DAS EIGENE HAUS

Informationen für Hauserwerber

gmg

INHALT

VORWORT 03

DER ERWERB 04

BAUSACHVERSTÄNDIGER Ihr Hauskauf-Berater 04

ENERGIEAUSWEIS für Häuser ist Pflicht 05
BEBAUUNGSPLAN 05
GRUNDERWERBSTEUER 05

NEBENKOSTEN im Blick behalten 06-07

BAUVORBEREITUNG 08

BAUANTRAG im Baugenehmigungsverfahren 08
GEBÄUDEVERSICHERUNG zur Schadenabsicherung 08

WÄHREND DES BAUENS 09

BAUSTRASSE UND STRASSENENDAUSBAU 09
STRASSE, GEHWEG UND GRÜNFLÄCHEN 09
BAUSTOFFE auf der Baustraße 09

HÖHENPLANUNG für den Straßenendausbau 10
KRANAUFSTELLUNG zeitig angeben 10

LAGERPLATZ der Baumaterialien 11

PARKPLÄTZE vor Grundstücken 12
PROVISORISCHE BELEUCHTUNG 12

STRASSENBELEUCHTUNG 13
STRASSENSCHILDER 13

GRUNDSTEUER Die Stadt oder Gemeinde kassiert mit 13

WICHTIGE ANSCHRIFTEN 14
Bezirksschornsteinfeger
NEW KundenCenter Viersen

VORWORT

Liebe zukünftige Hauseigentümerinnen & Hauseigentümer,

mit dieser Online-Broschüre gibt die GMG (Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH) Ihnen als Grundstücks- und Immobilienerwerber eine erste Orientierung. Die Broschüre enthält Antworten auf Fragen, die unter den Nägeln brennen sowie viele nützliche Informationen rund um den Kauf und Bau – kurz und prägnant beschrieben.

Viel Spaß beim Lesen wünscht

Ihr

Norbert Jansen
Geschäftsführer

DER ERWERB

BAUSACHVERSTÄNDIGER - IHR HAUSKAUF-BERATER

Beim Kauf einer Bestandsimmobilie berät Sie der Bausachverständige **vor der Vertragsunterzeichnung**. Dazu gehören zum Beispiel Faktoren wie **Kaufpreis oder Baumängel.** Der Bausachverständige prüft, ob der Kaufpreis angemessen ist, ob es Schäden am Objekt gibt und welche Maßnahmen beim Kauf oder der Renovierung nötig sind. Er ist also eine Art **„Hauskauf-Berater“** und trägt dafür Sorge, dass Sie nicht überstürzt oder überteuert kaufen.

ENERGIEAUSWEIS FÜR HÄUSER IST PFLICHT

Der Energieausweis ist die energetische Gebäudebewertung. Auf Verlangen ist Ihnen der Energieausweis umgehend zugänglich zu machen. Sie haben ein Recht darauf, rechtzeitig vor Ihrer Entscheidung für die Immobilie, über die Inhalte aus dem Energieausweis informiert zu werden.

BEBAUUNGSPLAN

Bitte informieren Sie sich **vor dem Kauf** eines Grundstücks über die Vorgaben des Bebauungsplans wie z. B. Geschossigkeit, Dachform/Dachneigung, Traufhöhe, Einfriedungen etc. und prüfen Sie, ob sich Ihre Vorstellungen des geplanten Bauvorhabens auf dem gewählten Grundstück verwirklichen lassen.

GRUNDERWERBSTEUER

Die Grunderwerbsteuer (GrESt) ist eine Steuer, die beim Erwerb eines Grundstücks oder einer Immobilie anfällt und an die jeweilige Kommune bezahlt wird. Sie wird auf Grundlage des Grunderwerbsteuergesetzes angewendet und erhoben und ist eine Steuer die vom Land festgelegt wird. In Nordrhein-Westfalen beträgt die Grunderwerbsteuer 6,5 % vom notariellen Kaufpreis.

