



BAUEN IN DER STADT

# REMSCHEID

PLANEN - FINANZIEREN - MODERNISIEREN



**LEYMANN**  
RAUMEXPERTE

## Wir sind die Raumexperten!

Von Malerarbeiten über Renovierung oder Sanierung bis hin zur Schimmelanalyse und -beseitigung – wir sind der kompetente Partner an Ihrer Seite.

Rufen Sie uns an und lassen Sie sich bei einem persönlichen Beratungsgespräch von unserer Fachkompetenz überzeugen.

**IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER DES MALERHANDWERKS**  
MALERARBEITEN • RENOVIEREN • SANIEREN

**Florian Leymann**

**Maler- und Lackierermeister**

Sandstraße 1 • 42655 Solingen

T. 0212 40101328 • M. 0177 3514372

E. [info@raumexperte.de](mailto:info@raumexperte.de) • I. [www.raumexperte.de](http://www.raumexperte.de)

## VORWORT



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

für die meisten Außenstehenden ist das Baurecht mit seinen technischen und rechtlichen Vorgaben ein nur schwer zu überschauendes Regelwerk. Auch die finanziellen Belastungen, die mit dem Bau oder dem Kauf eines Hauses einhergehen, sind für viele nur schwer vollständig abzuschätzen. Häufig sind Möglichkeiten der unterstützenden Förderung nicht bekannt.

Die Broschüre „Bauen in der Stadt Remscheid“ greift diese Fragestellungen und Herausforderungen auf und verschafft Ihnen einen Überblick über das Baurecht. Damit gehen wertvolle Informationen und Anregungen einher, die Ihnen bei Ihrem Projekt hilfreich sein werden. Das gilt auch für die Kontaktdaten wichtiger AnsprechpartnerInnen. Die Ausführungen zu den Förderprogrammen des Landes Nordrhein-Westfalen runden das Informationsangebot ab.

Ich danke allen, die sich an der Redaktion, der Gestaltung und dem Zustandekommen dieser Broschüre beteiligt haben. Dieser Dank richtet sich insbesondere an die Inserenten, ohne deren Beteiligung die kostenlose Herausgabe dieses Ratgebers nicht möglich wäre.

Für Ihr persönliches Bauprojekt wünsche ich gutes Gelingen und viel Erfolg!

Ihr

Burkhard Mast-Weisz

Oberbürgermeister

## INHALT

- 06 GEOGRAFISCHE DATEN DER STADT REMSCHEID
- 07 BAUEN IN DER STADT REMSCHEID
- 09 IHRE ANSPRECHPARTNER
- 11 RAHMENBEDINGUNGEN DER BAUPLANUNG
- 13 BAUORDNUNG UND BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN
- 24 BESONDERHEITEN BEIM BAU
- 30 DAS BAUGRUNDSTÜCK NEBST KOSTEN
- 36 WOHNRAUMFÖRDERUNG DES LANDES NORDRHEIN - WESTFALEN
- 46 KOSTEN UND FINANZIERUNG

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Stadt Remscheid  
Der Oberbürgermeister  
Zentraldienst Stadtentwicklung,  
Wirtschaft und Liegenschaften  
Ludwigstraße 14  
42853 Remscheid

### Verlag

Luxx Medien  
Verlagsdienstleistungen  
Bickert & Brumloop GbR  
Ellerstr. 32 | 53119 Bonn  
Tel.: 0228.688 314 0

Fax: 0228.688 314 29  
agentur@luxx-medien.de  
www.luxx-medien.de

### Anzeigen

Luxx Medien  
Nicole Severin  
Tel.: 0228.688 314 18  
severin@luxx-medien.de

### Satz & Layout

Bianca Reiss  
reiss@luxx-medien.de

### Bilder

Stadt Remscheid

### Druck

MEDIA COLOGNE GMBH  
Luxemburger Straße 96  
50354 Hürth

### Vertrieb

Kostenlose Verteilung und  
Internet

### Urheberrecht

Alle Beiträge und Abbildungen  
sind urheberrechtlich geschützt.  
Mit Ausnahme der gesetzlich  
zugelassenen Fälle ist eine  
Verwertung ohne Einwilligung  
des Verlags strafbar. Der Verlag

haftet nicht für unverlangt  
eingesandte Manuskripte.  
Für namentlich gekennzeich-  
nete Beiträge sind die Autoren  
verantwortlich.  
Erfüllungsort und Gerichts-  
stand Bonn. Luxx Medien  
bedankt sich bei den zustän-  
digen Ansprechpartnern der  
Kreisverwaltung für die gute  
Zusammenarbeit, sowie bei den  
Inserenten für die freundliche  
Unterstützung zur Realisierung  
dieser Broschüre.

Mehr Wärme geht so.



## Oder mit einer neuen Heizung von der EWR!

Ihre „Alte“ ist auf den Hund gekommen? Sie möchten eine neue Heizung und bis zu 30 % Energie einsparen? Alles ohne große Investitionen? Dann wählen Sie doch auch *mehr/wärme*. Und überlassen Planung, Bau und Finanzierung sowie Wartung einfach der EWR! Nutzen Sie jetzt die Vorteile von *mehr/wärme*.

Infos unter Tel. 0 21 91 / 16-45 40 und 16-45 42

 **EWR *mehr/wärme***  
Rundum-Service für Ihre Heizung



\*energie und wasser für remscheid

ewr-gmbh.de

Volksbank. Wir sind die Bank für das Bergische Land.

## Wenn aus der Immobilien- suche ein Großprojekt wird. Meine Bank kann!

www.voba-rsg.de



**Volksbank  
Remscheid-Solingen eG** 

... Ihre Bank im Bergischen Land

## GEOGRAFISCHE DATEN DER STADT REMSCHEID

Größte Nord-Süd-Ausdehnung: 9,4 km  
 Tiefste Stelle: 96,00 m über N.N.  
 (an der Wupper bei Wiesenkotten)  
 Höchste Stelle: 378,86 m über N.N. (Hohenhagen)

### Gebiet und Bevölkerung (31.12.2014)

Gebietsfläche in km<sup>2</sup>: 74,5  
 Bevölkerung: 111.304  
 Bevölkerungsdichte: 1.494 Einwohner/km<sup>2</sup>

### Entwicklung der Wohnbevölkerung (jeweils zum 31.12; eigene Fortschreibung)

1970: 136.814  
 1980: 130.746  
 1990: 124.944  
 2000: 122.909  
 2010: 113.527  
 2011 (Zensus): 110.708

### Bevölkerung in den Stadtbezirken (31.12.2014)

Stadtbezirk	Einwohner	Fläche in km <sup>2</sup>	Bevölkerungsdichte in EW/km <sup>2</sup>
I – Alt-Remscheid	47.178	18,0	2.621
II – Süd	23.745	13,9	1.708
III- Lennep	24.097	27,5	876
IV-Lüttringhausen	16.284	15,3	1.064

Remscheid ist die drittgrößte Stadt des Bergischen Landes und wird volkstümlich auch die „Seestadt auf dem Berge“ genannt.

Diese Bezeichnung entstand gegen Ende des vorletzten Jahrhunderts, weil die in Remscheid ansässige Metall- und Werkzeugindustrie vielfältige Handelsbeziehungen nach Übersee und in die ganze Welt unterhält. Heute gilt Remscheid aufgrund seiner Gewerbestruktur als die letzte Industriestadt Nordrhein-Westfalens.

Aber Remscheid hat mehr zu bieten als innovative und weltweit bekannte Unternehmen.

Nahezu ein Drittel des Stadtgebietes besteht aus Wald- und Grünflächen. Insgesamt 4.500 Hektar sind als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Darüber hinaus bestehen 23 Naturschutzgebiete mit einer Fläche von 715 Hektar.

Vielfältige Freizeitangebote und soziale Einrichtungen machen das Leben in Remscheid lebens- und liebenswert.

## BAUEN IN DER STADT REMSCHEID

Um den Weg zum Bauen und zu den oft schwer zu durchschauenden Zuständigkeiten der einzelnen Fachbehörden und Fachdiensten während eines Genehmigungsverfahrens zu erleichtern wurde diese Broschüre erstellt. Sie bemüht sich verständlich und übersichtlich Umfang und Vielfalt der Bauvorschriften zu erläutern. Für konkrete und nähere Erläuterungen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachdienstes Bauen, Vermessung und Kataster sowie der sonstigen beteiligten Zentral- und Fachdienste im Rahmen der Bauberatung gerne zur Verfügung. Die Bauberatung dient dazu, Ihnen im Zusammenhang mit Ihren Bauabsichten eine Informations- und Beratungshilfe zu sein. Zu einzelnen Fragen des Baurechts

und der grundsätzlichen Bebaubarkeit und/oder Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks wird eine Bauberatung zu folgenden Zeiten angeboten:

- für Privatpersonen dienstags 09:00 - 12:00 Uhr
- für Architekten dienstags 14:30 - 16:30 Uhr

Terminabsprachen sind über die Rufnummer **02191-16-2424** innerhalb der üblichen Servicezeit der Stadt Remscheid **Montag bis Donnerstag von 09.00 bis 15.00 Uhr, Freitag von 09.00 bis 12.00 Uhr** möglich. Ansonsten können Sie in der Regel nur allgemeine Informationen erhalten.



Planung  
 Bauvertrag  
 Bauprozess  
 Gewährleistung  
 Architektenrecht  
 Öffentliches Baurecht

## Bauen Sie auf Rechtssicherheit

Wir beraten Käufer, Bauherren, Bauträger und Architekten in jeder Phase eines Bauprojektes. Frühzeitige Beratung hilft, überflüssige Prozesse zu vermeiden und unvermeidbare zu gewinnen.

**HARTMANN  
 DAHLMANN'S  
 JANSEN**

**RECHTSANWÄLTE**

Steinbecker Meile 1  
 42103 Wuppertal  
 Telefon 0202 371 27-0  
 Telefax 0202 371 27-45  
 kanzlei@hd-anwalt.de  
 www.hd-anwalt.de

## BAUEN IN DER STADT REMSCHEID

Die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Remscheid versteht sich als Dienstleister für Bauherren und Entwurfsverfasser, aber auch für die oftmals von einem neuen Bauvorhaben betroffenen Nachbarn. Die Bauaufsichtsbehörde ist bestrebt Bauanträge schnellstmöglich zu bearbeiten. Ein zügiges Verfahren ist gewährleistet, wenn folgende Voraussetzungen von Seiten der Bauherrin/des Bauherrn bzw. der Entwurfsverfasserin/des Entwurfsverfassers erfüllt sind:

- Das Bauvorhaben wurde vor Antragstellung mit der Unteren Bauaufsicht der Stadt Remscheid abgestimmt; alle rechtlich "brisanten Punkte" wurden vorab geklärt – so z.B. die planungsrechtliche Zulässigkeit, erforderliche Baulasten, Abweichungen von Vorschriften des Bauordnungsrechtes.

Nehmen Sie zur Klärung Ihres Anliegens gerne die Beratung der Behörde in Anspruch.

- Die Antragsunterlagen sind vollständig und entsprechen der Bauprüfverordnung. Hierdurch vermeiden Sie auch, dass die Behörde Ihren Antrag wegen Unvollständigkeit gebührenpflichtig zurückweist.

In vielen Fällen wird die Behörde eine Ergänzung der Bauantragsunterlagen fordern. Diese Nachforderung wird von der Bauherrin oder dem Bauherrn häufig als überzogen empfunden und trifft vielfach auf Unverständnis. Dabei wird leider übersehen, dass das Bauvorhaben auch ohne Kenntnis der Örtlichkeit aus den Bauvorlagen eindeutig hervorgehen muss. Die Genehmigungsbehörde muss eine gerichtlich angefochtene Baugenehmigung vor

dem Verwaltungsgericht in Düsseldorf oder auch vor dem Oberverwaltungsgericht in Münster vertreten und sie hat natürlich den Anspruch, dass die erteilte Baugenehmigung einer gerichtlichen Überprüfung standhält. Dies wird aber nur der Fall sein, wenn die Darstellungen in den Bauvorlagen vollständig und eindeutig sind.

Die MitarbeiterInnen der Unteren Bauaufsicht der Stadt Remscheid sind häufig zu Ortsterminen und Bauabnahmen unterwegs. Daher sollten Sie die angebotene Möglichkeit zur fernmündlichen Terminabsprache nutzen, wenn Sie konkrete Fragestellungen mit den jeweiligen MitarbeiterInnen besprechen wollen.



## IHRE ANSPRECHPARTNER

### STADT REMSCHEID

#### Der Oberbürgermeister

Theodor-Heuss-Platz 1  
42853 Remscheid  
Telefon 02191 - 1600,  
E-Mail: remscheid@remscheid.de  
Internet: www.remscheid.de

#### Fachdienst Bauen, Vermessung, Kataster

Telefax 02191 – 16 3367  
Amtsleiter Herr Jörg Schubert  
Zimmer 241, Telefon 02191 - 16 2460  
Sekretariat, Frau Bettina Görigk  
Zimmer 243 Telefon 02191 – 16 2461  
Abteilungsleiter Bauaufsicht  
Herr Zeno Pillmann: Zimmer 103, Telefon 16 - 2448  
Aktenarchiv Frau Sabine Schütz: Zimmer 1, Telefon 16- 2260

#### Fachdienst Feuerschutz und Rettungsdienst

##### Abteilung Gefahrenvorbeugung

Abteilungsleiter Herr Horst Bormann  
Tel.: 02191 16 – 2900  
Herr Werner Roose , Tel.: 02191 16 – 2359  
Herr Dirk Viertelhaus, Tel.: 02191 16 - 2295

### WOHNUNGSWESEN

#### FD Jugend, Soziales und Wohnen, Haddenbacher Str. 38-42, 42855 Remscheid:

Wohnberechtigungsbescheinigungen, Wohnungsvermittlung und Zinssenkungsanträge  
Frau Beate Lempa,  
1.Etage, Zimmer 115,  
Telefon 02191 16 3182

Sprechzeiten Montag, Mittwoch und Freitag von 8.15 Uhr–12.15 Uhr

Mietprüfungen/Mietenberechnungen/Wohnungsaufsicht  
Herr Jürgen Walz,  
1.Etage, Zimmer 106,  
Telefon 02191 16 3744  
Sprechzeiten nach Vereinbarung

### WOHNRAUMFÖRDERUNG

#### ZD Stadtentwicklung, Wirtschaft u. Liegenschaften, Haddenbacher Str. 38-42, 42855 Remscheid:

##### Förderung von Mietwohnungen

##### RL-Bestandsinvest

##### Eigenheimförderung

##### Anträge auf Genehmigung von Modernisierungsmaßnahmen nach § 11 II. Berechnungsverordnung (II.BV)

Frau Elke Heße,  
1.Etage, Zimmer 113,  
Telefon 02191 16 3174,  
Buchstaben A – I

##### Förderung von Mietwohnungen

##### RL-Bestandsinvest

##### Eigenheimförderung

##### Anträge auf Genehmigung von Modernisierungsmaßnahmen nach § 11 II. Berechnungsverordnung (II.BV)

Frau Bettina Heinrichs,  
1.Etage, Zimmer 121,  
Telefon 02191 16 3187,  
Buchstaben J-R

##### Förderung von RL-Bestandsinvest

## IHRE ANSPRECHPARTNER

### **Eigenheimförderung,**

#### **Anträge auf Genehmigung von Modernisierungsmaßnahmen nach § 11 II. Berechnungsverordnung (II.BV)**

Frau Birgit Krahn,  
1.Etage, Zimmer 113,  
Telefon 02191 16 3737  
Buchstaben S-Z  
Sprechzeiten nach vorheriger Vereinbarung

### **Technischer Dienst**

Frau Nasrin Tanha,  
1.Etage, Zimmer 121  
Telefon 02191 16 2853  
Herr Felix Wilczek,  
Erdgeschoss, Zimmer 1  
Telefon 02191 16 2292

### **NRW.Bank | Wohnraumförderung**

Kavalleriestraße 22  
40213 Düsseldorf  
Herr Jürgen Jankowski  
Telefon 0211 91741-7647  
Frau Martina Lüdeke  
Telefon 0211 91741-7640

### **Zentraldienst Stadtentwicklung, Wirtschaft und Liegenschaften**

Abteilung Standortsicherung,  
Städtebauförderung und Entwicklungsmaßnahmen  
Herr Andreas Huth  
Tel: 02191 16-2431  
E-Mail: staedtebauentwicklung@remscheid.de



## RAHMENBEDINGUNGEN DER BAUPLANUNG

Das Baurecht umfasst das bundesrechtliche Bauplanungsrecht, welches im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt ist, das landesrechtliche Bauordnungsrecht, welches primär der Gefahrenabwehr dient und in der Bauordnung Nordrhein- Westfalen (BauO NRW) verankert ist, sowie das sogenannte Baunebenrecht.

