



# Planen & Bauen

im Landkreis Gifhorn

Informationen für Bauinteressierte



# DR. MAIRE BAU

Projektmanagement GmbH

beraten  
planen  
realisieren



#### Dr. Maire Bau GmbH

Umfassende Betreuung  
vom Erstgespräch bis zum Einzug

38179 Groß Schwülper  
Telefon: 0 53 03 / 92 36 32 0

38104 Braunschweig  
Telefon: 05 31 / 31 04 04 31

Mobil: 01 73 / 6 92 85 36  
Mail: [info@dr-maire-bau.de](mailto:info@dr-maire-bau.de)

Sicher und sorgenfrei ins Eigenheim | [www.dr-maire-bau.de](http://www.dr-maire-bau.de)



## IHR REGIONALER PARTNER

Wir sind als regionaler Dienstleister für  
Energie und Wasser immer in Ihrer Nähe.

Als kompetenter Partner vor Ort stellen  
wir eine zuverlässige Versorgung sicher.

**WIR SIND DIE ENERGIE!**

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

**LSW**



## Liebe Leserinnen und Leser,

der Hausbau ist eine der wichtigsten großen Entscheidungen im Leben. Wer vor diesem großen Schritt steht, hat viel zu bedenken. Es sollen möglichst alle Wünsche und Ansprüche an die eigenen vier Wände realisiert werden.

Diese sollen zudem im Einklang mit den wirtschaftlichen Möglichkeiten und dem rechtlich Machbaren, also den Baugesetzen, stehen.

Der Landkreis Gifhorn als Genehmigungsbehörde möchte Sie optimal beraten und insbesondere in persönlichen Gesprächen mit Ihnen nach geeigneten Lösungen suchen.

Eine frühzeitige Information darüber, welche Schritte zu beachten sind, wer Ihnen als Ansprechpartner und Anlaufstelle zur Seite steht, hilft bereits bei den Planungen, Zeit, Ärger und Kosten zu sparen.

Der Landkreis Gifhorn gibt Ihnen mit der vorliegenden Baubroschüre einen ausführlichen Wegweiser an die Hand. Er richtet sich an alle, die sich über das Bauen, das dazu nötige Genehmigungsverfahren und über Wissenswertes aus dem Baurecht informieren möchten.

Die Baubroschüre enthält auch nützliche Informationen zu den Themen Sanieren, Umwelt und Energie. Sie führt Sie durch den Fachbegriffs- und Paragraphenschwermel, um Verständnisprobleme aus dem Weg zu räumen.

Zudem soll sich jeder Bürger seiner Verantwortung bewusst werden, das Vorhaben im Einklang mit der Umwelt sowie dem Orts- und Landschaftsbild zu planen und zu verwirklichen.

Ich wünsche Ihnen nun viel Freude beim Lesen und dass sich viele offene Fragen schon im Vorfeld beantworten lassen.

Ihr

**Dr. Andreas Ebel**  
Landrat

# Branchenverzeichnis

Branche	Seite
Architekten .....	8
Ausbildungsförderung .....	72, U3
Ausbildungshilfe .....	72, U3
Bäder .....	16, 59
Banken .....	42, 44
Baubetreuung .....	U2, U4
Bauelemente .....	28
Bautischlerei .....	2, 24
Bauunternehmen .....	20, U2, U4
Containerdienst .....	5
Dachdeckereien .....	13, 24, 28
Dämmtechnik .....	24
Dienstleistungen .....	2, 13, 16, 20, 24, 28, 55, 57, U3
Eisenwaren .....	24
Elektrotechnik .....	28
Energieversorgung .....	U2
Entsorgungsunternehmen .....	5
Fenster .....	28, 55
Hausbau .....	U4
Haustechnik .....	16
Heizsysteme .....	57, 59
Heizung .....	16, 55
Holzbau .....	24, 57
Immobilien Sachverständiger .....	8
Ingenieure .....	8, 20, 57
Innenausbau .....	24
Klima .....	16
Lackierer .....	28
Maler .....	28
Netzwerktechnik .....	28
Notare .....	8
Planungsbüros .....	8, 20, 28
Rechtsanwälte .....	8
Renovieren und Modernisieren .....	13, 28
Sanitär .....	16, 55
Soziale Einrichtungen .....	72, U3
Sparkasse .....	42
Steuerberatungsgesellschaft .....	4
Tischlereien .....	2, 24
Trockenbau .....	13

Branche	Seite
Türen .....	28, 55
Überdachungen .....	5, 28
Wärmesysteme .....	57, 59
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft .....	4
Zaunbau .....	5
Zimmereien .....	13, 24, 57



Ob moderne Küchen, perfekte Haustüren, individuelle Treppen... Wir zeigen Ihnen

## EINBAU-KUNST!

**Bau- und Möbeltischlerei**

29365 Sprakensehl, Unter den Eichen 4  
Telefon 058 37/12 66

Küchenstudio: Hagener Straße 21  
Telefon 058 37/12 67

[www.tischlerei-meyer-hw.de](http://www.tischlerei-meyer-hw.de)

## 2. Zum Inhalt dieser Broschüre



**Im ersten Teil** dieser Broschüre geben wir Ihnen einen ersten Überblick über die Verwaltungsstruktur des Landkreises Gifhorn und insbesondere der Abteilung „Bauordnung und Ortsplanung“, dessen Aufgaben sowie Adressen weiterer Ansprechpartner.

**Im zweiten Teil** erläutern wir Ihnen das öffentliche Baurecht sowie die Unterscheidung in städtebauliches Planungsrecht und Bauordnungsrecht. Hierdurch werden Sie unter anderem in die Lage versetzt, einen Bebauungsplan lesen und verstehen zu können. Darüber hinaus zeigen wir Ihnen die verschiedenen bauordnungsrechtlichen Verfahren und die hieran Beteiligten auf. Die Unterschiede zwischen Bauantrag und Mitteilung werden erklärt und die jeweils einzureichenden Unterlagen dargestellt. Bitte beachten Sie, dass gerade bauordnungsrechtliche Verfahren – zum Beispiel die Genehmigung von Bauanträgen – stark von Ihrer Mitarbeit beziehungsweise der Ihrer Planerinnen und Planer beeinflusst werden. So ist beispielweise eine zügige Bearbeitung Ihres Antrages von der Vollständigkeit der Bauantragsunterlagen abhängig. Auch die Begriffe Baulast und Abgeschlossenheitsbescheinigung werden erläutert. Abschließend informieren wir Sie noch über den Themenbereich des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.

**Der dritte Teil** der Broschüre beschäftigt sich mit dem Thema Bau von Immobilien im Allgemeinen. Hier wird insbesondere ein Überblick über die üblicherweise von Planerinnen und Planern zu erbringenden Leistungen, den Vor- und Nachteilen verschiedener Unternehmens- beziehungsweise Beauftragungsformen für die Bauausführung, den verschiedenen Versicherungen, die für die Absicherung von Risiken bei der Errichtung von Immobilien hilfreich sind, gegeben. Weiterhin wird das energiesparende Bauen thematisiert, welches uns vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Verantwortung für nachfolgende Generationen besonders am Herzen liegt.



Als abschließenden inhaltlichen Teil stellen wir Ihnen die **Einheits- und Samtgemeinden** im Kreisgebiet in einem Kurzportrait vor.

Ihnen wird häufig der Begriff der unteren **Bauaufsichtsbehörde** begegnen – das ist die Behörde, die unter anderem über Ihren Bauantrag entscheidet, den Sie bei der örtlichen Gemeindeverwaltung oder der Landkreisverwaltung eingereicht haben. Der Landkreis Gifhorn ist die untere Bauaufsichtsbehörde für das gesamte Kreisgebiet mit Ausnahme des Gebietes der Stadt Gifhorn. Falls Sie im Bereich der Stadt Gifhorn bauen möchten, wird Ihnen die dortige untere Bauaufsichtsbehörde bei Ihrem Bauvorhaben gerne zur Seite stehen (Anschriften siehe Seite 72).

Eine **Übersicht der Ansprechpartner/-innen** in der Abteilung Bauordnung und Ortsplanung sowie deren Zuständigkeiten und entsprechende Formulare finden Sie auf der Internetseite [www.gifhorn.de](http://www.gifhorn.de)



### Impressum

**Herausgeber:** Landkreis Gifhorn

**Redaktion:** Landkreis Gifhorn

**Fotos:** Landkreis Gifhorn  
ccvision.de

**Der anCos Verlag bedankt sich bei den zuständigen Ansprechpersonen der Kreisverwaltung für die gute Zusammenarbeit und bei den Inserierenden für die freundliche Unterstützung zur Realisierung dieser Broschüre.**

### Konzeption/Realisation/Anzeigenteil:



© 2016 anCos Verlag GmbH, 1. Auflage

anCos Verlag GmbH  
Lange Straße 14 · 49565 Bramsche

Telefon: 05461/88266-0

Fax: 05461/88266-11

E-Mail: [info@ancos-verlag.de](mailto:info@ancos-verlag.de)

Internet: [www.ancos-verlag.de](http://www.ancos-verlag.de)



Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier. Nachdruck oder Reproduktionen, auch auszugsweise, nicht gestattet.

Bei der Erstellung der Broschüre wurde sorgfältig recherchiert. Dennoch kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr übernommen werden. Haftungsansprüche sind ausgeschlossen.

Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage richten Sie bitte an die Kreisverwaltung oder den Verlag.

### In unserem Verlag erscheinen:

Publikationen zur Bürgerinformation, Wirtschaftsförderung, Freizeitgestaltung, Einweihungs- und Jubiläumsbroschüren, Patientenbroschüren, Bauherrenwegweiser, Seniorenratgeber sowie Hochzeits- und Familienbroschüren.

BERATUNG

IST MEHR ALS NUR EIN WORT



BIENERT | KLEIN UND PARTNER  
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

UNSERE  
NIEDERLASSUNGEN

**38518 Gifhorn**

Steinweg 11  
Telefon 05371 94026-0

**38442 Wolfsburg**

Bahnhofstraße 8-9  
Telefon 05362 9655-0

**39340 Haldensleben**

Magdeburger Straße 46  
Telefon 03904 6622-0



© Thomas Francouz / Fotolia.com

info@bienert-klein-partner.de  
www.bienert-klein-partner.de

PARTNERSCHAFT,  
DIE VERTRAUEN SCHAFFT!

**ConTAC** GmbH

CONSULTING & AUDITING

- Durchführung gesetzlicher und freiwilliger Jahresabschlussprüfungen
- Prüfung nach Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)
- Unternehmensbewertungen
- Sanierungsberatungen
- Begleitung von Unternehmensverkäufen
- Erstellung von Gutachten



© Eisenhans / Fotolia.com

**ConTAC GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bahnhofstraße 8-9  
38442 Wolfsburg

Telefon: 05362 9655-0  
E-mail: mail@contac-wpg.de

www.contac-wpg.de



1. Vorwort.....	1	<b>III. Teil</b> .....	<b>40</b>
2. Zum Inhalt dieser Broschüre.....	3	12. Am Kauf und Bau Beteiligte.....	40
<b>I. Teil</b> .....		13. Wirtschaftlichkeitsaspekte und Baufinanzierung.....	43
3. Wegweiser durch die Verwaltung.....	6	14. Das Grundstück.....	47
• Abteilung Bauordnung und		15. Der Kaufvertrag.....	49
Ortsplanung/allgemein.....	6	16. Aufgaben von Planerinnen und Planern.....	50
• Abteilung Bauordnung und Ortsplanung.....	6	17. Bauunternehmerinnen und Bauunternehmer.....	52
<b>II. Teil</b> .....		18. Versicherungen rund um den Bau.....	53
4. Das öffentliche Baurecht.....	9	19. Energiesparendes Bauen.....	55
5. Das städtebauliche Planungsrecht –		• Haustechnik im Bestand und Neubau.....	55
<b>Wo darf ich bauen?</b> .....	9	• Neubau, Anforderungen und Begriffe.....	59
• Regionalplanung.....	9	• Bauteilaufbauten Neubau.....	61
• Bauleitplanung.....	10	• Altbau, Anforderungen und Beispiele.....	64
• Bebauungsplan.....	10	• Fördermöglichkeiten.....	65
• Unbeplanter Innenbereich.....	17	<b>IV. Teil</b> .....	
• Außenbereich.....	18		<b>66</b>
• Gebot der Rücksichtnahme.....	19	20. Kurzporträt Gebietseinheiten.....	66
6. Das Bauordnungsrecht – Wie darf ich bauen?.....	21	• Landkreis Gifhorn.....	66
• Materiellrechtliche Änderungen.....	21	• Samtgemeinde Boldecker Land.....	66
7. Bauordnungsrechtliche Verfahren.....	25	• Samtgemeinde Brome.....	66
• Bauvoranfrage (§ 73 NBauO).....	26	• Samtgemeinde Hankensbüttel.....	67
• Baugenehmigungsverfahren (§§ 63 und 64 NBauO).....	27	• Samtgemeinde Isenbüttel.....	68
• Mitteilungsverfahren (§ 62 NBauO).....	30	• Samtgemeinde Meinersen.....	68
• Bauvorlagen für eine Mitteilung und einen Bauantrag.....	31	• Samtgemeinde Papenteich.....	69
• Verfahrensfreie Baumaßnahmen (§ 60 NBauO).....	33	• Gemeinde Sassenburg.....	70
• Abbruch und Abbruchanzeige		• Samtgemeinde Wesendorf.....	70
(§ 60 Absatz 3 NBauO).....	34	• Stadt Wittingen.....	71
8. Die Baulast.....	35	21. Wichtige Adressen.....	72
9. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung.....	37	• Katasterbehörden und öffentlich	
10. Das Nachbarrecht.....	37	bestellte Vermessungsingenieure.....	72
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	38	Branchenverzeichnis.....	2
		Impressum.....	3



**Löffler**<sup>®</sup>  
GmbH & Co. KG



**Carports · Zäune · Terrassenüberdachungen**



Im Paulsumpf 12–14 (hinter OBI)  
38518 Gifhorn · Tel. 0 53 71/70 61  
[www.carport-loeffler.de](http://www.carport-loeffler.de)



**REMONDIS**<sup>®</sup>

IM AUFTRAG DER ZUKUNFT  
**Container in allen Größen**  
Remondis GmbH & Co. KG, Region Nord

Niederlassung Gifhorn    Tel.: +49 (0) 53 71 - 98 87-0  
Im Heidland 11            Fax: +49 (0) 53 71 - 5 30 65  
38518 Gifhorn             e-mail: [gifhorn@remondis.de](mailto:gifhorn@remondis.de)



## 3. Wegweiser durch die Verwaltung

Wer sich in den Zuständigkeiten von Behörden auskennt, spart Zeit und Wege! Daher wollen wir Ihnen in dieser Broschüre die in Bauangelegenheiten beteiligten Ämter und Abteilungen des Landkreises Gifhorn kurz vorstellen und Sie informieren, an welche Fachbehörde Sie sich bei welchen Fragen wenden können.

Schriftlich, telefonisch oder persönlich können Sie uns erreichen unter:

### Landkreis Gifhorn

Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn  
 Telefon: 05371/82-0 (oder statt 0 die Durchwahl)  
 Telefax: 05371/82-604  
 E-Mail: landkreis@gifhorn.de  
 Internet: www.gifhorn.de

### Abteilung Bauordnung und Ortsplanung/allgemein

Die Abteilung Bauordnung und Ortsplanung umfasst verschiedene Sachgebiete, die im Baugenehmigungsverfahren eng miteinander verflochten sind.

#### Die Hauptaufgabenfelder sind:

- Bauaufsicht (untere Bauaufsichtsbehörde)
- Regional- und Bauleitplanung
- Denkmalschutz und -pflege (untere Denkmalschutzbehörde)
- Wohnraumförderung
- Brandschutz
- Baulasten



Um Ihnen den Besuch bei der Verwaltung so einfach wie möglich zu machen, bestehen in der Abteilung „Bauordnung und Ortsplanung“ folgende Angebote:

#### Terminvereinbarungen

Terminvereinbarungen stehen in der Abteilung „Bauordnung und Ortsplanung“ im Vordergrund und stellen das weitestgehende Serviceangebot der Kreisverwaltung dar. Terminvereinbarungen sollten auch in Ihrem Interesse sein, damit Ihre Ansprechpartnerin oder Ihr Ansprechpartner ausreichend Zeit für Sie hat und sich auf das Gespräch vorbereiten kann.

Zudem wird Ihnen mitgeteilt, welche Unterlagen von Ihnen zur Beratung möglichst mitgebracht werden sollten. Terminabsprachen sind während der Sprech- und Besuchszeit möglich.

#### Sprech- und Servicezeiten

Während der Sprech- und Servicezeiten werden Ihnen in der Abteilung „Bauordnung und Ortsplanung“ allgemeine Beratungen angeboten, wie zum Beispiel die Beantwortung allgemeiner Fragen, Entgegennahme von speziellen Anfragen und Annahme von Anträgen oder Termin- und Rückrufvereinbarungen.

Sprechzeiten in der Abteilung „Bauordnung und Ortsplanung“ sind: Montag, Donnerstag und Freitag in der Zeit von 8.30 bis 12.00 Uhr und zusätzlich Donnerstag von 14.00 bis 17.00 Uhr.

Durch obige Regelung wollen wir für Sie

- einen verbesserten Service,
- einen bedarfsgerechten wirtschaftlichen Personaleinsatz
- und ein hohes Maß an individueller Gestaltungsmöglichkeit erreichen.

Wir vertreten die Auffassung, dass für eine richtige Entscheidung, auf die Sie einen Rechtsanspruch haben, Ortskenntnisse im Zuständigkeitsbereich und Kenntnis der baulichen Vorgeschichte unerlässlich sind, soweit es sich nicht um allgemeine Fragen handelt.

Die Abteilung „Bauordnung und Ortsplanung“ finden Sie im Kreishaus II (roter Backsteinbau), Schlossplatz 1 in Gifhorn.

Auf unserer Homepage [www.gifhorn.de](http://www.gifhorn.de) finden Sie unter „Kreisverwaltung“ → „Formulare“ zudem verschiedene Vordrucke für Bauangelegenheiten, zum Beispiel:

- Abbruchanzeige nach § 60 Abs. 3 NBauO
- Bauantrag nach § 63 NBauO
- Baubeschreibung (Kurzform)
- Bauvoranfrage nach § 73 NBauO
- Denkmalrechtliche Genehmigung
- Formulare für den Nachweis nach dem EEWärmeG
- Mitteilungsverfahren nach § 62 NBauO
- Sonderbau nach § 64 NBauO
- Verpflichtungserklärung nach § 33 NBauO

### Abteilung „Bauordnung und Ortsplanung“

#### Verwaltung

In allen verwaltungsmäßigen, also nicht technischen Fragen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen sind die Mitarbeiter/innen der Verwaltung zuständig.

In der Bauverwaltung werden in erster Linie folgende Aufgaben wahrgenommen:

- Durchführung der Einsichtnahme in die Bauakten
- Entgegennahme und Eintragung von Baulasten
- Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis
- Prüfung der Abgeschlossenheit von Wohnungseigentum
- Prüfung der Vollständigkeit von Mitteilungen bei genehmigungsfreien Baumaßnahmen
- Organisation und Überwachung von wiederkehrenden technischen Überprüfungen
- Organisation des Dorfwettbewerbwerbes „Unser Dorf hat Zukunft“
- Bearbeitung bauaufsichtsbehördlicher Verfahren (unter anderem Bearbeitung von Beschwerden sowie die Verfolgung von baurechtswidrig errichteten und betriebenen baulichen Anlagen und deren Ahndung)



Im Rahmen der Wohnraumförderung werden alle Anträge auf Gewährung von Wohnraumförderungsmitteln (mit Ausnahme der steuerlichen Förderung, der Gewährung von Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Förderung des Wohnungsbaus durch die „Riester-Rente“) bearbeitet.

Ferner sind hier Bescheinigungen über die Wohnberechtigung (so genannte B-Scheine) erhältlich, die erforderlich sind, um in eine geförderte Mietwohnung einziehen zu können.

- Beratung der kreisangehörigen Kommunen in Sachen Bauleitplanung.
- Genehmigung von Flächennutzungsplänen aller kreisangehörigen Kommunen
- Erstellung von Stellungnahmen zu raumordnerischen Vorhaben, Regional- und Landesplanung sowie kommunaler Bauleitplanung
- Beratung zu speziellen Fragen der städtebaulichen beziehungsweise planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben

### Technische Sachbearbeitung

Die technische Sachbearbeitung nimmt zum einen die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde und zum anderen die der unteren Denkmalschutzbehörde wahr.

Die Bauaufsicht – früher auch als Baupolizei bezeichnet – hat unter anderem darüber zu wachen und darauf hinzuwirken, dass bauliche Anlagen, Bauprodukte, Grundstücke und Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht entsprechen.

In der Bauaufsicht werden in erster Linie folgende Aufgaben wahrgenommen:

- Beratung zu Fragen der Vereinbarkeit von Baumaßnahmen mit dem öffentlichen Baurecht
- Prüfung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben bei Bauvoranfragen
- Prüfung von Abweichungen nach Bauordnungsrecht
- Prüfung von Bauanträgen
- Prüfung von anzeigepflichtigen Abbrüchen
- Durchführung von Bauabnahmen
- Abnahme und Überwachung fliegender Bauten

Von der unteren Denkmalschutzbehörde werden sowohl Tätigkeiten aus dem Bereich des Denkmalschutzes (gesetzliche und behördliche Anordnungen und Verbote zur Erhaltung oder Instandsetzung von Denkmalen) als auch der Denkmalpflege ausgeführt. Für Denkmale in der Stadt Gifhorn ist die dortige untere Denkmalschutzbehörde zuständig.

Die Denkmalpflege als fachlich beratende Unterstützung bei der Erhaltung oder Instandsetzung von Denkmalen überwiegt jedoch. Ausführliche Informationen finden Sie ab Seite 38.

### Offen und ehrlich

Da immer wieder die lange Bearbeitungsdauer von Baugenehmigungsverfahren kritisiert wird, ist es unsere Bitte, dass Sie gemeinsam mit Ihrer Entwurfsverfasserin oder Ihrem Entwurfsverfasser darauf achten, dass Ihr Bauantrag vollständig bei uns eingereicht wird. Denn nur so können wir gewährleisten, dass Ihr Antrag zügig von uns bearbeitet und genehmigt werden kann. Nutzen Sie bzw. Ihre Planerin oder Ihr Planer bei Zweifeln vor Einreichung Ihres Antrages unser Bauberatungsangebot. In diesem Zusammenhang werden die internen Arbeitsabläufe regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst, um eine möglichst schnelle Bearbeitung zu erreichen.

# RIESNER

BAU\_SERVICE\_AGENTUR  
PLANUNGSBÜRO

- > Schlüsselfertiges Bauen
- > Bauanträge
- > Bauleitung



Dammstraße 7-9 · 29378 Wittingen  
Telefon 05831 9936 00 · [www.bsa-riesner.de](http://www.bsa-riesner.de)

## Dr. Hagena, Schuhmann und Kollegen Rechtsanwälte und Notare



Wir freuen uns darauf, für Sie als  
**Kanzlei Dr. Hagena, Schuhmann und Kollegen**  
in kompetenter und zuverlässiger Weise tätig zu sein.

**Herr Rechtsanwalt und Notar a.D. Dr. jur. Walter Hagena,**  
Fachanwalt für Erbrecht  
Fachanwalt für Steuerrecht

**Herr Rechtsanwalt und Notar Helmut Schuhmann,**  
**Frau Rechtsanwältin und Notarin Silja Bredenbreucker**

**Frau Rechtsanwältin Ulrike Hagena**  
Fachwältin für Familienrecht  
Fachwältin für Erbrecht

**Frau Rechtsanwältin Annette Haagen**  
Fachwältin für Familienrecht

Bismarckstraße 2, 38102 Braunschweig  
Telefon: 0531/220020, Telefax: 0531/220022  
E-Mail: [kanzlei@notarerechtsanwaelte.de](mailto:kanzlei@notarerechtsanwaelte.de)  
[www.notarerechtsanwaelte.de](http://www.notarerechtsanwaelte.de)

## Rechtsanwalt Rolf Matussek

Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Sozialrecht



Jasperallee 86/87  
38102 Braunschweig

Telefon 05 31 - 39 02 66 00  
Telefax 05 31 - 39 02 66 01  
E-Mail [mail@ra-matussek.de](mailto:mail@ra-matussek.de)

## Lars Ohlbrecht

Sachverständiger für Immobilienbewertung  
DEKRA zertifiziert

Buchenring 48 | Tel.: 053 53 - 5 87 20 23  
38154 Königslutter | Fax: 053 53 - 5 87 20 26  
Mobil: 01 73 - 2 37 73 94

[kontakt@ohlbrecht-sachverstand.de](mailto:kontakt@ohlbrecht-sachverstand.de)  
[www.ohlbrecht-sachverstand.de](http://www.ohlbrecht-sachverstand.de)



Sachverständiger  
Immobilienbewertung  
D1 und D1 Plus



(Standard Einfamilien- und Zweifamilienhäuser) inkl. Rechte,  
Belastungen und grundstücksgleiche Rechte

Sachverständiger für Immobilienbewertung

## PLANUNGSTEAM III

ARCHITEKTEN UND INGENIEURE GMBH

BRAUNSCHWEIGER STRASSE 22 38518 GIFHORN  
TEL 05371-7408-0 WWW.PLANUNGSTEAM-III.DE  
FAX 05371-7408-20 GF@PLANUNGSTEAM-III.DE



## 4. Das öffentliche Baurecht



Das öffentliche Baurecht ist in Deutschland ein Teilgebiet des besonderen Verwaltungsrechts und umfasst die Gesamtheit der Rechtsvorschriften, die die Zulässigkeit und die Grenzen, die Ordnung und die Förderung der baulichen Nutzung des Bodens, insbesondere durch Errichtung, bestimmungsgemäße Nutzung, wesentliche Veränderung und Beseitigung baulicher Anlagen, betreffen. In Abgrenzung dazu regelt das private Baurecht den Interessenausgleich privater Grundstückseigentümer (zivilrechtliches Nachbarrecht) und umfasst darüber hinaus das Bauvertragsrecht.

Das öffentliche Baurecht teilt sich in das Bauplanungsrecht und das Bauordnungsrecht sowie das so genannte Baunebenrecht. Während das Bauplanungsrecht Bundessache ist, liegt das Bauordnungsrecht in der Hand der Länder. Der Vollzug des öffentlichen Baurechts erfolgt durch die oberen und unteren Bauaufsichtsbehörden.

Das Planungsrecht gilt einheitlich im gesamten Bundesgebiet. Es ist im Baugesetzbuch (BauGB) sowie in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt und definiert, wo und was gebaut werden darf. Das BauGB regelt unter anderem die Aufstellung von Bauleitplänen durch die Gemeinden. Außerdem sind grundlegende Vorschriften zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben enthalten.

Das Bauordnungsrecht ist Landesrecht und regelt, wie auf einem Baugrundstück gebaut werden darf. Dies ergibt sich überwiegend aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und ergänzenden Verordnungen. Das Bauordnungsrecht stellt also konkrete und detaillierte Anforderungen an das Bauvorhaben selbst, zum Beispiel hinsichtlich der Grenzabstände, des Brandschutzes oder der Standsicherheit. Das Baunebenrecht umfasst andere Rechtsbereiche, die mit ihren Vorschriften auch das Bauen betreffen. Dazu gehören beispielsweise das Denkmalschutzrecht, das Straßenrecht, das Wasserrecht und das Naturschutzrecht.

Das private Baurecht hingegen regelt die rechtlichen Beziehungen zwischen den am Bau Beteiligten. Der Schwerpunkt liegt im Bauvertragsrecht beziehungsweise bei den Beziehungen zwischen denjenigen, die ein Bauwerk in Auftrag geben (Auftraggeberinnen und Auftraggeber) und den Beteiligten, welche das Bauwerk planen und ausführen (wie beispielsweise Architektinnen und Architekten, Ingenieurinnen und Ingenieure, Bauunternehmen sowie Handwerkerinnen und Handwerker).

Zum privaten Baurecht gehört aber auch das private Nachbarrecht. Im Gegensatz zum öffentlichen Baurecht geben die gesetzlichen Regelungen nur den Rahmen vor und es steht den Beteiligten im Rahmen der Privatautonomie frei, durch vertragliche Einigung abweichende Regelungen zu treffen.

## 5. Das städtebauliche Planungsrecht – Wo darf ich bauen?

Das städtebauliche Planungs- und Bodenrecht ist im Baugesetzbuch (BauGB), in der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB), in der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Planzeichenverordnung (PlanzVO) und in der Wertermittlungsverordnung (WertV) enthalten. Es regelt im Einzelnen:

- die städtebauliche Planung
- die Sicherung der Bauleitplanung,
- die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben,
- die Entschädigung bei Planungen,
- die Bodenordnung (Umlegung, Grenzregelung),
- die Enteignung,
- die Erschließung,
- die Maßnahmen für den Naturschutz,
- die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen,
- die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen,
- die Erhaltungssatzung,
- die städtebaulichen Gebote (Baugebot, Modernisierungsgebot, Pflanzgebot, Rückbau und Entsiegelungsgebot),
- den Sozialplan und den Härteausgleich,
- die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen,
- die städtebaulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur,
- die Wertermittlung von Grundstücken und
- das Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält grundsätzliche Regelungen dazu, welche Baumaßnahmen auf einem Grundstück zulässig sind. Entscheidend ist die Lage eines Grundstücks: Liegt es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans? Oder in einem innerörtlichen Bereich, für den kein Bebauungsplan existiert? Oder liegt das Grundstück außerhalb der zusammenhängend bebauten Gebiete der Gemeinde? Bevor diese Begrifflichkeiten erläutert werden, zunächst einige Informationen zum Thema Regionalplanung.

### Regionalplanung

Die Regionalplanung hat im System der bundesweiten Raumordnung ihren Platz zwischen der Landesplanung und der kommunalen Bauleitplanung. Sie soll die vertikale Koordination zwischen Land und Kommune sicherstellen. Das wichtigste Instrument zur Erfüllung dieser Aufgabe ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP).

So trifft das RROP, um nur einige Punkte herauszugreifen, Aussagen zur Siedlungsentwicklung, zu Zentralen Orten, zu Standorten mit besonderen Funktionen und zu Vorrangstandorten und Vorranggebieten, beispielsweise für Natur und Landschaft, die Windenergie oder den Bodenabbau.

In Niedersachsen ist die Aufgabe der Regionalplanung in der Regel den Landkreisen beziehungsweise kreisfreien Städten zugeordnet. Die Aufgaben der Unteren Landesplanungsbehörde nimmt für das Gebiet des Landkreises Gifhorn der Zweckverband Großraum Braunschweig wahr. Dazu gehört die Erstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes und damit zum Beispiel die Entscheidung über Vorrangstandorte für Windenergieanlagen. Aber auch die Überprüfung größerer (das heißt raumbedeutsamer) Projekte und Planungen auf ihre Verträglichkeit mit den Raumstrukturen erfolgt dort. Der Zweckverband hat seinen Sitz in der Frankfurter Straße 2 in 38122 Braunschweig und ist erreichbar telefonisch unter 0531/24262-0, per Fax unter 0531/24262-42 oder im Internet unter: „<http://www.zgb.de/>“

Vorhaben, die überörtliche Bedeutung haben, werden als raumbedeutsam eingestuft. Hier sehen die gesetzlichen Bestimmungen vor, dass ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden soll, mit dem die Raum- und Umweltverträglichkeit der Planung überprüft wird. Zuständig für sein Verbandsgebiet ist der ZGB als untere Landesplanungsbehörde.

## 5. Das städtebauliche Planungsrecht – Wo darf ich bauen?

### Bauleitplanung

Die Gemeinden und Samtgemeinden sowie die Stadt Wittingen (nachfolgend Gemeinden) sind zuständig für die Aufstellung von Bauleitplänen und damit für die Ausweisung von Baugebieten. Diese wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über eine vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) vorgenommen. Der Landkreis Gifhorn ist in diesen Verfahren, gleiches gilt analog u.a. auch für z. B. Dorferneuerungsmaßnahmen, in einer Vielzahl von fachlichen Aspekten (Verkehr, Straßenbau, Wasserwirtschaft, Naturschutz) als Behörde (früher: Träger öffentlicher Belange) beteiligt und gibt aus fachlicher Sicht Stellungnahmen ab.

Unterschieden wird zwischen zwei Arten von Bauleitplänen:

- Dem vorbereitenden Bauleitplan oder Flächennutzungsplan (auch F-Plan oder FNP genannt)
- Dem verbindlichen Bauleitplan oder Bebauungsplan (auch B-Plan genannt)

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die sich daraus ergebende Art der Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet dar. Dabei wird sich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde orientiert. Aus dem Flächennutzungsplan geht also hervor, wo zum Beispiel Siedlungsflächen vorhanden und geplant sind.



Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan wird für einzelne Baugebiete aufgestellt und enthält für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Beispielsweise können hier die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Geschossigkeit oder Dachformen festgesetzt werden.

Bauleitpläne sind von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen; hier spricht man auch von der „kommunalen Planungshoheit“, die im Grundgesetz verankert ist.

Nach städtebaulichem Planungsrecht kann ein Grundstück innerhalb einer von drei Kategorien gelegen sein, entweder

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) oder
- innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (so genannter unbeplanter Innenbereich oder nur Innenbereich [§ 34 BauGB]) oder
- im Außenbereich (§ 35 BauGB).

### Bebauungsplan

Im Bebauungsplan legt eine Gemeinde als Satzung (Ortsgesetz) fest, welche Nutzungen auf einer bestimmten Gemeindefläche zulässig sind. Anders als der Flächennutzungsplan, der für das ganze Gemeindegebiet aufgestellt wird (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB), umfasst ein Bebauungsplan in der Regel nur einen Teil des Gemeindegebietes, etwa eine Gruppe von Grundstücken oder einen Stadtteil. Der Bebauungsplan muss deshalb die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs festsetzen (§ 9 Abs. 7 BauGB). Nach dem Prinzip der Einräumigkeit darf sich der Geltungsbereich mehrerer Bebauungspläne nicht überschneiden.

Die Planzeichen sind nach der Planzeichenverordnung normiert, um die allgemeine Lesbarkeit zu gewährleisten; im Bedarfsfall können jedoch weitere Planzeichen entwickelt werden. Die textlichen Festsetzungen erfolgen i. d. R. auf Grundlage der Formulierungen im Baugesetzbuch (§ 9 Absatz 1 BauGB) und sind somit ebenfalls weitgehend normiert. Die Planzeichnung wird im Regelfall im Maßstab 1:500, bei größeren Plangebietes auch 1:1000 erstellt; als Grundlage dient eine amtliche Flurkarte, auf der sowohl alle von der Planung betroffenen als auch die angrenzenden Flurstücke kenntlich zu machen sind. Das Plangebiet ist eindeutig abzugrenzen. Dies erfolgt in der Regel, indem man sich an vorhandene Grundstücksgrenzen hält.

In der Regel besteht der Plan aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B). Ein Bebauungsplan kann aber beispielsweise auch nur aus einem textlichen Teil mit Begründung bestehen. Nicht Teil der Satzung, aber im Rahmen des Verfahrens zwingend erforderlich, ist eine Erläuterung, in der die Ziele und Zwecke der Planung dargelegt und in der Festsetzungen erläutert werden müssen (Begründung). Teil der Begründung ist auch der Umweltbericht (Bauleitplanung).

Für das Verständnis um die Bedeutung und die Funktion eines Bebauungsplanes ist es wichtig zu wissen, dass der Gesetzgeber bei dem erstmaligen Erlass des Bundesbaugesetzes davon ausgegangen ist, dass die Bebauung in einem so dicht besiedelten Land wie der Bundesrepublik Deutschland grundsätzlich auf Basis eines planmäßigen Konzeptes erfolgt. Insofern ist in der Systematik des Gesetzes bis heute unverändert das Bebauungsplangebiet der Regelfall. Da jedoch davon auszugehen war und ist, dass nicht jeder Fleck des Landes verbindlich überplant werden wird, hat der Gesetzgeber sogenannte planersetzende Regelungen getroffen für die Bereiche, die von den Gemeinden (noch) nicht überplant worden sind. Diese nicht überplanten Bereiche unterscheiden der Gesetzgeber in den sogenannten Innenbereich und den Außenbereich.

Aufgrund des verfassungsrechtlich gewährleisteten Selbstverwaltungsrechts der Gemeinden liegt die Planungshoheit in den Händen der Gemeinden. Im Rahmen des Baugesetzbuches und der jeweiligen Landesbauordnung können diese zur Steuerung ihrer städtebaulichen Entwicklung rechtsverbindliche Satzungen (Bebauungspläne) erlassen. Die Landesbauordnungen bilden dabei die rechtlichen Grundlagen für weitergehende gestalterische Vorschriften (Festsetzungen) in den Bebauungsplänen.

In diesem Zusammenhang ist besonders auf den Begriff „städtebaulich“ hinzuweisen: allein städtebauliche Ziele, wie sie in BauGB und Landesbauordnung definiert sind, können und dürfen mit einem Bebauungsplan verfolgt werden.

In § 1 BauGB sind Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung) definiert.



niert, nämlich „die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde ... vorzubereiten und zu leiten“. Weiter heißt es, die Bauleitpläne sind „aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Die Entscheidung hierüber liegt bei der Gemeinde. Solange also die Beurteilung eines Bauvorhabens im Innenbereich problemlos nach § 34 BauGB möglich ist, kann auf einen Bebauungsplan verzichtet werden. Wenn aber Spannungen (z. B. Interessenskonflikte) zu befürchten sind, sich Spannungen häufen, oder wenn sich eine städtebaulich unerwünschte oder negative Tendenz abzeichnet, ist der Bebauungsplan das Instrument, die Entwicklung in bestimmte Bahnen zu lenken oder zu halten.

Siedlungserweiterungen (Neubaugebiete) unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen bzw. größere Vorhaben im Außenbereich können nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens umgesetzt werden. Der Bebauungsplan muss aus dem Flächennutzungsplan, dem vorbereitenden Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet, entwickelt werden.

Eine Reihe weiterer Gesichtspunkte, die bei der Planung zu beachten sind, gehen nach Baugesetzbuch mit den städtebaulichen Zielen einher (s. § 1 Abs. 5 BauGB):

1. Eine nachhaltige Entwicklung,
2. Soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen,
3. Verantwortung gegenüber künftigen Generationen,
4. Dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung,
5. Menschenwürdige Umwelt,
6. Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen,
7. Klimaschutz,
8. Städtebauliche Gestalt,
9. Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes.

Dabei sind die Ziele der Raumordnungsplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 4 BauGB). In einem Katalog von elf Gesichtspunkten (§ 1 Abs. 6 BauGB), die bei der Planung insbesondere zu berücksichtigen sind, finden sich

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Soziale und kulturelle Bedürfnisse,
- Denkmalschutz,
- Belange des Umweltschutzes (sehr umfangreich)
- Belange der Wirtschaft
- Belange des Verkehrs.

Ein wichtiger Grundsatz laut Baugesetzbuch ist, im Rahmen der Planung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Eine nicht korrekte oder gewissenhafte Befolgung dieser Vorgabe kann zur teilweisen oder völligen Ungültigkeit eines Bebauungsplanes führen.

Hiermit ist wesentlicher Zweck der Bauleitplanung noch nicht beschrieben. Im Grunde werden dabei alle bekannten Sachverhalte, die für die Bebauung und Nutzung einer Fläche von Belang sind, zu Papier gebracht. Hierzu gehören alle involvierten Interessen und ein Großteil der gesetzlichen Regelungen. Interessen und Gesetze sind so vielfältig und umfangreich, dass es kaum Spielraum für freie planerische Entscheidungen gibt; eine Planung, wie sie vom Laien meist verstanden wird, findet eigentlich nicht statt. Vielmehr handelt es sich um einen Mediationsvorgang und das Ergebnis ist immer ein Kompromiss. Ein wichtiger Aspekt ist, dass durch die Planung ein relativ hoher Grad an Verlässlichkeit besteht, die im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB nicht gegeben ist, und sich alle darauf einstellen können.

## Regelungsinhalt des Bebauungsplans

Der Inhalt eines Bebauungsplans ist in § 9 BauGB abschließend geregelt. Voraussetzung für eine Festsetzung ist eine städtebauliche Begründung. Aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die in Ergänzung zum § 9 BauGB erlassen wurde, werden die näheren Angaben zu Art und Maß der Nutzung entnommen. Die BauNVO liefert sozusagen die Feinsteuerung zu diesen Festsetzungen in einem Bebauungsplan. Die Baunutzungsverordnung trat erstmals zum 1. August 1962 in Kraft und wurde wiederholt, allerdings eher selten, novelliert (1968, 1977, 1990).

Soweit keine Übergangsvorschriften greifen, beziehen sich Festsetzungen in Bauleitplänen immer auf die am ersten Tag der öffentlichen Auslegung des Bauleitplans (FNP, B-Plan) nach § 3 Abs. 2 BauGB geltende Fassung der Baunutzungsverordnung. Das bedeutet, dass es sich nicht um „dynamische Verweise“ im Sinne einer Festsetzung gemäß der jeweils geltenden Fassung handelt; vielmehr sind Festsetzungen in Bauleitplänen so zu verstehen, dass sie den entsprechenden Inhalt der jeweils geltenden Baunutzungsverordnung insoweit übernehmen. Wird beispielsweise für ein Gebiet in einem Bebauungsplan im Jahr 1966 als Art der baulichen Nutzung ein „Kerngebiet“ festgesetzt, so bestimmt sich auch heute noch die zulässige Nutzung in diesem Gebiet nach den Bestimmungen der BauNVO 1962. Bildlich kann man sich dies so vorstellen, als ob alle entsprechenden Bestimmungen der BauNVO, die in Form von Festsetzungen im Bauleitplan in Bezug genommen werden, in den Bauleitplan hinein abgeschrieben werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird hauptsächlich über Baugebiete (Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, besondere Wohngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete, Kerngebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete und Sondergebiete) mit den entsprechenden (veränderbaren) Nutzungskatalogen dargestellt. Das Maß der baulichen Nutzung wird in der BauNVO über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Bauhöhen und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese Informationen werden in Baunutzungsschablonen dargestellt. Weiterhin werden in der BauNVO die Bauweisen und die überbaubaren Grundstücksflächen definiert und die Zulässigkeit von Nebengebäuden (Nebenanlagen), Stellplätzen und Garagen geregelt. Die wesentlichen Festsetzungen für eine Fläche beziehen sich auf die Darstellung der Bauflächen, der überbaubaren Flächen, der Grünflächen, der Verkehrsflächen, der Gemeinbedarfsflächen, der Flächen für Ver- und Entsorgung, für Anpflanzungen, für Nutzungsregelungen und Maßnahmen (Natur- und Landschaftsschutz), Landwirtschafts- und Waldflächen. Für die Bauflächen werden die Art und das Maß der Nutzung, die Bauweise und grundsätzlich auch die Dachform angegeben.

Der Katalog der zulässigen Festsetzungen enthält insgesamt 26 Punkte; einige weitere davon sind:

- Flächen Sport- und Spielanlagen,
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Pflanzbindungen
- Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet oder außerhalb des Plangebietes.

## Einfacher und qualifizierter Bebauungsplan

Es besteht kein gesetzlicher Zwang, alle Regelungen, die möglich wären, in einem Bebauungsplan zu treffen. Um jedoch alleinige Rechtsgrundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben darzustellen, müssen zumindest Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt sein. In diesem Fall spricht man von einem „qualifizierten Bebauungsplan“, in dem die Zulässigkeit von Vorhaben abschließend geregelt ist. Die allermeisten Bebauungspläne gehören zu dieser Kategorie.

## 5. Das städtebauliche Planungsrecht – Wo darf ich bauen?

Fehlt eine dieser vier Festsetzungen, handelt es sich um einen „einfachen Bebauungsplan“. Soweit keine Festsetzungen erfolgt sind, richtet sich die Beurteilung des Sachverhaltes bzw. Bauvorhabens dann nach § 34 BauGB (im Innenbereich) oder § 35 BauGB (im Außenbereich). Für die fehlende Bestimmung wird also die Bebauung in der näheren Umgebung des Vorhabens zum Vergleich herangezogen.

Einfacher und qualifizierter Bebauungsplan durchlaufen aber die gleichen Verfahrensschritte bei ihrer Aufstellung. Die Entscheidung für einen einfachen B-Plan bedeutet nicht, dass das Verfahren in dem Sinne „vereinfacht“ wird, dass Verfahrensschritte entfallen, wie z. B. beim vereinfachten Planänderungsverfahren.

### Aufstellungsverfahren

Ein Bebauungsplan hat erhebliche und langfristige Auswirkungen auf die Verfügbarkeit, den Wert und die Erscheinung einer Fläche. Deshalb werden Bebauungspläne nach einem im BauGB geregelten Verfahren aufgestellt, mit dem sichergestellt werden soll, dass bei der Planung alle Belange und Probleme sorgfältig erfasst bzw. erkannt und gerecht abgewogen werden. Vor allem die umfassende Beteiligung aller Betroffener und der Öffentlichkeit soll sichergestellt werden.

Jeder Verfahrensschritt, d. h. der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans, der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung, der Beschluss über den Entwurf, der Beschluss zur Auslegung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Beschluss über etwaige Änderungen und eine evtl. notwendige weitere Auslegung und Beteiligung, der Beschluss über die Abwägung der Bedenken und schließlich der Beschluss über Satzung erfolgt durch die Gemeindegremien.

Der Vorschlag für den Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen (1. Verfahrensschritt), kommt in der Regel aus der Verwaltung (Bau-/Planungsamt); bei dem speziellen Planungstyp eines „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ kommt die Initiative gewöhnlich von einem Vorhabenträger (Investor oder Bauherr). Sowohl der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB als auch der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans am Ende des Verfahrens gem. § 10 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB sind ortsüblich bekannt zu machen.

