.1 Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen:

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

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

### 4.2 Flächennutzungsplan

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

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die ausgewiesene Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bei abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan muß grundsätzlich der Flächennutzungsplan geändert werden.

Dies wird etwa alle zehn Jahre vorgenommen.

### 4.3 Bauordnungsrecht

Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver, baugestalterischer (Abstandsflächen etc.) Art an Bauwerken

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

#### Verstöße gegen das Baurecht

Diese liegen z.B. vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Plan bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abgebrochen werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldstrafe von bis zu DM 100.000,- geahndet werden. Mit Zahlung dieser Geldbuße wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Vorgehens freigestellt. Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung sanktioniert werden, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet.



## Was macht... und was kostet?

# 5

### 5.1 Der Immobilienmakler

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

### 5.2 Der Architekt

Viele angehende Bauherren sind der Meinung, daß sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen könnten, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Das be-

ginnt beim Bauantrag und reicht bis zur Endabnahme des fertigen Hauses. Bei der Fülle der Stationen, die ein Hausbau durchläuft, ist die Gefahr jedoch groß, daß der Bauherr schon vor dem ersten Spatenstich den Überblick verliert, ganz zu schweigen von Situationen, wenn es einmal hart auf hart kommen sollte.

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

ohnein schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen.

#### Wie findet man den richtigen Architekten?

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

#### Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluß kommt, muß der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennenlernen sowie neben dem augenblicklichen Raumbedarf auch die zu erwartenden Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen. Andererseits soll sich der Bauherr darüber informieren, welche Beratungen

und Leistungen der Architekt erbringen kann.

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

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

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

#### **Planungsablauf**

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfsplanung einsteigen, d. h. alle Pläne werden jetzt detailliert

im Maßstab 1 : 100 ausgearbeitet. Die Pläne werden zusammen mit dem Bauantrag, der Baubeschreibung, dem amtlichen Lageplan, einem Baumbestandsplan, dem Freiflächengestaltungsplan und dem Entwässerungsplan der Bauaufsicht zur Genehmigung vorgelegt.

Wenn die Baugenehmigung erteilt ist, empfiehlt es sich, danach sofort mit der Ausführungsplanung zu beginnen. Damit werden alle späteren Bauschritte sowie die Ausstattung so konkretisiert, daß die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen arbeiten können. Anhand der Ausführungsplanung können außerdem die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostengebote ermittelt werden. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostengebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Der Bauherr vergibt 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

#### **Wer bzw. was kostet wieviel?**

Immobilienmakler	3,42 % des Verkaufspreises
Architekt	Berechnung nach der »HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure«, das sind 7-10 % der reinen Baukosten (ohne Grundstücks- und Nebenkosten)
Bank	bis zu 2 % Provision der Kreditsumme. Bereitstellungszinsen für nicht in Anspruch genommene Kredite
Notar	1 bis 1,5 % der notariellen Kaufsumme
Grunderwerbsteuer	2 % der notariellen Kaufsumme
Handwerker	Je nach individuellem Vertrag und Art der Leistung (aktuelle Stundensätze von 50,- DM bis 150,- DM)

die Ausführung und fertigt bei der Bauabnahme ein Protokoll an, wobei eventuell noch vorhandene Mängel festgehalten und die Nachbesserungsfristen vereinbart werden. Parallel zum Baugeschehen sind Teil und Schlußrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

## 5.3 Die Bank

---

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

Die Bank bewertet Ihre Immobilie und gibt Ihnen je nach finanzieller Situation bis zu 60% des Immobilienwertes einen Hypothekenkredit ersten Ranges.

Das bedeutet, daß dieser Kredit im Falle einer späteren Zwangsversteigerung wegen

Zahlungsunfähigkeit zuerst bedient werden muß.

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

## 5.4 Der Notar

---

Der Kaufvertrag wird vom Notar ausgearbeitet. Er klärt den Käufer über die Eintragungen im Grundbuch auf und prüft die Eigentumsverhältnisse. Dies sind beispielsweise Belastungen der Immobilie durch eine Grundschuld oder Rechte Dritter wie Geh- und Fahrrechte oder Vorkaufrechte. Immobilien müssen laut § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches durch einen notariellen Kaufvertrag erworben werden. Der Notar erläutert Käufer und Verkäufer den Kaufvertrag. Er muß den schwächeren Vertragspartner vor Nachteilen schützen und beide Parteien belehren. Erst wenn der

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

## 5.5 Der Handwerker (Was ist VOB?)

---

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

Regelungen über die allgemeinen Geschäftsbedingungen normiert sind.

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

### **Schwarzarbeit**

Wer Bauarbeiten von Schwarzarbeitern durchführen läßt, kann grundsätzlich keinerlei Ansprüche auf Gewährleistung stellen. Eventuell bestehende Verträge werden wegen Gesetzesverstoß nichtig. Erleidet ein Schwarzarbeiter einen Arbeitsunfall, so ist der Auftraggeber allein verpflichtet, für die Arzt- und Krankenhauskosten aufzukommen. Schließlich droht ihm noch eine Geldbuße von bis zu DM 50.000,- wenn nach-

gewiesen werden kann, daß er sich durch Schwarzarbeit in erheblichem Umfang wirtschaftliche Vorteile verschafft hat.

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.



**Bernhard Polnau**  
Geschäftsführer  
Titaniastraße 2  
07407 Rudolstadt  
Tel./Fax (0 36 72) 41 48 29

- Innenausbau
- Trockenbau
- Dachstühle
- Fachwerks-Sanierungen

## Bautischlerei – Glaserei

Fenster – Türen – Tore – Rolläden aus Holz, Kunststoff u. Aluminium  
Treppen sowie Treppenrenovierung in Echtholz  
individueller Innenausbau  
Balkongeländer  
Vordächer



Meisterbetrieb

### Norman Heunisch

Hauptstraße 63 · 07422 Rottenbach · Tel./Fax: 03 67 39/2 22 75



**Reinhard Völkner**  
Schloßstr. 24 · 07338 Eichicht  
Tel./Fax: (03 67 33) 222 78

## VÖLKNER

Fenster und Türen in Holz und Kunststoff · Innenausbau



- ▶ Sonnenschirme
- ▶ Wintergartenbeschattung
- ▶ Insektenschutz
- ▶ Folienbeschichtung
- ▶ Fenster, Türen
- ▶ Lamellenstores
- ▶ Fertigung + Reinigung
- ▶ Rolläden
- ▶ Jalousien
- ▶ Markisen

**• Qualität ••• Service ••• Kundenzufriedenheit •**

07318 Saalfeld · Am Kirchweg 5 (Gewerbegebiet Mittlerer  
Watzenbach) · Tel. (0 36 71) 51 38 16 · Fax (0 36 71) 51 69 50

## BLUMENTRITT BAUELEMENTE

Ortsstr. 82 · 07333 Oberwellenborn  
Tel./Fax: 0 36 71/61 38 63

Friedensstr. 6 · 07318 Saalfeld  
Tel./Fax: 0 36 71/ 53 10 80

- \* Fenster + Türen  
(Holz, Kunststoff, Alu)
- \* Wintergärten
- \* Markisen
- \* Treppen



## CARPORTS – GARTENHÄUSER – HOLZHÄUSER

Jürgen Fischer & Michael Kirsch GbR

Oststraße 29 · 07407 Rudolstadt · Tel./Fax 0 36 72/41 03 51



**FENSTER & TÜREN  
GRUBER**

Andreas und Steffen Gruber GbR  
Glasermeister · Innungsfachbetrieb

07407 Rudolstadt-  
Cumbach  
Flursteinweg 8  
Tel.: (0 36 72) 41 07 73  
Fax: (0 36 72) 43 14 88

- Fenster
- Rolläden
- Maßanfertigung
- Treppen
- Türen
- Innenausbau
- Reparaturen

# 6

## Die Bauausführung



### 6.1 Rechte und Pflichten des Bauherren

#### Bauausführung

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigefügt, die vom Bauherrn beachtet werden müssen. Der Beginn, die Unterbrechung, die Rohbaufertigstellung und die abschließende Fertigstellung ist dem Bauamt, Referat Bauaufsicht, jeweils vorher mitzuteilen.

Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden oder eine Absperrung errichtet werden soll, muß hierfür eine Sondererlaubnis bei den zuständigen Stadt- bzw. Gemeindeverwaltungen eingeholt werden.

### 6.2 Baubiologisch bauen

Der Trend zu gesünderem Bauen ist unverkennbar. Die Gesundheitsgefährdung durch Baumaterialien und Bauweisen ist in den letzten Jahren

häufig diskutiert worden. Das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit gilt heute vor allem drei Gruppen von Baustoffen:

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

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

#### Bauen mit Naturstoffen

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

#### Glas

Glas – ebenfalls ein reines Naturprodukt – ist zu einem der dominierenden Baustoffe geworden. Je höher der Glasanteil an der Fassadenfläche ist, desto größer ist auch der Gewinn an Licht und Sonnenwärme für alle zum Süden orientierten Räume. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens mit gesteigertem Wohlbefinden und höherer Lebensqualität. Zudem spart die natürliche Heizkraft der Sonne Heizkosten. Wo sich die Öffnung der Südfassade baulich nicht durchset-

zen läßt, empfiehlt sich der Anbau eines Wintergartens. Damit läßt sich der Wohnbereich erweitern und eine ideale Übergangszone zwischen Innen und Außen schaffen.

### **Wärmedämmung und Speicherung**

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

### **Energiesparen**

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

Die Kohlendioxydproduktion ist Hauptverursacher des Treibhauseffektes. Nicht zuletzt spart eine umweltfreundliche Feuerungsanlage unmittelbar auch Öl oder Gas und damit Geld.

Jeder Anlagenbesitzer kann sich anhand der Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers selbst ein Bild über den Zustand seiner Anlage machen. Im Meßprotokoll muß beispielsweise immer die Ruß-

zahl angegeben sein. Ist sie größer als 0, zeigt dies einen Niederschlag unverbrannter Kohlenstoffe an. Die Verbrennung ist also nicht vollständig, eventuell entsteht sogar giftiges Kohlenmonoxyd. Außerdem behindert Ruß den Wärmeübergang vom heißen Rauchgas in Heizwasser.

In der Vergangenheit hat man die Heizung aus Sicherheitsgründen gerne eine Nummer zu groß gewählt, damit es auch im kältesten Winter noch ausreichend warm würde. Dieses »Darf es ein bißchen mehr sein?« ist für den Heizungsbauer heute keine Frage mehr. Es muß die richtige Heizung sein, berechnet nach dem tatsächlichen Wärmebedarf der jeweiligen Wohnung.

Nach Ansicht der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (AgV) gilt unter den modernen Heizkesseln der Brennwertkessel als »besonders energiesparende und umweltschonende Wärmezeugung«. Für Hausbesitzer, die ihre Heizung modernisieren wollen, empfiehlt es sich, bei Verbraucherverbänden, Energieberatern kommunaler Versorgungsunternehmen oder beim Installateur Informationen über die derzeit günstigste Hei-

zungs- und Warmwassertechnik einzuholen. Die Berater können Vergleichsrechnungen anstellen, wie rentabel eine Entscheidung bei höheren Anschaffungskosten von Brennwertgeräten, dafür aber wesentlich niedrigeren Kosten ihres Energieverbrauches sein kann. Seit 1993 wurden die Grenzwerte für Abgasverluste deutlich verschärft. Einige Altanlagen sind daher nicht mehr erlaubt.

## 6.3 Preiswert bauen

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Um so mehr möchten sie möglichst all ihre Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim verwirklichen. Die ersten vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: Soll der Bau kostengünstig bleiben, muß man von so mancher 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, am besten ein Architekt, kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen und feststellen, wo noch Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten.

Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherren ab. Dennoch lassen sich einige Richtlinien aufstellen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflußt wird:

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

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

Standardausstattungen, verbessern aber die Wohnqualität nicht. Es besteht immer noch die Möglichkeit, später bei verbesserter Haushaltslage »nachzurüsten«.

- 5.) Grundstücksfläche optimal ausnutzen! Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz oder eine ganze Siedlung? Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.
- 6.) Manche Bauherren setzen ihren Sparstift 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 Grund-

fläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden. Nebenräume im Keller unterzubringen ist also meistens die preisgünstigere Alternative. Ausnahmen wären eine schwierige Hanglage oder ein hoher Grundwasserspiegel. Solche Voraussetzungen erfordern hohe Kosten für Sonderbaumaßnahmen. Denken Sie daran, daß Sie im nachhinein keinen Keller mehr bauen können.

- 7.) Baustoffe »horten«. Schon vor Baubeginn Sonderangebote der örtlichen Handwerksbetriebe sowie Baumärkte z.B. an Fliesen, Farben, Installationsmaterial etc. wahrnehmen.
- 8.) Eigenleistungen einbringen. Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden ist.

## 6.4 Wie sichere ich mein Eigenheim?

---

Wer viel Zeit und Geld investiert hat, um sein Eigenheim zu verwirklichen, möchte nicht, daß dieses zerstört wird.

Schon mit wenig Aufwand läßt sich das Haus oder die Wohnung vor unliebsamen Überraschungen schützen. Sparen Sie Geld, indem Sie an die Sicherheit Ihrer Immobilie bereits beim Bau denken. Viele Maßnahmen lassen sich hier durch einfache Planung bereits realisieren, ohne Mehrkosten zu verursachen. Hier die wichtigsten Sicherheitssysteme im Überblick:

### **Licht am und im Haus**

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

### **Rolläden**

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

### **Gitter**

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

### **Schlösser**

Abschließbare Fenstergriffe im ganzen Haus und Kippsicherungen erlauben es, Fenster nachts geöffnet zu lassen. Die Eingangstüre muß ein stabiles

Schloß mit einem bündigen Schließzylinder besitzen. Damit nach einem Tritt nicht die ganze Türe zu Bruch geht, soll diese inclusive Rahmen möglichst stabil sein.

### **Alarmanlagen**

Sie sind ein hochwertiger Schutz vor Einbrechern. Jedoch kosten wirksame Anlagen mehrere tausend Mark und sind meist so sensibel, daß es hin und wieder zu Fehlalarmen kommt. Billige Lösungen dagegen sind für Einbrecher kein Hindernis. Wichtig ist der Gesamtschutz des Hauses. Nur wenn alle Schwachstellen ausgemerzt

sind, ist Ihr Eigentum wirksam geschützt. Jede Kette ist nur so stark wie ihr schwächstes Glied.

### **Sicherheitsfenster**

Sie stellen mit ihren speziellen Beschlagsystem, verstärkten Rahmenprofilen, hinterhakenden Stahlschließteilen, zusätzlich verschraubten Glashalteleisten, abschließbaren Fenstergriffen und Antiboerschutz ein erhebliches Hindernis für Einbrecher dar. Zusätzlich kann ein durchwurfsicheres Sicherheitsglas verwendet werden.

## Der Bau ist fertig

# 7

### 7.1 Abnahme des Baus

Mit der Zahlung der Schlußrechnungen 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 Wil-

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

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

#### Vorgehensweise des Bauherrn

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

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

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

## Wohn-Ansichten



Altbausanierung erhöht den Wohnkomfort und trägt zur Verschönerung des Stadtbildes bei – Bad Blankenburg, Siedlung



Der Rohbau steht –  
Eigenheimbau in Saalfeld,  
Pirmasenser Straße

d  
g  
S  
x

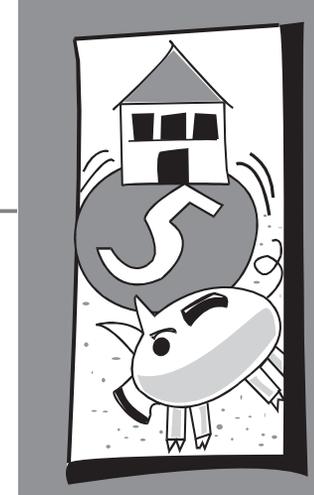
h  
g

o  
x  
h

a

# 8

## Baufinanzierung



### 8.1 Wichtige Förderungsmöglichkeiten nach dem Eigenheimzulagengesetz und Steuervorteile beim Bau oder der Renovierung/Sanierung eines Hauses

#### Finanzielle Förderungsmöglichkeiten beim Bau oder Kauf eines Hauses

Wer selbst in sein Haus einzieht, kann die Steuervorteile aus dem Eigenheimzulagengesetz nutzen. Voraussetzung ist, daß das Gebäude neu gebaut wurde und Ihr Einkommen in den letzten beiden Jahren zusammen unter DM 480.000,- (bei Verheirateten; bei Alleinstehenden DM 240.000,- liegt. Als neu gilt die Immobilie, wenn sie nicht älter als drei Jahre ist.

