



Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

s. §§ 136 ff. BauGB

Durch die Gemeinde förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet (demokratisches Verfahren mit Einbeziehung aller Betroffenen)

– Sanierungsbeschluss, Sanierungssatzung

Sanierungsplan der Gemeinde mit dem Ziel der Beseitigung städtebaulicher Missstände und baulicher Mängel, Verbesserung des Ausstattungsstandards der Wohnungen oder Schaffung neuer Infrastruktur

Sanierungsvermerk von Amts wegen in den Grundbüchern → Verfügungsbeschränkung für GS-Eigentümer

(Fast) alle beabsichtigten Maßnahmen (Veräußerung, Teilung, Bebauung, Veränderung, ...) bedürfen auch der schriftlichen Genehmigung der Sanierungsverwaltungsstelle

Ausgleichszahlungen der ET nach Abschluss und Aufhebung der Sanierungssatzung



Versicherungen des Bauherren während der Bauzeit

Bauleistungsversicherung (früher Bauwesenversicherung)

Beschädigungen, Zerstörungen am Bauwerk, Diebstahl fest eingebauter Teile (Versicherungsprämie ca. 2-3 % der Bausumme)

einschließlich oder separat: Rohbaufeuerversicherung

Bauherrenhaftpflichtversicherung

gewährleistet die Ansprüche Dritter, die während der Bauphase durch den Bau zu Schaden kommen (Versicherungsprämie ca. 0,9 %)

ggf. Gesetzliche Unfallversicherung (Berufsgenossenschaft)

beim Bau mit Eigenleistungen (eigenes Personal)

ggf. Bauhelfer-Unfallversicherung (Zusatzversicherung)

zur Absicherung freiwilliger Helfer am Bau (Freunde, Familie)

ggf. Gewässerschadenshaftpflichtversicherung (Öltankversicherung), z. B. wenn Ölzentralheizung (Tank) schon während der Bauphase befüllt wird;

ggf. Haftung für Verschmutzung des Bodens/Grundwassers durch auslaufendes Öl



Unterschiede zwischen Herstellungskosten
und Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten

Herstellungskosten:

Herstellung, Schaffung von zuvor nicht Vorhandenem

Erweiterung, z. B. Ausbau Dachgeschoss

Wesentliche Verbesserung

Herstellungskosten sind planmäßig abzuschreiben

Instandhaltungskosten:

Erhaltung (auch vorsorglich) des vereinbarten bzw. bestimmungsgemäßen Zustands

Instandsetzungskosten:

Wiederherstellung des vereinbarten bzw. bestimmungsgemäßen Zustands

Inst. kosten können im Geschäftsjahr in voller Höhe steuerlich abgesetzt werden.



Submissionstermin nach schriftlichen Angeboten für ausgeschriebene Bauleistungen

Submissionstermin = Eröffnungstermin (§§ 14, 14a VOB/A)

Festgelegter Termin im Rahmen einer förmlichen Ausschreibung von Bauleistungen nach VOB/A; Ausschreibungsfrist mind. 10 Kalendertage

Ende der Angebotsfrist

Alle Bieter sind teilnahmeberechtigt

Verhandlungsleiter des AG

Alle – bis dahin verschlossenen bzw. elektronisch verschlüsselten – eingegangenen Gebote werden im Beisein der Bieter eröffnet und verlesen (Bieter, Preis, Nebengebote)

Eintragung der einzelnen Gebote im Protokoll

Unterschrift des Verhandlungsleiters und auf Wunsch der anwesenden Bieter

Beginn der Zuschlags- und Bindefrist (soll max. 30 Kalendertage betragen)



Anschaffungskosten

MABIO

Kosten zum Erwerb einer Immobilie und Herstellung des betriebsbereiten Zustandes; kann der Immobilie einzeln zugeordnet werden; einschließlich Erwerbsnebenkosten und nachträgliche Anschaffungskosten/anschaffungsnahe Aufwand

Basis für Abschreibungen

Immobilienenerwerb, verbunden mit Gegenleistung (Preis);

Anschaffungskosten =

Kaufpreis

+ Anschaffungsnebenkosten (Notar, GEst, Makler, ...)

./. Anschaffungskostenminderung (Rabatte, Skonti)

+ nachträgliche AK/anschaffungsnahe Aufwand (Baukosten innerhalb von 3 Jahren nach Anschaffung über 15 % der Kosten des betr. Gebäudeteils)

Beschaffungskosten sind planmäßig abzuschreiben (außer GWG)

!Grund und Boden (Grundstücksanteil im Kaufpreis) können nicht planmäßig abgeschrieben werden!



Notwendigkeit eines Bauantrages bzw. einer Baugenehmigung

Ob eine Baugenehmigung überhaupt notwendig ist, ist in den jeweiligen Landesbauordnungen geregelt; vielfach gibt es Genehmigungsfreistellungen oder Vereinfachungen

Lt. Musterbauordnung (MBO) gibt es:

- Verfahrensfreie Bauvorhaben (hier gibt es überhaupt kein Baugenehmigungsverfahren)
- Genehmigungsfreistellungen (Unterlagen sind einzureichen; reagiert die Baubehörde innerhalb eines Monats nicht, gilt dies als Baugenehmigung)
- Vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (hier müssen bestimmte Sachverhalte nicht geprüft werden)
- (umfassende) Baugenehmigungsverfahren (bei Sonderbauten)



Arten von Bauleitplänen

MABIO

Flächennutzungsplan (= vorbereitender Bauleitplan)

(§§ 5 ff BauGB)

(qualifizierter) Bebauungsplan (= verbindlicher Bauleitplan)

(§§ 8 ff BauGB)

Sonderformen:

vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

B-Plan während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)



Leistungsphasen des Architekten o. a. Bauvorlageberechtigten für Gebäude

s. § 34 HOAI

Leistungsphase	Honoraranteil	
1. Grundlagenermittlung	Planungsphase 27 %	2 %
2. Vorplanung		7 %
3. Entwurfsplanung		15 %
4. Genehmigungsplanung		3 %
5. Ausführungsplanung	Ausführungsphase 71 %	25 %
6. Vorbereitung der Vergabe		10 %
7. Mitwirkung bei der Vergabe		4 %
8. Objektüberwachung Baubewachung, Dokumentation		32 %
9. Objektbetreuung (nach Bauabschluss)	Gewährleistungsphase 2 %	2 %



Definition und Erläuterung:

- Flächennutzungsplan
- qualifizierter bzw. einfacher Bebauungsplan

Flächennutzungsplan (§§ 5 ff BauGB)

vorbereitender Bauleitplan, Absichtserklärung der Gemeinde über zukünftige (nicht nur bauliche) Nutzung; keine konkreten Angaben, keine zeitliche Planung, für die gesamte Fläche

Die ausgewiesenen Bauflächen = Bauerwartungsland

Ein FNP schafft kein Baurecht! Die Grundstückseigentümer können keinen Anspruch auf eine Baugenehmigung herleiten.

