BAUEN IN WOLFSBURG LEICHTGEMACHT

BAURATGEBER

Eine Orientierungshilfe für private Bauherr*innen zu städtischen Grundstücken

WOLFSBURG

Impressum

Herausgeber und Redaktion: Stadt Wolfsburg

Geschäftsbereich Grundstücks- und Gebäudemanagement,
Wohngebiete und -projekte

Aaron Futterschneider

Stand: August 2024

Inhalt

1 Das Grundstück ..... - 3 -
1.1 Grundstücksbewerbung ..... - 4 -
1.2 Vermarktung ..... - 4 -
1.3 Kaufvertrag ..... - 5 -
1.4 Kaufpreis und Nebenkosten ..... - 6 -
2 Die Förderung ..... - 11 -
2.1 Wohnraumförderungsmittel – Familienförderung- der Stadt Wolfsburg ..... - 11 -
2.2 Fördermittel als Baudarlehen durch das Land Niedersachsen ..... - 12 -
2.3 Wohnraumfördermittel – Seniorenförderung der Stadt Wolfsburg ..... - 12 -
2.4 KfW Förderprogramme ..... - 13 -
2.5 Energetische Sanierung und Bau energieeffizienter Wohngebäude ..... - 13 -
3 Das Planungsrecht ..... - 14 -
3.1 Der Bebauungsplan ..... - 14 -
3.2 Der Bauantrag ..... - 16 -
3.3 Die Vermessung ..... - 18 -
3.4 Der Nachbar ..... - 19 -
4 Die Erschließung ..... - 21 -
4.1 Der Straßenbau ..... - 21 -
4.2 Die Grundstücksentwässerung ..... - 21 -
4.3 Die Grünflächen ..... - 23 -
4.4 Die Abfallentsorgung, die Straßenreinigung, der Winterdienst ..... - 24 -
5 Nachhaltiges Bauen ..... - 26 -
5.1 Umweltverträgliche Baustoffe ..... - 26 -
5.2 Energiesparendes Bauen - Wärmeschutz ..... - 27 -
5.3 Energiesparendes Bauen - Energieträger ..... - 28 -
5.4 Energiesparendes Bauen - Neue Heiztechnologie ..... - 30 -
5.5 Der Energiepass ..... - 31 -
5.6 Energiespartipps ..... - 33 -
6 Anhang ..... - 35 -

1 Das Grundstück

Die Lage:

Wer sein Traumhaus bauen will, muss zunächst das passende Fleckchen Erde dafür finden. Da dies eine Vorentscheidung mit besonderer Tragweite und einem erheblichen finanziellen Umfang ist, empfehlen wir Ihnen im Vorfeld der aktiven Suche, Ihre persönlichen Rahmenbedingen zu überlegen, eine Checkliste aufzustellen und eigene Prioritäten zu setzen.

Fragenkatalog:

- Wo soll das Grundstück liegen?
- Wie weit darf es von der Arbeitsstelle entfernt sein?
- Welchen landschaftlichen Charakter soll es haben?
- Bevorzugen Sie eine ruhige Lage?
- Welche Bedeutung hat die verkehrliche Erreichbarkeit für Sie?
- Sind Sie oder Ihre Familienmitglieder auf den ÖPNV angewiesen?
- Welche Infrastruktur wie z.B. Kindergarten, Schule, weitere Bildungseinrichtungen, Geschäfte, Ärzte sollen in welcher Entfernung zu erreichen sein?
- Sind der Charakter des Baugebietes und die Gestaltung des Umfelds für Sie wichtig?
- Welche Lage, welche Ausrichtung soll das Baugrundstück haben?

Das Umfeld:

Favorisieren Sie einige Bauplätze, dann erkunden Sie diese intensiv vor Ort. Nehmen Sie die Baugrundstücke in Augenschein. Liegt das Grundstück z.B. an einer Haupterschließungsstraße, einer Nebenstraße oder einem Privatweg? In welchen Entfernungen erreichen Sie Kindergarten, Altenheim, Kirche, etc., einen Spielplatz oder andere öffentliche und/ oder kommerzielle Infrastruktureinrichtungen? Grenzt das Baugrundstück an landwirtschaftliche Flächen, an ein Biotop oder eine öffentliche Grünfläche? Bewerten Sie die konkrete Lage! Sprechen Sie mit Anwohnern. Machen Sie sich ein Bild von den tatsächlichen Gegebenheiten zu unterschiedlichen Tageszeiten (z.B. Lärmbelastungen) und prüfen Sie, ob die örtlichen Bedingungen mit Ihren Anforderungen in Einklang zu bringen sind.

Berücksichtigen Sie auch derzeit unbebaute Grundstücke!

Informationen über weitere unbebaute Grundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft können für Sie ebenfalls wichtig sein. Größere Bauprojekte haben evtl. Auswirkungen auf Sicht- und Lichtbeziehungen. Wie sieht die Struktur des Baugebietes und des Umfeldes insgesamt aus? Ist es durchgrünt? Wo sind private und öffentliche Wegebeziehungen? Größere Baugebiete werden selten in einem Zuge, sondern eher in Abschnitten (z.B. in Abhängigkeit von der Vermarktung) erschlossen. Möglicherweise steht das von Ihnen favorisierte Grundstück deshalb erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Verfügung. Diese und weitere für Sie interessante Informationen können Sie bei städtischen Baugebieten direkt beim Vermarktungsteam der Stadt erfragen. Viele Angaben sind auch im Bebauungsplan ablesbar.

Bitte beachten Sie, dass es in einem Baugebiet möglich ist, dass es über die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Energieeinsparverordnung (EnEV) hinaus weitere energetische Vorgaben geben kann, die vom Bauenden zu erfüllen sind.

Neben dem Kauf eines Grundstücks von einem privaten Eigentümer und Projektentwickler haben Sie die Möglichkeit, auch von der Stadt ein Grundstück zu erwerben.

1.1 Grundstücksbewerbung

Sie interessieren sich für ein städtisches Grundstück?

Persönlich erreichen Sie das Vermarktungsteam während der allgemeinen Rathaus-Sprechzeiten

Montag und Dienstag von	08:30-16:30 Uhr
Mittwoch und Freitag von	08:30-12:00 Uhr
Donnerstag von	08:30-17:30 Uhr

oder nach Vereinbarung.

Sie finden das Vermarktungsteam im Rathaus A, Zimmer 035 / 036.
Ihre Ansprechpartner dort erreichen sie unter:

Internet:	https://www.wolfsburg.de/bauenwohnen/grundstueckskauf
E-Mail:	grundstuecksantraege@stadt.wolfsburg.de
Telefon:	05361/ 28-2623 oder 05361/ 28-2985

Wie bewerben Sie sich für ein städtisches Grundstück?

Sie möchten sich für ein städtisches Grundstück vormerken lassen? Dann füllen Sie bitte den im Internet verfügbaren Grundstücksantrag (siehe Link im Anhang) aus und senden diesen an das städtische Vermarktungsteam. Bei Bedarf erhalten Sie einen Grundstücksantrag direkt beim Vermarktungsteam. Sollten Sie wider Erwarten nicht innerhalb von vier Wochen eine Eingangsbestätigung erhalten haben, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung.

1.2 Vermarktung

Wie reservieren Sie sich ein städtisches Grundstück?

1 Beginn der Vermarktung

Die Stadt Wolfsburg plant und erschließt ein neues Baugebiet. Sobald die Baureife der Grundstücke absehbar ist, beginnt das städtische Vermarktungsteam mit der Vermarktung der Grundstücke. Unter Berücksichtigung der von Ihnen im Grundstücksantrag genannten Wohnlagen werden Sie gemäß den Vergabekriterien der Stadt Wolfsburg - nach dem zeitlichen Eingang Ihrer Bewerbung - zu einem Reservierungsgespräch eingeladen.

2 Anhandgabe des Grundstückes

Sie haben sich ein Grundstück reserviert, das Ihnen zur Vorbereitung der Planung und Finanzierung eines Einfamilienhauses an die Hand gegeben wird. Das Anhandgabeschreiben enthält bereits Erwerbskonditionen, sowie Rechte und Pflichten des Käufers und des Verkäufers. Je nach Baugebiet können individuelle Regelungen enthalten sein.

Sie haben nun sechs Wochen Zeit zum Überlegen und sich zu entscheiden. Während dieser Zeit ist das Grundstück kostenfrei für sie reserviert. Wenn noch Fragen bestehen, steht Ihnen das Vermarktungsteam jederzeit zur Verfügung. Sollte die Frist nicht ausreichen, können Sie eine Verlängerung der Planungsfrist beantragen, die dann allerdings nicht mehr kostenfrei ist; mit dem Kauf des Grundstückes wird die Anzahlung aber in voller Höhe auf den Kaufpreis angerechnet.

3 Annahme des Kaufangebotes

Sie haben die Planung abgeschlossen, die Finanzierungszusage liegt Ihnen vor und Sie haben den Kauf des Grundstückes beantragt. Wir senden Ihnen umgehend ein Kaufangebot zu, das die Kaufpreis- und Zahlungsmodalitäten enthält. Mit der Annahme des Kaufangebotes fertigt die Stadt einen Kaufvertragsentwurf und sendet diesen an den Notar Ihrer Wahl. Gleichzeitig stimmt Sie mit Ihnen und dem Notar einen Beurkundungstermin ab.

1.3 Kaufvertrag

Der notarielle Kaufvertrag mit der Stadt und seine Wirkung

Der Kaufvertrag wird von beiden Vertragsparteien durch Unterschrift als gemeinsamer Wille erklärt und vom Notar beurkundet. Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch initiiert ebenfalls Ihr Notar. Dieser wird vom Käufer gewählt. Einzige Maßgabe dabei ist, dass der Notar ortsansässig in Wolfsburg ist.

Wesentliche Regelungsinhalte eines Kaufvertrages:

1. Grundstücksübergabe

Mit dem vereinbarten Übergabetermin des Grundstücks gehen sämtliche auf dem Grundstück ruhenden Steuern, Lasten und Abgaben auf den Käufer über. Die Haftpflicht und die Verkehrssicherungspflicht übernimmt der Käufer am Tag nach der Beurkundung des Kaufvertrages.

2. Zahlungsmodalitäten

Der Käufer ist verpflichtet, innerhalb eines Monats nach Beurkundung des Grundstückskaufvertrages den Kaufpreis zu zahlen. Aus rechtlichen Gründen wird der grundstücksbezogene Anteil am Investitionsaufwand des öffentlichen Entwässerungsnetzes im gleichen Vertrag separat abgefordert. Der Erschließungsbeitrag wird durch Abschluss eines gesonderten Ablösungsvertrages geregelt.

3. Beschaffenheit des Grundstücks

Das Grundstück wird im augenscheinlichen Zustand verkauft. Die Vertragsparteien vereinbaren die Bebaubarkeit des Grundstücks als Beschaffenheit im Sinne des § 434 Abs. 2 Ziff. 1 BGB, ohne dass die Stadt hierfür eine Garantie übernimmt. Die Stadt haftet insbesondere nicht für das Flächenmaß und die Beschaffenheit (z. B. geologische Verhältnisse, Baugrundeigenschaften, Bodenbeschaffenheit, Kontaminationen, Grundwasserverhältnisse) des Grundstücks.

4. Kampfmittelsondierung

Setzen Sie sich mit dem Team Gefahrenabwehr des Ordnungsamtes in Verbindung, ob auf dem Grundstück noch eine Kampfmittelsondierung erfolgen muss.

5. Bauverpflichtung

Der Käufer ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Grundstück ein Wohngebäude zur Eigennutzung zu errichten, zu unterhalten und für Wohnzwecke zu nutzen. Der Bau des Eigenheimes ist grundsätzlich innerhalb von zurzeit acht Monaten nach Vertragsabschluss zu beginnen und innerhalb von 12 weiteren Monaten fertigzustellen.

6. Wiederkaufsrecht

Die Stadt behält sich unter anderem bis zur Herstellung der Bezugsfähigkeit ein Wiederkaufsrecht vor. Die Stadt verpflichtet sich, davon nur Gebrauch zu machen, wenn der Käufer seinen Verpflichtungen zum Bauen trotz schriftlicher Mahnung binnen einer Frist von einem Monat nicht nachkommt oder das Grundstück vor vollständiger Fertigstellung des Gebäudes - innen und außen - weiterverkauft. Es kann Gründe geben, bei denen ein Wiederkaufsrecht auch mit anderen Sachverhalten verbunden ist.

7. Eigennutzung

Mit dem Abschluss des Kaufvertrages verpflichten Sie sich Ihr neu gebautes Haus für mindestens drei Jahre selbst zu nutzen. Der Fall der Nichteinhaltung und Überlassung der Immobilie vor dem Ablauf dieser Frist an Dritte kann Konsequenzen mit sich bringen; diese entnehmen Sie dem Kaufvertrag.

8. weitere Verpflichtungen, z.B. Vorkaufsrecht

Der Käufer bestellt zugunsten der Stadt ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle. Das Vorkaufsrecht wird im Grundbuch erstrangig eingetragen.
In der Regel werden im Vertrag zudem Leitungsrechte thematisiert.

1.4 Kaufpreis und Nebenkosten

Ihnen ist ein städtisches Grundstück angeboten worden und es entspricht auch Ihren Vorstellungen? Dann haben Sie die erste Hürde auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim genommen. Nun wollen Sie wissen wie sich der Kaufpreis zusammensetzt und welche weiteren Kosten zu kalkulieren sind. Ferner suchen Sie Antworten auf die Frage zur gesamten finanziellen Belastung, zur Fälligkeit von Zahlungen und zu den Verpflichtungen, die Sie mit dem Kauf des Grundstücks und dem Bau Ihres Hauses eingehen sowie zum weiteren Prozedere.

Der Kaufpreis:

Die Stadt verkauft ihre Grundstücke zu einem „All-in-Preis“, d.h. dieser beinhaltet neben dem eigentlichen Grundstückspreis

- den Abwasserbeitrag für den erstmaligen Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und ggf.

Der All-in-Preis ist von Grundstück zu Grundstück unterschiedlich und wird u.a. durch die Lage im Baugebiet bestimmt.

Regenwasseranschlüsse werden an oder höchstens bis 1 m auf das Grundstück gelegt),
- den Erschließungsbeitrag für die erstmalige Herstellung von Straßen, Wegen, Parkflächen und Grünanlagen und
- die Sonderung des Grundstücks (Bildung des Grundstückes nach Plan ohne Grenzsteinsetzung).

Die Baunebenkosten:

Die Höhe der Nebenkosten beim Hausbau dürfen nicht unterschätzt werden. Sie machen ungefähr ein Fünftel der Gesamtkosten aus. Sie fallen in Abhängigkeit von den Faktoren

- bebautes oder unbebautes Grundstück,
- Herstellungs- oder Anschaffungswert der Immobilie und
- Art der Finanzierung an.

Im Nachfolgenden sind die wesentlichen Kostenfaktoren aufgelistet und zur besseren Planbarkeit für Sie möglichst mit einer groben Kostenaussage versehen. *Bitte beachten Sie, dass es sich um Orientierungswerte handelt!* Konkrete und verbindliche Informationen erhalten Sie von der jeweiligen auskunftspflichtigen Institution.

1. Vermessungskosten

Der Grundstückserwerber veranlasst die Vermessung und trägt die weiteren Kosten. Hierzu gehören insbesondere die Grenzfeststellung und Gebäudevermessung. Das Katasteramt oder öffentlich bestellte Vermessungsingenieure geben Ihnen genauere Auskunft über die voraussichtliche Höhe der entstehenden Vermessungskosten.

2. Gebühren für den Bauantrag / die Bauanzeige

Die Gebühren für einen Bauantrag sind von einer Vielzahl von Faktoren (Art des Genehmigungsverfahrens, Rohbauwert) abhängig. Dahingehend wenden Sie sich bitte an das Bau-Bürger-Büro als städtische Service- und Beratungsstelle. Für das Bauen mit einer Bauanzeige inklusive den Einschreibegebühren werden seitens der Stadt 122,50 € fällig.