Jede Person kann diese Förderung einmal im Leben in Anspruch nehmen, soweit sie nicht bereits einen Steuervorteil für ein selbst bezogenes Eigenheim in Anspruch genommen hat. Die Höhe der Eigenheimzulage beträgt bei neuen Häusern 5 Prozent des Anschaffungswertes, wobei maximal DM 5.000,- gewährt

werden. Hierzu zählen sowohl die Herstellkosten als auch die Grundstückskosten. Dabei ist es nicht von Bedeutung, ob Sie das Haus als Bauherr neu bauen oder ein bis zu drei Jahre altes Haus gebraucht gekauft haben. Für ein Haus, das älter als 3 Jahre ist, erhalten Sie nur 2,5 Prozent bis zu maximal DM 2.500,- vom Anschaffungspreis vom Finanzamt.

Für jedes Kind, für das Sie Kindergeld beziehen oder einen Kinderfreibetrag in Anspruch nehmen, werden weitere DM 1.500,- Förderung gezahlt. Die Förderung wird 8 Jahre lang jährlich zum 15. März ausbezahlt. Sollten Sie innerhalb der 8 Jahre ausziehen und/oder Ihre Immobilie verkaufen, so verfällt der restliche Anspruch nicht: Bauen Sie zum zweiten Mal, können Sie die verbleibenden Jahre in Anspruch nehmen. Verkaufen Sie beispielsweise Ihr Haus nach 5 Jahren und ziehen in ein neues Heim ein, gilt die Förderung für die verbleibenden 3 Jahre.

#### Steuervorteil bei Inanspruchnahme eines Disagios

Nehmen Sie zur Finanzierung Ihrer Immobilie einen Kredit auf, können Sie das Disagio mit einer Pauschale von DM

3.500,- steuerlich berücksichtigen. Alle Aufwendungen, die nicht unmittelbar mit den Herstellungskosten oder der Anschaffung des Hauses in Zusammenhang stehen, zählen zu dieser Pauschale. Neben dem Disagio sind dies beispielsweise die Fahrtkosten zur Auswahl Ihres Grundstückes. Diese Pauschale wird wie Sonderausgaben in der Einkommensteuererklärung berücksichtigt. Anders als bei üblichen Sonderausgaben ist dieser Betrag jedoch unabhängig von den zumutbaren Belastungen von der Steuer absetzbar.

#### Finanzielle Förderungsmöglichkeiten bei der Renovierung

Alle Renovierungskosten, die vor dem Einzug anfallen, werden mit bis zu DM 22.500,- als Sonderausgaben von der Einkommenssteuer abgesetzt.



**WÄRMEANLAGENBAU  
THÜRINGEN GmbH & Co. KG**

07407 Rudolstadt  
Breitscheidstraße 103  
Tel.: 0 36 72/5 27 90  
Fax: 0 36 72/5 26 60

*Ihr Partner für Anlagenbau und  
Ingenieurleistungen*

- Energieanlagen • Fernwärmeversorgungssysteme
- Heizungs-, Sanitär- und Schornsteintechnik
- Lüftungs- und Klimatechnik • Industrieanlagen

**wüstenrot** Die Bausparkasse.  
**Und:** Die Bank.  
**Und:** Die Versicherung.

wüstenrot-Beratungsstelle  
Anton-Sommer-Straße 1a  
07407 Rudolstadt  
Tel. 0 36 72/43 11 70  
Fax 0 36 72/43 11 71

# PHÖNIX



## Wirtschafts- und Steuerberatungsgesellschaft mbH

Wir sind eine mittelgroße Steuerberatungsgesellschaft im Raum Ostthüringen. Neben der Betreuung mittelständischer Unternehmen übernehmen wir auch die steuerliche und wirtschaftliche Beratung von Bauherren.

Unsere Schwerpunkte diesbezüglich sind:

- die Entwicklung Ihrer optimalen Steuerstrategie
- Ihr persönliches Finanzierungsmodell
- Beteiligung des Staates an Ihrem Bauvorhaben

Im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt sind wir vertreten durch unsere Geschäftsstelle in

**Rudolstadt** Weimarische Straße 10  
07407 Rudolstadt  
Telefon: 0 36 72/41 11 60  
Ansprechpartner: Steuerberater  
Frank Lorenz

<b>Bauarbeiten:</b>	5 25 13
<b>Tiefbau / Pflastern:</b>	5 21 64
<b>Abbrüche:</b>	5 25 13
<b>Asbestsanierungen:</b>	5 21 64
<b>Elektroinstallation:</b>	5 25 32
<b>Transporte:</b>	5 25 72
<b>Schrottsortierung:</b>	5 25 73
<b>Metallbau:</b>	5 25 33
<b>Recycling von Haushalts- u. Kühlgeräten:</b>	5 25 73

### ZENTRALRUF:

Tel.: (0 36 72) 5 20 36  
Fax: (03672) 5 22 43  
Funk: (01 71) 8 52 81 76

Breitscheidstraße 133  
07407 Rudolstadt



### Besondere Förderung ökologischer Modernisierungsmaßnahmen

Zusätzliche Förderung erhält derjenige, der den Einbau von Solaranlagen, Wärmepumpen und Anlagen zur Wärmerückgewinnung vornimmt. Die Förderung erhält der Bauherr sowohl für neue Häuser, als auch für gebrauchte Objekte, die modernisiert werden. 8 Jahre werden 2 Prozent der Kosten, höchstens jedoch DM 500,- jährlich bezahlt. Alle Maßnahmen müssen vor dem 1. Januar 1999 abgeschlossen sein.

Ist der Heizwärmebedarf Ihres Niedrigenergiehauses um mindestens 25 Prozent niedriger als in der Wärmeschutzverordnung von 1994 festgelegt, so erhalten Sie weitere DM 400,- für bis zu 8 Jahre vom Finanzamt ausbezahlt. Auch hier gilt die Förderung nur für Maßnahmen vor dem 1.1.1999.

## 8.2 Städtebaufördermittel und Dorferneuerungsprogramme

### Vorteile im Altbauerwerb

Durch die Einbeziehung in das Sanierungsgebiet ergeben sich für den Grundstücksei-

### Fallbeispiel zur Förderung nach dem Eigenheimzulagengesetz

Das folgende Fallbeispiel verdeutlicht die Förderung beim Kauf eines Einfamilienhauses:

#### Fallbeispiel zur Förderung

Familie mit 2 Kindern, zu versteuerndes Familieneinkommen		80.000 DM
Kaufpreis des Einfamilienhauses		380.000 DM
Nebenkosten insgesamt		17.100 DM
davon Eigenmittel		95.000 DM
Nominalzinssatz	6 %	
Tilgung	1 %	
Kreditsumme		302.100 DM
jährliche Belastung inkl. Tilgung		21.147 DM

#### Förderung:

8 Jahre erhält die Familie Förderung vom Staat, die sich wie folgt berechnet:

Grundförderbetrag für neue Objekte	5.000,- DM
zuzüglich Förderbeträge für 2 Kinder	3.000,- DM
zuzüglich Förderung für das Niedrigenergiehaus	400,- DM
Summe der jährlichen Förderung	8.400,- DM

Die vom Finanzamt ausbezahlte Förderung beträgt daher im Verlauf von 8 Jahren insgesamt 67.200,- DM

#### Monatliche Belastung

Jährliche Belastung für Zins und Tilgung	21.147,- DM
abzüglich Förderungen für die ersten 8 Jahre	- 8.400,- DM