Das Bauplanungsrecht, auch Städtebaurecht genannt, gilt einheitlich im ganzen Bundesgebiet und bestimmt, vereinfacht ausgedrückt, wie und was in einer Stadt oder Gemeinde gebaut werden darf. Das Planungsrecht beinhaltet die Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungs- und des Bebauungsplans sowie die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im beplanten und unbeplanten Bereich unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Umweltverträglichkeit.

Das Baunebenrecht umfasst die Rechtsbereiche, die mit ihren Vorschriften auch das Bauen betreffen, nachfolgend die wichtigsten:

- Denkmalschutzrecht (z. B. Veränderung eines Denkmals oder Bauen neben einem Denkmal),
- Straßenbaurecht (z. B. Bauen an Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen),
- Wasserrecht (z. B. Bauen in Wasserschutzgebieten, geregelte Abwasserbeseitigung),
- Landschaftsrecht (z. B. Bauen im Außenbereich, Natur- und Landschaftsschutz),
- Immissionsschutzrecht (z. B. Bauen in der Nähe von störenden Industrie- oder Gewerbebetrieben),
- Abfallrecht (z. B. Altlasten, Entsorgung von Baustellenabfällen und Abbruchmaterial).

### **BEBAUUNGSPLAN**

Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines bestimmten, räumlich abgegrenzten Gebietes innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde. Diese Festsetzungen betreffen die Art der Bodennutzung (z. B. reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet, Kerngebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet, Sondergebiet), das Maß der baulichen Nutzung (z. B. Verhältnis von überbauter Fläche zur Fläche des Baugrundstücks, Verhältnis von Geschossfläche zur Fläche des Baugrundstücks, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe), die durch Baugrenzen und/oder Baulinien zur Überbauung bestimmten Flächen auf den Baugrundstücken, die Gestaltung der Bauwerke, die Verkehrsflächen, die Grünflächen, Pflanzgebote, die Flächen für den Gemeindebedarf etc..

### **PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT EINES BAUVORHABENS**

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist ein Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung, Straßenanbindung, Ver- und Entsorgung gesichert ist. Wenn nichts anderes festgesetzt ist, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen wie z. B. Gartenhäuschen und Gewächshäuser zulässig. Entscheidungskriterium ist die städtebauliche Ordnung. So werden im Regelfall im Vorgartenbereich keine Garagen, Carports und Nebenanlagen zugelassen.

## RAHMENBEDINGUNGEN DER BAUPLANUNG

Ohne Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan ist innerhalb der bebauten Ortslage ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei sind für das "Einfügen" folgende Kriterien maßgeblich: Art der Nutzung (z. B. Wohnhaus im Wohngebiet), Maß der baulichen Nutzung (Trauf- und Firsthöhe des Gebäudes, Ausnutzung des Grundstücks), Bauweise (z. B. Einzel- oder Reihenhausbauweise) und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (Bautiefe und Abstand von der Straße). Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben (dies ist z. B. im Einzelfall nachzuweisen, wenn der Bau eines Wohnhauses in unmittelbarer Nähe einer Eisenbahnlinie geplant wird) und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Außerhalb der bebauten Ortslage ist das Bauen außer für privilegierte Vorhaben (z. B. Landwirtschaft) im Regelfall unzulässig. Der Gesetzgeber sieht aber auf der Basis des erweiterten Bestandsschutzes verschiedene begünstigte Vorhaben vor, die im Einzelfall zugelassen werden können. Weiterhin ist in den letzten Jahren zur Unterstützung des Strukturwandels in der Landwirtschaft ein rechtlicher Rahmen geschaffen worden, bisher landwirtschaftlich privilegiert genutzte und legal errichtete Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die Nutzungsänderung setzt einen substanziellen Erhalt des Gebäudes voraus. Die äußere Gestalt muss im Wesentlichen erhalten bleiben. Weitere Voraussetzungen für eine derartige Nutzungsänderung ist u. a., dass das Betriebsgebäude vor dem 27.08.1996 errichtet wurde, das Gebäude zum räumlich-funktionalen Zusammenhang der

Hofstelle gehört und die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt. Diese Kriterien gelten sowohl bei einer Nutzungsänderung für gewerbliche Zwecke als auch für Wohnzwecke, wobei die Zahl der zusätzlichen Wohnungen auf höchstens drei je Hofstelle beschränkt ist. Bevor aber für ein Bauvorhaben im Außenbereich ein Bauantrag gestellt wird, ist in jedem Fall eine Bauberatung bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Remscheid zu empfehlen.



## BAUORDNUNGSRECHT UND BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

Das Bauordnungsrecht stellt konkrete und detaillierte Anforderungen an Bauprojekte und Bauvorhaben, insbesondere hinsichtlich der Lage und der Zugänglichkeit auf dem Baugrundstück und hinsichtlich der Bauausführung (z. B. Brandschutz, Höhe und Belichtung von Aufenthaltsräumen, Beschaffenheit von Wohnungen). Aber auch für die Ausgestaltung der Freiflächen auf dem Baugrundstück (Begrünung und Bepflanzung, Anlegen von Spielflächen, Herstellung von genügend PKW-Stellplätzen) gelten besondere Regelungen. Die wichtigsten bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind in der Landesbauordnung (BauO NRW) enthalten, so auch die formalen Voraussetzungen für das Bauen, wie z. B.: Erforderlichkeit einer Baugenehmigung, genehmigungsfreie Wohngebäude, sonstige genehmigungsfreie einfache Vorhaben und Anlagen, vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren, Vorbescheid (Bauvoranfrage).

### BAUVORANFRAGE

Mit einem Antrag auf Vorbescheid (eine sogenannte Bauvoranfrage), kann man eine rechtsverbindliche Auskunft darüber einholen, ob ein Grundstück planungsrechtlich nach den eigenen Vorstellungen bebaut werden kann. Ein positiver Vorbescheid bindet die Baugenehmigungsbehörde für zwei Jahre, d. h. sie kann dann nicht mehr ein Bauvorhaben aus Gründen ablehnen, die schon im Vorbescheid Gegenstand der Prüfung für die konkrete Planung Ihres Bauvorhabens waren. Eine Bauvoranfrage ist immer dann zu empfehlen, wenn das Baugrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt oder wenn es von der Umgebungsbebauung stark abweicht. Der Antrag auf Vorbescheid ist auf einem amtlichen Antragsformular mit den unten aufgeführten Bauvorlagen in drei-

facher Ausfertigung bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde einzureichen.

Die Bauvorlagen müssen von einem/einer bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser/in (z. B. Architekt/in) unterschrieben werden. Dies gilt nur dann nicht, wenn mit der Bauvoranfrage nur die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks planungsrechtlich geprüft werden soll. Die Bearbeitung eines Antrags auf Vorbescheid ist gebührenpflichtig. Die Verwaltungsgebühr ist abhängig von den Rohbau- bzw. Herstellungskosten des Objekts. Bei einem später entsprechend eingereichten Bauantrag wird die Vorbescheidgebühr zur Hälfte auf die Baugenehmigungsgebühr angerechnet! Die zweijährige Geltungsdauer des Vorbescheides kann auf formlosen schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr auch rückwirkend, verlängert werden; die Verwaltungsgebühr für diese Entscheidung beträgt 20 % der für den Vorbescheid erhobenen Gebühr.

### FREISTELLUNGSVERFAHREN

Gemäß § 67 Bauordnung (BauO NRW) bedürfen die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden (außer Hochhäusern) im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes keiner Baugenehmigung, wenn folgende drei Bedingungen erfüllt sind:

1. Die Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften, wie z. B. eine Gestaltungssatzung, werden vollständig eingehalten.
2. Die Erschließung, also Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung des Baugrundstückes, ist gesichert.
3. Die jeweilige Stadt oder Gemeinde erklärt nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen, dass

das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Alle drei vorgenannten Bedingungen müssen erfüllt sein, damit ein Bauvorhaben genehmigungsfrei ist. Auch bei diesen Vorhaben sind die baurechtlichen Vorschriften einzuhalten. In Zweifelsfällen sollte vor Bauausführung bei der Baugenehmigungsbehörde nachgefragt werden, insbesondere bei Fragen zu Festsetzungen des Bebauungsplanes oder des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Verantwortung liegt aber bei der Entwurfsverfasserin bzw. dem Entwurfsverfasser. Sollten der Baugenehmigungsbehörde Verstöße gegen geltendes Baurecht bekannt werden, kann sie nach pflichtgemäßem Ermessen die Einstellung der Bauarbeiten anordnen. Die oben erläuterte Genehmigungsfreiheit für Wohngebäude umfasst auch Carports, Garagen sowie Nebengebäude und -anlagen.

Die Genehmigungsfreiheit bedeutet allerdings nicht, dass Sie ohne weiteres mit den Bauarbeiten beginnen können. Vorher müssen Sie zusammen mit einem ausgefüllten amtlichen Formular, das Sie bei der Stadtverwaltung erhalten, einen Lageplan, eine Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, Bauzeichnungen, einen rechnerischen Nachweis über die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes sowie einen Erhebungsbogen für die Baustatistik bei der Stadt Remscheid einreichen. Es gibt nun drei mögliche Verfahrensabläufe:

1. Teilt Ihnen die Stadt Remscheid innerhalb eines Monats schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, dann dürfen Sie nach vorheriger Unterrichtung der EigentümerInnen und/oder Erbbaube-

rechtigten angrenzender Grundstücke (Angrenzer) unverzüglich mit dem Bau beginnen. Dies ist der vom Gesetzgeber erwünschte Normalfall. Der Baubeginn ist der Unteren Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen. Die Bauvorlagen müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

2. Die Stadt Remscheid kann innerhalb der Monatsfrist ein Baugenehmigungsverfahren verlangen, wenn sie beabsichtigt, eine Veränderungssperre zu beschließen oder eine Zurückstellung des Baugesuchs zu beantragen, oder wenn sie es aus anderen Gründen für erforderlich hält. Sollte die Stadt Remscheid erklären, dass das (vereinfachte) Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, werden Ihnen die Bauvorlagen mit dieser Erklärung zurückgegeben. Dann müssen Sie einen Bauantrag mit den hierfür erforderlichen Bauvorlagen in dreifacher Ausfertigung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einreichen. Sie können aber bereits auf dem Antragsformular bestimmen, dass in diesem Fall die Bauvorlagen als Bauantrag zu behandeln sind. Die Stadt Remscheid leitet die Bauvorlagen mit ihrer Stellungnahme dann an die Baugenehmigungsbehörde weiter.

3. Wenn die Stadt Remscheid die Monatsfrist verstreichen lässt, dürfen Sie nach vorheriger Information der Angrenzer mit dem Bauvorhaben beginnen; der Baubeginn ist auch der Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich anzuzeigen. Die Bauvorlagen müssen der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

Das Freistellungsverfahren soll nach Auskunft des Bauministeriums in NRW mit der Novellierung der Bauordnung

2015 entfallen. Wenn Sie es wünschen, ist es auch möglich zu beantragen, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Sie haben also die Wahlmöglichkeit zwischen Freistellungsverfahren und vereinfachtem Genehmigungsverfahren. Ihre Entwurfsverfasserin bzw. Ihr Entwurfsverfasser muss bauvorlageberechtigt sein, also z. B. die Berufsbezeichnung "Architektin" bzw. "Architekt" führen; aber auch Bauingenieure und Bauingenieurinnen mit zweijähriger Berufspraxis in der Planung und Überwachung der Ausführung von Gebäuden und Mitgliedschaft in einer Ingenieurkammer sind bauvorlageberechtigt, wenn sie einen entsprechenden Nachweis der Ingenieurkammer beibringen.

### GENEHMIGUNGSFREIE EINFACHE VORHABEN

Viele kleinere Vorhaben können gemäß § 65 BauO NRW genehmigungsfrei errichtet werden. Aus der Liste mit 49 verschiedenen Vorhaben seien einige Beispiele genannt: Nebengebäude bis zu 30 cbm umbautem Raum, Gartenlauben in Kleingartenanlagen, Einfriedungen innerorts bis zu 2,0 m Höhe an der Nachbargrenze und bis zu 1,0 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen, Stützmauern bis zu 2,0 m Höhe, Satellitenantennen bis zu einem Durchmesser von 1,20 m, Stellplätze für Pkw und Motorräder bis zu insgesamt 100 qm, Wasserbecken bis zu 100 cbm Fassungsvermögen, Baugerüste, Solarenergieanlagen. In diesen Fällen benötigen Sie zwar keine Baugenehmigung; die materiellrechtlichen Bauvorschriften sind gleichwohl zu beachten (wie z. B. die Unzulässigkeit der Bebauung im Außenbereich, Einhalten der Abstandsflächen etc.). Auch bestimmte bauliche Veränderungen innerhalb von Gebäuden sind genehmigungsfrei. Sobald aber die Standsicherheit des Gebäudes berührt wird, muss ein/e Sachkundige/r die Ungefährlichkeit der Maßnahme

schriftlich bescheinigen. Weiterhin bedürfen bestimmte Abbruchvorhaben keiner Genehmigung z. B. Gebäude bis zu 300 cbm umbautem Raum, Mauern und Einfriedungen oder Schwimmbecken. Schließlich sind auch haustechnische Anlagen wie z. B. Heizungsanlagen, Wasserversorgungsanlagen, Abwasseranlagen und Wärmepumpen genehmigungsfrei. Vor deren erstmaliger Benutzung hat sich aber der/die Bauherr/in Bescheinigungen der ausführenden Fachfirmen vorlegen zu lassen. In Zweifelsfällen empfiehlt es sich, bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde nachzufragen, ob eine beabsichtigte Maßnahme genehmigungsfrei und an der konkreten Stelle zulässig ist.