NEBENKOSTEN IM BLICK BEHALTEN

Unter Umständen können
– außer dem reinen Hausbau –
Nebenkosten anfallen, die Sie bitte bei
der Finanzplanung berücksichtigen:

Hausanschlusskosten (Gas, Wasser, Strom, Abwasser, Telefon, DSL, Kabelfernsehen)

Vermessungskosten, Eintragung beim Katasteramt

Erarbeitung des Bauantrages

Gebühr für Erteilung der Baugenehmigung

Notargebühren für den Kaufvertrag und Grundschuldeintragung

Kosten für die Gerichtsgebühren

Eventuelle Kosten für einen Makler

BAUVORBEREITUNG

BAUANTRAG IM BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

Der Bauantrag wird für das Baugenehmigungsverfahren gestellt. Er enthält sämtliche Unterlagen, die die Bauaufsichtsbehörde für das Bauvorhaben prüfen muss. Bitte achten Sie mit Ihrem begleitenden Architekten daher unbedingt auf Vollständigkeit der Unterlagen.

GEBÄUDEVERSICHERUNG ZUR SCHADENABSICHERUNG

Der Kauf einer Immobilie ist für Sie eine wichtige Entscheidung. Die Investitionen sind hoch, das Geld jahrelang gebunden. Um vor den Folgen gewisser Schäden versichert zu sein, können Sie das Haus mit einer Gebäudeversicherung schützen. Die Gebäudeversicherung schützt den Eigentümer vor Schäden und Risiken, die durch Feuer, Sturm, Hagel und austretendem Leitungswasser entstehen können. Den Gegenstand der Versicherung bildet nur das Gebäude selbst. Zweck der Gebäudeversicherung ist es, bei einem Schaden die Kosten für einen Wiederaufbau, eine Sanierung und die daraus entstehenden weiteren Aufwendungen abzudecken.
Sinnvoll ist es, bereits für die Bauphase eine Bauleistungsversicherung abzuschließen, die dann nach Fertigstellung des Gebäudes in eine Gebäudeversicherung umgewandelt werden kann.

WÄHREND DES BAUENS

BAUSTRASSE UND STRASSEN-ENDAUSBAU

STRASSE, GEHWEG UND GRÜNFLÄCHEN

Zur Vermeidung von Folgeschäden an der Straße erfolgt in einem Neubaugebiet zunächst nur die Errichtung einer sog. Baustraße (Schwarzdecke und die jeweils rechts und links angrenzenden Schotterflächen) mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen. Der Straßenendausbau wird zügig nach der Fertigstellung des letzten Bauvorhabens im Baugebiet hergestellt. Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist erst nach dem Straßenendausbau möglich. Die mögliche Pflanzperiode findet zwischen Anfang Mai und Ende Oktober eines jeden Jahres statt.

BAUSTOFFE AUF DER BAUSTRASSE

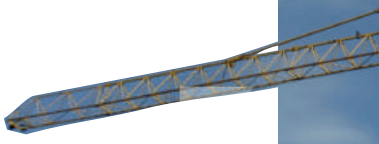
Im Interesse des reibungslosen Ablaufs und der gegenseitigen Rücksichtnahme sollten Sie im Laufe Ihrer Baumaßnahme darauf achten, dass bei der Aufstellung von Baukränen, Containern und sonstigen für den Ablauf der Bauarbeiten erforderlichen Gerätschaften die Baustraße von jeglicher Inanspruchnahme freigehalten wird. Die Andienung aller Grundstücke mit Baufahrzeugen ist jederzeit zu gewährleisten. Auch als Parkplatz darf die Baustraße nicht dauerhaft in Anspruch genommen werden.

HÖHENPLANUNG FÜR DEN STRASSEN-ENDAUSBAU

Die Höhenplanung für den Straßenendausbau wird Ihnen mit den Unterlagen ausgehändigt.

KRANAUFSTELLUNG ZEITIG ANGEBEN

Eine Kranaufstellung ist mit einer zeitigen Information von mindestens 30 Tagen anzugeben.



