

Gemeindeamt Bestensee
Bauamt, Herr Herde
Eichhornstraße 4 - 5
15741 Bestensee

☎ 033763 - 99820
Fax.: 033763 - 63489
www.bestensee.de
t.herde@bestensee.de

Sprechzeiten (Raum 01):
Di 9 - 12 + 13 - 18:00 Uhr
Do 9 - 12 + 13 - 15:30 Uhr
oder Terminvereinbarung



Bauanträge
 Bauleitplanung
 Satzungen
 Fällanträge im Baugenehmigungsverfahren



17.05.2024

☞☞☞ Brandenburgische Bauvorlagen ☞ :

<https://secure.service.brandenburg.de/intelliform/forms/mil/index>

☞☞☞ Flächennutzungsplan, B-Pläne, Satzungen etc. ☞ www.bestensee.de ☞ Rathaus online ☞
Informationen der Verwaltung ☞ Informationen des Bauamtes ☞ Bauleitplanung, B-Pläne, Satzungen

Adressübersicht **(Behörden, Medienträger, Entsorger, ÖbVi's)**

Landkreis Dahme-Spreewald :

Brückenstraße 41 , 15711 Königs Wusterhausen

→ Untere Bauaufsichtsbehörde → Herr Himpel
bauordnungsamt@dahme-spreewald.de

☎ 03375 – 262408

Sprechzeiten : Di 8 – 18.ºº + Do 8 – 16.ºº Uhr

→ Baulastenverzeichnis , Fr. Weichert

☎ 03375 – 262396

→ Gesundheitsamt , SG Gesundheitsaufsicht (Trinkwasseruntersuchung)

☎ 03375 – 262141 , -43, -45

→ Wohnungsbauförderung

☎ 03375 – 262403

→ Untere Naturschutzbehörde , Beethovenweg 14 , 15907 Lübben

☎ 03375 – 262440 oder
03546 – 202440

→ Straßenverkehrsamt , Fontaneplatz 10 (Fontanecenter) , 15711 Königs Wusterhausen

☎ 03375 - 262666

→ Kataster- und Vermessungsamt , Reutergasse 12 , 15907 Lübben

☎ 03546 - 20-2700
Fax : 03546 - 20-1264

Öffnungszeiten: Di 08.00 – 18.00 Uhr , Do 08.00 – 16.00 Uhr und nach Vereinbarung

→ Umweltamt, Untere Wasserbehörde, Weinbergstr. 1, 15907 Lübben

☎ 03546 – 202 344

umweltamt@dahme-spreewald.de

→ Gutachterausschuss für Grundstückswerte , Reutergasse 12 , 15907 Lübben

☎ 03546 – 202758
Fax : 03546 – 201264

gaa@dahme-spreewald.de

Amtsgericht Königs Wusterhausen / Grundbuchamt : Schlossplatz 4, 15711 Königs Wusterhausen, ☎ 03375 – 271-0,

Fax 03375 – 293781, eMail : verwaltung@agkw.brandenburg.de

Öffnungszeiten: Di 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr, Do 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, Fr 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Finanzamt : Max-Werner-Str. 9 , 15711 Königs Wusterhausen

☎ 275-0 , Fax : 03375 – 2750

E-Mail: poststelle.fa-koenigs-wusterhausen@fa.brandenburg.de

Öffnungszeiten: Mo + Mi 08:00 - 12:00, Di 08:00 - 18:00, Do 08:00 - 15:00, Fr 07:30 - 12:00

Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Königs Wusterhausen :

Potsdamer Ring 15, 15711 Königs Wusterhausen , ☎ 03375 – 252 590 , Fax : 03375 – 252 598

Revierförsterin Frau Göricke , ☎ 033769 – 20547 und ☎ 0152 – 01587516 Gundula.Goericke@affwu.brandenburg.de

Landesbetrieb Straßenwesen Dienststätte Wünsdorf : Am Baruther Tor 12 / haus 134-1 , 15806 Zossen, ☎ 033702 – 2112431