Jährliche Belastung 12.747,- DM

Monatliche Belastung während der ersten 8 Jahre mtl. 1.062,25 DM

## Rahmendaten zum neuen Eigenheimzulagengesetz

Zeitraum der Förderung	8 Jahre
<b>Einkommensgrenzen</b>	
ledig	240.000,- DM in 2 Jahren
verheiratet	480.000,- DM in 2 Jahren

Art der Förderung	Höhe der jährlichen Förderung
<b>Förderungshöhe</b>	
neue Immobilie	5 % vom Kaufpreis maximal 5.000,- DM
gebrauchte Immobilie (älter als 3 Jahre)	2,5 % vom Kaufpreis maximal 2.500,- DM
Kinderbaugeld je Kind	1.500,- DM
Disagio	3.500,- DM Pauschale als Sonderabgaben
Renovierungskosten	bis zu 22.500,- DM als Sonderabgaben
<b>Ökologische Baumaßnahmen</b>	
Solaranlagen Wärmepumpen usw.	2 % der Kosten maximal 500,- DM
Niedrigenergiehaus	400,- DM

gentümer neben den Vorteilen einer direkten Förderung folgende Besonderheiten: Im Gegensatz zu anderen Grundstückseigentümern außerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes braucht er keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder zu leisten; dagegen wird von jedem Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet nach Abschluß der Sanierung ein Ausgleichsbetrag erhoben, der sich an der sanierungsbedingten Wertsteigerung des Grundstücks bemißt.

### Notwendige Unterlagen

Überdies hat der Grundstückseigentümer zu beachten, daß zur Absicherung der Sanierungsziele eine besondere schriftliche Genehmigung für bestimmte Rechtsvorgänge und Vorhaben einzuholen ist: Dazu gehören insbesondere die Veräußerung eines Grundstücks und Erbbaurechts, die Belastung eines Grundstücks, Nutzungsvereinbarungen für Grundstücke und Gebäude, die Teilung eines Grundstücks, eine Nutzungsveränderung sowie wertsteigernde Verände-

rungen und bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück. Bei Kaufverträgen wird geprüft, ob der vereinbarte Kaufpreis dem Verkehrswert – ohne Berücksichtigung der durch die Sanierung oder die in Aussicht auf Sanierung eingetretenen Werterhöhung – entspricht. Um sanierungsbezogene Grundstücksspekulationen zu verhindern, muß die Stadt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften dem Vertrag die Genehmigung versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den sanierungsunbeeinflussten Bodenwert überschreitet.

### **Dorferneuerungsprogramme**

Dorferneuerungsprogramme wurden verabschiedet, um die Eigenart und den Eigenwert der Dörfer zu stärken und ihre harmonische Entwicklung zu fördern. Die Dorferneuerung dient als Mittler zwischen Tradition und Fortschritt. Erklärtes Ziel ist es, den Landwirten und allen Bürgern im Dorf das Leben, Wohnen und Arbeiten zu erleichtern und ihre Heimat unter Wahrung der in Jahrhunderten entstandenen Wesensmerkmale lebens- und liebenswert zu gestalten. In der Dorferneuerung werden

Maßnahmen im gemeinschaftlichen, öffentlichen und privaten Bereich gefördert. Empfänger der Zuschüsse sind vor allem die Gemeinden und Teilnehmergemeinschaften nach dem Flurbereinigungsgesetz (das ist der Zusammenschluß der Grundeigentümer im Verfahrensgebiet) sowie Gemeinden und Bürger.

Zuständig für die Antragstellung und Bewilligung der Zuschüsse sind die Flurneuordnungsämter.

### **Förderungsmöglichkeiten bei der Sanierung eines Gebäudes**

Alle regelmäßig durchgreifenden Modernisierungen, die zur Beseitigung von Mängeln am statischen Gefüge des Hauses, der Haustechnik, dem Feuchtigkeits-, Wärme-, Brand- und Schallschutz oder der Grundrißgestaltung beitragen, sind gegebenenfalls förderungsfähig.

Der Eigentümer, der eine Modernisierung seines Gebäudes erwägt, sollte zunächst Kontakt zur Sanierungsstelle der Stadt, der Abteilung Stadterneuerung im Stadtplanungsamt, aufnehmen. Dort kann er erklären, unter welchen Voraussetzungen Fördermittel für

die von ihm beabsichtigten Bauarbeiten zur Verfügung gestellt werden.

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

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

Nach den Förderungsbestimmungen des jeweiligen Bundeslandes kann dem Eigentümer der Anteil der Kosten erstattet werden, der sich wirtschaftlich nicht trägt. In der Regel ist jedoch der Zuschuß

# Städtereinigung Rudolf Ernst & Co. GmbH



Schnell und zuverlässig entsorgt unser

## Containerdienst

von 1,0 m<sup>3</sup> bis 34 m<sup>3</sup>

Ihre Abfälle



Müllabfuhr  
Sperrmüllabfuhr  
Großraumbehälterabfuhr  
Straßenreinigung  
**Fäkalien- und Schlammabfuhr**  
Mülldeponie und Recycling  
Wertstoffhof Saalfeld  
**Kanalreinigung**



Altsaale 10, 07407 Kirchhasel

Tel.: (0 36 72) 42 27 73, (0 36 72) 4 41-0, Fax: (0 36 72) 4 41-20

## Elektroanlagen

*Straßenbeleuchtungen  
Sicherheitstechnik  
Schnellreparatur-Service  
Abaco-Öl- u. Gasbrenner-Service  
Haustelefonanlagen*

**Günther Kühnert**  
Meisterbetrieb

SEIT  
1983

*Wohn- und Industrieanlagen  
E-Heizung, Reparaturen,  
Weidezaunanlagen  
Funkgesteuerte Toranlagen  
ELEKTRO-Fachgeschäft*

**Schwarzburger Straße 5  
98739 Lichte**  
☎/Fax: 03 6701/6 03 07



## ELEKTROINSTALLATION H. Peupelmann

Fachbetrieb des Installationshandwerkes

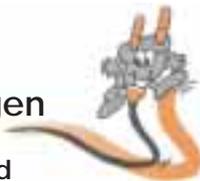
Inh. Heinz Peupelmann

Breitscheidstraße 118  
07407 Rudolstadt/Thür.  
Tel. (0 36 72) 35 40 05  
Fax (0 36 72) 35 40 06

- *Beratung*
- *Reparatur*
- *Neuanlagen*

LST **elektro saalfeld** GmbH

- Licht- und Kraftanlagen
- Schaltanlagen
- Telekommunikationsanlagen



OT Aue am Berg Nr. 15, 07318 Saalfeld

Tel. (0 36 71) 53 38-0 u. 51 60 30, Fax (0 36 71) 51 60 35



## Wohn-Ansichten



Neu mit Thüringer Schiefer eingedeckt: Villa Friedrichsbruch, Lehesten

auf weniger als 50 Prozent der berücksichtigungsfähigen Modernisierungskosten begrenzt. Über die Förderung jeder einzelnen Modernisierungsmaßnahme entscheiden die zuständigen Gremien des Stadtrates entsprechend der Priorität der Maßnahmen und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Finanzmittel.

Auf der Grundlage der Ratsentscheidung wird ein Modernisierungsvertrag zwischen Eigentümer und Stadt abgeschlossen, der die Durchführung und Förderung der Modernisierung im einzelnen regelt.

### **8.3 Wohnungsbauförderungsprogramm des Freistaates Thüringen**

#### **Neubau**

Die Förderung des Neubaus oder des Um- und Ausbaus von Eigenheimen sowie der Erwerb von Kaufeigentumswohnungen zur Selbstnutzung kann im Freistaat Thüringen neben den vorgenannten Möglichkeiten durch die Vergabe von zinsverbilligten Kapitaldarlehen erfolgen.

Neben bautechnischen Voraussetzungen, die ein kosten- und flächensparendes Bauen sichern sollen, sind durch den künftigen Bauherrn auch persönliche Fördervoraussetzungen zu erfüllen.

Diese beziehen sich auf die Familiengröße sowie auf die Höhe des Familieneinkommens und bestimmen maßgeblich die Höhe des zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehens und dessen Zinskonditionen.