3. Grunderwerbsteuer für Ihr Grundstück

Zurzeit beträgt die Grunderwerbsteuer in Niedersachsen 5 % der Kaufvertragssumme. Diese ist an das Finanzamt zu entrichten. Grundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer bei städtischen Grundstücken ist der im Kaufvertrag aufgeführte Kaufpreis zuzüglich des Abwasserbeitrags. Nähere Informationen erfragen Sie bitte im direkten Kontakt.

4. Notargebühren für den Grundstückskaufvertrag

Der Grundstückskaufvertrag wird von einem Notar beurkundet und abgewickelt. Die Kosten hierfür trägt der Käufer. Die Gebührenermittlung richtet sich nach der Kostenordnung und ist für alle Notare gleichermaßen bindend.

5. Eigentumsumschreibung im Grundbuch

Der Zahlungseingang des Kaufpreises wird dem Notar durch die Stadt bestätigt. Nach Zahlung der Grunderwerbssteuer erhält der Notar die sogenannte Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes. Sobald diese Erklärungen vorliegen, veranlasst er die Umschreibung im Grundbuch. Sie werden dann als neuer Eigentümer eingetragen.

Rechnen Sie für die Punkte 4 und 5 mit ungefähr 2% der Kaufvertragssumme. Bitte beachten Sie, auch Grundpfandrechte (Grundschuld zugunsten eines Darlehensgebers) werden im Grundbuch eingetragen. Die genauen Summen die fällig werden, erfragen Sie bitte direkt beim Amtsgericht, da auch hier verschiedene Faktoren in die Berechnung mit einfließen.

6. Hausanschluss Trinkwasserversorgung für Ihr Grundstück

Der Trinkwasseranschluss wird nach Zuständigkeit für das jeweilige Baugebiet vom Wasserverband Vorsfelde und Umgebung, dem Wasserverband Weddel-Lehre oder von der LSW (LSW Netz GmbH & Co. KG) als Verteilungsnetzbetreiber gelegt. Kosten entstehen in Abhängigkeit von der Rohrlänge, dem Nenndurchmesser, den Eigenleistungen, der Anzahl der Wasserzähler und dem Anbieter (ggf. noch Zusatzkosten). Der Trinkwasserhausanschluss der LSW kostet im Stadtgebiet inkl. Tiefbau ungefähr 2.500€ Brutto.

Neben dem konkreten Trinkwasserhausanschluss wird der Verteilungsnetzbetreiber von Ihnen für die Erstellung der örtlichen Verteileranlage im Baugebiet einen Baukostenzuschuss für die Trinkwasserversorgung (BKZ) verlangen. Die Kosten sind je nach Anbieter und Anzahl der Wohneinheiten im Baugebiet unterschiedlich. Ein ungefährer Richtwert ist hierbei 1.100 bis 1.400€ Brutto.

7. Hausanschluss Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung ist von Baugebiet zu Baugebiet unterschiedlich. Bitte vergewissern Sie sich, ob der Bebauungsplan diesbezüglich eine Festlegung trifft oder Sie wählen können. In den Ortsteilen Almke, Barnstorf, Brackstedt, Hattorf, Hehlingen, Heiligendorf, Neindorf, Nordsteimke, und Velstove wird die Wärmeversorgung durch Erdgas angeboten. In sämtlichen anderen Orts- und Stadtteilen ist ein Fernwärmeanschluss möglich bzw. vorgeschrieben. Für beide Arten der Wärmeversorgung ist die LSW zuständig. Die Kosten für den Anschluss richten sich nach der Gebäudeart (freistehendes Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus jeweils mit oder ohne Keller). Bei Fernwärme und Gas wird ein Baukostenzuschuss erhoben.

Für einen Fernwärmeanschluss rechnen sie mit ca. 15.000 € und für einen Gasanschluss mit ungefähr 2.500 €.

Im Fall eines Fernwärmeanschlusses bietet die LSW darüber hinaus die erforderliche Haustechnik (Hausstation, Trinkwassererwärmer) in unterschiedlichen Ausführungen an. Detaillierte Informationen erhalten Sie direkt bei der LSW. Für den Fall, dass Sie andere und/ oder alternative Energien zur Wärmeversorgung Ihres Hauses einsetzen wollen, ist ggf. ein Antrag auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang im städtischen Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung zu stellen. Sofern Sie z.B. Erdwärme nutzen wollen, ist darüber hinaus auch ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Die Gebühr für die Erteilung einer Erlaubnis beträgt ca. 200 €. In einigen Baugebieten ist die Nutzung von Erdwärme nicht oder nur in mit Auflagen möglich.

8. Hausanschluss Schmutz- und Regenwasser

Die öffentliche Schmutz- und Regenwasserentsorgung wird von den Wolfsburger Entwässerungsbetrieben (WEB) hergestellt und dauerhaft betrieben. Die allgemeinen Anschlusskosten sind im All-in-Kaufpreis enthalten. Jeder Eigentümer muss jedoch auf seinem Grundstück die Abwasseranlagen von der Abwasseranfallstelle bis zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation errichten bzw. errichten lassen. Vor Baubeginn ist eine Entwässerungsgenehmigung bei der WEB zu beantragen. Die Abnahme der Grundstücksentwässerungsanlage erfolgt ebenfalls durch die WEB. Die Entwässerungsgenehmigung und die Abnahme sind gebührenpflichtig. Weiterhin ist die Dichtheit der Schmutzwassergrundleitungen und -schächte durch einen Sachkundigen nachzuweisen. Detaillierte Informationen erhalten Sie direkt bei der WEB.

Kalkulieren Sie je Übergabeschacht 1.500 € bis 2.500 €. In Einzelfällen können auch höhere Kosten entstehen.

9. Hausanschluss Stromversorgung

Kalkulieren Sie mit ca. 1.500 € für den Hausanschluss.

Die Stromversorgung wird von der LSW sichergestellt. Jeder Eigentümer muss auf seinem Grundstück die Verlegung bis zu seinem Haus veranlassen und die Kosten dafür übernehmen. Bitte bedenken Sie, mit der Länge der zu verlegenden Leitungen steigen auch die damit verbundenen Kosten. Ein normaler Hausanschluss ist vom Baukostenzuschuss befreit. Detaillierte Informationen erhalten Sie direkt bei der LSW: https://www.lsw-netz.de/strom/themenseite-strom/.

10. Telefon- und Internetanschluss

Für einen Telefonanschluss ist die Deutsche Telekom, die WOBCOM oder Kabel Deutschland zuständig. In allen aktuellen und künftigen Baugebieten der Stadt Wolfsburg werden seitens der WOBCOM direkt Glasfaserleitungen während der Erschließungsphase verlegt, um Ihnen die Möglichkeit für einen zeitgemäßen Internetanschluss zu bieten. Die Telekom prüft zunächst die Wirtschaftlichkeit jedes einzelnen Baugebietes und entscheidet danach in welcher Technologie ausgebaut wird. Sollten Sie eine andere Technologie wünschen wird auch diese geliefert ggf. jedoch gegen Kostenbeteiligung. Detaillierte Informationen erhalten Sie direkt bei den Anbietern.

11. Weitere situationsabhängige Nebenkosten

a) Baustrom

Wenn Sie während der Bauphase Baustrom benötigen, müssen Sie diesen über einen Vertragselektriker der LSW beantragen. Detaillierte Informationen erfragen Sie bitte direkt bei der LSW: https://www.lsw-netz.de/strom/themenseite-strom/#c2476.

b) Bauwasser

Sofern Sie während der Bauphase Bauwasser benötigen, beantragen Sie dieses bei Ihrem für Ihren Stadt-/Ortsteil zuständigen Wasserversorger. Detaillierte Informationen erfragen Sie bitte direkt bei Ihrem Verteilungsnetzbetreiber.

c) Abnahme der Feuerungsstätten und des Schornsteins

Die Abnahme der Feuerungsanlage und des Schornsteins erfolgt durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger. Die Kosten werden nach der Verordnung über die Ausführung von Schornsteinfegerarbeiten (Kehr- und Überprüfungsverordnung KÜVO) berechnet.

12. Finanzierung und Versicherung

Soweit Sie Ihr Bauvorhaben mit Fremdmitteln finanzieren, kommen auch hierfür – neben den anfallenden Zinszahlungen – Kosten auf Sie zu. Das gilt ebenfalls für die im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben abzuschließenden Versicherungen.

a) **Finanzierung**
   z.B. Schätzkosten, Bereitstellungszinsen, Teilzahlungsaufschläge, Kontoführungsgebühren u.a.
b) **Versicherungen**
   z.B. Haus- und Grundstückshaftpflicht, Bauherrenhaftpflicht, Bauleistungsversicherung, Feuerversicherung u.a.

Konkrete Angaben hierzu erhalten Sie bei ihrem Finanzierer.

2 Die Förderung

Welche Förderungen gibt es?

Bauen und Wohnen sind Themen die mit viel Geld und immensen Kosten verbunden werden. Der Schritt zum Wohneigentum, ob in Form einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheimes, wird von den Bau- bzw. Kaufinteressenten deshalb sehr gründlich überlegt und abgewogen. Anreize, Wohneigentum zu bilden, werden vom Staat geschaffen, indem finanzielle Unterstützungen durch Förderprogramme geleistet werden. Wolfsburg ist eine kinder- und familienorientierte Stadt und zeichnet sich durch eine hervorragende kommunale Familienpolitik aus. Neben einer vielfältigen Angebotsstruktur für Familien gibt es beim Bauen und Wohnen ein spezielles Kommunales Engagement. Die Startbedingungen für die Bildung von Wohneigentum werden für junge Menschen und Familien durch ein spezielles Förderprogramm verbessert.

2.1 Wohnraumförderungsmittel – Familienförderung- der Stadt Wolfsburg

Die Stadt Wolfsburg gewährt für die Errichtung bzw. den Erwerb von selbst genutzten Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen (sozialer Wohnungsbau) zinslose bzw. zinsgünstige Baudarlehen. Entscheidend hierfür ist die Einkommenssituation der Familie.

In welcher Höhe wird ein Darlehen gewährt?

a)	Für junge Ehepaare gem. NWoFG	20.000 €
b)	Familien mit Kind (unter 18 Jahren)	30.000 €
c)	Familien mit 2 Kindern (unter 18 Jahren)	40.000 €
d)	Familien mit 3 Kindern (unter 18 Jahren)	50.000 €
e)	Familien mit 4 oder mehr Kindern (unter 18 Jahren)	60.000 €
	Für jeden zum Haushalt gehörenden Menschen mit Behinderung	+ 5.000 €

Für das gesamte Stadtgebiet wird der Förderbetrag bei Bestandsimmobilien um 25 % erhöht. Der Förderhöchstbetrag beläuft sich auf 75.000 €.

Für Gutachten von Bestandsimmobilien, für die eine Kaufabsicht zur Eigennutzung besteht, kann ein Zuschuss bis zu 750,00 € beantragt werden.

- **Voraussetzungen**
  - Die Einkommensgrenze nach § 3 Nds. Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) darf um nicht mehr als 60% überschritten werden.
  - Die Tragbarkeit der Belastung muss sichergestellt sein.
  - Die Wohnfläche muss angemessen sein (je nach Personenzahl).
  - Die Gesamtfinanzierung muss gesichert sein.
  - Die Eigenleistung soll 15% der Gesamtkosten betragen (Nachweis erforderlich).
  - Vorlage einer aktuellen Schufa Auskunft.

Sicherung des Darlehens

Im Grundbuch wird eine Buchgrundschuld in Höhe des Darlehensbetrags eingetragen. Das Baudarlehen ist an rangbereiter Stelle im Grundbuch im Rahmen einer Beleihungsgrenze von 80 % der Gesamt-/Erwerbskosten zu sichern. Die Sicherung der Darlehen im Grundbuch kann

bei einem Zinsaufschlag von 0,5 %-Punkten auch oberhalb der 80 % - Grenze des Immobilienwertes erfolgen, soweit ein Antragsteller nachweist, dass die Gesamtfinanzierung für ihn dadurch günstiger wird.

Rückzahlungsmodalitäten
Die Tilgung beträgt 2,5% während der gesamten Laufzeit zuzüglich 0,5% Verwaltungskosten.+

2.2 Fördermittel als Baudarlehen durch das Land Niedersachsen

Das Land Niedersachsen bietet Fördermittel als zinslose Baudarlehen an. Die Höhe richtet sich nach der Zahl der zum Haushalt gehörenden Kinder und behinderten Menschen.

A: Für Neubau/Erstbezug bzw. Kauf/Erwerb von selbstgenutztem Wohnraum

Antragsberechtigt ist jede natürliche Person:	75.000 €
Die Beiträge erhöhen sich	
…für jedes Kind	+ 7.500 €
…für jeden zum Haushalt gehörenden Menschen mit Behinderung:	+ 7.500 €

Darüber hinaus für jedes zum Haushalt gehörende Kind
oder Menschen mit Behinderung ein Zuschuss in Höhe von + 3.000 €.

B: Modernisierung bzw. energetische Modernisierung von vorhandenem Wohneigentum

Darlehen bis zu 85 % der Gesamtkosten jedoch nicht mehr als 75.000 €

Darüber hinaus für jedes zum Haushalt gehörende Kind
oder Menschen mit Behinderung ein Zuschuss in Höhe von + 3.000 €.

Voraussetzungen

- Die Einkommensgrenze nach §3 NWoFG darf nicht überschritten werden (bei energetischer Modernisierung bis 20%, in Fördergebieten bis 60%)
- Die Wohnfläche muss angemessen sein (je nach Personenanzahl)
- Die Tragbarkeit der Belastung muss sichergestellt sein.
- Die Gesamtfinanzierung muss gesichert sein.
- Vorlage einer aktuellen Schufa-Auskunft.
- Die Eigenleistung muss mind. 15 % der Gesamtkosten betragen (Nachweis erforderlich).

Achtung! Alle Fördermittel sind bei der Stadt Wolfsburg zu beantragen bevor bindende Verträge eingegangen werden!

2.3 Wohnraumfördermittel – Seniorenförderung der Stadt Wolfsburg

Die Stadt Wolfsburg fördert die altersgerechte Umgestaltung von selbst genutztem Wohnraum – bei Miete und Eigentum - mit Zuschüssen. Der Förderhöchstbetrag beläuft sich auf maximal 30% der förderfähigen Investitionskosten; höchstens 5.000 €.

Voraussetzungen

- Mindestens eine im Haushalt des Antragstellers lebende Person muss zum Zeitpunkt der Antragstellung das 60. Lebensjahr vollendet haben.
- Erstattungen anderer Kostenträger (z. B. Krankenkasse, Pflegekasse) müssen vorrangig in Anspruch genommen werden.
- Das Eigenkapital soll 15 % der Gesamtkosten betragen.
- Mindestinvestition für Umbaumaßnahmen 4.000 € (Nachweis durch Kostenvoranschläge).
- Die Maßnahmen sind durch Fachunternehmen des Bauhandwerkes durchführen zu lassen.
- Maximale Wohnfläche 100 m²
- Die Einkommensgrenze nach 3 § Nds. Wohnraumfördergesetz (NWoFG) darf um nicht mehr als 60 % überschritten werden.

Art der Förderung

Zuschüsse bei Einhaltung der Einkommensgrenze nach § 3 Nds. Wohnraumfördergesetz (NWoFG).