Wasser / Abwasser : Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband (MAWV) , Köpenicker Straße 25 ,
15711 Königs Wusterhausen

☎ 03375 – 2568825
Fax.: 03375 – 2568826
☎ 03375 - 2568409

→ DNWAB , Leitungsauskunft

↳ Havariedienst : ☎ 03375 – 2568500 + 0800 - 8807088

→ Fäkalien-Abfuhrunternehmen : siehe www.mawv.de/mobile-entsorgung.html

Strom : Neuanschluss > Ansprechpartner ist eine zugelassene Elektroinstallationsfirma
EDIS AG Regionalzentrum Königs Wusterhausen, ☎ 03375 – 911 – 0
Luckenwalder Str. 66, 15711 Königs Wusterhausen
→ Störungsdienst → Netzhotline ☎ 03361 – 7332333

Gas : Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE) , Meistereie Königs Wusterhausen, Fliederweg 8 ,
15711 Königs Wusterhausen (gleichzeitig Störungsdienst) ☎ 03375 – 2419430
Fax.: 2419449

Erdgasleitung : GASCADE Gastransport GmbH , Fachbereich Leitungsrechte und –dokumentation,
Kölnische Straße 108 – 112 , 34119 Kassel , ☎ 0561 – 9341071 , <https://portal.bil-leitungsauskunft.de>

Telefon : Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Potsdam, BBN 25, PF 229, 14526 Stahnsdorf
Hotline (Problemfälle, z.B. Mast defekt) ☎ 0800 – 3301000

Glasfaser : Open Infra GmbH, Schmiedestraße 2a, 15745 Wildau | Telefon: +49 +49 800 001 01 60| Internet:
de.openinfra.com , Stefan Popstoilov (Stefan.Popstoilov@openinfra.com)

Schornsteinfegermeister : Andreas Franz , Fernstr. 27 , OT Pätz , 15741 Bestensee ☎ 0173 - 6326456
sf.lids014@gmail.com
oder Tino Wallasch, www.schornsteinfeger-wallasch.de , 0176 – 64224056

Müllentsorgung :

→ Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV) , Teltowkehre 20, 14974 Ludwigsfelde ☎ 03378 – 5180 – 0
www.sbazv.de , verband@sbazv.de Fax : - 101

→ AWU (Abfallwirtschaftsunion) GmbH , Am Nordhafen 11 , 15711 Königs Wusterhausen
☎ 03375 – 520222
Fax.: 03375 – 520299

Kampfmittelbeseitigungsdienst : Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Am Baruther Tor 20 Haus 5, 15806 Zossen
☎ 033702 – 214-0 , Fax : 033702 – 214 200 , kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de

Baugrund- Untersuchungen oder Werte : (HGW = Höchstgrundwasser)

Amt für Rohstoffe und Hydrogeologie Klein Machnow An der Schleuse Frau Hermsdorf ☎ 033203-36811	Landesumweltamt Brandenburg Außenstelle Cottbus Referatenweg 10/D2 Inselstr. 26 , Cottbus ☎ 0355-6350	Berger + Last GmbH Fontaneallee 15 15732 Eichwalde ☎ 030 - 67549230 / 31
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

Schiller & Partner Beratende Ingenieure und Geologen Saarmunder Str. 20 A 14552 Michendorf ☎ 033205 – 46837 , Fax. : 033205 – 46838 , ☎ 0172 – 3848185 geo@schiller-ingenieure.de www.schiller-ingenieure.de	Ingenieurbüro Frank Liesegang > Baugrunduntersuchung > Gründungsberatung > baugrundbegutachtung > Ingenieurvermessung Käthe-Kollwitz-Str. 17 14612 Falkensee ☎ + Fax 03322 – 21 60 50
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Börner Baugrundbüro Baugrundgutachten und Schadensanalysen Dorfstr. 16 A 15299 Müllrose / OT Dubrow ☎ 033606 – 77662, Fax : ...3 , boerner_baugrund@web.de	Geoingenieurbüro Dr. Kossow GmbH Baugrund * Grundwasser * Altlasten Hildesheimer Straße 14 A 15366 Neuenhagen b. Berlin ☎ 03342 – 4233961 Fax 03342 – 4233960 ☎ 0162 – 9023293 mail@drkossow.de www.drkossow.de
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

einige öffentlich bestellte Vermesser (ÖbVi) :