Die Entwürfe werden entweder vom Planungsamt oder einem beauftragten Planungsbüro erarbeitet. Nach Möglichkeit werden bereits im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses oder zumindest vor dem Beteiligungsverfahren alle offensichtlichen Probleme innerhalb der Verwaltung und möglicherweise mit einigen Trägern öffentlicher Belange (TöBs) geklärt. Die Entscheidung für ein Baugebiet wird in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) abgeleitet und im Rahmen der FNP-Aufstellung wurden die Baugebiete zumindest grob auf ihre Eignung geprüft. Durch die möglichst frühzeitige Klärung aller bekannten Probleme soll das Aufstellungsverfahren dahingehend kurz gehalten werden, dass eine Änderung nach der Beteiligung und somit eine weitere Beteiligung und ein weiterer Beschluss nicht erforderlich wird.

### Umweltprüfung

Ein zunehmendes Gewicht bei der Planaufstellung hat die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes durch die Umweltprüfung. Vor allem europäisches Recht fand in jüngerer Zeit verstärkter Eingang in das Planverfahren und stellt zwischenzeitlich einen wesentlichen Teil des Planungsaufwandes dar.

§ 2 Abs. 4 BauGB besagt, dass „die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt ..., beschrieben und bewertet werden“ müssen. Die Gliederungspunkte des zu erstellenden Umwelt-

berichtes werden in der Anlage genau aufgelistet; die wesentlichen Punkte sind: eine umfassende Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, ein Prognose über die Entwicklung dieses Zustandes ohne und mit Durchführung des/der Bauvorhaben, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, Maßnahmen zur Überwachung dieser Auswirkungen. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen und finden Eingang in die Planung.

Nach § 13 BauGB kann die planende Gemeinde einen Bebauungsplan auch im vereinfachten Verfahren ohne vorherige Umweltprüfung aufstellen. Dies trifft insbesondere auf Kernbereiche von Innenstädten zu. Wenn beispielsweise Kaufhaus A abgerissen wird und Kaufhaus B auf derselben Fläche mit demselben Flächenversiegelungsgrad gebaut werden soll, wären ja auch keine neuen Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung zu erwarten.

### Beteiligungsverfahren

Mit Beteiligungsverfahren werden die Abschnitte des Aufstellungsverfahrens benannt, in denen die Betroffenen, die Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden als auch die allgemeine Öffentlichkeit über die Planungsabsichten informiert und zur Stellungnahme aufgefordert werden.

Bei den Trägern öffentlicher Belange (kurz: TöB) handelt es sich um staatliche, halbstaatliche (Fach-)Behörden und auch private Stellen, deren Stellungnahme einzuholen ist, weil sie von der Planung in irgendeiner Weise berührt sind. Beispiele üblicherweise beteiligter TöB sind Regionalverbände, Post, Bahn, Telekom, Gewerbeaufsicht, Landwirtschaftskammern, Energieversorgung, Träger für Leitungen und Kabel, Verkehrsgesellschaften, Eisenbahn-Bundesämter, Kirchen, Wehrbereichsverwaltungen, Polizei etc. Es handelt sich also um Einrichtungen, die ebenfalls Aufgaben oder Zuständigkeiten im beplanten Bereich haben. Sie sollen ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abgeben und sich dabei auf ihren Aufgabenbereich beschränken.

Das BauGB schreibt zwei Beteiligungen vor. Diese Verfahren laufen in mehreren Schritten und auf verschiedene Weisen ab. In der ersten, sog. „frühzeitigen“ Beteiligung wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke, Planalternativen und Auswirkungen der Planung unterrichtet. In der Regel läuft dieser Verfahrensschritt so ab, dass zu einem gemeinsamen Vorstellung- und Erörterungstermin in einem Versammlungsraum eingeladen wird. Die Diskussion wird protokolliert und es besteht im Anschluss noch einige Wochen Zeit, Bedenken und Vorschläge vorzubringen.

Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden werden in der Regel direkt angeschrieben und mit notwendigen Unterlagen versorgt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung fließen, sofern es sich um berechnete, rechtlich begründete oder sinnvolle Anliegen handelt, in das weitere Planverfahren mit ein (siehe Kritik). Der dann erarbeitete und von der Gemeindevertretung beschlossene Entwurf geht anschließend ein zweites Mal in das Beteiligungsverfahren. Im Rahmen des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses wird auch über die bis dahin eingegangenen Bedenken und Vorschläge befunden (s. Kritik). Die Termine sind rechtzeitig ortsüblich anzukündigen; die Fristen für die Ankündigung und für die Offenlagen und Stellungnahmen sind in § 3 und § 4 BauGB genau geregelt und für ein fehlerfreies Planverfahren unbedingt einzuhalten.

Ausgelegt werden die Planunterlagen sowie der Umweltbericht und die evtl. dazugehörigen Gutachten (z. B. für Lärm) in der



## Fa. Handwerk & Hightech für's Leben Zimmerermeister Michael Krenz



Zimmerei • Dachdeckerei • Einblasdämmstoffe  
Trockenbau • Bauelemente

Von der Reparatur bis zu Ihrem Traumhaus  
in jeder Ausbaustufe!  
Energiesparend und gesund!  
Komplettleistung aus einer Hand

[www.derKrenz.de](http://www.derKrenz.de) • 05083 912205

Auch auf facebook



**PORTAS**<sup>®</sup>  
Europas Renovierer Nr. 1

**Clever renovieren**  
statt ersetzen und Neukaufen!

Wir renovieren, modernisieren und bauen neu nach Maß:

Türen • Haustüren • Küchen • Treppen • Fenster • Gleittüren • Decken



**PORTAS-Ausstellungsstudio Rosenbaum** • Wiesenweg 9 • 38527 Meine

Besuchen Sie uns, rufen Sie uns an: 05304 - 1274 • [www.rosenbaum.portas.de](http://www.rosenbaum.portas.de)

### Wir renovieren und modernisieren



Die von PORTAS renovierte Tür im Naturholz-Dessin „Pie-mont Kirschbaum“ und dem edlen schlichten Beschlag passt nun hervorragend zum eleganten Einrichtungsstil und wird regelrecht zum Schmuckstück.



Die PORTAS Küchenmodernisierung – eine preisgünstige Alternative zum Neukauf, mit der man auch noch einen positiven Beitrag zum Umweltschutz leistet.



Das PORTAS-Edelstahlgeländer mit dem exklusiven Kugel-Geländer-System verleiht dieser renovierten PORTAS-Treppe im Struktur-Dekor „White Wash“ ein hochmodernes geschmackvolles Aussehen.



Die verwitterten Holzfenster wurden mit dem modernen, langlebigen Aluminium-Verkleidungs-System von PORTAS im Holzoptikt-Dessin „Golden Oak“ renoviert. Maßgenaue Aluminiumprofile werden auf Rahmen und Flügel montiert.

## 5. Das städtebauliche Planungsrecht – Wo darf ich bauen?

Regel im Planungsamt, aber oft auch im Rathaus oder einem öffentlich zugänglichen Raum im Ort oder Stadtteil. Wie bei der frühzeitigen Beteiligung werden die TöB und Nachbargemeinden direkt angeschrieben.

### Abwägungsprozess

Stellungnahmen (Einwände, Bedenken, Anregungen) gehen in aller Regel schriftlich ein, können aber mündlich zur Protokollierung vorgebracht werden. Eine Stellungnahme kann, soweit eine Gemeinde den Entwurf des Bauleitplans und der Begründung in das Internet eingestellt hat, auch auf elektronischem Wege erfolgen.

Stellungnahmen werden gesammelt und zur Vorbereitung der Abwägung gesichtet. Auf jeden einzelnen Punkt einer Stellungnahme wird dabei eingegangen. Die Bedenken und Vorschläge werden gewichtet, dem bisherigen Planungsergebnis gegenübergestellt und gegeneinander und untereinander abgewogen.

Vielfach wird die Planung überhaupt in Frage gestellt, z. B. die Notwendigkeit für ein neues Baugebiet. Auch werden häufig private Probleme, Zwänge oder schlichtweg eigene Wunschvorstellungen als Gründe für Änderungswünsche vorgegeben. Wenn aber keine rechtlichen Grundlagen diese Eingaben stützen, besteht praktisch kaum eine Chance, dass sie zu einer Entwurfsänderung führen. Fachliche Einwände können dagegen Plananpassungen notwendig machen. Es handelt sich dabei fast immer um Umstände, die bis dato noch nicht bekannt bzw. erkannt wurden und somit keine Berücksichtigung fanden. Da aber im Vorfeld der Planaufstellung im Regelfall sehr sorgfältig alle bekannten Probleme in Betracht gezogen werden, kommt dies relativ selten vor.

In vielen Fällen handelt es sich bei den Stellungnahmen lediglich um Hinweise, die zu beachten sind.

Die Verwaltung erarbeitet zu jedem Punkt eine Stellungnahme und schlägt vor, wie in der Gemeindevertretung damit umgegangen werden soll, sei es, dass die Planung entsprechend geändert wird, dass sie nicht verändert wird oder dass die Stellungnahme zur Kenntnis genommen wird (Abwägungsvorschlag). Die Gemeindevertretung ist nicht verpflichtet, diese Vorschläge der Verwaltung zu übernehmen. Es kommt jedoch selten vor, dass gegenteilig abgestimmt wird.

### Verfahrensabschluss

Nach dem Abwägungsverfahren kann es folgendermaßen weitergehen:

- Die Stellungnahmen führen zu keinen oder nur geringfügigen Änderungen und der B-Plan wird von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Einwendungen werden entweder alle abgewiesen oder zur Kenntnis genommen (Regelfall).
- Die Verwaltung oder die Gemeindevertretung erkennt Einwände an und es wird eine Planänderung erforderlich. Es kann auch zu Planänderungen aufgrund von Beschlüssen der Gemeindevertretung kommen, die nichts mit Einwänden zu tun haben. Das kommt allerdings sehr selten vor. Sind von der Änderung die Grundzüge der Planung berührt, führt dies zu einem vollständig neuen Beteiligungsverfahren. Das passiert relativ selten und es kommt ganz selten vor, dass es erst in der Gemeindevertretung zur Annahme eines Einwandes kommt. Sind die Grundzüge nicht berührt und nur bestimmte Personen oder TöBs von der Änderung betroffen, genügt ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren. Dies kommt im Rahmen eines Planverfahrens öfter vor. In diesem Fall werden nur die von der Änderung Betroffenen nochmal gehört. Nach dem zweiten Beteiligungsverfahren erfolgt ggf. eine erneute Abwägung.

Anschließend kommt es in der Gemeindevertretung zum Satzungsbeschluss.

Wenn die Verwaltung eine Planänderung vor einem Beschlussverfahren in der Gemeinde vornimmt, spart sie eine Beschlussrunde in den verschiedenen Gremien der Gemeinde und damit Zeit.

Der Bebauungsplan wird als kommunale Satzung von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Rechtsverbindlichkeit (rechtliche Gültigkeit) tritt mit der Ausfertigung und öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn [www.gifhorn.de](http://www.gifhorn.de) → „Amtsblatt“ ein. Dabei ist auch darauf hinzuweisen, wo und wann der Plan von jedermann eingesehen werden kann. Die Gemeinde ist verpflichtet, allen Einwendern das Ergebnis der Abwägung schriftlich oder elektronisch mitzuteilen und darzulegen, weshalb ein Einwand oder Vorschlag nicht berücksichtigt wurde. Der Bebauungsplan kann bereits vor dem Inkrafttreten angewendet werden, wenn die Beteiligungsphase keine Einwände ergeben hat, die zu einer Planänderung führen. Bauvorhaben sind dann nach § 33 BauGB zulässig und genehmigungsfähig, sofern alle genannten Bedingungen erfüllt sind (insbesondere die der gesicherten Erschließung). Ein Vorhaben kann nicht bei einem Planstand nach § 33 BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs abgelehnt werden.

### Veränderungssperre

Da das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans bis zu seinem Inkrafttreten einen längeren Zeitraum beansprucht, der mehrere Jahre umfassen kann, hat die Gemeinde die Möglichkeit, für den Planungsbereich oder Teile davon eine Veränderungssperre zu erlassen. Damit kann sie verhindern, dass während des Planungsprozesses Bauvorhaben durchgeführt werden, die der Planung zuwiderlaufen oder sie wesentlich erschweren. Eine Veränderungssperre gilt zunächst kraft Gesetz zwei Jahre (§ 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Gemeinde kann diese Frist bei Bedarf um ein drittes Jahr verlängern. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde die Dauer der Veränderungssperre auf ein viertes Jahr ausdehnen. Damit ist jedoch aus Sicht des Eigentumsschutzes die maximale Dauer für eine entschädigungslos hinzunehmende Duldung einer Veränderungssperre erreicht. Alternativ zu einer Veränderungssperre kann die Gemeinde die Entscheidung über einzelne Bauvorhaben jeweils um bis zu einem Jahr zurückstellen lassen.

### Änderung des Bebauungsplans

Offt entwickeln sich die städtebaulichen Ziele für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit der Zeit weiter oder ein konkretes Projekt, das generell befürwortet wird, kann nach den geltenden Bestimmungen eines festgesetzten Plans nicht genehmigt werden. Dann besteht die Möglichkeit, mit dem gleichen Verfahren, das für die Aufstellung eines Plans durchzuführen ist, einen Bebauungsplan zu ändern, zu ergänzen oder ganz aufzuheben (§ 1 Abs. 8 BauGB). Abweichungen von den Festsetzungen, die über dessen gesetzten Rahmen hinausgehen, sind rechtlich ohne Bebauungsplan-Änderung nicht möglich. Ein Änderungsverfahren verläuft grundsätzlich wie ein Aufstellungsverfahren. Alle Verfahrensschritte sind einzuhalten, aufgrund des Aufwandes werden Änderungsverfahren gern umgangen und einzelne Änderungswünsche führen selten zu Planänderungen. Bei mehreren oder gehäufteten Anfragen besteht Bedarf und sie werden in die Wege geleitet. So kann es Bebauungspläne mit dritten, vierten und mehr Änderungen geben. Wenn die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden, sieht das BauGB das „vereinfachte Verfahren“ vor und einige Verfahrensschritte entfallen oder werden verkürzt (dazu § 13 BauGB).



## Festsetzung eines Bebauungsplans

### Art der baulichen Nutzung

Die Art der im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zulässigen baulichen Nutzungen ergibt sich aus den jeweils festgesetzten Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese beschreibt in den §§ 2 bis 11 mögliche Typen von Baugebieten wie Reine oder Allgemeine Wohngebiete, Dorfgebiete, Misch- oder Gewerbegebiete. In der Regel werden dort für jeden Baugebietstyp allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen bestimmt. Zu den allgemein zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes zählen zum Beispiel Wohngebäude oder Anlagen für kirchliche oder soziale Zwecke, ausnahmsweise können jedoch unter anderem auch Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen zugelassen werden. Durch textliche Festsetzungen können allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden, ausnahmsweise zulässige Nutzungen können aber auch allgemein zulässig werden. Die Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebietstyps muss jedoch gewahrt bleiben.



### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes wird in der Regel bestimmt über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und/oder die zulässige Höhe baulicher Anlagen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche bauliche Anlage je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei einer festgesetzten GRZ von zum Beispiel 0,3 dürfen maximal 30 % der Grundstücksfläche mit der so genannten Hauptnutzung überbaut werden. Zur Hauptnutzung zählen bei Wohngebäuden auch Balkone, überdachte Terrassen oder Wintergärten. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind mitzurechnen, durch sie darf die festgesetzte GRZ jedoch um 50 % überschritten werden (so genannte GRZ II) – bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 also bis zu 0,45 beziehungsweise 45 % der Grundstücksfläche. Die textlichen Festsetzungen können hierzu jedoch auch anders lautende Regelungen enthalten (§ 19 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GFZ wird nach den Außenmaßen eines Gebäudes in allen Vollgeschossen ermittelt (§ 20 BauNVO). Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse kann als Höchstmaß oder als zwingend einzuhalten festgesetzt werden. Was ein Vollgeschoss ist, bestimmt sich nach landesrechtlichen Vorschriften, in Niedersachsen nach der NBauO (§ 2 Absatz 7 NBauO). Die Höhe baulicher Anlagen kann ebenfalls durch den Bebauungsplan begrenzt werden. In den textlichen Festsetzungen ist dann ein Bezugspunkt zu definieren, von dem aus die Höhe zu bemessen ist (§ 18 BauNVO).

### Bauweise

Die Bauweise kann unter anderem als offene Bauweise mit Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen (mit seitlichem Grenzabstand) oder geschlossene Bauweise (ohne seitlichen Grenzabstand) festgesetzt werden. Ist die offene Bauweise festgesetzt, kann die Zahl der zulässigen oben genannten Hausformen z. B. auf eine oder zwei begrenzt werden (§ 22 BauNVO).

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche kann durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen, Baulinien oder Bebauungstiefen bestimmt werden (§ 23 BauNVO), wobei die Festsetzung von Baugrenzen am üblichsten ist. Festgesetzte Baugrenzen dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden, bei festgesetzten Baulinien muss auf dieser Linie gebaut werden. In beiden Fällen kann das Vortreten (Baugrenzen) beziehungsweise Vor- und Zurücktreten (Baulinien) von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß auf Antrag zugelassen werden.

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern im Bebauungsplan nichts anderes durch eine textliche Festsetzung geregelt ist.

### Grünordnerische Belange, Grünflächen

Grünordnerische Belange können zum Beispiel durch textlich festgesetzte Anpflanzungsgebote für die Baugrundstücke geregelt werden. In Ortsrandlagen werden häufig auch zeichnerische Festsetzungen als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ angewandt, wobei dann in den textlichen Festsetzungen geregelt wird, wie, in welchem Umfang und eventuell auch wann diese Anpflanzungen zu realisieren sind. Solche Flächen stehen für Bebauungen jedweder Art (zum Beispiel Schuppen und Spielgeräte) nicht zur Verfügung. Darüber hinaus können öffentliche oder private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung (zum Beispiel Parkanlagen, Sportplätze, Spielplätze) zeichnerisch festgesetzt werden.

### Verkehrsflächen

Die in einem Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen können ebenfalls unterschiedliche Zweckbestimmungen haben, zum Beispiel als verkehrsberuhigter Bereich oder als Fuß- und/oder Radweg.

### Planzeichenverordnung 1990

Als Planzeichenverordnung 1990 bezeichnet man die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts. Die Verordnung regelt die in Bauleitplänen zu verwendenden Planzeichen. In den Bauleitplänen sind die verwendeten Planzeichen regelmäßig über eine Legende zu erläutern.

### Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) bzw. Gestaltungsvorschriften

Die Niedersächsische Bauordnung ermächtigt die Gemeinden, in einer Satzung örtliche Bauvorschriften zu erlassen, die auch gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen enthalten können. Ermächtigungsgrundlage dafür ist § 84 NBauO. Gestaltungsvorschriften können als eigenständige Gestaltungssetzungen auftreten oder in Form von sonstigen gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan. Das BauGB gibt hierzu in § 9 Abs. 4 BauGB die Ermächtigung, landesrechtliche Inhalte in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Gestaltungssatzungen oder einzelne Regeln können die Gebäude betreffen (Dachform, Fensterformen, Materialien und Farben), Werbeanlagen oder auch die Gestaltung von Freibereichen, ins-



# MEYER

HAUSTECHNIK



Neue Str. 1 - 29378 Wittingen - **Telefon 05831/8038**

Heizungsanlagen  
& Traumbäder  
*Alles aus einer Hand mit dem  
gewohnten guten Service.*

**Axel Hawellek**  
BAD & HEIZUNG

Schmiedestraße 8  
29386 Hankensbüttel  
Telefon 0 58 32-97 92 10  
[www.axel-hawellek.de](http://www.axel-hawellek.de)

Heizung  
Sanitär

Kundendienst

**Mathias Henschke**

Akeleiweg 12 · 38518 Gifhorn  
Tel.: 0 53 71 - 16 999  
[www.heizung-henschke.de](http://www.heizung-henschke.de)

Entdecken Sie die Baubroschüre des **Landkreises Gifhorn** auch **online** unter  
[landkreis-gifhorn-bau.ancos-verlag.de](http://landkreis-gifhorn-bau.ancos-verlag.de)  
als **multimediales Blättererlebnis**  
zur umweltfreundlichen  
Auflagenoptimierung.

**anCos**

Ihr **Energiesparpartner**

**Klima  
Sanitär  
Heizung**

R. Salge  
Dammstraße 8 • 29378 Wittingen  
**Tel.: (0 58 31) 99 38 40**



besondere von Einfriedungen. Da es sich bei der Ermächtigungsgrundlage um eine landesrechtliche Regelung handelt, wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen von der ÖBV gemäß § 66 NBauO beantragt werden können. Es handelt sich somit nicht um Ausnahmen bzw. Befreiungen im Sinne von § 31 BauGB.

### Ausnahmen und Befreiungen

Die Beurteilung von Bauvorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen erfolgt ausschließlich nach dessen Festsetzungen (§ 30 BauGB). Grundsätzlich ist ein Bauvorhaben genehmigungsfähig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht; einzig die noch fehlende Erschließung, z. B. in einem Neubaugebiet, könnte eine Verzögerung darstellen. Von großem Interesse ist natürlich, wie streng der Bebauungsplan angewandt wird. Auch hier gibt es eine Systematik. Der Plan kann schon im Rahmen seiner Festsetzungen laut § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen vorsehen, wie z. B. bei den Nutzungen in den einzelnen Gebietstypen. Diese Nutzungen stehen nicht im generellen Zulässigkeitskatalog, weil ihnen ein gewisses Störpotenzial innewohnt, das zunächst geprüft werden soll, sei es aufgrund von Emissionen, der Flächenbeanspruchung oder der Gestalt. Sofern keine Konflikte zu erwarten sind, werden diese Ausnahmen im Regelfall gewährt.

Von größerer Bedeutung für die Genehmigungspraxis ist jedoch die Möglichkeit, von den Festsetzungen befreien zu können, wie es § 31 Abs. 2 BauGB vorsieht. Damit wird der B-Plan mit einer gewissen Flexibilität ausgestattet, die seine Handhabung erleichtern sollen. Eine Befreiung ist jedoch mit Bedingungen versehen: In jedem Falle dürfen die **Grundzüge der Planung** nicht berührt werden und die Abweichung muss unter Würdigung der **nachbarlichen Interessen** mit den **öffentlichen Belangen** vereinbar sein. Hierzu muss sich laut Gesetz eine dritte Bedingung gesellen: entweder

- Die Erforderlichkeit aus Gründen des Wohles für die Allgemeinheit,
- Die städtebauliche Vertretbarkeit oder
- Das Entstehen einer nicht beabsichtigten Härte.

Ob die Grundzüge einer Planung von einer Änderung berührt werden, hängt im Wesentlichen davon ab, wie sehr solche Grundzüge in den Festsetzungen zu erkennen und vor allem in der Begründung dargelegt sind.

**Ein Beispiel:** In einer Flachdachsiedlung stellt das Flachdach offensichtlich einen Grundzug der Planung dar und für eine andere Dachform könnte keine Befreiung erteilt werden. Nachbarliche Interessen spielen bei Befreiungen eine wichtige Rolle, da eine wichtige Funktion des Bebauungsplans der Vertrauensschutz ist. Befreiungen, von denen ein Nachbar betroffen wäre, z. B. eine höhere Bauhöhe oder die Überschreitung des Baufensters, können ohne dessen Zustimmung nicht gewährt werden. Die Erforderlichkeit einer Befreiung aus Gründen des Wohles für die Allgemeinheit betrifft z. B. Versorgungseinrichtungen, die im Plangebiet nicht vorgesehen waren. Die städtebauliche Vertretbarkeit ist in der Auslegung relativ flexibel, hängt aber im Grunde ebenfalls vom Konzept der Planung ab: je strenger dieses ist, desto mehr fällt eine Abweichung ins Gewicht.

Unbeabsichtigte Härten entstehen häufig aufgrund von Umständen, die auf einem einzelnen Grundstück vorliegen, z. B. geologische oder topografische Zwänge, die bei der Festsetzung des Baufensters oder der Höhenlage eines Gebäudes nicht (genügend) berücksichtigt wurden. Das Beharren auf die Festsetzung könnte eine Bebauung sehr erschweren oder sogar unmöglich machen.

### Unbeplanter Innenbereich (gem. § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB)

Liegt ein Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, jedoch innerhalb der bebauten Ortslage, richtet sich die Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Diese Bereiche werden häufig auch als „unbeplanter Innenbereich“ oder nur als „Innenbereich“ bezeichnet.

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil i.S. des § 34 BauGB liegt vor, wenn die bereits vorhandene Bebauung nach Quantität und Qualität den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. Voraussetzung ist, dass die vorhandene Bebauung entweder genehmigt ist oder jedenfalls auf Dauer geduldet wird. Für den Eindruck der Geschlossenheit kommt es auf eine natürliche Betrachtungsweise an. Dabei sind auch sog. topografische Zwangspunkte, zB Straßen, Wasserläufe, Böschungen usw. zu berücksichtigen.

#### Prüfungsschritt 1: § 34 Abs. 2 BauGB

Entspricht die nähere Umgebung nach der Art der baulichen Nutzung einem Gebietstyp der BauNVO, richtet sich die Zulässigkeit der baulichen Anlage gem. § 34 Abs. 2 BauGB insoweit, also nur hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, allein nach den Vorschriften der BauNVO. Hier zeigt sich die Planersatzfunktion des § 34 BauGB. Die Prüfung erfolgt genauso, als gebe es eine entsprechende Festsetzung in einem qualifizierten Bebauungsplan. Das gilt sogar hinsichtlich der Möglichkeit von Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB.

Soweit sich die bauliche Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB richtet, gilt für den Nachbarschutz derselbe Maßstab wie für Festsetzungen qualifizierter Bebauungspläne.

#### Prüfungsschritt 2: § 34 Abs. 1 BauGB

Soweit § 34 Abs. 2 BauGB nicht zur Anwendung kommt, weil es entweder nicht um die Frage der Art der baulichen Nutzung geht oder kein Gebietstyp der BauNVO einschlägig ist, richtet sich die Zulässigkeit der baulichen Anlage nach § 34 Abs. 1 BauGB. Danach kommt es darauf an, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Frage des Einfügens ist für jeden der vier Aspekte getrennt zu untersuchen.

Neben der immer verlangten gesicherten Erschließung müssen darüber hinaus die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Maßgeblich bei der Beachtung der Einfügekriterien ist die Eigenart der näheren Umgebung, wobei der Begriff „nähere Umgebung“ nicht pauschal definiert werden kann, sondern sich einzelfallabhängig aus der örtlichen Situation ergibt bzw. festgelegt werden muss. Werden die Einfügekriterien beachtet und nachgewiesen, besteht bei Beachtung der in der NBauO geregelten bauordnungsrechtlichen Vorschriften ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.

Im Übrigen vermittelt § 34 Abs. 1 BauGB Nachbarschutz insofern, als der Begriff des Einfügens Ausdruck des baurechtlichen Gebots der Rücksichtnahme ist. Insoweit gelten die allgemeinen Regeln für den Nachbarschutz aus dem Gebot der Rücksichtnahme.

#### Art der baulichen Nutzung

Die Art der zulässigen baulichen Nutzungen im Innenbereich ergibt sich aus den tatsächlich vorhandenen Nutzungen der nähe-

## 5. Das städtebauliche Planungsrecht – Wo darf ich bauen?

ren Umgebung (das ist in der Regel ein Bereich im Radius von ca. 150 m um die geplante Baumaßnahme).

### Maß der baulichen Nutzung

Maßgeblich für die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung können sein die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ) oder die tatsächlich in Anspruch genommene Grundfläche sowie die Zahl der Vollgeschosse. Die Geschossflächenzahl (GFZ) spielt dagegen in der täglichen Praxis kaum eine Rolle. Dabei gilt wie bei den anderen Einfügekriterien auch: Je vielfältiger die Ausprägungen der einzelnen Kriterien in der näheren Umgebung sind und je weiter damit der Beurteilungsrahmen ist, desto größer ist der Spielraum der Baugenehmigungsbehörde bei der Beurteilung der Zulässigkeit.

Schwankt die in der näheren Umgebung vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) zum Beispiel zwischen 0,2 und 0,4 (zwischen 20 % und 40 % der Grundstücksfläche sind mit der Hauptnutzung überbaut), ist innerhalb dieses Rahmens eine Bebauung auf einem noch freien Grundstück denkbar. Vergleichbares gilt für die Kriterien Höhe baulicher Anlagen, Grundfläche und Zahl der Vollgeschosse.

### Bauweise

Auch hinsichtlich der Bauweise gilt: Die Bebauung des noch freien Baugrundstückes hat sich der in der näheren Umgebung vorherrschenden Bauweise anzupassen. So wäre ein freistehendes Einzelhaus in einer durch geschlossene Bauweise geprägten Umgebung unzulässig.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Das Kriterium „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“, wird im Rahmen eines Bebauungsplanes in der Regel durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen definiert, innerhalb derer die vorgesehene Hauptnutzung unterzubringen ist. Im unbepflanzten Innenbereich gibt auch hier die umgebende Bebauung den Rahmen vor. Eine relativ häufig auftretende Frage in diesem Zusammenhang ist z.B. die nach der Zulässigkeit so genannter „Hinterliegerbebauungen“, also von Bebauung in zweiter Reihe.

### Abweichungen

Im Einzelfall kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebes oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten Anlage zu Wohnzwecken dient. Das Vorhaben muss darüber hinaus städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein (§ 34 Absatz 3a BauGB).

### Innenbereichssatzungen

§ 34 Absatz 4 BauGB eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit zum Erlass von Satzungen für den unbepflanzten Innenbereich.

Dabei handelt es sich um

- die so genannte Klarstellungssatzung, wodurch die Grenzen des unbepflanzten Innenbereichs definiert werden (§ 34 Absatz 4 Nr. 1 BauGB),
- die so genannte Entwicklungssatzung, wodurch bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt werden können, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind (§ 34 Absatz 4 Nr. 2 BauGB),

- die so genannte Ergänzungssatzung, wodurch einzelne Außenbereichsflächen in die unbepflanzten Innenbereiche einbezogen werden können, wenn sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB).

Diese Satzungen können auch miteinander verbunden werden. Sie unterliegen einigen Voraussetzungen, zum Beispiel der nach der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### Außenbereich (gem. § 35 BauGB)

Während die Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes relativ einfach zu bestimmen ist, da ein Bebauungsplan seinen Geltungsbereich selbst definiert, ist die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich nicht immer ganz einfach und regelmäßig eine Einzelfallentscheidung. Entgegen landläufiger Meinung haben die Standorte von Ortseingangsschildern oder Ortsdurchfahrtssteinen oder Grundstücksgrenzen mit dieser Abgrenzung jedoch nichts zu tun.

### Zulässigkeit von Bauvorhaben

In § 35 BauGB ist geregelt, ob und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen Bauvorhaben im Außenbereich planungsrechtlich zulässig sind beziehungsweise zugelassen werden können. Die in der NBaO geregelten bauordnungsrechtlichen Vorgaben bleiben davon unberührt. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die vom Gesetzgeber verfolgte Absicht bei der Abfassung dieser Regelungen war, den Außenbereich von einer Bebauung weitgehend freizuhalten. Er hat deshalb bei der Beschreibung von Bauvorhaben im Außenbereich zwischen so genannten „privilegierten“ Vorhaben (§ 35 Absatz 1 BauGB), „sonstigen“ (nicht privilegierten) Vorhaben (§ 35 Absatz 2 BauGB) und „begünstigten“ Vorhaben (§ 35 Absatz 4 BauGB) unterschieden.

### Privilegierte Außenbereichsvorhaben

In § 35 Absatz 1 BauGB werden Vorhaben beschrieben, die im Außenbereich privilegiert und damit unter erleichterten Bedingungen planungsrechtlich zulässig sind. Das bedeutet jedoch nicht eine automatische Genehmigungsfähigkeit, sondern lediglich eine größere Durchsetzungsfähigkeit gegenüber betroffenen öffentlichen Belangen, die einem privilegierten Vorhaben entgegenstehen müssen, um es nicht genehmigen zu dürfen.

Zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben zählen unter anderem

- Vorhaben, die Betrieben der Land- oder Forstwirtschaft oder Betrieben der gartenbaulichen Erzeugung dienen,
- Vorhaben, die der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienen,
- Anlagen der regenerativen Energiegewinnung aus Wind und Wasser.

### Sonstige Außenbereichsvorhaben

Fällt ein Bauvorhaben nicht unter die Privilegierung des § 35 Absatz 1 BauGB, so handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben, dessen Genehmigungsfähigkeit sich gegenüber den privilegierten Vorhaben grundsätzlich erheblich schwieriger darstellt. Genehmigungen können im Einzelfall ausgesprochen werden, wenn durch die Ausführung und Benutzung des Vorhabens öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und, wie immer notwendig bei der Genehmigungsfähigkeit, die Erschließung gesichert ist.

Die Schwelle im Umgang mit öffentlichen Belangen liegt hier also deutlich niedriger als bei den privilegierten Vorhaben: Während bei diesen die Beeinträchtigung so gravierend sein muss, dass der



beeinträchtigte öffentliche Belang der Zulässigkeit entgegensteht, reicht bei sonstigen Außenbereichsvorhaben die Beeinträchtigung an sich schon aus, um es nicht genehmigen zu dürfen.

### Öffentliche Belange

Die öffentlichen Belange, die durch Bauvorhaben im Außenbereich berührt werden können, sind in § 35 Absatz 3 BauGB aufgezählt, diese Aufzählung ist jedoch nicht abschließend. Dabei handelt es sich beispielsweise um

- die dem Vorhaben widersprechenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes,
- die dem Vorhaben widersprechenden Darstellungen sonstiger Fachplanungen, insbesondere des Naturschutz- und Wasserrechts,
- schädliche Umwelteinwirkungen, die das Vorhaben hervorruft oder denen es ausgesetzt ist,
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch das Vorhaben.

### Begünstigte Außenbereichsvorhaben

Bestimmten in § 35 Absatz 4 BauGB angeführten sonstigen Außenbereichsvorhaben können einige öffentliche Belange nicht als beeinträchtigt entgegengehalten werden; sie genießen insofern eine Art Teilprivilegierung. Bei diesen so genannten begünstigten Außenbereichsvorhaben handelt es sich in der Regel um solche, die sich mit Umnutzung, Ersatz oder Erweiterung zulässigerweise errichteter Außenbereichsvorhaben auseinandersetzen. Öffentliche Belange, die diesen Vorhaben nicht entgegengehalten werden können, sind

- die Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes,
- die Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft,
- Befürchtungen zur Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

### Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung des § 35 Absatz 6 BauGB, die von einer Gemeinde beschlossen werden kann, führt für bestimmte bebaute Außenbereichsgebiete ebenfalls zu einer Teilprivilegierung von sonst nicht privilegierten Vorhaben im Sinne von § 35 Absatz 2 BauGB. Die Satzung ändert nichts an der Zuordnung zum Außenbereich, sie modifiziert lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen für nicht privilegierte Vorhaben.

Der Erlass einer solchen Satzung setzt voraus, dass bebaute Bereiche vorliegen, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die Satzung kann bestimmen, dass Wohnvorhaben und Vorhaben, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, die öffentlichen Belange

- Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft oder für Wald und
- Befürchtung der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung
- nicht entgegengehalten werden können.

### Gebot der Rücksichtnahme

Beim Gebot der Rücksichtnahme handelt es sich um einen durch die Rechtsprechung entwickelten Grundsatz, nach dem die Vorschriften des öffentlichen Baurechts auszulegen sind. Besondere Bedeutung kommt dem Gebot der Rücksichtnahme in der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens zu. So kann ein eigentlich zulässiges Vorhaben (zum Beispiel ein Vorhaben, das im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt und

diesem entspricht) unzulässig sein, wenn von ihm im konkreten Fall unzumutbare Beeinträchtigungen ausgehen und die gebotene Rücksichtnahme nicht eingehalten wird.

Damit erfährt das Baurecht eine gewisse Flexibilisierung in Hinblick auf den Einzelfall. Im Ergebnis sollen die verschiedenen Nutzungsarten in einer Weise einander zugeordnet werden, dass auf die jeweils andere Grundstücksnutzung Rücksicht genommen wird und es so zu miteinander verträglichen Nutzungen kommt. Als besondere Ausprägung des Rücksichtnahmegebotes ist insbesondere der § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu sehen. Er bestimmt, dass im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ansonsten zulässige Vorhaben unzulässig sind, wenn sie

- nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen oder
- wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbar sind, oder
- wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Weiterhin sind aber auch die Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB), der die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (= im Zusammenhang bebauter Ortsteil, der nicht durch einen qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 BauGB) überplant ist) sowie des § 35 BauGB, der gleiches für den Außenbereich regelt (= alles außerhalb des beplanten und unbeplanten Innenbereichs), nach dem Gebot der Rücksichtnahme auszulegen.

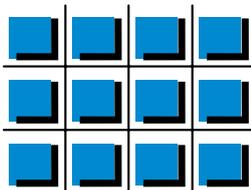
Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts handelt es sich bei dem richterrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme nicht um ein das gesamte Baurecht umfassendes eigenständiges Gebot, welches etwa weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit von Vorhaben zur Folge hat, sondern ihm kommen vielmehr der Status eines einfachrechtlichen Beispiels zu, mit dessen Hilfe die jeweiligen einfachrechtlichen Normen auszulegen sind. Insgesamt ist jedoch das Gebot der Rücksichtnahme und insbesondere die Frage, in welcher Weise daraus für die jeweilige Norm Abwehransprüche resultieren, in der rechtswissenschaftlichen Literatur umstritten.

Eine herausragende Bedeutung erlangt das Gebot der Rücksichtnahme in baunachbarrechtlichen Streitigkeiten. Bei der Frage, ob der Nachbar des Adressaten eines begünstigenden Verwaltungsakts (in der Regel eine Baugenehmigung) klagebefugt ist, muss er substantiiert die Möglichkeit einer Verletzung eigener Rechte geltend machen. Dies wird ihm nur hinsichtlich sogenannter drittschützender Normen gelingen.

Ob eine Rechtsnorm drittschützend ist, ergibt sich im Wege der Auslegung. Das Gebot der Rücksichtnahme ist hierbei von Gewicht, wenn der Kläger sich auf die Verletzung von Normen beruft, die grundsätzlich nicht drittschützend sind. Hier führt erst die Verknüpfung dieser Norm mit dem Gebot der Rücksichtnahme zum drittschützenden Charakter und somit zur Klagebefugnis des Nachbarn. Anerkannt ist diese Verknüpfung insbesondere bei

- § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB,
- § 34 Abs. 1 BauGB (hinsichtlich des Einfügens),
- § 31 Abs. 2 BauGB sowie bei
- § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (bzgl. der Art der baulichen Nutzung).

<p><b>Passivhausplanung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Konzeptentwicklung</li><li>• Detail- und Ausführungsplanung</li><li>• Qualitätssicherung</li></ul> <p><b>Energetische Fachplanung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bauphysikalische Berechnungen</li><li>• Energieberatung/-ausweis</li><li>• Fördermittelberatung/-beantragung</li></ul> <p></p>	<p><b>Holzbauplanung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Neubau/ Sanierung/ Erweiterung</li><li>• Ökologisches Bauen</li><li>• Konstruktions-/ Werkplanung</li></ul> <p><b>Baukoordination</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Projektentwicklung</li><li>• externe Bauüberwachung</li><li>• Sachverständigentätigkeiten</li></ul> <p></p>		<p></p> <p>Ingenieurbüro Energie &amp; Holzbau Zum Hahnenberg 3 29308 Winsen (Aller) OT Stedden Telefon: 0 51 43 6 66 75 75 E-Mail: info@energieundholzbau.de</p> <p><a href="http://www.energieundholzbau.de">www.energieundholzbau.de</a></p>
---	---	--	--

 **Baugeschäft Könecke**  
gmbh & co. kg  
**Im Gewerbegebiet Auf der Schafweide**  
**bauunternehmen • planungsbüro**

auf der schafweide 10 • 38536 meinersen • fon 0 53 72 / 97 86 60 • fax 0 53 72 / 97 86 62  
info@baugeschaeft-koenecke.de • www.baugeschaeft-koenecke.de





Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) als Bauordnung des Landes Niedersachsen umfasst mit den dazu ergangenen Rechtsverordnungen das gesamte Bauordnungsrecht. Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen (hierzu zählen unter anderem auch Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lagerplätze), Einrichtungen und Baugrundstücke.

Generell gilt für alle baulichen Anlagen und Gebäude, dass Leben, Gesundheit und natürliche Lebensgrundlagen nicht bedroht werden dürfen. Weiterhin dürfen durch Baumaßnahmen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen.

Die NBauO enthält auch grundsätzliche Anforderungen baugestalterischer Art, wie zum Beispiel die Lage baulicher Anlagen auf dem Grundstück, sowie baukonstruktiver Art an Bauwerke und Baustoffe.

### Zum Beispiel Abstände

Abstände dienen dem Schutz des Nachbarn und sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Die Abstände zwischen Gebäuden bewirken, dass Aufenthaltsräume das erforderliche Tageslicht und eine ausreichende Belüftung erhalten.

Zudem unterstützen die Regelungen über Abstände den Brandschutz, indem zum Beispiel der Brandüberschlag verhindert wird und notwendige Zugänge der Brandbekämpfung freigehalten werden. Darüber hinaus gewährleisten die Abstandsregelungen ein Mindestmaß an Schutz der Privatsphäre, so dass der so genannte Sozialabstand gewahrt bleibt (auch wenn dieser als Recht nicht eingefordert werden kann).

Grundsätzlich gilt, dass eine bauliche Anlage mit allen auf ihren Außenflächen oberhalb der Geländeoberfläche gelegenen Punkten den gesetzlich geforderten Abstand zu den eigenen Grundstücksgrenzen halten muss. Der freizuhaltende Abstandsbereich soll in erster Linie auf dem Baugrundstück selbst liegen und darf in der Regel nicht von Abstandsbereichen anderer baulicher Anlagen überdeckt werden.

Der erforderliche Grenzabstand richtet sich jeweils nach der Höhe der maßgeblichen Punkte einer baulichen Anlage über der gewachsenen Geländeoberfläche und beträgt in der Regel mindestens 3 m. Untergeordnete Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Balkone oder Außentreppe können diesen Abstand unterschreiten, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Der Abstand darf dabei um nicht mehr als 1,50 m, höchstens jedoch um ein Drittel unterschritten werden.

Direkt an der Grenze ohne Abstände bzw. mit einem bis auf 1,0 m verringerten Abstand von der Grenze können gewisse (privilegierte) Nebengebäude wie Garagen, Carports und Gerätehäuser errichtet werden. Hierbei dürfen jedoch bestimmte Maße nicht überschritten werden.

Bauliche Anlagen wie Garagen, Carports und Gerätehäuser dürfen den Abstand auf einer Gesamtlänge von 9 m je Grundstücksgrenze, auf einem Baugrundstück insgesamt jedoch nur auf einer Länge von 15 m unterschreiten.

Die oben genannte maßgebliche Höhe der Geländeoberfläche ist die der gewachsenen Geländeoberfläche. Eine Veränderung dieser Geländeoberfläche durch Abgrabung ist bei der Abstands-

bemessung zu berücksichtigen, eine Veränderung durch Aufschüttung dagegen nur, wenn die Geländeoberfläche dadurch an die vorhandene oder genehmigte Geländeoberfläche des Nachbargrundstücks angeglichen wird. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Höhe der Geländeoberfläche festsetzen, soweit dies erforderlich ist. Dabei kann sie unter Würdigung nachbarlicher Belange den Anschluss an die Verkehrsflächen und die Abwasserbeseitigungsanlagen sowie Aufschüttungen berücksichtigen, die wegen des vorhandenen Geländeverlaufs gerechtfertigt sind.



### Zum Beispiel Brandschutz

Bauliche Anlagen unterliegen Brandschutzbestimmungen, die vorbeugend zu berücksichtigen sind, das heißt, dass die Brandschutzanforderungen einzuhalten sind. Bei bestimmten Gebäuden, beispielsweise bei Versammlungsstätten, Gaststätten, Altenheimen und Schulen oder auch größeren Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie gewerblichen Anlagen, muss der Brandschutz auch nachgewiesen und geprüft werden.

Die Beurteilung von Abweichungen anzuwendender Rechtsvorschriften oder konzeptioneller Ansätze (Brandschutzkonzepte) nehmen in der Regel die Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn vor, wobei die Zulassung der Abweichungen und der Brandschutzkonzepte durch die untere Baubehörde erfolgt.

**Tip:** Mit dem Bauantrag beziehungsweise der Baugenehmigung geht Ihr Vorhaben erst los! Je nach Art des Vorhabens sollten Sie bedenken, dass Sie für die Realisierung auch eine Ausführungsplanung und später ausführende Firmen sowie eine Bauleiterin oder einen Bauleiter (zum Beispiel Ihre Entwurfsverfasserin, Ihr Entwurfsverfasser oder eine andere qualifizierte Person) benötigen, die beziehungsweise der Ihren Bau begleitet und überwacht.

Am 01.11.2012 ist eine neue NBauO in Kraft getreten, die im Wesentlichen an die so genannte Musterbauordnung angepasst wurde. Mit der Neufassung wird das Ziel verfolgt, eine weitere Vereinheitlichung des Bauordnungsrechts der Länder herzustellen.

Außerdem sollen Verfahrenserleichterungen und die Streichung entbehrlicher Vorschriften zum kostensparenden Bauen beitragen. Die wesentlichen Änderungen gegenüber der alten Fassung sind nachstehend dargestellt.

## 6. Das Bauordnungsrecht – Wie darf ich bauen?

### Materiellrechtliche Änderungen

#### Gebäudeklasse

Mit der Novellierung der NBauO sind Gebäudeklassen (§ 2 Absatz 3 NBauO) im Hinblick auf Verfahrenseinstufungen, Prüfumfang, aber auch Bauteilanforderungen festgelegt worden. Gebäude wurden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

#### Gebäudeklasse 1

- Freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude

#### Gebäudeklasse 2

- Nicht freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Grundfläche

#### Gebäudeklasse 3

- Sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m

#### Gebäudeklasse 4

- Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Gebäudeklasse 5

Alle anderen Gebäude, die nicht in den Gebäudeklassen 1 bis 4 erfasst sind unterirdische Gebäude mit Aufenthaltsräumen. Gebäude ohne Aufenthaltsräume, sofern sie nicht freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude sind, werden nach der Gesamtgrundfläche aller Geschosse der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 zugeordnet.

