

Christine Blume · Matthias Köckert

Immobilienkaufmann Immobilienkauffrau

Prüfungstrainer zur Abschlussprüfung
Prüfungsfach Immobilienwirtschaft

Teil 2:

Erwerb, Veräußerung und
Vermittlung von Immobilien;
Begleitung von Bauvorhaben;
Finanzierung

Übungsaufgaben und erläuterte Lösungen

Aufgabenteil

Bestell-Nr. 2559

u-form Verlag · Hermann Ullrich GmbH & Co. KG

Deine Meinung ist uns wichtig!

Du hast Fragen, Anregungen oder Kritik zu diesem Produkt?

Das u-form Team steht dir gerne Rede und Antwort.

Einfach eine kurze E-Mail an

feedback@u-form.de

Änderungen, Korrekturen und Zusatzinfos findest du übrigens unter diesem Link:

www.u-form.de/addons/2559-2021.zip

Wenn der Link nicht funktioniert, haben wir noch keine Korrekturen oder Zusatzinfos hinterlegt.

BITTE BEACHTEN:

Zu diesem Prüfungstrainer gehört auch noch ein **Lösungsteil**.

WIR HABEN NOCH MEHR!

In unserem Online-Shop findest du das komplette Angebot für eine optimale Prüfungsvorbereitung Immobilienkauffrau / Immobilienkaufmann.

JETZT ENTDECKEN



7. Auflage 2021 · ISBN 978-3-95532-559-6

Alle Rechte liegen beim Verlag bzw. sind der Verwertungsgesellschaft Wort, Untere Weidenstr. 5, 81543 München, Telefon 089 514120, zur treuhänderischen Wahrnehmung überlassen. Damit ist jegliche Verbreitung und Vervielfältigung dieses Werkes – durch welches Medium auch immer – untersagt.



© u-form Verlag | Hermann Ullrich GmbH & Co. KG
Cronenberger Straße 58 | 42651 Solingen
Telefon: 0212 22207-0 | Telefax: 0212 22207-63
Internet: www.u-form.de | E-Mail: uform@u-form.de

Dieser Prüfungstrainer bietet Ihnen eine ausführliche Prüfungsvorbereitung für die schriftliche Abschlussprüfung Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau (nach der Verordnung über die Berufsausbildung vom 14. Februar 2006) für das Prüfungsfach Immobilienwirtschaft. Da dieses Fach sehr umfangreich ist, wurde der Stoff auf zwei Prüfungstrainer (Best.-Nr. 2558 und 2559) aufgeteilt.

Der vorliegende Prüfungstrainer **„Prüfungsfach Immobilienwirtschaft, Teil 2“** enthält eine ausführliche Darstellung der Bereiche:

- **Erwerb, Veräußerung und Vermittlung von Immobilien**
- **Begleitung von Bauvorhaben**
- **Finanzierung**

unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzeslage.

Der Prüfungstrainer Teil 1, Best.-Nr. 2558, behandelt die Bereiche „Marktorientierung“ sowie „Immobilienbewirtschaftung“ (Schwerpunkt Vermietung und Wohnungseigentum).

Autoren und Verlag wünschen Ihnen viel Erfolg bei Ihrer Prüfung!

Vorwort	3
---------------	---

A – Erwerb, Veräußerung und Vermittlung von Immobilien

A1 Bewertung von Grundstücksangeboten

1.1	Das Grundstücksangebot	9 – 10
1.2	Lasten und Beschränkungen des Grundstücks	
1.2.1	Dienstbarkeiten, Nießbrauch, Vorkaufsrecht, Reallast	11 – 14
1.2.2	Grundpfandrechte: Grundschuld und Hypothek	14 – 16
1.2.3	Die Rangverhältnisse der Belastungen im Grundbuch	17
1.2.4	Baulastenverzeichnis	18
1.3	Der Verkehrswert des Grundstücks	
1.3.1	Grundlagen zum Verkehrswert	19
1.3.2	Das Vergleichswertverfahren	20
1.3.3	Das Ertragswertverfahren	21 – 24
1.3.4	Das Sachwertverfahren	25 – 30

