

# Leitfaden für Bauherren



Sehr geehrte Bauherrin,  
sehr geehrter Bauherr,

Sie befassen sich mit dem Gedanken, ein Eigenheim zu errichten. Bevor Sie jedoch mit dem Bau beginnen können, gibt es eine Vielzahl von Formalitäten zu erledigen.

Um Ihnen den Einstieg in die, vielleicht für einige von Ihnen, noch fremde Materie ein wenig zu erleichtern, hat die Gemeinde Merzenich in diesem Leitfaden viele hilfreiche Informationen für Sie zusammengefasst.

## ➤ **Wie finde ich das passende Baugrundstück für mein Bauvorhaben?**

Viele Bauherren haben bereits vor Erwerb eines Baugrundstückes sehr konkrete Vorstellungen von ihrem künftigen Wohnhaus. Einige haben sich bereits bei einem Bauträger oder Fertighaushersteller für einen bestimmten Haustypen entschieden. Dadurch ist die Auswahl des noch zu erwerbenden Grundstückes teilweise erheblich eingeschränkt.

Die Grundstücksauswahl sollte jedoch mit Bedacht erfolgen, denn hier eingegangene Kompromisse lassen sich später nicht mehr ausmerzen. Am besten entwickeln Sie ein Profil, bevor Sie sich auf die Suche nach einem geeigneten Grundstück machen. Berücksichtigen Sie dabei u. a. folgende Fragen:

- Welche Bebauung soll realisierbar sein (freistehendes Wohnhaus, Doppelhaushälfte, Reihnhaus)?
- Soll das Grundstück ein- oder mehrgeschossig bebaubar sein?
- Wie groß soll das Grundstück mindestens oder höchstens sein?
- Welche Wohnlage bevorzugen Sie?
- Wie weit darf das Grundstück von der Arbeitsstelle entfernt sein?
- Welche Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Geschäfte, Verkehrsanbindung etc.) soll vorhanden sein?
- Wie hoch darf der Kaufpreis des Grundstückes maximal liegen?

Grundstücke, die sich im Privatbesitz befinden und verkauft werden sollen, finden Sie im Immobilienenteil der Tageszeitungen, im Internet oder über einen Makler. Natürlich können Sie auch selbst an einen Makler herantreten und dort den Wunsch äußern, ein Grundstück erwerben zu wollen. Hierbei sollten Sie allerdings beachten, dass zusätzliche Kosten in Form einer Maklercourtage für Sie entstehen können.

Gemeindeeigene Grundstücke werden in der Regel im Amtsblatt der Gemeinde Merzenich provisionsfrei zum Verkauf angeboten. Bei diesen Grundstücken ist allerdings zu berücksichtigen, dass in den Notarvertrag eine Klausel aufgenommen wird, die den Käufer dazu verpflichtet, mit dem Bau des Wohnhauses innerhalb von 3 Jahren zu beginnen und das Bauwerk innerhalb von 5 Jahren fertig zu stellen.

## ➤ **Was ist vor Erwerb des Grundstückes unbedingt zu beachten?**

Von entscheidender Bedeutung für die wirtschaftliche Nutzung eines Baugrundstückes ist seine Bebaubarkeit.

Die Sachbearbeiter der Bauabteilung geben Ihnen gerne Auskunft zum Bebauungsplan. Im Bebauungsplan wird u. a. folgendes festgelegt:

- Die Art des Baugebietes; damit wird u. a. geregelt, welche Nutzungen im Gebiet außer Wohnen noch zulässig sind.
- Bauverbotszonen und Abstandsflächen
- Das Maß der baulichen Nutzung; dieses Maß legt die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse fest.
- Die Grundflächen- sowie die Geschossflächenzahl

- Die Grundflächenzahl (**GRZ**) gibt an, wie viel % der gesamten Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Dies ist besonders bei kleinen Grundstücken wichtig!  
**Beispiel: Das Grundstück, das Sie erwerben möchten, ist 500 m<sup>2</sup> groß. Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,4 angegeben. Dies bedeutet, dass maximal 40 % der gesamten Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. In diesem Fall wären das 200 m<sup>2</sup>.**
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) wiederum besagt, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gebaut werden dürfen. Dabei zählen die Geschossflächen aller Vollgeschosse des Gebäudes.
  - Außerdem werden oft die Trauf- sowie die maximalen Gebäudehöhen festgelegt.
  - Meist enthält ein Bebauungsplan auch Angaben zu Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen (bis zu welcher Höhe sind Einfriedungen erlaubt, welche Arten und Farben von Zäunen sind zulässig, welche Hecken, Sträucher und Bäume müssen gepflanzt werden).
  - Außerdem wird im Bebauungsplan festgelegt, welche Dachformen erlaubt und welche Dachneigungen vorgeschrieben sind.

Einen Ausschnitt aus dem Bebauungsplan sowie die textlichen Festsetzungen erhalten Sie im Bauamt. Dieser Plan wird von Ihrem Architekten zur Planung des Bauvorhabens unbedingt benötigt.