#### Grenzabstandsrecht

Insbesondere im Zusammenhang mit dem Grenzabstandsrecht wurden die baurechtlichen Anforderungen wesentlich modifiziert. Die Grenzabstandsregelungen und die Regelungen über die Geländeoberfläche wurden in einer Vorschrift, dem § 5 NBauO, zusammengefasst und grundlegend gestrafft. Inhaltlich wurde der Regelabstand einer baulichen Anlage zu allen Grundstücksgrenzen auf 0,5 H (H = Gebäudehöhe) reduziert. Der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m wurde jedoch beibehalten.

§ 5 Absatz 4 Satz 2 NBauO lässt Abstandsunterschreitungen anlässlich nachträglicher Wärmedämmmaßnahmen zu, um die Möglichkeit des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung zu verbessern. Nach dieser Vorschrift bleiben Außenwandbekleidungen, soweit sie den Abstand um nicht mehr als 0,25 m unterschreiten und Bedachungen, soweit sie nicht mehr als 0,25 m angehoben werden, bei der Bemessung des erforderlichen Abstands außer Betracht, soweit keine Bedenken bezüglich des Brandschutzes bestehen.

Um abstandsrechtliche Hindernisse für die Nutzung regenerativer Energien zu beseitigen, wurde in § 5 Absatz 8 Satz 2 Nr. 2 NBauO nunmehr auch eine Begünstigung für gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m aufgenommen.

#### Rauchwarnmelderpflicht

Neu in die NBauO aufgenommen wurde eine Regelung über die Verpflichtung zur Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern (§ 44 Absatz 5 NBauO). Die Regelung zur gesetzlichen Verpflichtung von Rauchwarnmeldern in Wohnungen soll dazu beitragen, die Anzahl von Brand- bzw. Brandrauchopfern in Niedersachsen zu reduzieren.

In einer Wohnung müssen nunmehr sämtliche Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, die als Rettungswege von Aufenthaltsräumen dienen, zwingend mit Rauchmeldern ausgerüstet werden. Die Anbringung an sich ist verfahrensfrei. Die Verpflichtung richtet sich an die Eigentümerinnen und Eigentümer der Gebäude.

Es besteht zudem die Verpflichtung, die Rauchwarnmelder entsprechend betriebsbereit zu halten (§ 44 Absatz 5 Satz 2 und 4 NBauO). Für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sind die Nutzerinnen und Nutzer der Wohnungen verantwortlich, es sei denn, diese Verpflichtung wird von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst übernommen. Zur Erfüllung der Vorschrift genügen batteriebetriebene Rauchwarnmelder, deren Leistungsmerkmale der DIN EN 14604 entsprechen.

#### Kinderspielplätze

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern sind grundsätzlich ab der sechsten Wohnung Spielplätze für Kinder im Alter bis zu sechs Jahren anzulegen (§ 9 Absatz 3 NBauO). Diese Pflicht besteht dann nicht, wenn entweder in unmittelbarer Nähe ein für Kinder nutzbarer Spielplatz bereits vorhanden ist, geschaffen wird oder aber ein solcher Spielplatz aufgrund der Art und Lage der Wohnung nicht erforderlich ist (§ 9 Absatz 3 Satz 2 NBauO). Letzteres trifft beispielsweise für Wohnungen von Auszubildenden oder bei Altenwohnheimen zu.

Für bestehende Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen kann die untere Bauaufsichtsbehörde durch Ermessensentscheidung die Herstellung eines Spielplatzes auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe verlangen (§ 9 Absatz 3 Satz 3 NBauO). Hierbei ist insbesondere zu beurteilen, ob eine als Spielplatz geeignete Fläche zur Verfügung steht, ob ein Bedürfnis für einen Spielplatz besteht und ob sich nicht andere Spielplätze in der Nähe befinden.

Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes muss mindestens 3 m<sup>2</sup> je Wohnung, für die der Spielplatz bestimmt ist, betragen. Hat eine Wohnung mehr als drei Aufenthaltsräume, so erhöht sich die erforderliche Fläche des Spielplatzes ab dem vierten Aufenthaltsraum der Wohnung um 2 m<sup>2</sup> je Aufenthaltsraum. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes darf nicht kleiner als 30 m<sup>2</sup> sein. Die Beschaffenheit eines Spielplatzes richtet sich nach den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder.

#### Barrierefreies Bauen

Die Regelung in der Bauordnung über barrierefreies Bauen (§ 49 NBauO) soll die Voraussetzung dafür schaffen, dass insbesondere Menschen mit Behinderungen eine ungehinderte Teilnahme am gesellschaftlichen Leben ermöglicht wird. In Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses für Menschen mit Behinderungen barrierefrei zugänglich und benutzbar sein. Hierzu müssen unter anderem Abstellräume für Rollstühle in ausreichender Größe zur Verfügung stehen und barrierefrei zugänglich sein. In jeder achten Wohnung eines Mehrfamilienhauses müssen Wohn- und Schlafräume, ein Toilettenraum, ein Raum mit Badewanne oder Dusche und eine Küche oder eine Kochinsel rollstuhlgerecht errichtet werden.

Außerdem ordnet das Gesetz die Barrierefreiheit nicht nur bezüglich des Wohnraums an, sondern auch bei diversen das Gesellschaftsleben prägenden baulichen Anlagen wie zum Beispiel öffentlichen Verwaltungs- und Gerichtsgebäuden, Theatern, Museen, Schulen, Krankenhäusern, Gaststätten, Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen, soweit sie für die Allgemeinheit bestimmt sind. Die DIN 18040-1 „Öffentlich zugängliche Gebäude“ und die DIN 18040-2 „Wohnen“ sind öffentlich-rechtlich eingeführt und zu beachten.



Von den Anforderungen kann nur bei einem unverhältnismäßigen Mehraufwand wegen schwieriger Geländeverhältnisse, ungünstiger Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen abgesehen werden (§ 49 Absatz 3 NBauO). Dies gilt auch bei Baudenkmalern, wenn das Interesse am unveränderten Erhalt des Denkmals überwiegt.

### Verantwortliche Personen

Nachdem die Bestellung einer Bauleiterin oder eines Bauleiters im Jahr 1986 aufgehoben worden war, wurde die Verpflichtung zur Bestellung mit der Novellierung wieder eingeführt (§ 55 NBauO). Diese Änderung wird mit den in der Zwischenzeit erfolgten Veränderungen auf den Baustellen begründet, auf denen das ordnungsgemäße Ineinandergreifen der Bauarbeiten in vielen Fällen als nicht immer gewährleistet angesehen wird.

Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend der öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird. Die im Einzelfall notwendige Qualifikation dieser Person ist je nach Art des konkreten Bauvorhabens zu bestimmen. Es obliegt der Bauherrin oder dem Bauherren, sich von der Eignung der vorgesehenen bauleitenden Person zu überzeugen. Der Bauleiter ist auf jeden Fall vor Baubeginn zu benennen.



Je mehr sich die Bauaufsicht aus der Überwachung des Baugeschehens zurückzieht, umso wichtiger wird es, dass eine geeignete Überwachungskraft für die ordnungsgemäße, vor allem sichere und fehlerfreie Ausführung von Bauten sorgt. Ein fachkundiger und den Unternehmern gegenüber unabhängiger Bauleiter kann die entfallene behördliche Aufsicht ersetzen und die Gefahr, dass der fertige Bau oder der Bauvorgang öffentliches Baurecht verletzen, insbesondere die Gefahr von Bauschäden und Unfällen, erheblich mindern. Wichtig ist vor allem, dass in unvorhergesehenen Situationen eine kompetente Person die Unternehmer mit notwendigen Anweisungen versehen kann, etwa dann, wenn Unstimmigkeiten

zwischen der Tragwerksplanung und der genehmigten Bauzeichnung auftauchen, Einzelzeichnungen unklar sind oder fehlen oder wenn das Gelände oder – bei den heutzutage häufigen Umbauten und Sanierungen – die alte Bausubstanz unverhoffte Schwierigkeiten bereiten. **Unentbehrlich ist ein Bauleiter auch nicht bei vielen Bauten, die Bauherren in Selbsthilfe ausführen.**

Die Bezeichnung „Bauleiter“ ist nicht ganz treffend, denn der „Bauleiter“ hat nicht die Bauarbeiten zu organisieren und die Verwirklichung des Bauvorhabens voranzubringen. Seine öffentlich-rechtliche Aufgabe ist es vielmehr, die Bauarbeiten zu überwachen. Dies bedeutet: der Bauleiter hat die Bauarbeiten zu beobachten und durch Ratschläge, Belehrungen und erforderlichenfalls durch Weisungen sicherzustellen, dass sie öffentliches Baurecht nicht verletzen, insbesondere keine Gefahren verursachen. Zur Bauleitertätigkeit gehört es dagegen nicht, für eine vertragsgemäße und wirtschaftliche Bauausführung zu sorgen.

### Verfahrensrechtliche Änderungen

Die Neufassung der NBauO hat auch in verfahrensrechtlicher Hinsicht deutliche Änderungen zur Folge. Zwar behält die Neufassung die bereits in der alten Fassung vorhandenen Grundtypen bei, die Anwendungsbereiche dieser Verfahren haben sich jedoch grundlegend geändert und werden nachfolgend ausführlich dargestellt.

### Bautechnische Nachweise

Auch bezüglich der Regelungen über die hoheitliche Prüfung bautechnischer Nachweise hat es Änderungen gegeben (§ 65 NBauO). So sind zum Beispiel die Nachweise des Schall- und Wärmeschutzes nicht mehr zu prüfen und brauchen im Genehmigungsverfahren nicht mehr vorgelegt werden. Unabhängig davon sind diese Nachweise insbesondere der Nachweis des Wärmeschutzes zu führen. Es wurden jedoch auch Prüfpflichten erweitert, so dass nunmehr auch im Mitteilungs- und vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 62 beziehungsweise § 63 NBauO in Abhängigkeit der geplanten baulichen Anlagen Prüfungen vorgenommen werden. Hintergrund ist, dass eine Reduzierung staatlicher Prüftätigkeit nicht zu einem Verlust an Sicherheit und Bauqualität führt. Die Prüfung der bautechnischen Nachweise bezüglich der Standsicherheit und des Brandschutzes erfolgt wie bisher nach dem „Vier-Augen-Prinzip“.

### Abweichungen

Eine Änderung hat die NBauO auch hinsichtlich der Vorschriften über Ausnahmen und Befreiungen erfahren. Diese wurden durch die Regelung über so genannte Abweichungen in § 66 NBauO ersetzt. Eine Abweichung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn auf begründeten Antrag der Bauherrin oder des Bauherren von der unteren Bauaufsichtsbehörde eine Nichteinhaltung von Anforderungen der NBauO oder anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften zugelassen wird.

Ziel der Abweichungsvorschrift ist es, die Erreichung des jeweiligen Schutzziels der Norm in den Vordergrund zu rücken und auf diese Weise das materielle Bauordnungsrecht in Ausrichtung auf die Umsetzung anpassungsfähig zu machen. In § 66 NBauO heißt es: „Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Absatz 1 NBauO, vereinbar sind“. Ein Recht des Bauherrn auf Genehmigung einer Abweichung besteht allerdings nicht.



## Holzbau Isensee

**Modernes Bauen mit der Natur**

- Zimmerei
- Dachdeckerei
- Holzhandlung

[www.holzbau-isensee.de](http://www.holzbau-isensee.de)  
[info@holzbau-isensee.de](mailto:info@holzbau-isensee.de)

- Fassadendämmungen aus natürlichen Materialien
- Gebäudeenergieberatung, Erstellung von Energiepass und Bauanträgen
- Sanierung und Modernisierung

**Fachbetrieb für Dämmtechnik**

- Dachdämmung
- Wanddämmung
- Bodendämmung



**FACHBETRIEB**  
DÄMMTECHNIK, HOLZBAU,  
AUSBAU & MODERNISIERUNG

38539 Müden · Gifhorner Str. 3 · ☎ 0 53 75 / 952-0



Eisen-Kutzner GmbH & Co. KG

- ▶ BAUBESCHLÄGE
- ▶ WERKZEUGE
- ▶ BAUELEMENTE
- ▶ MASCHINEN
- ▶ ARBEITSSCHUTZ

*Wir sind Ihr Fachgeschäft für:*



- Baubeschläge
- Tür- und Fenstertechnik
- Sicherheitstechnik
- Elektrowerkzeuge
- Handwerkzeuge
- Befestigungstechnik
- Arbeitsschutz
- Leitern & Gerüste
- Bauelemente

**Eisen-Kutzner GmbH & Co. KG**  
Schillerplatz 6 · 38518 Gifhorn · Tel.: 05371-98 85-0 · Fax: 05371-98 85-30  
E-Mail: [info@einenkutzner.de](mailto:info@einenkutzner.de) · Web: [www.eisenkutzner.de](http://www.eisenkutzner.de)

Entdecken Sie die Baubroschüre des **Landkreises Gifhorn** auch **online** unter [landkreis-gifhorn-bau.ancos-verlag.de](http://landkreis-gifhorn-bau.ancos-verlag.de)



*Möbel nach Maß!*

Hochwertige Innenausbauarbeiten für den Privat- und Objektbereich



- Einbauschränke · Türen
- Sideboards · Dacheinbauten
- Regale · Garderoben
- Vertäfelungen · Badmöbel




Emmer Dorfstraße 18 · 29386 Hankensbüttel  
Tel. 0 58 32 / 453 · [info@tischlerei-thomas-heuer.de](mailto:info@tischlerei-thomas-heuer.de)

[www.tischlerei-thomas-heuer.de](http://www.tischlerei-thomas-heuer.de)

## HEUER

### TISCHLEREI INNENAUSBAU

Bau- und Möbeltischlerei





**Fenster und Haustüren in Holz und Kunststoff**

**Einbruchhemmung - Insektenschutz-Fenster**

**Innentüren - Windfangelemente**

**Einbauschränke - Büroeinbauten**

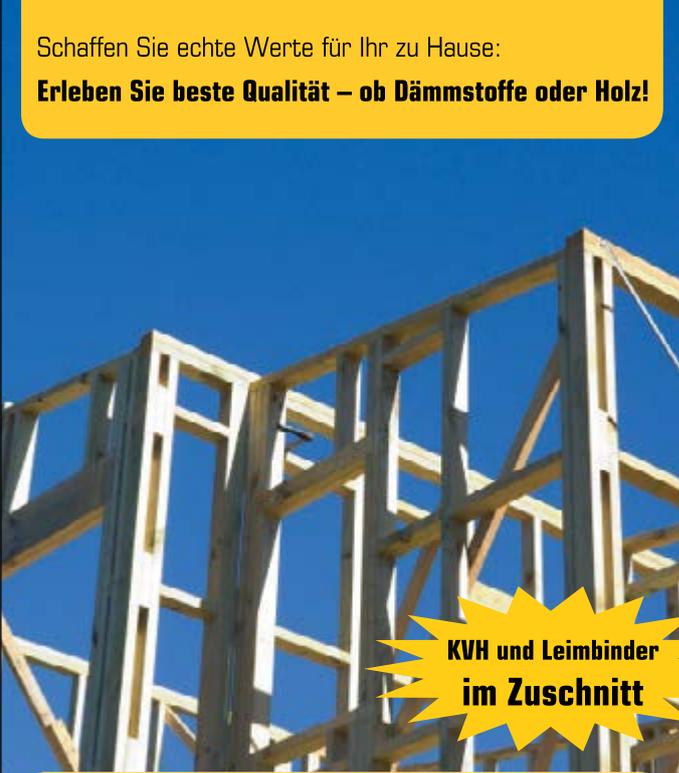
Malerstraße 10  
38550 Insenbüttel (Gewerbegebiet)

Tel. (0 53 74) 96 78-11  
Fax (0 53 74) 96 78-22



[www.tischlerei-moehle.de](http://www.tischlerei-moehle.de)

Schaffen Sie echte Werte für Ihr zu Hause:  
**Erleben Sie beste Qualität – ob Dämmstoffe oder Holz!**



KVH und Leimbinder  
im Zuschnitt

**Dämmstoffe & Holz in Bestform**  
gesund – frisch – modern

d h

Müller

Dämmstoffe + Holz Müller GmbH  
Hamburger Straße 106 | 38518 Gifhorn/Gamsen | Tel. 05371 70 17  
d-h-mueller.de | Öffnungszeiten: Mo – Fr 7 – 18 Uhr | Sa 8 – 13 Uhr



Der Gesetzgeber hat geregelt, dass Baumaßnahmen grundsätzlich einer Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde bedürfen (§ 59 NBauO). Allerdings hat er dies selbst eingeschränkt, in dem er verfahrensfreie Baumaßnahmen (§ 60 NBauO) und neben genehmigungsfreien öffentlichen Baumaßnahmen (§ 61 NBauO) auch sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen (§ 62 NBauO) definiert hat.

Neben der Abbruchanzeige (§ 60 Absatz 3 NBauO) und dem Anzeigeverfahren für genehmigungsfreie Baumaßnahmen (§ 62 NBauO) sieht die NBauO ansonsten für die Umsetzung des Genehmigungsvorbehaltes das

- vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 63 NBauO) und
- Baugenehmigungsverfahren für Sonderbauten (§ 64 NBauO) vor.

Darüber hinaus sind noch folgende bauordnungsrechtliche Verfahren geregelt:

- Prüfung bautechnischer Nachweise (§ 65 NBauO)
- Behandlung von Abweichungsanträgen (§ 66 NBauO)
- Nachbarbeteiligung (§ 68 NBauO)
- Bauvoranfrage (§ 73 NBauO)

Vorab jedoch einige Informationen zu den in bauordnungsrechtlichen Verfahren Beteiligten:

#### Bauherrin und Bauherr (§ 52 NBauO)

Die Bauherrin oder der Bauherr ist dafür verantwortlich, dass die von ihr oder ihm veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht und ist somit in erster Linie die Ansprechperson für die untere Bauaufsichtsbehörde. Darüber hinaus muss die Bauherrin oder der Bauherr – sofern die geplante Baumaßnahme dies erfordert – verantwortliche Personen im Sinne der §§ 53 bis 55 NBauO bestellen.

#### Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser (§ 53 NBauO)

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist verantwortlich für die Antrags- bzw. Bauvorlagen. Dabei hat der Entwurf sowohl den Vorgaben des öffentlichen Baurechts als auch den technischen Baubestimmungen zu entsprechen.

Abhängig von dem anzuwendenden bauordnungsrechtlichen Verfahren kommen als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser

- Architektinnen und Architekten,
- in Entwurfsverfasserlisten eingetragene Bauingenieurinnen und Bauingenieure,
- Meisterinnen und Meister des Maurer-, des Beton- und Stahlbetonbauer- oder des Zimmerer-Handwerks sowie
- staatlich geprüfte Technikerinnen und Techniker der Fachrichtung Bautechnik mit Schwerpunkt Hochbau

in Frage. Für die mit der Gestaltung von Innenräumen verbundenen genehmigungsbedürftigen baulichen Änderungen dürfen als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser auch Innenarchitektinnen und -architekten tätig werden.

#### Sachverständige

Wenn bei der Bauvorlagenerstellung besonderer Sachverstand erforderlich ist, kann beziehungsweise muss die Bauherrin oder der Bauherr Sachverständige bestellen (§ 53 Absatz 2 NBauO). Dies können zum Beispiel Tragwerksplanerinnen und -planer, Bodengutachterinnen und -gutachter, Brandschutz-expertinnen und -experten oder Grünplanerinnen und -planer sein.

#### Unternehmerinnen und Unternehmer (§ 54 NBauO)

Eine Unternehmerin oder ein Unternehmer wird von der Bauherrin oder dem Bauherrn beauftragt, das Bauvorhaben nach den ge-

nehmigten Bauvorlagen zu erstellen. Bauunternehmen müssen für die von ihnen durchzuführenden Arbeiten über die erforderlichen Fachkenntnisse, Fachkräfte und Vorrichtungen verfügen. Jede Unternehmerin und jeder Unternehmer ist dafür verantwortlich, dass ihre oder seine Arbeiten dem öffentlichen Baurecht entsprechend ausgeführt und auf die Arbeiten anderer Bauunternehmen abgestimmt werden. Die Unternehmen haben die vorgeschriebenen Nachweise über die Verwendbarkeit der Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.

#### Bauleiterin und Bauleiter (§ 55 NBauO)

Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend der öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird. Sie oder er hat zudem auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Bauunternehmen, zu achten. Die im Einzelfall notwendige Qualifikation dieser Person ist je nach Art des konkreten Bauvorhabens zu bestimmen. Es obliegt der Bauherrin oder dem Bauherren, sich von der Eignung der vorgesehenen bauleitenden Person zu überzeugen.

#### Gemeinde

Die Gemeinde wird regelmäßig bei der Bearbeitung von bauordnungsrechtlichen Verfahren beteiligt. So darf die untere Bauaufsichtsbehörde ein Vorhaben nur genehmigen, wenn die Gemeinde vorher festgestellt hat, dass die Erschließung gesichert ist. Zur Erschließung gehören die verkehrsmäßige Anbindung des Baugrundstücks an öffentliche Verkehrsflächen sowie die Ver- beziehungsweise Entsorgung mit Elektrizität, Wasser und Abwasser, die Löschwassergrundsicherung.

Eine Genehmigung von Bauvorhaben im Innen- und im Außenbereich ist ohne das „gemeindliche Einvernehmen“ (§ 36 BauGB) nicht möglich. Gleiches gilt für Befreiungen und Ausnahmen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder für die Abweichung von einer örtlichen Bauvorschrift, soweit die Gemeinde die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen im Sinne des § 9 Abs. 3, die Anzahl der notwendigen Einstellplätze, ausgenommen die Einstellplätze nach § 49 Abs. 2 Satz 2, einschließlich des Mehrbedarfs bei Nutzungsänderungen (§ 47 Abs. 1 Satz 2) und die Fahrradabstellanlagen nach § 48 Abs. 1 Satz 1 in dieser festgesetzt hat sowie bei der Genehmigung von Bauvorhaben während der Planaufstellung. Diese Voraussetzung sichert der Gemeinde die so genannte Planungshoheit, die sich aus Artikel 28 Absatz 2 des Grundgesetzes ableitet.

Bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, die dessen Festsetzungen einhalten, ist kein Einvernehmen der Gemeinde erforderlich, weil die Gemeinde mit dem Bebauungsplan ihre Planungsabsichten schon in Form einer Satzung allgemeingültig festgelegt hat.

#### Nachbarn

Nachbarn sind oft in erheblichem Maße von Baumaßnahmen beeinflusst. Trotzdem ist im Baurecht keine grundsätzlich Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer in bauordnungsrechtlichen Verfahren vorgesehen.

Allerdings können betroffene Nachbarn den Bauentwurf bei der unteren Bauaufsichtsbehörde oder bei der Gemeinde einsehen. Eine Nachbarbeteiligung soll jedoch durch die untere Bauaufsichtsbehörde vorgenommen werden, wenn für die Baumaßnahme eine Abweichung oder Ausnahme von Vorschriften des öffentlichen Baurechts, die auch dem Schutz von Nachbarn dienen, zugelassen oder eine Befreiung von solchen Vorschriften erteilt

## 7. Bauordnungsrechtliche Verfahren

werden soll. Gleiches gilt, wenn eine Baumaßnahme möglicherweise Belange der Nachbarn berührt, die durch Vorschriften des öffentlichen Baurechts geschützt werden.

Den Nachbarn steht bei einer möglichen Verletzung von nachbarschützenden Rechtsvorschriften ein Widerspruchs- und Klagerecht zu. Legt der Nachbar jedoch unbegründet Widerspruch oder Klage ein, trägt er die Kosten des Verfahrens. Haben ein oder mehrere Nachbarn Einwendungen gegen die Baumaßnahme erhoben, so wird die Baugenehmigung mit dem Teil der Bauvorlagen, auf die sich die Einwendungen beziehen, auch dem oder den Nachbarn zugestellt.

Im Interesse eines zügigen Baugenehmigungsverfahrens empfiehlt es sich immer, strittige Fragen vorab in der Nachbarschaft in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde gütlich zu klären.

### Fachbehörden/Baunebenrecht bzw. Fachgesetze

Neben dem städtebaulichen Planungs- und dem Bauordnungsrecht gibt es eine Vielzahl von Fachgesetzen, die speziellen Belangen gewidmet sind (zum Beispiel Naturschutz, Immissionsschutz, Arbeitsschutz, Verkehrswegerecht, Gewässerschutz, Abfallrecht) und über deren Einhaltung Fachbehörden wachen. Durch eine Baumaßnahme betroffene Fachbehörden sind daher ebenfalls in Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Die Stellungnahmen der in bauordnungsrechtlichen Verfahren zu beteiligenden Fachbehörden fließen als Nebenbestimmungen und Hinweise in die Baugenehmigung ein. Daher hat die Baugenehmigung auch eine gewisse, leider jedoch nicht abschließende, Konzentrationswirkung.

Bei bestimmten behördlichen Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften ist jedoch auch die Baugenehmigung eingeschlossen, zum Beispiel für

- genehmigungsbedürftige Anlagen nach der 4. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz,
- Bodenabbauenehmigungen oder Zoo-Genehmigungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz,
- wasserrechtliche Verfahren nach dem Niedersächsischen Wassergesetz.

Bei einer anderen Gruppe von genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen müssen vor Erteilung der Baugenehmigung weitere Erlaubnisse oder Genehmigungen nach anderen Rechtsvorschriften vorliegen, zum Beispiel für

- Genehmigungen der Gemeinde für Anlagen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 144 BauGB),
- Ausnahmegenehmigungen von Straßenbaubehörden im Bereich von Bauverbotszonen (§ 9 Fernstraßengesetz, § 24 Niedersächsisches Straßengesetz).

Schließlich gibt es noch Genehmigungen, wie zum Beispiel nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz, für Maßnahmen an oder in der Umgebung von Baudenkmalen, die Bestandteil der Baugenehmigung nach der NBauO sind.

Neben der Baugenehmigung sind gegebenenfalls auch zusätzliche Erlaubnisse (für den Betreiber) erforderlich, wie zum Beispiel die Heimerlaubnis.

Die teilweise Notwendigkeit mehrerer „paralleler“ Genehmigungsverfahren für die Errichtung und Nutzung baulicher Anlagen wirft bei den handelnden Personen aufgrund der Abgrenzungsschwierigkeiten teilweise Koordinationsprobleme auf. In solchen Fällen sollten daher entsprechende Abstimmungsgespräche im Vorfeld geführt werden.

### Bauvoranfrage (§ 73 NBauO)

Eine Bauvoranfrage dient dazu, die Genehmigungsfähigkeit eines Projektes in Teilen zu erkunden, ohne allzu großen Aufwand zu treiben. Sie ist ein Instrument, mit dem vorab verbindlich geklärt werden kann, ob ein Bauvorhaben auf einem konkreten Baugrundstück realisiert werden kann. Diese Frage spielt oft schon vor dem Kauf eines Grundstücks oder vor der Vergabe von Planungsaufträgen eine wichtige Rolle. Bei derartigen Rechtszweifeln hilft eine Bauvoranfrage, einzelne Fragen zur Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens vorab zu prüfen. Dabei kann es um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens und/oder um Detailfragen gehen.

In § 73 NBauO heißt es: „Für eine Baumaßnahme ist auf Antrag (Bauvoranfrage) über einzelne Fragen, über die im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden wäre und die selbständig beurteilt werden können, durch Bauvorbescheid zu entscheiden. Dies gilt auch für die Frage, ob eine Baumaßnahme nach städtebaulichem Planungsrecht zulässig ist.“

Die Bauvoranfrage stellt also ein formalisiertes Verfahren dar, in dem die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf einzelne Fragestellungen schriftlich angefragt und über das Ergebnis ein schriftlicher, rechtsverbindlicher Bescheid erteilt wird. Der Inhalt des Bauvorbescheides bindet die Bauaufsichtsbehörde in einem späteren Baugenehmigungsverfahren. Die Bindung an einen Vorbescheid erlischt jedoch, wenn der Bauantrag wesentlich von der Bauvoranfrage abweicht. Ein positiv beschiedener Bauvorbescheid berechtigt jedoch nicht dazu, mit dem Bau des Projektes zu beginnen. Hierzu bedarf es in der Regel einer Baugenehmigung oder – sofern möglich – einer bestätigten Mitteilung.

Fragestellungen, die nicht in einem Baugenehmigungsverfahren zu prüfen beziehungsweise zu entscheiden wären, können nicht im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt werden. In diesen Fällen kann lediglich im Rahmen einer Beratung auf die Fragen eingegangen werden.

### Antragsverfahren

Für eine Bauvoranfrage ist ein entsprechender Antrag unter Verwendung des von der obersten Bauaufsichtsbehörde eingeführten Formulars zu stellen. Das Formular mit den konkreten Fragestellungen und gegebenenfalls ergänzenden Unterlagen ist bei derjenigen Gemeinde schriftlich in dreifacher Ausfertigung einzureichen, in deren Gebiet das Baugrundstück liegt. Die Gemeinde leitet die Bauvoranfrage mit einer entsprechenden Stellungnahme an die untere Bauaufsichtsbehörde weiter. Die Hinzuziehung einer Entwurfsverfasserin oder -eines Entwurfsverfassers ist bei Bauvoranfragen – anders als in Bauantragsverfahren – nicht erforderlich, kann aber sinnvoll sein. Die Baumaßnahme muss hierbei jedoch so hinreichend genau beschrieben sein, dass die zu klärenden Fragen auch beurteilt werden können.

### Ergänzende Unterlagen

Dem Antrag sind ergänzende Angaben bzw. Unterlagen beizufügen, die zur Beantwortung der Fragen bzw. zur Beurteilung des Sachverhaltes erforderlich sind. Hierzu gehört auf jeden Fall ein Lageplan, auf dem das Grundstück der geplanten Baumaßnahme markiert und gegebenenfalls der Standort eingetragen ist. Hierzu eignet sich ein Auszug aus der Liegenschaftskarte, der die aktuelle Grundstücks- und Bebauungssituation darstellt. Ein Auszug aus der Liegenschaftskarte ist bei einem Katasteramt oder bei einer öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin oder -ingenieur erhältlich.



Das Vorhaben selbst kann in Zeichnungen dargestellt oder durch Text beschrieben werden. Aufwendiger bzw. umfangreicher wird es bei gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Vorhaben, denn dann ist eine Betriebsbeschreibung erforderlich, aus der ersichtlich sein muss, was genau mit bzw. in der geplanten baulichen Anlage passieren soll.

### Bauvorbescheid

Ein Bauvorbescheid ist grundsätzlich drei Jahre ab Erhalt gültig. Er kann auf Antrag um jeweils drei Jahre verlängert werden. Dieser Antrag muss vor Ablauf der Dreijahresfrist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingehen. Soweit der Bauvorbescheid etwas zusichert, verschafft er innerhalb der Dreijahresfrist einen Anspruch darauf, dass das Bauvorhaben, das mit dem angefragten hinreichend übereinstimmt, nicht aus Gründen abgelehnt wird, die in dem Bauvorbescheid bereits geprüft worden sind.

Sollte eine Bauvoranfrage negativ beschieden werden, bedeutet dies nicht zwingend, dass das angefragte Vorhaben für drei Jahre oder länger unzulässig ist. Ein negativer Bauvorbescheid ist eine Momentaufnahme, die die Unzulässigkeit des Vorhabens zum Zeitpunkt der Entscheidung feststellt. Die Situation kann sich aber ändern, wenn zum Beispiel die Gemeinde einen Bebauungsplan aufstellt oder ändert und damit Genehmigungshindernisse ausräumt.

### Gebühren

Die Gebühren für den jeweiligen Bauvorbescheid werden nach Vorgaben der Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht (Baugebührenordnung – BauGO) ermittelt. Die Höhe der Gebühr ist vom jeweiligen Projekt, der zu behandelnden Problemlage sowie dem damit verbundenen Prüfungsaufwand abhängig. Sie beträgt derzeit mindestens 60 Euro und maximal 1.620 Euro. Hinzu kommen Zuschläge, die die Gemeinde und beteiligte Fachbehörden (zum Beispiel Umweltamt, Straßenbaubehörde, Gewerbeaufsichtsamt) erheben, und eventuelle Auslagen.

### Baugenehmigungsverfahren (§§ 63 und 64 NBauO)

Gemäß § 59 NBauO bedürfen Baumaßnahmen grundsätzlich der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde, soweit nicht Sonderfälle greifen. Entspricht eine Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht, besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.

Unter Baumaßnahmen versteht man dabei den Neubau, den Umbau, den Abbruch sowie die Nutzungsänderung oder Instandhaltung von baulichen Anlagen oder Teilen davon (§ 2 Absatz 13 NBauO). Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene oder auf ihm ruhende, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen (§ 2 Absatz 1 NBauO). Als solche gelten zum Beispiel auch Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Lager- und Stellplätze sowie Spiel- und Sportplätze.

Die oben erwähnten Sonderfälle stellen insbesondere die sonstigen genehmigungsfreien Baumaßnahmen (Bauanzeigeverfahren) gemäß § 62 NBauO, verfahrensfreie Baumaßnahmen gemäß § 60 NBauO und Anhang sowie fliegende Bauten (in der Regel mit entsprechenden Ausführungsgenehmigungen) gemäß § 75 NBauO dar.

Generell haben sämtliche Baumaßnahmen – unabhängig ob genehmigungspflichtig oder genehmigungs- bzw. verfahrensfrei – das öffentliche Baurecht einzuhalten.

### Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 63 NBauO)

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird durchgeführt für die genehmigungsbedürftige Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen – mit Ausnahme der Sonderbauten – und ist damit das Regelverfahren der Baugenehmigungsverfahren.

In vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wird der behördliche Prüfumfang auf wenige Sachverhalte beschränkt. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser trägt somit eine hohe Verantwortung für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Diese umfasst gegebenenfalls auch die Haftung in zivil- und strafrechtlichen Verfahren.

Der Prüfumfang bezieht sich auf folgende Vorschriften:

- Das städtebauliche Planungsrecht
- Die Abstandsvorschriften (§§ 5 bis 7 NBauO)
- Die Eignung der Rettungswege (§ 33 Absatz 2 Satz 4 Halbsatz 2 NBauO)
- Die notwendigen Einstellplätze (§ 47 NBauO)
- Werbeanlagen (§ 50 NBauO)
- Die sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts + (§ 2 Absatz 16 NBauO)



Erforderliche Ausnahmen, Befreiungen und Zulassungen von Abweichungen von Vorschriften, deren Einhaltung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft wird, müssen gesondert beantragt werden.

### Baugenehmigungsverfahren für Sonderbauten (§ 64 NBauO)

Alle Sonderbauten unterliegen dem „normalen“ Baugenehmigungsverfahren. Dabei prüft die untere Bauaufsichtsbehörde nach wie vor umfassend, ob sämtliche Vorschriften des öffentlichen Baurechts eingehalten sind. Die Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung bei gewerblichen Anlagen werden nur geprüft, wenn die Bauherrin oder der Bauherr dies ausdrücklich verlangt (§ 64 Satz 2 NBauO).

### Sonderbauten sind nach § 2 Absatz 5 NBauO folgende:

1. Gebäude mit einer Höhe nach Absatz 3 Satz 3 von mehr als 22 m (Hochhäuser)
2. Bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m
3. Gebäude mit mindestens einem Geschoss mit mehr als 1.600 m<sup>2</sup> Grundfläche, ausgenommen Wohngebäude und Garagen
4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> haben



**Elektro-Installationen  
Elektro-Reparaturen  
Elektro-Geräte  
E-CHECK  
Sat-Anlagen**

Bahnhofstraße 48 · 38465 Brome  
Telefon 0 58 33 - 17 64 · Telefax 0 58 33 - 97 05 12  
www.junge-elektro.de · info@junge-elektro.de

# HENNING

## ELEKTROTECHNIK



- Sonnenweg 3                      **Elektroinstallationen**
- 38518 Gifhorn                    **Netzwerktechnik**
- Telefon 05371-4544              **SAT-Anlagen**
- info@henning-elektro.de        **Blitzschutz**



MALERTEAM

# HESSLER

*Besuchen Sie unsere Ausstellung!*

Maler- & Lackierarbeiten ■ Putz- und Spachteltechnik  
Fassadengestaltung ■ Wärmedämmverbundsystem ■ Bodenbelagsarbeiten



MALERTEAM HESSLER

Kiefernain 2  
38518 Gifhorn

Telefon 05371.9428333  
Fax 05371.9428334

info@malerteam-hessler.de  
www.malerteam-hessler.de



Ihr Partner für Planung und Ausführung  
**Neubau · Renovierung · Sanierung**

Lüben 10 · 29378 Wittingen  
Tel. (0 58 31) 87 17 · Mobil (01 70) 202 57 63  
www.dörheide-bau.de · info@dörheide-bau.de



Fachbetrieb für Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik  
Metalldächer · Fassaden · Zimmerei · Kranverleih



**KURT**

*Wir steigen Ihnen  
aufs Dach*

**SCHACHT**

GmbH  
Dachdeckermeister

Alte Poststraße 58 · 38518 Gifhorn-Wilsche  
Tel.: (0 53 71) 78 67 · www.kurt-schacht.de

Meisterbetrieb

**Wauschkies**  
Bauelemente



**Wir liefern und montieren für Sie:**

Fenster, Türen, Rollläden, Garagentore,  
Terrassendächer, Beschattungen, Insektenschutz,  
Nachrüstätze auf E-Antrieb

**Wauschkies Bauelemente GbR**

Auf der Schafweide 7                      Telefon 05372-822 0  
38536 Meinersen                          Fax 05372-822 2

www.wauschkies.com

info@wauschkies.com

Seit über **35** Jahren  
Ihr Geld wert



**WIEGMANN GMBH**  
FENSTER · TÜREN

Braunschweiger Straße 143  
38518 Gifhorn  
Telefon (0 53 71) 94 30-0  
Fax 94 30 30  
www.wiegmanngbh.de

FENSTER

HAUSTÜREN

GARAGENTORE

INNENTÜREN

FLIEGENGITTER

ROLLLÄDEN

MARKISEN

TERRASSENDÄCHER

HEBESCHIEBETÜREN



5. Gebäude mit mindestens einem Geschoss, das mit mehr als 400 m<sup>2</sup> seiner Grundfläche Büro- oder Verwaltungszwecken dient
6. Gebäude mit mindestens einem Raum, der der Nutzung durch mehr als 100 Personen dient
7. Versammlungsstätten
  - a) mit einem Versammlungsraum, der mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fasst, oder mit mehreren Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen, wenn die Versammlungsräume einen gemeinsamen Rettungsweg haben
  - b) im Freien mit mindestens einer Fläche für Aufführungen oder mit einer Freisportanlage, deren Besucherbereich jeweils mehr als 1.000 Besucherinnen und Besucher fasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht
8. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Plätzen für Gäste, Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m<sup>2</sup> Grundfläche
9. Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Pflege, Betreuung oder Unterbringung von Personen
10. Tagesstätten für Kinder, Menschen mit Behinderungen oder alte Menschen
11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen
12. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug
13. Camping- und Wochenendplätze
14. Freizeit- und Vergnügungsparks
15. Fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen
16. Regallager mit einer zulässigen Höhe der Oberkante des Lagergutes von mehr als 7,50 m
17. Bauliche Anlagen, deren Nutzung mit erhöhter Verkehrsfahrer oder wegen des Umgangs mit Stoffen oder der Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder Gesundheitsgefahr oder erhöhter Strahlen- oder Brandgefahr verbunden ist
18. Bauliche Anlagen und Räume, von denen wegen ihrer Art oder ihrer Nutzung Gefahren ausgehen, die den Gefahren ähnlich sind, die von den in den Nummern 1 bis 17 genannten baulichen Anlagen und Räumen ausgehen

Sonderbauten sind auch die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind.

### Antragsverfahren

Ein Baugenehmigungsverfahren beginnt formell mit der Einreichung eines Bauantrages. Hierzu ist ein entsprechendes Antragsformular für das Genehmigungsverfahren nach § 63 oder aber § 64 NBauO zu verwenden, das von der obersten Bauaufsichtsbehörde eingeführt wurde. Das ausgefüllte Formular, das sowohl von der Bauherrin und/oder dem Bauherren als auch von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser zu unterschreiben ist, sowie die so genannten Bauvorlagen sind bei derjenigen Gemeinde schriftlich in dreifacher Ausfertigung einzureichen, in deren Gebiet das Baugrundstück liegt. Die Gemeinde leitet den Bauantrag mit einer entsprechenden Stellungnahme an die untere Bauaufsichtsbehörde weiter.

Die Vorbereitung des Antrags sowie der Bauvorlagen hat in der Regel durch eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser zu erfolgen.

Es sollte darauf geachtet werden, dass die für Ihre Baumaßnahme erforderlichen Bauvorlagen vollständig und in ausreichender Anzahl eingereicht werden. Fehlende beziehungsweise mangelhafte

Unterlagen führen zu Nachforderungen – bis hin zur (kostenpflichtigen) Ablehnung der Behandlung des Bauantrages. Zudem ist mit einem erheblichen Zeitverlust zu rechnen, da unvollständige Anträge in der Regel auch nicht teilweise bearbeitet werden können.

Sobald alle notwendigen Stellungnahmen aus erforderlichen Beteiligungen anderer Fachbehörden vorliegen, eventuell erforderliche Ausnahmen, Befreiungen und/oder Abweichungen geprüft wurden und eventuell erforderliche Baulasten in das Baulastenverzeichnis eingetragen worden sind, kann der Bauantrag von der unteren Bauaufsichtsbehörde abschließend bearbeitet werden. Wenn die beabsichtigte Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht, wird die Baugenehmigung erteilt.

### Bauvorlagen

Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen einzureichen. Diese Unterlagen werden als Bauvorlagen bezeichnet. Art und Umfang der Bauvorlagen sind in der Bauvorlagenverordnung geregelt (ausführliche Informationen sind im eigenen Abschnitt Bauvorlagen weiter unten zusammengestellt).

### Baugenehmigung

Eine erteilte Baugenehmigung stellt fest, dass die beantragte Baumaßnahme mit den geprüften öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Einklang steht. Sie ist daher für die Bauherrin oder den Bauherren nur eine eingeschränkte „Unbedenklichkeitsbescheinigung“ für die Umsetzung seiner Maßnahme.

Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform und ist ein so genannter begünstigender Verwaltungsakt mit drittbelastender Wirkung: Sie begünstigt die Bauherrin oder den Bauherren, belastet aber deren bzw. dessen Nachbarn. Sie gilt auch für und gegen die jeweiligen Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger. Mit der Baugenehmigung werden der Bauherrin oder dem Bauherren über Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) gegebenenfalls Pflichten auferlegt, die beachtet werden müssen. Durch Nebenbestimmungen werden oftmals seitens der prüfenden Behörden Korrekturen vorgenommen oder festgelegt. Die Bauherrin oder der Bauherr ist dann für die Einhaltung dieser Nebenbestimmungen verantwortlich.

Eventuelle Hinweise in der Baugenehmigung enthalten Hilfestellungen, die beachtet werden sollten.

Die Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren mit der Ausführung der Baumaßnahme begonnen oder wenn die Ausführung solange unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag um jeweils höchstens drei Jahre verlängert werden. Dieser Antrag ist vor Ablauf der Dreijahresfrist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

### Gebühren

Für die Baugenehmigung – wie auch für die weitere Überwachung – erhebt die Bauaufsichtsbehörde Gebühren. Diese errechnen sich in Niedersachsen nach landeseinheitlich festgelegten Richtwerten, die in der BauGO geregelt sind. Auch die Rücknahme oder die Ablehnung eines Bauantrages sind gebührenpflichtig.

Die Höhe der Genehmigungsgebühr von baulichen Anlagen ist in den überwiegenden Fällen vom Rohbauwert und von der Art des Verfahrens abhängig. Sie beträgt als Anhaltswert aktuell etwa 1,1 % des Rohbauwertes beim „normalen“ und etwa 0,9 % beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren.

## 7. Bauordnungsrechtliche Verfahren

Hinzu kommen Zuschläge für mitwirkende Stellen, die sich über Zeitaufwand ergeben, Gebühren für prüfpflichtige bautechnische Nachweise sowie eventuelle Auslagen. Der von der Bauaufsichtsbehörde anzusetzende „durchschnittliche“ Rohbauwert wird in der Regel über den Brutto-Rauminhalt und Richtwerte ermittelt, so dass sich gegenüber dem kalkulierten bzw. tatsächlichen Rohbauwert Abweichungen ergeben.

### Teilbaugenehmigung

Bei größeren Baumaßnahmen und/oder zu deren schnelleren Umsetzung kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube oder Erdarbeiten und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf Antrag zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass nach dem Stand der Prüfung des Antrages gegen eine Teilausführung keine Bedenken bestehen.

### Baubeginn und Bauausführung

Vor Erteilung der Baugenehmigung beziehungsweise Teilbaugenehmigung darf mit der Ausführung der Baumaßnahme nicht begonnen werden. Sie darf außerdem nur so durchgeführt werden, wie sie genehmigt worden ist. Die Baugenehmigung und die Bauvorlagen müssen während der Ausführung von Bauarbeiten an der Baustelle vorgelegt werden können. Sollen Veränderungen vorgenommen werden, so ist vorher ein entsprechender Bauantrag (Nachtrag) zu stellen und bezüglich der Änderung die erforderliche Nachtragsbaugenehmigung abzuwarten.

### Bauüberwachung und Bauabnahmen

Die untere Bauaufsichtsbehörde überwacht – soweit erforderlich – die Durchführung von Bauvorhaben. Hierzu kann sie in der Baugenehmigung, der Teilbaugenehmigung, aber auch noch während der Durchführung einer Baumaßnahme die Abnahme bestimmter Bauteile oder Bauarbeiten nach deren Fertigstellung (Rohbauabnahme) und der baulichen Anlage nach der Gesamtfertigstellung (Schlussabnahme) anordnen. Die Bauherrin oder der Bauherr hat in diesen Fällen der unteren Bauaufsichtsbehörde rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, wann die Voraussetzungen für die Abnahmen gegeben sind.

### Mitteilungsverfahren (§ 62 NBauO)

Bestimmte Baumaßnahmen wurden vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen und können unter den nachfolgend genannten Voraussetzungen genehmigungsfrei, das heißt ohne vorherige Erteilung einer Baugenehmigung, durchgeführt werden, wenn sie vorab durch eine entsprechende Mitteilung angezeigt wurden.