A2 Der Makler

2.1	Zulassung zum Maklerberuf und Aufgaben des Maklers	31
2.2	Abschluss von Maklerverträgen	32 – 33
2.3	Der Provisionsanspruch	34 – 35

A3 Der Grundstückskaufvertrag

3.1	Grundstück und Grundstücksmarkt	36
3.2	Praktischer Ablauf beim Kauf eines Grundstücks/Gebäudes	37 – 43
3.3	Nebenkosten beim Grundstückskauf	44
3.4	Übergabe des Grundstücks	45
3.5	Andere Arten des Grundstückserwerbs	
3.5.1	Schenkungsvertrag	46
3.5.2	Zwangsversteigerung	46 – 49
3.5.3	Erbfolge	49

A4 Das Grundbuch

4.1 Funktion und Aufbau des Grundbuchs	50 – 66
4.2 Grundsätze des Grundbuchverfahrens: Eintragungen und Löschungen	66
4.3 Öffentlicher Glaube und gutgläubiger Erwerb	67

A5 Erbbaurecht	68
-----------------------------	-----------

A6 Fallbeispiele

6.1 Grundstückserwerb und Grundbucheintragungen	69 – 72
6.2 Maklergeschäft	73

B – Begleitung von Bauvorhaben

B1 Grundlagen der Bauplanung

1.1 Das öffentliche Baurecht	77 – 78
1.2 Bauleitplanung: Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	78 – 83
1.3 Die Erschließung des Grundstücks	84 – 86

B2 Der Bauantrag

2.1 Das Baugenehmigungsverfahren	87
2.2 Unterlagen für den Bauantrag	88 – 89

B3 Die Baudurchführung

3.1 Ausschreibungen	90
3.2 Kalkulation der Baukosten	90 – 93
3.3 Der Bauvertrag	94
3.4 Versicherungen der Baudurchführung	95

B4 Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen	96 – 97
--	----------------

B5 Fallbeispiel: Begleitung von Bauvorhaben	98
--	-----------

C – Finanzierung

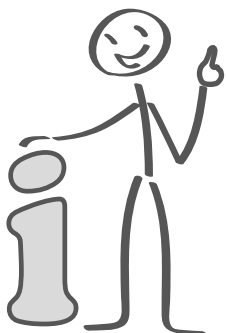
C1 Finanzierungsplanung

1.1 Finanzierungsmittel und Tilgungspläne	101 – 102
1.2 Finanzierung eines Grundstückes mit Gebäude	102
1.3 Beleihungsgrundlage für die Immobilienfinanzierung	103 – 104
1.4 Wirtschaftlichkeitsberechnung	104 – 105

C2 Vergleich von Darlehensangeboten	106 – 112
---	-----------

C3 Gebäudeabschreibung	113
------------------------------	-----

C4 Steuern	114 – 115
------------------	-----------



ACHTUNG!

Sollte es für diesen Prüfungstrainer Aktualisierungen oder Änderungen geben, können Sie diese herunterladen unter

www.u-form.de/addons/2559-2021.zip

Hier finden Sie auch weitere Informationen zur Abschlussprüfung sowie eine Arbeitsanleitung zum Umgang mit diesem Prüfungstrainer.



Erwerb, Veräußerung und Vermittlung von Immobilien

- 1 Bewertung von Grundstücksangeboten
- 2 Der Maklervertrag
- 3 Der Grundstückskaufvertrag
- 4 Das Grundbuch
- 5 Erbbaurecht
- 6 Fallbeispiele

1.3.4.5

Situation:

Der Eigentümer Klaus-Dieter Steinbauch wohnt in Leipzig und möchte sein EFH in Dresden – Innere Altstadt verkaufen.