Ein Vier-Personen-Haushalt kann beispielsweise im Falle des Eigenheimbaus mit einem zinsverbilligten Darlehen von bis zu 156.000,- DM gefördert werden.

Im Regelfall werden sich die Zinsen vom Tag der Auszahlung bis zum 30.11.2003 auf 2,0% p.a. und vom 01.12.2003 bis zum 30.11.2008 auf 5,5% p.a. belaufen, wodurch die monatliche Belastung zur Bewirtschaftung eines Eigenheimes gesenkt werden können.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

#### **Modernisierung und Instandsetzung**

Besonderes Nachholbedarft gibt es immer noch bei der Modernisierung und Instand-

setzung von Wohnungen.

Der Freistaat Thüringen fördert auch die Modernisierung und Instandsetzung von Eigenheimen durch die Vergabe von zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehen von bis zu 60.000,- DM.

Förderfähig sind technisch zweckmäßige und wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen, die insbesondere zur Verbesserung der Einbruchsicherheit, der Belichtung und Belüftung, der Energie- und Wasserversorgung, der Wärmeversorgung und der Wärmedämmung führen.

Auch Instandsetzungen wie beispielsweise die Reparatur oder die Erneuerung des Daches, der Fußböden oder der Treppen kann gefördert werden.

Ähnlich wie in den Neubauförderprogrammen wird die Einhaltung bestimmter Einkommensobergrenzen geprüft. Die Verzinsung des zinsverbilligten Darlehens erfolgt vom Tage der Auszahlung bis zum 30.11.2003 mit 3,0% p.a. und vom 01.12.2003 bis zum 30.11.2008 mit 5,0% p.a.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Nähere Informationen zu den Wohnungsbauförderungspro-

grammen können bei der Bewilligungsstelle des Landkreises eingeholt werden (siehe Seite 56).

## **8.4** Genehmigte Wohnbau-standorte im Landkreis

**(Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne, Satzungen) ohne Einzelvorhaben**

### **Rudolstadt:**

Wohngebiet „Volkstedt-West“ ca. 450 WE in EFH, RH u. MFH

B-Plan „Schaalaer Kaserne“  
Wohn- und Mischgebiet  
„Schwarza-Siedlung“

### **Bad Blankenburg:**

Wohn- und Mischgebiet „Das Löbichen“ ca. 115 WE  
Wohngebiet „Villenviertel“  
Wohngebiet „Hainberg“ 15,9 ha

### **Catharinau:**

Wohngebiet „Zwischen dem Dorfe“ ca. 47 WE in EFH

### **Dröbischau:**

Wohngebiet „Höhenblick“ ca. 19 WE in EFH

### **Engerda:**

Wohngebiet „Am Gaber“ ca. 15 WE in EFH  
Abrundungssatzung 4 WE

### **Etzelbach:**

Wohngebiet „In dem Tal“ ca. 33 WE in EFH, RH

### **Haufeld:**

Wohngebiet „Vor dem Dorfe“ ca. 13 WE  
Wohn- und Mischgebiet „Unter der Schmiede/Unter dem Dorfe“ 3 WE

### **Heilsberg:**

Wohngebiet „Im Tälchen“ ca. 18 WE in EFH

### **Kirchhasel:**

Wohngebiet „Unter dem Bache“ ca. 32 WE in EFH  
Abrundungssatzung 8 WE  
OT Oberhasel 4 WE,  
OT Naundorf 3 WE  
VEP Mehrfamilienhaus 6 WE

### **Königsee:**

Wohngebiet „Hauptbeil“ ca. 59 WE in EFH

### **Neusitz:**

Wohngebiet „Tiefer Weg“ ca. 20 WE in EFH

### **Rottenbach:**

Wohngebiet „In den Gelen- gen“ ca. 20 WE in EFH  
Wohngebiet „Der Kuhberg“, Storchsdorf, ca. 20 WE  
Wohngebiet „In den Gelän- gen“, 20 WE, OT Leutnitz

### **Teichel:**

Wohngebiet „Hinter der Zie- gelhütte“ ca. 20 WE in EFH

### **Teichröda:**

Wohngebiet „Teichröda- Nord“ ca. 24 WE in EFH

### **Thälendorf:**

Wohngebiet „Die obere Kom- mel“ ca. 8-12 WE in EFH

### **Uhlstädt:**

Wohn- und Mischgebiet „Som- merlaiten“  
OT Partschefeld, ca. 25 WE in EFH,  
OT Rückersdorf „Wohnhäuser Rückersdorf“, 3 WE

### **Weißben:**

Wohngebiet „Drei Teilgebiete“ ca. 17 WE in EFH  
Wohngebiet „Burgberg“ ca. 20 WE in EFH  
„Klinikum Weißenburg“, 50 WE V+E-Plan

## Wohn-Ansichten



Behagliches Wohnen im sanierten Altbau – Rödelwitz

## Wohn-Ansichten



Gelungene Altbausanierung – Saalfeld, Sagittariusstraße

**Zeutsch:**

Wohngebiet „Zwölf Äcker“  
ca. 15 WE in EFH

**Allendorf:**

Wohngebiet „Am Hainberg“  
OT Aschau, ca. 8 WE in EFH

**Cursdorf:**

Wohngebiet „Auf dem dürren  
Hügel“ und Mischgebiet, BA I,  
25 WE

**Oberweißbach:**

Wohngebiet „Unteres Tännig“,  
30 WE i. A.

**Unterwirschbach:**

Wohngebiet „Am Tiefenacker“,  
ca. 48 WE in EFH

**Kaulsdorf/Breternitz/****Fischersdorf:**

„Hirtensrand“, 12 WE V+E-Plan  
Abrundungssatzung, 6 EH  
Breternitz, Abrundungssatzung,  
4 WE  
Abrundungssatzung „Rote Gasse“  
Tauschwitz, ca. 6 WE  
Abrundungssatzung „Die Blossen“  
Fischersdorf, ca. 3 WE

**Niederkrossen:**

Abrundungssatzung, ca. 20  
WE

**Gebersdorf:**

Abrundungssatzung, 3 WE

**Unterweißbach:**

Ersatzbau Leibis, 34 WE

**Beulwitz:**

V+E-Plan „Winkelwiesen“, 13  
EH  
„Am Sportplatz“, 27 EH  
VEP „Im Dorfe“ Crösten, 10  
EH

**Birkigt:**

„Am Steinweg“ V+E-Plan, 12  
EH  
V+E-Plan, 6 EH  
V+E-Plan „Kaseo“, 7 EH  
„Birkigt West“, 6 EH V+E-Plan  
„Lausnitzer Wegäcker“ B-Plan,  
ca. 25 EH

**Volkmannsdorf:**

Abrundungssatzung, 5 EH  
„Am Klingenberg“, 16 WE

**Probstzella:**

B-Plan „Gutschbach“ 1,26 ha  
OT Döhlen Abrundungssatzung,  
3 EH

**Unterwellenborn:**

VEP „Westl. Langenschader  
Straße“, ca. 11 EH  
Abrundungssatzung ca. 60  
WE  
VEP „Über dem Schwimm-  
bad“, ca. 12 WE

**Schwarzburg:**

VEP „Spitzacker“, 7 WE

**Könitz:**

VEP „Die Langen Querwiesen“,  
ca. 16 WE  
VEP „Am Bornlauf“. ca. 100  
WE

**Leutenberg:**

B-Plan „Hohe Tanne – Keimleite“,  
ca. 16 EH

**Kamsdorf:**

V+E-Plan „Eisenstraße“ 9 EH  
Abrundungssatzung „Thomas-  
Müntzer-Straße“, ca. 6 EH  
B-Plan „Am Osterhügel“, ca.  
25 WE

**Saalfeld:**

Kasernengelände Saalfeld-  
Beulwitz 850 WE  
Knochstraße 37 WE B-Plan  
Wachserzweg V+E-Plan 27  
WE  
Abrundungssatzung, Siechen-  
graben, Wittmansgereuther  
Straße, Am Brendelsgarten  
B-Plan „Wohngebiet Graba“  
„Auf den Rödern“ 25 WE  
B-Plan „Wittmansgereuther  
Straße“, ca. 54 WE  
VEP „Wohnbebauung am  
Rasenweg“, 4 WE

