

Informationen für Grunderwerber und Bauherren



1. Grundstücksbeschaffung

- Stellen Sie eine Bauvoranfrage an das zuständige Bauordnungsamt des Landkreises/ der kreisfreien Stadt.

Nur dadurch können Sie sich Gewissheit darüber verschaffen, ob und unter welchen Auflagen eine Bebauung des Grundstückes überhaupt möglich sein kann und verringern somit das Risiko eines Grunderwerbs an ungeeigneter Stelle.

Wie erhalten Sie ein Baugrundstück?

- durch Kauf eines fertigen Bauplatzes
Grundstückskaufverträge werden **immer** vor dem Notar geschlossen.
Versichern Sie sich vorweg über die planungs- und baurechtlichen Eigenschaften des Grundstückes. Größe und Art des Bauwerkes sind nämlich in aller Regel dem Bauherren nicht freigestellt. Die Entscheidung ist vielmehr durch vielerlei öffentliche Vorschriften eingengt. Lassen Sie sich Art und Maß der baulichen Nutzung - so die Fachleute - erläutern und im Zweifelsfalle bestätigen.
Jenseits Ihrer neuen Eigentumsgrenzen sind Nachbarn. An der Grenze stoßen die Rechte und Pflichten zusammen, die sich aus öffentlichem und privatem Nachbarrecht ergeben (wichtig sind z. B. Abstände und Abstandflächen). Wenn die Grenzlinien Ihnen nicht klar sind, hilft das rechtsverbindliche Aufsuchen durch den Fachmann (Grenzwiederherstellung).

- durch Kauf einer noch zu vermessenden Teilfläche aus einem Grundstück
Auch eine Teilfläche eines Grundstückes kann Gegenstand des notariellen Kaufvertrages sein.

- durch Bodenordnungsverfahren
Das Baugesetzbuch kennt verschiedene Verfahren wie Baulandumlegung und Grenzregelung. Häufig führen die Eigentümer auch eine freiwillige Baulandumlegung durch, um aus dem Rohbauland Nettobauland herauszutrennen.

Was darf ein Baugrundstück kosten?

Dies sagt Ihnen in aller Regel der Verkäufer.

Grundstückspreise steigen nicht immer! Unterschiedliches Bauland hat auch unterschiedliche Qualität und unterschiedliche Preise.

Deshalb sollten bei der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (bei den Kreisen und kreisfreien Städten) die Richtwerte erfragt werden.

Worauf muss ich noch achten?

Die Gemeinde ist mächtig. Sie hat ein Vorkaufsrecht und so bedarf der Verkauf ("Grundstücksverkehr") ihrer Genehmigung. Sie erlässt Bebauungspläne (B-Pläne) als Satzung und hat vielerlei Eingriffsmöglichkeiten bis hin zum Baugebot. Auch dort, wo es keine B-Pläne gibt, ist man nicht frei in der baulichen Nutzung des Grundstückes.

Achten Sie beim Kauf darauf, dass der Notar die Grundstücksverhältnisse vorher überprüft hat. Aus möglichen ungeklärten Rechtsverhältnissen und örtlich unklaren Eigentumsgrenzen erwachsen oft Probleme.

Deshalb kann dem Kauf zu Ihrer Sicherheit eine Grenzwiederherstellung vorangehen.

Auch außerhalb des Grundbuches können Belastungen eines Grundstückes bestehen. Ihr zuständiges Bauordnungsamt ist der Ansprechpartner zur Ermittlung solcher "Baulasten".

Ein Haus ohne Grundstück - das gibt es nicht!

In der DDR waren die Gebäude Rechtsobjekte und konnten ein separates Gebäudegrundbuchblatt haben. Auch deshalb sollten Sie sich über Ihren Notar versichern, dass kein separates Gebäudeeigentum auf dem zu erwerbenden Grundstück besteht.