Herr Steinbauch kommt zu ihnen ins Büro und bittet Sie, das EFH zu verkaufen. Nach einer Besichtigung entschließen Sie sich das EFH zu vermarkten.

Am 20. Februar 2021 unterschreiben Sie als Makler und Herr Steinbauch einen Makleralleinauftrag.

Es liegt kein Wertgutachten vor. Gemeinsam mit dem Bausachverständigen Dipl. Ing. Ulf Schirmer erstellen Sie das Gutachten.

Nachstehende Daten haben Sie gemeinsam ermittelt:

Wertermittlungstichtag: 20. Februar 2021

Für die Einsicht ins Grundbuch hat Herr Steinbauch eine Vollmacht erteilt und Sie haben dem Grundbuch folgende Eintragungen entnommen:

Eigentümer: Klaus-Dieter Steinbauch, Essenerstr. 46, 04357 Leipzig

Gemarkung: Dresden, Galleriestr., 01067 Dresden

Abt. II Sanierungsvermerk der Stadt für 10 Jahre von 2005 bis 2015

Abt. III Grundschuld von 192.500,00 €

Allg. Angaben:

- Wohnfläche 239 m², EG, Keller, ausgebauten Dachgeschoss
- Gebäudetechnik: Zentrale Wasserversorgung, NT-Brennkessel-Gas, energetische Isolierglasfenster
- Innenausstattung: sehr hochwertige Materialien sind zum Einsatz gekommen, z. B. Granit im Bad, Küche und Gäste-WC, Parkett, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden in allen Räumen
- Miete 14,60 €/m² Wfl.
- Bodenwert 610,00 €/m², BGF 360 m², Gesamtgrundstücksfläche 598 m²
- Nach SW-R Anlage 4 können für den Modernisierungsgrad 18 Punkte vergeben werden
- NHK wurden vom Gutachterausschuss in Dresden auf 2.960,00 €/m² festgeschrieben
- Außenanlagen 21.205,00 €
- Bau-Index zu den NHK 2006 79,5 / zum Wertstichtag 120,8
- BNK 15 %
- GND 70 Jahre, Baujahr 1994, keine Wertminderung
- Tiefgarage, die Kosten sind im m²-Preis eingerechnet
- Der Energieverbrauchsausweis liegt von 2020 vor

Hinweis:

Die Berechnung des Sachwertfaktors ist sehr kompliziert und wird vom Gutachter ermittelt. Die Ermittlung kommt in Prüfungsfragen, sofern der Verkehrswert nach SWV errechnet werden muss, nicht vor. In der Regel wird die Marktanpassung als Prozentzahl angegeben, welche dann mit dem vorläufigen SW zu multiplizieren ist.

Der Kaufpreis von Häusern in Dresden beträgt im Durchschnitt 2.714 €/m² bis 2.813 €/m², die teuersten EFH in der Innenstadt liegen bei 5.610 €/m². Der niedrigste Quadratmeterpreis unsaniert in Randlage liegt bei 1.439 €/m². Unser EFH liegt in der Innenstadt und der Marktpreis wird bei 2.960 €/m² angesetzt.

1.3.4.5.1

Ermitteln Sie den Sachwert für das EFH.

1.3.4.5.2

Ermitteln Sie den Verkehrswert für ein Miethaus mit folgenden Eckdaten:

Daten für das Ertragswertverfahren	
Restnutzungsdauer	80 Jahre
Vervielfältiger	23,92
Aktueller Liegenschaftszins	4 %
Bodenwert	200.000 €
Rohertrag	70.000 €
Bewirtschaftungskosten	
– Betriebskosten	15.000 €
– Instandhaltungskosten	5.000 €
– Mietausfallwagnis	1.500 €

Im Beispielfall ist davon auszugehen, dass weder eine Marktanpassung noch die Berücksichtigung von Mängeln und Schäden erforderlich ist.