**Lausnitz:**

Abrundungssatzung, 3 EH

**Arnsger euth:**  
Wohngebiet „Bergäcker“

**Reichmannsdorf:**  
VEP „Rasenhieb“, ca. 4 EH

**Witzendorf:**  
VEP „An der Dorfstraße“, ca.  
2 EH

**Reitzengeschwenda:**  
Abrundungssatzung, ca. 3 EH

**Lichtentanne:**  
Abrundungssatzung, ca. 10  
WE

**Gosswitz:**  
Abrundungssatzung „Am Lin-  
dig“

**Gräfenthal:**  
B-Plan „Auf der Heide“, ca. 25  
WE

**Oberwellenborn:**  
VEP „Am See“, ca. 15 WE



Neubauten in Cursdorf

**Ihr Partner  
für Strom, Erdgas und Fernwärme  
in Rudolstadt**



**ENERGIEVERSORGUNG RUDOLSTADT GMBH**  
**Oststraße 18 · 07407 Rudolstadt**  
**Tel.: (0 36 72) 4 44-0 · Fax: (0 36 72) 4 44-2 12**

Die EVR versorgt das Stadtgebiet von Rudolstadt einschließlich der Stadtteile Cumbach, Mörla, Pflanzwibach, Schaala, Schwarza und Volkstedt mit Strom, Erdgas und soweit erschlossen mit Fernwärme.

Für Bauherren sind zur Herstellung eines Hausanschlusses für Strom oder Energie folgende Regeln zu beachten:

**Gesetzliche Grundlagen**

- Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Elektrizität oder Gas – AVBEltV oder AVBGasV vom 21. Juni 1979  
hier insbesondere
  - § 9 Baukostenzuschüsse
  - § 10 Hausanschlusskosten
  - § 13 Inbetriebsetzung der Kundenanlage
- Ergänzende Bestimmungen der EVR
- Technische Anschlussbedingungen (TAB)

**Praktischer Ablauf**

1. Der Bauherr beantragt den Gashausanschluss formlos mit folgenden Angaben:
  - exakte Anschrift des Bauherren
  - Adresse des Anschlussortes falls von Anschrift abweichend
  - Lageplan des Hauses im Maßstab 1 : 500 mit Lage des Hausanschlussraumes
  - Anschlussleistung der zu installierenden Gasgeräte
  - gewünschter Realisierungszeitraum
2. Stromhausanschluss
  - exakte Anschrift des Bauherren
  - Adresse des Anschlussortes
  - Lageplan des Hauses im Maßstab 1 : 500 mit Lage des Hausanschlussraumes „Anmeldung zum Anschluss an das Niederspannungsnetz“ (AAN) vollständig ausgefüllt von einem Elektroinstallationsunternehmen
  - gewünschter Realisierungszeitraum

Die Anschlüsse sollten so früh als möglich beantragt werden.

In einem Vororttermin mit dem Bauherren und einem kompetenten Mitarbeiter der EVR werden die Interessen des Antragstellers und die technischen Belange der EVR abgewogen. Der Antragsteller erhält anschließend ein Kostenangebot für die Erstellung des Hausanschlusses oder der Hausanschlüsse. Nach schriftlicher Bestätigung des Angebotes und Auftragserteilung an die EVR erfolgt die Realisierung entsprechend den Vertragsbedingungen durch eine von der EVR beauftragte Firma.

Die Inbetriebnahme der Strom- oder Gasanlage erfolgt erst, nachdem der Kunde den Anschlusskostenbeitrag (Baukostenzuschuss und Hausanschlusskosten) bezahlt hat.

Die Realisierungszeit kann vier bis sechs Wochen betragen und setzt entsprechende Witterungsbedingungen voraus. Besondere Genehmigungsverfahren (Eigentumsrechte, Behörden, Straßenbauämter, Deutsche Bahn AG) können zu Verzögerungen führen.

Wir empfehlen Ihnen daher bei der Neuerstellung bzw. Änderung Ihrer Hausanschlüsse sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen.

Telefonisch sind wir wie folgt zu erreichen.

**Meisterbereich Strom 4 44-3 01**  
**Meisterbereich Gas 4 44-4 01**  
**Kundenberatung 4 44-2 33**



MEIN ZUHAUSE IN DER

## Wohnungsgenossenschaft Saalfeld eG

- Ein- bis Vierraumwohnungen in verschiedenen Wohnlagen
  - lebenslange Dauernutzungsverträge
    - maximaler Kündigungsschutz
    - langfristig kalkulierbare Mieten
    - **auch Eigentumswohnungen**

**Sprech- u. Kassenzeiten:** Dienstag 9.00 – 12.00 Uhr u. 14.00 – 17.00 Uhr

Kircherstraße 31b · 07318 Saalfeld  
Telefon 0 36 71/57 50-10 · Telefax 0 36 71/57 50-49



## BMR BAUMODERNISIERUNG GMBH RUDOLSTADT

- Wärmedämmfassaden
- Putzarbeiten aller Art
- Betonpflasterarbeiten
- Betonbeschichtungen
- Maurerarbeiten

07407 Rudolstadt · Zeigerheimer Straße 5  
Telefon 0 36 72/35 84-0 · Telefax 35 84 84



**Der Baufinanzierer**  
Bank · Bausparkasse · Versicherung

Geschäftsstelle  
Am Blankenburger Tor 1A  
07318 Saalfeld  
Telefon (0 36 71) 5 34 40  
Telefax (0 36 71) 5 34 43

**Elke Hlawatsch**  
Bezirksleiterin

Obere Straße 18  
07422 Unterwirsbach  
Telefon (03 67 41) 30 85  
Telefax (03 67 41) 4 74 54

Sprechzeiten im zuständigen BL-Büro  
Am Blankenburger Tor 1a · 07318 Saalfeld  
Di. + Do. 9 – 18 Uhr und nach Vereinbarung



- Hochbau/Tiefbau
- individueller Stahlbau
- Schlüsselfertigbau
- Stahlfertighallen
- Sanierung
- innerstädtische Rekonstruktionsarbeiten
- Wohnungs- und Gesellschaftsbau
- Betonfertigteilmontagen
- Abbrucharbeiten
- Transportbeton

**Stammhaus:**  
69412 Eberbach  
Bahnhofsplatz 6  
Telefon (0 62 71) 8 04-0  
Telefax (0 62 71) 8 04-1 99

**Niederlassung Thüringen**  
Rudolstädter Straße 23  
**07422 Bad Blankenburg**  
Telefon (03 67 41) 3 52-0  
Telefax (03 67 41) 3 52 40

Wir bauen dieses und andere FM - Typenhäuser  
auf **RESERVIERTEN BAUGRUNDSTÜCKEN**  
oder auf **IHR BAUGRUNDSTÜCK!**

z. B. Haustyp „Wilder Mann“



Einfamilienhaus  
ab 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Massivbauweise
- mit und ohne Keller möglich
- auch als Rohbau- und Ausbauhaus
- Eigenleistung möglich
- bezugsfertig (inkl. Maler-, Tapezier- u. Bodenbelagsarbeiten)
- 5 - Phasen TÜV - Check



FM Bauträgersgesellschaft für schlüsselfertiges Bauen mbH  
Am Crostener Weg 10 · 07318 Saalfeld · Tel.: 0 36 71/55 16-0 · Fax: 0 36 71/55 16 24  
Internet: <http://www.fm-haus.de> · E-Mail: [info@fm-haus.de](mailto:info@fm-haus.de)



- **Baufinanzierung**
- **Vermittlung v. KfW-Mitteln**
- **Immobilienangebote**
- **Finanzierungsangebote**
- **Kauf, Bau, Modernisierung**
- **Altersvorsorge**
- **Günstige Geldanlagen**



## Besonderheiten beim Bauen

# 9

### 9.1 Der Dachausbau

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

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

Jedes ausgebaute Dachgeschoß muß über zwei Rettungswege verfügen: Einen Zugang über das Treppenhaus sowie für jede Nutzungseinheit mindestens ein von der Feuerwehr anleitbares Fenster (lichte Größe 60/100 cm). Für Maisonettewohnungen und Galerien gelten Sonderregelungen.