In folgenden Fallkonstellationen kann das Mitteilungsverfahren durchgeführt werden:

1. Für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1, 2 und 3, auch mit Räumen für freie Berufe nach § 13 Baunutzungsverordnung, in Kleinsiedlungsgebieten sowie in reinen, in allgemeinen und in besonderen Wohngebieten, wenn die Wohngebäude überwiegend Wohnungen enthalten
2. Für sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 in Gewerbegebieten und in Industriegebieten
3. Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, in Gewerbegebieten und in Industriegebieten
4. Für Nebengebäude und Nebenanlagen für Gebäude nach den Nummern 1 und 2 (zum Beispiel Garagen, Carports, Stellplätze, Geräteschuppen, Abstellräume)

Das Baugrundstück muss dabei im Geltungsbereich eines rechtskräftigen qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der oben dargestellten Art der Nutzung liegen.

Eine Mitteilung ist im Fall des § 33 BauGB, das heißt vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes, nicht möglich. In diesem Fall muss eine Baugenehmigung eingeholt werden. Das Mitteilungsverfahren kann auch für Änderungen und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen durchgeführt werden, die nach Durchführung dieser Baumaßnahmen zu den oben genannten Bauvorhaben gehören. Sofern ein Bauvorhaben bereits gemäß § 60 NBauO verfahrensfrei gestellt ist, so ist kein Mitteilungsverfahren möglich bzw. erforderlich.

### Baubeginn und Bauausführung

Mit der Ausführung der Baumaßnahme darf begonnen werden, wenn

1. das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen, Befreiungen bzw. Abweichungen nach § 66 NBauO vor der Mitteilung erteilt und auch erforderliche Baulasten eingetragen sind,
2. die Gemeinde der Bauherrin oder dem Bauherren die gesicherte Erschließung bestätigt und eine vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs nicht beantragt hat,
3. die Prüfung der gegebenenfalls erforderlichen Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes (siehe § 65 Absatz 2 Satz 1 NBauO) bzw. der Eignung der Rettungswege (siehe § 33 Absatz 2 Satz 3 Halbsatz 2 NBauO) von der unteren Bauaufsichtsbehörde bestätigt worden ist.

Die Bauvorlagen müssen während der Ausführung von Bauarbeiten an der Baustelle vorgelegt werden können. Dies gilt auch für die Bestätigungen der Standsicherheit, des Brandschutzes und der Rettungswege, soweit diese erforderlich waren. Die Durchführung der Baumaßnahme darf nicht vom Entwurf abweichen.

Auch ein genehmigungsfreies Vorhaben muss alle Vorgaben des öffentlichen Baurechts, zum Beispiel Grenzabstände, zulässige Höhe und Brandschutz einhalten. Es entfällt lediglich das formelle Baugenehmigungsverfahren. Bei einem Verstoß gegen Bauvorschriften kann eine Reihe von Maßnahmen angeordnet werden, bei gravierenden Verstößen sogar der Rückbau. Schließlich liegt regelmäßig auch eine Ordnungswidrigkeit vor, wenn ein Gebäude abweichend vom eingereichten Planentwurf oder vom öffentlichen Baurecht errichtet wird. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

### Mitteilungsverfahren

Ein Mitteilungsverfahren beginnt formell mit der Einreichung einer entsprechenden Mitteilung. Hierzu ist ein entsprechendes Antragsformular für das Mitteilungsverfahren nach § 62 zu verwenden, das von der obersten Bauaufsichtsbehörde eingeführt wurde. Das ausgefüllte und von der Bauherrin und/oder dem Bauherren unterschriebene Formular sowie die so genannten Bauvorlagen sind bei derjenigen Gemeinde schriftlich in zweifacher Ausfertigung einzureichen, in deren Gebiet das Baugrundstück liegt.

Die Bauvorlagen müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser gefertigt und unterschrieben sein. Hierbei handelt es sich im Regelfall um Personen, die die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen dürfen oder in die von der Architektenkammer Niedersachsen geführte Liste der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser der Fachrichtung Architektur oder um Ingenieure, die in die von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführte Liste der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser der Fachrichtung Bauingenieurwesen eingetragen sind (siehe auch § 53 Absatz 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 sowie Absatz 4 NBauO). Die Erstellung von Bauvorlagen durch Technikerinnen und Techniker oder Meisterinnen und Meister ist im Mitteilungsverfahren nicht zulässig.



Zu beachten ist, dass die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ausreichend gegen Haftpflichtgefahren versichert sein (Personenschäden mindestens 1.500.000 Euro und Sach- und Vermögensschäden mindestens 200.000 Euro je Versicherungsfall) und der Versicherungsschutz mindestens 5 Jahre über den Zeitpunkt der Beendigung des Versicherungsvertrages hinausreichen muss. Die Bauherrin oder der Bauherr sollte sich daher eine entsprechende Versicherungsbestätigung vorlegen lassen.

Die Nachweise der Standsicherheit, die nicht zu prüfen sind, müssen von Personen erstellt worden sein, die entsprechend qualifiziert sind (siehe § 65 Absatz 4 und 5 NBauO). Die Bestätigung der Gemeinde an die Bauherrin und/oder den Bauherren muss innerhalb eines Monats nach Eingang der Unterlagen erfolgen.

Eine Ausfertigung des Entwurfs verbleibt bei der Gemeinde, die andere Ausfertigung reicht die Gemeinde mit ihrer Bestätigung an die untere Bauaufsichtsbehörde weiter. Die untere Bauaufsichtsbehörde nimmt die Mitteilung nebst Bauvorlagen entgegen und überprüft lediglich die Vollständigkeit.

Ist die Erschließung nicht gesichert bzw. will die Gemeinde die vorläufige Untersagung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde beantragen, so muss sie dies ebenfalls innerhalb eines Monats nach Eingang der Unterlagen mitteilen. Über den Antrag der Gemeinde auf vorläufige Untersagung hat die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des Antrages zu entscheiden.

Sofern die Standsicherheit und/oder der Brandschutz (§ 65 Absatz 2 Satz 1 NBauO) beziehungsweise die Eignung der Rettungswege (§ 33 Absatz 2 Satz 3 Halbsatz 2 NBauO) nachgewiesen werden muss, so können die Nachweise der Mitteilung beigelegt oder auch bei der unteren Bauaufsichtsbehörde gesondert eingereicht werden. Die Nachweise sind schriftlich in zweifacher Ausfertigung zur Prüfung einzureichen. Die untere Bauaufsichtsbehörde bestätigt der Bauherrin und/oder dem Bauherren das Prüfungsergebnis, gegebenenfalls unter Ansatz von Nebenbestimmungen.

### Bauvorlagen

Mit der Mitteilung über eine genehmigungsfreie Baumaßnahme sind dieselben Unterlagen einzureichen, die auch für die Beurteilung eines Bauvorhabens im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens notwendig sind. Diese Unterlagen werden als Bauvorlagen bezeichnet. Art und Umfang der Bauvorlagen sind in der Bauvorlagenverordnung geregelt (ausführliche Informationen sind im eigenen Abschnitt Bauvorlagen zusammengestellt).

Betrifft die Baumaßnahme ein Lager für Abfälle mit einer Gesamtmenge von mehr als 15 t oder mehr als 15 m<sup>2</sup>, so hat die Bauherrin oder der Bauherr hierauf in der Mitteilung besonders hinzuweisen.

### Kann auch ein Bauantrag gestellt werden?

Eine Bauherrin oder ein Bauherr kann auch für ein Bauvorhaben, für das ein Mitteilungsverfahren möglich ist, einen Bauantrag stellen und damit die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens beantragen. Der Grund hierfür kann ein höheres Maß an Rechtssicherheit oder befürchtete Einwände aus der Nachbarschaft sein. Im letzteren Fall kann die Baugenehmigung dem Nachbarn zugestellt werden. Der Nachbar hat dann einen Monat Zeit, um gegebenenfalls einen Widerspruch einzulegen.

Sofern der Entwurf bzw. die Bauvorlagen von einem Techniker oder Meister verfasst wurden, die aufgrund ihrer beruflichen Ausbildung und Erfahrung die Baumaßnahme entwerfen können, ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Den zugelassenen Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern wird im Mitteilungsverfahren eine erhöhte Verantwortung übertragen, weil ausschließlich sie dafür verantwortlich sind, dass bei der Erstellung der Bauvorlagen die einschlägigen Bauvorschriften berücksichtigt werden. Der Gesetzgeber hat neben den Haftpflichtversicherungsanforderungen deswegen auch geregelt, dass bei Verstößen empfindliche Geldbußen als Ordnungswidrigkeiten ausgesprochen werden sollen.

### Gebühren

Die Gebühren der Bauaufsichtsbehörde für die Entgegennahme und Vollständigkeitsprüfung einer Mitteilung betragen derzeit 60 Euro zuzüglich Zustellgebühr.

### Bauvorlagen für eine Mitteilung und einen Bauantrag

Die Bauvorlagen in Verbindung mit einer Mitteilung nach § 62 NBauO und einem Bauantrag nach § 63 beziehungsweise § 64 NBauO sind bei der Gemeinde einzureichen, in deren Gebiet das Baugrundstück liegt. Die Mitteilung nach § 62 NBauO und die dazugehörigen Bauvorlagen müssen in zweifacher Ausfertigung, ein Bauantrag nach § 63 bzw. § 64 NBauO und die dazugehörigen Bauvorlagen müssen in dreifacher Ausfertigung eingereicht werden.

Das Mitteilungsformular bzw. Bauantragsformular muss vollständig ausgefüllt und von der Bauherrin und/oder dem Bauherren sowie von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser mit Tagesangabe unterschrieben sein.

Die Bauvorlagen selbst müssen lediglich von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser mit Tagesangabe unterschrieben sein. Sofern Bauvorlagen von Sachverständigen angefertigt werden, haben die Sachverständigen diese ebenfalls mit Tagesangabe zu unterschreiben. Mindestens eine Ausfertigung der Formulare und Bauvorlagen muss Originalunterschriften aufweisen. Eventuell zu prüfende bautechnische Nachweise sind in zweifacher Ausfertigung einzureichen.

Zum Bauantrag und zur Mitteilung nach § 62 NBauO sind für bauliche Anlagen, ausgenommen Werbeanlagen, entsprechend der Bauvorlagenverordnung (BauVorVO) folgende Bauvorlagen einzureichen:

1. Aktueller Auszug aus der Amtlichen Karte 1:5.000
2. Einfacher Lageplan (erstellt von einem Katasteramt oder öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin oder -ingenieur (ÖbVI), maximal ein Jahr alt und übereinstimmend mit der Ist-Situation vor Ort) oder, wenn für die Beurteilung einer Grenzbebauung oder von Grenzabständen erforderlich, ein qualifizierter Lageplan mit Einzeichnung und Vermaßung der Baumaßnahme einschließlich der Terrassen und Einstellplätze sowie der eventuellen Baugrenzen beziehungsweise Baulinien aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes
3. Gesonderter Lageplan (zum Beispiel Kopie des Lageplans) mit Darstellung und Vermaßung aller befestigten Flächen und des gegebenenfalls erforderlichen Kinderspielplatzes
4. Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 in Grundrissen, Schnitten und Ansichten einschließlich Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufes mit Höhenangaben in den Ansichten
5. Baubeschreibung (wie Bauwerksklasse, Art der Nutzung, bauliche Maßnahmen, vorhandene und geplante Materialien für Wände, Decken, Dächer)

## 7. Bauordnungsrechtliche Verfahren

6. Betriebsbeschreibung bei gewerblichen und bei landwirtschaftlichen baulichen Anlagen (wie Art der gewerblichen Nutzung, Geschäftszeiten, Betriebsabläufe, Anzahl von Personen (ständige Benutzer und Besucher), gegebenenfalls Art des Warenangebots und der Art und Weise der Herstellung und Lagerung)
7. Angaben über die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Versorgung mit Wasser und Energie sowie der Entsorgung von Abwasser, soweit die bauliche Anlage nicht an eine öffentliche Wasser- und Energieversorgung und eine öffentliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen werden kann
8. Angaben über die gesicherte verkehrsmäßige Erschließung des Baugrundstücks
9. Rechnerischer Nachweis des Brutto-Rauminhaltes nach DIN 277 Teil 1 oder Aufschlüsselung der Herstellkosten, wenn die Anlage 2 zur Baugebührenordnung nicht anwendbar ist
10. Berechnung des zulässigen, des vorhandenen und des geplanten Maßes der baulichen Nutzung, wenn die bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, der Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung enthält
11. Nachweis des Einfügens, wenn die bauliche Anlage im unbeplanten Innenbereich liegt
12. Rechnerischer Nachweis der erforderlichen Anzahl notwendiger Einstellplätze sowie der vorhandenen und geplanten Einstellplätze einschließlich zeichnerischer Darstellung (siehe oben)
13. Statistischer Erhebungsbogen (Formulare können unter [www.statistik-bw.de/baut/servlet/LaenderServlet](http://www.statistik-bw.de/baut/servlet/LaenderServlet) heruntergeladen werden)
14. Nachweis der Standsicherheit, wenn eine bauaufsichtliche Prüfung dieses Nachweises vorgeschrieben ist (gegebenenfalls die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, das allgemeine bauaufsichtliche Prüfzeugnis oder die Zustimmung im Einzelfall, wenn eine Bauart im Sinne des § 21 Absatz 1 NBauO angewandt werden soll)
15. Nachweis des Brandschutzes, wenn eine bauaufsichtliche Prüfung dieses Nachweises vorgeschrieben ist und er nicht bereits in den übrigen Bauvorlagen enthalten ist



In Abhängigkeit der beantragten Baumaßnahme können weitere Unterlagen und Angaben erforderlich sein, zum Beispiel bei Baumaßnahmen im Außenbereich oder für Mehrfamilienhaus- und Gewerbebauten. Dies kann zum Beispiel eine Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht oder ein Immissionsgutachten nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) oder nach der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) sein.

Die über die vorgenannten, in den überwiegenden Fällen ausreichenden Vorlagen zusätzlich erforderlichen Unterlagen können und sollten für komplexere Baumaßnahmen im Rahmen der Bauberatung im Vorwege abgestimmt werden.

Vollständige Bauvorlagen sind eine wesentliche Voraussetzung für ein reibungsloses und kurzes Baugenehmigungsverfahren. Die Antragsbearbeitung erfolgt anhand der vorgelegten Unterlagen. Alle für die Prüfung der Baumaßnahme wichtigen Fragestellungen müssen daher anhand der vorgelegten Unterlagen beurteilt werden können. Wenn die eingereichten Bauvorlagen wesentliche Mängel aufweisen, soll die untere Bauaufsichtsbehörde nach dem Willen des Gesetzgebers die Bearbeitung des Bauantrages ablehnen.

Die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit sollte, sofern hierüber Zweifel bestehen, vor dem Einreichen eines Bauantrages entweder mündlich in einer Bauberatung oder schriftlich als Bauvoranfrage (siehe oben) geklärt werden.

### Bautechnische Nachweise

Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit sowie den Brand-, den Schall-, den Wärme- und den Erschütterungsschutz ist immer sicherzustellen und bautechnisch nachzuweisen. Zu den rechtlichen Grundlagen gehören neben der NBauO auch die bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen, Normen und Richtlinien.

Zu den bautechnischen Nachweisen gehören im Wesentlichen:

- Standsicherheitsnachweise beziehungsweise statische Berechnungen,
- Konstruktionspläne und Ausführungszeichnungen (wie Bewehrungs- und Stahlbaupläne),
- Wärmeschutznachweise gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV),
- Schallschutznachweise gemäß DIN 4109.

Die Nachweise müssen von entsprechend qualifizierten Sachverständigen erstellt werden. Die bautechnischen Nachweise für den Schall-, den Wärme- und den Erschütterungsschutz werden im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Verfahren jedoch nicht geprüft.

Die Prüfung der Standsicherheit und des Brandschutzes ist nur bei bestimmten Baumaßnahmen erforderlich, wobei dies unabhängig von dem bauordnungsrechtlichen Verfahren ist (siehe § 65 Absatz 2 Satz 1 NBauO).

Hinweis: Nachweise der Standsicherheit, die nicht zu prüfen sind, müssen von Personen aufgestellt sein, die in der Liste der Tragwerksplanerinnen und -planer, die von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführt wird, oder in ein entsprechendes Verzeichnis eines anderen Landes eingetragen sein (§ 65 Absatz 4 und 5 NBauO).

Die nachstehenden Kriterien für die Prüfpflicht der Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes gelten daher sowohl für Mitteilungs- als auch für Baugenehmigungsverfahren.

### Standsicherheit

Der Nachweis der Standsicherheit ist gemäß § 65 Absatz 3 Satz 1 NBauO für folgende Bauwerke vorzulegen:

- Wohngebäude der Gebäudeklassen 4 und 5
- Unterirdische Garagen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche in sonstigen Wohngebäuden



- Sonstige Gebäude, ausgenommen eingeschossige Gebäude bis 200 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie eingeschossige landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzte Gebäude mit Dachkonstruktionen bis 6 m Stützweite, bei fachwerkartigen Dachbindern bis 20 m Stützweite
- Fliegende Bauten und Fahrgeschäfte, die keine fliegenden Bauten sind
- Brücken mit einer lichten Weite von mehr als 5 m
- Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 3 m über der Geländeoberfläche
- Tribünen mit einer Höhe von mehr als 3 m
- Regale mit einer zulässigen Höhe der Oberkante des Lagerguts von mehr als 7,50 m
- Behälter
- Sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von mehr als 10 m

### Brandschutz

Der Nachweis des Brandschutzes ist gemäß § 65 Absatz 3 Satz 2 NBauO für folgende Bauwerke vorzulegen:

- Wohngebäude der Gebäudeklassen 4 und 5
- Sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 3, 4 und 5, ausgenommen eingeschossige landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzte Gebäude
- Garagen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, auch wenn sie Teil eines sonst anders genutzten Gebäudes sind
- Sonderbauten

Für den Nachweis des Brandschutzes sind im Lageplan, in den Bauzeichnungen und in der Baubeschreibung die für die Beurteilung der Baumaßnahme erforderlichen Angaben zu machen (näheres siehe § 11 BauVorVO), wie zum Beispiel:

- Lage des Gebäudes auf dem Grundstück und zur Nachbarbebauung
- Feuerwehrezufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen
- Löschwasserversorgung und gegebenenfalls -rückhaltung
- Brandverhalten und Feuerwiderstandsfähigkeit von Baustoffen und Bauteilen
- Größe, Lage und Ausbildung von Nutzungseinheiten sowie Brand- oder Rauchabschnitten
- Nutzung der einzelnen Räumlichkeiten
- Lage und Gestaltung der Rettungswege
- Anlagen, Einrichtungen und Vorkehrungen, die für den Brandschutz erforderlich sind (zum Beispiel für Branderkennung und -meldung, Rauchabzug)
- Betriebliche und organisatorische Maßnahmen zur Brandverhütung, Brandbekämpfung und Rettung von Menschen und Tieren (zum Beispiel Feuerwehrplan, Brandschutzordnung, Bestellung von Brandschutzbeauftragten und Selbsthilfekräften)

Es ist jedoch zu empfehlen, den Brandschutznachweis außerhalb der Bauzeichnungen und Baubeschreibungen in einer gesonderten Anlage, zum Beispiel unter Verwendung von Formblättern und entsprechenden Brandschutzplänen, zu führen.

Der Nachweis des Brandschutzes kann auch in Form eines objektbezogenen Brandschutzkonzeptes erfolgen. Die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes für ein Gebäude ist dann erforderlich, wenn von den baurechtlichen Anforderungen stärker abgewichen werden soll oder es sich um ein Gebäude besonderer Art und Nutzung (Sonderbau) handelt. Hier erfolgt eine zielorientierte Gesamtbewertung des baulichen und abwehrenden Brandschutzes. Zudem wird der Nachweis erbracht, dass beziehungsweise unter welchen Maßgaben das Objekt den brandschutztechnischen Anforderungen entspricht.

Die untere Bauaufsichtsbehörde kann bei Sonderbauvorhaben im Einzelfall auch besondere Anforderungen verlangen und Erleichterungen ermöglichen und/oder ein Brandschutzkonzept fordern.

### Aufbewahrungspflichten

Unabhängig vom bauordnungsrechtlichen Verfahren haben Bauherrinnen und Bauherren und ihre Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger Bauvorlagen bis zum Abbruch oder zur Beseitigung der baulichen Anlage aufzubewahren und der unteren Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen (siehe § 13 BauVorVO). Dies gilt sowohl auch für eventuell notwendige Bescheinigungen von Sachverständigen und die Verwendbarkeitsnachweise für Bauprodukte und Bauarten, soweit sie Nebenbestimmungen für den Betrieb oder die Wartung enthalten als auch für die im bauordnungsrechtlichen Verfahren nicht vorzulegenden Nachweise über den Wärmeschutz und den Schallschutz.

Die Bauherrinnen und Bauherren und ihre Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger sind weiter verpflichtet, die Unterlagen im Fall des Übergangs des Eigentums der baulichen Anlage an die jeweiligen Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger weiterzugeben.

Im Fall eines Abbruchs oder einer Beseitigung einer baulichen Anlage oder eines Teils einer baulichen Anlage sind die Bauvorlagen einschließlich der Bescheinigungen der Sachverständigen nach Beendigung der Maßnahme noch weitere zwei Jahre aufzubewahren.

### Verfahrensfreie Baumaßnahmen (§ 60 NBauO)

Neben Bauvorhaben, für die das Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 62 NBauO angewendet werden kann, gibt es weitere Baumaßnahmen und bauliche Anlagen, die von der Genehmigungspflicht freigestellt sind. Diese sind die so genannten verfahrensfreien Baumaßnahmen, die in § 60 NBauO geregelt sind.

Danach ist verfahrensfrei

- die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, wenn das öffentliche Baurecht an die neue Nutzung weder andere noch weitergehende Anforderungen stellt,
- die Umnutzung von Räumen im Dachgeschoss eines Wohngebäudes mit nur einer Wohnung in Aufenthaltsräume, die zu dieser Wohnung gehören,
- die Umnutzung von Räumen in vorhandenen Wohngebäuden und Wohnungen in Räume mit Badewanne oder Dusche oder mit Toilette.

Reine Instandsetzungsarbeiten bedürfen ebenfalls keiner Baugenehmigung, im Gegensatz zu Substanzerneuerungen. Durch diese Regelung soll der Bestandsschutz gedeckt bleiben. Bei statisch erforderlichen Erneuerungen und einigen baulichen Veränderungen der Außengestaltung wird dieser Bestandsschutz jedoch überschritten.

Verfahrensfrei dürfen ferner die im Anhang zu § 60 NBauO genannten baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen in den dort festgelegten Grenzen errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind jedoch sämtliche Baumaßnahmen an Baudenkmalen und in deren Umgebung (siehe hierzu auch die Hinweise zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege). Sollte für baurechtlich verfahrensfreie Maßnahmen eine Genehmigung nach anderen Gesetzen, wie zum Beispiel dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG), erforderlich sein, so muss die Bauherrin

## 7. Bauordnungsrechtliche Verfahren

oder der Bauherr eine solche Genehmigung auch tatsächlich vor Ausführung der Maßnahme beantragt und erhalten haben.

Nachfolgend sind die im Anhang zu § 60 NBauO aufgeführten genehmigungsfreien Anlagen, die von wesentlicher Bedeutung sind, aufgeführt:

- Gebäude und Vorbauten ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten, wenn die Gebäude und Vorbauten nicht mehr als 40 m<sup>3</sup> – im Außenbereich nicht mehr als 20 m<sup>3</sup> – Brutto-Rauminhalt haben und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken noch dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen (Ziffer 1.1)
- Garagen mit nicht mehr als 30 m<sup>2</sup> Grundfläche, außer im Außenbereich, Garagen mit notwendigen Einstellplätzen jedoch nur, wenn die Errichtung oder Änderung der Einstellplätze genehmigt oder nach § 62 genehmigungsfrei ist (Ziffer 1.2)
- Terrassenüberdachungen mit nicht mehr als 30 m<sup>2</sup> Grundfläche und mit nicht mehr als 3 m Tiefe (Ziffer 1.8)
- Feuerungsanlagen sowie freistehende Abgasanlagen bis zu 10 m Höhe (Ziffer 2.1)
- Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren mit nicht mehr als 3 m Höhe und mit nicht mehr als 9 m Gesamtlänge, außer im Außenbereich, sowie in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen von Gebäuden, die keine Hochhäuser sind, angebrachte Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren (Ziffer 2.3)
- Einfriedungen mit nicht mehr als 2 m Höhe über der Geländeoberfläche nach § 5 Absatz 9, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen (Ziffer 6.1)
- Stützmauern mit nicht mehr als 1,50 m Höhe über der Geländeoberfläche (Ziffer 6.2)
- Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen mit nicht mehr als 3 m Höhe oder Tiefe, im Außenbereich nur, wenn die Aufschüttungen und Abgrabungen nicht der Herstellung von Teichen dienen und nicht mehr als 300 m<sup>2</sup> Fläche haben (Ziffer 7.1)
- Bauliche Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen, Terrassen oder Pergolen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen (Ziffer 9.1)
- Wasserbecken mit nicht mehr als 100 m<sup>3</sup> Beckeninhalte, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen (Ziffer 9.6)
- Wände, Decken, Stützen und Treppen, ausgenommen Außenwände, Gebäudetrennwände und Dachkonstruktionen, in fertiggestellten Wohngebäuden oder fertiggestellten Wohnungen, jedoch nicht in Hochhäusern (Ziffer 12.1)
- Wände und Decken, die weder tragend noch aussteifend sind und nicht feuerwiderstandsfähig sein müssen, in fertiggestellten Gebäuden (Ziffer 12.2)
- Öffnungen für Fenster oder Türen in fertiggestellten Wohngebäuden und fertiggestellten Wohnungen (Ziffer 13.1) – Achtung: Bei Baudenkmalen genehmigungspflichtig nach dem NDSchG
- Dacheindeckungen, wenn sie nur gegen vorhandene Dacheindeckungen ausgewechselt werden (Ziffer 13.5) – Achtung: Bei Baudenkmalen genehmigungspflichtig nach dem NDSchG
- Dächer von vorhandenen Wohngebäuden einschließlich der Dachkonstruktion ohne Änderung der bisherigen äußeren Abmessungen (Ziffer 13.6) – Achtung: Bei Baudenkmalen genehmigungspflichtig nach dem NDSchG
- Bewegliche Sonnendächer (Markisen), die keine Werbeträger sind (Ziffer 14.6)

Auch wenn das Baugenehmigungsverfahren formell entfallen kann, so müssen verfahrensfrei gestellte Baumaßnahmen dennoch

die Vorschriften des öffentlichen Baurechts einhalten (zum Beispiel Brandschutz- und Grenzabstandsbestimmungen)!

Insbesondere dürfen die Vorhaben nicht gegen das städtebauliche Planungsrecht verstoßen. Die Regelungen eines Bebauungsplanes oder die Bestimmungen zum Bauen im Innen- und Außenbereich sind also bei der Errichtung verfahrensfreier Bauten stets zu berücksichtigen. In Zweifelsfällen sollte von einer Bauberatung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde Gebrauch gemacht werden.

### Abbruch und Abbruchanzeige (§ 60 Absatz 3 NBauO)

Wie bisher dürfen „komplette“ Gebäude, ausgenommen Hochhäuser, baugenehmigungsfrei abgebrochen werden. Der Abbruch von Hochhäusern und Teilen von Gebäuden oder baulichen Anlagen, die nicht im Anhang der NBauO aufgeführt sind, muss aber der unteren Bauaufsichtsbehörde vor der Durchführung der Baumaßnahme angezeigt werden. Das gilt jedoch nicht für Baudenkmale oder denkmalverdächtige Objekte, für die eine denkmalrechtliche Genehmigung rechtzeitig einzuholen ist.

An Abbrucharbeiten müssen besonders hohe Sicherheitsanforderungen gestellt werden, da der Abbruch von baulichen Anlagen meist mit einer höheren Gefahr verbunden ist als die Errichtung – insbesondere dann, wenn nur Teile einer baulichen Anlage abgebrochen werden und statische Abhängigkeiten bestehen.

#### Anzeigeverfahren

Für eine Abbruchanzeige ist ein von der obersten Bauaufsichtsbehörde eingeführtes Formular zu verwenden. Das ausgefüllte und von der Bauherrin und/oder dem Bauherren unterschriebene Formular sowie die nachstehenden Unterlagen sind bei der unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich in zweifacher Ausfertigung einzureichen. Dem Anzeigeformular sind beizufügen

- ein einfacher Lageplan, in dem zusätzlich die Lage der abzubrechenden oder zu beseitigenden baulichen Anlage dargestellt ist, und
- eine Bestätigung einer fachkundigen Person über die Wirksamkeit der vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen und die Standsicherheit der baulichen Anlagen, auf die sich der Abbruch auswirken kann. Diese Person muss in der Liste der Tragwerksplanerinnen und -planer, die von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführt wird, oder in ein entsprechendes Verzeichnis in einem anderen Land eingetragen sein (§ 65 Absatz 4 NBauO).

Die untere Bauaufsichtsbehörde bestätigt der Bauherrin und/oder dem Bauherren den Eingang der Anzeige. Im Fall einer unvollständigen oder sonst mangelhaften Anzeige fordert sie die Bauherrin und/oder den Bauherren zur Vervollständigung der Anzeige oder zur Behebung des Mangels auf.

Ist die Anzeige vervollständigt oder der Mangel behoben worden, so teilt die untere Bauaufsichtsbehörde dies der Bauherrin und/oder dem Bauherren mit. Mit den Abbruchmaßnahmen darf dann nach Ablauf eines Monats nach Bestätigung der vollständigen beziehungsweise mangelfreien Bauanzeige begonnen werden. Relevante Sonderbestimmungen wie zum Beispiel die Asbest-Richtlinie sind eigenständig einzuhalten.

#### Gebühren

Die Gebühren für die Entgegennahme einer Abbruchanzeige, die Überprüfung auf Vollständigkeit und die Ausstellung einer Bestätigung betragen aktuell 60 Euro zuzüglich Zustellgebühr.



Eine Baulast ist eine einseitige öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde, mit der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer in Schriftform freiwillig erklären, auf ihrem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, wozu sie zunächst nicht verpflichtet wären. In der Regel wird mit der Eintragung einer Baulast ein bauordnungsrechtliches Hindernis beseitigt, das ein Bauen sonst so nicht möglich machen würde.

Eine Baulast liegt als öffentlich-rechtliche Belastung auf dem Grundstück und bindet auch die Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger. Die Baulast dient nicht der Regelung der privatrechtlichen Verhältnisse unter Nachbarn und ist kein Ersatz für privatrechtliche Vereinbarungen. Durch Baulasten entstehen keine direkten Rechtsbeziehungen zwischen den so genannten belasteten und begünstigten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern.

Eine zusätzliche privatrechtliche Absicherung des Anspruchs, zum Beispiel durch einen privatrechtlichen Vertrag oder eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch, kann unter Umständen empfehlenswert sein, damit der Anspruch auch privatrechtlich gegenüber Baulastgeberinnen und Baulastgebern durchgesetzt werden kann.

Durch Eintragung in das bei der unteren Bauaufsichtsbehörde geführte Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam. Die so genannte Verpflichtungserklärung wird in der Regel durch die untere Bauaufsichtsbehörde unterschriftsreif vorbereitet. Einem Bauantrag sollte gleich eine Bereitschaftserklärung der späteren Baulastgeberinnen und Baulastgeber beigelegt sein.

Die untere Bauaufsichtsbehörde kann auch auf eine bereits eingetragene Baulast verzichten, wenn kein öffentliches und privates Interesse an der Baulast mehr besteht. Vor dem Verzicht sind die Eigentümerinnen und Eigentümer der begünstigten Grundstücke zu hören. Der Verzicht wird mit der Löschung im Baulastenverzeichnis wirksam.

#### Entstehung einer Baulast

Wird im Rahmen der Planung eines Bauvorhabens oder während eines Baugenehmigungsverfahrens festgestellt, dass eine Baulast erforderlich ist, um das Vorhaben genehmigungsfähig zu machen, so ist ein Antrag auf Eintragung einer Baulast zu stellen. Zu empfehlen ist, schon zu Beginn der Planung aufgrund der Verrmittlung mit der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser Gespräche mit den Eigentümerinnen und Eigentümern betroffener Nachbargrundstücke zu führen, ob diese überhaupt einer Baulast zustimmen würden.

Die Entgegennahme einer Baulasterklärung ist schriftlich zu beantragen und von der Person zu unterschreiben, die die mit einer Baulasteintragung verbundenen Kosten übernehmen wird. Der Antrag kann formlos oder unter Verwendung eines Formulars gestellt werden. Es besteht stets die Möglichkeit, den Text der Baulasterklärung durch die untere Bauaufsichtsbehörde vorbereiten zu lassen.

Sofern in einem Baugenehmigungsverfahren von der unteren Bauaufsichtsbehörde festgestellt wird, dass eine Baulast noch notwendig ist, aber noch nicht beantragt wurde, wird dies der Bauherrin und/oder dem Bauherren mitgeteilt. Die jeweilige Baulasterklärung muss von allen im Grundbuch eingetragenen Eigentümerinnen und Eigentümern des belasteten Grundstücks unterschrieben werden.



## 8. Die Baulast

Bei Erbbaurechten und sonstigen Berechtigungen wie Auflassungsvormerkungen, Grunddienstbarkeiten, Nießbrauchrechten sind auch die Unterschriften von deren eingetragenen Inhaberinnen und Inhabern erforderlich.

Die Baulasterklärung bedarf der Schriftform; alle Unterschriften müssen öffentlich beglaubigt (zum Beispiel durch eine Notarin oder einen Notar) oder unter Vorlage eines amtlichen Identitätsnachweisdokuments vor der unteren Bauaufsichtsbehörde geleistet werden. Die Beurkundung kann auch bei Katasterämtern, bei öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen oder -ingenieuren oder bei Gemeindeverwaltungen erfolgen.

### Arten von Baulasten

Folgende Baulastenfälle kommen insbesondere in Betracht:

- Vereinigung von selbstständigen Baugrundstücken mit der Folge, dass die bauordnungsrechtlichen Vorschriften grundsätzlich auf das gesamte vereinigte Grundstück anzuwenden sind (Vereinigungsbaulast nach § 2 Absatz 12 NBauO)
- Sicherung der Zuwegung, weil das Baugrundstück nicht die erforderliche Zugänglichkeit aufweist, zum Beispiel nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt oder aber von dort aus keine Zufahrt zum Baugrundstück geschaffen werden darf (Zuwegungsbaulast nach § 4 Absatz 2 NBauO)
- Verpflichtung, einen entsprechenden Gegenbau unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu errichten, wenn eine Baumaßnahme ohne den an sich erforderlichen Grenzabstand auf der Grundstücksgrenze durchgeführt werden soll.
- Hinweis: Es besteht jedoch keine Verpflichtung der Eigentümerinnen oder Eigentümer des belasteten Grundstücks, die die Baulast geben, den Gegenbau sofort durchzuführen (Gegenbaubaulast nach § 5 Absatz 5 NBauO)
- Einen auf dem eigenen Grundstück fehlenden Grenzabstand auf dem Nachbargrundstück zur Verfügung zu stellen, wenn die Baumaßnahme nicht unmittelbar auf der Grundstücksgrenze durchgeführt oder aber der erforderliche Grenzabstand auf dem Baugrundstück nicht eingehalten werden kann (Abstandsbaulast nach § 6 Absatz 2 NBauO)
- Zuordnung eines erforderlichen Kinderspielplatzes auf einem anderen in der Nähe liegenden Grundstück (Zuordnungsbaulast nach § 9 Absatz 3 NBauO)
- Notwendige Einstellplätze und Fahrradabstellanlagen auf einem anderen Grundstück schaffen zu lassen und diese dort zur Verfügung zu stellen (Einstellplatzbaulast nach § 47 Absatz 4 NBauO Baulast für Fahrradabstellanlagen nach § 48 Absatz 1 Satz 3 NBauO)



### Erforderliche Unterlagen

Im Antrag auf Entgegennahme einer Baulasterklärung sind folgende Angaben zu machen beziehungsweise Unterlagen beizufügen:

1. Name und Anschrift der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, der Erbba- und sonstigen Berechtigten des zu belastenden und des begünstigten Grundstücks
2. Name und Anschrift der Kostenträgerin und/oder des Kostenträgers
3. Bezeichnungen des zu belastenden und des zu begünstigenden Grundstücks nach Gemeinde, Ortsteil, Straße und Hausnummer sowie Gemarkung, Flur und Flurstück
4. Ein aktueller amtlicher einfacher Lageplan des begünstigten Grundstücks einschließlich der zu belastenden Grundstücksflächen (erstellt von einem Katasteramt oder öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin oder Vermessungsingenieur (ÖbVI) im Maßstab von in der Regel 1:500, jedoch nicht kleiner als 1:1.000, höchstens ein Jahr alt und übereinstimmend mit der tatsächlichen Situation vor Ort). Die zu belastenden Grundstücksflächen sind mit farblicher Markierung braun-schraffiert, das (Bau-)Vorhaben rot umrandet und rot-schraffiert darzustellen
5. Aktueller amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftsbuch des zu belastenden Grundstücks
6. Angaben über Baulasten, die bereits auf dem zu belastenden Grundstück liegen (Baulastenverzeichnis/-blatt)

### Gebühren

Die Gebühr für Baulasteintragungen und -löschungen werden nach der BauGO ermittelt. Die Höhe der Gebühr ist von der Art der Baulast, der betroffenen Fläche und dem damit verbundenen Bearbeitungs- und Prüfungsaufwand abhängig. Sie beträgt derzeit mindestens 60 Euro und höchstens 1.620 Euro je einzutragender Baulast und Grundstück. Die Gebühr für die Löschung beträgt derzeit mindestens 60 Euro und höchstens 540 Euro je Baulast.





Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist eine Bescheinigung darüber, dass eine Eigentumswohnung oder ein Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) baulich hinreichend von anderen Wohnungen und Räumen abgeschlossen ist. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung besteht aus dem Aufteilungsplan auf der Grundlage von Zeichnungen und der eigentlichen Bescheinigung der baulichen Abgeschlossenheit. Diese Bescheinigung wird von der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde ausgestellt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist zusammen mit dem Aufteilungsplan die Voraussetzung für die Aufteilung eines Gebäudes in Wohnungseigentum und/oder Teileigentum und für die Anlage eigener Grundbuchblätter für jede einzelne Eigentumswohnung bzw. Gewerbeeinheit. Sie ist also erforderlich, wenn zum Beispiel der Neubau von Eigentumswohnungen oder die Aufteilung eines Hauses in (separat verkäufliche) Eigentumswohnungen bzw. Gewerbeeinheiten geplant ist. Grundlage für die grundbuchliche Aufteilung ist eine notarielle Teilungserklärung, die auf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung Bezug nimmt.

#### Antrag auf Abgeschlossenheit

Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigte, die ihr Grundstück in Wohnungseigentum beziehungsweise Teileigentum aufteilen möchten, müssen vorab einen entsprechenden Antrag auf Abgeschlossenheit (formlos oder unter Verwendung eines Formulars) und ergänzende Unterlagen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einreichen, um eine Abgeschlossenheitsbescheinigung zu bekommen. Ein Antrag auf Abgeschlossenheit ist grundsätzlich schriftlich zu stellen. Über das Grundstück sind folgende Angaben erforderlich:

1. Eigentumsverhältnisse
2. Katastermäßige Bezeichnung des Grundstücks (Gemarkung, Flur, Flurstück)
3. Grundbuchblattnummer

Darüber hinaus sind nachstehende Unterlagen erforderlich:

1. Lageplan im Maßstab 1:1.000
2. vermaßte Grundrisszeichnungen sämtlicher Geschosse (ggf. auch des Spitzbodens) aller auf dem Grundstück befindlicher Gebäude im Maßstab 1:100
3. Nummerierung der Nutzungseinheiten in den Grundrisszeichnungen, wobei sämtliche Räume einer Nutzungseinheit mit der jeweils gleichen Nummer zu bezeichnen sind
4. Schnittzeichnung im Maßstab 1:100
5. Ansichtszeichnungen im Maßstab 1:100, ersatzweise Fotos bei Bestandsgebäuden

Sämtliche Unterlagen werden zweifach benötigt.

Die untere Bauaufsichtsbehörde prüft dann anhand der eingereichten Unterlagen, ob sämtliche Wohneinheiten beziehungsweise gewerblichen Einheiten formell dem öffentlichen Baurecht entsprechen und in sich abgeschlossen sind und stellt danach die entsprechende Abgeschlossenheitsbescheinigung aus. Eine verbindliche Aussage über den Umfang der baurechtlich zulässigen Nutzung des Sondereigentums enthält die Abgeschlossenheitsbescheinigung von Gesetzes wegen jedoch nicht.

#### Gebühren

Die Gebühren für die Abgeschlossenheitsbescheinigung werden auf der Grundlage der Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen und Leistungen (Allgemeine Gebührenordnung – AllGO) ermittelt. Die Höhe der Gebühr ist abhängig von der Zahl der gebildeten Wohn- oder Gewerbeeinheiten. Die Gebühr beträgt für das Erstellen eines Aufteilungsplans derzeit 50 Euro bis 400 Euro, für die Bescheinigung derzeit 50 Euro bis 400 Euro je Wohn-/Gewerbeeinheit.

## 10. Das Nachbarrecht

Unter Nachbarrecht versteht man alle Rechtsnormen, die auf der Grundlage des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses einen angemessenen Ausgleich der widerstreitenden Interessen der Nachbarn suchen. Das Nachbarrecht ist ein Teil des bürgerlichen Rechts, also Privatrecht. Vereinzelt greifen auch öffentlich-rechtliche Vorschriften (zum Beispiel Abstandsvorschriften der NBauO für bauliche Anlagen) in diese Beziehungen der Nachbarn ein.

Neben nachbarrechtlichen Regelungen der §§ 903 bis 924 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) wurde mit dem Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) für die nicht im BGB geregelten Tatbestände ein einheitliches Landesnachbarrecht geschaffen, das folgende Verhältnisse regelt:

- Die Nachbarwand (§§ 3 – 15) und die Grenz wand (§§ 16 – 22)
- Das Fenster- und Lichtrecht (§§ 23 – 25)
- Die Bodenerhöhungen (§ 26)
- Die Einfriedung (§§ 27 – 37)
- Das wasserrechtliche Nachbarrecht (§§ 38 – 44)
- Das Dachtraufrecht (§§ 45 – 46)
- Das Hammerschlags- und Leiterrecht (§§ 47 – 48)
- Das Höherführen von Schornsteinen (§ 49)

- Die Grenzabstände für Pflanzen und Waldungen (§§ 50 – 60) sowie
- Die Grenzabstände für Gebäude im Außenbereich (§§ 61 – 62)

Eine Abgrenzung zum öffentlichen Baurecht sieht das NNachbG nicht vor, das heißt Rechte und Pflichten nach öffentlichem Recht werden durch das NNachbG nicht berührt. So hat die Bauaufsichtsbehörde die bei ihr eingereichten Bauanträge und Befreiungsanträge nicht unter nachbarrechtlichen Gesichtspunkten zu prüfen. Eine Bauherrin oder ein Bauherr muss daher vor Baubeginn selbst prüfen, ob der Verwirklichung des Bauvorhabens entsprechend der erteilten Baugenehmigung nachbarrechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Wenn nachbarrechtliche Vorschriften dem Bauvorhaben entgegenstehen, so wird das Weiterbauen nicht behördlich untersagt. Eine Bauherrin oder ein Bauherr muss sich selbst mit Nachbarn einigen – anderenfalls können diese nur durch zivilgerichtliche Entscheidung das Weiterbauen untersagen lassen und gegebenenfalls die Beseitigung der eingetretenen Beeinträchtigung durchsetzen.

# 11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Unter Denkmalschutz wird die Gesamtheit der gesetzlichen und behördlichen Anordnungen und Verbote verstanden, welche die Erhaltung oder Instandsetzung von Kulturdenkmalen zum Ziel haben. Denkmalpflege ist dagegen die fachlich beratende und materielle Unterstützung von Denkmaleigentümerinnen und -eigentümern bei der Erhaltung oder Instandsetzung von Kulturdenkmalen.

## Was ist ein Kulturdenkmal?

Kulturdenkmale im Sinne des § 3 Absatz 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Denkmale.

Baudenkmale sind bauliche Anlagen, Teile baulicher Anlagen und Grünanlagen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Baudenkmal ist auch eine Gruppe baulicher Anlagen, die aus oben genannten Gründen erhaltenswert ist. Hierzu können auch Pflanzen (zum Beispiel der Baumbestand eines Parks) sowie Frei- und Wasserflächen in der Umgebung eines Baudenkmales gehören.

Bodendenkmale sind mit dem Boden verbundene oder im Boden verborgene Sachen und Spuren von Sachen, die von Menschen geschaffen oder bearbeitet wurden oder Aufschluss über menschliches Leben in vergangener Zeit geben und an deren Erhaltung aus eben diesen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Bewegliche Denkmale sind bewegliche Sachen, die von Menschen geschaffen oder bearbeitet wurden und Aufschluss über menschliches Leben in vergangener Zeit geben und aus vorgeannten Gründen erhaltenswert sind.

## Verzeichnis der Baudenkmale

Bei Baudenkmalen wird unterschieden zwischen Einzeldenkmalen (§ 3 Absatz 2 NDSchG) und solchen, die eine denkmalgeschützte Gruppe baulicher Anlagen (auch „Ensemble“ genannt) bilden (§ 3 Absatz 3 NDSchG). Diese werden im so genannten Verzeichnis der Baudenkmale geführt. Die Entscheidung, ob eine bauliche Anlage in das Verzeichnis aufgenommen wird, trifft das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege. Als Ensemble können zum Beispiel ganze Straßenzüge wegen ihrer städtebaulichen Wirkung im Verzeichnis geführt werden. Denkmalrechtlich relevant ist dann häufig nur das äußere Erscheinungsbild (also die Fassaden und das Dach), gleichzeitig können jedoch Gebäude innerhalb der Gesamtanlage auch Einzeldenkmale sein.

Die Einstufung und Begründung durch die Denkmalfachbehörde ist ausschlaggebend für die Zulässigkeit und die Förderungs- und steuerliche Abschreibungsfähigkeit von Maßnahmen am Gebäude (näheres hierzu siehe unten).