1.3.4.5.3

Erklären Sie die Begriffe:

- Alterswertminderung
- Restnutzungsdauer
- Gesamtnutzungsdauer
- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten

<https://u-form.de/erfolg/3121>

U-FORM ERFOLGSPAKETE

Für deinen krönenden Abschluss: Hol dir jetzt das u-form Erfolgspaket, welches dich optimal auf alle Prüfungsfächer vorbereitet. Und das Beste daran: Bestehe deine Prüfung oder du erhältst 100% Geld zurück.

JETZT BESTELLEN



2.2 Abschluss von Maklerverträgen

Situation zu den Aufgaben 2.2.1 bis 2.2.3

Als Mitarbeiter/in der ABC-Wohnungsbau GmbH im Geschäftsbereich Maklertätigkeit suchen Sie einen Käufer für das Einfamilienhaus Ihres Auftraggebers Heinz Bockelmann. Mit Herrn Bockelmann haben Sie einen Makleralleinauftrag abgeschlossen.

Für das Einfamilienhaus soll ein Exposé erarbeitet werden. Sie bewerben das EFH im Internet und geben eine Anzeige in der Tageszeitung auf.

2.2.1

Wie müssen Maklerverträge nach dem 23.12.2020 abgeschlossen werden?

2.2.2

Zwischenzeitlich liegt dem Geschäftsbereich Maklertätigkeit ein Verkaufsauftrag für ein Mehrfamilienhaus (15 bewohnte Mietwohnung und eine Leerwohnung) vor.

Mit dem Verkäufer und der ABC-Wohnungsbau GmbH soll ein Makleralleinauftrag abgeschlossen werden. Nennen Sie die wichtigsten Inhalte eines Maklervertrages.

2.2.3

Beschreiben Sie in Kurzform die Funktion und Gestaltung eines Exposés!

2.2.3.1

Welche gesetzliche Vorschrift für Immobilienanzeigen muss der Makler seit dem 01.05.2014 bzw. 01.11.2020 zwingend beachten?

2.2.3.2

Erklären und unterscheiden Sie kurz die Begriffe **Energiebedarfsausweis** bzw. **Energieverbrauchsausweis**!

2.2.3.3

Nennen Sie die „Neuen Pflichten“ für einen Makler im Zuge von Kaufverträgen bei Grundstücken oder bei dem Verkauf von Wohnungen bzw. der Suche nach Mietinteressenten!

1.2.9

Welche Aussage über die Festsetzungen in einem Bebauungsplan über das Maß der baulichen Nutzung ist richtig?

1. Die Abkürzung GFZ steht für Grundflächenzahl.
2. Die Grundflächenzahl gibt die Anzahl der Grundstücke an, auf welchen eine vorgeschriebene geschlossene Bauweise mit aneinandergrenzenden Gebäuden errichtet werden muss.
3. Die Geschossflächenzahl gibt die Anzahl der maximal zu bauenden Vollgeschosse an.
4. Die Grundflächenzahl kann nicht größer sein als die Geschossflächenzahl.
5. Die Grundflächenzahl ist in der Regel genauso groß wie die Geschossflächenzahl.

1.2.10

Wie wird die Baumassenzahl (BMZ) korrekt definiert?