Ansprechpartner:

Sowohl zu der Familienförderung bzw. Seniorenförderung der Stadt Wolfsburg als auch zu den Fördermitteln des Landes Niedersachsen berät Sie die Wohnraumförderstelle. Sie finden diese im Rathaus A Zimmer 041-044. Ihre Ansprechpartner dort erreichen Sie unter: 05361 28-2996 / 28-2396 / 28-2460 oder 28-2955 E-Mail: wfs@stadt.wolfsburg.de

https://www.wolfsburg.de/leben/bauenwohnen/wohnraumfoerderung

2.4 KfW Förderprogramme

Die Anträge und nähere Informationen erhalten Sie bei Ihrer Bank oder im Internet unter kfw.de

2.5 Energetische Sanierung und Bau energieeffizienter Wohngebäude

Hierzu berät Sie die Wolfsburger EnergieAgentur, Hesslinger Str. 1-5, Tel. 05361 8918 235 oder unter www.energieagentur-wolfsburg.de

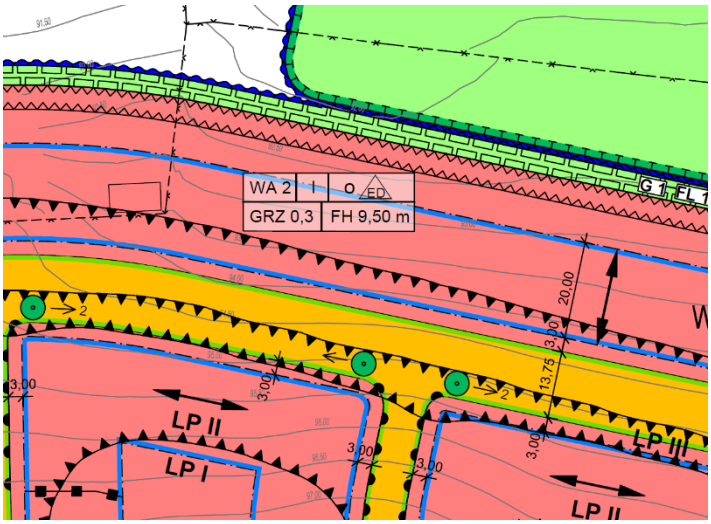
3 Das Planungsrecht

3.1 Der Bebauungsplan

Wie können Sie bauen?

Bei der Beantwortung dieser Frage ist Ihnen das Bau-Bürger-Büro als städtische Service- und Beratungsstelle gern behilflich. Zu Ihrem allgemeinen Verständnis folgende Anmerkung: Es gibt neben dem Baugesetzbuch, welches ein Bundesgesetz ist und bundesweite Festlegungen trifft, landesrechtliche Regelungen z.B. auf dem Gebiet des Bauordnungsrechtes. Darüber hinaus können aufgrund spezieller rechtlicher Ermächtigungen örtliche Bauvorschriften (ÖBV) erlassen werden, die z.B. die gestalterischen Vorgaben für den Bau von Wohngebäuden, gewerblichen Bauten usw. konkretisieren.

Der Baubauungsplan



Die Planung von einzelnen Baugebieten liegt im Verantwortungsbereich der jeweiligen Gemeinde. Damit die städtebauliche Entwicklung geplant, gesteuert und dann geordnet umgesetzt werden kann, wird in einem vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Verfahren ein Bebauungsplan erstellt, der vom Rat der Stadt beschlossen wird. Er legt neben den bebaubaren Flächen die Straßen- und Wegeführung, die Spiel- und Grünflächen fest und enthält Regelungen über Art und Maß der baulichen Nutzung der einzelnen Grundstücke. Sie können also anhand des Bebauungsplanes ablesen, wie Ihr eigenes und die weiteren Grundstücke bebaut werden sollen bzw. dürfen. Der Bebauungsplan umfasst eine Planzeichnung und eine entsprechende Erklärung der einzelnen Planzeichen sowie die textlichen Festsetzungen und die Begründung, in der die Planung im Allgemeinen und die jeweiligen Festsetzungen im Einzelnen erläutert werden. Wie erkennen Sie, wie Sie bauen dürfen?

WA (Im Bild enthalten)

Allgemeines Wohngebiet, d.h., dieses Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Es darf aber auch zusätzlich u.a. Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe etc. enthalten, die seiner Versorgung dienen. Der Bebauungsplan kann hierzu in den textlichen Festsetzungen detailliertere Vorgaben beinhalten.

0,3 (Im Bild enthalten)

Ist die Grundflächenzahl (GRZ) und legt damit den prozentualen Versiegelungsgrad Ihres Grundstückes fest, d.h. das Überdecken der Erdoberfläche mit z.B. Gebäuden, Terrassen sowie ergänzt durch textliche Regelungen den weiteren Umfang von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten oder befestigten Wegen (z.B. durch Bitumen oder Asphalt und Nebenanlagen.

I (Im Bild enthalten)

Die römische Ziffer (I) gibt die Zahl der Vollgeschosse an, die gebaut werden dürfen. Ein ausgebautes Dachgeschoss mit nicht mehr als 2/3 der Grundfläche des Erdgeschosses zählt noch nicht als Vollgeschoss (§2 Abs. 7 NBauO).

ED (Im Bild enthalten)

E steht hier für Einzelhaus und D für Doppelhaus. Folglich ist hier die Festlegung: In diesem Baugebiet dürfen Einzel- und Doppelhäuser gebaut werden.

Textliche Festsetzungen

Sie können ihnen u.a. entnehmen:

- Welche Bauweise zulässig ist, z.B. offene Bauweise für freistehende Einfamilienhäuser oder geschlossene Bauweise für eine Reihenhauszeile.
- Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Zufahrten. Die genannten Anlagen können in ihrer Gestaltung sehr unterschiedlich sein. Um Störungen zu vermeiden, wird deren Lage oftmals im Bebauungsplan festgelegt bzw. ihre Errichtung in bestimmten Bereichen ausgeschlossen.

Außerdem können im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) Vorgaben zur Gestaltung der Bebauung, z.B.

1. der Hausfassade (heller Putz oder roter Klinker),
2. Dachmaterialien (Dachziegel oder Blechdach),
3. Dachfarben,
4. Dachformen und -neigungen (Flachdach oder geneigtes Dach),
5. Dachaufbauten (Gauben mit Anzahl, Größe, Form),
6. Ausrichtung des Gebäudes (Verlauf der Firstlinie bei geneigten Dächern)

oder auch zu Einfriedungen wie z.B. Hecken, Mauern, Zäune und deren Höhenbegrenzung getroffen werden.

Die Bebauungspläne im Stadtgebiet können Sie kostenlos einsehen unter: https://www.wolfsburg.de/bauenwohnen/bebauungsplaene . Möchten Sie ein gedrucktes Exemplar erhalten Sie dieses im Bau-Bürger-Büro der Stadt Wolfsburg gegen eine Gebühr von zzt. 10€.

Bau-Bürger-Büro
Rathaus B, Zimmer 328
Porschestraße 49
38440 Wolfsburg
Gern geben Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung weitere Informationen und stehen Ihnen für Fragen zur Verfügung.

3.2 Der Bauantrag

Was ist bei der Planung Ihres Hauses zu beachten?

Unabhängig, ob Ihr Vorhaben genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist, müssen Sie bei der Planung und Realisierung sowohl die ortsrechtlichen (z.B. Bebauungsplan) als auch die landes- und bundesrechtlichen Vorschriften (z.B. Grenzabstände, Beschaffenheit von Treppenanlagen o.Ä.) berücksichtigen. Das Bau-Bürger-Büro und Ihr Entwurfsverfasser unterstützen und beraten Sie bei der Einhaltung dieser gesetzlichen Bestimmungen des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes.

Die Baugenehmigung

Baumaßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde, falls nicht die Niedersächsische Bauordnung eine abweichende Regelung vorsieht (§59 ff. Nds. Bauordnung). Grundsätzlich ist also für die Errichtung von Gebäuden z.B. von Wohnhäusern, Garagen, Anbauten etc. eine Baugenehmigung erforderlich. Entspricht das Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht, besteht ein Rechtsanspruch auf die Genehmigungserteilung. Sie bedarf der Schriftform und ist für den/ die Bauherren/-frau kostenpflichtig.

Genehmigungsfreies Verfahren

Eine Ausnahme vom Grundsatz der Genehmigungspflicht besteht z.B. für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1,2 und 3 (einschl. ihrer Nebenanlagen und Garagen), wenn Sie in Baugebieten mit einem Bebauungsplan liegen, der ein Kleinsiedlungs- oder Wohngebiet ausweist. (§62 Nds. Bauordnung). Ihr Entwurfsverfasser muss lediglich eine schriftliche Mitteilung, der die Bauvorlagen beizufügen sind (ausgenommen der bautechnischen Nachweise), einreichen. Die Stadt Wolfsburg prüft auf Vollständigkeit und ob die Erschließung gesichert ist. Im Regelfall erhalten Sie spätestens nach einem Monat eine Bestätigung und können unmittelbar mit dem Bau Ihres Traumhauses beginnen. Es wird empfohlen, die Lage der geplanten Grundstückszufahrt mit dem Geschäftsbereich Straßenbau- und Projektkoordination (07) abzustimmen.

Eine Auflistung von verfahrensfreien Bauvorhaben können Sie im Anhang der Niedersächsisches Bauordnung einsehen. Weitere Informationen sowie ein zusätzliches Infoblatt erhalten Sie unter: https://www.wolfsburg.de/bauenwohnen/verfahrensfreie-vorhaben

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur eingeschränkt geprüft (vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach §63 NBauO). Sie umfassen lediglich das städtische Planungsrecht, die Grenzabstände, die Vorschriften über notwendige Einstellplätze, die Vorschriften über den Brandschutz und die Standsicherheit und das sonstige öffentliche Baurecht, das in anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften enthalten ist. Auch wenn Wohngebäude genehmigungsfrei sind, können Sie als Bauherr/-frau ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren verlangen, dies verschafft Ihnen größere Rechtssicherheit. In einigen Fällen werden aufgrund sonstiger vertraglicher Regelungen Baugenehmigungen gefordert oder auch die finanzierende Bank kann die Vorlage verlangen. Genaue Informationen zum Verfahren erhalten Sie beim Bau-Bürger-Büro oder Ihrem Entwurfsverfasser bzw. Bauträger.

Wo bekommen Sie das Bauantragsformular und welche Unterlagen sind beizufügen?
Antragsformulare hat Ihr Entwurfsverfasser oder Sie finden diese auf der Homepage der Stadt Wolfsburg: https://www.wolfsburg.de/bauenwohnen/antraege-und-genehmigungen.

Welche Unterlagen Sie beifügen müssen, ergibt sich aus dem Verfahren. Bei einem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (nach Nds. Bauordnung) sind z.B. für ein Einfamilienhaus folgende Unterlagen erforderlich:

-Übersichtsplan und Lageplan
-Bauzeichnungen (Ansichten, Schnitte, Grundrisspläne)
-Baubeschreibung, Berechnungen

Wer stellt wann den Bauantrag?

Alle Antragsunterlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einem bauvorlagenberechtigten Entwurfsverfasser erstellt werden und durch Unterschrift anerkannt sein.

Entwurfsverfasser/in ist in der Regel ein/e Architekt/in oder Bauingenieur/in, die/ der in der Architekten- bzw. Ingenieurkammer Niedersachsen eingetragen ist. Der Entwurfsverfasser/in erstellt die Bauvorlagen und begleitet die Antragsstellung. Wenn Sie mit einem Bauträger bauen, hat auch dieser meistens eine/n Entwurfsverfasser/in unter Vertrag. Den Bauantrag unterzeichnen Sie und Ihr/e Entwurfsverfasser/in und reichen ihn schriftlich in zweifacher Ausfertigung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde, in Wolfsburg dem Bau-Bürger-Büro, ein. Stellen Sie den Antrag so früh wie möglich.

Die Genehmigung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde erfolgt in Abhängigkeit vom Genehmigungs-verfahren und der Komplexität innerhalb von 4-6 Wochen. Bei Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen kann es im Einzelfall zu längeren Bearbeitungszeiten kommen. Bitte bedenken Sie, dass eine Baugenehmigung auch einmal versagt werden kann. In kritischen Fällen empfiehlt es sich daher, im Vorfeld eine Bauvoranfrage zu stellen. Sprechen Sie Ihren Entwurfsverfasser darauf an oder wenden Sie sich an das Bau-Bürger-Büro.

Wer ist für das Bauvorhaben verantwortlich?

Sie – als Bauherr/in – sind zunächst für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften während der Bauzeit verantwortlich bzw. es bedarf einer Bauleiterin/ eines Bauleiters mit den für die Baumaßnahme erforderlichen Fachkenntnissen. Haben Sie eine Architektin/ einen Architekten oder eine Bauingenieurin/ einen Bauingenieur mit der Bauleitung oder einen Generalunternehmer mit der Planung und dem Bau beauftragt, überwacht dieser an Ihrer Stelle die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten. Hierzu gehören auch die sichere Einrichtung der Baustelle und die Beachtung der arbeitsschutzrechtlichen Bestimmungen. Verantwortlich bleiben aber Sie als Bauherr/-frau.

Was haben Sie mit der Baugenehmigung in der Hand?

Sie haben einen amtlichen Bescheid, der Ihnen Rechtssicherheit beim Bau Ihres Hauses und im Umgang mit den Nachbarn gibt. Unter Umständen verlangt Ihre Bank als Finanzierungssicherheit ebenfalls diesen Nachweis. Die Baugenehmigung hat nach ihrer Erteilung eine Gültigkeit von drei Jahren. Bitte beachten Sie, dass Sie mit dem Bau ihres

Hauses auf städtischem Grund durch privatrechtliche Vereinbarung aus dem Grundstückskaufvertrag im Regelfall zu einer schnelleren Realisierung verpflichtet sind.

Kann der Bauantrag abgelehnt werden?

Eine Baugenehmigung wird nicht erteilt, wenn der Bauantrag dem öffentlichen Baurecht widerspricht und Befreiungen/Ausnahmen/Abweichungen nicht möglich sind oder die Erschließung, d.h., die Ver- und Entsorgung sowie die Anbindung an eine öffentliche Straße, (noch) nicht gesichert ist.

Ablehnungen von Bauanträgen sind in Wolfsburg selten, da durch das Bau-Bürger-Büro und die/ den Entwurfsverfasser/in i.d.R. im Vorfeld eine umfassende Beratung des Bauherrn/ der Bauherrin erfolgt und so Hindernisse und Probleme minimiert werden können.

3.3 Die Vermessung

Die Ausgangssituation

Von der Stadt erwerben Sie ein gesondertes Grundstück, d.h., Ihr Grundstück ist nach Plan vermessen, nicht jedoch vor Ort. Für das Setzen der Grenzsteine oder eine einfache Grenzfeststellung beauftragen Sie das Katasteramt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur. Gegebenenfalls besteht auch die Möglichkeit, einen entsprechenden Vermessungsauftrag gemeinsam mit Ihren künftigen Grundstücksnachbarn zu erteilen.

Als Bauherr/-frau sind Sie darüber hinaus dafür verantwortlich, dass ihr Haus eingemessen wird. Sie beantragen die Grobabsteckung des Baukörpers, dann die Feinabsteckung des Hauses und die abschließende Gebäudeeinmessung bei einem amtlich bestellten Vermessungsbüro oder dem Katasteramt.

1. Lageplan zum Bauantrag/ zur Bauanzeige

Beim Katasteramt oder einem amtlich bestellten Vermessungsbüro erhalten Sie einen Vorabzug des Lageplanes, um den Bauantrag zügig stellen zu können. Um die zur Planung Ihres Hauses benötigten Informationen und Kenntnisse über Ihr Grundstück (Form, Größe und Topografie des Grundstücks, Angaben zur Nachbarschaft, Straßen, Wege, Bewuchs, Geländehöhen usw.) und um die planerischen Festsetzungen kümmert sich in der Regel Ihr Architekt oder Ihr Entwurfsverfasser.

Sind die Bauzeichnungen gefertigt, werden vom Entwurfsverfasser Abstands- und Freiflächen sowie das Maß der baulichen Nutzung berechnet. Das geplante Gebäude wird von Ihrem Architekten oder Entwurfsverfasser mit den im Baugenehmigungsverfahren geforderten Darstellungen in den Lageplan eingetragen. Der Lageplan ist Bestandteil des Bauantrages.