IHR MEISTERBETRIEB FÜR HEIZUNG, LÜFTUNG,  
SANITÄR, UND BETRIEBSTECHNISCHE ANLAGEN

- LEISTUNGEN
- Installation von Bädern
  - Prüfung von Gasleitungen und deren Instandsetzung
  - Wartungsarbeiten von Heizungsanlagen (Öl & Gas)
  - Montage von Heizungsanlagen (Öl, Gas, Brennwert)
  - Durchführung von Blecharbeiten
  - Installation von Solarkollektoren

Emil-Rittershaus-Str. 5 Tel.: 02191-720 23 www.sanitar-vogt.de  
42853 Remscheid Mobil: 0171-20 76 455 info@sanitar-vogt.de



# BAUORDNUNGSRECHT UND BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

## BAUGENEHMIGUNG IM VEREINFACHTEN GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Für Wohnbauvorhaben (außer bei Hochhäusern), die im unbeplanten Innenbereich (kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden) oder im Außenbereich errichtet werden sollen oder bei denen nicht alle drei Voraussetzungen für die Genehmigungsfreiheit erfüllt sind, ist eine Baugenehmigung erforderlich. Diese ist förmlich bei der Baugenehmigungsbehörde zu beantragen. Bei den zeichnerischen Darstellungen im Lageplan und in den Bauzeichnungen müssen einheitlich vorgeschriebene Zeichen verwendet werden, die in den Anlagen zur Bauprüfverordnung aufgeführt sind. Alle Bauvorlagen müssen von einem/ einer Entwurfsverfasser/in unterschrieben werden, der/die bauvorlageberechtigt ist, also z. B. die Berufsbezeichnung "Architektin" bzw. "Architekt" führt oder als Bauingenieur/in Mitglied in einer Ingenieurkammer ist und von der Kammer den Nachweis der Bauvorlageberechtigung vorzeigen kann.



Der Bauantrag muss von Ihnen als Bauherr/in und von Ihrem/Ihrer Entwurfsverfasser/in unterschrieben werden. Der Bauantrag ist mit allen Bauvorlagen in mindestens dreifacher Ausfertigung direkt bei Fachdienst Bauen, Vermessung, Kataster (Abteilung Bauaufsicht) der Stadt Remscheid einzureichen; die Zahl der Ausfertigungen erklärt sich folgendermaßen:

Sie als Bauherr/in erhalten die Baugenehmigung im Original mit geprüften Bauvorlagen zugestellt. Die Zweitausfertigung mit allen abgestempelten Bauvorlagen erhält die Stadtverwaltung und eine Ausfertigung verbleibt in der Bauakte. Sie erhalten von der Baugenehmigungsbehörde eine Eingangsbestätigung, der sie auch entnehmen können, ob noch Bauvorlagen nachzureichen sind, ob ggfls. noch andere Behörden, z. B. Staatliches Umweltamt, Untere Landschaftsbehörde etc. im Genehmigungsverfahren beteiligt werden müssen und eventuell weitere gesonderte Zustimmungen, Erlaubnisse oder Genehmigungen anderer Behörden erforderlich werden und welche Sachverständige hinzuzuziehen sind.

## BESCHLEUNIGUNG DES VERFAHRENS

Insbesondere bei gewerblichen Bauvorhaben sowie Vorhaben im Außenbereich ist es erforderlich, dass neben der Stadt Remscheid noch verschiedene Fachbehörden beteiligt werden. Hier empfiehlt es sich bereits bei Antragstellung ausreichend Antragsausfertigungen beizufügen, damit die Beteiligung der Fachbehörden parallel laufen kann. Nutzen Sie auch hier das Beratungsangebot der Baugenehmigungsbehörde. Die genaue Anzahl der einzureichenden Antragsausfertigungen für den Einzelfall sollte durch eine fernmündliche Anfrage bei dem zustän-

digen Sachbearbeiter geklärt werden.

Die Baugenehmigungsbehörde soll nach der Landesbauordnung (§ 72 Absatz 1) den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen. Um den mit einer Zurückweisung Ihres Bauantrags verbundenen unnötigen Zeit- und Kostenaufwand zu vermeiden kann nur dringend empfohlen werden den Bauantrag mit vollständigen mängelfreien Bauvorlagen einzureichen. Die nötige Sorgfalt erspart Ihnen Zeit und Geld. Wohngebäude (Hochhäuser ausgenommen) werden im vereinfachten Genehmigungsverfahren geprüft. Hierbei beschränkt sich die Prüfung auf die Einhaltung der baugestalterischen und der wichtigsten bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Erschließung, Grenzabstände, Gestaltung, Spielfläche für Kleinkinder und Pkw-Stellplätze). Bautechnische Nachweise (Statik, Schallschutz- und Wärmeschutznachweis) müssen erst bei Baubeginn vom Antragsteller eingereicht werden. Die Statik von Wohngebäuden mittlerer Höhe und von Wohngebäuden geringer Höhe mit mehr als zwei Wohnungen muss von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen für Standsicherheit geprüft sein. Bei einem Ein-/ Zweifamilienhaus reichen ungeprüfte Statik-, Schall- und Wärmeschutznachweise aus.

Die Baugenehmigung wird mit Nebenbestimmungen – Auflagen und ggfls. Bedingungen – und eventuell zusätzlichen Hinweisen erteilt und ist drei Jahre gültig. Die Gültigkeitsdauer kann auf einem formlosen schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr, auch rückwirkend, verlängert werden. Die Baugenehmigung erlischt, wenn die Bauausführung ein Jahr unterbrochen wird. Dann ist für den Weiterbau ebenfalls die Verlängerung der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung erforderlich.

Die Bearbeitung Ihres Bauantrages ist gebührenpflichtig, wobei sich die Verwaltungsgebühr nach der Größe des Bauvorhabens – cbm umbauter Raum – bemisst. Zurzeit beträgt beispielsweise die Baugenehmigungsgebühr für ein Einfamilienhaus mit 1.000 cbm umbautem Raum ca. 700 Euro. Die Gebühr wird in einem Bescheid zusammen mit der Erteilung der Baugenehmigung erhoben. Für die Verlängerung der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung wird jeweils 1/5 der Genehmigungsgebühr erhoben.

## WEITERE GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Bei allen in den vorangegangenen Kapiteln nicht erwähnten Bauvorhaben, wie z. B. kombinierten Wohn- und Geschäftshäusern, gewerblichen Bauvorhaben (Lagerhallen, Bürogebäuden) muss ein in der Bauordnung näher beschriebenes gesondertes Verfahren durchgeführt werden, für das die vorgenannten erleichterten Vorschriften nicht gelten. Die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Remscheid gibt Ihnen gerne Auskunft über die benötigten Unterlagen und die zu beachtenden Rechtsvorschriften.



## VERFAHRENGANG

Der Verfahrensgang bei einem Bauantrag läuft formal so ab, dass der Antrag bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht wird, ein Aktenzeichen erhält, auf Vollständigkeit überprüft und die Übereinstimmung mit den bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorschriften geprüft wird. Sind bei der Vorprüfung keine Mängel ersichtlich bzw. eventuell fehlende Unterlagen zwischenzeitlich eingetroffen sind, werden die Stellungnahmen der extern oder der intern zu beteiligenden Fachämter eingeholt. Wann die Baugenehmigung erteilt werden kann, hängt im Wesentlichen davon ab, welche rechtlichen und technischen Probleme der Antrag aufwirft. Verzögerungen können insbesondere dann auftreten, wenn:

- zwingende baurechtliche Vorschriften dem Vorhaben entgegenstehen und eine Umplanung erforderlich machen;
- eine Befreiung erforderlich ist, die nur in besonderen Ausnahmefällen gewährt werden kann und mit einer sorgfältigen Prüfung verbunden ist;
- zusätzliche Fachbehörden beteiligt werden müssen;
- im Außenbereich gebaut werden soll. Der Außenbereich soll weitgehend von einer Bebauung freigehalten werden. Hier dürfen in der Regel nur sog. privilegierte Vorhaben (z.B. der Land- und Forstwirtschaft u. ä.) errichtet werden.

Handelt es sich bei dem Gebäude um ein (Bau-) Denkmal bzw. liegt das Bauvorhaben in einem Denkmalsbereich, so sind alle Veränderungen genehmigungspflichtig. Über die Genehmigung entscheidet die Untere Denkmalbehörde der Stadt Remscheid im Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde (Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches

Amt für Denkmalpflege). Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen, fasst die Untere Bauaufsichtsbehörde diese mit der eigenen technischen und öffentlich-rechtlichen Prüfung zusammen und erteilt die Baugenehmigung, sofern dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Soweit Sie im Rahmen Ihres Bauvorhabens konkrete Fragen haben, können Sie sich selbstverständlich auch an die Mitarbeiter der Bauaufsicht der Stadt Remscheid wenden. Soweit Sie per E-Mail den für Sie zuständigen Mitarbeiter erreichen wollen, sollten Sie die Internetseite der Stadt Remscheid [www.remscheid.de/leben/bauen/bauordnung/Bauberatung\\_Vordrucke.php](http://www.remscheid.de/leben/bauen/bauordnung/Bauberatung_Vordrucke.php) besuchen. Dort wird Ihnen die Möglichkeit geboten, sich direkt per E-Mail an die/den jeweilige/n Mitarbeiter/in zu wenden. Unter der genannten Internetseite besteht auch die Möglichkeit sich die für die Einreichung von Bauvorlagen benötigten Formulare herunterzuladen.

## ÖKOLOGISCHES BAUEN

Unsere natürliche Umwelt zu schützen und zu pflegen ist eine der wesentlichen Herausforderungen unserer Zeit. Das ökologische Bauen leistet den wichtigen Beitrag, die Umwelt im Einklang mit dem Naturhaushalt zu gestalten und mit den Ressourcen schonend umzugehen. Wesentliche Ziele im Sinne einer ökologischen Kreislaufwirtschaft sind neben den bautechnischen Aspekten der sparsame Umgang mit Boden, Wasser und Energie, das Schonen von Freiflächen und Biotopen, das Vermeiden von Bauabfällen und Bodenaushub, die Wiederverwertung und ihre ökologisch vertretbare Entsorgung. In der Landesbauordnung NRW sind diese Ziele zur Grundanforderung für die

Errichtung, Änderung und Instandhaltung von baulichen Anlagen aufgenommen worden, vgl. § 3 BauO NRW.

## REGENERATIVE ENERGIESYSTEME

Anstelle fossiler Brennstoffe wie Gas, Öl und Kohle bieten sich verschiedene Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien an:

- Solaranlagen  
Die Sonnenenergie kann mit Sonnenkollektoren (Sonnenenergie wird im Wärmespeicher gesammelt) oder mit einer
- Fotovoltaik-Anlage  
(Sonnenenergie wird direkt in Strom umgewandelt) genutzt werden.
- Windenergieanlagen  
Mit Hilfe von Windkraftträdern wird an dafür günstigen Standorten Strom erzeugt.
- Wärmepumpen  
Mit Hilfe von Wärmepumpen kann je nach Leistungspotential und Anzahl ca. 3/4 der benötigten Nutzwärme aus der Umwelt entnommen werden.
- Blockheizkraftwerke  
Diese eignen sich u. a. für Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen ab einer Größe von ca. 20 Wohneinheiten.

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle informiert unter [www.bafa.de](http://www.bafa.de) über Förderprogramme für Heizen mit erneuerbaren Energien.

Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur (ÖbVi)  
Der ÖbVi ist in allen grundstücksrelevanten Angelegenheiten ein kompetenter Ansprechpartner für den Bauherren. Als Organ des öffentlichen Vermessungswesens führt

er Katastervermessungen wie Grundstücksteilungen, Grenzvermessungen und die gesetzlich vorgeschriebene Gebäudeeinmessung durch. Aufgrund seiner Berufsordnung ist er berechtigt auf allen Gebieten des Vermessungswesens tätig zu werden.

Er erstellt den amtlichen Lageplan und beurkundet durch sein Dienstsiegel, dass das Bauvorhaben in seiner Lage und seinen Abmessungen dem geltenden Baurecht entspricht. Er überträgt das geplante Bauvorhaben lage- und höhenmäßig auf das Baugrundstück (Grobabsteckung für die Baugrube, Feinabsteckung auf das Schnurgerüst).

Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur garantiert dem Bauherrn eine unabhängige Kontrolle und gibt dem Bauherrn eine größtmögliche Sicherheit für die Realisierung seines Bauvorhabens.



## DER ARCHITEKT

Bei der gesamten Bauausführung fällt dem Architekten bzw. dem von Ihnen benannten Bauleiter eine Schlüsselrolle zu: Er überwacht die Arbeit der Handwerker in vierfacher Hinsicht:

- Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik und der Bauvorschriften
- Ausführung entsprechend den besonderen vertraglichen Vereinbarungen
- Unverzügliche Behebung etwaiger Mängel durch den jeweiligen Verantwortlichen
- Prüfung der Baurechnungen

Die Überwachung der Handwerker erfordert eine häufige Anwesenheit auf der Baustelle. Wenn Sie Ihren Architekten selten "an der Front" sehen, ist das kein gutes Zeichen und Sie können möglicherweise bald den ersten Bauschaden erwarten. Eine weitere Aufgabe des Architekten ist die Koordination der Handwerkerleistungen. Wenn z. B. der Heizungsmonteur noch auf den Maurer warten muss und dadurch Wartezeiten entstehen, dann kostet das nicht nur Nerven sondern i.d.R. auch Geld.

Wollen Sie einzelne Leistungen selbst oder durch Nachbarschafts- und Verwandtenhilfe erbringen, kommt es darauf an, dass diese Arbeiten vom zeitlichen Ablauf her genau über den Architekten mit den anderen Bauhandwerkern abgestimmt sind. Derartige Nachbarschafts- und Verwandtenhilfe ist natürlich zulässig, insbesondere die gegenseitige Hilfe bei der Erstellung von Einfamilienhäusern. Dringend zu warnen ist jedoch vor der Beschäftigung von Schwarzarbeitern. Die Beschäftigung ist einer-

seits verboten und strafbar, andererseits für den Bauherrn aber auch deshalb wenig zu empfehlen, weil gegen den Schwarzarbeiter bei schlechter Arbeit keine Gewährleistungsansprüche durchgesetzt werden können.

Die etwas billigere Arbeit kann dem Bauherrn teuer zu stehen kommen. Die Beschäftigung von Schwarzarbeitern stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Darüber hinaus können auf Sie als Bauherrn bei Unfällen auf der Baustelle erhebliche Schadenersatzansprüche zukommen. Der Umgang mit Bauhandwerkern verlangt Fingerspitzengefühl. Deshalb können Sie sich nicht oft genug - am besten zusammen mit Ihrem Architekten - auf der Baustelle sehen lassen. Präsenz ist alles. Führen Sie während der gesamten Bauzeit einen Notizblock mit sich, in welchem sie Termine, Besprechungen, Ideen, Reklamationen etc. sofort eintragen können; Erledigtes streichen Sie aus, Unerledigtes besprechen Sie mit Ihrem Architekten.