Qualifizierter Bebauungsplan (§§ 8 ff BauGB)

wird aus dem FNP entwickelt: beinhaltet mind. Art und Maß der baulichen Nutzung, Angaben zur überbaubaren Fläche, öffentliche Verkehrsflächen, Bauweise, ... Zeichnerischer Teil und Textteil. Sofern die Erschließung gesichert ist, besteht Baurecht, wenn die Vorgaben des B-Plans eingehalten werden.

Einfacher Bebauungsplan (s. § 30 BauGB)

beinhaltet nicht alle Angaben eines qual. B-Plans, fehlende Angaben ergeben sich entspr. der Umgebungsbebauung.



Arten der Vergabe von Bauleistungen lt. VOB/A (Vorschrift für öffentliche Bauaufträge)

Öffentliche Ausschreibung (z. B. Internet, Fachpresse)

(unbegrenzt) viele Bieter möglich, fördert den Wettbewerb, hoher Verwaltungsaufwand

Beschränkte Ausschreibung (bis 100.000,- EUR)

- ohne öffentlichen Teilnahme-Wettbewerb: einige Firmen werden zur Abgabe eines Leistungsangebots aufgefordert
- mit vorherigem öffentlichen TN-Wettbewerb: erst öffentliche Bewerbung interessierter Firmen, daraus werden einige zur Abgabe eines Leistungsangebots aufgefordert

Freihändige Vergabe (bis 10.000,- EUR)

formloser Vergleich einiger Angebote und/oder direkte Vergabe ohne Vergleich an bekanntes Unternehmen



Wichtige Angaben zu Art und Maß der
baulichen Nutzung von Grundstücken
(mögliche Bestimmungen im B-Plan)

s. Planzeichenverordnung, Baunutzungsverordnung

Bauflächen/Baugebiete (z.B. WA, WS, GE, MK, ... s. BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (max. 1,0); Verhältnis der max. zulässigen Grundfläche des Bauwerks zur überbaubaren Grundstücksfläche

GFZ Geschossflächenzahl; Verhältnis der max. zulässigen Geschossfläche des Bauwerks zur überbaubaren Grundstücksfläche

BMZ Baumassenzahl; Verhältnis des zulässigen umbauten Raums des Bauwerks zur überbaubaren Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse als römische Zahl

Bauweise: offen oder geschlossen bzw. Gebäudearten (Einzel-, Doppelhaus, Hausgruppen)

Baugrenzen, Baulinien, Bebauungstiefe, Baufenster






Art der baulichen Nutzung
(mögliche Bestimmungen im B-Plan)

Bauflächen und Baugebiete nach
Baunutzungsverordnung (BauNVO)

W Wohnbauflächen	M Gemischte Bauflächen	G Gewerbliche Bauflächen	S Sonderbau- flächen
WS Kleinsiedlungsgebiete	MD Dorfgebiete	GE Gewerbegebiete	SO Sondergebiete
WR Reine Wohngebiete	MDW Dörfliche Wohngebiete	GI Industriegebiete	
WA Allgemeine Wohngebiete	MI Mischgebiete		
WB Besondere Wohngebiete	MK Kerngebiete		
	MU Urbane Gebiete		



Bauweise
(mögliche Bestimmungen im B-Plan)

- geschlossene Bauweise; Planzeichen **g**
Gebäude Wand an Wand ohne seitlichen Grenzabstand, sofern es die Bestandsbebauung zulässt.
- offene Bauweise; Planzeichen: **o**
Max. Gebäudelänge/-breite 50 m, dann Abstandsfläche
- Einzelhäuser; Planzeichen:  **E**
Gebäude auf einem Grundstück innerhalb der Grundstücksgrenzen
- Doppelhäuser; Planzeichen:  **D**
Gebäude über zwei GS = eine überbaute GS-grenze
- Hausgruppen; Planzeichen:  **H**
Geb. ü. mind. drei GS = mind. zwei überbaute GS-grenzen



Maß(e) der baulichen Nutzung
(mögliche Bestimmungen im B-Plan)

- Grundflächenzahl GRZ; Planzeichen z. B. **0,6**
Hier kann das 0,6-fache der Grundstücksfläche überbaut werden
- Geschossflächenzahl GFZ; Planzeichen z. B. **(2,4)**
Hier kann das 2,4-fache der Grundstücksfläche über mehrere Geschosse als Geschossfläche bebaut werden
- Baumassenzahl BMZ; Planzeichen z. B. **[4,5]**
Hier kann das 4,5-fache der Grundstücksfläche als Gebäudevolumen (m^3) errichtet werden
- Anzahl der Vollgeschosse;
Planzeichen z. B. **IV** = max., bis zu 4 VG zulässig
Planzeichen z. B. **(IV)** = genau, zwingend 4 VG
- Zulässige Höhe in m;
z.B. **OK 32 m** = Oberkante des Geb. 32 m
z.B. **TH 27 m** = Traufhöhe des Geb. 27 m
z.B. **FH 30 m** = Firsthöhe des Geb. 30 m



Überbaubare Grundstücksfläche
(mögliche Bestimmungen im B-Plan)