<p>Gerhard Jursa Öffentlich bestellte Vermessungsg. Miersdorfer Chaussee 11 – 12 15738 Zeuthen ☎ 033762 – 41873 Fax.: 033762 – 41875 info@ju-vermessung.de www.ju-vermessung.de</p>	<p>Herr Lutz Müller Funckerberg 1 15711 Königs Wusterhausen ☎ 03375 – 252260 Fax.: 03375 – 252261 eMail : vermessungsbuero.mueller@t-online.de</p>	<p>Herr Bernhard Blondiau Fliederweg 21 15711 Königs Wusterhausen ☎ 03375 – 290215 Fax.: 03375 – 290116</p>
<p>Dipl.-Ing. Hubert Schmitz Cottbuser Str. 51 15711 Königs Wusterhausen ☎ 03375 – 212180 Fax.: 03375 – 212181 ☎ 0171 – 4777108 OebVI-Schmitz@t-online.de</p>	<p>Vermessungsbüro Andreas Schmidt Karl-Marx-Str. 168 15713 Königs Wusterhausen OT Niederlehme ☎ 03375 – 21149100 Fax: 03375 – 21149166 info@as-vermessung.de www.as-vermessung.de</p>	<p>U. Borschel und R. Ortloff Fichtestr. 124 15745 Wildau ☎ 03375 – 501467 Fax.: 03375 – 501615 oder Breite Straße 45 15848 Beeskow ☎ 03366 – 520961 Fax.: 03366 – 520966 www.Borschel-Ortloff.de info@Borschel-Ortloff.de</p>
<p>Vermessungsbüro Heidenreich Dipl.-Ing. Anke Heidenreich Friedrichshagener Str. 1 15566 Schöneiche ☎ 030 – 81473090 Fax. : 030 – 81473091 ☎ 0179 – 2019650 geokoop@arcor.de www.vermessungsbuero-heidenreich.de</p>	<p>ÖbVi Herr Minetzke Eisenbahnstr. 18 15907 Lübben ☎/Fax.: 03546 - 187230/31 www.oebvi-minetzke.de</p>	<p>Dipl.-Ing. Nico Schmidt Altstadt 33 15859 Storkow ☎ 033678 – 73669 Fax.: 033678 – 73769 vb.ns@t-online.de www.vbns.de</p>
<p>GEOBÜRO Vermessung * Geoinformation * Baugrund Herr Michael Peter Vivaldistr. 5 15831 Blankenfelde – Mahlow ☎ 03379 – 3136290 Fax.: 03379 – 31362920 info@geobuero-net.de www.geobuero-net.de</p>		

sonstige Behörden**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**

Ellerstraße 56
53119 Bonn
Zentrale
Tel.: +49 (0)228 37787-0
Fax: +49 (0)228 37787-200
info@bundesimmobilien.de
De-Mail: poststelle@bundesimmobilien.de-mail.de

Agentur für Arbeit

Postanschrift Agentur für Arbeit Cottbus 03039 Cottbus	Besucheradresse Max-Werner-Straße 5 15711 Königs Wusterhausen
--------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

Telefon: 0800 4 5555 00 (Arbeitnehmer)
Telefon: 0800 4 5555 20 (Arbeitgeber)
Fax: (03375) 279928550
E-Mail: KoenigsWusterhausen@arbeitsagentur.de

Öffnungszeiten:

Mo	8:00 - 13:00 Uhr
Di	8:00 - 13:00 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr
Do	8:00 - 13:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr

Fr 7:30 - 12:30 Uhr

Ausländerbehörde (Landkreis Dahme-Spreewald)