## MÄNGEL – UNERFREULICH, ABER NICHT SELTEN

Zeigt sich am Bau ein Mangel, so bedarf es meist einer genauen Untersuchung um festzustellen, durch welche mangelhafte Werkleistung er verursacht ist und gegen wen Sie Ihren Anspruch auf Mängelbeseitigung haben. In schwierigen Fällen ist die Einschaltung eines Bausachverständigen zu empfehlen. Der Architekt ist zu dieser Überprüfung zwar durchaus fähig, jedoch fehlt ihm die notwendige Neutralität, weil er selbst als Verantwortlicher für den Mangel in Betracht kommen kann. Schäden während der Bauzeit, für die sich ein Verursacher nicht feststellen lässt, können Sie durch eine Bauwesenversicherung abdecken. Solange Sie von einem Bauhandwerker keinen schriftlichen Hinweis erhalten haben, dass er gegen diese oder jene Planung oder Ausführung fachliche Beden-

ken erhebt, können Sie von der (Mit-)Verantwortung des Handwerkers ausgehen. Er ist zur Abgabe einer solchen Erklärung verpflichtet. Mit dem Tag der Abnahme der jeweiligen Handwerkerleistung beginnt die Gewährleistungsfrist, innerhalb der Sie jederzeit die Beseitigung aufgetretener Mängel verlangen können. Die Dauer der Gewährleistungspflicht ist von der Rechtsgrundlage des Bauvertrages mit der Handwerksfirma abhängig und beträgt mindestens zwei Jahre. Lässt Ihr Handwerker eine ihm zur Nachbesserung gesetzte Frist ungenutzt verstreichen, können Sie sich an die Konkurrenz wenden. Die Einräumung einer angemessenen Frist zur Mängelbeseitigung mit der Folge nach Fristablauf einen Dritten mit der Mängelbeseitigung zu beauftragen sollte in jedem Fall schriftlich erfolgen. Lässt sich nach Feststellung der Ursache und der Verantwortlichkeit eine Mängelbeseitigung ausnahmsweise nicht durchsetzen, so sind gerichtliche Maßnahmen unter Einschaltung eines Rechtsanwaltes erforderlich. Gehen Sie vor Ablauf der Gewährleistungsfrist die betreffenden Leistungen zusammen mit Ihrem Architekten genau durch um eventuelle Schäden festzustellen und rechtzeitig die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

## BAUSCHILD

Während der Bauzeit ist das der Baugenehmigung beige-fügte Bauschild (Roter Punkt) so anzubringen, dass es von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar ist. Es muss folgende Angaben enthalten:

- Bezeichnung des Bauvorhabens
- Namen und Anschrift der Entwurfsverfasser, des Bauleiters und des Unternehmers für den Rohbau.

Die behördlichen Abnahmen und Bauzustandsbesichtigungen dienen lediglich dazu, die Übereinstimmungen Ihres Bauwerkes mit der Baugenehmigung und den Bauvorschriften zu prüfen. Sie sind dagegen grundsätzlich nicht dafür geeignet mangelhafte Handwerkerleistungen festzustellen.



## NATUR UND LANDSCHAFT

Mit jeder Verwirklichung eines Bauwunsches wird Landschaftsraum beansprucht, geht Natur verloren. Unser Interesse muss es sein unbebaute Landschaftsbereiche als Voraussetzung für eine intakte Natur und unsere Erholungsansprüche zu erhalten und in besiedelten Bereichen Teile von Natur und Landschaft in besonderem Maße zu pflegen und zu entwickeln. Soweit Sie innerhalb von Bebauungsplänen bauen wollen, werden insbesondere bei jüngeren Bebauungsplänen die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt. Ggf. sind für den Bereich Ihres Baugrundstückes Festsetzungen getroffen, die Sie bei der Planung Ihrer Grünanlage zu beachten haben. Auch innerhalb der unbepflanzten Ortslagen sollte beachtet werden, dass einheimische Laub- und Strauchgehölze sowie Hochstamm-Obstbäume wieder einen festen Platz finden. Soweit heimische Hecken und Bäume oder auch Obstwiesen vorhanden sind, sollte die Planung immer vom Erhalt des Bestandes ausgehen. Bei zusätzlicher Bepflanzung durch den Bauherrn, vor allem im Bereich der Ortsränder, sollten aus ökologischer Sicht möglichst heimische, bodenständige Gehölze und keine "Exoten" verwendet werden. Als gliedernde und belebende Elemente tragen Gehölze auch in der bebauten Ortslage wesentlich zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft bei. Neben ihren zahlreichen positiven Wirkungen, wie z. B. Sauerstoffproduktion und Verbesserung des Kleinklimas, bieten sie Lebensräume für viele Tierarten, insbesondere für Vögel. Deshalb sind Bäume zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch und gerade in der Umgebung von Baustellen. So schreibt die Landesbauordnung vor, dass zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflan-

zungen während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen geschützt und ausreichend bewässert werden müssen. Viele Gemeinden haben ihre Bäume unter den Schutz einer Baumschutzsatzung gestellt. Bauvorhaben in Landschaftsbereichen, die unter Schutz stehen, bedürfen der Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Remscheid.

Nähere Auskünfte und Informationen erhalten Sie beim Umweltamt Elberfelder Str. 32 - 36 Raum 206  
Tel.: 02191/16 3257 oder Raum 245 Tel.: 02191/16 3257.

## WASSER UND ENERGIE

Lassen Sie sich früh genug beraten über wassersparende Armaturen beraten; es gibt viele Techniken um den Wasserverbrauch zu reduzieren. Ihr/e Architekt/in verrät Ihnen viele planerische Tricks. Ihre Regenwasserinstallation sollten Sie so anlegen, dass das Regenwasser aufgefangen und genutzt werden kann. Ein sparsamer und sinnvoller Wasserverbrauch ist nicht nur ein Beitrag zum Umweltschutz, sondern hilft Ihnen bei der Finanzierung. Jeder nicht verbrauchte Liter Trinkwasser erspart Ihnen Wasser- und Abwassergebühren.

## ABFALL

Beim Bau fällt Bodenaushub an, der auf dem Grundstück oder anderweitig verwertet werden sollte. Durch eine sachgerechte Planung der Aushubmaßnahme sowie der Außenanlagen kann oft ein Großteil des Bodenaushubs auf dem Grundstück verbleiben. Übermengen können auf dafür zugelassenen Deponien oder über die Boden und Bauschuttbörse entsorgt werden. Die während der Baumaßnahme anfallenden Baustellenabfälle dürfen nicht vergraben oder verbrannt werden. Sie müs-

sen getrennt gesammelt (separate Behälter für z. B. unbehandeltes Holz, Schrott, sonstige recycelfähige Abfälle, Bauabfälle, schadstoffhaltige Sonderabfälle) und ordnungsgemäß über z.B. einen Containerdienst entsorgt werden. Für spezielle Entsorgungsfragen stehen die kommunalen Abfallberater zur Verfügung. Wird die Entsorgung der Baustellenabfälle jedoch auf den Bauunternehmer vertraglich übertragen, obliegt dem Bauunternehmer die Verantwortung für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung.

"Wildes" Abkippen von Bauabfällen außerhalb von zugelassenen Deponien ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer hohen Geldbuße geahndet werden kann. Es ist daher keine Alternative zur ordnungsgemäßen Trennung und Entsorgung von Abfällen auf der Baustelle. Für die Sammlung der verschiedenen Hausmüllarten benötigen Sie einen geeigneten Abstellplatz für Ihre Mülltonnen. Der Stellplatz für die Abfallbehälter sollte nicht zu eng bemessen sein, zumal ein Trend zu 3, mancherorts sogar zu 4 verschiedenen Mülltonnen besteht. Bedenken Sie auch, dass für die separate Sammlung schon in der Wohnung (z. B. in der Küche) Platz für die Abfallgefäße zur Vorsortierung eingeplant werden muss. Bei der Pflege Ihrer Außenanlagen fallen regelmäßig Grünabfälle an. Für deren Kompostierung sollte an geeigneter Stelle ein Platz für mindestens 2 Kompostkisten vorhanden sein. Der Fachhandel bietet aber auch platzsparende Schnellkomposter an. Zum Schreddern von Strauch- und Hecken-schnitt ist ein außen liegender Stromanschluss von Vorteil.

## ABWASSER

Die Abwasserbeseitigungspflicht liegt bei Ihrer Gemeinde. Entsprechend der Satzung haben Sie den Anschluss an die Kanalisation herzustellen. Der Landesgesetzgeber verzichtet nur unter engen und streng zu prüfenden Voraussetzungen auf einen Kanalanschluss (Außenbereich, Kostenvergleich für Befreiung der Gemeinde von der Beseitigungspflicht).

Erkundigen Sie sich im Zweifelsfall rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde: Telefon 02191/16 3356. Abflusslose, sogenannte geschlossene Gruben zum Auffangen des Abwassers können unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Bedenken Sie bitte früh genug die damit verbundenen hohen Abfuhrkosten, die sich schon nach kurzer Zeit als hohe Belastung herausstellen können. Da die Gemeinden für die Entleerung der Gruben zuständig sind, ist eine Abstimmung mit deren Bauabteilung zu empfehlen. Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen von Neubauvorhaben dürfen nach § 51 a. Landeswassergesetz NRW grundsätzlich nicht mehr der Kanalisation zugeführt werden, sondern sollen vorrangig dezentral auf dem Baugrundstück versickert werden. Je nach Art der Beseitigung ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Stadt Remscheid, Untere Wasserbehörde beantragt werden muss. Weitere Auskünfte sowie Merkblätter und Antragsformulare erhalten Sie bei der Stadt Remscheid, Untere Wasserbehörde.

## BESONDERHEITEN BEIM BAU

### DENKMALSCHUTZ

Der Schutz und die Erhaltung von Baudenkmalern ist seit Inkrafttreten des ersten Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen im Jahre 1980 gesetzlich geregelt. Dabei geht es heute nicht mehr um einige historische Prunkstücke wie Kirchen und Schlösser, sondern ganz allgemein um Zeugnisse unserer lebendigen Vergangenheit. Unsere historischen Kulturgüter liefern aussagekräftige Belege für die Entwicklung von Stadt und Land. Sie bestimmen ihren Charakter, tragen zur Unverwechselbarkeit bei und leisten Orientierungshilfen. Auch wecken sie bei den Bürgerinnen und Bürgern Erinnerungen, Vertrautheit und Heimatgefühl. Dem/Der Eigentümer/in eines Denkmals eröffnet sich die Möglichkeit ein ungewöhnliches Ambiente für das Zuhause zu schaffen, soweit es für das Denkmal verträglich ist.

Die Stadt Remscheid als zuständige Untere Denkmalbehörde ist nach dem Denkmalschutzgesetz verpflichtet, Gebäude, die nach fachlich fundierter Auffassung des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege (in 50259 Pulheim, Ehrenfriedstr. 19, Tel. 0 22 34/98 54-0) Denkmaleigenschaft besitzen in die örtliche Denkmalliste einzutragen. In diesen Verfahren werden auch die Eigentümerinnen und Eigentümer frühzeitig beteiligt. Diese können im Übrigen auch selbst eine solche Unterschutzstellung beantragen. Veränderungen an Baudenkmalern – auch solche, für die keine Baugenehmigung erforderlich sind – bedürfen einer besonderen denkmalrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Remscheid zu beantragen ist. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen umfasst die Baugenehmigung auch die denkmalrechtliche Erlaubnis der Kommune, wenn nicht ausdrücklich eine gesonderte Erlaubnis beantragt wird. Im Übrigen wird die

denkmalrechtliche Erlaubnis im Benehmen mit der Denkmalschutzfachbehörde – dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege – von der Unteren Denkmalbehörde erteilt. Es empfiehlt sich schon in einem frühen Planungsstadium die Untere Denkmalbehörde der Stadt Remscheid auch bezüglich denkmalrechtlicher Fragen zu beteiligen, da bauliche Veränderungen oder gar Anbauvorhaben zwangsläufig in die Substanz eines Baudenkmal eingreifen. Auch bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung eines Baudenkmal, z. B. der Neubau eines Wohnhauses, bedürfen der o. g. denkmalrechtlichen Erlaubnis. Bei Ausschachtungsarbeiten kann man auf Bodenablagerungen stoßen, die Bodendenkmäler sein können. In einem solchen Fall ist sofort die Stadt Remscheid als Untere Denkmalbehörde zu informieren, damit diese dann umgehend das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege (in 53115 Bonn, Endenicher Str. 133, Tel: 02 28/ 98 34-0) als zuständige Fachbehörde benachrichtigen kann.



## Hausbau und Immobilienkauf – Fallstricke beachten und vermeiden!



*Pfusch am Bau, Architektenrger und Co. – die anwaltliche Erfahrung zeigt es leider immer wieder: wer ein Haus baut oder eine schon fertige Immobilie kaufen möchte, kann schon fast sicher damit rechnen, dass etwas nicht nach Plan verläuft.*

Wenn sich beispielsweise Bauarbeiten verzögern oder Handwerker die (Vorschuss-) Rechnung erhöhen, ist dies für Bauherren nicht nur ärgerlich, sondern bisweilen auch richtig teuer.

Gleiches gilt natürlich auch für Ärger mit dem Architekten sowie Pfusch am Bau, also solche Mängel, die während oder nach der Bauausführung bemerkt werden.

In diesen Situationen gilt es dennoch einen kühlen Kopf zu bewahren. Es müssen für den weiteren Bau wegweisende Entscheidungen getroffen und juristisch wichtige Fristen beachtet werden – und das

alles mit Bedacht und möglichst schnell, um den Schaden gering zu halten.

Solche Phasen verlangen nach einem kompetenten Partner, dem Sie den Fall anvertrauen können. Einem Partner, der ehrlich, überzeugend und schnell für Ihre Interessen eintritt.

Die GKS Rechtsanwälte aus Wuppertal sind dieser Partner! Ob im Vorfeld von Hausbau und -kauf oder wenn Ihr Bau in die Schiefelage geraten ist: Wir kämpfen für Ihre rechtlichen Interessen, wenn Sie einen starken Partner benötigen!



Ihr Ansprechpartner rund um Immobilienkauf, Hausbau, Finanzierung und Co. ist unser Rechtsanwalt Oliver Schöning. Er ist u.a. Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

GKS Rechtsanwälte  
[www.gks-rechtsanwaelte.de](http://www.gks-rechtsanwaelte.de)

## BESONDERHEITEN BEIM BAU

### SICHERHEITSVORKEHRUNGEN

Wer viel Zeit und Geld in die Verwirklichung seines Eigenheims investiert hat, möchte anschließend auch sicher darin wohnen. Daher empfiehlt die Polizei schon vor der Bauausführung Sicherheitsvorkehrungen einzuplanen und bei den Ausschreibungen zu berücksichtigen. Nachfolgend werden die Schwachstellen beim Haus und ihre Sicherungsmöglichkeiten kurz aufgeführt.