2. Grobabsteckung des Gebäudes vor Ort

Wenn die Baugenehmigung erteilt worden ist, kann mit den Bauarbeiten begonnen werden. Zunächst erfolgt die Grobabsteckung Ihres Hauses, d.h., die Umrisse des geplanten Gebäudes werden in die Örtlichkeit übertragen. Die Baugrube kann dann ausgehoben werden. Falls erforderlich, werden auch Höhenmarken angebracht.

3. Feinabsteckung

Ist die Baugrube ausgehoben, erfolgt die Feinabsteckung. Dabei werden die Außenkanten des Bauwerks innerhalb der Baugrube nach Lage und Höhe exakt abgesteckt und auf die vom Bauunternehmer zu erstellenden Schnurgerüste übertragen. Diese sichern während der Bauzeit die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück und sind deshalb vor Beschädigungen zu schützen.

4. Gebäudeeinmessung

Als Bauherr/ Bauherrin sind Sie verpflichtet, Ihr Gebäude nach Fertigstellung durch einen amtlich bestellten Vermesser oder das Katasteramt einmessen zu lassen. Diese Regelung dient der Fortführung der amtlichen Katasterkarten und gewährleistet den vollständigen amtlichen Nachweis der Grundstücke mit Gebäude und Liegenschaftskataster. Bitte beachten Sie, dass auch die Gebäudeeinmessung kostenpflichtig ist.

3.4 Der Nachbar

Auf gute Nachbarschaft!

Ihre Nachbarn sind die Eigentümer der Grundstücke, die an Ihre Grundstücksgrenzen anschließen.

Die Festlegungen des Bebauungsplanes regeln auch die Gestaltung der zukünftigen Nachbarschaft und geben dadurch Planungssicherheit. Die Beteiligten und späteren Nachbarn kennen die gemeinsamen, verbindlichen Rahmenbedingungen, die sie jeweils beim Bau ihres eigenen Hauses zu berücksichtigen haben. Damit sich neben den bautechnischen Vorgaben auch das „Miteinander“ reibungslos gestaltet, empfehlen wir, nachfolgende Hinweise zu beachten.

Baulärm während der Bauphase

Lärm ist eine Beeinträchtigung, die schnell Ärger auslösen kann. In Baugebieten gibt es in der Regel wegen der vergleichbaren Situation aller Bauherren und -frauen ein gewisses Grundverständnis und ein hohes Maß an Toleranz, trotzdem sind die örtlichen Ruhezeiten einzuhalten. In dieser Zeit sind Geräuschentwicklungen ausgelöst durch Arbeiten mit motorbetriebenen Handwerksgeräten (wie Säge- Bohr- und Schleifmaschinen, Motorpumpen und Rasenmäher) verboten.

Sollten in Einzelfällen unaufschiebbare Arbeiten zu erledigen sein, ist ein vorheriges Gespräch mit Ihren unmittelbaren Nachbarn hilfreich, um Unmut und Beschwerden abzuwenden.

Für gewerbliche Betriebe gilt die Mittagsruhe nicht. Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an den Geschäftsbereich Bürgerdienste.

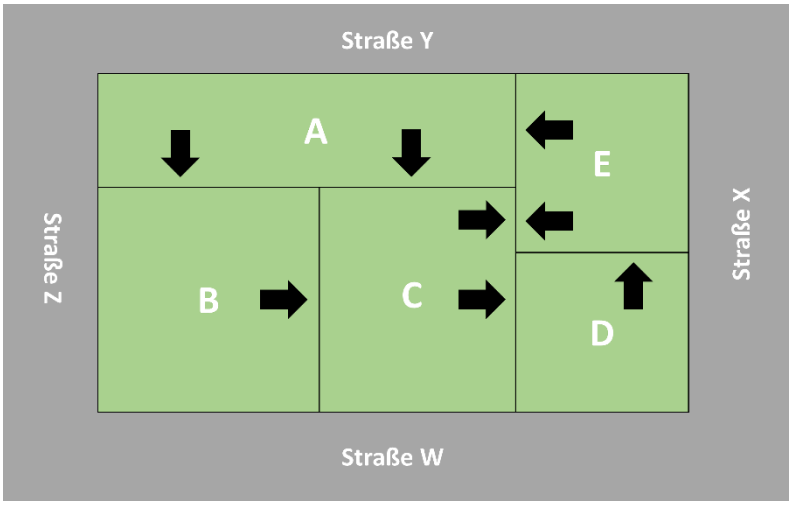
Ruhezeiten sind:
-an Sonn- und Feiertagen ganztags
-an Werktagen (Mo.-Sa.):
Mittagsruhe von 13:00-15:00 Uhr
Abendruhe von 19:00-22:00 Uhr
Nachtruhe von 22:00-07:00 Uhr

Die Gartengestaltung

Bitte beachten Sie in eigenem Interesse:
Beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bestimmte Abstandsregelungen zum Nachbargrundstück einzuhalten, weil das Wurzelwerk Beeinträchtigungen oder Schäden verursachen kann (z.B. Anheben von gepflasterten Wegen). Minimieren Sie „Verärgerungspotential“.

Der Zaun/ Die Einfriedung Ihres Grundstücks

Grundsätzlich gilt in Niedersachsen die Regelung der Rechtseinfriedung.



Beispiel:

Zwei Grundstücke liegen nebeneinander an derselben Straße/ demselben Weg. Der Eigentümer des aus Sicht der Straße links gelegenen Grundstücks (A) friedet zum rechten Nachbargrundstück (B) ein. Dieser wiederum zu seinen rechts liegenden Nachbarn (C), usw.

Ausnahmen bestätigen die Regel. Diese und Antworten auf weitere Fragen gibt Ihnen die Broschüre „Tipps für Nachbarn“ vom niedersächsischem Justizministerium (https://www.mj.niedersachsen.de/download/8071/Broschuere_Tipps_fuer_Nachbarn_PDF_ist_nicht_barrierefrei_.pdf). Bitte berücksichtigen Sie darüber hinaus, auch der Bebauungsplan bzw. die darin enthaltene örtliche Bauvorschrift kann Einfriedungen in Art, Maß, Höhe und Material festlegen.

Problemlösung nicht in Sicht

Jeder Eigentümer wünscht sich im eigenen Umfeld eine funktionierende, ausgewogene Nachbarschaft. Ein persönliches, positives Verhältnis zu allen Nachbarn ist nur zu erreichen, wenn gegenseitige Rücksichtnahme und Verlässlichkeit den Umgang miteinander kennzeichnen. Wer im Einzelfall auf seinem Recht beharrt, wird sich vielleicht durchsetzen, aber möglicherweise wenig Freu(n)de daran haben.

Manchmal ist - trotz echtem Bemühen - eine Kommunikation nicht oder nicht mehr möglich. Hilfe von einem unbeteiligten Dritten kann vielleicht wieder eine Annäherung erreichen. Bei unlösbaren Streitigkeiten mit Ihrem Nachbarn steht Ihnen grundsätzlich der Gerichtsweg offen. Diese letzte Alternative zur Problemlösung will jedoch gut überlegt sein, weil damit nicht nur enorme Kosten, sondern auch Nervenbelastungen einhergehen. Wir empfehlen deshalb, jede nur denkbare Initiative zu ergreifen, um im Vorfeld eine Einigung zu erzielen. Sie könnten z.B. eine/-n Schiedsmann/-frau um Klärung bitten. Die Liste der Schiedsleute und damit, wer für Ihren Ortsteil zuständig ist, finden Sie im Internet unter: https://amtsgericht-wolfsburg.niedersachsen.de

4 Die Erschließung

4.1 Der Straßenbau

In Baugebieten, die von der Stadt Wolfsburg entwickelt und vermarktet werden, erfolgt die Herstellung der öffentlichen Straßen durch die von ihr beauftragten Bauunternehmen. Bitte beachten Sie: In einem Baugebiet sind die Straßen zu Beginn der Vermarktung noch nicht endausgebaut, sondern werden erst fertiggestellt, wenn rund 90% aller Hochbauarbeiten abgeschlossen sind.

In der ersten Ausbaustufe entsprechen die Straßen weder in der Breite, der Fläche, der Ausbauqualität und dem Höhenniveau der späteren Ausführung. Sie dienen in diesem Stadium vorwiegend den Bauherren/-frauen und den beauftragten Baufirmen dazu, die Baugrundstücke und Ihre Bauvorhaben zu erreichen.

Straßenhöhe und Zufahrten in Neubaugebieten

Die endgültige Straßenhöhe wird erst mit dem Endausbau der Straße erreicht und kann in dem Deckenhöhenplan abgelesen werden. Dieser kann, genau wie der Beleuchtungsplan mit den Standorten der einzelnen Straßenleuchten, von Ihnen oder Ihrem Architekten kostenfrei beim Geschäftsbereich „Straßenbau und Projektkoordination“ angefordert werden. Unabhängig davon, ob Sie mit einem Bauantrag oder einer Bauanzeige bauen, müssen Sie eine Zufahrtsgenehmigung beantragen. Diese kann ebenfalls beim oben genannten Geschäftsbereich beantragt werden.

Erschließung über Privatwege

In einigen Baugebieten gibt es Baugrundstücke, die nur über private Wege erschlossen sind. Ein Privatweg ist ein Weg, der sich, wie die Bezeichnung schon vermuten lässt, nicht im öffentlichen, sondern im privaten Eigentum von ein oder mehreren Eigentümern befindet. Der Kauf der Fläche, die Herstellung, die Beleuchtung, die Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht der Straße/ des Weges obliegen den Eigentümern gemeinschaftlich.

Werden mehr als zwei Grundstücke durch den Privatweg erschlossen, stellt die Stadt diesen im Rahmen des Straßenendausbaus her.

Bei endausgebauten Straßen sind die Zufahrten im Geschäftsbereich Straßenbau und Projektkoordination zu beantragen.

4.2 Die Grundstücksentwässerung

Die Erschließung Ihres Grundstücks und Ihres Hauses umfasst u.a. den ordnungsgemäßen Anschluss an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation sowie die sichere verkehrliche Anbindung. Bei Fragen in Bezug auf den Straßenbau wenden Sie sich bitte an den Geschäftsbereich Straßenbau und Projektkoordination und zur Entwässerung an die Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB).

Entwässerungsanschluss an die öffentliche Kanalisation

Der All-In-Grundstückspreis beinhaltet Ihren Kostenanteil für die Herstellung der öffentlichen Abwasserentsorgungsanlage Ihres Baugebietes sowie den erstmaligen Anschluss Ihres

Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage. Die Anschlüsse für Schmutz- und gegebenenfalls Regenwasser werden in der Regel 1m auf jedes einzelne Grundstück gelegt. Einen Plan mit der Lage und den Sollhöhen der Anschlüsse für Schmutz- und Regenwasser erhalten Sie bei der WEB. Hier erhalten Sie auch die Auskunft, ob für Ihr Grundstück ein Anschlusszwang für Regenwasser besteht. Für die Herstellung der Abwasseranlagen auf Ihrem Grundstück von der Abwasseranfallstelle bis zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation inklusive der dazu erforderlichen Übergabeschächte sind Sie als Bauherr /Baufrau verantwortlich. Bitte beachten Sie hierbei auch die gültige Abwasserbeseitigungssatzung. Die Herstellung dieser sogenannten Grundstücksentwässerungsanlage ist genehmigungspflichtig. Die erforderliche Entwässerungsgenehmigung ist spätestens vier Wochen vor Baubeginn bei der WEB zu beantragen. Die beizufügenden Antragsunterlagen entnehmen Sie dem aktuellen Entwässerungsantragsformular. Das Antragsformular gibt es bei der WEB, im Internet unter https://www.web-wolfsburg.de/

Den erforderlichen amtlichen Lageplan erhalten Sie beim Katasteramt. Die weiteren Unterlagen erstellt Ihnen Ihr Architekt bzw. Bauträger. Die technische Prüfung obliegt der WEB. Erst wenn Sie die Genehmigung erhalten haben, dürfen Sie mit dem Bau beginnen. Bitte beachten Sie: Die neu hergestellte Grundstücksentwässerungsanlage muss von der WEB abgenommen werden. Weiterhin ist die Schmutzwasseranlage von einer zugelassenen Fachfirma im Beisein der WEB auf Dichtheit prüfen zu lassen. Erst nach der erfolgreichen Dichtheitsprüfung und einer Schlussabnahme durch die WEB darf die Grundstücksentwässerungsanlage in Betrieb genommen werden. Beantragen Sie die notwendigen Abnahmen entsprechend den Vorgaben, die in der Entwässerungsgenehmigung festgelegt sind.

Der Umgang mit Niederschlagswasser

Als Haus- und Grundstückseigentümer sind Sie verpflichtet, das auf versiegelter Fläche (z.B. Dächer, Wege) anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß abzuleiten. Dies ist möglich durch:

- die Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation (Entwässerungsgenehmigung erforderlich),

- die ordnungsgemäße Versickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone,

- technische Versickerungsanlagen oder

- die ortsnahe Zuführung zu einem anliegenden Bachlauf (jeweils nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde).

<u>Regenwasserversickerung</u>

1. Das Niederschlagswasser kann über eine Mulden- oder Flächenversickerung abgeleitet werden. Die ordnungsgemäße Errichtung weisen Sie im Zuge des Baugenehmigungs-verfahrens nach.

Fakten:

Die Mulde darf max. eine Tiefe von 0,5m haben, der Mindestabstand zum unterkellerten Gebäude muss 6m, zur Grundstücksgrenze 2m, der Grundwasserflurabstand (gemessen ab Oberkante des Geländes bis zum Grundwasserstand) mind. 1,0 m betragen.

2. Für die Versickerung von Niederschlagswasser in Mulden, Sickerschächten u.a., die tiefer als 0,5m sind oder einen Grundwasserflurabstand von unter 1,0 m aufweisen, ist eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde notwendig. Bitte stellen Sie einen gesonderten Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Unsere Empfehlung:

Wollen Sie Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickern lassen oder in einen Bachlauf einleiten, beantragen Sie dies gleich im Rahmen des Bauantrages, so sparen Sie wertvolle Zeit. Bei Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WEB, der Unteren Wasserbehörde und des Bau-Bürger-Büros jederzeit gern zur Verfügung.

4.3 Die Grünflächen

Bauen greift in die Umwelt ein!

Ideallösungen im Spannungsfeld zwischen Bauen und Umwelt gibt es nicht. Mit intensivem Bemühen durch umweltverträglichem Bauen lassen sich die Auswirkungen jedoch erheblich reduzieren. Mit dem Instrument der Bauleitplanung schaffen die Gemeinden die Grundlage und legen z.B. fest, wie ein Ausgleich für die mit dem Bau von Wohngebäuden einhergehende Versiegelung von Bodenflächen geschaffen werden soll. Darüber hinaus werden Weichen für die Grüngestaltung im Baugebiet gestellt und Pflanzgebote, auch für Privatgrundstücke, festgesetzt.

Jede/-r einzelne Bauherr/-frau kann seinen Beitrag durch landschaftsgerechtes Bauen, durch die Verwendung von umweltgerechten Baumaterialien, durch eine energetische Bauweise und durch das Anlegen von „grünen Oasen“ leisten. Die sorgfältige Eingrünung Ihres Wohnumfeldes und Ihres Hauses ist aus gestalterischen, gesundheitlichen und umweltrelevanten Gründen gleichermaßen wünschenswert.

Sind im Bebauungsplan Festsetzungen für private Grundstücke getroffen, gibt er in der Regel durch den Themenblock Grünordnung auch Antwort zu den drei W-Fragen (wie, was und wo). Bitte schauen Sie sich daraufhin den für Sie maßgeblichen Bebauungsplan noch einmal an. Der Geschäftsbereich Grün hat ein „Merkblatt für private Bauherren über Pflanzbindungen und Gestaltungsvorschläge auf privaten Flächen“ erstellt.

Vorgartengestaltung

Festsetzungen können hier z.B. vorschreiben, dass im Vorgarten ein Laubbaum und ein hochstämmiger Obstbaum gepflanzt werden muss. So wird im Laufe der Jahre erreicht, dass die Vorgärten zusammen mit dem Straßenraum einen einheitlichen ansprechenden Freiraum bilden.