- Baulinie; Planzeichen: — •• — •• — •• —
im zeichnerischen Teil des B-Plans,
eine Seite des Gebäudes muss auf/entlang dieser Linie gebaut werden
- Baugrenze; Planzeichen: — — • — — • — —
im zeichnerischen Teil des B-Plans,
bis an diese Grenze heran darf max. gebaut, nicht überbaut werden
- Bebauungstiefe; kein Planzeichen
im Textteil eines B-Plans, z. B. „...Bebauungstiefe ... 22 m“;
so weit darf das Grundstück max. bebaut werden – gemessen von der
vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie)



Abstandsflächen

MABIO

Landesrecht, geregelt in jeweiliger Landesbauordnung, also deutschlandweit unterschiedlich

Fläche, die rechts, links, vorn, hinten grundsätzlich frei zu halten ist, nicht überbaut werden darf, sofern in der BauO, im B-Plan oder durch Umgebungsbebauung nicht anders bestimmt

grundsätzliche, (fast) einheitliche Regeln in allen BauO:

- Tiefe der AF ist abhängig von der Gebäudehöhe (bestimmter Faktor, z. B. 0,4 = das 0,4-fache der Geb.höhe als AF), aber mind. 3 m
- AF müssen auf dem Grundstück selbst liegen (div. Ausnahmen)
- AF dürfen sich gegenseitig nicht überlagern (div. Ausnahmen)



Baufenster / Baufeld

MABIO

Baufenster = Baufeld; keine Fachbegriffe, aber üblich in der Bau(planungs) praxis, werden identisch verwandt

Fläche auf dem GS, die nach Abzug aller Beschränkungen für die Bebauung noch zur Verfügung steht

Beispiel:

Baugrundstück 18 m breit und 32 m tief (576 m^2)

Baulinie 4 m hinter der vorderen GS-grenze

Baugrenze/ Bebauungstiefe 27 m hinter der vorderen GS-grenze

Abstandsflächen je 3,50 m rechts und links

⇒ zur Bebauung bleibt:

Breite: $18 \text{ m} \cdot / \cdot 3,50 \text{ m} \cdot / \cdot 3,50 = 11 \text{ m}$

Tiefe: $32 \text{ m} \cdot / \cdot 4 \text{ m} \cdot / \cdot 5 \text{ m} = 23 \text{ m}$

$11 \text{ m} * 23 \text{ m} = 253 \text{ m}^2$ Baufenster



Baurecht im Innenbereich

MABIO

Gibt es keinen B-Plan, besteht trotzdem verbindliches Baurecht nach § 34 BauGB, wenn:

- GS liegt im sog. „Innenbereich“ = im Zusammenhang bebauter Ortsteil
- Bauplanung orientiert sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer GS-Fläche an der Umgebungsbebauung
- Erschließung ist gesichert
- Ortsbild wird nicht beeinträchtigt
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Bauplanung berücksichtigt

Grenze des „Innenbereichs“ kann Streitig sein, sofern keine Innenbereichssatzung für die Gemeinde existiert.



Baurecht im Außenbereich

MABIO

Gibt es keinen B-Plan und das GS liegt nicht im Innen- sondern im Außenbereich, besteht nur soweit verbindliches Baurecht nach § 35 BauGB, wenn:

- öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden
- die Erschließung gesichert ist,
- es sich um ein „privilegiertes Bauvorhaben“ (z. B. Land-, Forstwirtschaft, Forschung, Energieerzeugung) oder
- ein „teilprivilegiertes Bauvorhaben“ (z. B. Bestandserhaltung, Wiederaufbau, Nutzungsänderung) handelt.
- Sonstige BV „können im Einzelfall“ zugelassen werden.

Damit ist der Neubau von Wohnungen oder Gewerberäumen im Außenbereich praktisch ausgeschlossen.



Baurecht während der Planaufstellung

Baurecht durch Sonderfall (§ 33 BauGB)

Ein B-Plan ist in Arbeit, aber noch nicht wirksam beschlossen und verkündet worden - bis dahin werden noch Monate, vielleicht Jahre vergehen.

Für einen GS-ET besteht trotzdem Baurecht, wenn:

- das BV den beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans entspricht,
- er sich schriftlich verpflichtet, die beabsichtigte B-Plan-Festsetzungen einzuhalten (obwohl der B-Plan noch nicht gültig ist)
- die Erschließung gesichert ist



Unterschied

Bauträger – Baubetreuer

MABIO

Baubetreuer

- Bau-Betreuungsleistungen auf fremdem Grundstück, in fremdem Namen, auf fremde Rechnung – ist beratend/bevollmächtigt/im Auftrag für den Bauherren tätig
- Kaum für Schäden haftbar, wenn nur beratend tätig
- Bauherr als Eigentümer ist Vertragspartner der Baufirmen
- Wenn aber der Baubetreuer selbstständig über Vermögen des Bauherren verfügt (Kontovollmacht o. ä.) -> haftbar, Vermögensschadenshaftpflichtversicherung vorgeschrieben

Bauträger

- baut auf eigenem Grundstück
- in eigenem Namen
- auf eigene (oder fremde) Rechnung mit der schon konkreten Absicht (Bauträgervertrag mit entspr. Sicherungen lt. MaBV), die Immobilie an Erwerber zu veräußern
- ist selbst Bauherr



Zulässigkeit baulicher Nutzung in einer M-Fläche

M = Mischgebiete, gemischte Bauflächen

- **MD** = Dorfgebiete: Land- und Forstwirtschaft, Wohnen, nicht störendes Handwerk, Gewerbe, Einzelhandel, kulturelle, soziale u. ä. Einrichtungen
- **MDW** = Dorf-Wohngebiete: Wohnen, landwirtschaftl. Nebenerwerb, nicht wesentlich störendes Gewerbe
- **MI** = Mischgebiete: zum Wohnen und für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Wohnungen, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandel, Beherbergungsgewerbe, Tankstellen, Vergnügungsstätten
- **MK** = Kerngebiete: Handelsbetriebe, Wirtschaftseinrichtungen, Verwaltung, Kultur, nur ausnahmsweise Wohnungen
- **MU** = Urbane Gebiete: Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie u. a.; Mischnutzung innerhalb von Gebäuden