1.2.11

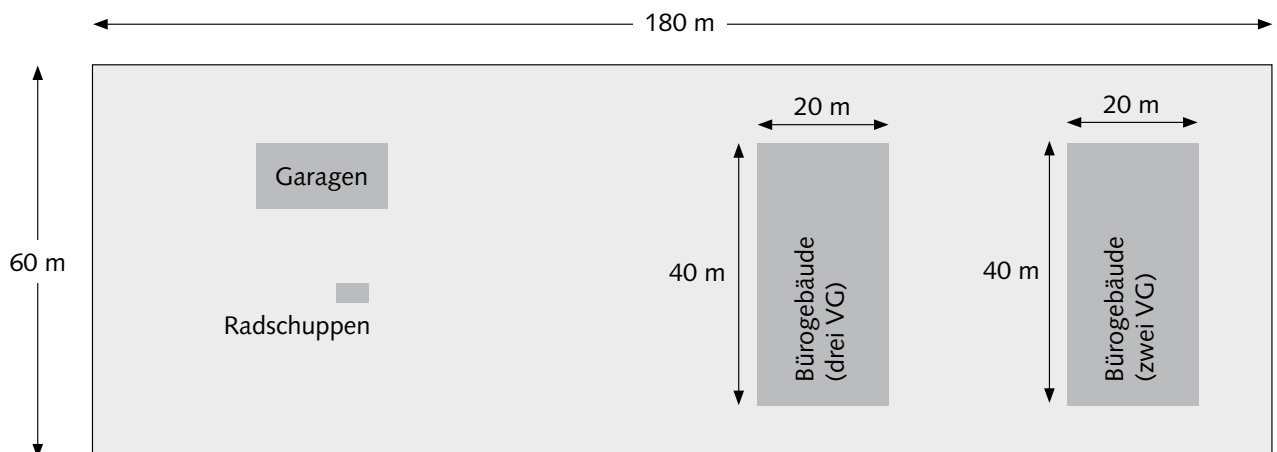
Die ABC-Wohnungsbau GmbH möchte ein Grundstück erwerben, um darauf zwei Bürogebäude (3 Vollgeschosse und 2 Vollgeschosse) sowie mehrere Garagen und einen Fahrradschuppen zu errichten.

Das Grundstück ist 60 m x 180 m groß.

Für die Garagen benötigen Sie 200 m² und für den Fahrradschuppen 6 m² Grundstücksfläche.

Im Bauamt der Stadt Leipzig wurde der Bebauungsplan ausgelegt. Sie entnehmen aus dem Bebauungsplan die Angaben für ein geeignetes Grundstück.

Berechnen Sie die GFZ.



Christine Blume · Matthias Köckert

Immobilienkaufmann Immobilienkauffrau

Prüfungstrainer zur Abschlussprüfung
Prüfungsfach Immobilienwirtschaft

Teil 2:

Erwerb, Veräußerung und
Vermittlung von Immobilien;
Begleitung von Bauvorhaben;
Finanzierung

Übungsaufgaben und erläuterte Lösungen

Lösungsteil

Bestell-Nr. 2559

u-form Verlag · Hermann Ullrich GmbH & Co. KG

1.3.4.5.1

Ermittlung des Sachwertes

BGF 360 m ² x 2.960,00 € NHK	=	1.065.600,00 €
+ BNK 15 % von 1.065.600,00	=	159.840,00 €
<u>Gesamtkosten</u>	=	<u>1.225.440,00 €</u>
x Index $\frac{120,8}{79,5}$ x 100 - 100 = 51,95	=	636.616,08 €
<u>= zeitgemäße NHK</u>	=	<u>1.862.056,08 €</u>
= vorläufiger Sachwert	=	1.862.056,08 €
+ Außenanlagen	=	21.205,00 €
+ Bodenwert 610,00 € x 598 m ²	=	364.780,00 €
<u>Sachwert</u>	=	<u>2.248.041,08 €</u>

1.3.4.5.2

Bodenwert 200.000,00 €

Wert der baulichen Anlage

Rohertrag	70.000,00 €
Abzüglich Betriebskosten 15.000,00 €	
Instandhaltungskosten 5.000,00 €	
Mietausfallwagnis 1.500,00 €	
<u>Bewirtschaftungskosten 21.500,00 €</u>	<u>- 21.500,00 €</u>
Reinertrag	48.500,00 €
Abzüglich der Verzinsung des Bodenwertes 200.000,00 € x 4 %	<u>- 8.000,00 €</u>
Reinertrag der baulichen Anlage	40.500,00 €
x Vervielfältiger laut Tabelle 23,92	
<u>Ertragswert der baulichen Anlage</u>	<u>968.760,00 €</u>
Ertragswert (Verkehrswert)	1.168.760,00 €