Das Denkmalverzeichnis im Landkreis Gifhorn ohne die Stadt Gifhorn umfasst derzeit etwa 775 Baudenkmale. Da das Verzeichnis in Niedersachsen nur nachrichtlichen Charakter hat, ist die Denkmaleigenschaft jedoch nicht abhängig von der Eintragung. Es kann sein, dass es immer noch Gebäude gibt, die die Eigenschaften eines Kulturdenkmales besitzen und nicht im Denkmalverzeichnis geführt sind. Im Zweifel sollten also Auskünfte bei der unteren Denkmalschutzbehörde eingeholt werden.

## Denkmalrechtliche Genehmigung

Fast alle Eingriffe an Baudenkmalen unterliegen der Genehmigungspflicht nach Denkmalrecht, unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind. Gemäß § 10 Absatz 1 Nr. 1 NDSchG bedarf einer Genehmigung der unteren Denk-

malschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal zerstören, verändern, instand setzen oder wiederherstellen will. So sind nach dem Denkmalschutzgesetz zum Beispiel auch Erneuerungen von Dacheindeckungen, Anstrichen und Putzen, der Austausch beziehungsweise die Reparatur von Fachwerkhölzern, Fenstern und Türen, der Einbau einer neuen Heizung, das Anbringen von Verkleidungen und Werbeanlagen sowie Abbrucharbeiten genehmigungspflichtig.

Dies ist erforderlich, um sicherzustellen, dass keine Schäden am Denkmal durch unsachgemäße Maßnahmen (zum Beispiel durch einen zu dichten Anstrich im Hinblick auf die Wasserdampfdiffusion) und keine Beeinträchtigung der Denkmaleigenschaft durch nicht denkmalgerechte Baustoffe (zum Beispiel durch Kunststofffenster oder Betondachsteine) entstehen.

Die Anforderungen beziehen sich nicht auf Instandsetzungsarbeiten, die sich nur auf Teile des Kulturdenkmales auswirken, welche für seinen Denkmalwert ohne Bedeutung sind (zum Beispiel Reparaturen von Installationen).



Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist schriftlich mit allen zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen. In der Regel sind mindestens Zeichnungen zum Bestand und zum geplanten Neuzustand sowie eine Maßnahmenbeschreibung und -begründung erforderlich. Bei einfachen Maßnahmen reichen unter Umständen Fotos und eine Beschreibung. Welche Unterlagen im Einzelfall vorzulegen sind, ist abhängig vom Umfang der Maßnahme und mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Für denkmalrechtliche Genehmigungen werden keine Gebühren erhoben. Sofern das Bauvorhaben auch baugenehmigungspflichtig ist, schließt eine erforderliche Baugenehmigung die denkmalrechtliche Genehmigung mit ein. In diesem Fall entstehen jedoch Kosten nach der BauGO (siehe oben).



## Fördermittel

Soweit der Haushaltsplan des Landes Niedersachsen dies zulässt, können Fördermittel zur Erhaltung und Instandsetzung von Denkmalen bereitgestellt werden. Förderungswürdig sind die Kosten für den Erhalt denkmalwerter Substanz sowie gegebenenfalls der Mehraufwand einer denkmalgerechten Ausführung. Der Antrag ist rechtzeitig vor Baubeginn über die untere Denkmalschutzbehörde an den Braunschweiger Stützpunkt des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege zu stellen. Voraussetzung für die Bewilligung ist die denkmalrechtliche Genehmigung der geplanten Maßnahme durch die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gifhorn. Darüber hinaus können Landeszuwendungen mit weiteren Auflagen verbunden werden. Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

Weitere Fördermöglichkeiten können bei Stiftungen, wie zum Beispiel der Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz, sowie dem Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) angefragt werden (hier gegebenenfalls auch Mittel aus dem Dorferneuerungsprogramm). Auskünfte zu möglichen Fördermitteln können beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege eingeholt werden. (Adresse siehe unter „Adressen“)

## Steuervergünstigungen

Das Einkommensteuergesetz (EStG) sieht für Baudenkmale erweiterte Abschreibungsmöglichkeiten vor, wodurch sich erhebliche Steuereinsparungen ergeben können. Handelt es sich um Erhaltungsaufwendungen, so können diese im Jahr der Bezahlung in voller Höhe als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung abgesetzt oder aber auf 2 bis 5 Jahre gleichmäßig verteilt werden (§ 11 a EStG).

Nachträgliche Herstellungskosten an einem Baudenkmal können anstelle der üblichen linearen oder degressiven Absetzung für Abnutzung (AfA) erhöht abgesetzt werden. Die erhöhte Abschreibung nach §§ 7 i ff. EStG wird gewährt für Maßnahmen an einem Gebäude, das nach den jeweiligen Vorschriften über Denkmalschutz und Denkmalpflege ein Baudenkmal ist, die zur Erhaltung als Baudenkmal sowie zu einer sinnvollen Nutzung erforderlich sind. In der Regel werden Kosten für denkmalgerechte Lösungen, die der Anpassung an einen zeitgemäßen – jedoch nicht luxuriösen – Standard dienen, anerkannt. Hierbei wird in Abhängigkeit der Nutzung unterschieden in:

### **Baudenkmale, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden (§ 10 f EStG):**

Bei Baumaßnahmen können die Herstellungskosten verteilt über 10 Jahre mit jährlich 9 % abgesetzt werden: Dies gilt nur für

Aufwendungen, soweit sie noch nicht nach § 10 e EStG oder gemäß Eigenheimzulagengesetz berücksichtigt worden sind. Die Abschreibung kann nur einmal (durch Eheleute zweimal) in Anspruch genommen werden.

Ein weiterer Vorteil gegenüber anderen Eigenheimen besteht darin, dass auch anerkannte Kosten für genehmigte Erhaltungsaufwendungen aus Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzbar sind (unterschiedlich bei Einzeldenkmalen und Gruppen).

### **Baudenkmale, die zur Einkunftserzielung genutzt werden, zum Beispiel durch Vermietung (§ 7 i EStG):**

Bei Baumaßnahmen können die Herstellungskosten im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % als Werbungskosten abgesetzt werden (§ 52 Absatz 23 b EStG). Dabei gibt es keine Einschränkung hinsichtlich der Anzahl der Objekte. Die Anschaffungskosten für den Erwerb der Altbausubstanz sowie die nicht begünstigten Herstellungskosten sind wie bei anderen der Einkunftserzielung dienenden älteren Gebäuden mit jährlich 2,5 % bzw. 2 % bei Gebäuden, die nach dem 31.12.1924 fertig gestellt wurden, absetzbar.

Eine rechtzeitige Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde ist empfehlenswert, da nicht alle genehmigungsfähigen Maßnahmen auch begünstigt und damit förderungswürdig sind.

Die Steuerbescheinigung wird auf Antrag von der unteren Denkmalschutzbehörde ausgestellt. Die Erteilung der Bescheinigung ist gebührenpflichtig, die Gebühren belaufen sich je nach Höhe der zu bescheinigenden Summe auf aktuell 70 Euro bis 410 Euro.

## Adressen

### **Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege**

Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover  
Telefon: 0511/925-50

### **Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)**

Regionaldirektion Braunschweig  
Wilhelmstraße 3, 38100 Braunschweig  
Telefon: 0531/484-2000

### **Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz**

Löwenwall 16, 38100 Braunschweig  
Telefon: 0531/70742-0



## 12. Am Kauf und Bau Beteiligte

Neben Käuferinnen und Käufern sowie Verkäuferinnen und Verkäufern sind an einem Grundstückskauf und Hausbau bzw. einem Immobilienerwerb eine Reihe weiterer Personen und Einrichtungen beteiligt. Die Stellung und die Aufgaben der wichtigsten Beteiligten werden im Folgenden kurz erläutert.

### Käuferinnen und Käufer

Vor der Erstellung des Kaufvertrags sollte von den Erwerberinnen und Erwerbern festgelegt werden, wer als Käuferin oder Käufer auftreten soll (und gegebenenfalls wie), zum Beispiel bei Ehepaaren, dass beide je zur Hälfte eine Immobilie erwerben. Unter Umständen kann es sinnvoll sein, dazu vorher den Rat einer Steuerberaterin oder eines Steuerberaters einzuholen.

### Verkäuferinnen und Verkäufer

Als Verkäuferin oder Verkäufer von Grundstücken treten in der Regel auf: Privatpersonen, Kommunen, Erschließungsgesellschaften, Bauträgerinnen und Bauträger oder Fertighausanbieterinnen und Fertighausanbieter, Kirchengemeinden oder Stiftungen sowie Banken, Sparkassen und Bausparkassen. Grundstücksangebote der Kommunen und Erschließungsgesellschaften sind in der Regel durch Anfrage bei den Bau- oder Liegenschaftsämtern der in Frage kommenden Gemeinden zu erhalten oder werden öffentlich bekannt gemacht. Teilweise erfolgen Angebote auch direkt über die Immobilienseiten der Zeitungen oder im Internet.

Bauträgerinnen und Bauträger sowie Fertighausanbieterinnen und Fertighausanbieter verkaufen Grundstücke in der Regel mit errichteten Häusern oder Eigentumswohnungen bzw. gekoppelt mit deren Bau. Die dazu notwendigen Verträge mit Bauträgerinnen und Bauträgern unterliegen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Eine ungebundene Planung mit freien Planerinnen oder Planern ist dann meistens nicht möglich. Kirchengemeinden und Stiftungen, gelegentlich auch Kommunen, vergeben Baugrundstücke häufig über Erbpacht.

Angebote sind erhältlich durch Anfrage direkt bei den Kirchengemeinden oder Stiftungen oder über die Kommunen, die über entsprechende Informationen zu den verschiedenen Ansprechpartnerinnen oder Ansprechpartnern verfügen. Banken, Sparkassen und Bausparkassen verkaufen Eigentumswohnungen, Häuser oder auch Baugrundstücke in eigenem Namen oder treten als Vermittlerin oder Vermittler auf.

Grundstücksangebote von Privatpersonen sind selten. Sie sind im Wesentlichen im Immobilienenteil von Tageszeitungen, teilweise auch über das Internet, zu finden oder in den Schaufenstern von Banken und Sparkassen ausgehängt. Ein Großteil der privaten Verkäuferinnen und Verkäufer bedient sich der Vermittlung durch Maklerinnen oder Makler. Maklerinnen und Makler (aber auch Banken) verlangen für ihre Leistungen in der Regel Provisionen (Maklercourtage). Es gibt jedoch auch Verkäuferinnen oder Verkäufer, die ausdrücklich von Privat an Privat anbieten. In öffentlichen Versteigerungen oder den Zwangsversteigerungen seitens der Amtsgerichte werden Immobilien aus allen Bereichen und Verkäuferinnen- bzw. Verkäufergruppen angeboten. Angebote unbebauter Grundstücke sind jedoch selten.

### Maklerinnen und Makler

Die Aufgaben einer Maklerin oder eines Maklers umfassen:

- die Preisfindung,
- das Erstellen des Exposés (Beschreibung des angebotenen Objekts, mit der Maklerinnen und Makler ihre in der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) festgelegte Informationspflicht erfüllen),

- Veröffentlichung des Angebots, zum Beispiel durch das Schalten von Anzeigen,
- die Durchführung von Objektbesichtigungen,
- die Preisverhandlungen,
- die Hilfe bei der Erstellung der Finanzierung und gegebenenfalls ihre Prüfung,
- Vorbereitung der Vertragsabwicklung und des Notartermins.

Für das Berufsbild der Immobilienmaklerin oder des Immobilienmaklers gibt es in Deutschland noch keine normierten Voraussetzungen. Seriöse Maklerinnen und Makler sind nicht ausschließlich Vermittlerinnen oder Vermittler, sondern Immobilienberaterinnen und Immobilienberater mit einem durch qualifizierte Ausbildung erworbenen Spezialwissen. Die Dachverbände, wie der Verband Deutscher Makler (VDM) oder der Ring Deutscher Makler (RDM) prüfen ihre Bewerberinnen und Bewerber, bevor sie diese aufnehmen. Sie fördern Sach- und Fachkunde für ihre Mitglieder.

Für erfolgreiche Vermittlungstätigkeit steht Maklerinnen und Maklern eine Provision zu. Diese beträgt etwa 3 % bis 6 % des Kaufpreises zuzüglich Mehrwertsteuer. Es gibt regional unterschiedliche Handhabungen darüber, ob die Provision von den Käuferinnen und Käufern, von den Verkäuferinnen und Verkäufern oder von beiden Parteien anteilig gezahlt wird.

### Notarinnen und Notare

In Deutschland muss jeder Grundstücks- und Hauskauf zum Schutz der Beteiligten notariell beurkundet werden. Notarinnen und Notare sorgen für neutrale rechtliche Beratung, Rechtssicherheit, Rechtsfrieden und Schutz der Unerfahrenen vor übereilem Handeln.

Die Aufgaben von Notarinnen und Notaren umfassen:

- Einblicknahme in das Grundbuch und das Baulastenverzeichnis
- Entwurf eines Kaufvertrages
- Beantragung von Auflassung (Einigung zwischen Käuferinnen und Käufern sowie Verkäuferinnen und Verkäufern über den Eigentumsübergang einer Immobilie), Auflassungsvormerkung (für den Fall, dass Kaufvertrag und eigentlicher Eigentumsübergang zeitlich auseinander liegen, sichern sich Käuferinnen und Käufer durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch dagegen ab, dass Verkäuferinnen und Verkäufer in der Zwischenzeit das Eigentum anderweitig übertragen), Eintragung ins Grundbuch
- Gegebenenfalls finanzielle Abwicklung über ein Notaranderkonto (Bankkonto auf den Namen einer Notarin oder eines Notars, auf dem diese beziehungsweise dieser fremdes Vermögen treuhänderisch verwaltet. Der Kaufpreis wird auf diesem Konto verwahrt, bis alle gegenseitigen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag erfüllt sind)
- Grundschuldbestellung zur Darlehenssicherung (notariell beurkundete Zustimmung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers zur Belastung ihres oder seines Grundstücks (Grundschuld), verbunden mit dem Antrag, diese in das Grundbuch einzutragen)
- Abgabe einer Notarbestätigung (Bestätigung von Notarinnen oder Notaren gegenüber dem Finanzierungsinstitut, dass der rangrichtigen Eintragung der Grundschuld nichts im Wege steht. Dies ermöglicht die Auszahlung eines Darlehens, bevor die Eintragung im Grundbuch vollzogen ist)

Beurkundende Notarinnen und Notare sind verpflichtet, Käuferinnen und Käufer sowie Verkäuferinnen und Verkäufer über ihre Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag aufzuklären und die Voraussetzungen für die Grundbucheintragung



zu schaffen, etwa durch Klärung gesetzlicher Vorkaufsrechte (zum Beispiel der Kommune), die den Kaufvertrag ungültig werden lassen könnten. Schließlich beantragen Notarinnen und Notare die Grundbucheintragung.

Die Vertragsparteien können die Notarin oder den Notar selbst auswählen. Üblich ist, dass Käuferinnen und Käufer das Wahlrecht ausüben. Es bleibt dann Aufgabe der Vertragsparteien, die Notarin oder den Notar über unklare oder zweifelhafte Regelungen zu befragen.

Man sollte sich deshalb vor dem Notartermin den Vertragsentwurf aushändigen lassen, um diesen in Ruhe zu lesen und zu prüfen. Fragen sollten der Notarin oder dem Notar auch schon vor dem offiziellen Termin gestellt werden.

Um die Eigentumsübertragung abzusichern, muss von Notarinnen und Notaren erst eine Auflassungsvormerkung an erster Rangstelle in das Grundbuch beantragt werden. Dies sichert die Käuferinnen- und Käuferansprüche während der formellen Eigentumsübertragung, die, je nach Arbeitsbelastung der Amtsgerichte, mehrere Wochen bis Monate dauern kann.

Erst nach Eintragung dieser Auflassungsvormerkung sollte der Kaufpreis bezahlt werden. Käuferinnen und Käufer werden erst Eigentümerinnen und Eigentümer des Grundstücks durch die Eintragung ins Grundbuch.

Die Notargebühren, die üblicher Weise Käuferinnen und Käufer tragen, richten sich bei einem Kaufvertrag nach dem Kaufpreis, bei der Grundschuldbestellung nach dem Sicherungswert (das heißt nach dem zur Absicherung der Kreditgeberin oder des Kreditgebers im Grundbuch als Grundschuld eingetragenen Darlehensbetrag). Die Gebühr wird mit Hilfe einer Gebührentabelle nach den gesetzlichen Vorschriften errechnet. Sie beträgt einschließlich Grundbuchkosten und Grundschuldbestellung etwa 1,5 % des Kaufpreises.

### Grundbuchamt (Amtsgericht)

Das Grundbuchamt führt das Grundbuch und ist dem zuständigen Amtsgericht angegliedert. Aus dem Grundbuch lässt sich entnehmen, wer Grundstückseigentümerin oder Grundstückseigentümer ist (Abteilung I), ob bestimmte Nutzungsrechte auf dem Grundstück liegen wie Dauerwohnrechte, Nießbrauchrechte, Erbbaurechte, Vorkaufsrechte, Wege- oder Leitungsführungsrechte (Abteilung II) und ob das Grundstück noch mit Grundschulden und Hypotheken belastet ist (Abteilung III).

### Finanzamt

Das Finanzamt erstellt die für die Eintragung ins Grundbuch erforderliche Unbedenklichkeitsbescheinigung als Nachweis über die ordnungsgemäße Entrichtung der Grunderwerbssteuer. Diese beträgt 5 % auf den Verkaufswert laut Kaufvertrag. Nach Fertigstellung einer neuen Immobilie ermittelt das Finanzamt den Einheitswert der Immobilie, der die Grundlage der gemeindespezifischen Grundsteuer darstellt.

### Finanzierungsinstitute

Zum Abschluss eines Kaufvertrages sollte die Finanzierung gesichert sein. Da die Wenigsten ihren Wunsch nach Immobilieneigentum ohne Fremdfinanzierung verwirklichen können, ist ein individuelles und maßgeschneidertes Finanzierungskonzept unter Einbeziehung von Eigenmitteln, Förderung und Krediten zu entwickeln (näheres siehe unten).

### Sachverständige

Auf Grund gesetzlicher Vorschriften benötigen die finanzierenden Banken zur Ermittlung des Beleihungswertes eines Objektes häufig Wertgutachten von Sachverständigen. Dabei werden zum Beispiel die Lage des Objekts, der Zustand eines darauf errichteten Gebäudes, die Kostenschätzung für einen geplanten Neubau und der erzielbare Mietertrag sowie die örtlichen Marktverhältnisse berücksichtigt. Sachverständige werden in der Regel von der finanzierenden Bank beauftragt. Sind mehrere Institute in die Finanzierung einbezogen, so greifen diese unter Umständen auf das gleiche Gutachten zurück.

Die Schätzgebühren dürfen Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmern nicht gesondert in Rechnung gestellt werden (unzulässige Regelung gemäß rechtskräftigem Urteil des Landgerichts Stuttgart, AZ 20 O 9/07).



### Planerinnen und Planer sowie Fachingenieurinnen und Fachingenieure

An dieser Stelle wird auf die Ausführungen zu den Beteiligten in bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Seite 25 verwiesen.

Ergänzend ist beim Bauen mit freien Planerinnen oder Planern darauf zu achten, dass auf Bauherrinnen und Bauherren einige Aufgaben zukommen, die nicht zum Verantwortungsbereich der Auftragnehmerinnen oder Auftragnehmer (Planerinnen oder Planer und/oder ausführende Baufirmen) gehören. Sie sollten daher bei der Kostenermittlung nicht übersehen werden. Dazu zählt die Herrichtung der Baustelle, das heißt es müssen die Lieferung von Baustrom und Bauwasser beantragt, Zufahrtswege für die Fahrzeuge sichergestellt und die Hausanschlüsse für Gas, Strom, Wasser, Abwasser, Telefon/Internet und gegebenenfalls Fernsehkabel beantragt und hergestellt werden. In jedem Falle sollten sich Bauherrinnen und Bauherren dabei von ihren Planerinnen oder Planern oder anderen Fachleuten beraten lassen oder Planerin bzw. Planer mit diesen Leistungen beauftragen.

Neben der Anforderung der NBauO, die diese an eine Bauleiterin oder einen Bauleiter stellt, muss die Bauleitung die Ausführung einer Baumaßnahme organisieren.

Unabhängig von der Beauftragung einer Bauleitung sollten während der Bauzeit die Bauherrinnen und Bauherren selbst die Baustelle nach Möglichkeit mehrmals in der Woche besuchen und sich als rechte Hand der Bauleitung sehen.

## Experte: Niedrigzinsen machen den Kauf von Immobilien attraktiv – aber auf die richtige Tilgung kommt es an

Niedrige Zinsen machen den Erwerb einer eigenen Immobilie derzeit für viele sehr attraktiv und lassen den Traum vom Haus oder der eigenen Wohnung häufig schneller wahr werden, als man denkt. Das kann Thomas Reich, Bereichsleiter Immobilien der Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg, bestätigen. Der Experte rät aber, sich umfassend beraten zu lassen und bei der Immobilienfinanzierung die niedrigen Zinsen besonders zu berücksichtigen. Denn es kommt vor allem auf die richtige Tilgung an, weiß er.

„Niedrigzinsen und eine niedrige Tilgung sind eine explosive Mischung“, sagt Reich. Denn was häufig auf den ersten Blick verlockend klingt, könne bei steigenden Zinsen irgendwann zum Nachteil werden. Zum Beispiel: Eine Familie möchte einen Kredit in Höhe von 100.000 Euro zu 2 Prozent Zinsen aufnehmen. Damit die laufenden Kosten niedrig bleiben, wünschen sie sich eine Tilgung von einem Prozent im Jahr. Thomas Reich zeigt auf: „Würde man eine solche Vereinbarung treffen, wäre die jährliche Belastung zwar nur 3000 Euro hoch, davon würden im ersten Jahr allerdings zwei Drittel für Zinsen aufgewendet und nur 1000 Euro gingen direkt in die Tilgung.“

Die Familie müsste bei gleichbleibenden Konditionen schließlich 55 Jahre lang das Darlehen abbezahlen. Kreditzinsen werden in der Regel bis zu 15 Jahre festgeschrieben und dann neu vereinbart, so der Experte. Eine übermäßig lange Laufzeit könne deshalb zur Belastung werden. Denn erfolgt die Anschlussfinanzierung ausgerechnet in einer Hochzinsphase, „könnte die Restschuld die finanziellen Möglichkeiten des Kreditnehmers strapazieren“, erläutert Reich.

Die Lösung liege in einer fundierten und seriösen Beratung, rät Reich: „Wir analysieren die individuellen Bedürfnisse, Pläne und Lebensumstände unserer Kunden sehr genau.“ Empfehlenswert sei in der Regel, die Tilgung eines Darlehens auf die Dauer von 30 Jahren auszurichten. „Je höher eine anfängliche Tilgung ist, desto kürzer wird die Kreditlaufzeit“, fasst er zusammen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ImmobilienCenter der Sparkasse in Gifhorn, Wittingen und Wolfsburg sind für diese Gespräche nach vorheriger Terminvereinbarung montags bis freitags da.

„Wir nehmen uns Zeit, ermitteln den Finanzierungsspielraum und beraten natürlich auch über mögliche staatliche Förderungen“, sagt der Immobilienfachmann. Sollte sich im Gespräch ergeben, dass der Erwerb einer Immobilie im Moment nicht ratsam sei, zeigen wir dem Kunden auf, was er tun kann, um seinen Traum zu einem späteren Zeitpunkt zu verwirklichen“, sagt Reich.



Thomas Reich,  
Bereichsleiter



Von Anfang bis Eigentum für Sie da:  
Ihre Sparkassen-Immobilienprofis.

 Sparkasse  
Gifhorn-Wolfsburg



Die Wirtschaftlichkeit einer Immobilienmaßnahme wird nur zu einem Teil durch die Baukosten selbst bestimmt. Hinzu kommen die laufenden Bewirtschaftungskosten (zum Beispiel Instandhaltung und Energieverbrauch) – einen sehr großen Anteil machen in der Regel aber die Finanzierungskosten aus. Dies gilt zumindest für alle Objekte, die überwiegend fremdfinanziert werden müssen. Die Finanzierungskosten schlagen natürlich umso höher zu Buche, je höher die Baukosten sind, die finanziert werden müssen, und je höher das Zinsniveau in dem Zeitraum ist, in dem die Finanzierung erfolgt. Durch eine optimale Finanzierung können gegenüber einer weniger guten Finanzierung daher höhere Baukosten leicht ausgeglichen werden.

Die Erkundigungen von Bauherrinnen und Bauherren zur individuellen, optimalen Finanzierung müssen daher ganz mit am Anfang der Überlegungen stehen. Nachdem der Wunsch zu bauen konkret wird, das geplante Objekt erste Konturen annimmt und sich ein erstes, grobes Rahmenbudget abzeichnet, sollten Finanzierungsangebote eingeholt werden.

#### Beratung durch mehrere Fachleute

In die optimale Finanzierung gehen viele Kriterien ein. Die angehenden Bauherrinnen und Bauherren sollten nicht versäumen, sich frühzeitig von mehreren Fachleuten beraten zu lassen. Fachleute findet man bei der Hausbank, den Finanzierungsinstituten, den Bausparkassen und unter den freien Finanzierungsmaklerinnen und Finanzierungsmaklern. Je nach persönlicher Situation (Einkommen, Familienstand) können ganz unterschiedliche Finanzierungsmodelle vorteilhaft sein. Die Beratungen sollten über den Vergleich klassischer Finanzmittel hinaus auch stets staatliche Fördermöglichkeiten und gegebenenfalls die steuerlichen Gegebenheiten der Bauherrinnen und Bauherren beinhalten.

Letztendlich erfordert eine Immobilienfinanzierung auch ein gutes Stück Vertrauen.

#### Dauerhafte Tragbarkeit der Belastung

Jede Bauherrin und jeder Bauherr muss sich überlegen, wie das Haus finanziert werden kann. Nur wer die gesamten Kosten aus eigenen Mitteln bestreiten kann, hat keine Belastungen aus der Finanzierung. Alle übrigen Kauf- bzw. Bauwilligen müssen Darlehen aufnehmen.

Die vertretbare Verschuldung hängt von der tragbaren Belastung ab. Die Tragbarkeit ist wesentlich von dem monatlichen Nettoeinkommen bestimmt. Neben der aus dem Hauserwerb resultierenden Belastung muss der laufende Lebensunterhalt ebenfalls aus dem Nettoeinkommen bestritten werden. Darüber hinaus sollte auch noch ein gewisser Spielraum für nicht vorhersehbare Ausgaben vorhanden sein.

Die mit dem Hauserwerb zusammenhängende Belastung setzt sich zusammen aus dem Kapitaldienst und den Bewirtschaftungskosten. Kapitaldienst nennt man die Summe aus Zinsen und Tilgung. Die Bewirtschaftungskosten werden leicht unterschätzt. Zu ihnen zählen die – gegenüber einer Mietwohnung meist höheren – kommunalen Gebühren für die Wasserversorgung, die Müllabfuhr und die Straßenreinigung, die Grundsteuer, Versicherungsprämien, die Kosten der Gartenpflege und der Heizungswartung und/oder der Schornsteinreinigung sowie Instandhaltungskosten bzw. Einstellungen in die Instandhaltungsrücklage. Bei Neubauten sollte man mit etwa 2 bis 3 Euro je Quadratmeter Nutz- bzw. Wohnfläche im Monat rechnen. Neben den Betriebskosten sollte auch an die Unterhaltung der Bausubstanz gedacht werden. Hier sollten monatliche Rücklagen von wenigstens 1 Euro je Quadratmeter angesetzt werden.

Die laufende Belastung muss dauerhaft tragbar sein. Der nach Abzug des Kapitaldienstes verbleibende Rest des Einkommens muss nicht nur ausreichend sein, um daraus den laufenden Lebensunterhalt und die Bewirtschaftungskosten bestreiten zu können, sondern sollte auch noch die Bildung von Rücklagen für nicht vorhergesehene Ausgaben zulassen. Dies bedeutet, dass Einkünfte, mit denen nicht auf Dauer gerechnet werden kann, auch außer Betracht gelassen werden sollten. Die Forderung dauerhafter Tragbarkeit beinhaltet ferner, dass man sich darüber im Klaren sein sollte, wie sich die Belastung über die Zeit entwickelt. Aus verschiedenen Gründen kann die Belastung in den nächsten Jahren steigen. Es ist daher ratsam – über die Anfangsbelastung hinaus – die Belastung durch die Baufinanzierung für die kommenden Jahre möglichst realistisch abzuschätzen.

#### Auswirkung von Zinsänderungen

Die Auswirkungen von Zinsänderungen auf die monatliche Belastung können erheblich sein. Belastungssteigerungen sind dann nicht gefährlich, wenn auch mit entsprechenden Steigerungen des Nettoeinkommens gerechnet werden kann. Solche Steigerungen waren in der Vergangenheit häufig zu beobachten – gerade bei Eigentümserwerb, die oft ein überdurchschnittliches Einkommenswachstum erlebt haben. Ob dies auch weiterhin der Fall sein wird, ist schwer absehbar.

Geht man davon aus, dass die laufende Belastung aus dem Kapitaldienst mittelfristig nicht mehr als ein Drittel des verfügbaren Einkommens ausmachen soll, so ergibt sich ganz zwangsläufig die Grundregel, dass die absolute Grenze für die Aufnahme von Fremdmitteln (Krediten) umso niedriger ist, je geringer das Haushaltsnettoeinkommen ist. Das heißt, dass weniger Verdienende einem stärkeren Zwang zur Auswahl eines möglichst preisgünstigen Objektes und zu möglichst hohen Eigenleistungen unterliegen als besser verdienende Haushalte.

Das bedeutet keineswegs immer, dass es Bauwillige mit höherem Einkommen leichter haben als die mit niedrigem Einkommen. Wer zum Beispiel im ländlichen Gebiet bereits über ein Baugrundstück verfügt, selbst handwerkliche Fähigkeiten hat und mit Nachbarschaftshilfe rechnen kann, kommt auch mit einem geringen Einkommen meist leichter zum Eigenheim als wesentlich besser Verdienende, die in der Großstadt leben, für das Baugrundstück einen hohen Preis bezahlen müssen und keine Möglichkeit zu Eigenleistungen in Form von Selbst- und Nachbarschaftshilfe haben.

Eine Möglichkeit, bei der Erwerbsentscheidung die geringere Belastungsfähigkeit bzw. ein unsicheres Einkommen zu berücksichtigen, besteht auch darin, dass man eine Gebrauchtimmoblie erwirbt. Diese ist in der Regel preiswerter, auch bei Berücksichtigung von notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen. Auf die Besonderheiten von Baufinanzierungen gebrauchter Immobilien wird an dieser Stelle jedoch nicht weiter eingegangen.

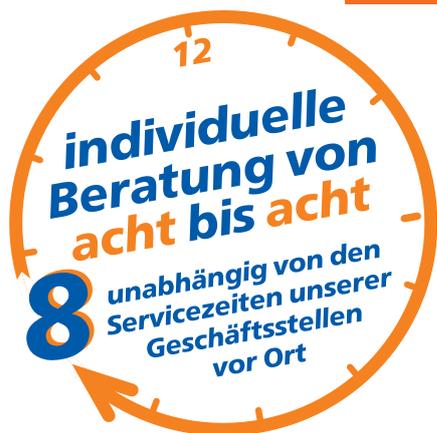
#### Rechtzeitig mit dem Sparen beginnen

Häufig wird die auf Erwerberinnen und Erwerber eines Eigenheims zukommende Belastung mindestens in den ersten zehn Jahren nach dem Bau oder Erwerb wesentlich höher sein als die Miete für die bisherige Wohnung. Gerade für Familien mit niedrigem Einkommen, die sonst nur wenig Eigenkapital erbringen können, empfiehlt es sich daher, zunächst über mehrere Jahre hinweg regelmäßig Eigenkapital anzusparen. Das kann zum Beispiel im Rahmen eines Bausparvertrages geschehen, der mit einer Anwartschaft auf ein zinsgünstiges Bauspardarlehen verbunden ist. Wer vor dem Bau oder Kauf bereits mehrere Jahre neben der Miete regelmäßig Sparleistungen erbracht hat, wird leichter mit den

# Geld verleihen kann jeder. Gut beraten nur wenige.

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.



Erleben Sie Beratungsqualität, bei der es um viel mehr geht als nur den Zinssatz. Denn bei einer privaten Baufinanzierung sollte doch vor allem eines zählen: Ihre ganz persönlichen Ziele und Wünsche. Deshalb beraten wir Sie ganzheitlich und individuell - und zwar wann und wo Sie wollen: von acht bis acht, in Ihrer Volksbank vor Ort oder bei Ihnen zuhause...

[www.vbsuedheide.de/baufi](http://www.vbsuedheide.de/baufi)

 **Volksbank  
Südheide eG**



zunächst hohen Belastungen nach Verwirklichung des Vorhabens zurechtkommen.

### Staatliche Fördermöglichkeiten

Der Staat hilft Bauwilligen zum Beispiel in der Vorsparphase beim Bausparen, mit zinsverbilligten Darlehen und den Mitteln des sozialen Wohnungsbaus. Wichtig dabei zu wissen ist, dass nur auf die Leistungen im Rahmen der Bausparförderung und auf die steuerlichen Hilfen ein gesetzlicher Rechtsanspruch besteht, während mit den Hilfen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus nicht mit absoluter Sicherheit gerechnet werden kann.

### Bausparen

Das Bausparen gehört in vielen Fällen zu den Finanzierungsbausteinen. Das Grundkonzept des Bausparens besteht aus einer längerfristigen Ansparphase mit regelmäßigen Raten, durch die ein Anrecht auf ein niedrig verzinstes Bauspardarlehen erworben wird. Für das Bauspardarlehen wird zudem in der Regel nur eine nachrangige Absicherung im Grundbuch erforderlich.

Die Grundprinzipien des Bausparens sind bei allen Bausparkassen gleich. Man schließt einen Bausparvertrag ab und spart monatliche Beträge, die in erster Linie von der Höhe der Bausparsumme bestimmt werden. Die Spar- und Darlehensbedingungen zielen auf einen langfristigen Sparprozess. Im Grundsatz bestimmt der Zins für die Sparerinnen und Sparer auch den Zins für die Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmer. Nach Gewährung des Bauspardarlehens zahlen Bausparerinnen und Bausparer eine aus Zins und Tilgung zusammengesetzte Annuität, die sich jährlich gewöhnlich auf 12 % der Darlehenssumme beläuft, also auf 1 % monatlich.

Die Annuität für Bauspardarlehen ist deshalb relativ hoch, weil das Bauspardarlehen schnell (im Allgemeinen in 12 Jahren) getilgt werden soll. Das Bausparen wird gegenüber anderen Sparformen vom Staat durch die Gewährung von Bauspar- bzw. Wohnungsbauprämien und Arbeitnehmersparzulagen gefördert.

### Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Mit ihren Programmen für Wohnimmobilien unterstützt die KfW-Förderbank die Wohnungsbau- und Vermögenspolitik der Bundesregierung. Durch das Programm werden von der KfW der Bau und der Erwerb, die Modernisierung und insbesondere die energetische Sanierung von Häusern und Wohnungen gefördert. Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer profitieren vor allem von den günstigen Zinsen der KfW. Darüber hinaus bietet die Förderbank bei langen Zinsbindungsfristen eine langfristige und solide Kalkulationsgrundlage.

Die KfW-Förderkredite gehören heute bei den meisten Banken zum Standardangebot (teilweise jedoch nur auf Anfrage). Anträge für die Förderkredite können bei Banken oder Sparkassen gestellt werden.

Weitere Informationen gibt es

- bei der Hausbank,
- bei der NBank (Telefon: 0511/30031-333 oder im Internet unter [www.nbank.de](http://www.nbank.de)) und
- bei der KfW (Telefon: 0800/5399002 (kostenfreie Servicenummer) oder im Internet unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de)).

### Sozialer Wohnungsbau

Eine Förderung im sozialen Wohnungsbau ist nicht nur davon abhängig, dass die persönlichen Voraussetzungen erfüllt sind (zum Beispiel Kinderzahl und Unterschreitung der Einkommensgrenze),

sie hängt auch davon ab, ob der zuständigen Bewilligungsstelle des Landes entsprechende Mittel zur Verfügung stehen. Wenn Bauwillige auf eine Förderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus unbedingt angewiesen sind, sollten sie deshalb erst dann in größerem Umfang Zahlungsverpflichtungen eingehen, wenn mit Sicherheit mit einer Förderung gerechnet werden kann. Die Erteilung des Bewilligungsbescheides oder die Genehmigung eines vorzeitigen Baubeginns sollte also abgewartet werden.

Weitere Informationen gibt es

- bei der NBank (Telefon: 0511/30031-0 oder im Internet unter [www.nbank.de](http://www.nbank.de)) sowie
- bei der Wohnraumförderungsstelle im Landkreis Gifhorn (Telefon: 05371/82685 oder 643).

### Weitere Fördermöglichkeiten

Insbesondere im Hinblick auf die Energieversorgung und Dämmung von Häusern werden von verschiedenen Bundesministerien und -ämtern Förderungen vorgenommen. So zum Beispiel fördert das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle unter anderem Energiesparberatungen, das Heizen mit erneuerbaren Energien und die Kraft-Wärme-Kopplung.

Näheres hierzu ist im Internet unter [www.bafa.de](http://www.bafa.de) oder unter der Telefonnummer 06196/908-0 zu erfahren.

### Darlehen und Bürgschaften

Banken und Sparkassen wollen als Gläubigerinnen und Gläubiger sichergehen, dass sie das Geld auch zurückbekommen. Sie lassen sich deshalb Sicherheiten geben. Dies geschieht, indem in der Regel eine Grundschuld oder eine Hypothek in das Grundbuch des jeweiligen Grundstückes eingetragen wird. Durch die Bestellung einer Grundschuld wird erreicht, dass das belastete Grundstück der oder dem aus der Grundschuld Berechtigten für eine bestimmte Geldsumme haftet. Durch die Bestellung einer Hypothek wird eine persönliche Forderung – zum Beispiel ein Darlehen einer Bank an Bauherrinnen und Bauherren – an einem Grundstück dinglich gesichert. Gegenüber der Hypothek hat die Bestellung einer Grundschuld den Vorteil, dass Änderungen im Vertrag über das Darlehen, das durch die Grundschuld gesichert werden soll – beispielsweise die Erhöhung dieses Darlehens – ohne weitere Eintragungen im Grundbuch möglich sind, sofern die eingetragene Grundschuld genügend hoch ist. Man unterscheidet erstrangig und nachrangig gesicherte Darlehen. Erstrangige Darlehen werden im Allgemeinen bis zur Höhe von etwa 60 % des Beleihungswertes vergeben, nachrangige Darlehen bis zu 80 %. Der Beleihungswert liegt überwiegend unter dem Kaufpreis und/oder den Baukosten des Objekts.

Ein nachrangig gesichertes Darlehen, auch bezeichnet als 1b-Hypothek oder zweitrangig gesichertes Darlehen, wird benötigt, wenn Eigenkapital, die normale erstrangige Hypothek und gegebenenfalls Verwandtendarlehen nicht für die Finanzierung genügen. Bei persönlicher Bonität von Schuldnerinnen und Schuldner vergeben Sparkassen und Banken auch solche Darlehen. Diese sind jedoch etwas teurer als die erstrangigen Kredite.

Nachrangig gesicherte Darlehen können auch mit einer Bürgschaft eines öffentlich-rechtlichen Instituts zusätzlich abgesichert werden. Die Bürgschaft beinhaltet, dass in dem Fall, in dem ein Darlehen weder von der Schuldnerin oder dem Schuldner noch aus dem Erlös einer Zwangsversteigerung zurückgezahlt werden kann, das Institut die Schuld übernimmt. Das Kreditinstitut ist also voll abgesichert. Jedoch bleibt die Schuld der Darlehensnehmerin oder des Darlehensnehmers bestehen. Die Forderung geht auf

## 13. Wirtschaftlichkeitsaspekte und Baufinanzierung

den Bürgen über. Dementsprechend sind die Zinsen bei einer solchen verbürgten Hypothek auch genauso niedrig wie bei einer erstrangigen Hypothek. Dazu kommt allerdings eine Bürgschaftsgebühr. Bürgschaften können in der Regel bei dem zuständigen Landesförderinstitut (NBank Telefon: 0511/30031-0) beantragt werden.

### Darlehen mit festem Zins

Bei der Auswahl des Kredits sind die wichtigsten Merkmale der Zins, die Dauer der Zinsfestschreibung und – sofern vereinbart – das so genannte Disagio (Abschlag als vorausbezahlter Zins). Nur im Ausnahmefall ist der Zins für die gesamte Laufzeit des Kredits festgeschrieben. Zum Ablauf der Zinsfestschreibungsfrist wird über den Zinssatz neu verhandelt. Dann kann auch unter Einhaltung einer Frist von in der Regel einem Monat die Bank gewechselt werden, wenn andere Kreditinstitute günstigere Konditionen bieten. Der Wechsel ist allerdings mit Kosten verbunden, da die Rechte der Gläubigerinnen und Gläubiger ins Grundbuch eingetragen werden müssen, es sei denn, neue und alte Gläubigerin oder Gläubiger einigen sich über eine Abtretung außerhalb des Grundbuchs.

Über die bei einer Umschuldung anfallenden Kosten sollten sich Schuldnerinnen und Schuldner bei den Kreditinstituten informieren.

### Darlehen mit variablem Zins

Besonders Sparkassen und Kreditgenossenschaften, aber auch Banken, vergeben neben Darlehen mit Festzinssatz solche mit variablem Zinssatz. Bei ihnen wird der Zinssatz der jeweiligen Entwicklung des Kapitalmarktzinses angepasst. Daher geht aus den Kreditverträgen üblicherweise nicht hervor, wann und in welchem Ausmaß diese Anpassungen vorzunehmen sind. Die Frage, ob ein Darlehen mit Zinsfestschreibung oder mit Zinsanpassung günstiger ist, lässt sich nicht allgemein beantworten. Die Entscheidung ist abhängig von den Zinserwartungen, dem Wunsch nach einer – zeitlich befristeten – festen Belastung oder dem Wunsch nach Sondertilgungen oder vollständiger vorzeitiger Darlehensrückzahlung.

### Zinsfestlegungen

Zinsfestlegungen für fünf bis zehn Jahre, aber auch 20 Jahre, führen zu überschaubaren Belastungen während eines langen Zeitraumes. Dies ist besonders für Haushalte, bei denen die Belastung einen großen Anteil am verfügbaren Einkommen ausmacht, ein großer Vorteil. Allerdings sind die Zinsen regelmäßig bei längerer Bindungsfrist höher.

Bei manchen Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmern entsteht jedoch während der Darlehenslaufzeit auf Grund günstiger Umstände der Wunsch, die Darlehen schneller zu tilgen als ursprünglich gedacht. Während der Festschreibungszeit für den Zins ist dies jedoch ohne besondere Vereinbarung nur möglich, wenn Vorfälligkeitsentschädigungen in Kauf genommen werden. Die Vorfälligkeitsentschädigung ist umso höher, je größer die Differenz zwischen dem geschuldeten Darlehenszins und dem am Kapitalmarkt für die Restlaufzeit erzielbaren Anlagezins ist. Sondertilgungen in begrenztem Rahmen ohne Vorfälligkeitsentschädigungen lassen sich allerdings auch vereinbaren.

Darlehen mit variablen Zinsen ermöglichen dagegen nach der vereinbarten Kündigungsfrist Sondertilgungen und lassen sich ohne weitere Kosten vorzeitig vollständig tilgen. Es kann zu überlegen sein, den Kreditbedarf teilweise mit variablen Zinsen und teilweise mit festen Zinsen zu decken.

### Bereitstellungszinsen

Wenn eine Hypothekenbank, eine Bank, eine Sparkasse oder eine Bausparkasse Bauherrinnen und Bauherren oder Hauskäuferinnen und Hauskäufern eine Darlehenszusage gibt, dann verpflichtet sie sich, die zugesagten Geldmittel bereitzuhalten. Nun kann es vorkommen, dass die Schuldnerin oder der Schuldner die ihr oder ihm zugesagten Geldmittel noch nicht abgerufen oder die grundbuchrechtlichen Voraussetzungen für eine Absicherung des Kredits noch nicht geschaffen hat. Während dieser Zeit zwischen Darlehenszusage und Überweisung des Geldes an die Schuldnerin oder den Schuldner – also während der Bereitstellungszeit – verlangt das Kreditinstitut unter Umständen eine Entschädigung, die Bereitstellungszinsen. Auch über die Bereitstellungszinsen kann mit der Bank verhandelt werden, insbesondere über die Fristen, in denen noch keine Bereitstellungszinsen erhoben werden. Bauherrinnen und Bauherren oder Käuferinnen und Käufer können viel Geld sparen, wenn sie ihre Eigenheimpläne genau mit den Finanzierungsplänen abstimmen.

### Selbsthilfe

Heute werden nach § 36 des II. Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) unter Selbsthilfe Arbeitsleistungen verstanden, die von den Bauherrinnen oder Bauherren selbst, von ihren oder seinen Angehörigen sowie von anderen unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit zur Durchführung eines Bauvorhabens erbracht werden.

So gesehen wird die Selbsthilfe als „Muskelhypothek“ zur Erleichterung der Finanzierung von Wohneigentum gesetzlich berücksichtigt. Das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit sieht dementsprechend Dienst- oder Werkleistungen, die auf Gefälligkeit oder Nachbarschaftshilfe beruhen, sowie Selbsthilfe im Sinne des II. WoBauG als zulässig an. Selbsthilfe kann und darf also nicht als ungesetzliche Schwarzarbeit eingestuft werden. Allerdings ergeben sich in der Realität oftmals Probleme in der eindeutigen Abgrenzung.

Selbsthilfe kann aber auch dann zu einem besonderen Problem werden, wenn ihr Anteil an der Gesamtfinanzierung überbewertet wird. Hierzu neigen Bauherrinnen und Bauherren immer wieder bei dem Bemühen um eine tragbare Finanzierung. Nicht selten wird dann später festgestellt, dass die eigenen Arbeiten auf der Baustelle die eigenen Kräfte überfordern.