Bei nachträglichem Ausbau muß die Raumhöhe mindestens 2,20 m betragen, bei Neubauten mindestens 2,40 m. Diese Höhe ist mindestens über die Hälfte der Grundfläche einzuhalten, wobei Raunteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben.

Bauanträge für den Ausbau des Daches zu einer kompletten Wohnung scheitern nicht selten am Fehlen eines Pkw-Stellplatzes, der zusätzlich eingerichtet werden muß.

Genehmigungsfrei sind in manchen Bundesländern die Errichtung und Veränderung von Dachflächenfenstern und der Einbau von Sonnenkollektoren. Dagegen muß für die Errichtung von Dachgauben ein Bauantrag gestellt werden. Der wichtigste Schritt vor Beginn des Dachausbaus bleibt der Gang zu den Behör-

den, um zu erkunden, welche Baumaßnahmen einer Genehmigung bedürfen. Es wäre schade, wenn schon begonnene Bauarbeiten auf Grund des Vetos des Bauamtes wieder rückgängig gemacht werden müßten oder schlimmer noch, wenn schon abgeschlossene Maßnahmen mangels Genehmigung wieder in den Urzustand zurückgeführt werden müßten ...

### 9.2 Renovieren, Modernisieren, Sanieren?

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

**Renovierung**  
Oft bleibt es aber nicht bei ver-

gleichsweise harmlosen Renovierungsarbeiten wie einem neuen Farbanstrich oder neuen Tapeten. Wird eine regelrechte Instandsetzung fällig, so ist der Aufwand an Kosten und Zeit schon erheblicher.

### **Modernisierung**

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

### **Sanierung**

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie wird erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Feuchte, windschiefe oder rissige Mauern, stark durchhängende

Decken, mürbe Fundamente oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern. Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel Sachverständige oder ein Architekt hinzugezogen werden. Dies gilt um so mehr, wenn denkmalstutzerische Belange eine Rolle spielen. Dann muß die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Listen über Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, sind bei den zuständigen Behörden einzusehen.

## **9.3 Der Denkmalschutz**

---

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

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

Für Denkmaleigentümer stellt sich die Frage, wie sie die Mittel für die Sanierung ihres Objektes aufbringen. Hier helfen Zuschüsse aus Mitteln der Bundesländer, wie auch der Landkreise und Gemeinden. Man muß sich nur rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme und nach Absprache mit dem zuständigen Denkmalpfleger an die entsprechenden Behörden wenden. Neben Zuschüssen des Bundes, des Bundeslandes, des Landkreises oder der Gemeinde können auch steuerliche Vergünstigungen durch erhöhte Absetzungen von Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwendungen bei Baudenkmalern in Anspruch genommen werden.

## Wichtige Adressen

# 10



### **Bauamt des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt**

Schloßstraße 24 (Haus I)  
07318 Saalfeld

0 36 71/8 23-4 60

Referat Tiefbau

0 36 71/8 23-4 64

Referat Hochbau

0 36 71/8 23-4 68

Referat Bauaufsicht

Haus I 0 36 71/8 23-4 75

Haus III, 07407 Rudolstadt

Schwarzburger Chaussee

12 0 36 72/8 23-9 36

Referat Denkmalschutz

0 36 71/8 23-4 82

Referat Planungsrecht

0 36 71/8 23-4 82

Referat Wohnungsbauförde-

rung 0 36 71/8 23-4 90

### **Öffnungszeiten:**

Dienstag 9.00 – 12.00 Uhr

13.00 – 15.30 Uhr

Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr

13.00 – 18.00 Uhr

Freitag 9.00 – 12.00 Uhr

### **Flurneuordnungsamt Gera**

Burgstraße 5, 07545 Gera

Telefon 03 65/6 14-0

Fax 03 65/61 43 33

### **Landesverwaltungsamt**

Referat 2B

Bau- und Wohnungswesen

Karl-August-Allee 2a

99423 Weimar

0 36 43/58 72 70

### **Thüringer Landesamt für Denkmalpflege**

Petersberg, Haus 12

99084 Erfurt

03 61/2 13 00

### **Finanzamt Rudolstadt**

Mörlaer Straße 2

07407 Rudolstadt

0 36 72/4 43-0

### **Grundbuchamt Rudolstadt**

Marktstraße 54

07407 Rudolstadt

0 36 72/4 49-0

### **Grundbuchamt Saalfeld**

Brucknerstraße 8

07318 Saalfeld

0 36 71/57 46-0

### **Katasteramt Rudolstadt**

Marktstraße 54

07407 Rudolstadt

0 36 72/4 49-3 04

### **Katasteramt Saalfeld**

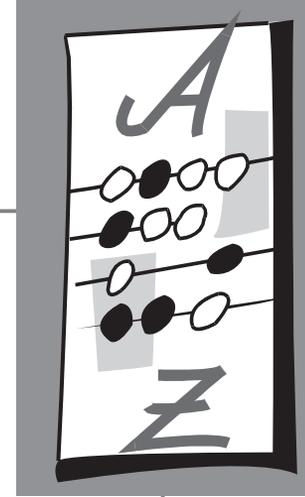
Brudergasse 18

07318 Saalfeld

0 36 71/25 36

# 11

## Planen und Bauen von A - Z



### Abschreibung

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

Die Abschreibung wird durch entsprechende AfA-Tabellen steuerlich festgesetzt. Dies sind zwischen 1,25% und 5% der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bei vermieteten Objekten.

### Auflassungsvormerkung

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

### Baudarlehen

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

### Beleihungsgrenze

Die Obergrenze, mit der eine Immobilie beliehen werden kann. In der Regel liegt dieser

Wert bei maximal 80% des Kaufpreises.

### Bereitstellungszinsen

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

### Disagio

Zinsvorauszahlung, die den Nominalzinssatz verringert. Das Disagio ist die Differenz zwischen Kreditsumme und tatsächlich ausbezahltem Betrag.

Normalerweise liegt diese Differenz zwischen 3% und 10% der Kreditsumme. Das Disagio kann pauschal mit DM 3.500,- als Sonderausgabe im ersten Jahr bei der Einkommensteuer berücksichtigt werden.

### Effektivzins

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

### Festzins

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

### Freistellungserklärung

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

### Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßflächenzahl bestimmt, wieviel Geschoßflächen auf einem Grundstück gebaut werden dürfen. GFZ 0,4 heißt zum Beispiel, daß auf einem Grundstück mit 1.000 Quadratmeter bis zu 400 Quadratmeter Geschoßfläche gebaut werden dürfen. Dies gilt auch für mehrstöckige Gebäude.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Zahl gibt an, wieviel Fläche eines Grundstücks maximal überbaut werden dürfen. Eine GRZ 0,4 zeigt an, daß auf einem Grundstück mit 1.000 Quadratmetern höch-

stens 400 Quadratmeter überbaut werden dürfen.

### **Grundbuch**

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

### **Grundsschuld**

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

### **HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure**

Ein Regelwerk, welches das Honorar für den Architekten festlegt. Es ist gestaffelt in fünf

Honorarzonen, wobei die Zone I sehr geringe Planungsanforderungen, die Zone V sehr hohe Planungsanforderungen enthält. Die Kosten für die Planung von Einfamilienhäusern bewegen sich in der Regel in den Zonen III und IV und machen sieben bis zehn Prozent der reinen Baukosten aus.

### **Hypothekendarlehen**

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

### **Nebenkosten**

Bei der Immobilie sind dies die Grunderwerbsteuer, Maklerkosten, Notar- und Gerichtskosten. Die Nebenkosten betragen zwischen 3,5% und 10% der Gesamtkosten.