Schulweg 1b, 15711 Königs Wusterhausen

Telefon: 03375-26-2106

Fax: 03375-26-2108

E-Mail: abh@dahme-spreewald.de

Öffnungszeiten: Di 8.00-18.00 Uhr , Do 8.00-16.00 Uhr und nach Vereinbarung

Jugendamt (Landkreis Dahme-Spreewald)

Schulweg 1b, 15711 Königs Wusterhausen

Telefon: 03375 26-2140

Fax: 03375 26-2681

E-Mail: jugendamt@dahme-spreewald.de

Öffnungszeiten: nach Vereinbarung

Polizeiwache Königs Wusterhausen

Köpenicker Straße 26, 15711 Königs Wusterhausen

Telefon: (03375) 270-0

Fax: (03375) 270-1229

Website: www.internetwache.brandenburg.de

Standesamt Königs Wusterhausen

Schloßstraße 3, 15711 Königs Wusterhausen

Telefon: 03375 273 373

Fax: 03375 273 386

E-Mail: buergerservice@stadt-kw.de

Öffnungszeiten: Mo 09.00 – 12.00 Uhr
Di 09.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr
Do 13.00 – 17.00 Uhr
Fr 07.30 – 12.00 Uhr

Straßenverkehrsamt

Landkreis Dahme – Spreewald, Fontaneplatz 10, 15711 Königs Wusterhausen

Telefon: (03375) 262671

E-Mail: Strassenverkehrsamt@dahme-spreewald.de

Öffnungszeiten: Kfz – Zulassungsbehörde
Mo 08.00 – 15.00 Uhr
Di 08.00 – 18.00 Uhr
Mi geschlossen
Do 08.00 – 16.00 Uhr
Fr 08.00 – 11.00 Uhr

Straßenverkehrsangelegenheiten, Bußgeldstelle.

Fahrerlaubnisbehörde
Di 08.00 – 18.00 Uhr
Do 08.00 – 16.00 Uhr

Tipps für Bauherren

! Für die Richtigkeit der Inhalte ist die Gemeinde Bestensee nicht verantwortlich !

Widerrufsrecht für Bauherren

Neues Baurecht bringt ab 2018 mehrere Änderungen

Berlin. Das neue Bauvertragsrecht räumt privaten Bauherren erstmals ein Widerrufsrecht ein. Künftig können sie entsprechende Bauverträge 14 Tage nach Abschluss widerrufen. Der Bundestag hat in der vergangenen Woche das neue Gesetz verabschiedet, mit dem das Bauvertragsrecht erstmals im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt wird. Bisher galt das allgemeine Werkvertragsrecht. Die neuen Regeln sollen am 1. Januar 2018 in Kraft treten. Ein Überblick:

► **Widerrufsrecht:** Baufirmen müssen ihren Kunden in den Verträgen ein 14-tägiges Widerrufsrecht einräumen. Bisher war ein solches Recht bei der Unterschrift unter

einen Bauvertrag nicht vorgesehen. „Was zum Beispiel bei Handyverträgen schon lange üblich ist, gilt jetzt endlich auch beim Hauskauf“, erklärte Peter Mauer, Vorsitzender des Bauherren-Schutzbunds, in Berlin. Fehlt die Klausel im Vertrag, ist ein Widerruf bis zu zwölf Monate nach Vertragsabschluss möglich.

► **Pflicht zur Baubeschreibung:** Was wie gebaut wird, muss der Unternehmer künftig klar in der Baubeschreibung erklären. Dazu gehören Angaben zu Art und Umfang der Leistungen, Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben, Grundrisse sowie Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktion aller wesentlichen Gewer-

ke. Die Kunden können so Angebote leichter vergleichen.

► **Festlegung der Bauzeit:** Firmen müssen künftig verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung treffen. Halten sie sich nicht daran, kann der Bauherr Schadensersatz fordern.