Zulässigkeit baulicher Nutzung in einer W-Fläche

W = Wohnbauflächen

- **WS** = Kleinsiedlungsgebiet: kleinere Wohngebäude, Nutzgärten, landwirtschaftlicher Nebenerwerb, nicht störende Gewerbebetriebe zur Versorgung der dort lebenden Bevölkerung
als Ausnahme: Ein- u. Zweifamilienhäuser auch ohne „Nutz“gärten
- **WR** = reines Wohngebiet: ausschließlich zum Wohnen, Wohnungen und örtliche KiTas zulässig
- **WA** = allgemeines Wohngebiet: vorwiegend zum Wohnen, nicht störende Gewerbebetriebe zur Versorgung der dort lebenden Bevölkerung, kirchliche, kulturelle, sportliche und soziale Einrichtungen
- **WB** = besondere Wohngebiete: Erhalt oder Fortentwicklung unter Berücksichtigung besonderer Eigenarten, Wohnen, Gewerbe, Büros, Geschäfte, kirchliche, kulturelle, soziale Einrichtungen



Zulässigkeit baulicher Nutzung in einer
S-Fläche oder G-Fläche

S = Sonderbauflächen

SO = Sondergebiete

zur Erholung: Wochenend-, Ferienhäuser, Campingplätze

sonstige: Fremdenverkehr, Einkaufszentren, Messen, Klinikgebiete, Häfen, Forschungsanlagen, militärische Einrichtungen und Ähnliche mehr.

G = Gewerbliche Baufläche

- **GE** = Gewerbegebiete: Vorwiegend nicht erheblich störendes Gewerbe aller Art, Büros, Verwaltung, Tankstellen, Sportanlagen; ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichtspersonal oder Betriebsinhaber
- **GI** = Industriegebiet: Industrieanlagen, Betriebe aller Art, Lager, Tankstellen, ... ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichtspersonal oder Betriebsinhaber



Ausschreibungen (Baufträge) oberhalb des Schwellenwerts

Ab Baukosten-„Schwellenwert“ gilt für die Ausschreibung öffentlicher Bauaufträge die VOB/A-EU (nicht VOB/A)

Dieser „Schwellenwert“ wird alle zwei Jahre angepasst.

Stand 2023: 5.382.000 € (ohne USt)

Bei der Ausschreibung von Bauprojekten oberhalb dieses Werts muss lt. Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen (engl. Government Procurement Agreement, kurz GPA) ein solcher Auftrag für die EU und die weiteren GPA-Länder ausgeschrieben werden.

Vergabeverfahren s. §§ 3 ff VOB/A-EU:

- Offenes Verfahren
- Nicht-offenes Verfahren
- Verhandlungsverfahren
- Wettbewerblicher Dialog
- Innovationspartnerschaft



Erschließung

MABIO

Erschließung

je nach Zusammenhang unterschiedliche Bedeutung

Notwendige bauliche Maßnahmen und rechtl. Regelungen, um ein Grundstück ordnungsgemäß (baulich) nutzen zu können; Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz; Voraussetzung für die Bebauung („gesicherte Erschließung“)

Beitragsfähige Erschließungsanlagen (s. §§ 123 ff BauGB) = Straßen, Wege, Plätze, öffentliche Grünanlagen u. Ä. Anlagen

Kosten für den Bau können zu 90 % auf die Anwohner umgelegt werden (§ 127 ff BauGB), mind. 10 % trägt die Gemeinde

Erschließung im weiteren Sinne: Leitungsgebundener Anschluss des Grundstückes bzw. Gebäudes an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Entwässerung, Telefon, Heizung) – Kosten tragen die Eigentümer über laufende Gebühren bzw. Umlagen an den Versorger



VOB

MABIO

VOB = Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen

Anerkanntes Regelwerk der Bauvertrags-Praxis, gilt als insgesamt ausgewogen, entspricht somit allgemeinen Geschäftsbedingungen, muss ausdrücklich vereinbart werden, sonst gilt Werkvertragsrecht nach BGB

Besteht aus drei Teilen:

- A** Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen
- B** Allg. Vertragsbestimmungen für die Ausführung von Bauleistungen (Art und Umfang, Vergütung, Abnahme, Abrechnung, Gewährleistung, ...)
- C** Allgemeine technische Normen (DIN)



Baunebenkosten

MABIO

Teil der Baukosten

Lt. Anl. 1 zur II. BV Abschn. II, Pkt. 3 bzw. DIN 276:

- Architektenhonorar, Ingenieurleistungen (techn. Baubetreuung)
- Verwaltungsleistungen des Bauherren (kaufm. Baubetreuung)
- Kosten der Behördenleistungen (Gebühren)
- Geldbeschaffungskosten
- Finanzierungskosten (Zins) während der Bauphase
- Kosten der Zwischenfinanzierung
- Grundsteuer während der Bauphase
- Bauversicherungen
- Richtfest
- u. Ä. m.



Bauantrag

Bauvorlagen (Unterlagen im Zusammenhang mit einem Bauantrag)

Landesrechtlich unterschiedlich geregelt (Landesbauordnung, Bauvorlagenverordnung o. Ä.), in jedem Fall (u. a.) aber:

Bauantrag:

- Benennung von Bauherr, Entwurfsverfasser, (Bauleiter)
- Art, Benennung des Bauvorhabens, Maßzahlen
- Angabe des Bauplatzes
- Unterschriften von Bauherr und Entwurfsverfasser (Architekt)

Bauvorlagen:

- amtlich bestätigter Lageplan, Auszug Flurkarte
- Bauzeichnungen, Grundrisse, Ansichten, Schnitte
- Bau-, Betriebsbeschreibung
- Standsicherheitsnachweis (Statik)
- Nachweise zu Brandschutz, Lärmschutz, Wärmedämmung, Ersatzpflanzungen, Stellplätzen, ...