Lärmschutzwall

Zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Verkehrslärm werden in einigen Baugebieten Wälle aus unterschiedlichen Materialien und in verschiedenen Ausführungen gebaut. Diese können

teilweise auf der Fläche des Baugrundstückes liegen und somit die Nutzbarkeit des Grundstücks einschränken.

Steinerne Gärten

§ Nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken müssen Grünflächen sein, soweit diese nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, besagt § 9 Absatz 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Großflächige Versiegelungen nehmen aktuell in Baugebieten immer mehr zu. Schottergärten haben jedoch diverse negative Auswirkungen auf Klima, Insekten oder Starkregenereignisse. Großflächige Versiegelungen haben einen negativen Effekt auf örtliche Hitzeentwicklungen und das Klima. Sie erhitzen sich tagsüber stark, speichern die Wärme und geben sie nachts ab. Das ist bei bepflanzten Flächen nicht der Fall, diese begünstigen durch die Verdunstung von Wasser sogar die Abkühlung. Des Weiteren entziehen Schottergärten Insekten, Bodenlebewesen oder Kleintierarten den Lebensraum und Nahrungsquellen. Folien im Untergrund, oder das Zusetzen von Steinmaterial verhindern die Regenwasserversickerung auf dem Grundstück. Bei Starkregenereignissen kann dies Überschwemmungen begünstigen. Und auch der Pflegeaufwand für Steingärten ist oft höher als gedacht. Laub, Blüten und Samen werden eingetragen. Hierdurch stellt sich mit der Zeit ein Unkrautwachstum ein. Durch Witterung und Algen verfärben sich die Steine, was häufig zum Einsatz von giftigen Pestiziden führt. Das ist auf vegetationslosen Flächen verboten.

Anstelle von vielfältigen Erscheinungsbildern im Wechsel der Jahreszeiten geben im Gegensatz zu einheimischen Pflanzen Steinerne Gärten ganzjährig ein monotones Bild ab. Schotterflächen gelten zudem als befestigte Flächen. Daher müssen sie in der Grundflächenzahl (siehe 3.1 Der Bebauungsplan) berechnet werden!

4.4 Die Abfallentsorgung, die Straßenreinigung, der Winterdienst

Was Sie zu diesem Thema wissen sollten

Die Wolfsburger Abfallwirtschaft und Straßenreinigung (WAS) entsorgt Ihren Müll. Dabei handelt es sich um Rest- und Bioabfälle, Altpapier, Sperrmüll, Elektrogeräte, Alttextilien sowie Problemabfälle. Sie als Eigentümer müssen Ihr Grundstück an die Abfallentsorgung anschließen (Anschluss- und Benutzungszwang). Die WAS berät Sie gerne bei Detailfragen. Für die Abholung der gelben Säcke sowie die Leerung der Altglascontainer sind private Entsorgungsunternehmen verantwortlich. Umfassende Informationen finden Sie auch im Internet unter https://was-wolfsburg.de/. Die Satzungen und Verordnungen finden Sie ebenfalls im Internetangebot der WAS.

Das Angebot

Im Regelfall werden Abfallbehälter in den Größen 120 und 240 Liter aufgestellt. Die graue Tonne ist für Restabfälle, die grüne für Bioabfälle und die blaue für Altpapier (diese fasst immer 240 Liter). Bei größeren Grundstücken kann auch eine weitere Biotonne bestellt werden. Die Behälter müssen auf dem eigenen Grundstück einen Platz finden. Ein Aufstellen im öffentlichen Raum ist nicht erlaubt. Fallen größere Abfallmengen an, besteht die Möglichkeit der gebührenpflichtigen Selbstanlieferung zum Entsorgungszentrum Wolfsburg, Weyhäuser

Weg 3. Genauere Informationen erhalten Sie unter https://www.was-wolfsburg.de/was/entsorgungszentrum.php

Die Müllabfuhr

Die WAS leert grundsätzlich ab 06:00 Uhr am Abholtag die am Fahrbahnrand bereitstehenden Behälter. Bei verspätet bereitgestelltem Behälter besteht kein Recht auf Leerung. Bestimmte Stichstraßen, Privatstraßen sowie Wendehämmer können von den Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Bitte stellen Sie dann Ihren Behälter an der am nächsten zu befahrenden Straße bereit. Bei Unklarheiten wenden Sie sich bitte direkt an die WAS. Die Abholung der gelben Säcke wie auch die Leerung der Altglascontainer im Stadtgebiet haben private Entsorger übernommen. Gelbe Säcke erhalten Sie im Rathaus A, bei der WAS sowie in den Stadt- und Ortsteilsprechstellen. Problemabfälle wie Farben und Lacke sowie Elektrogeräte werden gesondert von der WAS entsorgt. Tipps und Termine sowie Weiteres rund um Abfallentsorgung, Straßenreinigung und Winterdienst können Sie dem jährlich im Dezember an alle Haushalte verteilten Entsorgungsplaner und dem Internetangebot der WAS entnehmen (https://was-wolfsburg.de/). Hier können Sie z.B. einen Sperrmüllantrag bestellen und ein Formular für die Behälterbestellung ausdrucken. Weiterführende Informationen erhalten Sie auch unter: https://www.wolfsburg.de/rathaus/staedtischegesellschaften/was/was-abfallentsorgung

Die Kosten

Es wird eine Einheitsgebühr erhoben, die sich ausschließlich nach der Größe des aufgestellten Restabfallbehälters richtet. Leistungen wie die Bioabfall- und die Altpapierentsorgung sowie die Abholung von angemeldetem Sperrmüll (höchstens 4 Abholtermine pro Jahr, maximal 5 m³ pro Abholung) sind bereits berücksichtigt. Es entstehen keine zusätzlichen Kosten. Sie haben noch weitere Fragen? Die WAS berät Sie gern (Service Center 05361 28-3333).

Straßenreinigung und Winterdienst

Vom gesamten Wolfsburger Straßennetz mit seinen ca. 450 km sind von der WAS 300 km zu reinigen. Satzungen und Verordnungen regeln, welche Straßen und Wege von der WAS zu reinigen sind und wo der Anlieger selbst in der Pflicht ist. Gleiches gilt für den Winterdienst. Hier gilt grundsätzlich, eine Räumpflicht an Werktagen von 07:00 bis 20:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen von 08:00 bis 20:00 Uhr. Art und Umfang der Maßnahmen entnehmen Sie bitte der Internetseite der WAS (https://www.was-wolfsburg.de/was/strassenreinigung.php).

5 Nachhaltiges Bauen

5.1 Umweltverträgliche Baustoffe

Nachhaltigkeit – ein Begriff verändert das Bewusstsein!

Damit ist eine Entwicklung gemeint, die der gegenwärtigen Generation die Befriedigung der eigenen Bedürfnisse erlaubt, ohne diese Fähigkeit der zukünftigen Generation zu gefährden.

Zweifellos greift Bauen in die Umwelt ein. Eine Ideallösung im Spannungsfeld zwischen Bauen und Umwelt gibt es leider nicht. Durch ein nachhaltiges Vorgehen können jedoch das Klima und die schwindenden Ressourcen wie fossile Energien, Trinkwasser, Fläche und die Gesundheit der Menschen geschützt werden. Zukunftsfähiges, umweltbewusstes und nachhaltiges Bauen berücksichtigt diese Aspekte. Eine Minimierung des Ressourcenverbrauchs und der Umweltbelastungen für den ganzen Lebenszyklus eines Gebäudes wird dabei angestrebt. Jede/-r Bauherr/-frau sollte beim Bau seines Eigenheims das Ziel haben, dem Umweltschutz, der Ökonomie und den sozialen Bedürfnissen Rechnung zu tragen.

Verwendung von umweltverträglichen Materialien: Baustoffe

Das sind Materialien und Bauarten, die hinsichtlich ihrer Gewinnung und Herstellung, sowie ihres Einbaus und ihres Lebenszyklus geringe Umweltauswirkungen haben. Massive Baustoffe wie Ziegel, Beton und Kalkmörtel können Sie unbedenklich verwenden. Zu ihrer Herstellung wird zwar Energie eingesetzt, aber die lange Lebensdauer, die hohe Festigkeit und die Widerstandkraft gegen äußere Einwirkungen (Sturm, Unwetter) rechtfertigt dieses. Ähnliches gilt auch für Stahl.

Holz ist ein nachwachsender, umweltverträglicher Baustoff, der schon seit Jahrhunderten zum Bau von Häusern genutzt wird. Neue Fertigungs- und Konstruktionstechniken (z. B. Leimschichttechnik, Holzwerkstoffe) sowie hohe Maßgenauigkeit bei weitgehender Vorfertigung sind Vorteile, die diesen Werkstoff wieder aktuell und attraktiv machen. Bitte achten Sie auf die Herkunft und bevorzugen Sie aus Umweltgesichtspunkten heimische Hölzer.

Dämmstoffe

Bautechnische Dämmstoffe sind poröse Stoffe mit niedriger Rohdichte, die meist in Form von Matten, Platten oder Schüttungen zur Wärmedämmung (Kälteschutz) und/oder zur Schalldämmung (Vermeidung der Entstehung von Schallschwingungen, Verminderung ihrer Übertragung) dienen.

Es gibt organische Dämmstoffe wie Holzprodukte (Holzspan- und Holzfasererzeugnisse) und Kunstharzschäume (Schaumstoffe) sowie auch Kork, Torf, Stroh, Seegras, Kokosfasern. Anorganische Dämmstoffe sind Kieselgur, Blähperlit, Blähglimmer, Schaumsand und -glas. Die Wärmedämmung poriger Stoffe beruht auf dem Anteil eingeschlossener Luftteilchen. Wer baut, will sichergehen, dass die verwendeten Materialien nicht krankmachen. Gesundheitsverträgliche Bauprodukte können Sie z. B. an einem Gütesiegel erkennen! Lassen Sie sich rechtzeitig beraten.

5.2 Energiesparendes Bauen - Wärmeschutz

Ökologisches, energiesparendes, umweltverträgliches Bauen

Dies sind Schlagwörter, die uns tagtäglich in Funk und Fernsehen und in der örtlichen Tages- und Fachpresse begegnen. All diesen Begrifflichkeiten ist gemein, dass die mit dem Bauen ausgelösten Belastungen möglichst minimiert und damit auch in Zukunft Umwelt und Mensch gleichermaßen geschützt werden sollen.

Der heutige Umgang mit den verfügbaren und erneuerbaren Ressourcen wird unsere Umwelt in Zukunft entscheidend mitbestimmen. Die Eigentümer von Wohnimmobilien stellen sich in Anbetracht der steigenden Energiepreise die Frage nach sinnvollen und wirtschaftlichen Sparpotenzialen.

Energiesparendes Bauen ist in der heutigen Zeit ein zentrales Leistungserfordernis auch im Bereich des privaten Wohnungsbaus. Im Vorfeld insbesondere von Neubaurealisierungen ist es deshalb wichtig, dass Sie sich frühzeitig durch kompetente Fachberatungen selbst einen Überblick verschaffen und sich bei der konkreten Planung Ihres Traumhauses durch Ihren Architekten oder Entwurfsverfasser und durch einen Energieberater unterstützen lassen.

Energiesparendes Bauen umfasst die Herstellung (auch der Baustoffe) und die Nutzung eines Gebäudes oder eines Bauteils. Kriterien für energiesparendes Bauen können sein:

- guter Wärmeschutz der Außenbauteile,
- Kompaktheit der Gebäudeform,
- Vermeidung von Kältebrücken,
- Winddichtigkeit der Außenhülle,
- effiziente Wärmeerzeugung,
- kontrollierte Wohnungslüftung,
- sparsame Haushaltsgeräte.

Der Einfachheit halber sei nur auf einige wenige wichtige Aspekte hingewiesen.

Wärmeschutz Ihres Hauses

Der größte Energiefresser im Haushalt ist die Raumheizung. Sie bietet naturgemäß deshalb in der Regel auch das größte Einsparpotenzial im gesamten Energiesektor. Wenn man entsprechenden Untersuchungen Glauben schenken darf, verbrauchen die privaten Haushalte über 30 % der gesamten Endenergie. Der größte Anteil des privaten Energiebedarfs wiederum entfällt auf die Raumheizung, was in erster Linie aus dem hohen Anspruch der Hausbewohner an den Wohnkomfort resultiert. Das Ziel sollte sein: Hoher Wohnkomfort und zugleich geringer Energieverbrauch. Hier für Sie einige ausgesuchte Hinweise:

Eine optimale Wärmenutzung bzw. ein Wärmeverlust kann z. B. schon durch die Lage in der Landschaft, die Ausrichtung, die äußere Gestaltung, die Grundrissanordnung eines Hauses und durch die Ausrichtung zur Sonne vorprogrammiert werden. Der Wärmeschutz von Gebäuden wird durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) geregelt. Sie enthält Festlegungen, die nicht unterschritten werden dürfen (Energiekennzahlen bzw. zulässige Wärmedurchgangswerte). Die Kontrolle obliegt den bauvorlageberechtigten Architekten oder

den örtlichen Bauämtern, die die Einhaltung der Normwerte bei Neubauten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfen.

Wärmeverluste treten bei Gebäuden vor allem durch die sogenannten Umfassungsbauteile, das sind Fußböden, Außenwände und Dächer sowie bei Fenstern und Außentüren, auf. Da die Außentemperaturen in der Regel wesentlich geringer als die Temperaturen innerhalb eines Hauses sind, entweicht die kostbar erzeugte Wärme insbesondere durch diese Bauteile. Mit der Dicke der Dämmstoffe in Dach und Wänden können Sie den Wärmeschutz schon wesentlich beeinflussen.

Mit der Entscheidung über die Größe, die Lage und den korrekten Einbau der Fenster treffen Sie eine weitere Vorentscheidung über den zukünftigen Energieeinsatz Ihres Hauses. Im Übrigen sind Fenster der neuen Generation durch technische Fortentwicklung keine Schwachpunkte für Wärmeverluste mehr. Innovative industrielle Entwicklungen z. B. durch farbneutrale Beschichtungen der Glasflächen reduzieren die Wärmeabgabe von innen nach außen.

5.3 Energiesparendes Bauen - Energieträger

Ihr persönliches Verhalten

Den Energieverbrauch bestimmen nicht nur die technischen Alternativen zur Erzeugung und Reduzierung von Wärme, sondern sehr wesentlich wird der Verbrauch durch das Verhalten der einzelnen Bewohner gesteuert. Mit der richtigen Einstellung (Abstimmung der einzelnen Heizkomponenten) und der kontinuierlichen Wartung der technischen Anlagen Ihres Hauses legen Sie die Basis für einen optimalen Energieeinsatz. Mit der Wahl der Raumtemperatur haben Sie es in der Hand, Energie noch effektiver einzusetzen. 20 °C im Wohnbereich sind in unseren klimatischen Verhältnissen ausreichend. In der Küche entsteht durch Kochen und Backen zusätzliche Hitze, sodass hier 18 °C hinreichend sind. In Schlafzimmern sollte die Raumtemperatur unter 17 °C liegen. Gerade durch Überheizung der Räume wird viel Energie vergeudet. Nutzen Sie die Möglichkeiten der zentralen und selbstständigen Steuerung Ihrer Anlagen, z. B. durch Reduzierung oder Abschaltung der Wärmezufuhr in Abhängigkeit von der Außentemperatur (oder Tages- und Nachtzeit).

Bedenken Sie: Überheizte Räume sind Ihrer Gesundheit nicht zuträglich, sondern bewirken meist das Gegenteil. Sorgen Sie für eine ausreichende Lüftung der Räume. Verheizen Sie nicht Ihr Geld!

Die Art der Heizung

Im Gesamtkonzept eines energiesparenden Hauses spielen die technischen Anlagen zur Heizung, Lüftung und Energieversorgung eine wichtige Rolle. Die richtige Wahl der Heizenergie ist abhängig von der Wohngegend, der Verfügbarkeit der verschiedenen Brennstoffarten und den baulichen Vorschriften. Das Gebäudeenergiegesetz schreibt vor, dass ab 2024 in Neubauten in Neubaugebieten neu installierte Heizungen mindestens 65 % erneuerbare Energie nutzen müssen.