► **Abschläge und Unterlagen:** Firmen dürfen künftig maximal 90 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung als Abschlagszahlung fordern. Der Rest wird nach der Abnahme fällig. Auch müssen Baufirmen künftig Unterlagen zum Nachweis der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften übergeben. Dazu zählen etwa Genehmigungspläne oder Nachweise zur Energieeinsparverordnung.



Der Termin der Fertigstellung muss von der Baufirma künftig fest zugesagt werden. FOTO: DPA

6 Märkische Allgemeine Zei

22. 02. 2018

IN KÜRZE

Baugrund sollte früh untersucht werden

Berlin. Ein Baugrundgutachten liefert die Basis für die Planung eines Hauses. Je nach Beschaffenheit des Bodens variieren Konstruktion und Ausführung des Unterbaus erheblich – und damit auch die Kosten, erklärt der Verband Privater Bauherren. Wer wissen will, wie teuer es wird, muss das Gutachten vor der eigentlichen Planung anfertigen lassen. Stehen die Bodenverhältnisse bei Vertragsabschluss noch nicht fest, müssen Bauherren unter Umständen mit Zusatzkosten rechnen, warnt der Verband.

Kein Schadensersatz bei Preiserhöhung

Urteil: Wird eine Immobilie kurz vor Vertragsabschluss teurer, muss der Interessent das hinnehmen

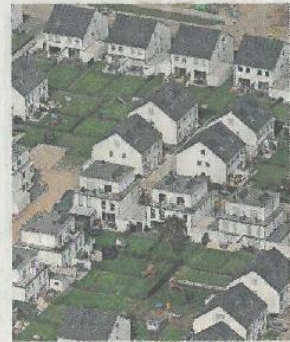
Karlsruhe. Erhöht ein Immobilienverkäufer kurzfristig den Preis, macht er damit Interessenten schnell einen Strich durch die Rechnung. Pech für sie: Schadensersatz rechtfertigt ein solches Verhalten des Verkäufers nicht, wie ein Urteil des Bundesgerichtshofes zeigt (Az.: VZR 11/17). Darüber berichtet die Zeitschrift „Das Grundeigentum“ des Eigentümerverbandes Haus & Grund Berlin. Das gilt auch, wenn der Käufer im Vertrauen darauf, dass ein Vertrag zustande kommt, bereits eine Finanzierung abgeschlossen hat.

In dem verhandelten Fall wollte der Kläger eine Wohnung von einem Immobilien-Großinvestor kaufen. Der Preis für die Dachge-

schosswohnung sollte bei 376000 Euro liegen. Der Interessent schloss einen Finanzierungsvertrag über 300000 Euro zum 1. Oktober 2013 ab. Dieser Vertrag beinhaltete ein Widerrufsrecht von 14 Tagen.

Mit dem beauftragten Makler wurde ein Notartermin zur Vertragsunterzeichnung für den 30. Oktober vereinbart. Wenige Tage vor dem erwarteten Abschluss, am 22. Oktober, erhielt der Käufer eine Nachricht, dass die Wohnung nur zu einem Preis von 472400 Euro verkauft werde. Daraufhin nahm er von dem Vorhaben Abstand. Die Rückabwicklung des Finanzierungsvertrags kostete ihn allerdings 9000 Euro, die er vom Verkäufer erstattet haben wollte.

Ohne Erfolg: Im Rahmen der sogenannten Privatautonomie habe jede Partei das Recht, bis zum Vertragsabschluss von einem Vertrag Abstand zu nehmen. Sämtliche Aufwendungen, die in Erwartung des Vertragsabschlusses gemacht werden, erfolgten grundsätzlich auf eigene Gefahr. Es bestehe keine Verletzung der Treuepflicht, wenn ein Verkäufer einem Kaufinteressenten nicht offenbart, dass er sich eine Preiserhöhung der Immobilie vorbehält. In dem konkreten Fall habe der Verkäufer den Interessenten zeitnah über den neuen Preis informiert. Dass dieser schon einen Darlehensvertrag abgeschlossen hatte, spiele keine Rolle, entschied das Gericht.