BGB-Bestimmungen zum „Bauvertrag“
(seit 01.01.2018)

Novellierung BGB-Werkvertragsrecht 2018; §§ 650a ff

Def.: Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage..., die Instandhaltung ..., wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung

Anordnungsrecht des Bestellers (Änderungen der Bauausführung)

Abschlagszahlungen (nur) in Höhe des Werts der bereits erbrachten Bauleistungen

Gewährleistungsfrist 5 Jahre (unverändert)

Besteller darf jederzeit kündigen, AN nur aus wichtigem Grund; Zahlung der erbrachten Teilleistung

Sicherungshypothek oder Bauhandwerkersicherung möglich

Förmliche oder fiktive Abnahme nach Fristsetzung



Bauvoranfrage – Bauvorbescheid

Bauvoranfrage:

- Sinnvoll, um geplante Bauvorhaben im Vorfeld schon prüfen zu lassen
- konkrete Fragestellung zum Vorhaben, noch keine Planungsunterlagen nötig
- an Baubehörde
- Bauvorbescheid (= „kleine Baugenehmigung“), max. drei Jahre gültig (Landesrecht) => Rechtsanspruch auf Baugenehmigung, wenn der spätere Genehmigungsantrag dem Vorbescheid im Wesentlichen entspricht

formeller Bauantrag, Baugenehmigung:

Ob überhaupt notwendig, ist in den jeweiligen Landesbauordnungen geregelt; vielfach Genehmigungsfreistellungen oder Vereinfachungen



Baubuchhaltung (Kontenklasse 7)

Aktivierung der Primärkosten vor Beendigung
des Bauvorhabens

Die während des Baus NICHT als Baukosten gebuchten Beträge (weil Primärkosten) werden bei Bauabschluss aktiviert, also den Baukosten zugebucht.

Eigenleistungen (Personalkosten, SVA):

AV: (707) BNK an (650) akt. EL

UV: (717) BNK an (642) BE akt. EL

Grundsteuer während der Bauzeit:

AV: (707) BNK an (6591) akt. GrSt

UV: (717) BNK an (6431) BE sonst. Akt.

FK-Zinsen während der Bauzeit

AV: (707) BNK an (6590) akt. FK-Zinsen

UV: (717) BNK an (6430) BE akt. FZ



BGB-Bestimmungen zum „Verbraucherbauvertrag“
(seit 01.01.2018)

Bauvertrag zwischen Unternehmer und Verbraucher

Baubeschreibung ist dem Verbraucher auszuhändigen und wird Vertragsbestandteil

Verbindliche Festlegung der Bauzeit bzw. Fertigstellungstermin

14-tägiges Rücktrittsrecht des Verbrauchers vom Bauvertrag

Abschlagszahlungen nur max. 90 % der Gesamtvergütung

Alle Planungs- und Bauunterlagen sind an den Verbraucher herauszugeben

VOB-Regelungen oder Individualvereinbarungen nur, wenn sie den Verbraucher nicht benachteiligen



Enteignung

MABIO

Enteignung (s. §§ 85 ff BauGB)

- u. a. zur Durchsetzung eines B-Plans möglich
- nur als letztes Mittel
- nur im unbedingt notwendigen Umfang
- wenn zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich
- nur gegen Entschädigung



Ablauf einer städtebaulichen Sanierung

1. Vorbereitung

- vorbereitende Untersuchungen
- förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung), Sanierungsstelle, Sanierungsvermerk in Grundbüchern
- Festlegung der Ziele und Zwecke der Sanierung
- städtebauliche Planung
- Sozialplan für betroffene Bewohner

2. Durchführung

- Ordnungsmaßnahmen
- Baumaßnahmen

3. Sanierungsabschluss

- Zahlung Ausgleichsbeitrag der Eigentümer
- Löschung Sanierungsvermerk in Grundbüchern
- Entlassung der Gebiete aus der Sanierungssatzung



Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung
übernimmt

- a) die Gemeinde ...
- b) der GS-Eigentümer ...

s. §§ 136 ff BauGB

Die Gemeinde übernimmt Kosten und/oder Durchführung von:

- Vorbereitung, also Untersuchung, Festlegung des Sanierungsgebiets, Bauleitplanung, Sozialplan
- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, also Bodenordnung, Umzüge, Freilegung, Erschließung
- Bau von Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen
- (Bau)Maßnahmen, die die GS-Eigentümer nicht (zügig) durchführen

Die GS-Eigentümer übernehmen Kosten und Umsetzung an Ihren Gebäuden entsprechend der Sanierungssatzung, also z. B.

- Instandsetzung,
- Modernisierung,
- Neubau, Rückbau



Formen und Rechtsfolgen der Abnahme eines Bauwerks

Formen nach BGB:

- Förmliche (körperliche) A.: gemeinsame Begehung, Protokoll, ggf. Vereinbarungen zu Mängeln, Unterschriften
- Fiktive A.: Nach Fristsetzung durch AN, Verweigerung der A. dann nur unter Nennung des/der Mängel mit Begründung möglich, sonst gilt A. mit Fristende

Formen nach VOB:

- Förmliche A. (s. o.) – wenn vereinbart bzw. verlangt
- Fiktive A. nach 6 Werktagen ab Nutzungsbeginn oder nach 12 WT ab Mitteilung der Fertigstellung

Rechtsfolgen der Abnahme:

- Schlussrechnung, (Rest)Zahlung des Werklohns
- Gefahrübergang vom AN auf AG
- Beginn der Gewährleistungsfrist
- Beweislastumkehr



Entwicklungszustand von Grundstücken
(Entwicklungsstufen des Bodens) lt.
Immobilienwertermittlungsverordnung
(ImmoWertV)

s. § 5 ImmoWertV

Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Ackerland

keine bauliche Nutzung

Bauerwartungsland

Bebauung mittelfristig zu erwarten, z. B. nach Rechtskraft eines Flächennutzungsplanes, kein konkretes Baurecht

Rohbauland

Grundsätzlich nach §§ 30, 33, 34 BauGB bebaubar, aber noch nicht erschlossen

Baureifes Land, Bauland

sofortige Bebaubarkeit gegeben



Möglichkeiten der Sicherung der Bauleitplanung

- Zurückstellung von Baugesuchen
- Veränderungssperre
- Gesetzl. Vorkaufsrecht der Gemeinde
- Bodenordnung, Umlegungsverfahren
- Enteignung



Gewährleistungsfrist (Haftung) des Architekten/Bauvorlageberechtigten

Mögliche Leistungen → s. HOAI-Leistungsphasen

Die neun Grund-Leistungsphasen (LP) sind in § 34 HOAI aufgelistet und in Anlage 10 zu § 34 detailliert dargestellt plus weitere „Besondere Leistungen“.

