

Bauherreninformation vom Grundstückskauf über die Vermessung bis zur Grenzbescheinigung

Kauf eines Grundstückes

Grundstückskaufverträge bedürfen grundsätzlich der notariellen Beurkundung. Vor dem Abschluss eines Kaufvertrages sollten Sie unbedingt die Realisierbarkeit Ihres Vorhabens prüfen. Dies kann z.B. durch eine Bauvoranfrage beim zuständigen Bauamt erfolgen. Lassen Sie sich über baurechtlichen Vorschriften (z.B. Innenbereichssatzung, Bebauungsplan) beraten. Weiterhin sollten Sie sich individuelle Festlegungen zu Ihrem Bauvorhaben bestätigen lassen.

Ist Ihnen bei der Planung eines Bauvorhabens der genaue Verlauf der Grundstücksgrenzen nicht bekannt, z.B. weil einzelne Grenzzeichen nicht abgemarkt, beschädigt oder unauffindbar sind, sollten Sie sich von uns beraten lassen und gegebenenfalls rechtzeitig eine Grenzfeststellung beantragen. Die rechtsverbindliche Feststellung des exakten Grenzverlaufs und die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften geben Ihnen Sicherheit und können Ihnen so manchen Ärger und kostspielige Verzögerungen, vom Baustopp bis hin zu nachbarschaftsrechtlichen Auseinandersetzungen ersparen.

Beachten Sie, dass örtliche Grenzeinrichtungen wie Zäune und Hecken nicht immer dem Grenzverlauf entsprechen !

Wir beraten Sie auch gern über Bebaubarkeit, Größe und Zuschnitt Ihres Grundstückes damit Sie z.B. die vorgeschriebenen Abstände zur Nachbargrenze (Abstandsflächen) einhalten.

Vermessungsantrag

Nach dem Abschluss eines Kaufvertrages über eine (wie es meistens formuliert ist) „noch zu vermessende Teilfläche“, können Sie die entsprechende Vermessung beantragen. Diese hoheitlichen Vermessungen können nur von einer dafür zugelassenen Vermessungsstelle (wie dem Öffentlich bestelltem Vermessungsingenieur - ÖbVI) ausgeführt werden.

Sofern noch nicht im Kaufvertrag geregelt, benötigen Sie die Zustimmung des Eigentümers zur Beauftragung der Vermessung, denn allein durch den Abschluss des Kaufvertrages sind Sie noch nicht Eigentümer des Grundstückes. Ein entsprechendes Formular „Vermessungsantrag“ finden Sie auf unserer Homepage im Download-Bereich.

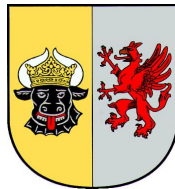
Grenzfeststellung / Teilungsvermessung

Als katasterführende Stelle verwalten die Kataster- und Vermessungsämter alle Unterlagen des Liegenschaftskatasters. Hierzu gehören z.B. Flurkarten, Fortführungsrisse, Zahlennachweise, Flurbücher, Liegenschaftsbücher. Nach Auftragsingang bestellen wir dort die für Ihre Vermessung notwendigen Unterlagen. An dieser Stelle müssen wir um Ihre Geduld bitten, denn die Vorbereitung der Unterlagen nimmt eine gewisse Zeit in Anspruch.

Nach Eingang der Unterlagen beginnen die örtlichen Vermessungsarbeiten. Die Messungen erfolgen nicht selten in mehreren Etappen, da bei Unstimmigkeiten im Kataster weitere Untersuchungen durchgeführt werden müssen. Wir prüfen vorhandene Grenzpunkte und Grenzeinrichtungen auf Ihre Richtigkeit, ersetzen fehlende Grenzmarken und bringen neue Grenzmarken ein. Nach Abschluss der Arbeiten laden wir alle von der Vermessung betroffenen Beteiligten (z.B. Eigentümer, Erwerber, Nachbarn) zu einem sogenannten „Grenztermin“. Dort wird Ihnen das Ergebnis der Vermessung bekannt gegeben, angezeigt und jeder über seine Rechte und Pflichten belehrt. In einer „Grenzniederschrift“ erfolgt die Beurkundung des Vermessungsergebnisses.