### Prüflisten zur Finanzierung

Prüflisten sind ein methodisches Hilfsmittel, um Vollständigkeit und Richtigkeit der eigenen Überlegungen zu überprüfen.

### Kostenplan, Finanzierungsplan, tragbare Belastung

Auf dem Weg zum Wohneigentum müssen Bauinteressierte eine Vielzahl von Informationen möglichst lückenlos erfassen, ordnen und bei Bedarf auch fortschreiben. Der „Kostenplan“ soll durch seine ausführliche Darstellung von Einzelpositionen dazu anregen, alle in Betracht zu ziehenden Kosten innerhalb und außerhalb der Baufinanzierung möglichst genau und vollständig zu erfassen. Einem Nachfinanzierungsbedarf, der darauf zurückzuführen ist, dass einzelne Positionen der Kostenkalkulation schlicht vergessen worden sind, kann dadurch entgegengewirkt werden.

Der nächste wichtige Schritt, aufbauend auf dem „Kostenplan“, besteht in der Erarbeitung eines möglichst gut auf die individuellen Einkommens- und Vermögensverhältnisse von Bauinteressierten zugeschnittenen Finanzierungsplanes. Es ist zu prüfen, ob künftig im neuen Zuhause noch genug Geld übrig bleibt, um die Lebenshaltungskosten dauerhaft zu bestreiten. Ist dies nicht möglich, so sollte von der Realisierung des Immobilienwunsches derzeit abgesehen werden.



Vor der eigentlichen Grundstückssuche steht die Entscheidung für eine bestimmte Lage der Immobilie. Sie ist nicht nur entscheidend für den Wohnwert. Grundstücke auf dem Land oder in weniger zentraler Lage sind häufig preiswerter als im städtischen Raum oder im Umland einer Großstadt.

Nachteil ist unter Umständen ein längerer Weg zur Arbeit, zur Schule oder zum Einkaufen, und damit höhere Fahrtkosten, die auf Dauer die Ersparnis beim Erwerb des Grundstücks in dezentraler Lage wettmachen können. Die Vor- und Nachteile sowie die kurz- und langfristigen Kosten der unterschiedlichen Standorte sollten daher sorgsam verglichen werden.

Zum Grundstückskauf sind verschiedene Vorüberlegungen anzustellen:

- Grundstücksgröße,
- Nutzfläche,
- Wohnfläche.

Die erforderliche Grundstücksgröße hängt vom geplanten Haustyp ab: Ein freistehendes Haus benötigt mindestens 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, ein Doppelhaus mindestens 280 m<sup>2</sup>, und Grundstücke für Reihenhäuser beginnen bei 150 m<sup>2</sup>. Oft ist ein solcher Haustyp durch Vorgaben im Bebauungsplan festgeschrieben, der auch maximale Baudichten, gemessen in Grund- und Geschossfläche pro Quadratmetern Grundstück, vorschreibt (siehe Berechnung Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)).

### Infrastruktur

Hat man ein Grundstück von seinem Wohnumfeld her in die enge Wahl gezogen, sollte die Infrastruktur rund um das Grundstück geprüft werden, zum Beispiel die Entfernung zu

- den Arbeitsplätzen,
- Kindergärten,
- Schulen,
- Lebensmittelgeschäften,
- Arztpraxen, aber auch die
- Anbindung an das öffentliche Bahn- und Busnetz.

Bevor die Entscheidung für ein Grundstück nach Lage und Preis fällt, sollte es noch genauer betrachtet werden.

### Bodenbeschaffenheit

Von erheblicher Bedeutung ist die Bodenbeschaffenheit des Grundstücks:

- Ist es ohne weiteres bebaubar?
- Liegt ein Bodengutachten vor?
- Wie hoch ist der Grundwasserspiegel?
- Ist der Bauplatz möglicherweise ein Altlastenstandort?

Informationen hierzu erhält man bei den Bauämtern der Gemeinden oder beim Umweltamt des Landkreises, aber auch durch Gespräche mit Nachbarn und vielleicht über Baufirmen, die bereits in dieser Gegend gebaut haben.

Wird erst nach Baubeginn festgestellt, dass etwa der Boden nicht tragfähig ist oder Wasserhaltungsmaßnahmen zur Baudurchführung erforderlich sind, muss man mit erheblichen Mehrkosten rechnen. Baut man mit einer freien Planerin oder einem freien Planer, dann sollte man ihn bei diesen Recherchen hinzuziehen beziehungsweise einbinden.

### Rechtliche Rahmenbedingungen

Vor Vertragsabschluss sollte die planungsrechtliche Bebaubarkeit des Grundstücks geklärt werden. Es ist beim Bauamt der jeweiligen Gemeinde nachzufragen,

- ob ein gültiger Bebauungsplan vorliegt oder in Arbeit ist,
- wie nach dem Bebauungsplan gebaut werden darf (zum Beispiel im Hinblick auf die äußere Gestalt des Gebäudes, die
- Bauweise, Abstandsmaße zur Grundstücksgrenze, Bebauungstiefe),
- welche Vorgaben mögliche Ortsgestaltungssatzungen enthalten.

Dabei kann man gleichzeitig erfahren, ob in nächster Zeit in der Umgebung Straßen oder Schienenwege gebaut werden, ob in unmittelbarer Nähe ein Gewerbegebiet oder ähnliche das Wohnumfeld beeinträchtigende Vorhaben geplant sind.

### Kosten des Grundstückskaufes

Man kann bereits beim Grundstückskauf mit dem Sparen beginnen. Die Grundstücks- und Erschließungskosten bilden häufig mit 20 % bis 25 % einen beachtenswerten Anteil der Gesamtkosten der Baumaßnahme. Allgemein beginnen die Kaufpreise für baureifes Land in Wohngebieten heute bei etwa 30 Euro/m<sup>2</sup> in kleinen ländlichen Gemeinden und erreichen 250 Euro/m<sup>2</sup> und mehr in großen Städten.

Es ist auch zu beachten, dass ein großes Grundstück neben dem eigentlichen Kaufpreis weitere Kosten nach sich zieht. Die Erschließungskosten sind höher, ebenso die Grunderwerbssteuer. Auch für die jährlich zu entrichtende Grundsteuer hat die Grundstücksgröße Bedeutung, gleiches gilt für Anliegerbeiträge und die Gebühren für Straßenreinigung und gegebenenfalls Niederschlagswasserbeseitigung.

Zum Preisvergleich verschiedener Grundstücksangebote findet man Anhaltspunkte in den Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwertkarten, die von den Gutachterausschüssen der zuständigen



## 14. Das Grundstück



Katasterämter erstellt werden. Daneben gibt der Ring Deutscher Makler ebenso wie andere Vereinigungen Preisspiegel heraus, die gewisse Anhaltspunkte über Grundstückswerte geben. Statistische Durchschnittswerte für baureifes Land sind jedoch nur wenig hilfreich, da sie die lokalen Besonderheiten nicht berücksichtigen. Auch der regelmäßige Vergleich der Grundstückspreise im Immobilienteil der Tageszeitung oder im Internet verschafft einen Überblick.

Zu den Gesamtkosten für das Grundstück zählen:

- Grundstückspreis
- Gegebenenfalls Kosten für Vermessung
- Gegebenenfalls Kosten für Baugrundgutachten
- Gegebenenfalls Kosten für eine Bauvoranfrage
- Notargebühren (0,8 % bis 1,5 % des Kaufpreises für Kaufabwicklung und Grundbucheintragung)
- Grundbucheintragung (etwa 1,5 % des Kaufpreises)
- Gegebenenfalls Maklerprovision (meist 3 % bis 6 % des Kaufpreises zuzüglich Mehrwertsteuer)
- Grunderwerbssteuer (5 % des Kaufpreises)

### Erschließungskosten

Man sollte sich möglichst nur ein voll erschlossenes Baugrundstück kaufen und sich bei der Erschließungsträgerin oder dem Erschließungsträger oder bei der Verkäuferin oder dem Verkäufer erkundigen, ob die vollständige öffentliche Erschließung im Grundstückspreis enthalten ist. Auch sollte mit der zuständigen Gemeinde geklärt sein, ob in absehbarer Zeit eventuell mit Nachforderungen oder weiteren Erschließungskosten zu rechnen ist. Wenn ja, sollten diese Kosten im Finanzierungsplan unbedingt berücksichtigt und ihre Verteilung zwischen Käuferin und Käufer sowie Verkäuferin und Verkäufer im Kaufvertrag geregelt werden. Stehen noch Erschließungsmaßnahmen aus, haben die Gemeinden das Recht, Vorausleistungen auf den künftigen Erschließungsbeitrag zu verlangen, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wurde und mit der Herstellung der Erschließungsanlage in absehbarer Zeit zu rechnen ist. Ferner können Vorausleistungen erhoben werden, wenn mit der Herstellung der Erschließungsan-

lage begonnen wird. Zur vollständigen öffentlichen Erschließung gehören die Anlage von Straßen, Wegen, Grünflächen sowie die Verlegung der Hauptkanäle und -leitungen für Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telefon/Internet.

Die Kosten der Erstellung der Hausanschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser oder Telefon vom Abzweig der Hauptleitung beziehungsweise der Grundstücksgrenze bis ins Haus sind regelmäßig selbst zu beantragen und zu bezahlen. Die Hausanschlüsse werden von den Ver- und Versorgungsunternehmen oder durch von ihnen konzessionierte Firmen verlegt. Eigenleistungen sind oft in Absprache mit dem jeweiligen Ver- und Versorgungsunternehmen möglich. Dort kann man auch die Kosten beziehungsweise die Kosteneinsparungen erfragen.

Sparen lässt sich – zum Beispiel bei Doppelhäusern oder Reihenhäusern – durch gemeinsame Hausanschlüsse sowie durch eine gemeinsame Heizungsanlage mit den Nachbarn. Die Grundstücke müssen dann aber als Gemeinschaftseigentum mit Sondernutzungsrechten ins Grundbuch eingetragen werden.

### Sonderfall Erbpacht

Gemeinden oder Kirchengemeinden verkaufen nicht immer, sondern vergeben Grundstücke, zum Beispiel an kinderreiche Familien, oft auch in Erbpacht. In solchen Fällen pachtet man das Grundstück für eine bestimmte Zeit, meist 99 Jahre, und bekommt die Nutzungsrechte gegen einen jährlichen Erbbauzins übertragen. Der Erbbauzins beträgt zu Beginn in der Regel etwa 4 % des Bodenwertes. Grundstück und Gebäude fallen nach der Pachtzeit an die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer zurück, es sei denn, der Vertrag wird verlängert. Läuft ein Erbpachtvertrag aus, so muss die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer für ein mittlerweile bestehendes Haus eine entsprechende Entschädigung leisten. Erbpacht kann, muss aber nicht preiswert sein. Man sollte deshalb in einem solchen Fall die Erbpachtregeln genau prüfen, ob Steigerungsraten enthalten sind, etwa durch eine Kopplung an die Inflationsrate.



Sobald sich Käuferin und Käufer sowie Verkäuferin und Verkäufer einig geworden sind, sollten die Käuferinnen und Käufer sich von den Verkäuferinnen und Verkäufern eine schriftliche Einwilligung zur Einsicht in das Grundbuch geben lassen. Damit kann beim Grundbuchamt das entsprechende Grundbuchblatt eingesehen werden.

### Notarielle Beurkundung des Kaufvertrages

Jeder Grundstückskauf bedarf der notariellen Beurkundung. Notarinnen und Notare sind verpflichtet, Käuferinnen und Käufer sowie Verkäuferinnen und Verkäufer über ihre Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag aufzuklären und die Voraussetzungen für die Grundbucheintragung zu schaffen.

Vor der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages sollten Käuferinnen und Käufer mit den Verkäuferinnen und Verkäufern über die Konditionen zur Übernahme von Eintragungen im Grundbuch verhandeln oder die Eintragungen vorher löschen lassen.

Sämtliche derartigen Vereinbarungen sind auf jeden Fall im Kaufvertrag festzuhalten. Auch die Erschließungssituation sollte im Kaufvertrag festgehalten werden, zum Beispiel ob das Grundstück voll erschlossen ist oder welche Erschließungsmaßnahmen bzw. -kosten noch ausstehen. Zudem sollten sich Käuferinnen und Käufer im Kaufvertrag bestätigen lassen, dass das Grundstück frei von rückständigen öffentlich-rechtlichen Lasten und Abgaben ist. Ist dies nicht der Fall, sollte im Kaufvertrag vereinbart werden, wer nach endgültiger Abrechnung der Erschließungskosten eventuell Rückerstattungen erhalten soll oder Nachforderungen zu entrichten hat.

### Besonderheiten beim Kauf einer Eigentumswohnung

Beim Kauf einer Eigentumswohnung entscheidet man sich für eine besondere Eigentumsform. Sie ist eine Mischform aus Alleineigentum an der Wohnung (Sondereigentum) und einem bestimmten Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum (Gemeinschaftseigentum). Das Sondereigentum steht Käuferinnen und Käufern zur ausschließlichen und alleinigen Nutzung zu. Dazu zählen die zur Wohnung gehörenden Räume (auch Kellerräume), die nicht tragenden Wände, die Türen innerhalb der Wohnung sowie die Innenausstattung, also Elektro- und Sanitärinstallationen, Decken- und Wandputz, die Tapeten, die Fußbodenbeläge sowie die Innenseiten der Fenster und der Wohnungseingangstür. Das Gemeinschaftseigentum steht allen Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern



zum Mitgebrauch zur Verfügung. Dazu gehören das Grundstück, alle tragenden Gebäudeteile sowie alle Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer dienen. An ihnen dürfen die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer allein keine (baulichen) Veränderungen vornehmen.

Käuferinnen und Käufer einer Eigentumswohnung werden also Mitglieder einer Gemeinschaft, die bestimmte Rechte einräumt, gleichzeitig aber auch Pflichten auferlegt. Die gesetzlichen Regelungen hierzu enthält das Wohnungseigentumsgesetz (WEG), das unter anderem die Aufstellung einer Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung fordert.

In der Teilungserklärung und dem dazugehörigen Aufteilungsplan der betreffenden Wohnanlage wird festgelegt, welche Wohn- und Nebenräume sowie Gebäudeteile zu den einzelnen Eigentumseinheiten gehören. Aus dem Aufteilungsplan ist die Aufteilung des Gebäudes mit Lage und Größe der im Sonder- und im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile erkennbar.

Die Teilungserklärung wird in der Regel ergänzt durch Regelungen über die rechtlichen Beziehungen der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer untereinander. In dieser „Satzung“, der Gemeinschaftsordnung, werden Regelungen über den Umgang mit der gemeinsamen Wohnanlage getroffen, die die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes ergänzen oder abändern können.

Auch diese Vereinbarungen sind für Käuferinnen und Käufer von weitreichender Bedeutung, da sie hiermit an wesentliche Rechte und Pflichten gebunden werden. Es werden Sondernutzungsrechte (für Gartenflächen, Kfz-Stellplätze usw.) vergeben, das Stimmrecht und der zukünftige Stimmanteil in der Eigentümerinnen- und Eigentümerversammlung festgelegt sowie die Aufteilung der laufenden gemeinschaftlichen Kosten (etwa nach Wohnfläche beziehungsweise Anzahl der Wohnräume oder nach Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner) bestimmt. Eine Gemeinschaftsordnung kann wie eine Teilungserklärung nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer und mit einer Eintragung ins Grundbuch abgeändert werden.

Vor der Unterschrift unter einen entsprechenden Kaufvertrag sollten sich Käuferinnen und Käufer insbesondere über die Regelungen in der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung informieren.



## 16. Aufgaben von Planerinnen und Planern

Bei dem Bau eines Gebäudes nehmen Bauherrinnen und Bauherren infolge mangelnder Kenntnisse und Erfahrungen in aller Regel die Hilfe von Planerinnen und Planern in Anspruch. Planerinnen und Planer werden auch als „Erfüllungsgehilfinnen“ oder „Erfüllungsgehilfen“ von Bauherrinnen und Bauherren bezeichnet. Planung und Bauleitung lassen sich in verschiedene Leistungsphasen aufteilen. Sie können in Anlehnung an § 34 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ausformuliert und vereinbart werden. Planerinnen und Planer helfen Bauherrinnen und Bauherren, ihre Ideen zu konkretisieren und in genehmigungsfähige und ausführbare Pläne umzusetzen sowie das Bauwerk zu realisieren.

### Grundlagenermittlung, Vor- und Entwurfsplanung

Nach der Ermittlung und Klärung der Vorstellungen im Hinblick auf Umsetzbarkeit, Flächen- und Raumbedarf sowie Kosten stellen Planerinnen und Planer den Bauherrinnen und Bauherren mehrere Planungsalternativen vor, erarbeiten erste Planskizzen und führen gegebenenfalls Verhandlungen mit Behörden über die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens. Wenn die Bauherrinnen und Bauherren sich dann für eine Planungsalternative entschieden haben, erarbeiten die Planerinnen und Planer daraus den Entwurf. Diese Arbeiten entsprechen den Leistungsphasen 1 bis 3 der HOAI (Grundlagenermittlung, Vor- und Entwurfsplanung).

### Genehmigungsplanung

Auf der Grundlage der Entwurfsplanung wird die Genehmigungsplanung erstellt (Leistungsphase 4 der HOAI) und das bauordnungsrechtliche Verfahren für das Bauvorhaben eingeleitet.

### Ausführungsplanung und Vergabe

Die Entwurfs- beziehungsweise Genehmigungsplanung ist in der Regel nicht detailliert genug, damit Bau- und Handwerksunternehmen danach arbeiten können. Dazu müssen die Planerinnen und Planer Konstruktions- und Detailzeichnungen erstellen (Leistungsphase 5 der HOAI), in denen Detaillösungen des Hausbaus in dem dafür angemessenen Maßstab dargestellt werden.

Mit Hilfe dieser Ausführungsplanung können die Planerinnen und Planer nun die Ausschreibungsunterlagen (die so genannten Leistungsbeschreibungen und -verzeichnisse) für Bauunternehmerinnen und Bauunternehmer sowie Handwerkerinnen und Handwerker erstellen (Leistungsphase 6 der HOAI). Für jedes Gewerk (also die einzelnen Handwerksbereiche wie Zimmerei- oder Klempnereiarbeiten) werden die erforderlichen Leistungen und Baumaterialien aufgeführt, Mengen- und Massangaben ermittelt und Qualitäten vorgegeben. Diese Unterlagen werden von den Planerinnen und Planern an jeweils mehrere Baufirmen oder Handwerksbetriebe verschickt und Angebote erbeten. Mindestens drei Angebote sollten pro Leistungsverzeichnis eingeholt, geprüft und miteinander verglichen werden. Das Ergebnis wird in einem Preisspiegel festgehalten und mit der bisherigen Kostenberechnung verglichen.

Mit Empfehlungen versehen wird den Bauherrinnen und Bauherren das Ausschreibungsergebnis zur Entscheidung vorgelegt (Leistungsphase 7 der HOAI). Die Bauherrinnen und Bauherren wählen aus, erhalten Bauvertragsentwürfe, die von den Planerinnen und Planern vorbereitet werden, und erteilen die Aufträge (die so genannte Vergabe).

### Objektüberwachung

Auf die Objektüberwachung entfallen aufgrund des Projektverlaufs die Koordination der Bauausführung und die Überwachung auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung, den Ausführungs-

plänen, den Leistungsbeschreibungen sowie mit den anerkannten Regeln der Technik und Vorschriften z. B. durch einen bauleitenden Architekten. Für die Aufgaben der Objektüberwachung bei Gebäude, Freianlagen und raumbildende Ausbauten bietet der § 34 – siehe auch Anlage 10 – der HOAI 2013 entsprechende Anhaltspunkte.

Zu den Aufgaben der Objektüberwachung gehören u.a.:

- Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten (z. B. Fachingenieure),
- Überwachung und Detailkorrektur von Fertigteilen,
- Aufstellen und Überwachen eines Zeitplanes (Balkendiagramm): Bauzeitenplan,
- Führen eines Bautagebuches,
- Gemeinsames Aufmaß mit den bauausführenden Unternehmen,
- Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter unter Feststellung von Mängeln,
- Rechnungsprüfung,
- Kostenfeststellung nach DIN 276 oder nach dem wohnungsrechtlichen Berechnungsrecht,
- Antrag auf behördliche Bauabnahmen und Teilnahme daran,
- Übergabe des Objekts einschließlich Zusammenstellung und Übergabe der erforderlichen Unterlagen, zum Beispiel Bedienungsanleitungen, Prüfprotokoll,
- Auflisten der Gewährleistungsfristen,
- Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme der Bauleistungen festgestellten Mängel,
- Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen und dem Kostenanschlag.

### Zeitplanung

Von der Bauleitung sollte ein Zeitplan erstellt und danach der zeitliche Bauablauf organisiert und die einzelnen Gewerke koordiniert werden. Eine gute Zeitplanung ist nicht nur erforderlich, um einen Fertigstellungstermin abzusichern, sondern auch, um Mehrkosten durch Bauzeitverzögerungen zu vermeiden. Die Aufgabe der Bauleitung ist es auch zu gewährleisten, dass die bauordnungsrechtlichen Vorgaben, unter anderem auch aus eventuellen Nebenbestimmungen der Baugenehmigung, eingehalten werden und nach den Ausführungsplänen sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik mängelfrei gebaut wird.

### Abnahmen

Die Abnahmeformen bzw. -arten regelt § 12 VOB, Teil B sowie § 640 BGB für einen BGB-Werkvertrag. Die Abnahme setzt voraus, dass die Bauleistungen im Wesentlichen vertragsgemäß fertiggestellt und frei von Mängeln sind. Dem Auftragnehmer wird empfohlen, dies mit einer Fertigstellungsmeldung dem Auftraggeber – möglichst schriftlich – anzuzeigen. Die Abnahme bei einem Bauvertrag nach VOB ist auf Verlangen des Auftragnehmers durch den Auftraggeber innerhalb von 12 Werktagen durchzuführen. Die Vertragspartner können auch eine andere Frist vereinbaren. Eine besondere Form für das Verlangen ist nicht vorgeschrieben. Die Schriftform wird jedoch empfohlen.

Der Auftraggeber kann die Abnahme verweigern, wenn wesentliche Mängel vorliegen. Die Beseitigung dieser Mängel kann er zur Voraussetzung für die Abnahme machen. Wenn jedoch nur unwesentliche Mängel vorliegen oder unwesentliche Leistungen, die nicht die Nutzbarkeit beeinträchtigen, fehlen, steht das dem Abnahmeverlangen nicht entgegen. Das Abnahmeverlangen sollte auch in diesem Fall schriftlich geäußert werden.



Führt der Auftraggeber die Abnahme nicht innerhalb von 12 Tagen durch oder verweigert er sie, so gerät er in Abnahmeverzug. Daraus ergeben sich für ihn erhebliche Rechtsfolgen (z. B. Umkehrung der Beweislast u.a.). Dem Auftragnehmer wird empfohlen, den Auftraggeber nochmals schriftlich zum Abnahmeverlangen anzumahnen.

Erklärt der Auftraggeber mündlich oder schriftlich die Leistung als abgenommen, liegt eine ausdrücklich erklärte Abnahme vor.

Beim VOB-Bauvertrag gilt als Besonderheit und ergänzend zum Werkvertragsrecht nach BGB die förmliche Abnahme (§ 12 Abs. 4 VOB/B). Sie ist auf Verlangen einer oder beider Parteien durchzuführen. Damit soll erreicht werden, dass bereits bei der Abnahme weitgehende Übereinstimmung herrscht und etwaige Differenzstandpunkte eindeutig formuliert werden. Deshalb sollten beide Vertragspartner an der Abnahme teilnehmen und gleichberechtigt zu Wort kommen.

Das Ergebnis der Abnahmeverhandlung ist schriftlich niederzulegen. Im Protokoll sind etwaige Vorbehalte wegen bekannter Mängel und wegen Vertragsstrafen aufzunehmen, ebenso etwaige Einwendungen des Auftragnehmers. Jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung der Niederschrift.

Die förmliche Abnahme kann auch in Abwesenheit des Auftragnehmers erfolgen, wenn dieser trotz Ladung der Abnahme fernbleibt. Eine solche Regelung sollte jedoch die Ausnahme sein, da sie dem eigentlichen Sinn der förmlichen Abnahme widerspricht. Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Auftragnehmer über das Ergebnis seiner alleinigen Abnahme zu unterrichten. Wurden zur Abnahmeverhandlung auch Sachverständige hinzugezogen, so soll ihre Stellungnahme Gegenstand der Niederschrift werden.

Die stillschweigende oder konkludente Abnahme setzt ein Verhalten des Auftraggebers voraus, aus dem der Auftragnehmer die Billigung der Leistung im Wesentlichen als vertragsgerecht erkennen kann.

Die Abnahmewirkung tritt ein, wenn

- der Auftragnehmer die Fertigstellung der Leistung dem Auftraggeber schriftlich mitteilt und dieser innerhalb von 12 Werktagen keine Abnahme verlangt,
- wenn der Auftraggeber die Leistung oder einen Teil der Leistung ohne Abnahme in Nutzung nimmt, und zwar gilt der Eintritt der Abnahme nach 6 Werktagen.

Die Kosten der Abnahme trägt der Auftraggeber.

Bleibt als weitere Besonderheit nach der VOB noch die Teilabnahme zu erwähnen. Hierbei handelt es sich um eine echte Abnahme in sich abgeschlossener Teile der Leistung mit allen rechtlichen Folgen. Die Abnahme ist wiederum durch den Auftragnehmer zu verlangen, möglichst in schriftlicher Form. Mit der Abnahme erfolgt auch der so genannte Gefahrübergang auf die Bauherren und Bauherren.

Im Allgemeinen gelten folgende Verjährungsfristen:

- Fünf Jahre für Bauwerke bei BGB-Vertrag,
- Vier Jahre für Bauwerke bei VOB/B-Vertrag,
- Zwei Jahre für alle übrigen Gewerke.
- Besondere Regeln gelten, wenn der Bauunternehmer einen Mangel arglistig verschwiegen hat.

### Überwachung der Mängelbeseitigung

Schließlich überwacht die Bauleitung die Beseitigung der im Protokoll festgehaltenen Mängel sowie die mangelfreie Erbringung der Restleistungen und vergleicht die tatsächlichen Gesamtkosten mit den Kostenanschlägen bzw. -berechnungen.

Sofern damit beauftragt, betreut die Bauleitung auch während der anschließenden Verjährungsfrist für Mängelansprüche die Beseitigung auftretender Mängel (Leistungsphase 9 der HOAI). Vor Ablauf der Verjährungsfristen sollte die Bauleitung zur Feststellung eventueller Gewährleistungsmängel hinzugezogen werden.

## 17. Bauunternehmerinnen und Bauunternehmer

### Handwerkerinnen und Handwerker

Die Bauleistungen (zusammengefasst in „Gewerken“) werden meistens an spezialisierte Handwerksunternehmen wie Maurer-, Zimmerei-, Dachdeckerei- oder Haustechnikbetriebe vergeben. Bei einem Einfamilienhaus sind dies vielfach bereits bis zu 20 verschiedene Gewerke. Die Koordination übernimmt die Bauleitung. Es gibt aber auch die Möglichkeit, alle Leistungen an eine Generalunternehmerin oder einen Generalunternehmer (GU) zu vergeben, die oder der dann allein für sämtliche Bauleistungen verantwortlich ist, auch wenn sie oder er einzelne Gewerke selbst nicht ausführen kann und diese als Auftraggeberin oder Auftraggeber an Sub- bzw. Nachunternehmerinnen und -unternehmer vergibt (Anmerkung: Fertighausanbieterinnen und Fertighausanbieter treten in der Regel auch als GU auf).

Beide Vergabemöglichkeiten haben ihre Vor- und Nachteile. Der Vorteil bei der Vergabe an einzelne Handwerksbetriebe ist, dass eine gezielte Vergabe nach Preis und Qualifikation möglich ist. Die Subunternehmerinnen und -unternehmer der Generalunternehmerin oder des Generalunternehmers sind den Bauherrinnen und Bauherren in der Regel nicht bekannt, sie haben außerdem kein Mitspracherecht bei der Firmen Auswahl. Zudem haben Bauherrinnen und Bauherren aufgrund fehlender vertraglicher Beziehung keinen Einfluss auf die Subunternehmerinnen und Subunternehmer bei der Bauausführung. Andererseits gibt es beim Bauen mit der oder dem GU nur eine Vertragspartnerin oder einen Vertragspartner und nur eine Fertigstellungs- und eine Mängelverjährungsfrist, während bei Vergabe an mehrere Handwerksbetriebe viele Termine und Fristen zu koordinieren und zu überwachen sind. Beim Bauen mit Handwerksbetrieben ist der Aufwand für die Bauleitung höher, während die oder der GU die Koordinierungsaufgaben selbst in die Hand nimmt. Das lässt diese oder dieser sich natürlich ebenso bezahlen wie die Haftung für Mängelansprüche für die Subunternehmerinnen- und Subunternehmerleistungen, so dass das Bauen mit einer oder einem GU in der Regel insgesamt auch nicht preiswerter wird. Allerdings ist der Preis frühzeitig fest kalkulierbar, da GU meist zu Pauschal- bzw. Festpreisen anbieten und arbeiten. Es liegt im Ermessen der Bauherrinnen und Bauherren, ob sie bei der Beauftragung einer oder eines GU zusätzlich eine eigene Bauleitung bzw. Bauüberwachung beauftragen.

### Bauträgerinnen und Bauträger

Eine Bauträgerin oder ein Bauträger kauft sowohl einzelne Baugrundstücke als auch ganze Baugebiete, parzelliert, erschließt, bebaut sie und verkauft schließlich die einzelnen Grundstücke mit Haus oder Wohnungen.

Als Bauträgerinnen oder Bauträger treten auf:

- Wohnungsbaugesellschaften
- Bauunternehmerinnen und Bauunternehmer
- Baubetreuerinnen und Baubetreuer
- Immobiliengesellschaften
- Gegebenenfalls auch Maklerinnen und Makler

Unternehmerinnen und Unternehmer, die als Bauträgerinnen oder Bauträger tätig werden wollen und von Käuferinnen und Käufern große Geldsummen entgegennehmen, benötigen eine Zulassung von der zuständigen Ordnungsbehörde nach § 34 c der Gewerbeordnung. Fachliche Qualifikationen werden jedoch nicht verlangt oder geprüft. Für den Kauf von einer Bauträgerin oder einem Bauträger spricht der geringe Aufwand, den Käuferinnen und Käufer beim schlüsselfertigen Angebot für die Begleitung von Planung und Bauausführung aufzubringen haben, sowie die relativ große Kalkulationsgenauigkeit.

Wird ein Haus oder eine Wohnung von einer Bauträgerin oder einem Bauträger erworben, dann haben Käuferinnen und Käufer ausschließlich sie oder ihn als Geschäfts- und Vertragspartnerin oder -partner. Käuferinnen und Käufer müssen sich weder Planerin oder Planer suchen noch sich mit den Handwerkerinnen und Handwerkern auseinandersetzen. Da auch das Grundstück von der Bauträgerin oder vom Bauträger erworben wird, ist dieser ebenfalls für die Erschließung zuständig. Sie oder er erstellt das Bauvorhaben in eigenem Namen und auf eigene Rechnung. Damit tritt sie oder er gegenüber den Handwerkerinnen und Handwerkern und der unteren Bauaufsichtsbehörde als Bauherrin oder Bauherr auf. Käuferinnen und Käufer erwerben das fertige oder das noch zu errichtende Haus zusammen mit dem Grundstück und zahlen dafür in der Regel einen Festpreis, der aber auch Grundlage für die Ermittlung der Grunderwerbssteuer wird. Der Festpreis hängt davon ab, ob schlüsselfertig gekauft wird, bestimmte Eigenleistungen erbracht und/oder Sonderwünsche vereinbart werden.

Sonderwünsche, die nach Vertragsabschluss vereinbart werden, führen bei allen Vertragsarten meist zu deutlichen Mehrkosten! Eine Aufschlüsselung des Festpreises nach üblichen Kostengruppen erfahren Käuferinnen und Käufer in der Regel nicht. Lediglich der anteilige Preis für das Grundstück beziehungsweise der Miteigentumsanteil am Grundstück wird ausgewiesen. Weder die Erschließungs- und Planungskosten noch die Gebäudekosten werden weiter aufgeschlüsselt, obwohl die Käuferinnen und Käufer in der Regel den Haus- oder Wohnungsbau nach dem jeweiligen Baufortschritt zahlen sollten. Preis- bzw. Leistungsvergleiche sind daher so gut wie nicht möglich, besondere Kosteneinsparpotenziale sind weder zu erkennen noch gezielt zu steuern. Bauherrinnen und Bauherren bzw. Käuferinnen und Käufer können lediglich durch einen allgemeinen Vergleich verschiedener Baubeschreibungen und an dem Gesamtpreis pro Quadratmeter Wohnfläche erkennen, ob das Haus oder die Wohnung preisgünstig ist.

**Hinweis:** Bauträgerinnen und Bauträgern sind nach § 3 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) besondere Sicherungspflichten in Bezug auf die Annahme von Vermögenswerten von Bauherrinnen und Bauherren auferlegt worden. Hierzu zählt zum Beispiel die Entgegennahme von Zahlungen beziehungsweise Rechnungsstellungen entsprechend des Baufortschrittes. Die Höhe von Teilbeträgen, die von der Bauträgerin oder vom Bauträger nach vorgegebenen Anteilen der Vertragssumme abgefordert werden kann, ist in § 3 Absatz 2 MaBV geregelt.

### Sonderwünsche gegen Aufpreis

Die Gestaltungsmöglichkeiten beim Kauf von Standard-Bauträgerinnen- und Bauträgerhäusern sind reduziert. Ähnlich wie bei den Typenhäusern von Fertighausanbieterinnen und Fertighausanbietern gibt es – in der Regel gegen Aufpreis – andere bzw. höherwertigere Ausstattungen (Sanitärausstattung, Bodenbeläge, Wandverkleidungen).

### Eigenleistungen zur Kostenreduzierung

Wer selber bauen und damit Eigenleistungen übernehmen möchte, sollte abwägen, was er schaffen kann und was nicht. 1.000 Arbeitsstunden Eigenleistung bedeuten bei einer einjährigen Bauzeit, dass wöchentlich im Durchschnitt 25 Stunden zu erbringen sind. Wenn nur das Wochenende und der Urlaub zur Verfügung stehen, ist das kaum zu leisten.

Es wird deshalb empfohlen, nicht mehr als fünf, höchstens zehn Prozent der Gesamtkosten als Eigenleistung einzuplanen. Gut geeignet für Eigenleistungen sind Arbeiten, die einen hohen Lohnanteil und wenig Materialkosten enthalten. Beispiele sind Ma-



ler- und Tapezierarbeiten, das Verlegen von Bodenbelägen, das Einbringen von Dämmwolle oder Arbeiten an den Außenanlagen. In der Regel wird das schlüsselfertige Haus alternativ mit oder ohne „Finish“-Arbeiten angeboten. In solchen Fällen sollten sich Käuferinnen und Käufer beide Preise nennen lassen. Oft werden bestimmte Vergütungssätze (Preisnachlässe oder Gutschriften) für die in Eigenleistung zu erbringenden Arbeiten angeboten. Diese sollten mit mehreren Angeboten örtlicher Handwerksbetriebe verglichen werden. Erst dann kann seitens der Bauherrenschaft beurteilt werden, ob sich die Herausnahme der Leistung bzw. deren Erbringung in Eigenleistung überhaupt lohnt.



## 18. Versicherungen rund um den Bau

### Haftpflichtversicherung

Die Haftpflichtversicherung schützt die Versicherungsnehmerinnen und Versicherungsnehmer und ihre Familien (Kinder bis zur Volljährigkeit, darüber hinaus, wenn dies in den Versicherungsbedingungen enthalten ist) gegen die im privaten Bereich vorkommenden Risiken. Soweit es sich um bestehende, selbst genutzte Einfamilienhäuser handelt, schließt die Privathaftpflichtversicherung die Absicherung möglicher Gefahrenquellen aus dem Eigentum vielfach ein. Eine Kontrolle in den Versicherungsbedingungen beziehungsweise Rücksprache mit der Versicherung sollte jedoch erfolgen.

Bei Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung, vermieteten Einfamilienhäusern oder unbebauten Grundstücken greift die Privathaftpflichtversicherung in der Regel nicht (Rücksprache mit der Versicherungsgesellschaft ist angebracht), so dass der Abschluss einer zusätzlichen Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung und/oder Bauherrinnen- oder Bauherrenhaftpflichtversicherung erforderlich beziehungsweise ratsam ist.

Als Mindestversicherungssumme sollten 5.000.000 Euro pauschal für Personen- und Sachschäden vereinbart werden. Der Beitragsvorteil bei niedrigeren Summen steht in keinem Verhältnis zum Risikonachteil.

### Bauherrinnen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung

Bauherrinnen und Bauherren schaffen durch ihr Bauvorhaben eine Gefahrenquelle. Damit entsteht eine Vielzahl unkalkulierbarer Haftungsrisiken, die im Fall des Eintretens das gesamte Bauvorhaben zunichtemachen können. Bei Verletzung von Sorgfaltspflichten können Bauherrinnen und Bauherren zur Verantwortung gezogen werden, auch wenn sie Planerinnen und Planer oder Unternehmerinnen und Unternehmer mit der Erstellung des Bauwerkes beauftragt haben. So haben Bauherrinnen und Bauherren zum Beispiel dafür Sorge zu tragen, dass kein Baumaterial auf der Straße liegt, durch das andere Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer gefährdet werden. Ebenso sollten Bauherrinnen und Bauherren die Baustelle regelmäßig selbst überwachen und nur fachkundige Firmen und Personen mit Arbeiten beauftragen.

Oft sind Planerinnen oder Planer, Bauleiterinnen oder Bauleiter oder die beteiligten Bauunternehmen ebenfalls für einen Schaden verantwortlich. Aufgrund der gesamtschuldnerischen Haftung kann die oder der Geschädigte jedoch ihre oder seine Ersatzansprüche in voller Höhe bei Bauherrinnen und Bauherren anmelden. Auf den Schutz der Bauherrinnen- oder Bauherrenhaftpflichtversicherung sollte daher nicht verzichtet werden. Sie ersetzt berechnete Schadensersatzansprüche und sorgt dafür, dass unberechtigte

Ansprüche abgewehrt werden, wobei den Bauherren im Falle eines Rechtsstreites keine zusätzlichen Kosten entstehen. Soweit Bauherrinnen oder Bauherren Arbeiten teilweise, überwiegend oder ganz in eigener Regie ausführen, kann hierfür gesondert Versicherungsschutz vereinbart werden.

### Feuerrohbauversicherung

Wenn bis zum Baubeginn die später ohnehin erforderliche bzw. dringend anzurathende Wohngebäudeversicherung mit abgeschlossen wird, besteht hierüber während der Bauzeit häufig kostenlos für einen Zeitraum bis zu 12 Monaten Versicherungsschutz gegen Schäden durch Brand, Blitzschlag oder Explosion. Der Nachweis einer Feuerrohbauversicherung wird vielfach von Kreditinstituten vor der Auszahlung von Darlehen gefordert.

### Bauleistungsversicherung

Auch bei sorgfältiger Planung können während der Bauzeit Schäden auftreten, die jede Kalkulation und das Baukapital gefährden. Ungewöhnliche Witterungseinflüsse, Vandalismus, Materialfehler und viele andere Ursachen können schnell zu unangenehmen Überraschungen führen. Neben dem finanziellen Schaden verzögert sich die Fertigstellung des Bauvorhabens. Bauherrinnen und Bauherren tragen von der Einrichtung der Baustelle bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens das finanzielle Risiko möglicher Schäden, wobei das Risiko in Teilen auf die beauftragten Bauunternehmen bis zur Abnahme der vereinbarten Leistung übertragen wird.

Die Bauleistungsversicherung (früher auch Bauwesenversicherung genannt) umfasst grundsätzlich alle Bauleistungen, Baustoffe und Bauteile für den Roh-, Aus- oder Umbau eines Gebäudes. Mitversichert sind auch die als wesentliche Bestandteile einzubauenden Einrichtungsgegenstände sowie Außenanlagen. Der Versicherungsschutz erstreckt sich auf alle während der Bauzeit auf der Baustelle unvorhergesehen eintretenden Beschädigungen oder Zerstörungen der Bauleistung oder sonstiger versicherter Sachen durch

- höhere Gewalt, Elementarereignisse, ungewöhnliche Witterungseinflüsse wie Sturm, Hagel, Überschwemmungen,
- unbekannte Eigenschaften des Baugrunds,
- Konstruktions-, Material-, Berechnungsfehler,
- Ungeschicklichkeit, Fahrlässigkeit, Böswilligkeit und
- Handlungen unbefugter oder unbekannter Personen, insbesondere Diebstahl bereits eingebauter Teile.

Darüber hinaus sind vielfache weitere Schäden beitragsfrei mitversichert oder können zusätzlich versichert werden.

## 18. Versicherungen rund um den Bau

Versicherbar sind alle Neubauleistungen des Hoch- und Tiefbaus einschließlich Umbauarbeiten. Gleichzeitig sind auch alle am Bau beteiligten Bauunternehmen und Handwerksbetriebe in diesen Schutz einbezogen. Daher kann der Beitrag entsprechend der einzelnen Bauleistungen auf die Unternehmen umgelegt werden, sofern dies vorher vertraglich vereinbart wurde.

Die Versicherungssumme entspricht dem Wert der Bauleistung einschließlich aller Baustoffe und Bauteile. Ausgenommen sind die Kosten von Leistungen und Sachen, die nicht versichert sind, sowie Grundstücks-, Erschließungs- und Baunebenkosten. Je Schadensfall gilt in der Regel eine Selbstbeteiligung. Je nach Höhe der vereinbarten Selbstbeteiligung kann der Versicherungsbeitrag reduziert werden.

### Gesetzliche Unfallversicherung

Wenn Bauherrinnen und Bauherren Eigenleistungen mit Bekannten, Verwandten oder Freundinnen und Freunden ausführen wollen, sind sie – zumindest in Teilbereichen – Unternehmerinnen und Unternehmer mit allen entsprechenden Verantwortlichkeiten. Sie müssen daher auch damit rechnen, dass im Falle eines Unfalles Schadensersatzansprüche unmittelbar an sie gerichtet werden.

Für die Folgen derartiger Unfälle haftet die Bauberufsgenossenschaft (BauBG), der gegenüber eine gesetzliche Versicherungspflicht nach den Bestimmungen des Sozialgesetzbuches besteht. Der BauBG müssen Bauherrinnen und Bauherren folgende Auskünfte erteilen:

- Anschrift der Bauherren
- Ort der Bauausführung
- Beginn/Ende des Eigenbauarbeiten
- Art des Bauvorhabens (zum Beispiel Wohnungsbau, Umbau, Garage)
- Namen der bei Eigenbauarbeiten beschäftigten Personen
- Deren geleistete Arbeitsstunden
- Gegebenenfalls gezahlte Arbeitsentgelte und
- Art der Bauarbeiten.

Beiträge zur gesetzlichen Unfallversicherung müssen die Bauherrinnen und Bauherren zahlen, wenn Eigenleistungen von anderen Personen (zum Beispiel Verwandte, Bekannte) erbracht werden, auch wenn diese dafür nicht bezahlt werden.

Für Leistungen, die sie selber erbringen oder die von der Ehepartnerin oder dem Ehepartner erbracht werden, besteht keine Beitragspflicht. Die Höhe der Beiträge richtet sich in der Regel nach der Art der in Eigenleistung durchgeführten Bauarbeiten sowie der Anzahl der Arbeitsstunden. Versicherungsschutz besteht sowohl bei Arbeits- als auch bei Wegeunfällen.

Bei Verletzungen zahlt die gesetzliche Unfallversicherung

- notwendige Heilbehandlungskosten,
- Kosten von Maßnahmen zur Erleichterung der Verletzungsfolgen (zum Beispiel Hilfsmittel),
- Kosten beruflicher Rehabilitationsmaßnahmen und
- Geldleistungen, deren Höhe sich nach dem Jahresverdienst der oder des Verletzten vor dem Unfall und dem Grad der unfallbedingten Erwerbsunfähigkeit richtet.

### Risikolebensversicherung

Bauherrinnen und Bauherren tragen schon aufgrund der eingegangenen finanziellen Verpflichtungen eine hohe Verantwortung – insbesondere für ihre Familie. Deren Existenz hängt entscheidend von der persönlichen Leistungskraft ab. Durch vorzeitiges Ableben

sind in der Regel die wirtschaftliche Existenz bzw. das Einkommen der Familie und deren Zukunft im neuen Haus gefährdet. Die Risikolebensversicherung schließt diese Versorgungslücke gegen einen relativ geringen Beitrag. Bestehende oder aufzunehmende Tilgungsverpflichtungen aus Darlehen können durch eine Risikolebensversicherung abgesichert werden.

### Wohngebäudeversicherung

Die Wohngebäudeversicherung bietet in der verbundenen Form Schutz gegen Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel. Ersetzt werden Schäden in der Regel zum ortsüblichen Neubauwert. Der Neubauwert wird durch die Entwicklung der Baukosten laufend verändert. Die Wohngebäudeversicherung ist daher als gleitende Neuwertversicherung konzipiert, das heißt, sie passt sich automatisch dem jeweiligen Wertzuwachs an. Nur bei wertbeeinflussenden baulichen Veränderungen ist eine individuelle Anpassung der Versicherungssumme erforderlich. Bei zeitgemäßen Versicherungen werden Versicherungssumme und Beitrag nicht mehr nach dem fiktiven Gebäudewert des Jahres 1914, sondern nach dem Neubauwert berechnet. Wenn der Neubauwert durch die Planerin oder den Planer bestätigt wird, verzichtet die Versicherung im Schadensfall häufig auf den Einwand einer möglichen Unterversicherung.

Der Abschluss einer Wohngebäudeversicherung mit Feuerrohbauschutz wird von den meisten Kreditgebern zwingend vorgeschrieben. Doch Vorsicht: Wird die Gewährung eines Darlehens vom Abschluss einer bestimmten Wohngebäudeversicherung abhängig gemacht, handelt es sich um ein unzulässiges Kopplungsgeschäft.