**Sichere Haustüre:** Türrahmen, Türblätter, Türbänder, Schlösser, Schließbleche und Beschläge müssen besondere Sicherheitsanforderungen erfüllen.

**Sichere Fenster, Balkon- und Terrassentüren:** Einbruchhemmende Drehkippschlässe erhöhen den Schutz, Fenster und Türgriffe sollten abschließbar sein.

**Sichere Keller- oder Hintertüren:** Der Sicherheitsstandard sollte grundsätzlich dem der Eingangstür entsprechen. Es bieten sich hier preisgünstigere Möglichkeiten durch Querriegel o. ä. an.

**Sichere Kellerfenster:** Einbruchsicherung ist durch die Montage von im Mauerwerk verankerten Kellerfenstergittern oder durch Befestigung der Kellerfensterroste im unteren Mauerwerk des Schachtes möglich.

Bei den Installationsarbeiten sollten Sie darauf achten, dass der Telefonhauptanschluss im Schlafzimmer eingebaut wird und eine Außenbeleuchtung mit Strahler (mindestens 500 Watt Leistung) und Bewegungsmelder angebracht werden.

Mehraufwendungen in diesem Bereich schützen Sie vor unliebsamen Überraschungen und machen sich im wahren Sinne des Wortes mit Sicherheit bezahlt. Umfassende Informationen erhalten Sie durch den Polizeipräsidenten Wuppertal Tel.: 0202/284 - 0.

### DAS GEBÄUDE IST FERTIG - ABNAHME DES BAUS

Mit der Leistung der letzten Zahlung an die Handwerker, den Architekten oder den Generalunternehmer nehmen Sie den Bau ab. Vermerken Sie bei Ihren Zahlungen, dass es sich um die Abschlusszahlung handelt, so hat der nach VOB arbeitende Handwerker nur noch 24 Tage Zeit, Restforderungen geltend zu machen.

Nach der Abnahme gilt die Garantiefrist bei VOB-Verträgen bei 2 Jahren, nach BGB-Verträgen sind es 5 Jahre. Auch nach der Abnahme gelten diese Gewährleistungsfristen für die erbrachten Leistungen.

### Mängel am Bau? – Was tun?

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

Meisterbetrieb  
**Fliesen Freund**  
Verlegung und Verkauf

Besuchen Sie unsere Ausstellung  
Mo-Fr 8-12/14-17.30 Uhr, Sa 9-12.30 Uhr

RS-Bergisch Born, Bornefelder Str. 3  
Telefon 02191 / 6 81 87

REMSCHIEDER KANALSANIERUNG  
**althaus** E.K.

Sanitär • Heizung • Kanaltechnik

- 24 Std. Notdienst
- Sanitär- und Heizungstechnik
- Kanal- und Rohrreinigung
- 3D Kanal TV-Untersuchung
- Kanalsanierung
- Dichtheitsprüfung
- Kanalbenebelung
- Kanal- und Rohrortung
- Abscheiderprüfung/-sanierung

Hindenburgstr. 65  
42853 Remscheid  
Fax: 0 2191 / 7 04 92

Tel.: 0 2191 / 7 43 62 • www.althaus.de • info@althaus.de

• Beratung • Planung • Ausführung

Lackier- u. Tapezierarbeiten

Wisch- und Spachteltechnik



Bodenverlegearbeiten

Fassadengestaltung

Wärmedämm-System

Rundum-Service nicht nur für Senioren!  
**ARND VOM SCHEIDT**  
MALERMEISTER GMBH

Rudolf-Stosberg-Strasse 32  
42897 Remscheid

Telefon 02191 / 61 08 14  
Telefax 02191 / 61 09 14

## BESONDERHEITEN BEIM BAU

### Vorgehensweise des Bauherrn

Kommt der Handwerker der Aufforderung nicht nach, wird der Bauherr gegen ihn gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen. Ein erster Schritt ist immer die gerichtliche Beweissicherung. Ein vom Antragsteller benannter, vom Gericht bestellter Sachverständiger führt dann ein Beweisverfahren durch. Ein solches Gutachten bringt in den meisten Fällen für beide Parteien Klarheit. Weigert sich der Handwerker aber weiter die Mängel zu beseitigen kann ihn der Bauherr auf Ausführung der Gewährleistungsarbeiten verklagen. Durch Privatgutachten können Beweise nur bedingt gesichert werden. Privatgutachten dienen in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen des Auftraggebers. Ein überzeugendes Gutachten räumt gelegentlich Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien aus dem Weg und schlichtet Streitfälle frühzeitig.

Streitende Parteien können auch vereinbaren ihre Auseinandersetzung außergerichtlich zu regeln. Die für solche Fälle eingerichtete Schlichtungsstelle bemüht sich eine gütliche Einigung der zerstrittenen Parteien herbeizuführen. Wird der Vergleichsvorschlag von beiden Parteien angenommen, ist er rechtsverbindlich.

### SCHLUSSABNAHME DURCH DIE GENEHMIGUNGS-BEHÖRDE

Für genehmigungspflichtige Vorhaben erfolgen für den Rohbau bzw. das fertiggestellte Gebäude Bauzustandsbesichtigungen, deren Umfang im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde liegen. Die Fertigstellung des Rohbaus bzw. die abschließende Fertigstellung ist der Bauaufsicht durch den Bauherrn eine Woche vorher anzuzeigen. Ent-

sprechende Vordrucke liegen der Baugenehmigung bei. Der Mitarbeiter der Bauaufsicht vergewissert sich dabei, ob die Beschaffenheit des Rohbaus eine Fertigstellung gestattet. Bei der Fertigstellungsbesichtigung wird geprüft, ob der Endzustand des Baues eine Benutzung erlaubt. Die entsprechenden amtlichen Bescheinigungen werden nur auf Verlangen des Bauherrn ausgestellt. Die Zustandsbesichtigungen sind gebührenpflichtig.

### EINMESSUNG DES ERRICHTETEN GEBÄUDES

Nach der Errichtung eines Gebäudes oder einer grundrissverändernden Baumaßnahme an Ihrem Gebäude sind Sie gesetzlich verpflichtet das Gebäude durch eine dazu befugte Stelle (Fachdienst Bauen, Vermessung, Kataster – Abteilung Vermessung/Ortsbaurecht–oder einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur) einmessen zu lassen. Die Ergebnisse dieser Einmessung werden anschließend in die amtlichen Nachweise des Liegenschaftskatasters übernommen.

## Für noch mehr Spaß im Bad

Qualität, Ästhetik und Design!  
Wir lassen Ihre Badeträume Wirklichkeit werden.



Bezug über den Fachhandwerker Ihrer Wahl mit Lieferung, Montage und Service

[www.reinshagen-schroeder.de](http://www.reinshagen-schroeder.de)



Heizungs- und Sanitärgrößhandel



Alexanderstraße 65  
42857 Remscheid

Telefon (0 21 91) 97 70  
Telefax (0 21 91) 77 904

Öffnungszeiten:  
Mo-Fr: 9.00-18.00 Uhr,  
Sa: 9.00-13.00 Uhr

## Wie können Sie Ihre Energiekosten senken?

...und Ihren persönlichen Beitrag dazu leisten, den CO<sub>2</sub> Ausstoß zu verringern:

### ► Erneuerbare Energie

Denn fast täglich erreichen die Preise für Heizöl, Erdgas und Benzin neue Rekordhöhen.

Wir informieren Sie, welche Möglichkeiten es gibt die Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung zu senken.

#### Wir informieren Sie über:

Holz-Pellets-/Öl- und Gasbrennwert-Heizungen -  
Solaranlagen - Wärmepumpen - Blockheizkraftwerke  
und staatliche Förderprogramme.

[www.reinshagen-schroeder.de](http://www.reinshagen-schroeder.de)

Bezug über den Fachhandwerker Ihrer Wahl mit Lieferung, Montage und Service.



ERNEUERBARE ENERGIE

Energiezentrum

Reinshagen & Schröder  
GmbH & Co. KG  
Heizungs- und Sanitärgrößhandel  
Alexanderstr. 63  
42857 Remscheid  
Telefon (0 21 91) 9 77 -370

# DAS BAUGRUNDSTÜCK NEBST KOSTEN

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem »freien« Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei Gemeinden und gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen. Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne beim Fachdienst Bauen, Vermessung, Kataster der Stadt Remscheid. Ihr Erfolg hängt dann vom Verkaufswillen der Grundstückeigentümer ab.

## VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE BEBAUBARKEIT

Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich zunächst einmal beim Fachdienst Bauen, Vermessung Kataster oder beim Zentraldienst Stadtentwicklung, Wirtschaft und Liegenschaften erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn:

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

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

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

## PRÜFLISTE FÜR DEN GRUNDSTÜCKSKAUF

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

## DIE BAUVORANFRAGE ZUR PLANUNGSRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT

Ohne ausreichend benutzbare Erschließungsanlagen, die die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht. Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen. Die Bauaufsicht gibt zwar Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z.B. Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von Garagen und Stellplätzen, Baugrenzen, innerhalb derer ein Bauwerk zu errichten ist), aber erst eine Bauvoranfrage verschafft Ihnen Klarheit und Rechtssicherheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist und was nicht.

Schwerwiegende Hemmnisse könnten z. B. wertvolle Bäume auf dem Grundstück sein, Einwände des Denkmalschutzes oder das Fehlen einer rechtlich gesicherten Zufahrt. Im Außenbereich empfiehlt es sich die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens rechtsverbindlich durch eine Bauvoranfrage zu klären. Ein solcher Vorbescheid gilt zwei Jahre, § 71 BauO NRW.



## GRUNDSTÜCKSERWERB

Bevor Sie sich endgültig für den Erwerb eines Grundstücks entscheiden, sollten Sie es genauer kennen lernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem Grund oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie eventuell von der Gemeinde, von Bauunternehmen vor Ort oder von Nachbarn. Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird.

Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgendwo, doch kann man bei der Behörde erfahren, was in der Nähe des Grundstückes geplant ist. Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Nicht die schmale sondern die breite Seite des Hauses sollte nach Süden ausgerichtet sein, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und Wärme empfangen können. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume

das Haus nicht ungünstig beschatten. Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt.

Daneben gibt es aber noch andere "Kaufformen", z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchlich gesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks für einen gewissen Zeitraum. Eine weitere Alternative bietet der Grundstückskauf auf Rentenbasis. Diese Rente ist nicht an eine feste Laufzeit gebunden sondern bis zum Lebensende des rentenberechtigten Verkäufers zu bezahlen. In jedem Fall empfiehlt sich eine Vergleichsrechnung zwischen dem Erwerb mit Fremdfinanzierung über ein Bankdarlehen und dem Kauf auf Rentenbasis.

## GRUNDSTÜCKSWERTE

Auskünfte über Bodenrichtwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten Anhaltspunkt für Grundstückspreise geben. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird.

Darüber hinaus können Sie sich im Vorfeld Ihrer Planungen im Internet unter dem Link [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) über die aktuellen Bodenrichtwerte und weitergehende Informationen zu Ihrem Grundstück informieren.

## NEBENKOSTEN

Beim Grundstückskauf kommen neben den Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu: Grunderwerbsteuer (5% vom Kaufpreis) und Notariats- und Grundbuchkosten



## DAS BAUGRUNDSTÜCK NEBST KOSTEN

(1,5% bis 2,0% vom Kaufpreis). Genauere Gebührenrechner finden Sie im Internet unter: [www.fmh.de/tools-und-rechner/notar-und-grundbuch.de](http://www.fmh.de/tools-und-rechner/notar-und-grundbuch.de)

### KANAL, WASSER, STRASSENGEBÜHR

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, so müssen diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Das Bauamt der zuständigen Gemeinde informiert Sie über diese. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, so können dennoch Erschließungsgebühren für Kanal und Wasser anfallen. Die Erschließungsgebühr richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Gebühren erhalten Sie vom Bauamt der zuständigen Gemeinde- oder Stadtverwaltung.

### NOTARKOSTEN

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen zwischen 1,5% und 2,0% des Kaufpreises. Kaufen Sie lediglich ein Grundstück, so werden die Kosten hiervon berechnet. Kaufen Sie ein bereits bestehendes Objekt oder schließen Sie einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie ab, so werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

### GRUNDERWERBSTEUER

Die Grunderwerbsteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Es werden 5% der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt. Die Grunderwerbsteuer wird, soweit das Gebäude im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie

im Wert von 400.000 Euro werden demnach 20.000,-Euro Grunderwerbsteuer berechnet. Kaufen Sie ein Grundstück und bauen mit einem Bauträger oder in eigener Regie, so bezahlen Sie lediglich vom Grundstückswert die berechneten 5% Gebühren.

### SONSTIGE NEBENKOSTEN

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, so schlagen die Vermessungsgebühren bei einem Objektwert zwischen 75.000 Euro und 300.000 Euro mit ca. 1.000 Euro zu Buche. Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision in Höhe von 3% bis 6% des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an. Für die Bearbeitung Ihres Bauantrages fallen ebenfalls Gebühren an. Erfragen Sie diese beim zuständigen Bauamt, da sich der an den Rohbaukosten orientierte Wert jährlich ändert.

Falls im Vorfeld der Planungen Unklarheiten über den Grenzverlauf bestehen, Planungsgrundlagen geschaffen werden müssen oder Grundstücksteile zu vermessen sind, kann Ihnen hier der Fachdienst Bauen, Vermessung, Kataster (Abteilung Vermessung/Ortsbaurecht) der Stadt Remscheid oder ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur weiter helfen. Diese Stellen helfen auch bei der Fertigung eines Lageplanes, der Absteckung der geplanten Gebäude sowie der nach Errichtung des Bauwerkes erforderlichen Schlussvermessung weiter. Im Fachdienst Bauen, Vermessung, Kataster (Abteilung Liegenschaftskataster) (Unter den Rufnummern 02191-16-2502 oder 2464) können Sie ebenfalls amtliche Auszüge aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster Informationssystem

(ALKIS®) neben anderen verschiedenen Kartenwerken (Deutsche Grundkarte, Topografische Karten, Luftbildkarten etc.) erhalten.

### DIE BAUPLANUNG

Ob Sie ein vorhandenes Gebäude umbauen oder einen Neubau auf einem unbebauten Grundstück errichten wollen: Eine sorgfältige Planung ist Voraussetzung für ein zufriedenstellendes Ergebnis. Zunächst kommt es darauf an die Vorgaben für die Bauplanung zu entwickeln. Um die erforderliche Größe des Hauses festzulegen, sollte ein Raumprogramm mit allen gewünschten Räumen und der jeweiligen Mindest- und Höchstfläche aufgestellt werden. Berücksichtigen Sie dabei auch, dass sich die Wünsche und Bedürfnisse aber auch die finanziellen Möglichkeiten ändern können. Es kann durchaus sinnvoll sein ein Haus so zu konzipieren, dass es geänderten Anforderungen durch Erweiterbarkeit oder Abteilbarkeit gerecht werden kann

Auch müssen Sie sich entscheiden, in welcher Bauweise Ihr Wohnhaus ausgeführt werden soll, z. B. ob in konventioneller massiver Bauweise, in Holzrahmenbauweise, als Holzblockhaus oder als Fertighaus. Spätestens dann, wenn Sie sich Klarheit über das Bau- und Raumprogramm, über Ihre Vorstellungen und über den Kostenrahmen verschafft haben, ist es an der Zeit sich eine Planerin bzw. einen Planer für Ihren Hausbau zu suchen.