Potenzielle Käufer einer Immobilie müssen eine kurzfristige Erhöhung des Preises einkalkulieren. FOTO: DPA

So schützen Sie Ihr Haus vor Starkregen

Unwetter richten immer wieder große Schäden an – Wälle und Einfassungen helfen gegen Überflutungen

Von Helge Toben

Gelsenkirchen. Manchmal regnet es so stark, dass das Wasser nicht sofort ablaufen kann. Im schlimmsten Fall läuft es in Keller oder drückt sich durch Abflüsse. Die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen rät zu Vorsorge, denn Immobilienbesitzer sind selbst in der Verantwortung, sich um das Thema zu kümmern. Stadt oder Gemeinde haften nicht für Schäden, die durch Starkregen entstehen.

Hausbesitzer sollten die Gefahr nicht unterschätzen, denn sturzflutartige Wassermassen können selbst dort entstehen, wo keine Senke im Gelände ist und kein Gewässer verläuft.

Kommunen haben oft Informationen, wo in einem Stadtgebiet Gefahren durch Sturzfluten bestehen. Manche Städte haben Starkregengefahrenkarten be-

reits im Internet veröffentlicht, andere bieten auf Anfrage Auszüge aus den Karten an.

Auch die Abwasserbetriebe sollten weiterhelfen können. „Sie haben einen gesetzlichen Beratungsauftrag“, sagt Marco Schlüter, Leiter des Kommunalen Netzwerks Abwasser beim Institut für Unterirdische Infrastruktur in Gelsenkirchen. Auch Verbraucherzentralen bieten Beratung an. Außerdem rät Schlüter, sich bei den Versicherungen zu informieren. „Man sollte klären, wie man da aufgestellt ist.“

Der mögliche Gebäudeschutz besteht aus zwei Teilen: Es muss verhindert werden, dass das Wasser direkt von außen oder indirekt über die Kanalisation in das Gebäude fließen kann.

Beim Schutz vor Oberflächenwasser sollten Hausbesitzer prüfen, wie Wasser auf das Grundstück gelangen könnte. Abgehal-



Land unter: Dauerregen, der Straßen und Häuser flutet, ist in Deutschland keine Seltenheit mehr. FOTO: GEORG-STEFAN RUSSEW/DPA-ZENTRALBILD

ten werden kann es etwa durch Einfassungen, Wälle oder Schwellen, heißt es beim Netzwerk Abwasser. Wichtigster Tipp: Das Gefälle sollte von Gebäuden weg führen. Wo es möglich ist, sollten auf dem Gelände Mulden geschaffen werden, in

die das Flutwasser abfließen kann. Hauseingänge und die Oberkanten von Lichtschächten sollten nach Möglichkeit erhöht sein. Auch wasserdichte Kellerfensterklappen sind ratsam.

Starkregen flutet aber auch die Kanalisation. Das Wasser

drückt sich dann von unten durch die Abflussrohre nach oben ins Gebäude. Das lässt sich durch Rückstauklappen verhindern, erklärt der Verband Wohneigentum. Teils lassen sich solche Klappen direkt in die Hausinstallationen einbauen oder nachrüsten.

Für den Fall, dass trotz der Schutzmaßnahmen Wasser in Haus oder Keller eindringt, sollten Gegenstände wie Elektrogeräte nicht auf dem Boden, sondern auf Regalen liegen oder auf einem Podest stehen.

Heizöltanks müssen gegen Auftrieb gesichert sein, an Anschlüssen und Öffnungen darf kein Wasser eintreten können.

Das Kommunale Netzwerk Abwasser warnt vor dem Austritt von Heizöl, das in das Mauerwerk eindringen kann. Die Folge seien aufwendige Sanierungsmaßnahmen – und schlimmstenfalls der Abriss des Gebäudes.

