Bauherreninfo

Auf dieser Seite finden Bauherren und Grunderwerber einige nützliche Informationen.

(1) Die Planung des Bauvorhabens (amtlicher Lageplan)

Bauzeichnungen anzufertigen lohnt sich erst dann, wenn die Eigenschaften des Grundstückes "auf dem Tisch" liegen. Dies geschieht am besten durch den amtlichen Lageplan zu Planungszwecken, der rechtmäßigen Katasterbestand, Planungsrecht, die planungsrelevante Topographie (also Häuser, Wege, Straßen, Bäume usw.) im Maßstab 1:200 darstellt. Dieser Lageplan bringt dem Architekten das Grundstück mit all seinen Eigenschaften ins Atelier. Für die Planung des Bauvorhabens zeichnet der Architekt verantwortlich, der sich mit Ihnen über Ihre Wünsche abstimmt. Sind die Bauzeichnungen fertig, trägt der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur das Bauvorhaben in den Lageplan ein (Bauvorlagenverordnung). Abstandflächen und Maße der baulichen Nutzung werden berechnet und überprüft.

Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur bescheinigt im amtlichen Lageplan, 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 herausgeschickt und nach Eintreffen der Baugenehmigung kann mit den Arbeiten vor Ort begonnen werden.

(2) Baugrubenabsteckung

Jeder Kubikmeter Erdreich, der entnommen werden muß, kostet Geld. Deshalb wird die Baugrube örtlich angegeben und Höhenmarken gesetzt.

(3) Feinabsteckung

Ist die Grube ausgehoben, werden die Außenkanten des Bauwerkes nach Lage und Höhe in die Baugrube übertragen (§ 62 (7) BauOBln). Zweckmäßigerweise sollte dazu vom Bauherren ein Schnurgerüst aufgestellt werden.

(4) Lage- u. Höhenbescheinigung

Bescheinigung der Übereinstimmung von Lage und Höhe des Bauwerkes und der Baugenehmigung. Die Baugenehmigungsbehörde verlangt in der Regel vom Bauherrn eine Bescheinigung des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs, daß das Bauwerk nach Lage und Höhe der Baugenehmigung entsprechend entstanden ist (§ 71 (1) Bau OBln). Dies erfolgt in aller Regel vor dem Aufbringen der Kellerdecke und nach Anlegen des Kellermauerwerkes, um teure Fehler frühzeitig zu erkennen und zu vermeiden. Mit dieser Bescheinigung können Architekt und Bauherr beruhigt an die Fortführung des Bauwerkes gehen.

(5) Grenzbescheinigung / Grenzuntersuchung

Nach der Grenzuntersuchung ist der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur in der Lage, Ihnen 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 eingeengt haben. Mit dieser Bescheinigung sind in aller Regel Zahlungsraten Ihres Bankkredits verbunden.

(6) Gebäudeeinmessung

Das Vermessungsgesetz Berlin § 19 (2) fordert vom Bauherren 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.

Die Unterlagen dazu werden vom ÖbVI dem Vermessungsamt übergeben, welches dann das Endprodukt, die erneuerte Flurkarte, herstellt.

(7) Grundstücksteilung

Soll ein eigenständiges Grundstück gebildet werden, ist eine Grundstücksteilung notwendig. Diese Teilung bedarf der Genehmigung durch das zuständige Stadtplanungsamt des Stadtbezirkes, sofern das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, eines Entwicklungsbereiches, eines Umlegungsgebietes oder eines Sanierungsgebietes liegt. Ist dies nicht der Fall, so ist keine Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB erforderlich, wohl aber ein Zeugnis über diese nicht erforderliche Genehmigung (“Negativzeugnis”). Nur mit diesem Negativzeugnis oder der Teilungsgenehmigung nämlich darf das Grundbuchamt später eine Eintragung ins Grundbuch vornehmen (§ 20 BauGB)

(8) Teilungsvermessung

Die Teilungsvermessung wird entsprechend der Teilungsgenehmigung bzw. dem dokumentierten Teilungswillen von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchgeführt. Er stellt die alten Grenzen wieder her, fügt die neuen Grenzen ein, lädt zu einem Grenztermin, in dem Sie sich die Lage der alten und neuen Grenzen anzeigen lassen können. Das Messungsergebnis wandert zum Katasteramt, wo es in den amtlichen Nachweis übernommen wird. Von dort erhalten Finanz- und Grundbuchamt über die neu entstandenen und aufgehobenen alten Flurstücke Nachricht. Der Notar nimmt die Auflassungserklärung entgegen und stellt den Antrag auf Grundbuchumschreibung, damit Sie als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden.