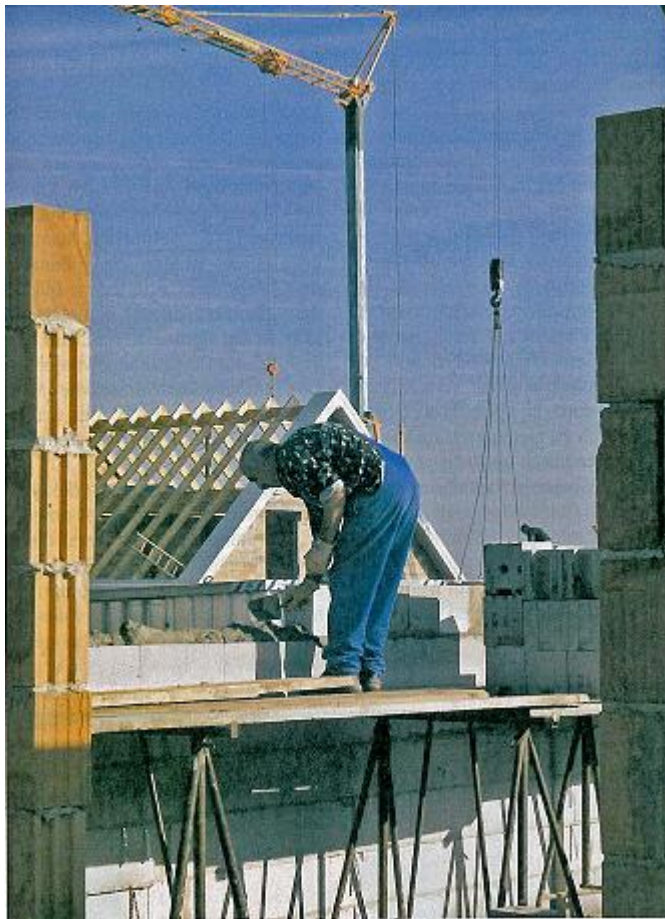


EUROVERMESSUNG

Newsletter 11/05

Kanzlerin gewählt – Eigenheimzulage weg !

In diesem Jahr wird die Verschuldung öffentlicher Haushalte in Deutschland erstmals die Marke von 1,5 Billionen Euro erreichen. Also wird in wenigen Wochen die Eigenheimzulage endgültig Geschichte sein. Sie wird nach dem Willen der großen Koalition zum 1. Januar 2006 dem Abbau der Staatsschulden geopfert. Wer bis Ende des Jahres den Kauf oder Bau der eigenen vier Wände noch auf den Weg bringt, bekommt aber noch volle acht Jahre lang die staatliche Förderung.



Bauherren sollten sich den Verbraucherschützern zufolge möglichst schnell mit ihrem Architekten oder dem Bauträger zusammensetzen und besprechen, was zu tun ist, damit der Bauantrag noch rechtzeitig eingereicht werden kann. Auch ein Gespräch mit dem zuständigen Bauaufsichtsamt im Bezirk kann hilfreich sein. Dabei kann geklärt werden, welche Unterlagen zwingend erforderlich sind, damit die Behörde den Bauantrag akzeptiert. Müssen nur die Bauunterlagen eingereicht

werden, ohne dass eine Baugenehmigung erforderlich ist, gilt nach Aussage des Bundesfinanzministeriums der Tag der Einreichung als Stichtag. Ist weder ein Bauantrag noch eine Bauanzeige notwendig, ist der Baubeginn der Stichtag.

In diesem Zusammenhang darf Ihr Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur auf folgende Umstände hinweisen:

- 1. Der Amtliche Lageplan gehört zu den erforderlichen Bauvorlagen.**
- 2. Auch dieses Jahr endet planmäßig am 31. Dezember.**

Deshalb die herzliche Bitte an Bauherren, Architekten und Bauträger: Rechtzeitig den Amtlichen Lageplan bestellen. Die Familien werden es Ihnen danken, wenn unsere Mitarbeiter mit ihnen Weihnachten zu Hause verbringen können.

Neue Bauordnung für Berlin noch perfekter ?