Wenn der Bauträger pleitegeht

Steigende Zinsen und sinkende Preise setzen Bauträger unter Druck – wer bei ihnen bestellt, sollte Vorsicht walten lassen

Von Christoph Jänsch

Märkische Allgemeine vom 02./03.09.2023

Berlin. Alles aus einer Hand: Das ist der Charme, den der Kauf einer Immobilie bei einem Bauträger hat. Aufgrund der gestiegenen Zinsen und der gesunkenen Nachfrage sind Bauträger zuletzt aber stark unter Druck geraten. Einige große Projektentwickler mussten bereits Insolvenz anmelden. Für Käufer, deren Immobilie noch in der Bauphase ist, kann das schnell zum Albtraum werden.

Wer noch kein Vorhaben bestellt hat, sollte Bauträger deshalb gründlich unter die Lupe nehmen, sagt Christoph Schöll. „Es gibt große Qualitätsunterschiede, die sich naturgemäß auch im Preis niederschlagen“, so der Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht. Eine Bonitätsprüfung des Bauträgers sei ebenso wie eine kurze eigene Recherche sinnvoll. Wie lange ein Unternehmen am Markt sei und was frühere Käuferinnen und Käufer schildern, seien dann wichtige Fragen.

Interessant könne außerdem sein, ob der Bauträger selbst nennenswerte Eigenleistungen planerischer und baulicher Art erbringt oder ob es sich nur um ein Büro handelt, das das Vorhaben vom Schreibtisch aus organisiert, meint Holger Freitag, Vertrauensanwalt des Verbands Privater Bauherren (VPB). Ist das Unternehmen nur für das eine Projekt gegründet worden und ist dessen Haftung beschränkt, sollten Interessenten besser genau hinschauen.

Besteller können zudem darüber nachdenken, eine Baufertigstellungsversicherung vertraglich zu verankern. Die Police springt ein, wenn der Bauträger pleitegeht und Mehrkosten – etwa durch die Beauftragung anderer Bauunternehmen – entstehen. Eine solche Police



Das war es: Geht ein Projektentwickler pleite, passiert auf der Baustelle oft nichts mehr.

FOTO: FLORIAN SCHUH/DPA

muss der Bauträger abschließen, die Kosten werden aber in der Regel auf den Kaufpreis aufgeschlagen.

Wer sich für einen Bauträger entschieden hat, sollte den meist vorgefertigten Vertrag unbedingt durch einen Fachanwalt prüfen lassen. Zwar steckt die Makler- und Bauträgerverordnung den dort vorgesehenen Regelungen enge Grenzen, deren Einhaltung ein Notar im Rahmen der Vertragsunterschrift prüfen muss. Der Notar ist aber niemals dafür verantwortlich, dass der Vertrag wirtschaftlich oder aus Verbrauchersichtsperspektive optimal oder auch nur ausgewogen ist“, warnt Freitag.

„Unterzeichnen sollen Käuferinnen und Käufer weitergehend ein-

esfalls Vereinbarungen, die von der ratenweisen Zahlung nach Baufortschritt abweichen“, rät Christoph Schöll. Denn das ist mit der beste Schutz, den ein Besteller bei einer Insolvenz des Bauträgers hat. Immerhin habe er so im Fall der Pleite nur das bezahlt, was schon gebaut wurde, so Schöll. Doch selbst wer sich an all die Tipps gehalten hat, kann das Risiko einer Bauträgerinsolvenz nicht ganz ausschalten. Kommt es dazu, obliegt es laut Michäel Nack dem Insolvenzverwalter, zu entscheiden, ob er die Verträge mit den Käuferinnen und Käufern erfüllt – sofern er das kann – oder die Erfüllung ablehnt. In den meisten Fällen aber führe die Insolvenz eines Bauträgers dazu, dass

der Bau nicht fertiggestellt wird. Die Besteller können entlang der üblichen Auflassungsvermerkung dann die Eigentumsübertragung verlangen und die Fertigstellung in Eigenregie organisieren. Nack zufolge ist das meist mit zusätzlichen Kosten verbunden, insbesondere wenn das Projekt noch in einer frühen Bauphase ist. Alternativ können Betroffene vom Vertrag zurücktreten. Damit verzichten Besteller auf die Rechtsgrundlage für die Auflassungsvermerkung, bekommen aber einen Anspruch auf Rückzahlung der bereits geleisteten Abschlagszahlungen – von denen man wegen der Insolvenz aber bestenfalls einen Bruchteil bekomme, wie Rechtsanwalt Schöll warnt.