Eine verkehrsrechtliche Anordnung im Sinne einer Ausnahmegenehmigung nach § 46 StVO ist zwingend notwendig. Diese beinhaltet in der Regel auch die entsprechende Sondernutzungserlaubnis. Ist die Genehmigung nicht erteilt, müssen Sie neben dem Abbau des Krans auch mit der Verhängung eines Bußgeldes rechnen.

Bitte benutzen Sie ausschließlich Ihr eigenes Grundstück zum Aufstellen von Kränen oder Bauwagen bzw. als Lagerfläche!

LAGERPLATZ DER BAUMATERIALIEN

Natürlich ist es manchmal nicht zu vermeiden, bestimmte Baumaterialien eine Zeit lang auf der Baustelle zu lagern.

Die Erstellung eines Baustelleneinrichtungsplans hilft Ihnen, die hierfür am Besten geeigneten Lagerplätze auszumachen. Grundsätzlich kann man auf seinem Privatgrundstück alles lagern, was nicht giftig ist und nicht ins Grundwasser gelangen kann (wie beispielsweise Öl). Bei Unsicherheiten und Fragen hilft Ihnen Ihre zuständige Baubehörde gerne weiter.

PARKPLÄTZE VOR GRUNDSTÜCKEN

Aus Gründen der Planungssicht sind Stellplätze nachzuweisen. Die Anordnung muss losgelöst von der Einzelbetrachtung der Grundstücke erfolgen.

PROVISORISCHE BELEUCHTUNG

In der Bauphase muss übergangsweise bis zum Endausbau eine „Notbeleuchtung“ aufgestellt werden. Da während der Bauphase die Beleuchtungsmittel oft defekt sind, sprechen Sie bitte die ausführenden Ingenieure direkt vor Ort an.

STRASSENBELEUCHTUNG

Gemäß Verordnung der Landesbauordnung sind Straßenbeleuchtungen in Abständen von 25 Metern Pflicht. Wenn möglich, versuchen wir diese mit Rücksicht auf die jeweiligen Einzelplanungen aufzustellen. Den Standort für die Beleuchtungen können Sie dem Beleuchtungsplan entnehmen.