Je nach Bedarf können alle LPen, nur einige ausgewählte oder einzelne LPen vereinbart werden.

Die Gewährleistungsfrist und damit Haftung des Architekten beträgt 5 Jahre – „ab Abnahme der Leistung“ (§ 634a BGB).

Sie beginnt beim Architekten also jeweils mit der Abnahme der mangelfreien LPe. Ob es sich dabei z. B. um die Grundlagenermittlung, die Erstellung der Baupläne oder die Aufsicht während der Bauphase handelt, ist egal.

Übernimmt der Architekt auch LP 9 (Begleitung nach Bauabnahme während der 5 Jahre Gewährleistungsfrist der Bauunternehmen), beginnt seine Gewährleistung hierfür ebenfalls nach Ablauf, endet also 10 Jahre nach Baufertigstellung.



Wirtschaftliche Baubetreuung
(Kaufmännische Baubetreuung)

Mögliche Leistungen von Bauträgern/Bauherren (Immobilienkaufleuten)

- Regelung dinglicher Rechte (Freimachen von Rechten Dritter)
- Kalkulation der Gesamtkosten
- Finanzierungsplan/Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung
- Beschaffung und dingliche Sicherung der Finanzierungsmittel
- Vergabe der Bauaufträge
- Zwischenfinanzierung während der Bauphase
- Versicherungen
- Buchführung, Zahlungsverkehr
- Teil- und Schlussabrechnung



Ablauf bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan)

Planungshoheit liegt bei Gemeinden (s. §§ 2 ff BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung über die Aufstellung eines B-Plans

Abstimmung mit Nachbargemeinden (Raumordnung)

Umwelt(schutz)prüfung, -bericht

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Entwürfe → 1 Woche

Öffentliche Auslegung der Entwürfe mindestens → 1 Monat = Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben

Prüfung der Stellungnahmen, Mitteilung an die Personen

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden – Stellungnahmen innerhalb eines Monats

Ggf. Berücksichtigung der Stellungnahmen, neuer Entwurf, erneute Auslegung, ...

Sonst: Satzungsbeschluss und Verkündung → Rechtswirksamkeit



Berechnung Architektenhonorar lt. HOAI
(Teil der Baunebenkosten)

Summe der anrechenbaren Baukosten (netto)

Bestimmung der Honorarzone \Rightarrow Spanne des Honorars

(ggf. Interpolation der Honorarsumme bei Zwischenwerten)

* Prozentsatz entsprechend vereinbarter Leistungsphasen (LP)

Abschläge bei gleichen Bauten (§ 11 (3) HOAI):

1. - 4. Wiederholung nur 50 % Hon.anspruch der LP 1-6

5. - 7. Wiederholung nur 40 % Hon.anspruch der LP 1-6

ab 8. Wiederholung nur 10 % Hon.anspruch der LP 1-6

LP 7, 8 und 9 immer voller Hon.anspruch

+ Nebenkosten (Pauschale für Aufwandsentschädigung o.ä.; nur wenn vereinbart)

zzgl. Umsatzsteuer

EuGH-Urteil 04.07.2019: Honorarsätze der HOAI sind unverbindlich, es dürfen auch niedrigere oder höhere Honorare vereinbart werden.



(Mögliche) Inhalte eines Architektenvertrages

- Namen und Kontaktdaten der Vertragspartner
- Projektbeschreibung
- Leistungen (Leistungsphasen)
- Honorar und Zahlungsbedingungen
- Aufgaben, Pflichten des Bauherren
- Haftung und Versicherung
- Gewährleistung, Verjährung der Architektenleistungen
- Einzuhaltende Fristen, Vertragsstrafen bei Verzug
- Geistiges Eigentum, Urheberrecht an Plänen u. ä.
- Änderungen und Zusatzleistungen
- Vertraulichkeit
- Kündigungsmöglichkeiten
- Streitbeilegung, Schiedsstelle



Wesentliche Bestimmungen der MaBV
(Makler- und Bauträgerverordnung)
für Bauträger und Baubetreuer

Gilt (auch) für Bauträger und Baubetreuer,

dient dem Schutz der Vermögensinteressen des Auftraggebers

- Sicherheitsleistungen (Vermögensschadenshaftpflichtversicherung o. Bankbürgschaft)
- Vertragsgemäße Vermögensverwendung
- wirtschaftliche Rechnungsführung
- getrennte Verwaltung von eigenem Vermögen
- Buchführungspflicht, Rechnungslegung
- Aufbewahrungspflicht (Prospekte, Inserate, Exposés, Vereinbarungen, ...) → 5 Jahre
- Informations-Pflicht (dt. Sprache, wahr, zeitnah, ...) jährliche Prüfpflicht durch unabhängigen Prüfer



Einige Unterschiede zwischen Bauvertragsrecht nach VOB und Werkvertragsrecht nach BGB

VOB	BGB
gilt nur, wenn ausdrücklich vereinbart	gilt, wenn nicht anders oder unwirksam vereinbart
Gewährleistg.: BT ist befreit, wenn: schlechte Arbeit des Vorunternehmers, mangelhafte Bauzeichnungen, Anweisungen des Bauherren	Mängelansprüche, Gewährleistung: Nachbesserung, Nachlieferung, Schadensersatz, Minderung, Rücktritt
Gewährleistungsfrist: 4 Jahre, am Grundstück 2 Jahre	Gewährleistungsfrist: 5 Jahre am Grundstück: 2 Jahre
Teilzahlungen nach bestimmtem Baufortschritt	Werklohn bei Endabnahme Vorauszahlung möglich
förmliche Abnahme, Teilabnahme o. fiktive Abnahme	förmliche oder fiktive End-Abnahme
Gefahrübertragung bei Teilabnahmen auf den AG	Haftung des Unternehmens bis zur Abnahme



Besondere Sicherungspflichten des Bauträgers gemäß MaBV

s. § 3 MaBV

notariell beurkundeter Bauträgervertrag

Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Erwerbers

Freistellungserklärung der Grundpfandrechtsgläubiger

Baugenehmigung muss vorliegen

s. § 7 MaBV

alternativ: Bankbürgschaft

Erst nach Erfüllung der o. g. Sicherungen darf der Bauträger bis zu 7 Teilzahlungen nach bestimmtem Baufortschritt vom Erwerber entgegennehmen.