Fernwärme

Viele Ortsteile und insbesondere die Kernstadt sind an das Fernwärmenetz der LSW angeschlossen und nutzen die umweltschonende Energieart. Seit über 65 Jahren wird Fernwärme in Wolfsburg für Raumheizung, Lüftungsanlagen und Wassererwärmung genutzt. Erzeugt wird sie in den Heizkraftwerken der VW Kraftwerk GmbH nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK). Durch die gleichzeitige Abgabe von Wärme und Strom wird ein sehr hoher Nutzungsgrad im Kraftwerk erreicht, der hilft, Brennstoffe einzusparen und die Umwelt zu schonen. Der Ausstoß von Treibhausgasen, insbesondere von Kohlenstoffdioxid und Schwefeldioxid, wird merklich gesenkt. Der Ausbau des Fernwärmenetzes wird von der LSW, einem städtischen Beteiligungsunternehmen, kontinuierlich fortgesetzt.

In einigen Baugebieten von Wolfsburg haben Sie die Wahl und können andere Energieträger zum Einsatz bringen, in anderen wiederum ist der Einsatz von Fernwärme durch erlassene Satzungen vorgeschrieben.

Wenden Sie sich mit Ihren Fragen bitte an die städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Bau-Bürger-Büro oder an die LSW.

Erdgas

In den Ortsteilen Almke, Barnstorf, Brackstedt, Hattorf, Heiligendorf, Neindorf, Nordsteimke und Velstove können Sie alternativ einen Erdgasanschluss wählen. Erdgas weist relativ günstige Schadstoffwerte bei der Verbrennung, z. B. kaum Ruß und Kohlenmonoxid (CO) und relativ wenig Stickoxide (NOx), auf und ist deshalb ein umweltverträglicherer Primärenergieträger als Erdöl oder Kohle. Nichtsdestotrotz handelt es sich bei Erdgas um einen fossilen Brennstoff, der bei seiner Verbrennung Kohlendioxid (CO2) freisetzt. Dies steht im Widerspruch zu den Bemühungen den Ausstoß von Treibhausgasen zu reduzieren, um dem Klimawandel entgegenzuwirken. Außerdem muss Erdgas oftmals importiert werden, was zu geopolitischen Abhängigkeiten führen kann. Zudem können Preisschwankungen auf dem globalen Energiemarkt Auswirkungen auf die Kosten für Verbraucher haben. Die Entscheidung für oder gegen den Einsatz von Erdgas sollte daher unter Berücksichtigung der individuellen Umstände, der Verfügbarkeit von Alternativen und der langfristigen Auswirkungen auf die Umwelt getroffen werden. Die Anwendungsberatung der LSW unterstützt Sie.

Erdöl

Erdöl ist nach wie vor der wichtigste Energielieferant der Welt. Jeder sechste Liter des weltweit geförderten Öls wird dabei in der EU verbraucht. Da die eigenen Vorkommen nahezu erschöpft sind, wird in den kommenden Jahren die Abhängigkeit von Öl- und Gasimporten steigen.

Erdöl gehört zu den fossilen Brennstoffen. Die mit der Nutzung verbundenen Umweltprobleme, die Auswirkungen auf das Klima (durch Verbrennung freiwerdendes CO2) und die begrenzte Verfügbarkeit sind bekannt. Daher sind Ölkessel ein Auslaufmodell. Ab 2045 dürfen Heizkessel nicht mehr mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.

Regenerative Energien

Dies sind Energieträger, die sich auf natürliche Weise in menschlichen Zeitmaßstäben erneuern. Sie haben sich zu einer langfristigen Alternative zu den fossilen Energien entwickelt und tragen im Idealfall nicht zur globalen Erwärmung bei, da bei der Nutzung der meisten

erneuerbaren Energien kaum CO2 ausgestoßen wird. Um die Energieversorgung mittel- und langfristig zu sichern, ist die Stärkung der erneuerbaren Energien ebenso nötig wie die Reduzierung des Energieverbrauchs und die Steigerung der Energieeffizienz. Zu den erneuerbaren Energien zählen Sonnenenergie, Windkraft, Wasserkraft, Biomasse, Biogas, Pflanzenöl, Scheitholz, Holzpellets und Holzhackschnitzel.

Sonnenenergie

Die Sonne ist die Hauptenergiequelle der Erde. Sie ist im Gegensatz zu fossilen Energieträgern unbegrenzt verfügbar, fällt aber nicht konstant an. Durch die Umwandlung der Sonnenstrahlung gibt es verschiedene Nutzungsmöglichkeiten z. B. der Wärmegewinnung durch passive Maßnahmen (Fenster, transparente Wärmedämmung) und aktive Systeme wie Kollektoren, durch Stromerzeugung mit Photovoltaik- Anlagen (Solarzellen) und durch die Produktion von Biomasse. Die Rentabilität der Systeme wird durch standortabhängige Faktoren (z. B. Klima, Lage) bestimmt. Die Sonnenenergie kann thermisch genutzt oder durch Photovoltaik in elektrische Energie umgewandelt werden. Da Ertrag und Bedarf nur schwierig aufeinander abzustimmen sind, ist oft eine Zwischenspeicherung erforderlich, um eine bedarfsgerechte zeitverzögerte Wiedergabe realisieren zu können.

Aktive Systeme sind technische Einrichtungen, die mit der Sonnenstrahlung Energiegewinnung betreiben. Sie ermöglichen die Nutzung der Sonnenstrahlung über die Heizung hinaus auch für Brauchwassererwärmung, Prozesswärme und zur Elektrizitätserzeugung. Ob und welche Nutzung der Sonnenenergie für Sie in Betracht kommt, hängt nicht zuletzt auch von Ihren finanziellen Möglichkeiten ab. Bitte lassen Sie sich von Ihrem Architekten und Ihrem Energieberater umfassend informieren, recherchieren Sie im Internet, nutzen und werten Sie Testergebnisse für sich aus. Auskünfte erhalten Sie auch bei den Mitarbeitern im Umweltamt. Vorab schauen Sie noch in den Bebauungsplan, weil unter Umständen bestimmte Heizmaterialien (z. B. feste Brennstoffe) in Ihrem Baugebiet nicht zum Einsatz gebracht werden dürfen.

Befreiungen vom Anschluss- und Benutzungszwang der Fernwärme

Unter Umstanden kann für Eigentümer von Grundstücken auf Antrag eine Befreiung erteilt werden, wenn die Versorgung des Grundstücks mit Wärme durch regenerative Energiequellen (z. B. Solartechnik, elektrisch betriebene Wärmepumpen) erfolgen soll. Sinnvoll ist es den Antrag, der bei dem Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung einzureichen ist, parallel zum Bauantrag zu stellen. Nähere Informationen zur Befreiung erhalten Sie vom Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung, Tel.: 05361/ 28-2264. Wir empfehlen, auch eine kostenlose Beratung bei Ihrem Energieversorger wahrzunehmen.

5.4 Energiesparendes Bauen - Neue Heiztechnologie

Neue Energieträger

Es gibt viele Energiequellen, aus denen Wärme gewonnen wird. In Deutschland werden heute nur etwas mehr als 10 % Wärme durch erneuerbare Energien gewonnen. Der Rest kommt aus fossilen Energiequellen wie Erdgas, Öl und Kohle. Erneuerbare Energien sind umweltfreundlicher. Als erneuerbare Energien werden Energiequellen bezeichnet, die nach menschlichem Ermessen auch in absehbarer Zukunft nicht versiegen (Sonne, Erdwärme, Luft, Wasser, Wind und Biomasse).

Die Wärmepumpe

Mit einer Wärmepumpe lässt sich im Erdboden oder in der Umgebungsluft gespeicherte Sonnenenergie für Heizung und Warmwasserbereitung nutzen. Mittlerweile gibt es kompakte Wärmepumpen mit integriertem Brauchwarmwasserspeicher, die beinahe für jedes Hauskonzept geeignet sind. Ideal ist der Betrieb einer Wärmepumpe im Zusammenspiel mit einer sogenannten Niedertemperaturheizung. Dabei wird der Wohnraum mit einer Fußbodenheizung oder mit Niedertemperaturheizkörpern erwärmt. Im Vergleich zu anderen alternativen Methoden der Energiegewinnung ist die Wärmepumpe als einziges Heizsystem in der Lage, in der Umwelt gespeicherte Sonnenenergie zum Heizen zu nutzen.

Bitte beachten Sie vor der Anschaffung folgenden Hinweis: Elektrische Geräte zur Heizung (u. a. auch Wärmepumpen) bedürfen aus netztechnischen Gründen der Zustimmung durch den Netzbetreiber LSW.

Wärmepumpen werden vom Bundesamt für Wirtschafts- und Ausfuhrkontrolle gefördert (siehe https://www.bafa.de/DE/Home/home_node.html). Man unterscheidet drei Arten von Wärmepumpen: Wasser/Wasser-, Sole/Wasser- und Luft/Wasser-Wärmepumpen. Während Erstere die Energie aus dem Grundwasser beziehen, nutzen Sole/Wasser-Wärmepumpen die Erdwärme. Da das Erdreich im Sommer entstehende Wärme viele Monate lang speichern kann, sind Sole/Wasser-Wärmepumpen im Allgemeinen effizienter als Luft/Wasser-Wärmepumpen, die ihren Wärmehunger direkt aus der Umgebungsluft stillen. Der Vorteil der Luft/Wasser-Wärmepumpen liegt dagegen in den niedrigeren Installationskosten und der Flexibilität der Anlagen. Sie können fast überall eingesetzt werden. Auch Erdarbeiten erübrigen sich, da sich die Geräte direkt aus der Luft bedienen. Um eine Sole/Wasser-Wärmepumpe zu betreiben, sind dagegen sogenannte Erdkollektoren oder Erdsonden notwendig, die in ausreichender Tiefe verlegt werden müssen.

Energieträger Holzpellets

Moderne Holzpellet-Heizungen sind genauso automatisiert wie Öl- oder Gasheizungen und sparen gegenüber fossilen Brennstoffen rund 40 % der Heizkosten. Da die Mini-Briketts ohne chemische Bindemittel aus Resten der Holzbe- und -verarbeitung hergestellt werden, sind sie ein günstiger und umweltfreundlicher Brennstoff. Holzpellets-Heizanlagen sind eine Zukunftstechnologie.

Holzheizungen sind sehr emissionsarm. Sie setzen lediglich das CO2 frei, das im Holz gespeichert ist. Der Einbau von Pellet-, Holzhackschnitzelöfen und Scheitholzvergaserkessel wird vom Bundesamt für Wirtschafts- und Ausfuhrkontrolle gefördert (siehe https://www.bafa.de/DE/Home/home_node.html. Holzpellett-Heizungen sind in manchen Baugebieten durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgeschlossen. Hierzu wenden Sie sich bitte an das Bau-Bürger-Büro.

5.5 Der Energiepass

Energiepass

Im Falle eines Neubaus gilt die Wärmebedarfsberechnung, die in jedem Fall erstellt werden muss. Der Energieausweis bewertet die energetische Qualität von Gebäuden und liefert Mietern und Käufern eine wertvolle Entscheidungshilfe, um dauerhaft Energie und Heizkosten

zu sparen. Der Energieausweis dient ausschließlich der Information und hat eine Gültigkeit von 10 Jahren. Erstellt wird der Energieausweis von ausgewiesenen Fachleuten und zwar entweder verbrauchs- oder bedarfsorientiert. Die verbrauchsorientierte Berechnung erfolgt auf Basis des bisherigen Energieverbrauchs eines Hauses und ist daher nur bedingt aussagefähig, weil das Heizverhalten der Bewohner die wesentliche Rolle spielt. Bei dem bedarfsorientierten Energiepass berücksichtigt der Gutachter die technischen Gegebenheiten (Wärmeschutz und die Heizanlage des Gebäudes).

Eine günstige Energiebilanz ist aber spätestens beim Verkauf oder bei Neuvermietung ein wichtiges Argument. Seit 1. Juli 2008 ist der Energiepass im Verkaufs- oder Vermietungsfall vorzulegen, wenn das Gebäude vor 1965 gebaut wurde. Ab 1. Januar 2009 für Gebäude, die nach 1965 gebaut wurden. Wird ein Gebäude bzw. eine Wohnung nicht neu vermietet oder verkauft, besteht auch keine Verpflichtung, einen Energieausweis erstellen zu lassen. Haben Sie dazu Fragen, helfen Ihnen gern die Verbraucherzentrale, Energieberater, Bausparkassen usw. Die Energieeinsparverordnung finden Sie auch unter https://bmdv.bund.de/DE/Home/home.html im Internet.

Was verbirgt sich hinter den Bezeichnungen Niedrigenergiehaus, KfW-Effizienzhaus, Passivhaus, Nullheizenergiehaus, Plusenergiehaus?

Ein nach der Wärmeschutzverordnung von 1995 gebautes Haus benötigt je nach Oberflächen-Volumen-Verhältnis und je nach Lüftungsverhalten im Durchschnitt zwischen 80 und 130 kWh Endenergie je m² Wohnfläche und Jahr, was bedeutet, dass zwischen 8 und 13 Liter Heizöl pro m² und Jahr verbraucht werden. In der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV von 2009) wurden die Anforderungen an Wärmeschutz- und Heizungsanlage zusammengefasst, sodass der Gesamtheizbedarf eines Hauses ermittelt und bewertet werden kann.

Niedrigenergiehaus

Für Niedrigenergiehäuser gibt es verschiedene Definitionen. Gebäude, die den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1995 genügen, werden häufig schon als Niedrigenergiehäuser bezeichnet. Üblicherweise werden jedoch nur solche Gebäude, deren Heizwärmebedarf 20 bis 30 % unter den Anforderungen der EnEV 2009 liegen, als Niedrigenergiehäuser bezeichnet. Der Wärmebedarf liegt dann zwischen 50 und 70 kWh/m² und zwischen 5 und 7 Liter Heizöl pro m² und Jahr.

KfW-Effizienzhaus

Die KfW-Effizienzhäuser stehen für einen sehr niedrigen Energiebedarf. Sie unterschreiten deutlich die gesetzlichen Vorgaben der EnEV. Das KfW-Effizienzhaus-40 unterschreitet beispielsweise die Vorgaben der aktuellen EnEV um 60 %.

Passivhaus

„Ein Passivhaus ist ein Gebäude, in welchem die thermische Behaglichkeit allein durch Nachheizen oder Nachkühlen des Frischluftvolumenstroms, der für ausreichende Luftqualität erforderlich ist, gewährleistet werden kann – ohne dazu zusätzlich Umluft zu verwenden.“ Die Bezeichnung „Passivhaus“ wurde deshalb gewählt, weil der überwiegende Teil des Wärmebedarfs aus „passiven“ Quellen gedeckt wird, wie Sonneneinstrahlung und Abwärme von Personen und technischen Geräten. Das Ergebnis ist ein hoher Wohnkomfort gekoppelt mit einem niedrigen Energieverbrauch. Passivhäuser zählen zu den Niedrigenergiehäusern.

Nullheizenergiehaus

Der Gebäudetyp ist vergleichbar mit dem Passivhaus. Die Wärmedämmung ist jedoch so gut, dass bei entsprechenden internen und solaren Wärmegewinnen die Nachheizung der Zuluft entfallen kann. Der technische Aufwand ist zurzeit noch sehr hoch, ebenso wie die damit verbundenen Kosten.

Plusenergiehaus

Das Gebäude gewinnt mehr Energie als es von außen (z.B. Strom, Gas Öl) bezieht. Die benötigte Energie wird vor allem über Photovoltaik, Solaranlagen und Geothermie nahezu CO2-frei erzeugt.