Wichtig ist, dass die-/derjenige, der/dem Sie die Planung Ihres Hauses anvertrauen wollen, nicht nur in allen Baufragen kompetent ist, sondern auch die gesetzlich vorgeschriebene Bauvorlageberechtigung besitzt. Gemäß § 70 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

(BauO NRW) sind dies in erster Linie Personen, welche die Berufsbezeichnung "Architektin" oder "Architekt" führen, aber z. B. auch Bauingenieure/-innen mit mindestens zweijähriger Berufspraxis und Mitgliedschaft in einer Ingenieurkammer.

### ARCHITEKTENVERTRAG

Die Beauftragung einer Planerin bzw. eines Planers sollte in jedem Fall schriftlich erfolgen. Die Leistungen und die Gebühren sind in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) festgelegt. In welchem Umfang die Beauftragung erfolgen soll, ist grundsätzlich in Ihr Ermessen gestellt.





In der HOAI sind folgende Leistungsstufen aufgeführt:

1. Grundlagenermittlung
2. Vorplanung
3. Entwurfsplanung
4. Genehmigungsplanung
5. Ausführungsplanung
6. Vorbereitung der Vergabe
7. Mitwirkung bei der Vergabe
8. Objektüberwachung
9. Objektbetreuung und Dokumentation

Das Honorar errechnet sich im Einzelnen aus den sogenannten anrechenbaren Kosten, den vertraglich festgelegten Leistungen und der jeweiligen Honorarzone, die vom Schwierigkeitsgrad der Baumaßnahme abhängt. So beträgt z. B. das Gesamthonorar für die vorgenannten Leistungsphasen 1 bis 9 für ein durchschnittliches Einfamilienhaus mit anrechenbaren Baukosten (ohne Grundstückskosten) von 200.000,-Euro zwischen 12% und 15% zuzüglich Nebenkosten und Umsatzsteuer. Bei Umbauten im Bestand beträgt der Prozentsatz zwischen 15% und 17% der Umbaukosten. Es empfiehlt sich im Architektenvertrag mindestens den Leistungsumfang, die Höhe des Honorars sowie den Haftungsumfang zu regeln. Fachplaner, z. B. für Baustatik oder Freiraumgestaltung, erhalten gesonderte Honorare. Auch für Fachplanungen ist der Abschluss von Leistungsverträgen zu empfehlen.

### VERGABE VON BAULEISTUNGEN

Wenn man sein Bauvorhaben nicht schlüsselfertig zu einem vertraglich vereinbarten Festpreis von einem Generalunternehmer bauen lässt, sollte die Vergabe der

einzelnen Bauleistungen an die Handwerksfirmen aufgrund von Angeboten im Preiswettbewerb erfolgen. Diese Angebote holt Ihr/e Planer/in mit von ihm/ihr erstellten Leistungsverzeichnissen ein. Bauleistungen sollten nur an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Bewerber vergeben werden. Bei Arbeiten an Bauwerken oder bei individuellem Einbau von Gegenständen in ein Haus kann man die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) dem Vertrag zugrunde legen. Die VOB dient als Grundlage für die Ausgestaltung von Bauverträgen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Sie gewährleistet eine gerechte Abwägung der beiderseitigen Interessen. Wird einem Vertrag über Bauleistungen nicht die VOB zugrunde gelegt, so gilt das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB). Zu beachten sind u. a. die dort enthaltenen Regelungen über allgemeine Geschäftsbedingungen, §§ 305 bis 310 BGB (früher bekannt als selbständiges Gesetz über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen). Ein wesentlicher Unterschied zwischen VOB und BGB besteht z. B. in der Dauer der Gewährleistungsfristen. Nach VOB beträgt die Gewährleistung zwei Jahre, nach BGB fünf Jahre. Beim Hausbau ist letztere Regelung auf jeden Fall günstiger, weil sich z. B. Schäden durch Feuchtigkeitseinwirkung erfahrungsgemäß meist erst nach einigen Jahren zeigen.

### SELBSTHILFE UND NACHBARSCHAFTSHILFE

Selbst- und Nachbarschaftsarbeiten, d. h. die unentgeltliche oder auf Gegenseitigkeit beruhende Unterstützung und Mitarbeit von Freunden, Verwandten oder Nachbarn gelten nicht als verbotene "Schwarzarbeit".

- Als Selbsthilfe sind Arbeitsleistungen zu bezeichnen, die von Ihnen selbst, von Freunden und Verwandten erbracht,

unentgeltlich geleistet werden oder auf Gegenseitigkeit erfolgen.

- Nachbarschaftshilfe ist zu unterstellen, wenn Sie und Ihr Hilfeleistender in gewisser räumlicher Nähe wohnen. Gemeint ist Nachbarschaft innerhalb eines Straßenzuges, eines kleinen Ortsbereiches oder Wohngebietes. Darüber hinaus müssen bestimmte persönliche Beziehungen bestehen.

Folgendes sollten Sie über den Unfallversicherungsschutz der an Ihrem Bauvorhaben tätigen Personen wissen: Bauherren, die bei der Errichtung ihres Familienheims bauliche Selbsthilfe leisten, gelten i. S. der gesetzlichen Unfallversicherung als „Eigenbauunternehmer“. Gegenüber der Bau-Berufsgenossenschaft unterliegen sie ebenso wie ein normaler Unternehmer der gesetzlichen Melde- und Nachweispflicht. Die Bau-Berufsgenossenschaften gewähren bei nicht gewerbsmäßigen Bauarbeiten auf Antrag Unfallversicherungsschutz allen Personen, die bei der Errichtung eines Familienheims im Rahmen der Selbst- oder Nachbarschaftshilfe mithelfen.

Es empfiehlt sich, rechtzeitig vor Baubeginn mit der Bau-Berufsgenossenschaft Wuppertal (Schwarzer Weg 3, 42117 Wuppertal, Telefon 0202 3980) Kontakt aufzunehmen. Das aktuelle Merkblatt der Bau-Berufsgenossenschaft Wuppertal erhalten Sie auch bei den Unteren Bauaufsichtsbehörden; es wird im Übrigen jeder Baugenehmigung beigelegt.

# WOHNRAUMFÖRDERUNG DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

## ZINSGÜNSTIGE DARLEHEN FÜR WOHNRAUM IN REMSCHEID

Wohnen ist für alle Menschen ein zentrales Grundbedürfnis. Damit die speziellen Wohnbedürfnisse der Bürger und Einwohner erfüllt werden können, vergibt das Land Nordrhein-Westfalen zinsgünstige Darlehen. Zielgruppe des geförderten Wohnungsbaus sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung des Landes angewiesen sind. Unter diesen Voraussetzungen unterstützt das Land NRW insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfsbedürftige Personen.

Hierbei legt das Land NRW sein Augenmerk auf

- selbst genutztes Wohneigentum
- bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Bestand für Eigenheime und Mietwohnungen
- bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand
- Erhaltung von selbstgenutzten Baudenkmalern und erhaltenswerten Wohngebäuden
- Neuschaffung von Mietwohnungen
- zusätzliche Baumaßnahmen für Menschen mit Behinderungen
- Wohnheime/Pflegewohnplätze für Menschen mit Behinderungen
- Brachflächennutzung in Verbindung mit der Förderung von Wohnraum
- wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus

## SELBST GENUTZTES WOHN-EIGENTUM

**Außerdem Eigenheime und Eigentumswohnungen für Familien mit Kindern oder schwerbehinderten Angehörigen, die innerhalb der Einkommensgrenzen für den geförderten Wohnungsbau liegen. Die Einkommensgrenze ergibt sich aus § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).**



- Erwerb vorhandener Eigenheime oder Eigentumswohnungen, die mindestens den Standard der Wärmeschutzverordnung 1995 erfüllen oder lt. Energiebedarfsausweis den Wert 150 kWh/(m<sup>2</sup>a) nicht überschreitet.
- Erwerb vorhandener Eigenheime oder Eigentumswohnungen ohne energetischen Standard, unter der Voraussetzung, dass energetisch saniert wird
- Bau oder Erwerb neuer Immobilien nur in begründeten Härtefällen möglich

Eine bedarfsgerechte Förderung wird groß geschrieben, bitte lassen Sie sich von Ihrer Bewilligungsbehörde beraten.

### Wer wird gefördert?

Die Förderung konzentriert sich auf Haushalte oder Lebensgemeinschaften,

- die sich aus mindestens einer volljährigen Person und einem Kind oder einer schwerbehinderten Person mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50% bestehen. Hierbei kann es sich auch um einen Einpersonenhaushalt handeln und
- welche die Einkommensgrenze gemäß § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) einhalten (siehe Anhang)

### Wie wird die Darlehenshöhe bestimmt?

#### • Erwerb von vorhandenem Wohnraum (ab Baujahr 1995)

Grundbetrag	44.100 €
Zuzüglich	
Je Kind	+ 3.500 €
Stadtbonus	+ 10.500 €

Starterdarlehen + 10.000 €

Der Erwerb eines vorhandenen Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung kann gefördert werden, wenn für das Objekt nach dem 31.12.1994 ein Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige getätigt wurde und das Objekt mindestens den Standard der Wärmeschutzverordnung 1995 erfüllt oder der Endenergiebedarf des Förderobjektes laut Energiebedarfsausweis den Wert von 150 kWh/(m<sup>2</sup> pro Jahr) nicht überschreitet.

#### • Erwerb von vorhandenem Wohnraum (vor dem Baujahr 1995) mit zwingend energetischer Sanierung (Kombi-Model)

Grundbetrag	50.400 €
Zuzüglich	
Je Kind	+ 4.000 €
Stadtbonus	+ 12.000 €
Starterdarlehen	+ 10.000 €

Hier ist innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Förderzusage der Nachweis zu erbringen, dass mindestens drei der folgenden Maßnahmen nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) vollständig ausgeführt worden sind:

- Wärmedämmung aller Außenwände
- Wärmedämmung der Kellerdecke und der erdberührten Außenfläche beheizter Räume oder der untersten Geschossdecke
- Wärmedämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke
- Erneuerung oder erstmaliger Einbau von

# WOHNRAUMFÖRDERUNG DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

- wärmedämmenden Fenstern, Fenstertüren, Dachflächenfenstern und Außentüren
- e. Einbau eines neuen Heizkessels

Diese Maßnahmen können **nicht** in Eigenleistung erbracht werden. Die Durchführung ist mittels Rechnung und Erklärung des mit der Durchführung beauftragten Unternehmers (nach amtlichem Muster) nachzuweisen.

Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen sind im Antragsverfahren durch Kostenvoranschläge oder durch qualifizierte Kostenaufstellungen nachzuweisen. Alternativ kann der Nachweis geführt werden, dass Maßnahmen durchgeführt worden sind, die gewährleisten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach EnEV 2009 und der Höchstwert des spezifischen, auf die Wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust um nicht mehr als 40 % überschritten wird.

Bei der Förderung von vorhandenem Wohneigentum **in der Bauform von Doppel- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen**, muss mit dem Förderantrag das Protokoll der Eigentümerversammlung vorgelegt werden, aus dem sich die Zustimmung aller Miteigentümer zu den baulichen Veränderungen ergibt oder der Nachweis erbracht wird, dass das Zustimmungserfordernis wirksam abbedungen ist (z.B. mit der Teilungserklärung).

## WIE SIND DIE KONDITIONEN?

Zinsen	0,5 % p.a.
für die ersten Jahre fest, danach einkommensabhängig	
Verwaltungsgebühren	0,5 %
Tilgung	2 % p.a.
Starterdarlehen	5% p.a.
Sondertilgungen möglich	

## Eigenleistung

Die Mindesteigenleistung beträgt 15% der Gesamtkosten. Die Hälfte davon muss in Form von Bargeld oder Guthaben vorhanden sein. Bei der anderen Hälfte kann das Starterdarlehen angerechnet werden.

## Was ist sonst zu beachten?

Der Förderantrag muss vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages gestellt werden und das Förderobjekt eine angemessene Wohnraumversorgung gewährleisten!

## FÖRDERUNG VON MIETWOHNUNGEN

### Was wird gefördert

Gefördert wird z.B. der Neubau von Mietwohnungen und Mietfamilienhäusern, Gruppenwohnungen für ältere und/oder behinderte Menschen und für Studierende. Zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen, Genossenschaftswohnungen und bindungsfreie Wohnungen, gegen die Einräumung von Besetzungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen und Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur.

*In diesem Zusammenhang sowie im Rahmen des Stadtumbaus und der Quartiersentwicklung werden auch Abriss – und Nutzbarmachung von Brachflächen mit zusätzlichen Darlehen gefördert.*

### Wer kann Fördermittel beantragen?

Die Förderung wird natürlichen und juristischen Personen als Eigentümern und Erbbauberechtigten mit ausreichender Kreditwürdigkeit gewährt.

Bezugsberechtigt sind Haushalte, die festgelegte Einkommensgrenzen einhalten.

## Wie hoch sind die Darlehen im Stadtgebiet Remscheid?

Neubau	1.500 € pro qm
Neuschaffung im Bestand	1.125 € pro qm

Darüber hinaus gibt es diverse **Zusatzdarlehen**, z.B.

- für kleine Wohnungen (bis max. 5000,00 € pro Wohnung),
- Aufzüge (bis max. 65.000,00 € pro Gebäude),
- den Bau von Mietfamilienhäusern (10.000,00 € pro Gebäude),
- Passivhäusern (100,00 € pro qm),
- Pflegebäder (20.000,00 € pro Pflegebad)
- Sinnesgärten (bis 75 % der Herstellungskosten, max. 200,00 € gestaltete Fläche)
- städtebaulich oder gebäudebedingte Mehrkosten (bis zu 600,00 € pro qm förderfähiger Wohnfläche)

**Bitte lassen Sie sich bei der Bewilligungsbehörde umfassend beraten!**

## Wie sind die Darlehenskonditionen?

Zinsen	0,0 % p.a.
für die Dauer von 10 Jahren, danach wird das Darlehen mit 0,5 % verzinst (nach Ablauf der Zweckbindung marktübliche Verzinsung)	
Verwaltungskostenbeitrag	0,5 %
Tilgung	1 % p.a.
Tilgungsnachlass	bis zu 50 %
der anerkannten Zusatzdarlehensbeträge.	
Der Teilschulderlass muss beantragt werden	

edelhoff + reska + partner dipl.-ing. architekten  
entwurf · bau- und stadtplanung · bauleitung  
hochstr. 9 - 13 | 42853 remscheid | fon (02191) 22 4 22 | fax (02191) 2 63 06  
mail@edelhoff-reska.de | www.edelhoff-reska.de



**KBSCHMIDT**  
ENERGIEBERATUNG | SOLARARCHITEKTUR

www.kbschmidt.com

**Energieberatung &  
Solararchitektur**

Altbau | Neubau | Denkmal  
Wohngebäude | Nichtwohngebäude

## WOHNRAUMFÖRDERUNG DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN



### Voraussetzung für die Bewilligung der Förderdarlehen

1. Baubeginn erst nach Förderzusage
2. Einhaltung von technischen Standards (z.B. Barrierefreiheit)
3. Eigenleistung in Höhe von 20 % der Gesamtkosten
4. Mietpreis- und Belegungsbindung
5. Die Finanzierung der Gesamtkosten muss gesichert erscheinen
6. Wohnflächenobergrenzen nach Nr. 1.4.1 Anlage 1 WFB sind einzuhalten
7. Bewilligungsmieten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bis 5,25 € monatlich

### Zur Miete

Bei eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme reduziert sich die Mietobergrenze um 0,15 € pro m<sup>2</sup>. Für Wohnungen mit Passivhausstandard erhöht sich die Mietobergrenze um 0,30 € pro m<sup>2</sup> !