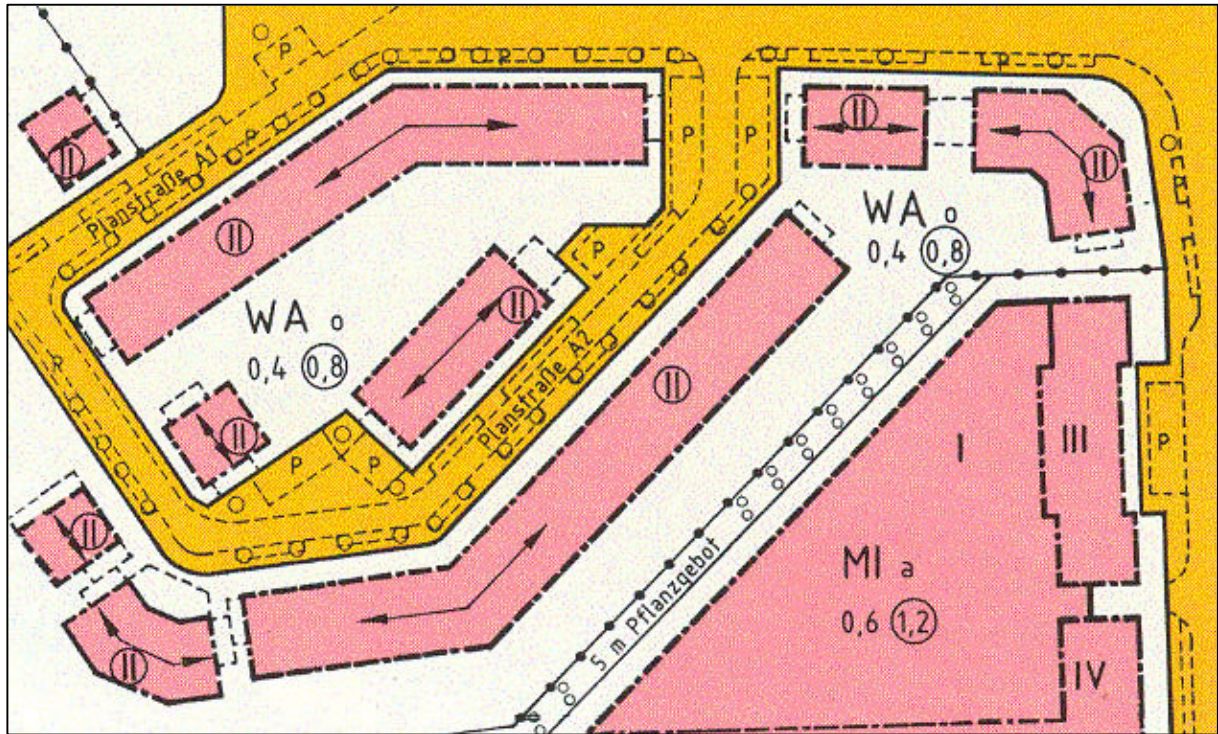


2. Schritte zur Bebauung

(mit dem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur als Berater)

- Zerlegungsvermessung

Die Zerlegung von Flurstücken wird entsprechend Ihren Vorgaben von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchgeführt. Er stellt die alten Grenzen wieder her, stellt die Lage der neuen Grenzen fest und lädt dann zu einem Grenztermin. In diesem lassen Sie sich die Lage der alten Grenzen anzeigen und bestätigen gegebenenfalls schriftlich, dass die Grenzen mit Ihrem Vertragswillen übereinstimmen. Das anerkannte Messungsergebnis sendet der ÖbVI zum Katasteramt, wo es in den amtlichen Nachweis übernommen wird. Von dort erhalten Finanzamt und Grundbuchamt über die neu entstandenen und aufgehobenen alten Flurstücke Nachricht. Der Notar nimmt die Auffassungserklärung entgegen und stellt den Antrag auf Grundbuchumschreibung, damit Sie als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden.



- Planung des Bauvorhabens

Bauzeichnungen anzufertigen lohnt sich erst dann, wenn die Eigenschaften des Grundstückes "auf dem Tisch liegen". Dies geschieht am besten durch einen Lageplan zur Planung des Bauwerks, der den rechtmäßigen Katasterbestand, Planungsrecht, die wichtige Topographie (also Häuser, Wege, Straßen, Bäume usw.) in einem möglichst großen Maßstab darstellt. Diesen Lageplan nutzt der Architekt als Grundlage seiner Arbeit. Für die Planung des Bauvorhabens ist er verantwortlich, mit ihm stimmen Sie Ihre Wünsche ab. Sind die Bauzeichnungen fertig, empfiehlt es sich, dass der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur das Bauvorhaben in den Lageplan zum Bauantrag entsprechend der Bauprüfverordnung des Landes einträgt. Abstandflächen und Freiflächen (Maß der baulichen Nutzung) werden berechnet und überprüft. Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur bescheinigt darin, dass das Kataster richtig dargestellt ist, die Topographie zeitnah erhoben wurde und das Bauvorhaben geometrisch mit den planungsrechtlichen Festsetzungen übereinstimmt.

Der Architekt stellt den Bauantrag fertig. Die Ausschreibungsunterlagen können erstellt und nach Eintreffen der Baugenehmigung kann mit den Arbeiten vor Ort begonnen werden.

- Baugrubenabsteckung

Jeder Kubikmeter Erdreich, der entnommen werden muss, kostet Geld.

Deshalb wird auf Ihren Wunsch die Baugrube örtlich angegeben und Höhenmarken gesetzt.

- Feinabsteckung

Ist die Grube ausgehoben, werden die Außenkanten des Bauwerkes nach Lage und Höhe in die Baugrube übertragen. Das kann mit Hilfe von Holzpfählen oder anderer geeigneter Marken für die Gebäudeeckpunkte erfolgen, oder auch mit Hilfe eines Schnurgerüsts, welches i.d.R. durch den Baubetrieb errichtet wird und auf dem dann der ÖbVI die Feinabsteckung ausführt. Das Schnurgerüst muss so eingerichtet werden, dass das Bauvorhaben später mit der Baugenehmigung übereinstimmt.

- Grenzbescheinigung

Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur ist in der Lage, Ihnen bei Bedarf eine Grenzbescheinigung auszustellen, d.h. eine Bescheinigung, aus der hervorgeht, dass Sie mit Ihrem Bauwerk die Grenze nicht überschritten und damit die Rechte Ihrer Nachbarn nicht eingeeengt haben.



Diese Bescheinigung ist gelegentlich Voraussetzung für bestimmte Zahlungen aus Ihrem Bankkredit.

- Gebäudeeinmessung

Das Vermessungsgesetz des Landes (VermKatG M-V) fordert in seinem § 14 vom Bauherren bzw. Grundstückseigentümer die amtliche Einmessung des Gebäudes. Sie dient dazu, das Katasterkartenwerk fortzuführen, wodurch das Bauwerk in den vielen Nachweisen, die sein öffentliches Leben betreffen, dokumentiert wird.