Nun erfolgt in exakter Umsetzung der aktuell geltenden Verwaltungsfortschritten eine aufwendige Dokumentation des Vermessungsergebnisses. Das von allen anerkannte Messungsergebnis wird dem Katasteramt übergeben. Dort werden die Unterlagen noch einmal auf Form und Inhalt geprüft und in den amtlichen Nachweis übernommen. Abschließend erhalten Sie vom Katasteramt einen aktuellen Flurkartenauszug sowie einen Nachweis über Bezeichnung, Größe, Nutzungsart und Lagebezeichnung des alten und neuen Bestandes.

Das Katasteramt benachrichtigt das Finanzamt und Grundbuchamt über die neu entstandenen



und aufgehobenen alten Flurstücke. Der Notar nimmt die Auflassungserklärung entgegen und stellt den Antrag auf Grundbuchumschreibung, damit die neuen Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden. Mit dem Eintrag Ihres Namens im Grundbuch sind Sie nun rechtmäßiger Eigentümer Ihres neuen Grundstückes.

Bauantrag oder Bauanzeige - Planung des Bauvorhabens

Zur Anfertigung korrekter Bauzeichnungen benötigt der Architekt einen großmaßstäbigen Lageplan der ihm Informationen über die Geometrie des Grundstückes (amtlicher Katasterbestand) und planungsrelevante Topographie (vorhandene Bebauung, Straßen, Wege, Bewachsung, Geländehöhen usw.) gibt. Diese Unterlagen werden von uns in der Regel auf dem „kurzen Weg“ direkt dem Planungsbüro oder Bauträger zur Verfügung gestellt.

Für die Planung des Bauvorhabens ist der Architekt verantwortlich. Er realisiert Ihre Vorstellungen und Wünsche unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften und aller bautechnischen Erfordernisse. Die lage- und höhenmäßige Festlegung des Baukörpers erfolgt in Abstimmung mit Ihnen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

Ist die Planung abgeschlossen, empfiehlt es sich, das Projekt von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in den „amtlichen Lageplan zum Bauantrag / Bauanzeige“ eintragen zu lassen. Art und Maß der baulichen Nutzung (z.B. Einhaltung von Baulinien, Baugrenzen, Abstandsflächen, Firstrichtung, Trauffhöhe, Einhaltung der Grundflächenzahl GRZ) werden überprüft. Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur bescheinigt mit dem Lageplan, dass das Kataster inhaltlich richtig dargestellt ist und das Bauvorhaben mit den planungsrechtlichen Festlegungen übereinstimmt. Diesen Lageplan zum Bauantrag unterschreiben ebenfalls der Bauherr und der Architekt.

Der Architekt reicht den Lageplan bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zusammen mit dem Bauantrag ein. Nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. einen Monat nach der Bauanzeige (§62 LBauO M-V) und wenn diesbezüglich keine Einwände bestehen, kann mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen werden. Sie erhalten von uns selbstverständlich mehrere Ausfertigungen des Lageplanes, die Sie als Anlage zu den Anträgen auf Anschluss an die verschiedenen Ver- und Entsorgungsmedien (Trinkwasser, Abwasser, Gas und Strom) verwenden können.

Gebäudeabsteckung

Vor Baubeginn werden die Hauptachsen (in der Regel die Außenkanten) des Bauwerkes in die Örtlichkeit (auf Pfähle mit Nagel) übertragen. Diesen Vorgang nennt man Feinabsteckung. Der Baubetrieb sichert sich die Absteckung auf Schnurgerüste, dies kann optional auch durch uns (auf die von der Baufirma errichteten Schnurgerüste) erfolgen.

Informieren Sie uns sobald Ihnen der Termin des Baubeginns bekannt ist, damit wir die Absteckung terminlich einordnen können um den Zeitraum zwischen Messung und Baubeginn möglichst kurz zu halten. Die Absteckung und der dazugehörige Absteckriss wird an den Bauherren oder den ausführenden Baubetrieb übergeben.