KaWe-Kurier | 36. Woche | 6. September 2023

Versteckte Kosten beim Hausbau: Was Bauherren wissen sollten

Experte von Schwäbisch Hall gibt Tipps zur Kalkulation von Baunebenkosten

Beim Traum vom Eigenheim sind nicht nur die direkten Baukosten entscheidend. Ralf Oberländer, Baufinanzierungsexperte von Schwäbisch Hall, betont die Bedeutung der oft unterschätzten Baunebenkosten. Diese zusätzlichen Ausgaben können bis zu 20% der Gesamtkosten ausmachen und sollten in jeder Baufinanzierung berücksichtigt werden, um unangenehme finanzielle Überraschungen zu vermeiden.

Baunebenkosten umfassen eine Vielzahl von Posten, die zusätzlich zu den eigentlichen Baukosten anfallen. Dazu gehören unter anderem Maklerprovisionen, Notargebühren, Grunderwerbsteuer, Kosten für Baugenehmigungen und Erschließungskosten. Die Maklerprovision, die anfällt, wenn ein Makler beim Grundstückskauf involviert ist, liegt meist zwischen drei und sieben Prozent des Kaufpreises. Notargebühren für den Grundbucheintrag bewegen sich zwischen 1,5 und zwei Prozent des Kaufpreises. Die Grunderwerbsteuer variiert je nach Bundesland und kann

zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises liegen.

Für die Baugenehmigung und den Bauantrag sollten Bauherren rund zehn Prozent der Gesamtkosten einplanen. Bei nicht erschlossenen Grundstücken können zusätzliche Kosten für amtliche und objektbezogene Lagepläne anfallen. Oberländer betont die Wichtigkeit einer professionellen Vermessung, deren Kosten zwischen einigen hundert und etwa 3.000 Euro liegen können. Ein Bodengutachten, das Informationen über den Baugrund liefert, kann ebenfalls notwendig sein und je nach Umfang ab fünf Euro pro Quadratmeter kosten.

Während der Bauphase sind weitere Kosten zu berücksichtigen. Dazu gehören Versicherungen wie die Bauherrenhaftpflicht und die Bauleistungsversicherung. Die Kosten für den Aushub für Keller oder Bodenplatte können je nach Untergrund und Ort zwischen 5.000 und 20.000 Euro variieren. Hinzu kommen Anschlusskosten für Versorgungseinrichtungen wie Strom, Wasser und Telefon.



Grundstück gefunden, Kaufpreis und Baukosten sind fix – die Bauphase kann starten. Und die Nebenkosten?

Nach Abschluss der Bauphase stehen Kosten für den Innenausbau, die Einrichtung und die Gestaltung der Außenanlagen an. Oberländer gibt Tipps, wie Bauherren bei den Nebenkosten sparen können. Dazu gehört beispielsweise der Verzicht auf einen Makler oder der getrennte Kauf von Grundstück und Immobilie, um Grunderwerbsteuer zu

sparen. Eigenleistungen können die Baunebenkosten ebenfalls reduzieren, wobei Oberländer betont, dass nur bestimmte Arbeiten in Eigenregie durchgeführt werden sollten. Abschließend rät der Experte angehenden Bauherren zu einer sorgfältigen Kalkulation der Nebenkosten und einer umfassenden Finanzierungsplanung.

Eine Beratung kann helfen, die Finanzierung passgenau zu planen und die Möglichkeit einer Nachfinanzierung zu berücksichtigen.