### Glasversicherung

Als Ergänzung zur Wohngebäudeversicherung kann der Abschluss einer Glasversicherung vorgenommen werden. Hierdurch können Schäden an der Gebäude- und Mobiliarverglasung bei Wohn- und Geschäftsgebäuden abgedeckt werden. Bei Beschädigung werden die Kosten für eine neue Verglasung gleicher Art und Güte einschließlich Montage erstattet. Der zu zahlende Versicherungsbeitrag orientiert sich bei Einfamilienhäusern und Wohnungen in der Regel an der Fläche der Wohnung. Bei Mehrfamilienhäusern richtet sich der Beitrag nach dem Neubauwert.

### Hausratversicherung

Die Hausratversicherung schützt das Inventar gegen Schäden durch Brand, Blitzschlag, Explosion, Anprall eines Kraft- oder Luftfahrzeuges, Einbruchdiebstahl, Vandalismus, Raub, Leitungswasser, Sturm und Hagel.

Wenn das neue Heim nach Fertigstellung bezogen wird, muss die gegebenenfalls bestehende Hausratversicherung über den Umzug informiert werden. Ein Sonderkündigungsrecht ergibt sich hierdurch aber nicht. Dennoch sollte bei dieser Gelegenheit der Hausratversicherungsschutz überprüft und erforderlichenfalls den neuen Gegebenheiten angepasst werden.

Ersetzt werden Schäden zum Neuwert (Wiederbeschaffungspreis), aber auch die Kosten für Unterbringung im Hotel oder ähnliches, wenn die Wohnung durch einen Versicherungsfall unbewohnbar ist. Maßstab für die Versicherungssumme ist der tatsächliche Wert des gesamten Hausrats. Wird die Summe zu niedrig gewählt, kann die Versicherung die Entschädigungsleistung im Schadensfall im Verhältnis der Unterversicherung zum tatsächlichen Wert des Hausrats kürzen. Wer dieses Risiko vermeiden will, kann Unterversicherungsverzicht vereinbaren.



Jede und jeder möchte ein schönes und behagliches Zuhause haben, auf das man sich freut, wenn man die Haustür aufschließt. Diese Behaglichkeit wird vor allem durch eine gute und gedämmte Gebäudehülle erreicht.

Aus den Abgasen der Raumheizungen entsteht etwa ein Drittel aller CO<sub>2</sub>-Emissionen (Emissionen des Treibhausgases Kohlendioxyd) in Deutschland. Oft verursacht das Heizen auch hohe Kosten. Durch energiesparendes Bauen und Sanieren können diese Belastungen für die Umwelt und den eigenen Geldbeutel verringert werden. So kann man zum Beispiel einen Neubau ohne großen Mehraufwand als „Effizienzhaus“ bauen. Noch energiesparender sind „Passivhäuser“, die in jeder Hinsicht dem heutigen Stand der Technik entsprechen.

Um energiesparend zu bauen und zu sanieren finden Sie auf den folgenden Seiten nützliche und vor allem neutrale Informationen. Egal ob Neubau oder Bestandsimmobilie, beim energetischen Standard sollte man immer das dem Geldbeutel höchstmöglich angepasste Ziel wählen, da alle Entscheidungen von langer Wirkung sind.

Neben dem Klimaschutz steht aber die Behaglichkeit des Eigenheims an vorderster Stelle, egal ob effizienter Neubau oder energetisch sanierter Altbau. Je besser die Außenwände gedämmt sind, umso höher sind die Oberflächentemperatur und die Speicherfähigkeit dieses Bauteils. Daher wird die gleiche Temperatur in Räumen mit gedämmten Außenwänden wärmer empfunden als im nicht gedämmten Zustand. Vor Fenstern mit Dreifachverglasung gibt es kein Zuggefühl mehr durch abfallende kalte Luft. Mit einer entsprechenden Dämmung des Erdgeschossfußbodens kann man auch ganz ohne Fußbodenheizung das ganze Jahr über auf Socken laufen. Das gut gedämmte Dach ist die wärmende Pudelmütze des Hauses, denn Wärme steigt ja bekanntlich auf. Und wenn dann die noch benötigte Raumwärme und das Warmwasser mit erneuerbaren bzw. regenerativen Energien erzeugt werden, kann man sich im Hinblick auf die Betriebskosten für die nächsten Jahre und den Klimaschutz entspannt zurücklehnen.

**Auf den nächsten Seiten erhalten Sie umfangreiche Informationen zu folgenden Themenbereichen:**

- Haustechnik im Bestand und Neubau
- Neubau, Anforderungen und Begriffe
- Bauteilaufbauten Neubau
- Altbau, Anforderungen und Beispiele
- EnergieBeratungsInitiative „cle(WF)er modernisieren“
- Fördermöglichkeiten

### Haustechnik im Bestand und Neubau

Um ein Gebäude mit Wärme zu versorgen, stets ausreichend Warmwasser und frische Luft zur Verfügung zu haben, muss eine sinnvolle, den jeweiligen Bedürfnissen und dem Gebäude angepasste Haustechnik eingebaut sein. Wie auch immer die Wärme erzeugt wird, sie muss das Haus und das Warmwasser zuverlässig und kurzfristig erwärmen.

Anforderungen: Heizungen, die installiert oder erneuert werden, müssen die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) einhalten. Die Rohrleitungen müssen ausreichend gedämmt sein und es muss ein hydraulischer Abgleich durchgeführt werden.

#### Lüftung

Wegen der heute vorgeschriebenen energiesparenden Bauweise, sind die Gebäudehüllen so dicht, dass bei üblichem Lüftungsverhalten nicht genügend neue Luft nachströmt. Den Luftaustausch

...ungeheuer persönlich

**Heuer**  
FENSTER, TÜREN & MEHR

Große Ausstellung mit bester Beratung

Hamburger Straße 3  
38518 Gifhorn/Gamsen  
Tel. 0 53 71 . 97 79 0  
www.heuer-fenster.de

**Spiller & Krüger** GmbH & Co. KG

**SANITÄR- & HEIZUNGSBAU**

38518 Gifhorn · Lehmweg 28  
Tel.: 053 71 - 983 00 · Fax: 053 71 - 98 30 24  
e-Mail: spiller-krueger@t-online.de



## 19. Energiesparendes Bauen

über Fugen und Ritzen zu vermeiden, ist mit dem Ziel von Wärmedämmmaßnahmen. Wenn beim Luftdichtheitstest „Blower Door“ (wie etwa für neue Einfamilienhäuser vorgeschrieben) eine Luftwechselrate unter 1,25 festgestellt wird, reicht die bautechnische Zugluft nicht mehr aus, um die Raumfeuchte abzuführen. Die Folgen können Feuchteschäden, Schimmelbefall und Schadstoffanreicherungen in der Raumluft sein. Dann wird eine explizite Lüftungstechnische Maßnahme notwendig. Entsprechend den Anforderungen an den Schallschutz und die Energieeffizienz läuft das – neben händischem Lüften – auf den Einbau einer ventilatorgestützten Lüftung hinaus, also meist einer Abluft- oder einer kombinierten Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung.

Die verschiedenen Regelwerke, unter anderem Energieeinsparverordnung (EnEV), DIN 4108-2, DIN 1946-6) forderten gleichzeitig eine dichte Gebäudehülle und die Sicherstellung eines Mindestluftwechsels. Damit standen sie scheinbar im Widerspruch zueinander. Bisher blieb offen, wie diese Mindestlüftung erfolgen muss. Entweder manuell durch den Nutzer oder durch eine Lüftungsanlage. Die aktualisierte Fassung der DIN 1946-6 schließt diese Lücke und konkretisiert, für welche Leistungen der Nutzer herangezogen werden kann und für welche nicht.

### Lüftungskonzept und Lüftungsstufen

Die DIN 1946-6 verlangt jetzt die Erstellung eines Lüftungskonzeptes für Neubauten und Renovierungen. Für letztere ist ein Lüftungskonzept notwendig, wenn im Ein- und Mehrfamilienhaus mehr als ein Drittel der vorhandenen Fenster ausgetauscht beziehungsweise im Einfamilienhaus mehr als ein Drittel der Dachfläche neu abgedichtet werden. Das heißt: Der Planer oder Verarbeiter muss festlegen, wie aus Sicht der Hygiene und des Bauschutzes der notwendige Luftaustausch erfolgen kann. Das Lüftungskonzept kann von jedem Fachmann erstellt werden, der in der Planung, der Ausführung oder der Instandhaltung von Lüftungstechnischen Maßnahmen oder in der Planung und Modernisierung von Gebäuden tätig ist.

Die Norm fordert den Nachweis für vier Lüftungsstufen, die bei unterschiedlichen Nutzungsbedingungen einen ausreichenden Luftwechsel sicherstellen. Die Stufen sind:

#### 1. Lüftungsstufe – Lüftung zum Feuchteschutz

Lüftung in Abhängigkeit vom Wärmeschutzniveau des Gebäudes zur Gewährleistung des Bautenschutzes (Feuchte) unter üblichen Nutzungsbedingungen bei teilweise reduzierten Feuchtelasten, beispielsweise zeitweilige Abwesenheit der Nutzer, Verzicht auf Wäschetrocknen. Diese Stufe muss gemäß Norm ständig und nutzerunabhängig sichergestellt sein.

#### 2. Lüftungsstufe – Reduzierte Lüftung

Zusätzlich notwendige Lüftung zur Gewährleistung des hygienischen Mindeststandards (Schadstoffbelastung) und Bautenschutzes bei zeitweiliger Abwesenheit des Nutzers. Diese Stufe muss weitestgehend nutzerunabhängig sichergestellt sein. Diese Lüftungsstufe wird auch Mindestlüftung genannt.

#### 3. Lüftungsstufe – Nennlüftung

Die Nennlüftung, auch Grundlüftung genannt, beschreibt die notwendige Lüftung zur Gewährleistung der hygienischen und gesundheitlichen Erfordernisse sowie des Bautenschutzes bei Normalnutzung der Wohnung. Der Nutzer kann hierzu teilweise mit aktiver Fensterlüftung herangezogen werden. Die Lüftungsstufe gilt als Normalbetrieb.

#### 4. Lüftungsstufe – Intensivlüftung

Dient dem Abbau von Lastspitzen, wie sie zum Beispiel durch Kochen oder Duschen entstehen. Hier kann der Nutzer teilweise mit aktiver Fensterlüftung herangezogen werden. Die Intensivlüftung wird oft auch auf Geräten mit Partylüftung bezeichnet.[6]

### Randbedingungen

Wichtigste Frage bei der Erarbeitung des Lüftungskonzeptes ist es, wie die Lüftung zum Feuchteschutz sichergestellt werden kann. Faktoren, die in die Berechnung einfließen, sind Dämmstandard, Art sowie Lage des Gebäudes. Erstere geben den Hinweis darauf, mit welchen Undichtheiten in der Haushülle gerechnet werden kann. Die Wohnfläche zeigt die zu erwartenden Belastungen. Die Lage des Hauses ist wichtig, um die Windbelastung einzuschätzen. Es gilt die Faustregel: je mehr Wind desto größer die natürliche Infiltration. Die Norm ist deswegen mit einer Windkarte des deutschen Wetterdienstes hinterlegt.

### Lüftungstechnische Maßnahmen

Reicht die Luftzufuhr über Gebäudeundichtheiten nicht aus, um die Lüftung zum Feuchteschutz sicherzustellen, muss der Planer Lüftungstechnische Maßnahmen (LtM) vorsehen. Das kann die zusätzliche Lüftung über Schächte oder in der Außenhülle eingelassene Ventile, so genannte Außenwandluftdurchlässe (ALD), sein oder über die ventilatorgestützte Lüftung von technischen Wohnungslüftungsanlagen erfolgen. Für diese Stufe ist es unzulässig, aktive Fensterlüftung durch die Bewohner einzuplanen. Die Lüftung zum Feuchteschutz muss nutzerunabhängig funktionieren! Auch für die nachfolgenden Lüftungsstufen muss der Planer festlegen, wie er den notwendigen Luftaustausch erzielen will. Bei Quer- und Schachtlüftungssystemen muss er die aktive Fensterlüftung schon ab der reduzierten Lüftung einplanen und sollte den Nutzer explizit darauf hinweisen. Bei der ventilatorgestützten Lüftung kann, falls erforderlich, der Planer das aktive Öffnen der Fenster bei der Intensivlüftung berücksichtigen. Bei erhöhten Anforderungen an Energieeffizienz, Schallschutz und Raumluftqualität ist immer eine ventilatorgestützte Lüftung erforderlich.

### Haftung und Haftungsrisiken

Die aktualisierte Norm DIN 1946-6 sorgt in den entscheidenden Bereichen für Rechtssicherheit. In Deutschland ist seither der Nachweis zu erbringen, ob eine ausreichende Feuchteabfuhr auch ohne aktive Fensterlüftung gewährleistet ist. Wird ein Lüftungskonzept erstellt, hat der Bewohner eine rechtliche Verpflichtung, dieses auch zu befolgen. Weist der Architekt oder Planer nicht auf ein fehlendes Lüftungskonzept oder aber die Nichterfüllung der DIN 1946-6 hin, ist er bei Schimmelschäden haftbar.

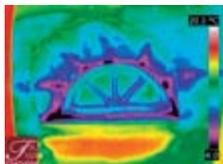
Trotzdem bleiben, selbst bei Einhaltung der Norm, rechtliche Risiken für Planer und Bauausführende bestehen. Selbst bei strikter Einhaltung der Vorgaben kann es sein, dass für die Herstellung eines hygienischen Raumklimas die notwendige aktive Fensterlüftung, die sich auch aus dem Lüftungskonzept ergibt, als unzumutbar eingeschätzt wird. So stufen z. B. die Gerichte zunehmend bei ganztägig berufstätigen Nutzern bereits ein zweimaliges Stoßlüften am Tag als kritisch oder als nicht zumutbar ein. Kritisch wird die Lage auch bei milden Wintern, bei Windstille und in den Übergangsjahreszeiten. Die geringeren Temperaturunterschiede zwischen Wohnungs- und Außenluft verlangsamten den Luftaustausch. Reicht ein 10-minütiges Lüften bei kaltem Wetter aus, um die Raumluft einmal komplett auszuwechseln, reduziert sich die Luftwechselrate bei mildereren Temperaturen drastisch. Schon bei 0° Celsius können aus hygienischer Sicht deutlich mehr Lüftungen pro Tag erforderlich sein. Solch häufiges Lüften ist den Bewohnern nach der heutigen Rechtsprechung nicht zuzumuten.



## ESATHERM Ingenieurbüro



- Thermografische Messungen am Gebäude
- Diagnostik bauschädlicher Wärmebrücken (Ursachendiagnostik bei Schimmelbefall)
- BlowerDoor-Messungen zur Überprüfung der fachgerechten Luftdichtung
- Rohrbruch- und Leckagediagnostik
- Energieberatung (Wohngebäude BAFA/KFW)



**Dipl.-Ing. Udo Nestler (zertifizierter Thermograf)**  
**Tannenweg 21 / 38465 Brome**  
 Telefon 0 58 33/97 07 82 ~ Mobil 0 15 73/796 97 11  
 esatherm@t-online.de ~ [www.esatherm.de](http://www.esatherm.de)

## RYLL Wärmesysteme

Stückholz, Hackgut und Pellets

Charlottenburger Str. 2  
 38518 Gifhorn  
 Telefon 0 53 71 - 5 07 67  
 Telefax 0 53 71 - 1 69 15  
 Handy 0171 - 4 32 03 78  
 RYLL.WSP@t-online.de



bei uns im Hause



# KAISER

Zimmerei und Holzbau



- Schlüsselfertiges Bauen
- Passivhäuser
- Planungsleistungen
- Bauen im Bestand
- Fachbetrieb für Einblasdämmung
- Wintergärten
- Überdachungen
- Dachaufstockung
- Anbauten
- Terrassenanlagen



Mitglied im Deutschen Holzfertigbau-Verband e. V.



Arbeitskreis Ökologischer Holzbau e. V.



Mitglied in der RAL Gütegemeinschaft Holzbau - Ausbau Dachbau

# Holz natürlich

**Christian Kaiser GmbH & Co. KG**

Bauernende 4 • 29386 Weddersehl • Tel.: 0 58 32 / 66 32 • Fax: 67 34  
[www.das-kaiserhaus.de](http://www.das-kaiserhaus.de) • [info@das-kaiserhaus.de](mailto:info@das-kaiserhaus.de)

– Anzeige –

### Bauen ist Vertrauenssache



Als Mittelstandsunternehmen mit hoher fachlicher Kompetenz und Strahlkraft präsentiert sich die Zimmerei & Holzbau-Christian Kaiser GmbH & Co. KG aus Weddersehl. „Seit der Gründung des Unternehmens im Jahr 1991 stellen wir den Aspekt: ‚komfortabel und energiebewusst wohnen mit der Natur‘ bei unserer ökologischen Bauweise in den Vordergrund“, sagt Christian Kaiser, Geschäftsführer des Unternehmens. Das Unternehmen beschäftigt 20 Mitarbeiter, unter anderem einen zertifizierten Passivhaus-Planer, der mit seinen fachlichen Fähigkeiten und der langjährigen Erfahrung den Wünschen der Kunden für einen ökologisch energetisch und zukunftsorientierten Hausbau individuelle Angebote unterbreitet. Kaiser steht seinen Kunden für schlüsselfertiges Bauen in Niedrigenergiebauweise, moder-

ne Passivhäuser, Planungsleistungen, Bauen im Bestand, Zimmerei-Arbeiten, Wintergärten, Dachaufstockungen, Fachwerkhäuser, Innenausbau oder auch Terrassenüberdachungen zur Verfügung. Dabei werden die individuellen Wünsche der Kunden als oberste Priorität gesehen. Zudem ist das hiesige Unternehmen seit 2014 Mitbegründer der „Holzunion“, einem Zusammenschluss von fünf deutschen Holzbauunternehmen aus verschiedenen Regionen, das dem Weddersehler Unternehmen Zugang zu bundesweiten Großprojekten ermöglicht.

Christian Kaiser, Geschäftsführer  
 Zimmerei & Holzbau – Christian Kaiser GmbH & Co. KG

## 19. Energiesparendes Bauen

Durch einen entsprechenden Passus in den allgemeinen Geschäftsbedingungen ist diesem Umstand nicht zu entkommen. In einem solchen Fall müssten schon sehr detaillierte Lüftungsanweisungen deutlicher Vertragsbestandteil werden. Und selbst dann ist es nach Ansicht von Rechtsexperten höchst zweifelhaft, ob nicht ein Verstoß gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik vorliegt. Wer auf der sicheren Seite sein will, plant so, dass bei einem realistisch eingeschätzten Lüftungsverhalten der Menschen der hygienische Luftaustausch sichergestellt ist. Das Lüftungskonzept zeigt dazu Lösungsansätze auf.



Bei einem neuen Wohnhaus beziehungsweise in einem gut gedämmten Bestandsgebäude geht etwa die Hälfte aller Heizwärme während des notwendigen Lüftens über die Fenster verloren. Eine Verringerung dieser Lüftungswärmeverluste um bis zu 80 % und zugleich eine erhebliche Steigerung des Lüftungskomforts ermöglichen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Sie saugen warme verbrauchte Luft aus Küche, Bad und WC ständig ab und führen sie über einen Wärmetauscher nach außen ab. Gleichzeitig wird ständig und wohl dosiert frische Außenluft vorerwärmt in die Aufenthaltsräume eingeblasen. Die Frischluftversorgung und die Geruchs- und Feuchteabfuhr erfolgt vollautomatisch sowie unabhängig von Wind, Wetter, Anwesenheit und Lüftungsdisziplin. Die Verteilung erfolgt je nach Anlagentyp über ein Ein- oder Zweirohrsystem. Die benötigten Rohre sind zwar recht groß, wird die Anlage aber von Anfang an mit eingeplant, können die Leitungen im Neu- wie im Altbau gut „versteckt“ werden.

**Übrigens:** In Gebäuden mit Lüftungsanlage kann man natürlich die Fenster öffnen. Außerhalb der Heizperiode kann eine manuelle Fensterlüftung betrieben und bei gekipptem Fenster geschlafen werden. Bequemer ist es jedoch, die Lüftungsanlage zu betreiben.

Neutrale und unabhängige Informationen über Lüftungsanlagen sind unter [www.tzwl.de](http://www.tzwl.de) zu finden. Dies ist das Informationsportal des „Testzentrum für Wohnungslüftungsgeräte (TZWL) e.V.“. Darüber hinaus gibt es unter anderem von der Verbraucherzentrale informelle Broschüren zum Thema Lüften.

### Raumwärmeerzeugung

Üblicherweise werden die Räume über eine Zentralheizung und Heizflächen wie Heizkörper oder Fußbodenheizung beheizt. In Passivhäusern wird die benötigte Wärme über die Lüftungsanlage in die Räume gebracht.

Wie auch immer die Wärme in die Räume kommt, sie muss erzeugt werden. Grundlegende Überlegungen muss man zum Wärmeerzeuger und zum Brennstoff beziehungsweise zur Wärmequelle anstellen.

Hier sollten eine effiziente Technik (zum Beispiel Brennwerttechnik) und/oder ein regenerativer Brennstoff im Vordergrund stehen. So liefert der naheliegende Harz klimaneutrale Pellets, die in Zentralheizungen vollautomatisch in Raumwärme umgewandelt werden. Der Rohstoff wächst fast vor der Haustür und wird auch dort verarbeitet. Alternativ kann ein Brennwertgerät mit Gas oder Heizöl betrieben werden. Auch ist der Einsatz einer Wärmepumpe oder eines Stückholzkessels möglich. Die eingesetzte Technik muss ausreichend Leistung haben, um die Bedürfnisse kostengünstig und -verlustarm zu erfüllen. Dies muss besonders beim Einbau von Wärmepumpen geprüft werden. Bei geeigneter Dachfläche kann eine Unterstützung der Heizung mit einer thermischen Solaranlage sinnvoll sein. Die von der Sonne gelieferte Wärme wird in einem wassergefüllten Wärmespeicher „gepuffert“ (Pufferspeicher). Informationen zu einer klimafreundlichen und regenerativen Haustechnik sind bei der Deutschen Energie-Agentur (dena) unter [www.zukunft-haus.info](http://www.zukunft-haus.info), aber auch bei der Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe e. V. (FNR) unter [www.fnr.de](http://www.fnr.de) oder beim Verein C.A.R.M.E.N., dem „centralen Agrar-, Rohstoff-, Marketing- und Energie-Netzwerk“ unter [www.carmen-ev.de](http://www.carmen-ev.de) erhältlich.

### Warmwassererzeugung

Klassisch wird das Warmwasser über die Zentralheizung „mit“-erzeugt und in einem Trinkwasserspeicher zwischengelagert. Alternativ kann das Warmwasser über eine Frischwasserstation erwärmt werden. Das Wasser wird im Durchlaufprinzip über einen Wärmetauscher temperiert und zum Wasserhahn geleitet. Die erforderliche Wärme kommt aus einem dann nötigen Pufferspeicher, wie er bei thermischen Solaranlagen eingebaut wird.

Bei hohem Warmwasserverbrauch (ab drei bis vier Bewohnern) und einer geeigneten Dachfläche sollte man sich Gedanken über eine thermische Solaranlage machen, die während der Sommermonate die Warmwasserbereitung übernimmt. Aber auch schon in einem 2-Personen-Haushalt kann eine solche Anlage sinnvoll sein, wenn zum Beispiel täglich gebadet wird. Um eine gute Auslastung einer thermischen Solaranlage zu erhalten, sollten die Spülmaschine (bei den meisten Geräten möglich) und auch die Waschmaschine (eventuell über ein Vorschaltgerät) an das Warmwasser angeschlossen werden. Über die Sommermonate kann die Zentralheizung komplett ausgeschaltet werden. Mit Hilfe einer guten Steuerung kann in der Übergangszeit ein Großteil des Warmwasserbedarfs ebenfalls über die Solaranlage erzeugt werden.

Um das kostengünstige Warmwasser immer schnell zur Verfügung zu haben, kann eine Zirkulationsleitung sinnvoll sein. Die Zeiten, in denen eine Zirkulation als Energieverschwender verpönt war, sind vorbei. Heutzutage gibt es Systeme, die auf Anforderung fast verlustfrei das warme Wasser zur Zapfstelle pumpen. In vorhandenen Systemen sollte eine Zeitschaltuhr eingebaut werden, die auf die individuellen Nutzungszeiten für Warmwasser eingestellt ist.

### Einstellungen und Wartung

Auch Technik braucht Aufmerksamkeit. Nur eine gut eingestellte und gewartete Anlage arbeitet effizient, angefangen bei Hocheffizienzpumpen, richtig eingestellten Zeitschaltuhren (Nachtabsenkung, Anwesenheit, Umstellung auf Sommerzeit), aber auch die Kontrolle der Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit gehört dazu. Dieses erfordert Aufmerksamkeit, die sich dann aber in niedrigen Heizkosten widerspiegelt.



## VERNUNFT-ATTACKE für ENERGIEBÜNDEL

GAS, ÖL, BLOCKHEIZ-KRAFTWERK ODER HYBRIDSYSTEM ...

wie eine moderne Kesselanlage Ihre jährlichen Ausgaben senken kann, verraten wir Ihnen auf unserer 600 Quadratmeter großen Ausstellung „Moderne Heizungen + Bad-Trends“.

M
S
M

BÄDER + WÄRME

SONNTAGS-SCHAUTAG-MSM

JEDEN ERSTEN IM MONAT 14-17 Uhr

MSM Bäder + Wärme GmbH | Schulstr. 23 | 29399 Wahrenholz | 0 58 35/9 60-0 | [www.m-s-m.de](http://www.m-s-m.de)

MIT SICHERHEIT MEISTERHAFT

## Neubau, Anforderungen und Begriffe

Auf den folgenden Seiten wird über die Anforderungen an Neubauten informiert. Außerdem gibt es Hinweise zu Bauteilen und Haustechnik sowie über Luftdichtheit und wärmebrückenfreies Bauen.

### Anforderungen

Energetisch gebaut wird heutzutage nach der Energieeinsparverordnung für Gebäude, Verordnung über Energie sparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden, kurz Energieeinsparverordnung (EnEV). Die jeweils aktuelle Fassung der EnEV ist zum Beispiel unter [www.enev-online.de](http://www.enev-online.de) zu finden.

Wer neu baut, muss entsprechende Anforderungen einhalten, die so genannten Mindeststandards. Hierbei handelt es sich um die nachfolgend dargestellten drei Anforderungen (§ 3 EnEV 2014 – Anforderungen an Wohngebäude (1. Jahres-Primärenergiebedarf / 2. Transmissionswärmeverlust / 3. sommerlicher Wärmeschutz)), die auch im Energieausweis zu finden sind. Der Energieausweis ist Bestandteil der bautechnischen Nachweise zum Wärmeschutz, die von entsprechend qualifizierten Planerinnen und Planern (zum Beispiel Energieberaterinnen und Energieberatern) erstellt werden müssen.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) regelt energetische Mindestanforderungen für Neubauten und Modernisierungen sowie den Um- und Ausbau oder Erweiterungen bestehender Gebäude. Sie macht Vorgaben für Anlagen zum Beheizen, Kühlen, Belüften und die Warmwasserversorgung. Auch Anforderungen an Energieausweise für Gebäude im Neubau und Bestand, Nachrüst- bzw. Austauschpflichten sowie Regelungen zu Inspektions-, Wartungs- und Kontrollleistungen sind in der EnEV festgelegt. Die Verordnung gilt für alle mit Energie beheizten und gekühlten Gebäude – also für alle Wohngebäude. Für nur zeitweise beheizte, gekühlte oder genutzte Gebäude wie Ferienhäuser gelten besondere Vorschriften. Die EnEV bezieht sich unter anderem auf das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Danach müssen Eigentümer eines selbstgenutzten oder vermieteten Neubaus mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche den Energiebedarf für Heizung, Warmwasser und Kühlung anteilig aus erneuerbaren Energien

decken. Das Gesetz lässt auch Ersatzmaßnahmen wie Kraft-Wärme-Koppelung, Nah- und Fernwärmenetz, Nutzung von Abwärme und Wärmedämmung zu.

**Wichtig:** Eigentümer von Häusern im Bestand sind vom EEWärmeG nicht direkt betroffen. Allerdings regelt es unter bestimmten Voraussetzungen auch notwendige Maßnahmen für Um- und Ausbauten, Kernsanierungen oder Nutzungsänderungen.

### Energieausweise

#### 1. Wer braucht einen Energieausweis?

Wer ein Gebäude oder ein Gebäudeteil verkaufen, vermieten, verpachten oder verleasen will, muss sich einen Energieausweis ausstellen lassen. Bei der Errichtung von Gebäuden muss der Bauherr sicherstellen, dass dem Eigentümer unverzüglich nach Fertigstellung ein Energieausweis über das Gebäude ausgestellt wird. Gleiches gilt, wenn größere Änderungen an den Außenbauteilen bestehender Gebäude (z. B. Außenwände, Fenster, Türen und Dächer) vorgenommen werden oder die beheizte oder gekühlte Nutzfläche eines Gebäudes um mehr als die Hälfte erweitert wird. Lediglich für Baudenkmäler oder kleine Gebäude gelten Ausnahmen (§ 16 Absatz 5 EnEV).



## 19. Energiesparendes Bauen

### 2. Welchen Energieausweis muss man sich ausstellen lassen?

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) kennt zwei Arten von Energieausweisen:

- den Energiebedarfsausweis, in dem anhand komplexer Berechnungen der theoretische Energiebedarf des Gebäudes ermittelt wird, und
- den Energieverbrauchsausweis, der grundsätzlich auf den tatsächlichen Energieverbräuchen der letzten drei Jahre beruht.

Sollen bestehenden Gebäude verkauft, vermietet, verpachtet oder verleast werden, kann unter Umständen ein Energieverbrauchsausweis erstellt werden. Dies gilt aber nur für Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen, für die der Bauantrag nach dem 1. November 1977 gestellt wurde oder die schon bei Baufertigstellung das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11. August 1977 eingehalten haben oder dieses Niveau durch spätere Änderungen erreichen. Bei neu errichteten oder geänderten Gebäuden muss hingegen stets ein Energiebedarfsausweis erstellt werden.

### 3. Wer darf einen Energieausweis ausstellen?

Energiebedarfs- oder Verbrauchsausweise für Bestandsgebäude dürfen nur von Ausstellern mit entsprechender Qualifikation ausgestellt werden. Dies können u. a. Architekten, Bauingenieure, Heizungsbauer oder Schornsteinfeger sein. Für Neubauten ist die Ausstellungsberechtigung landesrechtlich geregelt.

### 4. Wann und wie muss der Energieausweis genutzt werden?

Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder ein Teil des Gebäudes vermietet werden, hat der Vermieter dem Mietinteressenten spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie des Energieausweises vorzulegen. Hierbei reicht es aus, wenn der Energieausweis deutlich sichtbar ausgehängt oder

ausgelegt wird. Sollte keine Besichtigung stattfinden, dann muss der Vermieter dem potenziellen Mieter unverzüglich den Energieausweis oder eine Kopie vorlegen.

Spätestens jedoch nach einer Aufforderung des potenziellen Mieters muss der Energieausweis oder eine Kopie vorgelegt werden. Dies gilt auch dann, wenn der potenzielle Mieter den Ausweis schon vor dem Besichtigungstermin sehen will. Unverzüglich nach Abschluss des Vertrages muss dem Mieter der Energieausweis oder eine Kopie zudem übergeben werden. Entsprechendes gilt bei Verkauf, Verpachtung oder beim Verleasen. Vermieter sind aber nicht verpflichtet, für ihre Bestandsmieter Ausweise erstellen zu lassen oder diesen Einsicht in vorhandene Ausweise zu gewähren.

### 5. Wann muss der Energieausweis dauerhaft ausgehängt werden?

Bei Gebäuden mit starkem Publikumsverkehr auf mehr als 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche muss der jeweilige Nutzer dafür sorgen, dass ein Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle ausgehängt wird, sobald einer vorliegt. Es muss hierfür jedoch nicht extra ein Energieausweis erstellt werden. In Betracht kommen hier beispielsweise Banken, Supermärkte, Gaststätten und Läden. Für Gebäude mit starkem Publikumsverkehr aufgrund einer behördlichen Nutzung von mehr als 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche muss ein Energieausweis ausgestellt und an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle ausgehängt werden. Ab 8. Juli 2015 wird die erforderliche Fläche auf 250 Quadratmeter reduziert. Verantwortlich für den Aushang ist der jeweilige Nutzer.

### 6. Inhalt und Aufbau der Ausweise

Die Ausweise müssen nach Inhalt und Aufbau den Mustern der Anlagen zur EnEV entsprechen. Die Ausweise enthalten auf fünf Seiten die wesentlichen Gebäudedaten, eine Registriernummer, den „Vergleichsbalken“ (EnergieLabel) mit Energieeffizienzklasse, sowie Vergleichswerte und, soweit möglich, Modernisierungsempfehlungen. Bei Bestandsgebäuden kann der Aussteller die benötigten Gebäudedaten vor Ort selbst erheben oder sich diese vom Eigentümer übermitteln lassen. Letzteres kann die Kosten des Ausweises erheblich reduzieren und wurde vom Ordnungsgeber in § 17 Abs. 5 EnEV ausdrücklich zugelassen.

### 7. Wie lange sind Energieausweise gültig?

Energieausweise verlieren spätestens nach 10 Jahren ihre Gültigkeit. Wenn größere Änderungen an den Außenbauteilen bestehender Gebäude vorgenommen werden, muss ein neuer Energieausweis erstellt werden. Der alte Energieausweis verliert dann mit Fertigstellung der Änderungen seine Gültigkeit.

### 8. Dürfen alte Energieausweise weiter verwendet werden?

Auch Energieausweise, die vor Inkrafttreten der aktuellen EnEV erstellt worden sind, dürfen mit folgenden Maßgaben weiter verwendet werden. Uneingeschränkt gültig für eine Dauer von 10 Jahren ab Erstellung sind:

- Energiebedarfsausweise für Wohngebäude, die nach den Vorschriften der EnEV (egal welcher Fassung) erstellt worden sind,
- Energieausweise, die vor dem 1. Oktober 2007 von Gebietskörperschaften oder auf deren Veranlassung ausgestellt worden sind und Angaben über den Energiebedarf oder -verbrauch einschließlich der Warmwasserbereitung und den wesentlichen Energieträger für die Heizung beinhalten,
- Energieausweise, die die vor dem 1. Oktober 2007 erstellt worden sind und sich an dem am 25. April 2007 von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf der EnEV orientieren. Energieausweise, die keine dieser Voraussetzungen erfüllen, dürfen lediglich bis zum 30. Oktober 2015 weiter genutzt werden.





## 9. Was passiert, wenn man sich nicht an die Vorgaben hält?

Der Verkäufer, Vermieter, Verpächter oder Leasinggeber ist verantwortlich dafür, dass er den Energieausweis rechtzeitig vorlegt und übergibt. Wer dies vorsätzlich oder leichtfertig nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig macht, riskiert ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro. Gleiches trifft Eigentümer, die vorsätzlich oder leichtfertig nicht dafür Sorge tragen, dass die von ihnen zur Erstellung eines Energieverbrauchsausweises zur Verfügung gestellten Daten richtig sind.

### 1. Jahres-Primärenergiebedarf (QP) in kWh/(m²a)

In Bezug auf die Größe, Geometrie, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung des Gebäudes muss ein bestimmter Jahresprimärenergiebedarf (QP) eingehalten werden. Der berechnete Jahres-Primärenergiebedarf ist unter anderem im Energieausweis zu finden. Eingerechnet werden im Wesentlichen die Dämmqualität aller Bauteile (mittlerer U-Wert mit Wärmebrückenzuschlag) der wärmeübertragenden Hüllfläche, die Effizienz der eingebauten Technik wie Heizung, Warmwasser, Kühlung (sofern vorhanden) und die Luftdichtheit jeweils in Bezug auf die individuelle Größe des Gebäudes. Der berechnete Jahres-Primärenergiebedarf darf gemäß § 3 Absatz 1 EnEV den Wert des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung mit der in Anlage 1 Tabelle 1 der EnEV angegebenen technischen Referenzausführung nicht überschreiten.

### 2. Transmissionswärmeverlust H'T in W/(m²K)

Der Transmissionswärmeverlust H'T oder auch mittlerer U-Wert beschreibt die energetische Qualität („Wärmedämmqualität“) aller verbauten Bauteile der Gebäudehülle wie Außenwand, Fenster, aber auch kleinerer Bauteile wie Haustür und Wände zu unbeheizten Bereichen. Jedes Bauteil bekommt einen so genannten Wärmebrückenzuschlag, entweder einen hohen pauschalen Zuschlag für alle Bauteile oder einen niedrigeren pauschalen Zuschlag, wenn die Anforderungen nach DIN 4108 Beiblatt 2 eingehalten werden. Alternativ können die Wärmebrücken auch einzeln ermittelt und ausgewiesen werden. Nach § 3 Absatz 2 EnEV sind zu errichtende Wohngebäude so auszuführen, dass die Höchstwerte des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts nach Anlage 1 Nr. 1.2 der EnEV nicht überschritten werden.

### 3. Sommerlicher Wärmeschutz

Die Anforderung an den sommerlichen Wärmeschutz dient dem Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner vor unbehaglich überhitzten Gebäuden. In Zeiten von großflächigen Glasfassaden und zahlreichen Dachflächenfenstern ist es wichtig, dass bereits in der Planungsphase an wirksamen Sonnenschutz wie z. B. Rollläden, Raffstores oder festen Sonnenschutz gedacht wird, um einem späteren Nachrüsten von energieintensiven Klimageräten vorzubeugen. Die geplanten Verschattungsmöglichkeiten werden in der Berechnung des Energieausweises berücksichtigt. Nach § 3 Absatz 4 EnEV sind zu errichtende Wohngebäude so auszuführen, dass die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach Anlage 1 Nummer 3 der EnEV eingehalten werden.

Übrigens: Die in den Nachweisen zum Wärmeschutz getroffenen Ansätze müssen so gebaut bzw. ausgeführt werden. Daher muss in der Ausführungsplanung darauf geachtet werden, dass alle Ansätze und Angaben aus dem Energieausweis, die in der frühen Leistungsphase der Entwurfsplanung gerechnet wurden, auch umgesetzt werden. Nur so wird der gewünschte energetische Standard auch erreicht.

## Energetische Standards

Die oben beschriebenen Anforderungen der EnEV beziehen sich auf die Mindestanforderungen, also das unterste Niveau im Neubaubereich. Wer besser als EnEV-Standard bauen möchte, hat zahlreiche Möglichkeiten. Vielfach wird sich hier an den Bedingungen der Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) orientiert, zum Beispiel an den so genannten KfW-Effizienzhäusern und dem Passivhaus. Das KfW-Effizienzhaus ist ein technischer Standard, den die KfW in ihren Förderprodukten nutzt. Unterschiedliche Zahlenwerte geben an, wie hoch der Jahresprimärenergiebedarf der Immobilie im Verhältnis zu einem vergleichbaren Neubau ist. Dabei gilt: Je niedriger die Zahl, desto höher die Energieeffizienz.

### Anforderungen an KfW-Effizienzhäuser

Passivhäuser sind Gebäude, die dank ihrer kompakten, stark wärmedämmten Bauweise keine Heizung mehr benötigen. Der Begriff Passivhaus ist nicht geschützt. Er wird vielmehr als eine Art Verbrauchsstandard definiert. Die wichtigsten Merkmale eines Passivhauses sind:

- Ausgezeichneter Wärmeschutz
- Kein konventionelles Heizsystem
- Dreifache Wärmeschutzverglasung mit gedämmten Fensterrahmen
- Lüftungsanlage mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung

Daneben gibt es weitere Hausbezeichnungen, wie z. B. Niedrigenergiehaus, Nullenergiehaus, Plusenergiehaus oder Sonnenhaus. Bei all diesen „ungeschützten“ Bezeichnungen muss man immer genau überprüfen, ob auch „drin ist was draufsteht“. So kann ein als besonders energiesparend beworbenes „Niedrigenergiehaus nach EnEV“ unter Umständen gerade mal die Mindestanforderungen einhalten. Eine Überprüfung erfolgt am einfachsten durch die Einsicht in den Energieausweis des Gebäudes durch Vergleich der Angaben mit den Anforderungen an die Effizienzhäuser der KfW, gegebenenfalls unter Heranziehung zum Beispiel eines Energieberaters.

## Bauteilaufbauten Neubau

### Außenwände

Außenwände können grob in zwei Bauweisen eingeteilt werden: Massivbau- und Holzbaukonstruktionen. Auf eine gute Dämmwirkung sollte in beiden Fällen geachtet werden.

Beim Massivbau liegen Dämmung und Tragkonstruktion nebeneinander und können je nach Ausführung viel Platz in Anspruch nehmen. Auch gibt es reine Massivkonstruktionen, bei denen der Mauerstein entsprechende Dämmeigenschaften besitzt. Je nach Energieeffizienz des Gebäudes stößt man aber bei diesem System recht schnell an seine Grenzen.

Bei einer Holzkonstruktion werden Tragkonstruktion und Dämmung ineinander geschoben, dies spart bebaute Fläche.

Erprobt sind beide Bauweisen. Die Entscheidung liegt bei den Bauherrinnen und Bauherren, wobei auch Wärmespeichereigenschaften (Behaglichkeit, sommerlicher Wärmeschutz) und Schallschutz berücksichtigt werden sollten.

### Ausführung Bauteil (U-Wert) Neubau

Bauteil	EnEV Anforderung	Empfehlung
Außenwand	0,24 W/(m²K)	<b>0,15 W/(m²K)</b>
Wand gegen Erdreich	0,30 W/(m²K)	<b>0,20 W/(m²K)</b>

# 19. Energiesparendes Bauen



### Beispielaufbauten für eine verputzte Außenwand mit einem U-Wert von 0,15 W/(m²K)

Einschaliges Mauerwerk – Wandstärke 53 cm

- 10 mm Innenputz
- 490 mm hochdämmendes Mauerwerk, Wärmeleitfähigkeit 0,08 W/mK
- 30 mm Wärmedämmputz Wärmeleitgruppe (WLG) 077

### Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) – Wandstärke 40 cm

- 10 mm Innenputz
- 175 mm Mauerwerk, Wärmeleitfähigkeit 0,56 W/mK
- 200 mm Wärmedämmverbundsystem WLG 032
- 15 mm Putzsystem

### Holzkonstruktion – Wandstärke 33 cm

- 12 mm Gipskartonplatte
- 40 mm Installationsebene mit Dämmung WLG 040
- 18 mm Grobspanplatte (OSB)
- 200 mm Holzständerkonstruktion mit Einblasdämmung WLG 040
- 40 mm Wärmedämmverbundsystem WLG 040
- 15 mm Putzsystem

Die luftdichtende Ebene bildet im Massivbau der Innenputz, bei einer Wand in Holzkonstruktion ist es zum Beispiel die Grobspanplatte auf der Innenseite der Tragkonstruktion. Wärmebrücken an den Mauerkronen und Fußpunkten sowie zum Beispiel durch Rollladenkästen sind zu minimieren.

### Fenster

Fenster rücken die Räume ins rechte Licht. Sie lassen Helligkeit und Wärme herein, gleichzeitig sollten sie aber auch so wenig Energie wie möglich herauslassen. Bei jeder Planung sollte immer auf eine wohldosierte Größe der Fenster geachtet werden. Je größer die Fensterfläche, umso teurer wird der Sonnenschutz und umso weniger Wandstellfläche für Möbel erhält man.

**Übrigens:** Wintergärten sind kein Beitrag zum Energiesparen, wenn sie wegen frostempfindlicher Pflanzen oder Einrichtungen beheizt werden oder wenn die Türen zum dahinter liegenden Wohnraum fehlen oder offen stehen. Über Glasflächen beheizter Räume geht immer mehr Wärme verloren als durch sie gewonnen wird.

Bei der Auswahl von Fensterrahmen gibt es diverse Systeme aus Kunststoff beziehungsweise Recyclingkunststoff, Holz, Holz-Aluminium und Aluminium. Das Rahmenmaterial sollte immer auf den Dämmstandard des Gebäudes abgestimmt sein. Die Wahl der Verglasung sollte auf eine Dreifachverglasung mit einer so genannten „warmen Kante“ (Abstandhalter beziehungsweise Randverbund) fallen. Daneben müssen Anforderungen wie Schallschutz oder Sonnenschutz beachtet werden.

Durch die Dreifachverglasung kommt weniger Sonnenergie (angegeben durch den so genannten Ug-Wert einer Verglasung) in den Raum, dies wird jedoch durch den verbesserten Dämmwert mehr als ausgeglichen. Auch ist das Gewicht der Dreifachverglasung für die Rahmen und Beschläge kein Problem mehr. Durch die gute Dämmwirkung der Dreifachverglasung merkt man in Fensternähe keine kalte Abstrahlung mehr.

Kunststofffenster können mittlerweile gut recycelt werden, da sie sortenrein entsorgt werden. Daher gibt es neue Kunststofffenster mit Recyclinganteilen. Einige Rahmenhersteller sind Partner von Fensterrecyclingsystemen, wie zum Beispiel [www.rewindow.de](http://www.rewindow.de). Allgemeine Informationen über Fenster sind unter [www.fenster1.de](http://www.fenster1.de) zu finden.

Ausführung Bauteil (U-Wert) Neubau		
Bauteil	EnEV Anforderung	Empfehlung
Fenster	1,3 W/(m²K)	<b>0,9 W/(m²K)</b>
Dachflächenfenster	1,4 W/(m²K)	<b>1,1 W/(m²K)</b>
Verglasungen	1,1 W/(m²K)	<b>1,1 W/(m²K)</b>

### Beispielfenster (Normmaß 1,23 m x 1,48 m) mit einem Uw-Wert von 0,90 W/(m²K)

- 7 Kammer Kunststoffrahmen, Rahmentiefe 82 mm, Uf-Wert 1,0 W/(m²K)
- 3-fach Verglasung mit Argonfüllung, Ug-Wert von 0,7 W/(m²K)
- Edelstahl Abstandhalter als Randverbund, psi-Wert von 0,05 W/(mK)

**Übrigens:** Im Internet findet man diverse kostenfreie Fensterberechnungsprogramme.

### Kellerdecke/Bodenplatte

Wärme steigt zwar auf, fließt aber im gleichen Maße auch über Bauteile nach unten ab. Dies beruht auf dem Bestreben des Ausgleichs von warm nach kalt, egal in welcher Orientierung sich das Bauteil befindet. Ein guter Gebäudeabschluss nach unten ist auch immer ein Garant für Behaglichkeit (keine kalten Füße mehr, Krabbelkinder können stundenlang ihrer Lieblingsbeschäftigung nachgehen).