(z. B. erste Teilzahlung: 30 % der Bausumme nach Beginn der Erdarbeiten)



Städtebaulicher Vertrag

MABIO

s. § 11 BauGB: Sonderform öffentlich-rechtlicher Verträge zur Umsetzung städtebaulicher Aufgaben im öffentlichen Interesse

Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit privaten Investoren

Beispiele:

- Ausarbeitung von Bebauungs- oder Landschaftsplänen
- Grundstücksbebauung f. Wohnbedarf, naturschutzrechtliche Ausgleichsbebauung
- Erschließung, Infrastruktur, Klimaschutzmaßnahmen
- Investor übernimmt die Kosten, die Gemeinde schafft Baurecht (Baugenehmigung, B-Plan, Innenbereichssatzung)
- Nutzen für die Gemeinde: städtebauliche Entwicklung, Förderung Wohnungsbau, keine Kosten (die übernimmt der Investor)
- Nutzen für Investor: Gewinn durch Nutzung, Bewirtschaftung, Vermietung, Vermarktung, Verkauf o. ä.



Zusammenhang zwischen einem Vorhaben-
und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag
und vorhabenbezogenem Bebauungsplan

s. § 12 BauGB

Vorhaben- und Erschließungsplan = Form der Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privatinvestor

Vorhabenträger (Investor) legt der Gemeinde seinen Vorhaben- und Erschließungsplan für ein Projekt vor.

Wenn die Gemeinde diesem Plan (ggf. mit Änderungen) zustimmt, schließt sie mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger, dieses Vorhaben einschl. der Planung und Erschließung innerhalb einer bestimmten Frist auf eigene Kosten umzusetzen.

Damit leitet die Gemeinde das Bebauungsplanverfahren ein (schafft Baurecht) – mit einem Satzungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für dieses konkret geplante Bauprojekt.



Bebauungsplan der Innenentwicklung

B-Plan der Innenentwicklung – s. § 13a BauGB

beschleunigtes (vereinfachtes) Verfahren zur Aufstellung von B Plänen

- zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Baulückenschließung
- für Flächen bis GF 20.000 m² problemlos möglich,
- für Flächen von GF 20.000 – GF 70.000 m² zulässig, wenn voraussichtlich keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (GF = Geschossfläche)

Vereinfachung durch:

- ohne bzw. Abweichung vom F-Plan möglich, erst nachträgliche Berichtigung des F-Plans
- keine formelle frühzeitige Bürgerbeteiligung nötig
- ohne formelle Umweltprüfung => kein Umweltbericht



Vereinfachtes Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen

„Vereinfachtes Verfahren“ – s. § 13 BauGB

Bei der Aufstellung/Änderung von B-Plänen zulässig, wenn

- von der ursprünglichen Planung oder der derzeitigen (Umgebungs) bebauung nicht wesentlich abgewichen wird,
- keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht,
- keine Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind
- sich das Baugrundstück im Innenbereich befindet.

Damit

- ist kein Umweltbericht nötig
- kann auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden und
- statt der öffentl. Auslegung bzw. Beteiligung nur eine Möglichkeit der „Stellungnahme“ durch betroffene Bürger bzw. TöB geschaffen werden.



Veränderungssperre

MABIO

Veränderungssperre – s. §§ 14, 16 ff BauGB

Mittel zur Sicherung der Bauleitplanung durch die Gemeinde

- Kann als Satzung für max. 2 Jahre beschlossen werden
- Damit keine (wert)verändernden, baulichen u. a. Veränderungen mehr ohne Zustimmung der Planungsstelle der Gemeinde zulässig
- Vermerk in Abt. II der entsprechenden Grundbücher möglich
- Erlischt, wenn Bauleitplan rechtskräftig wird oder nach spätestens 2 Jahren, kann aber 2 mal um je 1 Jahr verlängert werden, also insgesamt bis max. 4 Jahre
- Kann anschließend erneut beschlossen werden – dann aber Anspruch der GS-Eigentümer auf Entschädigung bei nachgewiesenen Vermögensnachteilen



Zurückstellung von Baugesuchen

Zurückstellung von Baugesuchen – s. § 15 BauGB

(„kleine Veränderungssperre“)

- Tritt auf Antrag der Gemeinde (Planungsstelle) an die Baugenehmigungsbehörde in Kraft
- Ist eine Möglichkeit zur Sicherung der Bauleitplanung, wenn (noch) keine Veränderungssperre beschlossen wurde
- Bearbeitung von Bauanträgen wird für max. 12 Monate ausgesetzt.
- Auch baugenehmigungsfreie Bauvorhaben können in dieser Zeit untersagt werden



Bodenordnung, Umlegungsverfahren

Mit „**Bodenordnung**“ ist das „**Umlegungsverfahren**“ gemeint (s. §§ 45 ff BauGB), wodurch „zweckmäßig gestaltete Grundstücke“ entstehen.