Am 15. September 2005 wurde die neue Bauordnung für Berlin vom Abgeordnetenhaus verabschiedet und am 8. Oktober 2005 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 34 auf Seite 495 veröffentlicht. Sie tritt am 1. Februar 2006 in Kraft. Dieses Gesetz enthält im § 88 eine auch im Hinblick auf das oben angesprochene Thema der Eigenheimzulage eine Übergangsregelung für eingeleitete Verfahren:

"Die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingeleiteten Verfahren sind nach den bis zum Inkrafttreten geltenden Vorschriften fortzuführen; die Vorschriften dieses Gesetzes sind mit Ausnahme des Fünften Teils jedoch anzuwenden, soweit diese für die Bauherrin oder den Bauherrn günstiger sind."

Auf den ersten Blick scheint das eine klare und relativ eindeutige Formulierung zu sein. Doch Vorsicht, der Schein trügt. In der amtlichen Begründung zu diesem Gesetz hat die zuständige Senatsverwaltung ausgeführt:

§ 88 befasst sich mit der Abwicklung eingeleiteter und noch nicht bestandskräftig abgeschlossener Verfahren und enthält eine Art Vorwirkung, da die neue Bauordnung auch auf vor ihrem Inkrafttreten eingeleitete Verfahren angewandt werden kann, wenn die maßgebliche anzuwendende Vorschrift der Bauordnung nunmehr vorteilhafter für die Bauherrin oder den Bauherrn ist. Eine günstigere Regelung liegt vor, wenn dem Antrag nach der neuen Bauordnung entsprochen werden müsste. Die Bauherrin bzw. der Bauherr könnte auf diese Weise z. B. von geringeren Anforderungen an den Brandschutz profitieren, durch die sein Vorhaben kostengünstiger verwirklicht werden kann. Ein besonderer Antrag hierzu ist nicht erforderlich.

Die Verfahrensvorschriften bleiben von dieser Ausnahme unberührt. Ein eingeleitetes Genehmigungsverfahren endet folglich nicht deshalb, weil das betroffene Vorhaben nunmehr einem anderen Verfahren unterliegt oder gar genehmigungsfrei ist. Will der Bauherr die gegebenenfalls neu eingetretene Verfahrensvereinfachung oder -freiheit für sich nutzen, so muss er den ursprünglichen Antrag zurücknehmen.

Allerdings muss man diesen Text als Nichtjurist zweimal lesen, um den eigentlichen Sinn zu verstehen. Eine Hilfe bietet hier die Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Zusammengefasst ist folgendes festzuhalten:

Die Übergangsvorschrift bezieht sich nur auf Verfahren, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen BauO am 1. Februar 2006 noch nicht bestandskräftig abgeschlossen sind.

Ein Bauantrag kann bereits jetzt auf der Grundlage der materiellen Regelungen der neuen Bauordnung gestellt werden, darf aber erst nach dem 1. Februar 2006 beschieden werden.

Dies bedeutet: Wenn ein Bauherr den Bauantrag z. B. Ende November 2005 einreicht, gilt zwar noch die alte Bauordnung. Er kann aber bereits vom neuen materiellen Recht profitieren und entsprechend planen, also z. B. die doch wesentlich verkürzten Abstandflächen. Er sollte dies gegenüber der Bauaufsichtsbehörde entsprechend erklären.

Es ist aber nicht möglich, sich aus den beiden Bauordnungen die jeweils günstigeren Regelungen heraus zu suchen. Es kann immer nur ein Gesetz insgesamt angewendet werden.

Die Nutzung günstigerer materieller Regelungen nach neuem Bauordnungsrecht kann jedoch erst mit einer Baugenehmigung gewährt werden, wenn diese nach dem Inkrafttreten erteilt wird.



Für den Fall, dass die Baugenehmigung unbedingt vor dem 1. Februar 2006 benötigt wird, kann durch den Antragsteller eine Befreiung mit Hinweis auf die neue Bauordnung beantragt werden, die dann kostenpflichtig nach BauGebO durch die Bauaufsichtsbehörde zu bescheiden ist. Die entsprechende Tarifstelle 2033 sieht für die Befreiung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften einen Betrag von je 272 € für jede

Befreiung vor.

Neben dem Wegfall der Eigenheimzulage, hat der Bauherr hier also eine zusätzliche Möglichkeit sich an der Konsolidierung der Staatsfinanzen aktiv zu beteiligen

Sollten Sie noch weiteren Informationsbedarf haben, stehe ich Ihnen jederzeit gerne als Ansprechpartner zur Verfügung.

Dipl.-Ing. Joachim Wanjura

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Von-der-Gablentz-Straße 19
13347 Berlin (Reinickendorf)
Tel (030) 3198 1713
Fax (030) 3198 1714
E-mail: info@eurovermessung.de