### **Nominalzins**

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

### **Verkehrswert**

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

### **Zwischenfinanzierung**

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

## Wohn-Ansichten



Wohnen auf dem Lande hat viele Reize

## Impressum



**WEKA**  
Informations-  
schriften- und  
Werbefach-  
verlage GmbH,

Internet:  
<http://www.weka-cityline.de>  
E-Mail:  
[info@weka-cityline.de](mailto:info@weka-cityline.de)

Lechstraße 2, 86415 Mering,  
Postfach 11 47, 86408 Mering,  
Telefon 0 82 33/3 84- 0,  
Telefax 0 82 33/3 84- 1 03  
© Copyright 1998 by WEKA.

In unserem Verlag erscheinen:  
Broschüren zur Bürgerinforma-  
tion, Wirtschaftsförderung,  
Umweltschutz und zum Thema  
Bauen.



Diese Broschüre finden Sie unter: <http://www.weka-cityline.de>

Herausgegeben in Zusammen-  
arbeit mit der Pressestelle des  
Landratsamtes Saalfeld-Rudol-  
stadt.

Änderungswünsche, Anregun-  
gen und Ergänzungen für die  
nächste Auflage dieser Broschü-  
re nimmt die Verwaltung oder  
das zuständige Amt entgegen.

Titel, Umschlaggestaltung, Art  
und Anordnung des Inhalts sind  
urheberrechtlich geschützt. Alle  
Rechte, auch der Übersetzun-  
gen, sind vorbehalten.

Nachdruck oder Reproduktio-  
nen, gleich welcher Art, ob  
Fotokopie, Mikrofilm, Datener-  
fassung, Datenträger oder Onli-  
ne nur mit schriftlicher Geneh-  
migung des Verlags.

Nachdruck – auch auszugs-  
weise – nicht gestattet.

07318162 / 1. Aufl. Type/Patz  
Printed in Germany 1998

Fotos:

- |       |  |       |
|-------|--|-------|
| S. 17 | Rasche   | (F)   |
|       | Klöppler   | (F)   |
| S. 19 | Sterzik  | (s/w) |
|       | Ruhe   | (s/w) |
| S. 37 | Worgul   | (F)   |
|       | Dehmer   | (F)   |
| S. 45 | Vereinigte Thüringer<br>Schiefergruben<br>GmbH & Co. KG, |       |
|       | Unterloquitz   | (F)   |
| S. 48 | Krause   | (F)   |
| S. 49 | von Schmebling   | (F)   |
| S. 51 | Hampe  | (s/w) |
| S. 59 | Leidenfrost  | (s/w) |



... unserer Natur zuliebe  
umweltfreundliches Papier...



## Bauplanungsbüro Wohlfahrth

Dipl.-Ing. (TU)  
Rainer Wohlfahrt  
Beratender Ingenieur VBI

Tragwerksplanung	*	Ingenieurbau
Tiefbau	*	Versorgungsbau
Hochbau	*	Industriebau
Gutachten	*	Stellungnahmen
Bauleitung	*	Baubetreuung

Probstzellaer Straße 16b \* 98741 Gräfenthal \* Tel.: 03 67 03/8 80-0 \* Fax 8 80-50  
Internet: <http://www.bpwo.de> \* E-Mail: [bpwo@bpwo.de](mailto:bpwo@bpwo.de)



## PLANUNG – ENTWURF – BAULEITUNG

LAUENSTEINER WEG 24      TELEFON (03 67 03) 8 07 35  
98743 GRÄFENTHAL      TELEFAX (03 67 03) 8 07 35

## Freund & Partner GmbH STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Niederlassung Rudolstadt  
Marktstraße 74 · 07407 Rudolstadt  
Tel. (0 36 72) 43 78-0 · Fax 43 78-99



Mitglied in der European Tax & Law

STEUERBERATER  
WIRTSCHAFTSPRÜFER  
RECHTSANWÄLTE 

## Schmidt & Partner GmbH STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

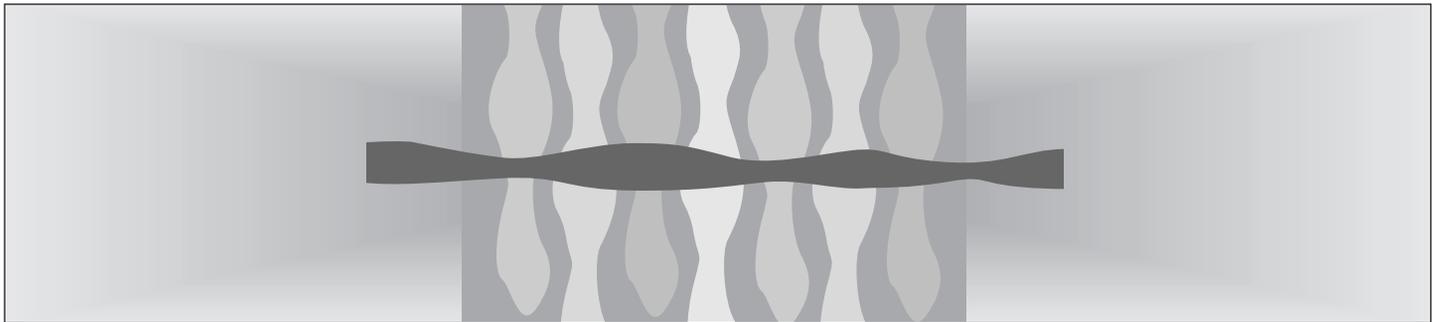
Niederlassung 07318 Saalfeld  
Promenadeweg 6  
Tel. 3 31 14



Bürozeiten: Mo., Mi., Fr.  
Di., Do.

7.30 – 18.00 Uhr  
7.30 – 19.00 Uhr

STEUERBERATER  
WIRTSCHAFTSPRÜFER  
RECHTSANWÄLTE 



# Herr Günter Hofmann

bedankt sich bei den Firmen  
für die Beteiligung in der Broschüre!

# Es gibt Baufinanzierer. Und es gibt uns, ...

... die Finanzierungsspezialisten  
von der LBS

## in Rudolstadt



**Michael Hopfe**  
Geprüfter Bauspar- und  
Finanzierungsfachmann  
Bezirksleiter  
LBS-Beratungsstelle  
Kreissparkasse  
Saalfeld-Rudolstadt  
Große Allee 1  
07407 Rudolstadt  
Tel. (0 36 72) 88 82 92

Mein Team und ich er-  
stellen Ihnen einen Finan-  
zierungsplan nach Maß.  
Kostenlos, präzise und  
ganz auf Ihre persönliche  
Situation zugeschnitten.

Rufen Sie uns an oder  
kommen Sie direkt in Ihre  
LBS-Beratungsstelle.



Wir geben  
Ihrer Zukunft  
ein Zuhause.

## in Saalfeld



**Dietmar Steiner**  
Geprüfter Bauspar- und  
Finanzierungsfachmann  
Bezirksleiter  
LBS-Beratungsstelle  
Darrtorstraße 1  
07318 Saalfeld  
Tel. (0 36 71) 88 84 41 o. 4 44  
Fax (0 36 71) 88 84 47

# G & K Recycling Utsch Entsorgungsfachbetrieb

Gewerbepark 4, 07407 Remda

☎ (03 67 44) 3 41-0

Telefax (03 67 44) 3 41-20

Containerdienst-Niederlassung

Rudolstadt, Gartenstr. 17/23

☎ (0 36 72) 42 52-0

***Wir entsorgen für Sie  
zuverlässig und pünktlich!***

*Altreifen und technischen Gummi*

*Bauschutt*

*Großmüll*

*Erdaushub*

*Baustellenabfälle*

*Asbest, Holz*

*und sonstige Abfälle*



## ***Containerdienst***

Speziell für das Baugewerbe, Kommunen, private Haushalte und Gewerbebetriebe haben wir unsere Leistungen des Containerdienstes kontinuierlich ausgebaut und weitverzweigte Geschäftsbeziehungen aufgebaut. Der Einsatz zuverlässiger Mitarbeiter hat das Image des Betriebes in fünf Jahren wirkungsvoll entwickelt. Die optimale Entsorgung und Verwertung von Abfällen kann mit der Übergabe von sortenreinen Altstoffen durch die Auftraggeber entscheidend beeinflusst werden.

***Container  
1,5m<sup>3</sup>-40m<sup>3</sup>***

*...und der  
**DRECK**  
ist weg!*