### BESTANDSFÖRDERUNG IN NRW

#### Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren

Die Reduzierung von Barrieren im Bestand bleibt ein weiteres wichtiges wohnungspolitisches Ziel, insbesondere für ältere und pflegebedürftige, aber auch für alle anderen Menschen mit Mobilitätseinschränkungen. Es gilt, Wohnqualitäten zu schaffen, die ein Wohnen mit Komfort in allen Lebenslagen und in jedem Alter ermöglichen.

#### Wer kann Fördermittel beantragen?

Die Förderung wird natürlichen und juristischen Personen als Eigentümer, als Erbbauberechtigte oder als sonstige dinglich Verfügungsberechtigte (z.B. Mieter mit Einverständniserklärung des Eigentümers) gewährt.

### Was wird gefördert?

Im Vordergrund steht die Reduzierung von Barrieren, z.B. durch:

- Einbau bodengleicher Duschen
- Grundrissveränderungen zur Schaffung notwendiger Bewegungsflächen in allen Räumen
- Ausstattungsverbesserungen, zum Beispiel unterfahrbare Waschtisch, erhöhte Toilette, Verlegung von Schaltern, Steckdosen und Haltegriffen
- barrierefreie Umgestaltung der Küche
- Einbau neuer, verbreiteter Türen und Abbau von Türschwellen
- Nachrüstung elektronischer Türöffner, Einbau von Orientierungssystemen
- Überwindung von Differenzstufen zwischen Eingang und Erdgeschoss (z.B. Rampen, Aufzug)
- Umbau/Anbau eines Balkons oder einer Terrasse
- Bau eines neuen, barrierefreien Erschließungssystems
- Herstellung der Barrierefreiheit auf Wegen, Freiflächen und Stellplätzen des Grundstücks
- Erstmaligen Einbau/Anbau eines Aufzugs beziehungsweise Modernisierung eines vorhandenen Aufzugs
- Einbau von Sicherheitstechnik zum Schutz gegen Einbruch und zur Verbesserung der Sicherheit am und im Gebäude

### Wie hoch ist das Darlehen?

50% der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten, maximal 15.000 € pro Wohnung

Über ggfs. zu gewährende, zusätzliche Darlehensbeträge bzw. Kombinationen mit anderen Bausteinen der Bestandsförderung berät Sie ihre Bewilligungsbehörde.

SCHÜCO

## Metallbau Skowronnek

Vereinsstraße 18 Tel.: 02191/927366

42853 Remscheid E-mail: info@metasko.de

Fenster, Türen, Wintergärten, Brandschutz



Wallburgstraße 17a  
42857 Remscheid

Telefon 02191/973531  
Telefax 02191/973533

Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik

## WOHNRAUMFÖRDERUNG DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

### Wie sind die Darlehensbedingungen?

Zinsen	0,5 % p.a. fest für zehn Jahre, 0,5 % Verwaltungsgebühren
Tilgung	2 % p.a. (Annuitätendarlehen)
Auszahlung	99,6 %

Bei einer Kombination der Maßnahmen mit dem Programm zur Verbesserung der Energieeffizienz wird der Zins wahlweise auf 15 oder 20 Jahre festgelegt. In diesem Fall kann auch ein Tilgungsnachlass in Höhe von 20% des anerkannten Gesamtdarlehens beantragt werden. Danach wird das Darlehen marküblich verzinst.

### Was ist bei der Planung zu beachten?

Innerhalb der Wohnungen muss nach Durchführung der geförderten Maßnahme mindestens folgender Standard vorhanden sein:

- das geförderte Bad muss nach Fertigstellung mit Waschtisch, Toilette und bodengleicher Dusche mit rutschhemmender Oberfläche ausgestattet sein. Sofern Toilette und Dusche in getrennten Räumen untergebracht sind, müssen beide Räume ohne Stufen, Schwellen oder untere Türanschläge zu erreichen sein.
- im Vordergrund steht die nachhaltige und bewohnerorientierte Reduzierung von Barrieren im Sinne der DIN 18040 Teil 2
- Die Mieterinnen und Mieter sind im Rahmen der Mitteilungsverpflichtungen gem. § 554 Abs. 3 BGB über die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes zu informieren.

### BAULICHE MASSNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ IM WOHNUNGSBESTAND

#### Was wird gefördert?

Alle Wohnungsbestände aus der Bauzeit vor 1995 für die Sozialbindungen verlängert oder neu vereinbart wer-

den (bei selbst genutztem Wohneigentum sind die Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung zu beachten, sofern sie sich nicht in sog. Stadterneuerungsgebieten der Programme §Soziale Stadt“ oder „Stadtumbau West“ befinden).

#### Ausnahme: Der Austausch von Heizungsanlagen mit Einsatz erneuerbarer Energien kann auch unabhängig vom Baualter gefördert werden!

Ziel ist die Senkung der stetig ansteigenden Energiekosten und des CO<sub>2</sub>-Auswurfs mittels der aufgeführten Maßnahmen:

- Wärmedämmung der Außenwände
- Wärmedämmung der Kellerdecke und der erdberührten Außenfläche beheizter Räume oder der untersten Geschossdecke
- Wärmedämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke
- Einbau von Fenstern, Fenstertüren, Dachflächenfenstern und Außentüren
- Maßnahmen zur energieeffizienten Verbesserung beziehungsweise zum erstmaligen Einbau von Heizungs- und Warmwasseranlagen auf der Basis von Brenntechnologie, Kraft-Wärme-Kopplung oder Nah-/Fernwärme sowie erneuerbaren Energien
- Einbau von mechanischen Lüftungsanlagen
- Instandhaltungsmaßnahmen, die durch die geförderten Maßnahmen verursacht werden, und Nachweise, beziehungsweise Energiegutachten, die im Zusammenhang mit den geförderten Maßnahmen stehen
- Erneuerung und erstmaliger Anbau eines barrierefreien Freisitzes (Balkon, Terrasse, Loggia)
- Maßnahmen zum Schutz gegen Einbruch und zur

Verbesserung der Sicherheit am und im Gebäude im Zusammenhang mit den vorgenannten Maßnahmen  
- Ausbau und Erweiterung des Wohnraums im Zusammenhang mit der Dämmung der Außenwände und/oder des Daches (nur bei selbst genutztem Wohneigentum)

#### Wer kann Fördermittel beantragen?

Die Förderung wird natürlichen und juristischen Personen als Eigentümern oder Erbbauberechtigten mit ausreichender Kreditwürdigkeit gewährt.

#### Wie hoch ist das Darlehen?

80 % der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten, maximal 40.000,00 € pro Wohnung bzw. Pflegewohnplatz.

Über ggfs. zu gewährende, zusätzliche Darlehensbeträge bzw. Kombinationen mit anderen Bausteinen der Bestandsförderung berät Sie ihre Bewilligungsbehörde.

#### Wie sind die Darlehensbedingungen?

Zinsen	0,5 % p.a. für die Dauer von 15 oder 20 Jahren, danach wird das Darlehen marküblich verzinst
Tilgung	2 % p.a.
Tilgungsnachlass	20 % des nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Gesamtdarlehensbetrages. Der Teilschulderlass muss beantragt werden
Verwaltungskostenbeitrag	0,4 % einmalig vom Darlehensbetrag
	0,5 % p.a. laufend vom Darlehensbetrag

Alles für Dach und Wand aus einer Hand:

# Thomas zerman

**Dachdeckermeister**  
Löwenweg 12 · 42659 Solingen  
Tel.: 0172 / 2 67 51 30  
www.dachdeckerbetrieb-yzerman.de

**Backhaus Bad**

Beratung  
Planung  
Ausführung

Wärme · Wellness · Wohlfühlen

**Ihr Spezialist für Heizung und Bad im Bergischen Land**

Backhaus Bad GmbH  
Heidestr. 82 · 42349 Wuppertal  
Telefon: 02 02/97 97 97 7  
www.backhaus-bad.de

# WOHNRAUMFÖRDERUNG DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

## Bitte beachten Sie:

- Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung sind in der jeweils geltenden Fassung (EeEV) bei der Durchführung der Maßnahmen einzuhalten.
- Die Durchführung der Maßnahmen muss nachgewiesen werden
- Ein Energiegutachten oder ein Energiebedarfsausweis über den berechneten Energiebedarf des Gebäudes in Verbindung mit Modernisierungsempfehlungen muss nach der gültigen Fassung der EnEV vorgelegt werden
- Die Maßnahmen müssen innerhalb von 36 Monaten nach Erteilung der Förderzusage abgeschlossen sein

## ERNEUERUNG VON SELBST GENUTZTEN DENKMALGESCHÜTZTEN, DENKMALWERTEN UND ODER STÄDTEBAULICH UND BAUKULTURELL ERHALTENSWERTEN WOHNGEBÄUDEN

### Investitionen ins kulturelle Gedächtnis

Wer in ein Baudenkmal investiert, lässt sich nicht allein von ökonomischen Überlegungen leiten. Und das, obwohl der Aufwand erheblich sein kann, solche Immobilien mit Liebe zum Detail denkmalgerecht und nach den neuesten energetischen Standards entsprechend zu modernisieren. Die Motive der Eigentümer reichen vom Bewusstsein für historische Belange bis hin zur Begeisterung für vergangene Baustile und ihrer einzigartigen Atmosphäre. Dieses Engagement für Baudenkmäler fördert die Wirtschaftskraft und ist von großer Bedeutung für das kulturelle Gedächtnis Nordrhein-Westfalens. Vom mittelalterlichen Fachwerkhäuser über die Gründerzeitvilla bis hin zum Zechenhäuschen. Private Immobilien haben oftmals einen hohen geschichtlichen, stadtbildprägenden, aber auch emo-

tionalen Wert und sind von großer Bedeutung für das kulturelle Gedächtnis Nordrhein-Westfalens. Ihr Erhalt und eine zeitgemäße Modernisierung erfordern meist neben Leidenschaft und großem persönlichen Engagement einen hohen finanziellen Aufwand.

### Was wird gefördert?

Gefördert werden bauliche Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden, die zur Erhaltung, Nutzung und Verbesserung des Gebäudes und des privaten Wohnumfeld geeignet sind. Eine Wohnung des Gebäudes muss vom Eigentümer selbst genutzt werden. In einem gemischt genutzten Gebäude können auch gewerbliche Räume, soweit ihr Anteil geringer als die zum Wohnen genutzte Fläche ist, mitgefördert werden.

### Wer wird gefördert?

Antragsberechtigt sind natürliche Personen als Eigentümer oder Erbbauberechtigte von Wohngebäuden.

### Wie hoch ist das Darlehen?

85% der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten, maximal 80.000 € für das selbst genutzte Eigenheim oder die selbst genutzte Eigentumswohnung  
80% der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten, maximal 300.000 € bei gemischt genutzten Wohngebäuden mit teilweiser Selbstnutzung zu Wohnzwecken Das berechnete Darlehen wird auf volle hundert Euro aufgerundet. Darlehensbeträge unter 2.500 € werden nicht bewilligt.

## Wie sind die Darlehensbedingungen?

Zinsen	0,5 % p.a. für 10 Jahre fest, danach wird das Darlehen marktüblich verzinst
Tilgung	4 % p.a.
Verwaltungsgebühren	0,5 % p.a. laufend vom Darlehensbetrag.

## Was ist bei der Planung zu beachten?

1. Die Maßnahmen müssen mit dem örtlichen Planungsamt oder, bei denkmalgeschützten und denkmalwerten Wohngebäuden, mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden
2. Bei denkmalgeschützten Wohngebäuden gem. § 3 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) muss die Erlaubnis gem. § 9 DSchG vorliegen
3. Mit dem Bau darf erst nach Erteilung der Förderzusage begonnen werden

Für die beiden zusätzlichen Programmpunkte im Rahmen der Bestandsförderung **Bauliche Anpassung und Umbau von bestehenden Dauerpflegeeinrichtungen und wohnungswirtschaftliche Maßnahmen der Stadtumbaus bei hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre** lassen Sie sich bitte umfassend von Ihrer Bewilligungsbehörde beraten.

## BAUMASSNAHMEN FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN

### Was wird gefördert?

Für Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Neuschaffung, dem Erwerb oder der Nachrüstung von Eigenheimen, selbst genutzten Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen können zugunsten von Schwerbehinder-

ten (Status mindestens 50 %) Darlehen bewilligt werden.

### Wer wird gefördert?

- Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze um bis 40 % übersteigt
- die zusätzliche Baumaßnahme wegen der Art der Behinderung erforderlich ist
- das Darlehen zur Deckung der Mehrkosten der behindertengerechten Baumaßnahmen notwendig ist

### Förderhöhen

- bei Einhaltung der Einkommensgrenze je Wohnung bis 40.000 €
- bei Überschreitung der Einkommensgrenze bis 40 % je Wohnung bis 20.000 €

Da in diesem Ratgeber nicht alle, auf Ihren persönlichen Einzelfall bezogenen Details abgebildet werden können, wenden Sie sich bitte für eine umfassende Beratung an die zuständige Bewilligungsbehörde.



## KOSTEN UND FINANZIERUNG

Beim Neubau eines Hauses lassen sich die individuellen Wünsche des Bauherren gezielt realisieren. Besondere Wünsche sind in der Regel mit Mehrkosten verbunden.

Da Bauträger meist mehrere Häuser gleichen Bautyps bauen, erhalten diese bessere Konditionen und bauen damit grundsätzlich billiger. Pfiffigen Architekten gelingt es zuweilen dank geschickter Planung, das eine oder andere Fertigangebot zu unterbieten. Bringt man als Bauherr viel Eigenleistung ein, so kann das „Selberbauen“ ebenfalls günstiger werden. Den individuelleren Zuschnitt können Sie beim Bau eines Hauses verwirklichen. Beim Kauf eines bestehenden Gebäudes müssen Sie die Aufteilung der Wohnfläche größtenteils so akzeptieren wie sie ist.

Bauen Sie ein Haus und bringen Sie viel Eigenleistung ein, dauert es erfahrungsgemäß länger, bis Sie Ihr Haus fertiggestellt haben. Die ersparten Aufwendungen sind den fortdauernden Mietzinszahlungen gegenzurechnen, wenn Sie bedingt durch die längere Bauzeit länger zur Miete wohnen.

Beim Kauf eines Altbaus kommt dem energetischen Zustand des Gebäudes – gerade in Zeiten stetig steigender Energiepreise – eine besondere Bedeutung zu.