1.3.4.5.3

Alterswertminderung:	Beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den NHK ermittelt werden. Es ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.
Restnutzungsdauer (RND):	Beschreibt den Zeitraum, in dem die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung/Unterhaltung genutzt werden kann. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzung ab.
Gesamtnutzungsdauer (GND):	Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Erhaltung.
Rohertrag:	Umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Umlagen, die zur Deckung der Betriebskosten gezahlt werden. Die Beträge müssen nachhaltig sein (zu erwartende Kosten über einen längeren Zeitraum).
Bewirtschaftungskosten:	Die Bewirtschaftungskosten, Abschreibungen, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis, die für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Gebäudes entstehen.

2.2 Abschluss von Maklerverträgen

2.2.1

Bis zum 23.12.2020 konnten Maklerverträge auch mündlich abgeschlossen werden. Jetzt bedarf ein Maklervertrag über einen Verkauf eines EFH oder einer ETW immer der Textform. Das bedeutet also zum Beispiel per E-Mail, Fax oder auch SMS. Es ist somit keine Unterschrift nötig.

2.2.2

Im Maklervertrag sollten **11 Punkte** aufgeführt sein:

- Daten der Vertragspartner
- Bezeichnung des zu verkaufenden Objektes
- Art des Maklervertrags
- Auftragsdauer
- Welche Leistungen sollen erbracht werden?
- Pflichten des AG
- Provisionsvereinbarung nach neuer Rechtsprechung
- Aufwandsentschädigung
- Widerspruchsrecht
- Kündigung
- Aufklärung über den Stand der Vermarktung

<https://u-form.de/trainer/2559>

U-FORM PRÜFUNGSTRAINER

Du möchtest noch mehr Aufgaben wie in der Prüfung?
Lerne mit dem u-form Prüfungstrainer.

JETZT BESTELLEN



2.2.3

Funktionen eines Exposés:

- Vermittlung objektbezogener Informationen (Lage, Größe, Ausstattung, Infrastruktur, Erschließung, Bauzustand, Bodenbeschaffenheit etc.)
- Marktgerechte Positionierung des Objektes
- Probates Mittel für die eigene Firmenwerbung
- Der Makler erfüllt mit der Erstellung des Exposés seine aus der MaBV auferlegte Informationspflicht
- Unterscheidung zwischen Kurzexposé und Langexposé

Gestaltung und Inhalte:

- Lage und Gebäudebeschreibung, Nachbarbebauung
- Wert- und Nutzungsdaten sowie Objektangebotsdaten
- Qualität der Ausstattung der Wohnungen
- Besonderheiten
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- Größe der Wohnfläche, Terrasse, Keller und Nebenflächen
- Ausstattung Fenster, Türen, Heizung, Böden, Einbauküche
- technische Daten der Heizung, Wasser usw.
- Energieausweis
- Kaufpreis – nur Endpreise zulässig lt. PAngV
- Provisionsanspruch je zur Hälfte Käufer und Verkäufer (die Höhe der Provision ist in jedem Bundesland unterschiedlich geregelt)
- Vermietungsdaten in WE und Leerstand
- Mieteinnahmen pro Jahr
- Anschrift des Maklers, Telefonnummer, E-Mail Adresse
- AGB

Eine Vorschrift über den Aufbau eines Exposés gibt es nicht.

Die genauen Objektdaten – Name, Straße, PLZ dürfen nur den wirklichen Kaufinteressenten benannt werden. Denn erst durch die Kontaktaufnahme mit dem „Käufer“ kommt der „stillschweigende“ Maklervertrag zustande und sichert den Provisionsanspruch.

Der Makler haftet nicht für die Richtigkeit im Exposé, wenn er sich darauf beruft, dass die Angaben vom Verkäufer kommen.