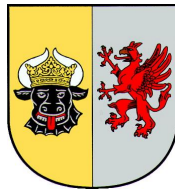
Bei einem Bauvorhaben mit Kellergeschoss wird in der Regel vorab eine zusätzliche Grob- absteckung für die Erdarbeiten erforderlich (abhängig auch vom Bauunternehmen).

Baufertigstellungsmeldung

Die Baufertigstellung meldet der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde. Diese führt daraufhin im Allgemeinen eine Schlussabnahme durch.

katasterliche Gebäudeeinmessung

Das Vermessungs- und Katastergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern fordert in § 14 Abs.3 vom Bauherren die amtliche Einmessung des Gebäudes. Sie dient der Fortführung des amtlichen Katasterwerkes. Dadurch wird erreicht, dass der aktuelle Gebäudebestand auch vielen öffentlichen Institutionen zu Planungs- und Verwaltungszwecken bereitgestellt werden kann. Die katasterliche Gebäudeeinmessung kann nur von den dafür zugelassenen Vermessungsstellen (ÖbVI) durchgeführt werden.



Grenzbescheinigung

In der Regel verlangt das finanzierende Kreditinstitut in den Auszahlungsbedingungen vom Bauherren eine Grenzbescheinigung. Diese können wir Ihnen nach der Gebäudeeinemessung ausstellen. Sie bescheinigt das Ihr Gebäude unter Einhaltung der entsprechenden Abstände (Abstandsflächen) auf dem Grundstück errichtet und die Grenze nicht überbaut wurde. Somit sind die Rechte Ihrer Nachbarn gewahrt (Sicherung von Baulasten).

Tipps zum Baurecht in Mecklenburg-Vorpommern

Bitte berücksichtigen Sie bei der Planung Ihres Bauvorhabens folgende Punkte !

- Festlegungen des Bebauungsplanes, Festlegungen der Vorhaben- und Erschließungsplanung oder der Satzung der Gemeinde
- Festlegungen der Landesbauordnung

Die folgenden Punkte stellen eine grobe Vorinformation dar, deren Anwendbarkeit individuell je Bauvorhaben geprüft werden muss!

- Die vorgeschriebenen Mindestabstände (Abstandsflächen) des Wohngebäudes von der Grenze sind abhängig von deren Außenwand- und Firsthöhe, der Dachneigung, den Dachaufbauten.
- Der Mindestabstand des Wohngebäudes von der Grenze beträgt (in der Regel) 3,00m.
- In den Abstandflächen eines Gebäudes und ohne eigene Abstandflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder das Gebäude angebaut werden, zulässig: Nebengebäude mit einer mittleren Wandhöhe $\leq 3,00\text{m}$.
- Als Nebengebäude gelten zum Beispiel Garage, Carport, Schuppen, Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätte.
- Wintergärten sind in der Regel keine Nebengebäude.
- Nebengebäude mit einer mittleren Wandhöhe $\leq 3,00\text{m}$ dürfen auf die Grenze gebaut werden, wenn folgende Punkte eingehalten werden:
 1. Grenzbebauung nicht länger als 9,00m je Nachbargrenze,
 2. bei Bebauung der Grundstücksecke darf die Gesamtlänge entlang der Grenzen 15,00m nicht überschreiten
- Bei Garagen sind für die Planung die Länge und Breite der Außenwände entscheidend.
- Bei Carports sind für die Planung die Länge und Breite der Dachfläche entscheidend.

Bei der Klärung offener Fragen sind wir Ihnen gern behilflich.

Informationen und Formulare für Ihr Bauvorhaben in M-V

An dieser Stelle möchten wir Ihnen noch weitere interessante Links zur Verfügung stellen.

- www.am.mv-regierung.de Ministerium für Arbeit und Bau M-V - Themenbereich Bau - allgemeine Informationen zum Thema Bauen, Formulare zum Download (Bauantrag,...), ...
- www.mv-regierung.de/im/ Innenministerium M-V - Grundstückswerte
- www.mv-regierung.de/laris/ Landesregierung M-V - Landerrechtsinformationssystem - aktuelle Gesetze und Vorschriften