

# Informationen für Bauherrn und Grundstückskäufer vom Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (BDVI)

## GRUNDSTÜCKSBESCHAFFUNG

Wie erhalten Sie ein Baugrundstück?

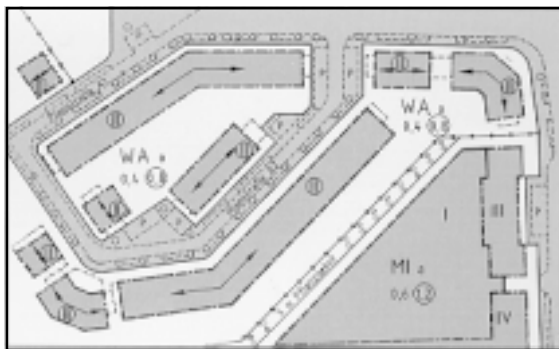
● **Durch Kauf eines fertigen Bauplatzes!**

Grundstückskaufverträge werden 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 eingeeengt.

Jenseits Ihrer neuen Eigentumsgrenzen sind Nachbarn. An der Grenze stoßen Rechte und Pflichten zusammen, die sich aus öffentlichem und privatem Nachbarrecht ergeben; sehr wichtig sind Abstände und Abstandsflächen! Bei unklaren Grenzverhältnissen lassen Sie zweckmäßigerweise die Abmarkung der Grundstücksgrenzen durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) im Rahmen einer Grenzfeststellung überprüfen und ggf. erneuern.

● **Durch Kauf einer noch zu vermessen- den Teilfläche aus einem Grundstück!**

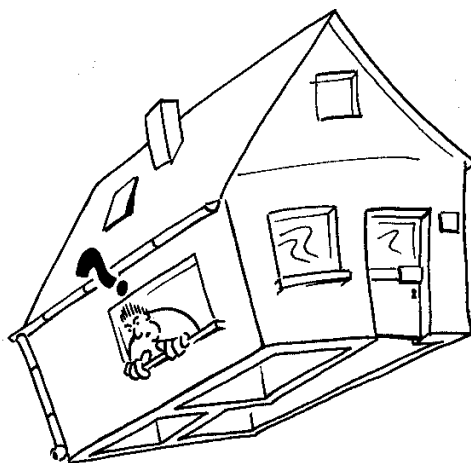
Auch die Teilfläche eines Grundstückes kann Gegenstand eines notariellen Kaufvertrages sein. Die Teilung eines Grundstückes bedarf einer Teilungsgenehmigung oder einer entsprechenden Bescheinigung durch die Gemeinde und die Bauaufsichtsbehörde. Dadurch soll sichergestellt werden, daß die beabsichtigte Grundstücksbildung mit den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Landesbauordnung übereinstimmt. Hierbei steht Ihnen der ÖbVI mit Rat und Tat zur Seite und erledigt alle Formalitäten für Sie.



**Bebauungsplan**

● **Durch Bodenordnungsverfahren!**

Das Baugesetzbuch kennt verschiedene Verfahren wie Baulandumlegung und Grenzregelung. Häufig führen die Eigentümer auch eine freiwillige Baulandumlegung durch, um Bauplätze zu bilden. Auch hier kann der ÖbVI, von der Beratung über die Vorbereitung und die Vermessung, alle nötigen Arbeiten für Sie durchführen.



## SCHRITTE ZUR BEBAUUNG

**mit dem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur als Berater**

● **Teilungsvermessung**

Die Teilungsvermessung wird entsprechend den Vorgaben von einem ÖbVI durchgeführt. Er stellt die alten Grenzen wieder her, fügt die neuen Grenzen ein und lädt den Grundstückseigentümer, den Erwerber und alle Nachbarn zu einem Abmarkungstermin ein. Bei diesem Termin werden den Beteiligten die alten und neuen Grenzen und Grenzmarken angezeigt und von ihnen durch Unterzeichnung der Niederschrift anerkannt. Das anerkannte Messungsergebnis wird vom Katasteramt in den amtlichen Nachweis übernommen. Von dort erhalten die Grundstückseigentümer, Finanzamt und Grundbuchamt Nachricht über die Flurstücksveränderungen (Veränderungsnachweis). Der Notar nimmt die

Auflassungserklärung entgegen, stellt den Antrag auf Grundbuchumschreibung und veranlasst, dass Sie als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden.