2.2.3.1

Am 01.05.2014 trat die novellierte **Energieeinsparverordnung (EnEV)** in Kraft und seit 2016 die EnEV für Dachdämmungen. Laut § 16a EnEV müssen Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien Pflichtangaben zum Energieausweis beinhalten.

Das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** löst die EnEV ab und ersetzt diese. Das GEG gilt für Sanierung und Neubau. Es enthält Standards für Dämmung und Heizung mit erneuerbaren Energien. Die Anforderungen an energetische Modernisierungen wurden erhöht.

2.2.3.2

Der **Verbrauchsausweis** basiert auf dem Energieverbrauch der Hausbewohner in den zurückliegenden drei Jahren und wird auf Basis der Heizkostenabrechnungen erstellt. Hier sind die Heizgewohnheiten der Verbraucher ausschlaggebend.

Beim **Bedarfsausweis** hingegen spielt das individuelle Heizverhalten keine Rolle. Für diese Variante werden die Energiebedarfskennwerte von einem Fachmann rechnerisch auf der Grundlage von Baujahr, Bauunterlagen, technischen Gebäude- und Heizungsdaten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (Klimadaten, Nutzerverhalten, Raumtemperatur u. a.) bestimmt.

Grundlegend muss bei beiden Arten der Ausweiserstellung bei Wohngebäuden vom Eigentümer Folgendes beachtet werden:

- Befeuerungsart
- Baujahr
- Energieeffizienzklasse
- der wesentliche Energieträger

Ist im Energieverbrauchskennwert der Energiewert für Warmwasser nicht enthalten, so ist der Verbrauch an Energie um 20 kWh/Jahr und Gesamtnutzfläche zu erhöhen.

Die Effizienzklasse für Wohngebäude ist ab dem 01.05.2014 im Bandtacho ausgewiesen. So ist der Bezug der Effizienzklasse der EnEV 2014 die so genannte Gebäudenutzfläche (abgeleitet aus dem Bruttovolumen des Gebäudes).

2.2.3.3

Der Makler muss spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie davon vorlegen, welche nach dem Formblatt der Anlage 6/7 zu § 16 ff EnEV auszufüllen ist.

Bei Fehlen des Energieausweises können Bußgelder bis zu 15.000,00 € drohen.

Im Exposé oder einer Anzeige muss der Makler mit einem Satz darauf hinweisen, z. B.

„Der Energiebedarfsausweis/-verbrauchsausweis liegt vor und kann jederzeit eingesehen werden“.

Der Makler muss dem Käufer auf Anfragen den Energieausweis auch erläutern können, z. B.

- Was sind wesentliche Energieträger der Heizung?
- Welche Energieeffizienzklasse hat das Gebäude?
- Wurde der Ausweis nach Bedarf oder Verbrauch bewertet?

Ausnahmen gelten bei Baudenkmälern, Gebäuden innerhalb von Ensembles oder denkmalgeschützten Bereichen sowie Gebäuden mit bis zu 50 m² Nutzfläche.

Ferienhäuser, Stallungen, Gewächshäuser oder sonstige Gebäude mit einer speziellen Nutzung benötigen ebenfalls keinen Energieausweis.

1.2.8

a) Vorwiegend zum Wohnen	W	A
b) Vorwiegend für Wirtschaftsstellen der Land- und Forstwirtschaft und zum Wohnen	M	D
c) Wohnen und gewerbliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören	M	I
d) Vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe	G	E
e) Ausschließlich Gewerbebetriebe	G	I
f) Vorwiegend Handelsbetriebe, Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung	M	K
g) Vorwiegend Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen	W	S
h) Wochenendhäuser als Einzelhäuser oder Hausgruppen	S	O

1.2.9

Lösung 4. ist **richtig**.

Da die Grundfläche eines Gebäudes mindestens so groß wie die Summe aller Geschossflächen ist, kann die Grundflächenzahl nicht größer sein als die Geschossflächenzahl.