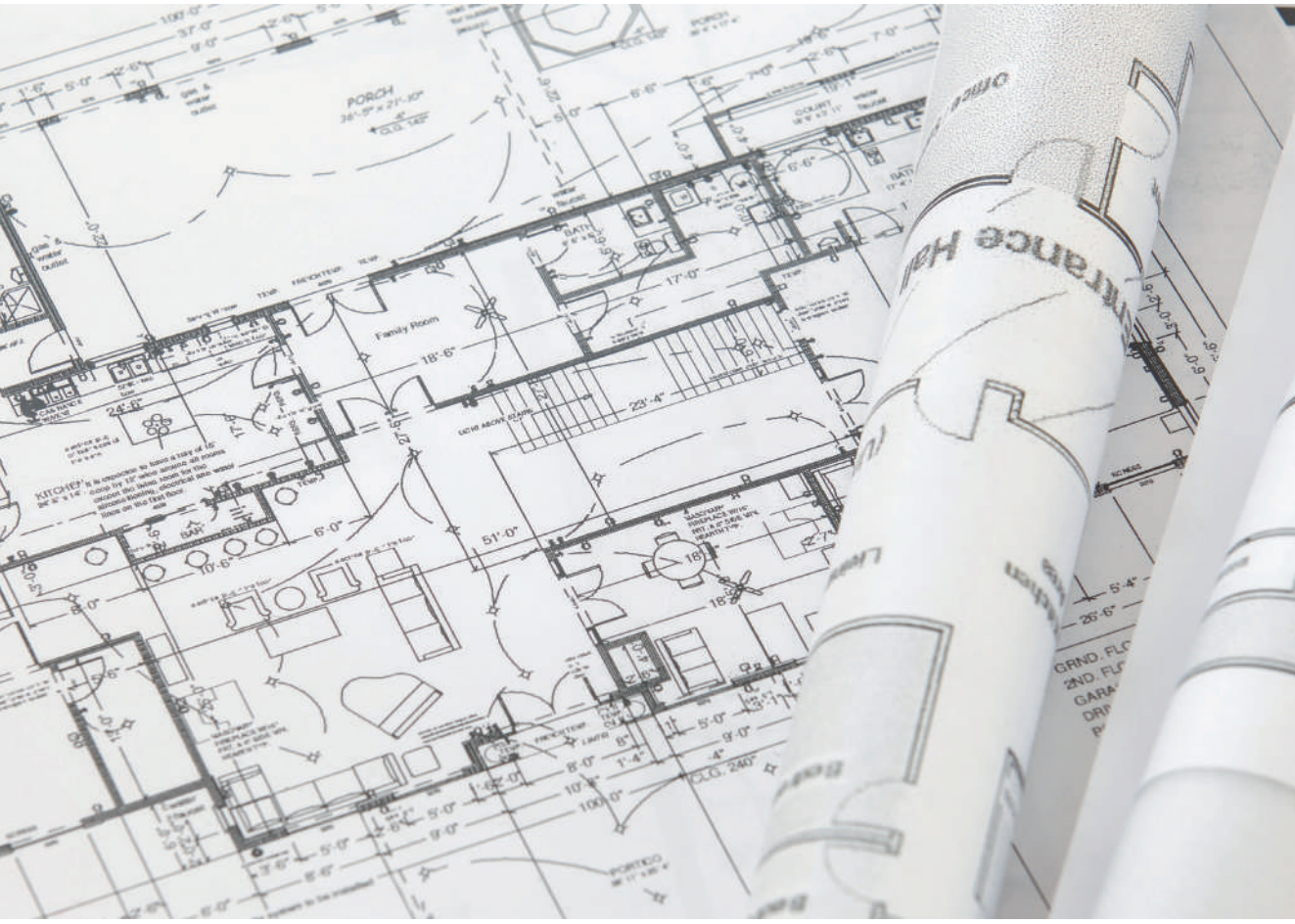
STRASSENSCHILDER

Das Straßenschild zeigt den Straßennamen einer Straße an. Die Anbringung erfolgt an Straßenkreuzungen oder Einmündungen an Hauswänden oder freistehenden Pfosten. Straßenschilder werden immer nach Freigabe des Straßenendausbaus in Auftrag gegeben.

GRUNDSTEUER - DIE STADT ODER GEMEINDE KASSIERT MIT

Als Hauseigentümer müssen Sie eine jährliche Grundsteuer direkt an die Stadt oder die Gemeinde zahlen. Die Höhe der Grundsteuer richtet sich nach dem Wert des Grundstücks und der Art der Bebauung. Zudem variiert sie von Ort zu Ort, weil die Kommunen individuelle Hebesätze geltend machen.

Die Grundsteuerberechnung erfolgt nach der Formel „Einheitswert x Messzahl = Steuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer“. Das Finanzamt bewertet jeden Grundbesitz und setzt dafür einen individuellen Einheitswert fest. Je nach Bebauung wird er mit einer Messzahl multipliziert. Daraus resultiert der sogenannte Steuermessbetrag. Multipliziert mit dem jeweiligen Hebesatz der Kommune ergibt sich der Grundsteuerbetrag.



WICHTIGE ANSCHRIFTEN!

Bezirksschornsteinfeger
(für das jeweilige Baugebiet)!!

Marcel Glünz
Caudebec Ring 36, 41334 Nettetal
Telefon 02153 – 95 18 30

Mit ihm sollten Sie sich frühzeitig bezüglich Fragen zum Kaminbau in Verbindung setzen.

NEW KundenCenter Viersen

Rathausmarkt 1
41747 Viersen,
Telefon 0800 68 86 88 1

Die NEW sind zuständig für die Versorgung der Baustelle mit Strom, die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die entsprechenden Anschlüsse Ihres Hauses.