Im Hinblick auf eine Fußbodenheizung ist eine starke Wärmedämmung zum unbeheizten Keller oder zum Erdreich besonders wichtig, um den jeweiligen Raum und nicht das Erdreich oder den Keller zu heizen.

Die Dämmung kann oberhalb oder unterhalb der Kellerdecke/Bodenplatte verlegt werden. Eine Verlegung unterhalb der Bodenplatte bietet eine wärmebrückenfreie Konstruktion, der benötigte Dämmstoff muss aber hohen Anforderungen genügen. Bei einer Dämmung oberhalb des thermisch trennenden Bauteils sind die aufstehenden Mauern (je nach Material) als lineare Wärmebrücken zu berücksichtigen.

#### Ausführung Bauteil (U-Wert) Neubau

Bauteil	EnEV Anforderung	Empfehlung
Bodenplatte	0,30 W/(m <sup>2</sup> K)	<b>0,20 W/(m<sup>2</sup>K)</b>

#### Beispielaufbau für einen Fußbodenaufbau mit einem U-Wert von 0,20 W/(m<sup>2</sup>K)

Bodenplatte – Bauteilhöhe 37 cm

- 50 mm Estrich
- 120 mm Trittschall- und Wärmedämmung WLG 025
- 200 mm Betonbodenplatte

#### Dachschrägen und oberste Geschossdecke

Das Dach schützt vor der Witterung und ist quasi die warme Mütze – hier heißt es in Bezug auf die Dämmung nicht kleckern, sondern klotzen, je mehr desto besser. Im Dachbereich ist es ein Leichtes, große Dämmstoffstärken unterzubringen. Je nach Nutzung des Obergeschosses sind die Dachschrägen und/oder die oberste Geschossdecke das zu dämmende Bauteil. Wichtig ist eine raumseitige luftdichte Ebene, die ein Durchfeuchten des Dämmstoffes mit Luftfeuchtigkeit aus der Raumluft verhindert. Diese luftdichte Ebene muss an den Rändern der Dach- bzw. Deckenbauteile dauerhaft mit der luftdichten Ebene der Wände (zum Beispiel Innenputz im Massivbau) verbunden werden. Unter der Dacheindeckung ist eine Unterspannbahn nötig. Aufgabe dieser Textilien ist es, die Dämmung vor Regenwasser, Flugschnee, Wind und auch Ungeziefer zu schützen.

Die Dämmung kann platzsparend zwischen den Sparren verlegt werden. Alternativ kann eine Aufsparrendämmung gewählt werden, bei der die Sparren raumseitig sichtbar bleiben. Auch eine Kombination von Zwischen- und Aufsparrendämmung ist möglich. Außerdem kann der Bereich zwischen den Latten der innenseitigen Gipskartonverkleidung, die auch Installationsebene genannt wird, als weitere Dämmebene genutzt werden. In dieser Lattenebene werden Kabel und Steckdosen verlegt, ohne die luftdichtende Ebene zu durchstoßen. Falls ein Durchstoßen der luftdichtenden Ebene doch nötig ist (Kabel der Satellitenantenne, Zuleitungen zu Solar- oder PV-Anlage, Abwasserentlüftung), gibt es hierfür entsprechende Luftdichtungsmanschetten.

Um eine schnelle Aufheizung des Dachgeschosses im Sommer zu vermeiden, sollte Dämmstoff mit hoher Dichte beziehungsweise hohem Flächengewicht gewählt werden, um einen möglichst hohen Wert für die so genannte Phasenverschiebung zu erhalten. Die Phasenverschiebung bezeichnet die Zeitdifferenz, nach der das nachmittägliche Hitzemaximum auf der Bauteilaußenseite die Bauteilinnenseite erreicht. Dies sollte möglichst in der zweiten Nachthälfte geschehen, idealerweise also nach 10 bis 12 Stunden. Geeignete Baustoffe sind zum Beispiel Dämmungen aus Zelluloseflocken oder aus nachwachsenden Rohstoffen wie Holzfaser oder Hanf.

#### Ausführung Bauteil (U-Wert) Neubau

Bauteil	EnEV Anforderung	Empfehlung
Dachschrägen, oberste Geschossdecke	0,24 W/(m <sup>2</sup> K)	<b>0,15 W/(m<sup>2</sup>K)</b>
Dachflächen mit Abdichtungen	0,20 W/(m <sup>2</sup> K)	<b>0,15 W/(m<sup>2</sup>K)</b>

#### Beispielaufbauten für einen Dachaufbau mit Zwischensparrendämmung mit einem U-Wert von 0,15 W/(m<sup>2</sup>K)

##### Holzkonstruktion – Bauteilhöhe 33 cm (ohne Dacheindeckung)

- 12 mm Gipskartonplatte
- 30 mm Installationsebene Dämmung WLG 035
- PE-Folie als luftdichtende Ebene
- 280 mm Sparren mit Dämmung WLG 035
- Unterspannbahn
- Latten und Ziegeleindeckung

#### Luftdichtheit

Zu errichtende Gebäude sind so auszuführen, dass die wärmeübertragende Umfassungsfläche einschließlich der Fugen dauerhaft luftundurchlässig entsprechend den anerkannten Regeln der Technik abgedichtet ist (§ 6 Absatz 1 EnEV). Das heißt alle Bauteile müssen, meist raumseitig, eine luftdichtende Ebene erhalten. Betonbauteile wie Bodenplatten und Decken sind in sich luftdicht, bei Mauerwerk übernimmt der Innenputz die luftdichtende Funktion. Bei Holzkonstruktionen (Wand/Dach) wird als luftdichtende Ebene innenseitig eine Folie, Baupappe oder Grobspanplatte eingesetzt (Gipskartonplatten haben keine luftdichtenden Eigenschaften). An allen Bauteilübergängen müssen diese luftdichtenden Materialien miteinander verbunden werden. Beim Fenstereinbau müssen die Rahmen mit dauerhaft elastischen und dichten Verbindungsmitteln, wie zum Beispiel Klebebändern, an den verputzten Mauerwerkslaibungen oder im Holzbau an zum Beispiel Grobspanplatten angeschlossen werden (Ortschaum und Silikon sind alleine keine geeigneten Luftdichtungsmittel).

Nachstehend eine beispielhafte Auswahl an Bauteilanschlüssen, bei denen die Luftdichtheit beachtet werden muss:

- Kellerdecke/Bodenplatte – Außenwand
- Außenwand – Fenster/Haustür
- Außenwand – Rohrdurchführungen/Steckdosen
- Außenwand – Dachkonstruktion
- Dachkonstruktion – Dachflächenfenster
- Dachkonstruktion – Schornstein/WC-Entlüftung/Antennenanschluss

Die Luftdichtheit eines Gebäudes kann mit einem Blower-Door-Test überprüft werden, dieser sollte vor dem Estricheinbau, aber nach Installationsfertigstellung durchgeführt werden. Es ist sinnvoll, sich das Luftdichtheitskonzept vor Baubeginn zeigen zu lassen und abzunehmen.

**Übrigens:** Wer schon mal gesehen hat, wie eine Kerze an einer innenliegenden Steckdose durch den außerhalb des Gebäudes herrschenden Wind ausgeblasen wird, versteht, wie wichtig luftdichtes Bauen ist.

Gerade wenn die Außenhülle eines Gebäudes luftundurchlässig hergestellt werden muss, ist das zu errichtende Gebäude so auszuführen, dass der zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderliche Mindestluftwechsel sichergestellt ist (vergleiche § 6 Absatz 2 EnEV).

## 19. Energiesparendes Bauen

### Wärmebrücken

Zu errichtende Gebäude sind so auszuführen, dass der Einfluss konstruktiver Wärmebrücken auf den Jahresheizwärmebedarf nach den anerkannten Regeln der Technik und den im jeweiligen Einzelfall wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen so gering wie möglich gehalten wird (vergleiche § 7 Absatz 2 EnEV).

Neben einer luftdichten Bauweise ist daher auch auf eine wärmebrückenfreie Ausführung zu achten. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die Fensteranschlüsse. Diese sollten dem RAL-Leitfaden „Planung und Ausführung der Montage von Fenstern und Haustüren März 2014“ (bestellbar über die Website des Verbands der Fenster- und Fassadenhersteller) entsprechen.

Eine Wärmebrücke ist ein Bereich, durch den die Wärme deutlich schneller nach außen abfließen kann als durch die angrenzenden Bauteile. Es ergeben sich somit lokal niedrigere Temperaturen der Innenseite des betroffenen Bauteils. Dies führt zu Wärmeverlusten und es kann an den entsprechenden Stellen zu Feuchtigkeitsproblemen mit der Gefahr von Schimmelbildung kommen.

Üblicherweise treten Wärmebrücken an Bauteilübergängen auf oder durch unsachgemäße Ausführung, wie zum Beispiel Lücken in der Dämmung. Mittlerweile gibt es viele Hilfsmittel auf dem Markt, um wärmebrückenfrei zu bauen.

### Altbau, Anforderungen und Beispiele

Bei den meisten Altbauten bestehen erhebliche Möglichkeiten zur Einsparung von Heizenergie, da deren Kellerdecken, Außenwände und Dächer oft nicht oder nur wenig gedämmt sind. Neue Fenster haben wesentlich niedrigere Wärmeverluste als Einfach- oder ältere Zweifachverglasungen, die vor 1995 eingebaut wurden. Durch nachträgliche Wärmedämmung lassen sich in Altbauten oft auch Feuchteprobleme und Schimmelrisiken beseitigen. Besonderheiten historischer Baustoffe und Baukonstruktionen müssen dabei berücksichtigt werden.

Eine weitere Hauptursache der schlechten Energieausbeute in bestehenden Gebäuden ist der geringe Wirkungsgrad veralteter Heizkessel. Erhebliche Wärmemengen verlassen das Haus ungenutzt über den Schornstein. Diese Abgasverluste können durch moderne Heizkessel beträchtlich verringert werden. Damit mindern sich auch Schadstoffe wie Schwefel- und Kohlendioxid. Nach Ansicht der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände gilt unter den modernen Heizkesseln der Brennwertkessel als besonders energiesparende und umweltschonende Wärmeherzeugung.

### Anforderungen

Wenn eine ältere Immobilie erworben wird bzw. wurde, haben die neuen Besitzerinnen und Besitzer nicht nur die oben dargestellte Chance zur Einsparung von Heizenergie, sondern sie werden vom Gesetzgeber auch zu einigen Nachrüstungen im und am Gebäude verpflichtet. Diese Pflichten müssen innerhalb von zwei Jahren nach Eigentumsübergang erfüllt werden.

Je nach Alter und Größe, bzw. Leistung des vorhandenen Heizkessels muss dieser ausgetauscht werden. Durch § 10 Absatz 1 EnEV ist Folgendes vorgegeben:

„Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben. Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden

und vor dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, ab 2015 nicht mehr betreiben. Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und nach dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betreiben. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn die vorhandenen Heizkessel Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sind, sowie auf heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt, und auf Heizkessel nach § 13 Absatz 3 Nummer 2 bis 4.“

Befinden sich in der erworbenen Immobilie in unbeheizten Bereichen zugängliche, aber ungedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen oder Pumpen, so müssen diese gedämmt werden (vergleiche § 10 Absatz 2 EnEV). Die Dämmstoffstärke richtet sich nach den Rohrdurchmessern, Angaben dazu sind in der Anlage 5 der EnEV zu finden.

Gibt es in einem älteren Gebäude eine nicht gedämmte Zwischendecke zum unbeheizten Dachboden, eine so genannte oberste Geschossdecke, so haben die Eigentümerinnen und Eigentümer diese zu dämmen. Die Regelungen des § 10 Absatz 3 lauten:

„Eigentümer von Wohngebäuden [...] müssen dafür sorgen, dass zugängliche Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecken), die nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 erfüllen, nach dem 31. Dezember 2015 so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt/(m<sup>2</sup>K) nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüberliegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt. Bei Maßnahmen zur Dämmung nach den Sätzen 1 und 2 in Deckenzwischenräumen oder Sparrenzwischenräumen ist Anlage 3 Nummer 4 Satz 4 und 6 entsprechend anzuwenden.“

Um einen U-Wert von 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) an der obersten Geschossdecke zu erhalten, muss zum Beispiel auf einer Betondecke ein Dämmstoff in 14 cm Stärke in WLG 035 aufgelegt werden. Bei einer Decke in Holzbaukonstruktion ist zusätzlich zu prüfen, ob eine funktionierende luftdichtende Ebene, z. B. eine raumseitig verputzte Schilfrohrmatte, vorhanden ist.

Aber auch bei der Änderung von Außenbauteilen bestehender Wohngebäude stellt die Energieeinsparverordnung energetische Anforderungen an die Bauteile, die von den Eigentümerinnen und Eigentümern im Rahmen der Sanierung oder Modernisierung einzuhalten sind. Die Einzelheiten hierzu sind in § 9 EnEV in Verbindung mit der Anlage 3 der EnEV geregelt.

Wärmedämmmaßnahmen an bestehenden Gebäuden müssen jedoch individuell auf die bestehende Bausubstanz abgestimmt sein. Im einfachsten Fall ist dies ein Wärmedämmverbundsystem, welches seit über 50 Jahren erfolgreich eingesetzt wird und auf dem vorhandenen Außenputz aufgeklebt und verdübelt wird. Je nach Baustil und Wandaufbau kann es aber auch eine Innendämmung sein. Eine Beschreibung aller in Frage kommenden Dämmmaßnahmen an den unterschiedlichsten Bauteilen vom Keller bis zum Dach würde den Rahmen dieser Broschüre sprengen. Als Orientierung kann jedoch die Tabelle auf der vorherigen Seite (S. 63) mit den U-Wert-Anforderungen an die einzelnen Bauteile dienen. Aufgelistet sind die EnEV-Anforderungen als Mindeststandard, aber auch verbesserte und empfohlene U-Werte.



Jedes Gebäude ist anders und die geforderten U-Werte können auf die unterschiedlichste Art und Weise erreicht werden. Neben der individuellen Dämmstoffstärke muss bei jedem Bauteil im Altbau in besonderem Maße auf Luftdichtheit und Wärmebrücken geachtet werden. Außerdem muss die Dämmung direkt, ohne Luftschicht, an das Bauteil anschließen. Eine mögliche Hinterlüftung kann je nach Konstruktion aber zwischen Dämmung und außenliegendem Wetterschutz der Fassade sein, wie z. B. bei einer Holzfassade.

**Übrigens:** Wände atmen nicht! Die Innenoberflächen der Wände nehmen in geringem Maße Luftfeuchtigkeit aus der Raumluft auf und geben sie an die Raumluft wieder ab. Das eigentliche Lüften, sprich die Erneuerung der Raumluft und der Abtransport von überschüssiger Luftfeuchtigkeit, geschieht immer über geöffnete Fenster und/oder Türen. Alternativ kann eine mechanische Lüftungsanlage betrieben werden. Dies ist komfortabel und spart bei einem Gerät mit Wärmerückgewinnung zudem Energie ein.

Wichtig ist, sich mit den neuen Begebenheiten des sanierten Hauses auseinanderzusetzen und gegebenenfalls das Nutzerverhalten anzupassen. So muss zum Beispiel nach einer Fenstererneuerung das Lüftungsverhalten wieder neu erlernt werden. Das Lüften muss nun von den Bewohnerinnen und Bewohnern eigenständig durchgeführt werden, da undichte Fenster und so genannte Fugenlüftung der Vergangenheit angehören. Hilfreich ist die Verwendung eines Luftfeuchtemessers (Hygrometers) und eines Thermometers in jedem Raum. Bei einer Raumlufttemperatur von 20 °C sollte die Luftfeuchtigkeit nicht mehr als 60 % betragen. Der Einsatz einer Lüftungsanlage erspart die beschriebenen Schritte.

Auch können nach durchgeführten Dämmmaßnahmen die Raumlufttemperaturen deutlich reduziert werden, da die Oberflächentemperaturen der gedämmten Bauteile annähernd Raumtemperatur haben. So werden Aufenthaltsräume bei 20 °C Raumtemperatur als behaglich warm empfunden, da es keine kalt abstrahlenden Fenster und Außenwände mehr gibt.

### Beispiele umgesetzter Sanierungen

Es gibt bereits viele gute Beispiele von umgesetzten Sanierungen. Auf der Internetseite der dena ist unter <http://effizienzhaus.zukunft-haus.info> eine Suchmaske für energieeffizient sanierte Bestandsgebäude in ganz Deutschland zu finden. Auch Beispiele von Sanierungen auf Passivhausniveau können angesehen werden. Diese sind unter [www.passivhausprojekte.de](http://www.passivhausprojekte.de) zu finden. Unter [www.sanieren-profitieren.de](http://www.sanieren-profitieren.de) können Sanierungstagebücher eingesehen werden. Sanierte Objekte aus Niedersachsen findet man unter [www.heimspiel-niedersachsen.de](http://www.heimspiel-niedersachsen.de) im Bereich Informationen und Erfahrungsberichte.

Broschüren der dena über energieeffiziente Sanierungen und deren Haustechnik informieren produktneutral. Diese können unter [www.zukunft-haus.info/publikationen](http://www.zukunft-haus.info/publikationen) bestellt werden (eingesehen sind die Begriffe Verbraucher und Sanierung).

### BAFA Vor-Ort-Beratung

Die Durchführung einer noch darüber hinausgehenden umfangreichen Vor-Ort-Beratung, wie sie vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gefördert wird, ist häufig dann empfehlenswert, wenn sich aus dem HeizCheck bzw. der Energiesprechstunde oder Initialberatung eine entsprechende Sinnfälligkeit ergibt oder ohnehin bereits die Durchführung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen geplant und dabei vielleicht auch ein Zuschuss der KfW-Förderbank angestrebt wird.

### Beratung bei historischer Bausubstanz und Denkmalen

Bei Baudenkmalen und erhaltenswerter historischer Bausubstanz sind die Möglichkeiten bei einem energetischen Sanierungswunsch oft eingeschränkt. Für Fragen steht die untere Denkmalschutzbehörde als Ansprechpartner zur Verfügung (Telefon: 05371/82644).

Neben Beratungen zu geeigneten Materialien und Konstruktionen können dort auch für die KfW erforderliche Bescheinigungen ausgestellt werden. Die Beratungen werden kostenlos angeboten, können aber nur einer ersten Orientierung dienen. Für die weiteren erforderlichen Ermittlungen und Berechnungen ist eine zugelassene Energieberaterin oder ein zugelassener Energieberater hinzuzuziehen.

### Fördermöglichkeiten

Soll eine bestehende Immobilie umfangreich saniert werden, so sind Anforderungen bei Änderungen von Außenbauteilen entsprechend der EnEV einzuhalten. Diese Anforderungen der EnEV beziehen sich auf die Mindestanforderungen von Einzelbauteilen. Wer sein Gebäude besser als EnEV-Standard sanieren möchte, kann verschiedene Förderprogramme in Anspruch nehmen.

#### Förderungen der KfW

Die KfW bietet Förderungen für Einzelmaßnahmen und Sanierungen zu KfW-Effizienzhäusern an, jeweils als Kredit oder Investitionszuschuss. Je nach erreichtem Niveau eines KfW-Effizienzhauses kann auf Nachweis ein Tilgungszuschuss beantragt werden. Die Förderungen laufen ausschließlich über Banken, Sparkassen und Versicherungen, so genannte Finanzierungsinstitute. Zur Abwicklung ist außerdem eine unabhängige Energieberaterin oder ein unabhängiger Energieberater notwendig.

#### KfW-Effizienzhaus, gültig bis zum 31.03.2016

	40	55	70
$Q_p$ in % $Q_{p,REF}$	40 %	55 %	70 %
$H_T$ in % $H_{T,REF}$	55 %	70 %	85 %
Tilgungszuschuss	10 %	5 %	

#### KfW-Effizienzhaus, gültig ab dem 01.04.2016

	40 plus	40	55
$Q_p$ in % $Q_{p,REF}$	40 %	40 %	55 %
$H_T$ in % $H_{T,REF}$	55 %	55 %	70 %
Zusätzliche Anforderung	Plus Paket	55 %	70 %
Tilgungszuschuss	tagesaktuell	tagesaktuell	tagesaktuell

Quelle: [www.kfw.de](http://www.kfw.de) (Stand November 2015)

Die aktuellen Konditionen sind unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de) zu finden.

Neben baulichen Maßnahmen werden auch Änderungen und Erweiterungen der Haustechnik gefördert.

#### Förderungen des BAFA

Das BAFA bietet neben der Förderung einer Vor-Ort-Beratung (siehe oben) auch die Förderung neuer Haustechnik im Gebäudebestand auf Grundlage erneuerbarer Energien an. Die Programme des BAFA sind teilweise mit denen der KfW kombinierbar. Die aktuellen Konditionen sind unter [www.bafa.de](http://www.bafa.de) zu finden.

#### Weitere Fördermöglichkeiten

Einen Überblick über alle weiteren Fördermöglichkeiten eines speziellen Objektes bietet die Internetseite [www.foerderdata.de](http://www.foerderdata.de).

## 20. Kurzporträt Gebietseinheiten

### Landkreis Gifhorn

**Anschrift:** Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn  
**Telefon:** 05371/82-0 (Zentrale)  
**Fax:** 05371/82-357  
**Homepage:** www.gifhorn.de  
**Fläche:** 1.562,84 km<sup>2</sup> (inkl. der Fläche Stadt Gifhorn: 104,87 km<sup>2</sup> und der gemeindefreien Fläche Giebel: 10,36 km<sup>2</sup>)  
*(Stand: 30.06.2015/inklusive Einwohner der Stadt Gifhorn: 41.757)*

**Einwohnerzahl:** 173.081

#### Kreisangehörige Gebietseinheiten:

- Samtgemeinde Boldecker Land
- Samtgemeinde Brome
- Samtgemeinde Hankensbüttel
- Samtgemeinde Isenbüttel
- Samtgemeinde Meinersen
- Samtgemeinde Papenteich
- Gemeinde Sassenburg
- Samtgemeinde Wesendorf
- Stadt Wittingen



### Samtgemeinde Boldecker Land

**Anschrift:** Eichenweg 1, 38554 Weyhausen  
**Telefon:** 05362/9781-0 (Zentrale)  
**Fax:** 05362/9781-81  
**Homepage:** www.boldecker-land.de  
**Fläche:** 69,60 km<sup>2</sup>  
**Einwohnerzahl:** 9.873 (Stand: 30.06.2015)

#### Mitgliedsgemeinden:

- Gemeinde Barwedel
- Gemeinde Bokensdorf
- Gemeinde Jembke
- Gemeinde Osloß
- Gemeinde Tappenbeck
- Gemeinde Weyhausen

#### Infrastruktur:

- 5 Kindertagesstätten
- 3 Kinderkrippen
- 2 Horte
- 3 Grundschulen, davon eine mit Ganztagsangebot
- Oberschule Weyhausen mit Ganztagsangebot
- 5 Jugendtreffs
- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in den Mitgliedsgemeinden
- Gewerbegebiet Weyhausen u. a. mit Filialen aller gängigen Supermärkte und Discounter, eines Drogeriemarktes und einer Qualitätsbäckerei
- Ärzte
- zwei Apotheken
- Krankengymnastik
- Fitnessstudios
- 1 öffentliche Bücherei
- 2 evangelische Kirchen

### Samtgemeinde Brome

**Anschrift:** Bahnhofstraße 36, 38456 Brome  
**Telefon:** 05833/84-0 (Zentrale)  
**Fax:** 05833/84-900  
**Homepage:** www.samtgemeinde-brome.de  
**Fläche:** 203,89 km<sup>2</sup>  
**Einwohnerzahl:** 15.742 (Stand: 30.06.2015)

#### Mitgliedsgemeinden:

- Gemeinde Bergfeld
- Gemeinde Brome
- Gemeinde Ehra-Lessien
- Gemeinde Parsau
- Gemeinde Rühren
- Gemeinde Tiddische
- Gemeinde Tülow

#### Infrastruktur:

- 8 Kindergärten und 3 Krippen
- 1 Schulkindergarten
- 5 Grundschulen wovon 3 mit Ganztagsangeboten
- 1 Realschule und 1 Hauptschule mit Ganztagsangebot
- 2 Altenpflegeheime
- 2 Seniorenwohnanlagen
- 6 Jugendtreffs mit Teenietreffangeboten
- Regelmäßige Ferienfreizeitangebote und Ferienprogrammen
- 15 aktive Feuerwehren mit Feuerwehrhäusern
- 1 beheiztes Freibad
- 1 Großturnhalle



## Samtgemeinde Hankensbüttel

**Anschrift:** Goethestraße 2, 29386 Hankensbüttel  
**Telefon:** 05832/83-0 (Zentrale)  
**Fax:** 05832/83-40  
**Homepage:** [www.sg-hankensbuettel.de](http://www.sg-hankensbuettel.de)  
**Fläche:** 290,28 km<sup>2</sup>  
**Einwohnerzahl:** 9.045 (Stand: 30.06.2015)

### Mitgliedsgemeinden:

- Gemeinde Dedelstorf
- Gemeinde Hankensbüttel
- Gemeinde Oberholz
- Gemeinde Sprakensehl
- Gemeinde Steinhorst

### Infrastruktur:

- 4 Kindertagesstätten, 2 Krippen, Kita mit Hortbetreuung
- 3 Grundschulen, 1 Hauptschule, 1 Gymnasium
- Fachakademie für Augenoptiker (Optikerschule in Isenhagen)
- 1 beheiztes Freibad (Waldbad) in Hankensbüttel, 1 Hallenbad in Hagen
- Freibäder in Bokel, Sprakensehl und Steinhorst
- 2 Seniorenwohnheime
- Jugendherberge in Hankensbüttel
- 2 Reitsportanlagen in Sprakensehl und Allersehl
- Pensionspferdebetriebe
- Jugendtreffs in den Ortsteilen der Samtgemeinde Hankensbüttel
- Allgem. Ärzte, Zahnärzte, Heipraktiker, Physiotherapie
- Freiwillige Feuerwehren
- Wohnmobilstellplatz Hankensbüttel
- Erich-Weniger-Tagungsstätte in Steinhorst



*Kirche Hankensbüttel*



## 20. Kurzporträt Gebietseinheiten

### Samtgemeinde Isenbüttel

**Anschrift:** Gutsstraße 11, 38550 Isenbüttel  
**Telefon:** 05374/88-0 (Zentrale)  
**Fax:** 05374/88-88  
**Homepage:** www.isenbuettel.de  
**Fläche:** 77,38 km<sup>2</sup>  
**Einwohnerzahl:** 15.304 (Stand: 30.06.2015)



Rathaus Isenbüttel

#### Mitgliedsgemeinden:

- Gemeinde Calberlah
- Gemeinde Isenbüttel
- Gemeinde Ribbesbüttel
- Gemeinde Wasbüttel

#### Infrastruktur:

- Kindergärten in allen Mitgliedsgemeinden
- Kinderkrippengruppen in Calberlah und Isenbüttel
- Grundschulen in allen Mitgliedsgemeinden mit Ganztagsangebot
- Oberschule in Calberlah
- Seniorenwohnanlage in Calberlah mit 63 Wohneinheiten
- Anlage für betreutes Wohnen in Isenbüttel mit 52 Ein- und Zweipersonenwohnungen
- 7 Arzt- und 3 Zahnarztpraxen
- 3 Apotheken
- beheiztes Freibad in Edesbüttel
- Naherholungsgebiet Tankumsee
- Büchereien in Calberlah und Isenbüttel
- Freiwillige Feuerwehren in allen Mitgliedsgemeinden
- lebendiges Vereinsleben
- Gewerbegebiet Isenbüttel mit Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung, Konstruktion und Zulieferer VW-Werk
- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in Calberlah und Isenbüttel

### Samtgemeinde Meinersen

**Anschrift:** Hauptstraße 1, 38536 Meinersen  
**Telefon:** 05372/89-0 (Zentrale)  
**Fax:** 05372/89-80  
**Homepage:** www.sg-meinersen.de  
**Fläche:** 173,08 km<sup>2</sup>  
**Einwohnerzahl:** 20.376 (Stand:30.06.2015)



Meinersen

#### Mitgliedsgemeinden:

- Gemeinde Hillerse
- Gemeinde Leiferde
- Gemeinde Meinersen
- Gemeinde Müden/Aller

#### Infrastruktur:

- 14 Kindertagesstätten
- 4 Grundschulen mit Ganztagsangebot
- Haupt- und Realschule in Meinersen
- Gymnasium in Meinersen mit Außenstelle in Leiferde
- 4 Jugendtreffs
- ein Kinder- und Jugendbüro
- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten
- Drogeriemarkt
- Ärzte und Apotheken
- Krankengymnastik und Fitnessstudios
- 3 öffentliche Büchereien



## Samtgemeinde Papenteich

**Anschrift:** Hauptstraße 15, 38527 Meine  
**Telefon:** 05304/502-0 (Zentrale)  
**Fax:** 05304/3072  
**Homepage:** [www.papenteich.de](http://www.papenteich.de)  
**Fläche:** 110,85 km<sup>2</sup>  
**Einwohnerzahl:** 23.916 (Stand: 30.06.2015)

### Mitgliedsgemeinden:

- Gemeinde Adenbüttel
- Gemeinde Diederse
- Gemeinde Meine
- Gemeinde Rötgesbüttel
- Gemeinde Schwülper
- Gemeinde Vordorf

### Infrastruktur:

- 8 Kinderkrippen
- 15 Kindertagesstätten
- 5 Grundschulen
- 1 Oberschule mit gymnasialen Zweig
- 1 Gymnasium in kirchlicher Trägerschaft
- 2 Haltepunkte der Bahn in Meine und Rötgesbüttel
- mehrere Seniorenwohnanlagen und Pflegeheime



Rathaus Papenteich





## Gemeinde Sassenburg

**Anschrift:** Bokensdorfer Weg 12, 38524 Sassenburg  
**Telefon:** 05371/688-0 (Zentrale)  
**Fax:** 05371/688-15  
**Homepage:** www.sassenburg.de  
**Fläche:** 88,41 km<sup>2</sup>  
**Einwohnerzahl:** 11.300 (Stand: 30.06.2015)

### Ortschaften:

- Dannenbüttel
- Grußendorf
- Neudorf-Platendorf
- Stüde
- Triangel
- Westerbeck

### Infrastruktur:

- 5 Kindergärten
- 3 Grundschulen
- 1 weiterführende Schule (IGS)
- 1 Altenpflegeheim
- mehrere Einkaufsmöglichkeiten
- 3 Friedhöfe (davon einer in kirchlicher Trägerschaft)
- Dorfgemeinschaftshäuser, Sporthallen und Jugendtreffs in den einzelnen Ortschaften

## Samtgemeinde Wesendorf

**Anschrift:** Alte Heerstraße 20, 29392 Wesendorf  
**Telefon:** 05376/899-0 (Zentrale)  
**Fax:** 05376/899-66  
**Homepage:** www.wesendorf.de  
**Fläche:** 209,04 km<sup>2</sup>  
**Einwohnerzahl:** 14.239 (Stand: 30.06.2015)

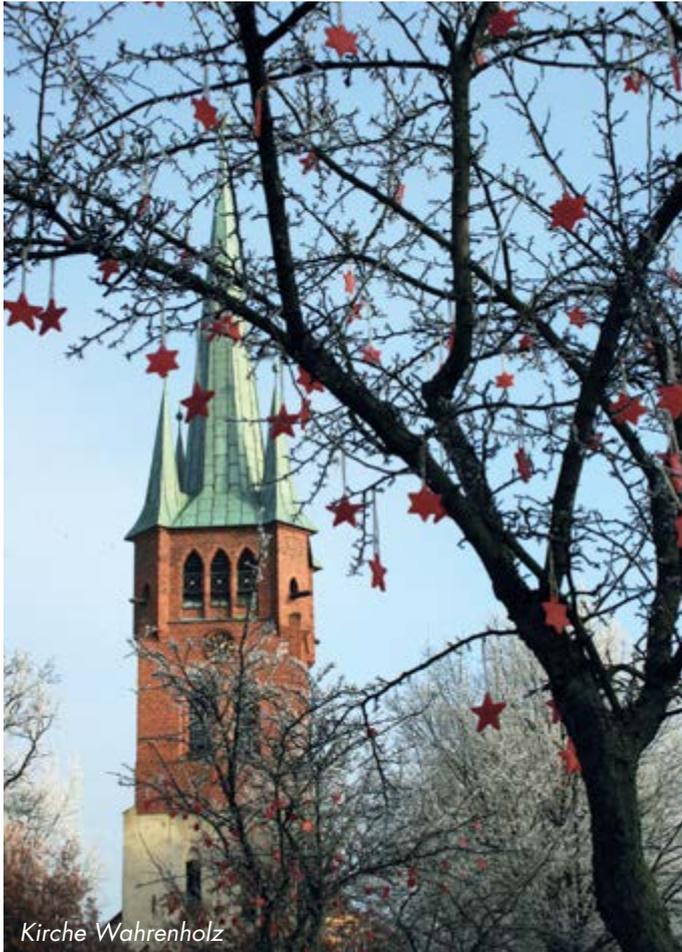
### Mitgliedsgemeinden:

- Gemeinde Groß Oesingen
- Gemeinde Schönewörde
- Gemeinde Ummern
- Gemeinde Wagenhoff
- Gemeinde Wahrenholz
- Gemeinde Wesendorf

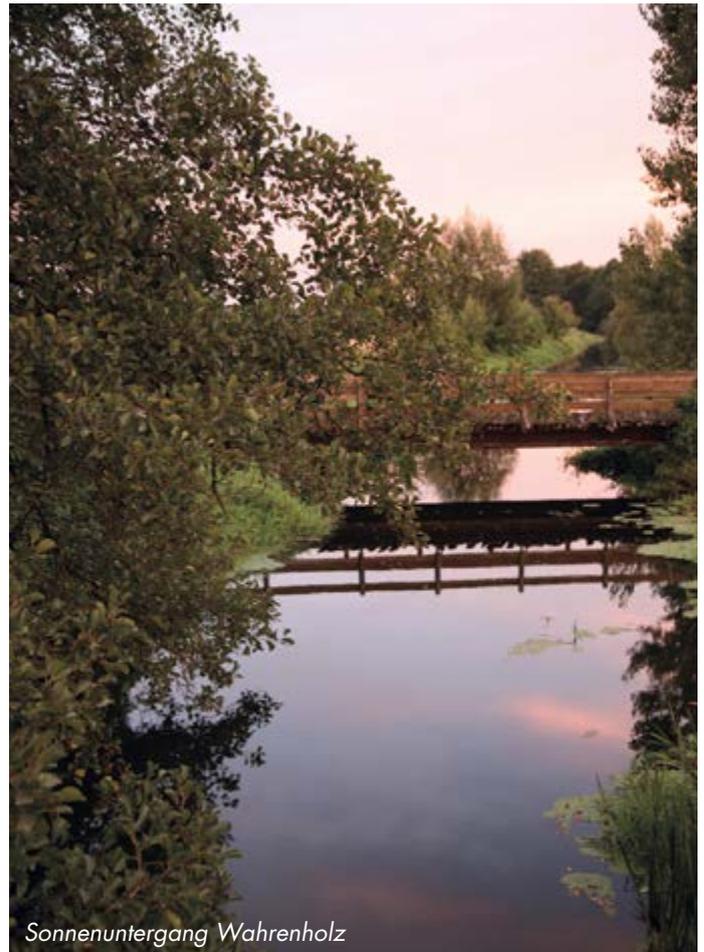
### Infrastruktur:

- 7 Kindertagesstätten inklusive 5 Krippengruppen
- 1 Familienzentrum in Wesendorf
- 3 verlässliche Grundschulen in Wesendorf, Groß Oesingen und Wahrenholz
- 1 Oberschule in Wesendorf (Europaschule)
- 1 Alten- und Pflegeheim in Wesendorf
- 1 ambulanter Senioren- und Pflegedienst in Groß Oesingen
- mehrere Nahversorgungseinrichtungen





Kirche Wahrenholz



Sonnenuntergang Wahrenholz

## Stadt Wittingen

Anschrift: Bahnhofstraße 35, 29378 Wittingen  
Telefon: 05831/26-101 (Zentrale)  
Fax: 05831/26-104  
Homepage: [www.wittingen.de](http://www.wittingen.de)  
Fläche: 225,09 km<sup>2</sup>  
Einwohnerzahl: 11.529 (Stand: 30.06.2015)

### Ortschaften:

- Boitzenhagen
- Darrigsdorf
- Erpensen
- Eutzen
- Gannerwinkel
- Glüsing
- Hagen
- Kakerbeck
- Knesebeck
- Küstorf
- Lüben
- Mahnborg
- Ohrdorf
- Plastau
- Rade
- Radenbeck
- Rumstorf
- Schneflingen
- Stöcken
- Suderwittingen

- Teschendorf
- Transvaal
- Vorhop
- Wollerstorf
- Wunderbüttel
- Zasenbeck

### Infrastruktur:

- 3 Grundschulen
- IGS Wittingen
- Heilpädagogische Bildungsstätte
- Aus- und Fortbildungszentrum Augenoptiker
- Kreisvolkshochschule Gifhorn, Außenstelle Wittingen
- Butting-Akademie Knesebeck
- 3 Kindergärten, 2 Kinderkrippen
- 1 Schwimmbad, 1 Badeteich mit Campingplatz, Schwimmhalle Knesebeck
- Sportboothafen (65 Liegeplätze)
- verschiedene Sportstätten
- Dorfgemeinschaftshäuser, Stadthalle Wittingen, Schützenhäuser
- DRK-Altenwohn- und Pflegeheim Wittingen, Senioren- und Pflegeheim Eichenhof Wittingen
- ambulante Pflege Wittingen
- Krankenhaus Wittingen
- 7 Allg. Mediziner, 8 Zahnärzte, 5 Fachärzte, Apotheken in Wittingen und Knesebeck
- Hafen Wittingen

## 21. Wichtige Adressen

### Landkreis Gifhorn

Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn  
Telefon: 05371/82-0, Fax: 05371/82-357  
E-Mail: [landkreis@gifhorn.de](mailto:landkreis@gifhorn.de), Internet: [www.gifhorn.de](http://www.gifhorn.de)

### Stadt Gifhorn

Marktplatz 1, 38518 Gifhorn  
Telefon: 05371/88-0, Fax: 05371/88-258  
E-Mail: [info@stadt-gifhorn.de](mailto:info@stadt-gifhorn.de), Internet: [www.stadt-gifhorn.de](http://www.stadt-gifhorn.de)

### Amtsgericht Gifhorn

Am Schloßgarten 4, 38518 Gifhorn  
Telefon: 05371/897-100, Fax: 05371/897-300  
E-Mail: [poststelle@ag-gf.niedersachsen.de](mailto:poststelle@ag-gf.niedersachsen.de)  
Internet: [www.amtsgericht-gifhorn.niedersachsen.de](http://www.amtsgericht-gifhorn.niedersachsen.de)

### Finanzamt Gifhorn

Braunschweiger Straße 6–8, 38518 Gifhorn  
Telefon: 05371/800-0; Fax: 05371/800-241  
E-Mail: [poststelle@fa-gf.niedersachsen.de](mailto:poststelle@fa-gf.niedersachsen.de)  
Internet: [www.ofd.niedersachsen.de](http://www.ofd.niedersachsen.de)

### Katasterbehörden und öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

#### Vermessungs- und Katasterbehörde Gifhorn

Schlossgarten 6, 38518 Gifhorn  
Telefon: 05371/897-0; Fax: 05371/897-238  
E-Mail: [Katasteramt-GF@LGLN.Niedersachsen.de](mailto:Katasteramt-GF@LGLN.Niedersachsen.de)  
Internet: [www.gll.niedersachsen.de](http://www.gll.niedersachsen.de)

#### Dipl.-Ing. Jürgen Erdmann

Knickwall 16, 38518 Gifhorn  
Telefon: 05371/9836-0

#### Dipl.-Ing. Heinz Peters/Dipl.-Ing. Wolfgang Möller

Dietrich-Bonhoeffer-Straße 8, 38300 Wolfenbüttel  
Telefon: 05331/996-0

#### Dipl.-Ing. Andreas Schmidt/Dipl.-Ing. Mathias Sjuts

Wendenstraße 26, 38100 Braunschweig  
Telefon: 0531/24495-0

#### Dipl.-Ing. Ralf Heyen

Hermann-Blenk-Straße 29, 38108 Braunschweig  
Telefon: 0531/2625184

#### Dipl.-Ing. Cornelius Bölsing

Juliusplatz 1, 38350 Helmstedt  
Telefon: 05351/553938-0

#### RMK – Celle

Breite Straße 32, 29221 Celle  
Telefon: 05141/90600

#### Vermessungsbüro Wolfsburg, Stein u. Stroot GbR

Schillerstraße 62, 38440 Wolfsburg  
Telefon: 05361/2788-0

Weitere Informationen finden Sie unter: Liste der ÖbVI im Lande Niedersachsen – [www.gll.niedersachsen.de](http://www.gll.niedersachsen.de)



## Die Kunden tragen den sozialen Auftrag mit

Junge Menschen, die Schwierigkeiten haben, ihren Weg in das Berufsleben zu finden, Erwachsene mit Brüchen in ihrem Lebenslauf, die Begleitung brauchen auf dem Weg zurück in die Arbeitswelt, Frauen und Männer mit einer seelischen Beeinträchtigung – sie alle erfahren in der Diakonie Kästorf mit den vielfältigen Arbeitsbereichen in DSK und D.B.K., dass ihre Arbeitskraft geschätzt und anerkannt wird. Handwerksmeister und -gesellen, Anleiter und Ausbilder in der Diakonie Kästorf verfügen über entsprechende Zusatzausbildungen, die für diese Arbeit erforderlich sind. Immer wieder erreichen die Auszubildenden durch die individuelle Förderung hervorragende Ergebnisse – zuletzt wurde Tobias Meinecke aus dem DSK-Malerbetrieb als Innungsbester geehrt. Diese Qualität in der Ausbildung ist das Ergebnis ausgezeichnete handwerklicher Arbeit in allen Gewerken, von der nicht zuletzt die Kunden profitieren. Sie bekommen hervorragende Qualität und tragen mit ihren Aufträgen an die Diakonie Kästorf den sozialen Auftrag mit.

#### Diakonische Servicegesellschaft Kästorf GmbH (DSK)

Hauptstraße 51  
38518 Gifhorn  
Telefon 05371 721-442

[info@diakonie-kaestorf.de](mailto:info@diakonie-kaestorf.de)  
[www.diakonie-kaestorf.de](http://www.diakonie-kaestorf.de)

## Dienstleistungen und soziales Engagement



- **Elektro**
- **Heizung/  
Sanitär**
- **Maler**
- **Tischlerei**
- **GaLa-Bau**

Egal, ob Sie uns mit einer Privatanfrage oder einer größeren Baumaßnahme betrauen möchten: In allen Fällen sind die Teams der Diakonischen Servicegesellschaft die richtigen Ansprechpartner.

Stellen Sie uns Aufgaben – wir lösen sie!

*Als diakonisches Unternehmen ist es unsere Aufgabe, sozial benachteiligte Menschen zu qualifizieren, auszubilden und ihnen die Teilhabe am Arbeitsleben zu ermöglichen – und das bei ausgezeichneter handwerklicher Qualität unserer Dienstleistungen. Unsere Kunden sind mit Ihrem Auftrag Teil dieser diakonischen Gemeinschaft.*

**Diakonische Servicegesellschaft  
Kästorf GmbH (DSK)**  
Hauptstraße 51  
38518 Gifhorn  
Telefon 05371 721-442



info@diakonie-kaestorf.de  
www.diakonie-kaestorf.de

“UNSER HAUS MIT GARANTIERTER BAUZEIT...”



Copyright 2015 Town & Country Haus Lizenzgeber GmbH



“ENERGIE SPAREN? JA, ABER NUR WENN DAS HAUS BEZAHLBAR BLEIBT...”



Copyright 2016 Town & Country Haus Lizenzgeber GmbH

**Planungs- und Finanzierungs-Sicherheit - Vor dem Bau**

- ✓ 12 Monate Festpreisgarantie
- ✓ Geld-zurück-Garantie
- ✓ Baugrundgutachten durch ein geologisches Institut (1)
- ✓ TÜV geprüfte Bau- und Montagevorschriften
- ✓ Individuelle Gestaltung Ihres Traumhauses
- ✓ Unabhängiger Finanzierungs-Service
- ✓ Finanzierungssumme-Garantie von einer namhaften dt. Versicherung
- ✓ Kostenkontrolle schon bei der Planung



(1) bei schlüsselfertiger Erstellung (2) außer bei Eigenleistungen

**Qualität und Sicherheit - Während der Bauzeit**

- ✓ Bauzeitgarantie (1)
- ✓ 4-fache Baufertigstellungs-Bürgschaft (2)
- ✓ Vom Wirtschaftsprüfer verwaltetes Baugeldkonto (2)
- ✓ Bauherrenhaftpflicht- und Bauleistungsversicherung
- ✓ Verwendung von Markenprodukten
- ✓ Blower-Door-Test (1)
- ✓ Endkontrolle durch unabhängigen Baugutachter (2)
- ✓ Energieausweis



**Planungs- und Finanzierungs-Sicherheit - Nach dem Bau**

- ✓ Baugewährleistungs-Bürgschaft in Höhe von 75.000 EUR (2)
- ✓ 20-Jahre Notfallhilfeeplan



**SICHERHEIT**  
 garantieren 3 Schutzbriefe:  
 • Bau-Qualität  
 • Bau-Service  
 • Bau-Finanzierung  
 Das sichere  
**Haus** für Sie!



[www.unser-neueszuhaeuse.de](http://www.unser-neueszuhaeuse.de)



**Heiko Ückermann**  
 0175-6112056  
 heiko.ueckermann@towncountry.de



**Lars Ohlbrecht**  
 0173-2377394  
 lars.ohlbrecht@towncountry.de



**INFO: 0531-88918650**

Celler Heerstrasse 351, 38112 Braunschweig

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