Hinweise hierzu liefert der Energieausweis. Hieraus lässt sich der Energiebedarf bzw. -verbrauch erkennen. Der Verkäufer ist verpflichtet, Ihnen einen solchen Energieausweis vorzulegen. Weiterhin weisen Altbauten oftmals einen hohen Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsbedarf auf, der die Finanzkraft des Erwerbers schnell über-

fordern kann. Nicht selten lassen sich die genauen Kosten erst im Zuge der Durchführung der Arbeiten genau ermitteln. Die Entscheidung über den Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung bzw. den Neubau eines Hauses ist also gründlich zu überdenken und anhand der individuellen Umstände abzuwägen. Die Ihnen für den Hausbau verfügbaren finanziellen Mittel berechnen sich aus Ihren Einkünften abzüglich Ihrer Ausgaben wie folgt:

### EINNAHMEN

- Nettoverdienst
  - Kindergeld
  - Sonstige Einkünfte, z.B. Renten oder Unterhalt
- = Summe der Einnahmen

### AUSGABEN

- Lebenshaltungskosten
  - Lebensmittel, Frisör, Kleidung usw.
  - Autokosten inkl. Benzin, Reifen, Reparaturen, Steuer, Versicherung
  - Wohnnebenkosten inkl. Heizung, Strom, Wasser, Telekommunikation, kommunale Abgaben, Gebäudeversicherung
  - Instandhaltungsrücklage
  - Urlaub
  - Sonstiges
  - Sicherheitszuschlag (5-10%)
- = Summe der Ausgaben

Der Differenzbetrag zwischen der Summe der Einkünfte und der Summe der Ausgaben steht Ihnen monatlich für die Darlehensraten zur Verfügung. Eine sorgfältige Kalkulation ist hilfreich und schützt nachträglich vor bösen

Überraschungen. Der Mehrzahl der Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance ein Haus zu bauen. Umso mehr möchten sie möglichst alle ihre Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim verwirklichen. Erste vorsichtige Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: Soll der Bau finanzierbar bleiben, muss man so manche bereits liebgewonnene Idee fallen lassen. Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen, was aber wiederum sehr von den individuellen Ansprüchen abhängt. Eine umsichtige, zukunftsorientierte Planung (Kinder ziehen irgendwann aus) sowie klare Absprachen vor Baubeginn zur Vermeidung kostenträchtiger Ände-

rungswünsche garantieren kalkulierbare Baukosten.

Nachfolgend einige Beispiele für die Auswirkungen von Planungsentscheidungen auf die Baukosten:

- Eine kompakte Hausform mit einem optimalen Verhältnis von Gebäudevolumen zur Nutzfläche spart nicht nur Bau-, sondern auch Betriebs- und Unterhaltungskosten, insbesondere Heizkosten.
- Eine bedarfsgerechte Grundrissplanung hilft, Bau und Heizkosten zu sparen.
- Ein freistehendes Haus ist teurer als eine gleich große Doppelhaushälfte oder ein gleich großes Reihnhaus; zudem sind die verdichteten Bauweisen energetisch günstiger.



**Bauingenieure**

**Wir realisieren Ihre Träume**

A & B Bauingenieure GmbH  
Bachstelzenweg 4  
42659 Solingen

Telefon: +49 (0) 2121 28 52 07  
Mobil 1: +49 (0) 176 575 19 576  
Mobil 2: +49 (0) 178 18 91 423

E-Mail: [info@ab-bauingenieure.de](mailto:info@ab-bauingenieure.de)

Wir konzeptionieren und planen entsprechend Ihren Vorstellungen Ihr Bauprojekt - inklusive der anschließenden Umsetzung bis zur schlüsselfertigen Übergabe.

### Was kostet das?

Je nach Aufwand sollten Sie mit zusätzlichen Kosten von 5-25% der Baumaßnahme rechnen.

### Wie wir arbeiten

Wir sind kompetent, zuverlässig, flexibel. Wir können für Sie Alles oder nur Teilbereiche Ihres Bauvorhabens übernehmen.

Sie haben die Wahl.

### Wir machen das für Sie

Hinter der **A & B Bauingenieure GmbH** stehen - Dipl. Bauingenieurin Dorothea Blaschczok und Dipl. Bauingenieur Rafael Adamczyk.

Sie haben **eine Baumaßnahme** vor sich - im Innen- oder im Außenbereich. Sie tragen sich mit dem Gedanken **ein älteres Haus zu erwerben?**

Sie wollen, dass dies ohne Stress und unnötige Zeitverzögerung über die Bühne geht? Das muss kein Traum bleiben. Wir haben die Lösung für Sie.

Durch unsere Erfahrung in der Renovierung und Sanierung sowie im Neubau von Wohn- und Gewerbegebäuden sind wir in der Lage, die **Abwicklung der gesamten Baumaßnahme für Sie zu übernehmen.**



## KOSTEN UND FINANZIERUNG

• Beim Innenausbau lassen sich enorme Kosteneinsparungen erzielen, wenn zum einen auf exklusive Ausstattung im Bad, bei der Elektroinstallation und Wandverkleidungen etc., verzichtet wird und zum anderen Eigenleistungen eingebracht werden. Zu bedenken ist, dass die Innenausstattung später bei einer besseren finanziellen Situation immer noch aufgewertet werden kann, während z.B. eine nachträgliche Unterkellerung nicht möglich ist.

Um den Rahmen für die mit dem Bauen verbundenen Ausgaben festzulegen, ist es notwendig, sich frühzeitig ein Bild über die zu erwartenden Bau- und Baunebenkosten und deren Finanzierung zu machen.

Solange für Ihr Bauvorhaben noch keine konkrete Planung vorliegt, ist bei der Schätzung der Baukosten Vorsicht geboten. Um Fehlplanungen vorzubeugen und um den voraussichtlichen Finanzierungsbedarf richtig zu ermitteln, ist eine lückenlose und möglichst detaillierte Erfassung aller Kostenansätze auf der Grundlage einer Entwurfsplanung unerlässlich. Diese Kostenberechnung sollte Ihr/e Planer/in nach DIN 276 vornehmen, in der die einzelnen Kostenansätze in die sieben nachstehenden Gruppen unterteilt sind.

### Kostenberechnung für die Gesamtkosten:

1. Grundstück
2. Vermessungskosten
3. Herrichten/Erschließen
4. Bauwerk-Baukonstruktion
5. Bauwerk-technische Anlagen
6. Außenanlagen
7. Baunebenkosten

Die Finanzierung dieser Gesamtkosten ist ein Balanceakt zwischen Eigen- und Fremdmitteln. Auf der Grundlage der ermittelten Gesamtkosten Ihres Bauvorhabens ist Ihre individuelle Finanzierungsplanung zu erstellen. Hierbei helfen Ihre Hausbank, Ihre Bausparkasse, Ihr/e Steuerberater/in oder andere Fachleute. Es empfiehlt sich, die Finanzierungsplanung von einer fachkundigen Person Ihres Vertrauens überprüfen zu lassen. Umfassende Informationen zum Thema Baufinanzierung finden Sie bei den Verbraucherzentralen, Banken und Sparkassen.

Der Bedarf an Fremdmitteln – also Darlehen – wird festgestellt, indem Sie das Eigenkapital und den geschätzten Wert der Selbsthilfe (Sach- und Arbeitsleistungen) von den Gesamtkosten abziehen. Ohne Eigenkapital geht es in aller Regel nicht. Je höher der Eigenmittelanteil ist, desto solider ist die Baufinanzierung. Im Normalfall ist ein Eigenmittelanteil von mindestens 20 % der Gesamtkosten notwendig.

Eine bewährte Finanzierungsregel lautet:

- 1/3 Eigenmittel,
- 1/3 Bauspardarlehen,
- 1/3 Hypothekendarlehen.

### EIGENMITTEL

Grundsätzlich gilt, dass Eigenmittel soweit wie möglich, d.h. bis auf den unverzichtbaren „Notgroschen“, eingesetzt werden sollten. Bei der Einschätzung der Selbsthilfe gilt es realistisch zu bleiben. Folgende Eigenmittel kommen in Betracht:

- lastenfrier Wert des Baugrundstücks
- Barmittel
- Bank- und Bausparkassenguthaben

- Wertpapiere
- Vorhandenes oder bezahltes Baumaterial
- Selbsthilfeleistungen.

### FREMDMITTEL

Fremdfinanzierung und monatliche Belastung stehen in einem untrennbaren Zusammenhang. Die Höhe der für Sie tragbaren Belastung setzt der Fremdfinanzierung Grenzen. Folgende Fremdmittel kommen in Betracht:

- Bauspar- und Hypothekendarlehen
- Verwandtendarlehen
- Arbeitgebendarlehen
- öffentliche Baudarlehen

### BAUSPARDARLEHEN

Bausparkassen bieten zinsgünstige Darlehen mit Festzinsgarantie, wenn man vorher einen bestimmten Anteil der vertraglich vereinbarten Bausparsumme angespart hat. Unter bestimmten Voraussetzungen ist eine Kombination mit der sog. Riesterförderung möglich.

### HYPOTHEKENDARLEHEN

Neben den Zinsen ist eine Tilgung von üblicherweise 1 oder 2 % jährlich zu zahlen. Die Tilgung verringert die Restschuld, auf welche die Zinsen berechnet werden. Bei gleichbleibenden Raten wird der Tilgungsanteil daher ständig höher, der Zinsanteil verringert sich entspre-



**ImmobilienCenter**

Jörg Gombert, Thomas Christ, Sabine Herminghaus, Jasmin Beck, Sven Kuhaupt

**Mit uns in Ihr neues Zuhause.  
Die Sparkassen-Baufinanzierung.**

**02191 - 16 7481**

Sie erreichen uns montags bis freitags von 10 bis 18 Uhr. Stadtparkasse Remscheid, Alleestraße 76-88, 42853 Remscheid.

## KOSTEN UND FINANZIERUNG

chend. Die Restschuld nimmt anfangs langsam und später schneller ab. Die Laufzeit von Hypothekendarlehen ist verhältnismäßig lang; z.B. bei 5 % Zinsen und 1 % Tilgung etwa 36 Jahre. Bei einem niedrigeren Zinssatz erhöht sich die Laufzeit, bei einem höheren verkürzt sie sich. Zinssätze können Sie kurz-, mittel- oder auch langfristig festschreiben lassen. Letzteres empfiehlt sich bei niedrigem Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt, für eine längerfristige Zinsgarantie ist dann ein etwas höherer Zinssatz zu zahlen als bei einer kurzen Festschreibungsdauer. Die Entscheidung über die Festschreibung des Zinssatzes muss man unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Entwicklung am Kapitalmarkt treffen. Aus der Zinstabelle folgt, dass sich die monatliche Belastung je 100.000 Euro Hypothekendarlehen mit jedem Prozentpunkt um etwa 83 Euro verändert: (siehe Tabelle)

### DARLEHEN MIT FESTSTEHENDEM FÄLLIGKEITSTERMIN

Nach Abschluss einer Lebensversicherung oder eines Bausparvertrages gewähren Lebensversicherungsgesellschaften und Bausparkassen, aber auch Banken und Sparkassen ein tilgungsfreies Darlehen, das zum vereinbarten Fälligkeitstermin in einer Summe mit dem von der Lebensversicherung ausgezahlten Betrag oder dem zuge teilten Bausparvertrag zurückgezahlt wird. Anstelle einer laufenden Tilgung ist neben den Zinsen der Beitrag zur Lebensversicherung bzw. die Ansparrate zum Bausparvertrag zu zahlen. Wird das Darlehen durch einen zuteilungsreifen Bausparvertrag zurückgezahlt, so folgt im Anschluss die Rückzahlung des Bauspardarlehens.

Die monatliche Rückzahlungsrate und auch die Laufzeit des Bauspardarlehens stehen in der Regel bereits bei

Abschluss des Bausparvertrages fest. Darlehen mit feststehenden Fälligkeitsterminen und gleichzeitiger Tilgungsaussetzung sind jedoch in Verbindung mit Wohnraumfördermitteln des Landes NRW nur in Ausnahmefällen möglich.

### Monatliche Belastungen je € 100.000 Hypothekendarlehen

Zins	1% Tilgung	2% Tilgung
2,5 %	€ 292	€ 375
3,0 %	€ 333	€ 417
3,5 %	€ 375	€ 458
4,0 %	€ 417	€ 500
4,5 %	€ 458	€ 542
5,0 %	€ 500	€ 583
5,5 %	€ 542	€ 625
6,0 %	€ 583	€ 667
6,5 %	€ 625	€ 708
7,0 %	€ 667	€ 750

Der Tilgungssatz ist maßgebend für den Rückzahlungszeitraum bis zur endgültigen Tilgung des Darlehens. So ist bei einem Zinssatz von 5% und einer Tilgung von 2% das Darlehen schon nach ca. 25 Jahren, statt bei 1% Tilgung erst nach ca. 36 Jahren zurückgezahlt. Im letzteren Fall sind die absoluten Zinskosten aufgrund der längeren Laufzeit trotz niedrigerer Monatsbelastung deutlich höher. Zum Thema „Finanzierungsplanung“ ist neben entsprechenden Schriften der Verbraucher-zentralen auch die Lektüre spezieller Leitartikel in Fachzeitschriften wie z.B. „Finanztest“ der Stiftung Warentest oder von Sonderheften anderer Kapital-Fachzeitschriften zu empfehlen. Die steuerliche Förderung in Form der Eigenheimzulage ist ersatzlos weggefallen.



## HABEN SIE EINEN NASSEN KELLER, EINE UNDICHTER TERRASSE ODER FEUCHTIGKEIT IM HAUS?

Wir beseitigen Feuchtigkeitsherde in Innenwänden, Zimmerdecken oder Fußböden. Feuchtigkeitsschäden an Fundamenten, Zu- und Ableitungen, Terrassen, Außenwänden und Kellerböden, ebenso wie bei Schäden an Fugen.

### UNSER LEISTUNGSSPEKTRUM

- ✓ BALKONABDICHTUNG
- ✓ TERRASSENABDICHTUNG
- ✓ TREPPENABDICHTUNG
- ✓ KELLERABDICHTUNG
- ✓ GARAGENABDICHTUNG
- ✓ FUGENABDICHTUNG
- ✓ INJEKTIONSVERFAHREN
- ✓ TRÄGERSANIERUNG
- ✓ RISSVERPRESSUNG
- ✓ HORIZONTALSPERRE
- ✓ BETONSANIERUNG
- ✓ HAUSSCHWAMMSANIERUNG

# Traumhäuser live erleben

## Zweimal einmalig in NRW!

- Energieeffiziente Traumhäuser zum Verlieben – besichtigen Sie voll ausgestattete Traumhäuser
- Vielfalt auf einen Blick: 41 Musterhäuser von 27 Herstellern an 2 Standorten
- Besuchen Sie die Ausstellungen FertighausWelt in **Köln** und **Wuppertal**



**FertighausWelt Köln**  
Europaallee 45 · 50226 Frechen

**FertighausWelt Wuppertal**  
FertighausWelt 1 · 42279 Wuppertal

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

FertighausWelt