#### ● **Die Planung des Bauvorhabens**

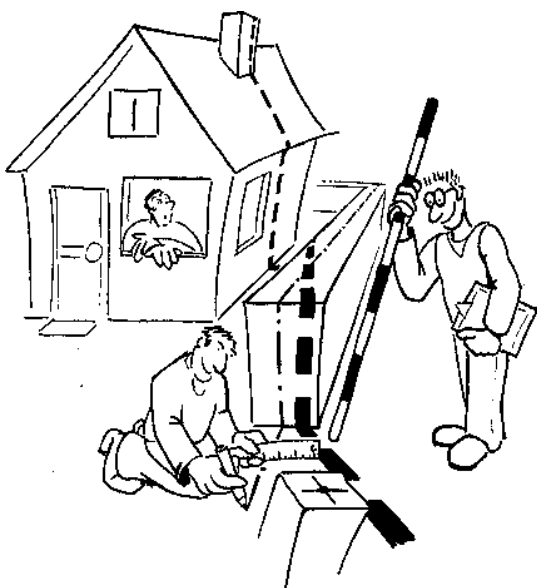
Bauzeichnungen anzufertigen lohnt sich erst dann, wenn die Eigenschaften des Grundstückes „auf dem Tisch liegen“. Dazu erstellt der ÖbVI am besten einen Lageplan zu Planungszwecken, der den rechtmäßigen Katasterbestand, Planungsrecht, die planungsrelevante Topographie (also Häuser, Wege, Straßen, Bäume usw.) in einem möglichst großen Maßstab darstellt.

Dieser Lageplan bringt dem Architekten das Grundstück mit all seinen Eigenschaften ins Haus und ermöglicht das Grundstück optimal auszunutzen.

Für die Planung ist der Architekt verantwortlich, der sich mit Ihnen über Ihre Wünsche abstimmt. Sind die Bauzeichnungen fertig, empfiehlt es sich, dass der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur das Bauvorhaben in den Lageplan einträgt. Abstandsflächen und Freiflächen werden berechnet und überprüft.

Diesen Lageplan zum Bauantrag unterschreiben der Bauherr und der Architekt. Der ÖbVI 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 verschickt und nach Eintreffen der Baugenehmigung kann mit den Arbeiten vor Ort begonnen werden.



#### ● **Grobabsteckung - Baugrubenabsteckung**

Jeder cbm Erdreich, der entnommen werden muß, kostet Geld. Um unnötigen Mehraushub zu vermeiden, sollte die Baugrube von einem Fachmann, dem ÖbVI, abgesteckt werden.

#### ● **Feinabsteckung - Gebäudeabsteckung**

Die Landesbauordnung verlangt, daß jedes Bauprojekt entsprechend der Baugenehmigung abgesteckt wird. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollte diese Absteckung von einem ÖbVI durchgeführt werden. Nur er kann die erforderliche Grenzüberprüfung durchführen und das Gebäude entsprechend dem genehmigten Plan abstecken. Dies geschieht in der Regel durch Übertragung der Gebäudeaußenkanten nach Lage und Höhe auf ein Schnurgerüst in der Baugrube. Der ÖbVI stellt die Absteckungsbescheinigung aus und haftet dafür, dass Sie Ihr Geld an der richtigen Stelle investieren.

Verzichtet man hier auf den Fachmann, muß der Bauherr für die dann häufig auftretenden Absteckungsfehler selber geradestehen.

#### ● **Gebäudeeinmessung**

Die Länder fordern vom Bauherren die amtliche Einmessung des Gebäudes nach der Fertigstellung. Sie dient dazu, das Katasterkartenwerk als Grundlage für viele Nachweise zu aktualisieren. Die meisten Kreditinstitute verlangen vor Auszahlung des benötigten Darlehens die Bescheinigung, daß das Gebäude innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet worden ist (Grenzzinnhaltungsbescheinigung). Der ÖbVI kann die Gebäudeeinmessung als Abschluß der Baumaßnahme für Sie durchführen und die Bescheinigung ausstellen.

Hinweis: Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur ist als einziger für all diese Arbeiten befähigt und zugelassen, d.h. er darf hoheitliche Katastervermessungen und Ingenieurvermessungen durchführen und bietet Ihnen somit eine vermessungstechnische Rundumbetreuung. Daneben können hoheitliche Vermessungen auch von den zuständigen Katasterämtern und Ingenieurvermessungen von sonstigen Vermessungsbüros durchgeführt werden.

#### **Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure e.V.**

Lindenstraße 14, 50674 Köln

Tel.: 0221-921839-300, Fax 0221-921839-399

email: [bdvi@gebig.com](mailto:bdvi@gebig.com)

<http://www.bdvi.de>

Die Anschriften der Kollegen entnehmen Sie bitte den gelben Seiten oder der BDVI-Homepage.