Vor Vertragsabschluss sollten Sie auf jeden Fall Einsicht ins Grundbuch beim Amtsgericht Düren sowie in das Baulastenverzeichnis beim Kreis Düren nehmen. Das Grundbuch gibt Auskunft über Grunddienstbarkeiten, darunter versteht man Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (z. B. für Versorgungsleitungen), Wohnrechte, Grundschulden und Hypotheken. Die Grunddienstbarkeiten können unter Umständen die Bebauung auf dem eigenen Grundstück einschränken.

Auch ein Blick in das Baulastenverzeichnis beim Kreis Düren kann hilfreich sein. So kann man böse Überraschungen bezüglich evtl. eingetragener Baulasten auf dem Grundstück vermeiden.

Ebenfalls sollten Sie sich vor dem Kauf des Grundstückes nach eventuell noch zu erhebenden Erschließungsbeiträgen oder Straßenausbaubeiträgen erkundigen. Die Höhe dieser Kosten wird leider oft unterschätzt und dann nicht bei der Finanzierung berücksichtigt.

➤ **Wie hoch sind die Kosten des Grunderwerbs?**

Die Kosten des Grunderwerbs setzen sich zusammen aus dem Kaufpreis und den Erwerbsnebenkosten. Hierzu zählen die Grunderwerbssteuer (derzeit 3,5 % des Kaufpreises), die Notarkosten und die Kosten für die Umschreibung der Grundbücher. Wurde das Grundstück über einen Makler vermittelt, muss ebenfalls die Maklercourtage noch hinzugerechnet werden.

Bitte beachten Sie, dass gegebenenfalls noch Vermessungskosten für eine evtl. Teilungsvermessung anfallen können.

Wie hoch die Kosten für einen Quadratmeter Bauland in der Gemeinde Merzenich sind, können Sie beim Bauamt, Frau Scheuer, Telefon: 02421/399-133, oder beim Gutachterausschuss des Kreises Düren, Telefon: 02421/22-2562, erfragen.

➤ **Wie und wo stelle ich einen Bauantrag?**

Nach Abschluss des Kaufvertrages können Sie nun mit der konkreten Planung Ihres Bauvorhabens beginnen.

Hierzu wenden Sie sich an einen bauvorlageberechtigten Architekten. Die Honorierung der Leistungen der Architekten richtet sich nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Liegt Ihr Grundstück im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, so besteht die Möglichkeit, das Bauvorhaben als sog. Genehmigungsfreistellung gem. § 67 LBauO NRW nebst den erforderlichen Anlagen direkt beim Bauamt der Gemeinde Merzenich einzureichen. **Voraussetzung für eine Genehmigung gem. § 67 LBauO NRW ist allerdings, dass alle Vorschriften des Bebauungsplanes, wie zulässige Geschossigkeit, GRZ und GFZ, Dachneigung usw. eingehalten werden.** Vorteil dieses Verfahrens ist, dass Ihnen die Baugenehmigung in der Regel bereits innerhalb einer Woche vorliegt und die Kosten sich auf lediglich 50,00 € belaufen.

Bei diesem Verfahren werden keine Rohbau- sowie Fertigstellungsabnahmen durch die übergeordnete Baubehörde durchgeführt. Sie unterrichten den Kreis Düren lediglich eine Woche vor Baubeginn. Nach Fertigstellung des Gebäudes reicht ebenfalls eine kurze formlose Mitteilung über den Abschluss der Arbeiten.

Besteht für Ihr Grundstück kein Bebauungsplan oder wünschen Sie ausdrücklich eine Genehmigung durch das Bauordnungsamt des Kreises Düren, so ist Ihr Antrag in dreifacher Ausfertigung nebst Anlagen beim Kreis Düren, Amt für Bauordnung und Wohnungswesen, Bismarckstraße 16, 52348 Düren, einzureichen. Die Kosten der Genehmigung richten sich bei diesem Verfahren nach den Baukosten und sind somit um einiges höher als beim Verfahren nach § 67 LBauO NRW.

In beiden Verfahren besteht jedoch für Sie **unmittelbar nach Fertigstellung** des Bauvorhabens die Gebäudeeinmessungspflicht. Als Nachweis dafür, dass die Gebäudeeinmessungspflicht erfüllt ist, genügt es, wenn der Katasterbehörde Düren, Bismarckstraße 16, 52348 Düren,

- unmittelbar nach Fertigstellung des Gebäudes ein Auftrag zur Gebäudeeinmessung erteilt oder
- eine Auftragsbestätigung einer öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin/eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs vorgelegt wird.

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit diesen Informationen einen Überblick über die verschiedenen Schritte von der Grundstückssuche bis zur Baugenehmigung verschaffen konnten.

Sollten trotzdem Ihrerseits noch Fragen unbeantwortet geblieben sein, stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gemeinde Merzenich gerne zur Verfügung.