5.6 Energiespartipps

1. Wärmedämmung

Mit einer Wärmedämmung von mind. 14 cm in der Außenwand und einer Dämmung von mind. 25 cm im Dach können erhebliche Energieeinsparungen erzielt werden. Bei der Haustür und den Fenstern sollte der Wärmedurchgangskoeffizient unter 1,1 liegen.

2. In nicht genutzten Räumen Temperatur absenken!

Bis zu 2-5 % Energieeinsparung sind möglich. Man sollte allerdings beachten, dass die Türen der abgesenkten Räume geschlossen bleiben, da die ausströmende Kaltluft zu Zugserscheinungen führt und die einfließende Warmluft ihre Feuchtigkeit an die kalten Wände abgibt.

3. Absenkung der Raumtemperatur um 1 Grad Celsius!

5 -7 % Energieeinsparung erzielbar. Hierbei ist zu beachten, dass die Heizkörper in diesen Räumen nicht bei jeder Abwesenheit abgedreht werden. Man sollte dauerhaft heizen, damit die Wände nicht auskühlen. Für das Wohlbefinden sind die Raumtemperatur und die Temperatur der Wände ausschlaggebend.

4. Stoßlüften

Statt dauerhaft gekippter Fenster ist Stoßlüften effektiv. Bis zu 4 % Energieeinsparung ist möglich. Wenn aber zu lange gelüftet wird, erhöht sich der Energieverbrauch um über 10 %.

5. Ausdehnung der Nachtabsenkung je Stunde

Bis zu 2 % Energieeinsparung. Hier sollte die Raumtemperatur auf eine Grundtemperatur gesenkt und über eine Regelung für ein rechtzeitiges Aufheizen gesorgt werden.

6. Regelmäßige Wartung und Überprüfung der Heizungsanlage

Bis zu 20 % Energieeinsparung. Man sollte regelmäßig (einmal im Jahr) die Heizung von einem Fachmann überprüfen und reinigen lassen, Staubablagerungen und Verbrennungsrückstände in der Heizungsanlage sind unvermeidbar. Durch eine regelmäßige Wartung sichern Sie sich eine lange Lebensdauer und einen sicheren Betrieb Ihres Gerätes.

Die durch die Verbrennung entstehenden Verschmutzungen der Heizflächen tragen nicht unwesentlich zu einer Erhöhung der Heizkosten bei.

7. Einbau von Isolierverglasung

In Abhängigkeit der bisherigen Wohnsituation ist bis zu 15 % Energieeinsparung möglich.

8. Entlüften der Heizkörper

Um eine optimale Wärmeabgabe zu gewährleisten, sollten die Heizkörper vor jeder Heizperiode entlüftet werden. Ein Luftpolster führt zu einer Verringerung der Heizleistung, der Heizkörper wird im oberen Bereich nicht mehr warm.

9. Wasser nachfüllen

Um eine optimale Funktion der Heizungsanlage zu erreichen, darf der Anlagendruck nicht unter 1,5 bar (bei Dachzentralen 1,0 bar) absinken. Bei Unterschreitung des Mindestdruckes werden die obersten Heizkörper nicht mehr ausreichend erwärmt, es muss Wasser nachgefüllt werden.

Bitte beachten Sie: Diese Werte sind durch Statistiken belegt, allerdings sind sie nicht beliebig auf alle Heizungsanlagen übertragbar. Bei alten Anlagen ist das Einsparpotenzial wesentlich höher als bei Neuanlagen!

10. Hydraulischer Heizungsabgleich

Eine sehr effektive Maßnahme, um mit wenig Aufwand Heizkosten zu sparen. Durch den Abgleich wird die Wärme optimal im Haus verteilt. Die Durchführung eines hydraulischen Heizungsabgleichs wird von der Stadt Wolfsburg gefördert. Lassen Sie sich von der Wolfsburger EnergieAgentur beraten. www.energieagentur-wolfsburg.de.

6 Anhang

Im Anhang wird auf Links der jeweiligen Dokumente verwiesen, um die Aktualität der Dokumente zu gewährleisten.

6.1 Grundstücksantrag – Kauf eines städtischen Grundstücks

Siehe unter: https://rathausonline.wolfsburg.de/dienstleistungen/-/egov-bis-detail/dienstleistung/2547/show

6.2 Bauantragsformulare

Siehe unter:
https://www.wolfsburg.de/bauenwohnen/antraege-und-genehmigungen

6.3 WEB – Entwässerungsantrag

Siehe unter:

https://www.web-wolfsburg.de/downloads/

6.4 WAS – Behälteranmeldung

Siehe unter:

https://was-wolfsburg.de/was/formular.php

6.5 Beispielkaufvertrag für städtische Grundstücke

Einleitender Hinweis:
Der nachfolgende Vertrag ist ein **Muster**. Flächenbezogene Festlegungen zu Kampfmittelbelastungen, Altlasten, Vorschriften zu Heizungsformen u. a. werden jeweils Grundstücksbezogen geprüft und bei Bedarf eingearbeitet.
Ebenso können sich durch die Weiterentwicklung der Rechtsprechung oder der gesetzlichen Grundlagen Anpassungsbedarfe ergeben.

Verhandelt

zu Wolfsburg

am

Vor dem unterzeichnenden Notar

mit dem Amtssitz in Wolfsburg erschienen heute

1. für die Stadt Wolfsburg
   ,
   geschäftsansässig Porschestraße 49, 38440 Wolfsburg
   unter Bezugnahme auf die bei den Generalakten des Amtsgerichts Wolfsburg unter dem Geschäftszeichen hinterlegte Vollmacht vom
   - ausgewiesen durch gültigen BPA -
   - dem Notar von Person bekannt

2.

   - ausgewiesen durch gültigen BPA -
   - dem Notar von Person bekannt

MUSTER

Der Erschienene zu 1. erklärte, dass er die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen, sondern für die Stadt Wolfsburg (nachfolgend Stadt genannt) als deren Vertreter abgebe.

Die Erschienenen zu 2. werden nachfolgend als „der Käufer“ genannt.

Der Notar befragte die Vertragsbeteiligten nach einer Vorbefassung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 7 Beurkundungsgesetz; eine derartige Vorbefassung wurde von den Beteiligten verneint. Die Erschienenen zu 2. erklärten mit Hinweis auf § 17 Abs. 2 a Beurkundungsgesetz, dass sie den Entwurf des Kaufvertrages in der beabsichtigten Fassung vom Notar mindestens 2 Wochen vor der Beurkundung erhalten haben und sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen.

Die Erschienenen baten um die Beurkundung des nachstehenden

Kaufvertrages nebst Auflassung

und erklärten:

§ 1
Vertragsgegenstand, Belastungen, Verkauf

(1) Die Stadt ist Eigentümerin des im Grundbuch von Blatt , eingetragenen Grundstückes (Flurstück , Flur von) in Größe von m².

(2) Das vorgenannte Grundstück veräußert die Stadt Wolfsburg an den Käufer je zur ideellen Hälfte.

(3) Die Veräußerung erfolgt in Abteilung II und Abteilung III des Grundbuches lastenfrei. Das Grundstück ist unbelastet.

(4) Der Notar hat das Grundbuch eingesehen bzw. einsehen lassen am .

§ 2
Kaufpreis, Kaufpreisfälligkeit

(1) Der Kaufpreis beträgt

(in Worten: /100 Euro).

Er ist - unabhängig von der jeweiligen Art seiner Finanzierung - am fällig und auf ein Konto der Stadtkasse (z.B. **Sparkasse Celle-Gifhorn-Wolfsburg, *IBAN , BIC***) unter Angabe des Verwendungszweckes zu überweisen. Der Kaufpreis reduziert sich um die von dem Käufer geleistete Anzahlung. Die Höhe der Anzahlung beträgt . Der bereinigte Kaufpreis beträgt .

(2) Der Kaufpreis muss bei Fälligkeit auf einem städtischen Konto eingegangen sein. Anderenfalls kommt der Käufer in Verzug. Der Notar hat die Beteiligten auf die Verzugsfolgen hingewiesen, insbesondere darauf, dass gem. §§ 288, 247 BGB der Verzugszinssatz für das Jahr 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz beträgt. Darüber hinaus bleiben weitergehende Rechte der Stadt für den Fall des Verzugs bestehen.

(3) Der Käufer – mehrere als Gesamtschuldner – unterwirft sich wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises samt der vereinbarten Verzugs-

MUSTER

zinsen gem. § 288 Abs. 2 BGB hieraus ab Kaufpreisfälligkeit der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.
Auf Antrag – jedoch erst nach Fälligkeit – kann der Stadt ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden.

(4) Der Notar wies die Erschienenen im Hinblick auf § 16 a GwG darauf hin, dass der von dem Käufer zu zahlende Kaufpreis nur dann die vertragliche Zahlungsverpflichtung tilgt, wenn die Zahlung durch Überweisung in Euro erfolgt. Barzahlungen oder Gegenleistungen in der Form einer Kryptowährung wie auch die Übergabe von Gold, Platin, anderen Edelmetallen oder Edelsteinen führen nicht zu einer Erfüllung des Zahlungsanspruchs der Verkäuferin. Der Käufer verpflichtet sich, das die Überweisung durchführende Kreditinstitut zu veranlassen, dem Notar die erfolgte Zahlung auf die Kaufpreisschuld durch Überweisung schriftlich zu bestätigen.

§ 3
Beiträge

(1) Der Erschließungsbeitrag gemäß Baugesetzbuch (BauGB) für die Erschließungsanlage ist durch Abschluss eines öffentlich rechtlichen Ablösungsvertrages geregelt worden. Mit der Zahlung des dort vereinbarten Betrages sind sämtliche Kosten der Ersterschließung abgegolten, soweit nicht nachfolgend anderweitig geregelt.

(2) Der Käufer hat einen grundstücksbezogenen Anteil am Investitionsaufwand des öffentlichen Entwässerungsnetzes (Abwasserbeitrag) der Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB) in Höhe von

(in Worten: /100 Euro)

zu zahlen. Dieser Betrag ist am fällig und ausschließlich auf ein Konto der WEB (Nord/LB, IBAN DE , BIC) unter Angabe des Verwendungszweckes 109/Abwasserbeitrag zu überweisen.

(3) Bei Zahlungsverzug gilt die Regelung des § 2 Abs. (2) und (3) entsprechend.

(4) Nicht im Erschließungsbeitrag und im Investitionskostenanteil enthalten sind die Kosten für den Anschluss des Grundstückes an die Wärme-, Wasser- und Stromversorgung und gegebenenfalls die Kosten eines Zweitanschlusses an das öffentliche Entwässerungssystem (u. dgl.); diese Kosten sind nach Maßgabe der jeweiligen Satzung/Vorschrift gesondert vom Käufer zu tragen. Dasselbe gilt für die Kosten eines im Zuge späterer Erneuerung der Erschließungsanlage etwa fällig werdenden Straßenbaubeitrages.

§ 4
Übergabe/Gewährleistung

(1) Die Übergabe des Grundstückes erfolgt zum .

(2) Mit der Übergabe gehen sämtliche auf dem Grundstück ruhenden Steuern, Lasten und Abgaben auf den Käufer über. Die Zahlungsaufforderungen hierüber können einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Der Käufer verzichtet diesbezüglich auf die Einrede der Verjährung. Die Haftpflicht übernimmt der Käufer am Tag nach der Beurkundung dieses Vertrages; zugleich geht – im Innenverhältnis zwischen den Parteien – auch die Verkehrssicherungspflicht über.

MUSTER

Dem Käufer obliegt von diesem Tage an – auch für den Fall ggf. noch nicht erfolgter öffentlicher Widmung – ebenso die Pflicht zur Straßenreinigung (Sommer- und Winterreinigung) analog den ortsrechtlichen Bestimmungen. Er hat die Stadt von etwaigen Ansprüchen Dritter freizustellen, die auf dem Zustand des Grundstücks, der Straßenflächen oder nachbarrechtlichen Verhältnissen beruhen.

(3) Der Vertragsgegenstand wird verkauft unter Gewähr für den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang, soweit nicht Verpflichtungen/Belastungen ausdrücklich aus diesem Vertrag übernommen werden

(4) Der Käufer hat das Grundstück genau besichtigt und kauft es im augenscheinlichen Zustand bzw. wie es steht und liegt. Die Beteiligten vereinbaren die Bebaubarkeit des Grundstückes (entsprechend des geltenden Baurechts) als Beschaffenheit im Sinne des § 434 Abs. 2 Ziff. 1 BGB, ohne dass die Stadt hierfür eine Garantie übernimmt; das Grundstück soll mit einem Wohngebäude zur Eigennutzung bebaut werden. Im Übrigen werden die Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstückes ausgeschlossen. Die Stadt haftet insbesondere nicht für das Flächenmaß und die Beschaffenheit (z. B. geologische Verhältnisse, Baugrundeigenschaften, Bodenbeschaffenheit, Kontaminationen, Grundwasserverhältnisse) des Grundstückes. Dem Käufer obliegt es, eine grundstücks-/baufeldbezogene Bodenuntersuchung zu beauftragen, um die erforderlichen Gründungsmaßnahmen zu ermitteln.

(5) Von dem Ausschluss der Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstückes sind ausgenommen Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Stadt die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Stadt beruhen. Einer Pflichtverletzung der Stadt steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Die Stadt versichert, dass ihr versteckte Mängel nicht bekannt sind.

§ 5
Eigennutzungsverpflichtung

(1) Der Käufer ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Grundstück (Kaufgegenstand) ein Wohngebäude ausschließlich zur Eigennutzung unter den in diesem Vertrag aufgeführten Bedingungen zu errichten, zu unterhalten und für Wohnzwecke zu nutzen.

Wird auf dem Kaufgegenstand ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten errichtet, wird die Verpflichtung zur Eigennutzung auf die größere Wohneinheit, bei identischer Größe auf eine der beiden Wohneinheiten beschränkt.

(2) Der Verkauf des Grundstückes erfolgt nach den Bedingungen dieses Vertrages ausschließlich zur eigenen Nutzung durch den Käufer und dessen Familienangehörige, die mit dem Käufer in häuslicher Gemeinschaft leben. Die Eigennutzungsverpflichtung ist auf 3 Jahre ab dem Erstbezug der zur Eigennutzung vorgesehenen Wohneinheit befristet. Während dieser Zeit ist eine abweichende Nutzung oder ein Weiterverkauf nicht zulässig. Die Stadt als Verkäufer verfolgt damit das Ziel, eigengenutzten Wohnraum in Einfamilienhäusern zu fördern.

(3) Diesem Vertrag liegt eine Bewerbung des Käufers bei der Stadt für die Zuweisung eines Grundstückes zugrunde, in dem die Eigennutzung durch den Käufer vorausgesetzt wurde. Dem Käufer ist bekannt, dass die Zahl der Erwerbsinteressenten für Grundstücke in diesem Baugebiet die Zahl der angebotenen Grundstücke erheblich übersteigt und seine Bewerbung nur Berücksichtigung gefunden hat im Hinblick auf die Akzeptanz der Vergabebedingung der Eigennutzung.

(4) Der Käufer verpflichtet sich, der Stadt - Geschäftsbereich Grundstücks- und Gebäudemanagement (GB 11-3) - die für die Prüfung der Eigennutzung benötigten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, insbesondere den Bezug der auf dem Grundstück errichteten Gebäude durch ihn und seine Familie durch Vorlage einer Meldebescheinigung als Nachweis der Wohnsitzänderung unverzüglich nach Einzug vorzulegen.

Der Käufer gestattet der Stadt, die Einhaltung der Eigennutzungsverpflichtung zu überprüfen und dafür – zu üblichen Geschäftszeiten – auch das Grundstück des Käufers zu betreten, um Namensschilder/Klingelschilder festzustellen und zu überprüfen.

(5) Der Käufer nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Stadt bei vertragswidriger Nutzung gemäß § 8 dieses Vertrages ein Wiederkaufsrecht ausüben kann.