Zu Antwort 1.: Falsch

GFZ ist die Abkürzung für Geschossflächenzahl; die korrekte Abkürzung für Grundflächenzahl ist GRZ.

Zu Antwort 2.: Falsch

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher Teil eines Grundstücks bebaut werden darf.

Eine Grundflächenzahl von 0,4 bedeutet, dass 40 % eines Grundstücks bebaut werden dürfen. Wenn das Grundstück also 800 m² groß ist, so darf die bebaute Grundfläche, also die Grundfläche des Gebäudes 320 m² (= 40 %) nicht überschreiten.

Die BauNVO von 1993 sieht bei der Berechnung der bebauten Grundfläche die Anrechnung der Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten vor, wenn deren Flächen versiegelt sind (z. B. durch Pflasterung).

Zu Antwort 3.: Falsch

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt nicht die Zahl der Vollgeschosse an, sondern das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundfläche.

Das ist die Summe der Flächen aller Vollgeschosse.

Wenn beispielsweise in einem Wohngebiet sowohl zweigeschossige Bauweise als auch eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgelegt ist, so darf auf einem 800 m² großen Grundstück die Fläche der beiden Geschosse insgesamt 480 m² (= 60 %) betragen.

Zu Antwort 5.: Falsch

Die Grundflächenzahl ist nur bei eingeschossiger Bauweise so groß wie die Geschossflächenzahl; in der Regel aber weicht die Geschossflächenzahl von der Grundflächenzahl ab.

1.2.10

Die Baumassenzahl gibt das Verhältnis der Baumasse zur Grundstücksfläche an.

1.2.11

Grundstücksfläche:

$$180 \text{ m} \times 60 \text{ m} = 10.800 \text{ m}^2$$

Geschossfläche:

$$\text{Bürogebäude 1 (zweigeschossig): } 40 \text{ m} \times 20 \text{ m} \times 2 = 1.600 \text{ m}^2 \text{ GF}$$

$$\text{Bürogebäude 2 (dreigeschossig): } 40 \text{ m} \times 20 \text{ m} \times 3 = 2.400 \text{ m}^2 \text{ GF}$$

$$\hline 4.000 \text{ m}^2 \text{ GF}$$

$$\text{Geschossflächenzahl} = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{4.000 \text{ m}^2}{10.800 \text{ m}^2} = \mathbf{0,37 \text{ GFZ}}$$

1.2.12

MD = Dorfgebiet

3 – 5 WE = Anzahl der Wohneinheiten, 3 – 5 Wohnungen

II – III = Anzahl der Vollgeschosse, mindestens 2, höchstens 3


0,4 = Grundflächenzahl (d.h. $500 \text{ m}^2 \times 0,4 = 200 \text{ m}^2$ überbaubare Grundstücksfläche)

0,8 = Geschossflächenzahl (d.h. $500 \text{ m}^2 \times 0,8 = 400 \text{ m}^2$ Geschossfläche; das entspricht bei 2 Vollgeschossen 200 m^2 pro Geschoss oder bei 3 Vollgeschossen 133 m^2 pro Vollgeschoss)

FH 9,30 = Firsthöhe höchstens 9,30 m

WD = Dachform (d.h. Walmdach) zulässig


DN 5° - 22° = Dachneigung min. 5° bis max. 22°

O  = offene Bauweise als Häusergruppen

1.2.13

Baulinie (rot gekennzeichnet in der PlanzVO): 

Auf einer Baulinie **muss** gebaut werden. Sie trennt also die bebaubare von der nichtbebaubaren Grundstücksfläche. Die Baulinie geht meist auch unter die Geländeoberfläche (eine Tiefgarage darf somit ebenfalls an ihren Grenzen nicht über die Baulinie gebaut werden).

Baugrenze (blau gekennzeichnet in der PlanzVO): 

Bis an diese Grenze **darf** gebaut werden.