Ist nur im Innenbereich oder im B-Plan-Bereich zulässig

Ablauf:

1. Satzungsbeschluss, Bildung einer Umlegungsstelle, Einbeziehung der betroffenen GS-Eigentümer
2. Zusammenfassung aller betroffenen Flächen als „Umlegungsmasse“
3. „Herausschneiden“ aller benötigten öffentlichen Flächen
4. Rest = „Verteilungsmasse“ wird den Eigentümern mit neuem Schnitt nach bestimmtem Schlüssel wieder zugewiesen
5. Ausgleichszahlungen für Wertsteigerung (GS besser nutzbar) durch die Eigentümer innerhalb von 10 Jahren



Baurechtliche Planbereiche nach

§ 30 (Bebauungsplan)

§ 33 (während Planaufstellung)

§ 34 (Innenbereich)

§ 35 (Außenbereich)

Zulässigkeit von Bauvorhaben, Baurecht nach

§ 30: wenn ein B-Plan existiert und die Erschließung gesichert ist

§ 33: wenn die Aufstellung eines B-Planes beschlossen ist, der Investor die geplanten, aber noch nicht beschlossenen Regeln schriftlich anerkennt, die Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung erfolgt ist und die Erschließung gesichert.

§ 34: kein B-Plan, aber „Innenbereich“ (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) – Bauvorhaben entspr. der Umgebungsbebauung zulässig, wenn Erschließung gesichert.

§ 35: kein B-Plan, aber „Außenbereich“ – damit Bauvorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange gewährleistet, Erschließung gesichert und es (teil-)privilegierte Bauvorhaben sind (Aufzählung in § 35)



Baubuchhaltung (Kontenklasse 7)

Kauf eines unbebauten Baugrundstücks,
Buchung bei L-N-W

- a) für das Anlagevermögen
- b) für das Umlaufvermögen

a) AV

(02) GS o Bauten an (44210) VB GS-Kauf

b) UV

(10) GS o Bauten an (44210) VB GS-Kauf



Baubuchhaltung (Kontenklasse 7)

Erwerbsnebenkosten beim Grundstückskauf

a) Beispiele

b) Buchungen im AV

c) Buchungen im UV

a) Beispiele:

Gründerwerbsteuer, Notarkosten, Grundbuchgebühren,
ggf. Maklerprovision
(! Aktivierungspflichtig, kein Aufwand!)

b) AV

(02) GS o Bauten an (4xxx) entspr. VB-Konto

c) UV

(10) GS o Bauten an (4xxx) entspr. VB-Konto



Baubuchhaltung (Kontenklasse 7)

Bauvorbereitungskosten im Jahr des geplanten Baubeginns

- a) Beispiele
- b) Buchungen im AV
- c) Buchungen im UV

Buchung aller Kosten, die im sonstigen operativen Geschäft nicht, sondern nur wegen eines bestimmten Neubauprojekts anfallen; noch kein Baubeginn, aber noch im selben Wirtschaftsjahr geplant.

a) Beispiele: Bedarfsplanung, Marktforschung, Bodenuntersuchungen, Gebühren, Grundlagenermittlung, Vorplanung etc.

b) AV:

(700) BVK an (4420) VB Bau/Inst.

c) UV:

(710) BVK an (4420) VB Bau/Inst.



- Baubuchhaltung (Kontenklasse 7)
Zwei Umbuchungen bei Baubeginn
- a) Buchungen im AV
 - b) Buchungen im UV

Mit Baubeginn sind zwei Umbuchungen notwendig:

- Das im Vermögen bilanzierte Baugrundstück wird mit dem gesamten Buchwert in die Baubuchhaltung (Kt. Kl. 7) umgebucht
- Bei den bisherigen Bauvorbereitungskosten handelt es sich (ab jetzt) um Baunebenkosten – sie müssen entsprechend umgebucht werden.

Umbuchung Baugrundstück	Umbuchung Bauvorb.kosten
a) Anlagevermögen	
(701) BauGS an (02x) GS	(707) BNK an (700) BVK
b) Umlaufvermögen	
(711) BauGS an (10x) GS	(717) BNK an (710) BVK



Baubuchhaltung (Kontenklasse 7)
Kontengruppen in Kontenklasse 7,
Beispiele

(7x0) K. d. Bauvorbereitung

z. B. Bedarfsplanung, Marktforschung, Bodenuntersuchungen

(7x1) K. d. Baugrundstücks

z. B. Kaufpreis, GESt, Notar, Grundbuch, einmalige Zahlungen

(7x2) K. d. Erschließung

außerhalb d. Grundstücks, z. B. Baustraße

(7x3) K. d. Bauwerks

innerhalb des Gebäudes, z. B. Keller, Rohbau, Einbauten

(7x4) K. d. Geräts

beweglich; z. B. Möbel, Feuerlöscher, Werkzeuge

(7x5) K. d. Außenanlagen

auf dem GS, z. B.: Wege, Zäune, Spielplatz, Fahrradständer

(7x6) K. d. zusätzlichen Maßnahmen

ungeplant, z. B. Bauarbeiterunterkünfte, Grundwassersenkung

(7x7) Baunebenkosten

umgeb. BVK, Architekt; Versicherungen, Primärkosten



Baubuchhaltung (Kontenklasse 7)
Laufende Baubuchhaltung (Beispiele)
Primärkostenbuchungen

Eingangsrechnungen der am Bau beteiligten Unternehmen werden gebucht.

z. B. ER für Fertigstellung Keller:

(703) bzw. (713) Bau an (4420) VB Bauu/Inst

z. B. ER Kfz-Stellplätze auf dem GS:

(705) bzw. (715) AA an (4420) VB Bau/Inst

z. B. Gehaltszahlung an angestellten Architekten

! Primärkosten

(83x) PersAufw an (47x) VB Pers

z. B. Abbuchg. Grundsteuer

! Primärkosten

(8910) GrSt an (2740) Bank

z. B. RE Catering Richtfest

(707) bzw. (717) BNK an (4421) VB and. L+L



Baubuchhaltung (Kontenklasse 7)
Rückbuchung nach Aktivierung der
Primärkosten und Bauende

Mit Abnahme des Bauwerks (Bauende) und nach Aktivierung der Primärkosten wird die Kt. Klasse 7 geschlossen, es gibt keine Baubuchhaltung mehr, das bebaute Grundstück wird in die (normale) Finanzbuchhaltung umgebucht.

AV: (00) GS mit WoBau

an (701) BauGS)

an (702) Erschl.

...

an (707) BNK

UV: (14) GS mit fertigen Bauten

an (711) BauGS

an (712) Erschl.

...

an (717) BNK