(6) Aus wichtigem Grund (beruflicher Auslandsaufenthalt, Krankheit) kann die Stadt im Einzelfall eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Eigennutzung erteilen. Die Erteilung der Ausnahme erfolgt schriftlich auf begründeten Antrag, der vor Beginn der Fremdnutzung gestellt werden muss. Auch in diesem Falle sind Nachweise über den Aus- und Wiedereinzug durch Vorlage der Ummeldebescheinigungen der Stadt unverzüglich vorzulegen. Der in diesem Vertrag vereinbarte Dreijahreszeitraum verlängert sich in diesem Falle um die Dauer der von der Stadt bewilligten Ausnahme von der Verpflichtung zur Eigennutzung.

§ 5 a
Bauverpflichtungen

(1) Der Bau des Wohngebäudes ist innerhalb von Monaten nach Vertragsabschluss zu beginnen und innerhalb von weiteren Monaten fertigzustellen.

(2) Durch die Realisierung der Baumaßnahmen bedingte Beeinträchtigungen für die Anwohner und die Allgemeinheit sind auf ein geringstmögliches Maß zu beschränken.

(3) Der Käufer verpflichtet sich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes „ “, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. Jahrgang für die Stadt Wolfsburg vom (im folgenden „Bebauungsplan“ und ÖBV genannt), in der jeweils geltenden Fassung zu beachten

§ 5 b
Baugebietsbezogene besondere Auflagen

(In diesem Paragraphen können in Abhängigkeit vom konkreten Baugebiet geänderte oder weitergehende Auflagen festgeschrieben werden)

(1) Der Käufer hat zur Sicherung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu dulden, dass eine Abgrenzung mit Rückenstütze gesetzt wird, die sich ca. 10 cm auf dem privaten Baugrundstück befinden kann, wobei im Falle einer Grenzbebauung auf dem Grundstück die Maßnahmen zwischen dem Käufer und der Stadt Wolfsburg - Geschäftsbereich Straßenbau und Projektkoordination - abzustimmen sind.

(2) Das Abstellen von Fahrzeugen und Geräten, das Lagern von Material oder die Aufstellung von Werbeträgern ist ausschließlich auf dem zu veräußernden Baugrundstück vorzunehmen, es sei denn, die Stadt (GB 11) gestattet schriftlich, ausnahmsweise andere Flächen zu beanspruchen.

(3) Die Bauverkehre dürfen ausschließlich über die Haupterschließungsstraße/n („ “) in das Baugebiet auf das Grundstück geführt werden. Eine Durchfahrung der Straße „ “ und angrenzender Wegeflächen ist untersagt.

MUSTER

Die Baustraße ist dauerhaft für den Verkehr auch zu anderen Baugrundstücken freizuhalten und allen Baufirmen zugänglich zu machen. Sie darf nicht als Lagerfläche benutzt oder durch Bauzäune verstellt werden. Die Baustraße ist als Rettungsweg für Einsatzfahrzeuge dauerhaft freizuhalten.

Evtl. im Rahmen der Baumaßnahmen durch die Inanspruchnahme der Verkehrsflächen oder anderen städtischen Flächen auftretende und vom Käufer oder seinen Beauftragten verursachten Schäden oder Verunreinigungen sind auf Kosten des Käufers unverzüglich fachgerecht entsprechend der geltenden DIN-Normen oder anderen geltenden Vorschriften zu beseitigen.

(4) Aufgrund der künftigen Ortsrandlage des Baugebietes „ “ ist mit aus der landwirtschaftlichen Nutzung sich ergebenden, typischen Geruchs- und Geräuschimmissionen zu rechnen. Diese Immissionen sind entschädigungslos hinzunehmen.

(5) Zugänge (Türen u. Tore) von privaten Grundstücken zu Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und zu öffentlichen Fuß- und Radwegeflächen sind nicht zulässig. (je nach Lage des Grundstückes)

§ 5 c
Grundstücksbezogene besondere Auflagen

(In diesem Paragraphen können in Abhängigkeit vom konkreten Grundstück geänderte oder weitergehende Auflagen festgeschrieben werden)

(1) Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von max. m, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, zulässig. Die Lage dieser Ein- und Ausfahrt ist mit der Stadt Wolfsburg – Geschäftsbereich Straßenbau und Projektkoordination – zwingend abzustimmen und unabhängig von der Baugenehmigung zu beantragen.

(2) Um im Baugebiet „ “ eine gesicherte und abgestimmte Bebauung zu gewährleisten, erklärt sich der Käufer im Sinne von Artikel 6 (1) a der Datenschutzverordnung (DSGVO) ausdrücklich damit einverstanden, dass die Stadt Wolfsburg (GB 11) im Rahmen der Grundstücksvermarktung:

- die Namen der entsprechenden Käufer, bzw. Bauherren an die zuständigen Mitarbeiter des Geschäftsbereiches Stadtplanung und Bauberatung zwecks Beratung und
- die Namen und Telefonnummern der jeweiligen Nachbarn zur Abstimmung des Bauvorhabens

weitergeben darf.

(3) Der Käufer hat zur Sicherung der Grünanlage vor Beginn der Erdarbeiten das Grundstück an der Grenze zur Grünanlage hin provisorisch einzuzäunen und nach Abschluss der Baumaßnahme das Grundstück zur Grünanlage hin einzufrieden.

§ 6
Vorkaufsrecht

Der Käufer bestellt zugunsten der Stadt ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.

Der Käufer **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung des Vorkaufsrechts im Grundbuch.

MUSTER

§ 7
Straßenbegrenzungslinien

(1) Ergibt sich bei der Festlegung der Straßenbegrenzungslinien, dass zwischen dem Grundstück und der Straßenbegrenzungslinie eine freie Fläche verbleibt, so ist der Käufer auf Verlangen der Stadt verpflichtet, in einem Zusatzvertrag diese Fläche zu den Bedingungen dieses Vertrages zu übernehmen.

(2) Ergibt sich bei der Festlegung der Straßenbegrenzungslinien, dass die öffentliche Verkehrsfläche mit einem Teil über die Grenze hinaus auf das Grundstück ragt, so ist der Käufer auf Verlangen der Stadt verpflichtet, diese Fläche auf die Stadt lastenfrei gegen Erstattung des anteiligen Kaufpreises zuzüglich des gezahlten Investitionskostenanteils an den öffentlichen Abwasseranlagen und des gezahlten Erschließungsbeitrages zurück zu übertragen.

§ 8
Wiederkaufsrecht

(1) Die Stadt behält sich für den Fall, dass eine oder mehrere der in Absatz (2) genannten Voraussetzungen eintreten, bis zur Herstellung der Bezugsfähigkeit und anschließenden Eigennutzung durch den Käufer ein Wiederkaufsrecht zum Preis von (Kaufpreis gemäß § 2 (1) Satz 1 sowie Investitionskostenanteil § 3 (2)), zuzüglich des gezahlten Erschließungsbeitrages vor.

(2) Die Stadt verpflichtet sich, von dem Wiederkaufsrecht nur Gebrauch zu machen, wenn der Käufer

a) seinen Verpflichtungen zum Bauen innerhalb der gemäß § 5 a (1) genannten Fristen trotz schriftlicher Mahnung binnen einer Frist von einem Monat nicht nachkommt oder

b) das Grundstück vor vollständiger Fertigstellung des Gebäudes – innen und außen – (nicht erforderlich ist die Fertigstellung der Außenanlagen) weiterverkauft oder

c) die Verpflichtung gemäß § 5 (Eigennutzung), einschließlich des darin beschriebenen Weiterverkaufsverbots nicht einhält.

(3) Macht die Stadt von ihrem Recht auf Rückübertragung Gebrauch und hat der Käufer zu diesem Zeitpunkt mit der Errichtung von Baulichkeiten auf dem Grundstück bereits begonnen, erstattet die Stadt dem Käufer auch den Verkehrswert, den die Baulichkeiten zu diesem Zeitpunkt nach dem Gutachten des Gutachterausschusses gemäß § 192 BauGB haben. Eine Erstattung in voller Höhe kommt nur in Betracht, soweit die Verpflichtungen gemäß § 5 a (3) und § 5 c eingehalten wurden. Soweit bauliche Anlagen erstellt wurden, die nicht den Verpflichtungen gemäß § 5 a (3) und § 5 c entsprechen, verringert sich der Verkehrswert um die Kosten, die für den Umbau in den vertragsgemäßen Zustand entstehen.

(4) Die durch den Wiederkauf entstandenen Kosten und Steuern, einschließlich der Kosten des Sachverständigengutachtens, fallen dann dem Käufer zur Last.

Ist das Grundstück zur Zeit des Wiederkaufs mit Grundpfandrechten belastet, so ist die Stadt verpflichtet, den Wiederkaufspreis zur Tilgung und Löschung von Belastungen zu verwenden. Bleibt danach ein Überschuss, ist dieser dem Käufer auszuzahlen. Reicht der Wiederkaufspreis nicht, diese Belastungen völlig zu tilgen, bleibt der Käufer zur Tilgung der Restbelastung verpflichtet.

MUSTER

(5) Soweit noch nicht mit der Errichtung von Baulichkeiten begonnen wurde, hat der Käufer auf Verlangen der Stadt den vorherigen Zustand wiederherzustellen.

Der Käufer **bewilligt und beantragt** zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung aus dem vereinbarten Wiederkaufsrecht der Stadt Wolfsburg die Eintragung einer Vormerkung an rangbereiter Stelle zugunsten der Stadt.

§ 9
Leitungsklausel

(1) Der Käufer verpflichtet sich,

- die auf oder in dem Grundstück vorhandenen oder noch zu verlegenden Gesamtver-/Entsorgungsleitungen, z.B. für Strom, Fernwärme, Gas, kanalisierte Wasserläufe, Fernmeldeanlagen und dergleichen zu dulden,
- das Grundstück zum Zwecke des Baues, des Betriebes und Unterhaltung solcher Einrichtungen jederzeit nutzen zu lassen und
- hierfür auf Verlangen auch die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Stadt, der Stadtwerke Wolfsburg AG/LandE GmbH Fallersleben, der Wolfsburger Entwässerungsbetriebe oder der sonstigen Berechtigten zu bewilligen und zu beantragen.

(2) Der Käufer hat die Verlegung von Versorgungsleitungen auch dann zu dulden, wenn er selbst nicht Abnehmer der entsprechenden Versorgungsleistung ist.

(3) Die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist nur auf nach öffentlichem Baurecht nicht überbaubaren Flächen zu dulden; dies gilt jedoch nicht für Bereiche, die zulässigerweise mit Gebäudeteilen überbaut sind.

(4) Will der Käufer derartige Einrichtungen überbauen oder wird, wenn dieses nicht zulässig oder möglich ist, eine Verlegung oder Veränderung der Einrichtungen notwendig, so trägt der Käufer die hierfür entstehenden Kosten. Vor Ausführung dieser Arbeiten ist die Zustimmung des Trägers der Einrichtungen einzuholen. Die Stadt bzw. die jeweiligen Berechtigten dürfen an diesen Einrichtungen alle notwendig werdenden Unterhaltungsmaßnahmen durchführen.

(5) Dem Käufer stehen – von den Fällen schuldhaften Verhaltens abgesehen - keine Ersatzansprüche irgendwelcher Art an die Stadt zu, wegen irgendwelcher Nachteile, die sich für ihn z.B. aus dem Vorhandensein dieser Einrichtungen, aus Schäden an denselben oder aus der Beseitigung solcher Schäden – auch Folgeschäden - ergeben.

§ 10
Voraussetzungen Eigentumswechsel

(1) Dem Käufer ist bekannt, dass die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch von der

- Zahlung des Kaufpreises und
- Zahlung des anteiligen Investitionsaufwandes und des Erschließungsbeitrages sowie
- Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, welche erst nach Einzahlung der Grunderwerbsteuer erteilt wird,

abhängt.

MUSTER

(2) Der Notar wird angewiesen, die Unterlagen dem Grundbuchamt zur Eintragung des Eigentumswechsels erst einzureichen, wenn

- die Stadt Wolfsburg den Eingang der vorgenannten Beträge schriftlich bestätigt hat; dem Käufer bleibt nachgelassen, einen gleichwertigen Nachweis zu erbringen,
- der Käufer den Nachweis der Zahlung durch Überweisung gemäß § 2 (4) gegenüber dem Notar erbracht hat.

(3) Der Käufer beauftragt den Notar mit dem Vollzug des Rechtsgeschäftes. Er verzichtet auf die Antragsrechte gegenüber dem Grundbuchamt; die Stadt nimmt den Verzicht an. Anträge an das Grundbuchamt soll nur der beurkundende Notar zu stellen berechtigt sein.

§ 11
Übertragung Rechte und Pflichten

(1) Der Käufer verpflichtet sich, zur Vermeidung einer Schadenersatzpflicht im Falle einer rechtsgeschäftlichen Weiterveräußerung die nachfolgend aufgeführten, in diesem Vertrag enthaltenen Rechte und Pflichten auf den künftigen Erwerber in der notariellen Kaufurkunde zu übertragen und diesen für den Fall der Weiterveräußerung entsprechend zu verpflichten:

- § 5 Eigennutzungsverpflichtung
- § 5 a Bauverpflichtungen
- § 5 b Baugebietsbezogene besondere Auflagen
- § 5 c Grundstücksbezogene besondere Auflagen
- § 7 Straßenbegrenzungslinien
- § 8 Wiederkaufsrecht
- § 9 Leitungsklausel
- § 11 Übertragung Rechte und Pflichten

(2) Der Käufer verpflichtet sich diesbezüglich, eine auszugsweise beglaubigte Abschrift aus diesem Kaufvertrag an den künftigen Erwerber auszuhändigen.

(3) Soweit die Verpflichtungen hinsichtlich der §§ 5, 5 a, 5 b, 5 c, 7, 8 und 9 zwischenzeitlich ganz oder teilweise gegenstandlos geworden sind, kann auf die Übertragung verzichtet werden. Vor dem erstmaligen Verzicht ist die Zustimmung der Stadt (GB 11-3) einzuholen.

§ 12
Grundbucheintragungen

(1) Mit Umschreibung des Eigentums an dem Grundstück auf den Käufer sollen Belastungen in folgender Rangfolge eingetragen werden:

- Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt (§ 6)
- Rückauflassungsvormerkung (§ 8)

(2) Die Stadt wird bezüglich der zu ihren Gunsten eingetragenen Rechte keinen Vorrang einräumen. Sie verpflichtet sich aber, gegenüber den Finanzierungsinstituten auf deren Anforderung Stillhalteerklärungen abzugeben.

§ 13
Auflassung

MUSTER

(1) Die Erschienenen sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 aufgeführten Grundstück auf den Käufer je zur ideellen Hälfte übergehen soll.

(2) Die Erschienenen **bewilligen** und **beantragen** die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch.

§ 14
Kostenregelung

Alle Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung, auch die noch anfallenden Vermessungskosten (z.B. für eine Grenzanzeige, die Grenzsteinsetzung oder die katastermäßige Gebäudeeinmessung, etc.) trägt der Käufer, ebenso die Grunderwerbsteuer.

§ 15
Salvatorische Klausel

Sollte eine einzelne Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so behalten die übrigen Bestimmungen dennoch ihre Wirksamkeit. Bei Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages verpflichten sich die Parteien an Stelle der unwirksamen Bestimmung zu einer neuen Vereinbarung, die wirtschaftlich der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.

§ 16
Vollzugsvollmachten

Der Käufer bevollmächtigt hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB (die Stadt bevollmächtigt nicht) – (Text wird vom Notar ergänzt).

§ 17
Ausfertigungen/Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

Elektronisch beglaubigte Abschriften:	Grundbuchamt
Ausfertigungen:	Stadt Wolfsburg
Beglaubigte Abschriften:	Stadt Wolfsburg Käufer etwaige Finanzierungsgläubiger des Käufers
Einfache Abschriften:	das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle – Gutachterausschuss
Elektronische Abschriften:	Käufer Stadt Wolfsburg an die E-Mail Adresse:

Das vorstehende Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen. Das Protokoll wurde von ihnen insgesamt genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben:

MUSTER