

Planung und Überwachung sind wichtig !

- ▶ Nach erfolgreichem Abschluss des notariellen Kaufvertrages kann bereits ein Bauantrag gestellt werden.
- ▶ Dazu wird Sie der bauvorlageberechtigte Ingenieur hinsichtlich der Gestaltungsmöglichkeiten und Individualisierungen sowie der Einpassung des Vorhabens in die Umgebung, kompetent beraten.
- ▶ Haben Sie sich konkret entschieden, wird der Objektplaner die Baugenehmigung gemäß § 56 BbgBauO beantragen bzw. Bauanzeige nach § 58 einreichen.
- ▶ Zum Zweck der Baudurchführung wird der Objektplaner die Ausführungsplanungen erstellen und in der Regel der Beratende Ingenieur die bautechnischen Nachweise für Stand-sicherheit, Brandschutz, und Wärmeschutz führen.
- ▶ In der Phase der Baudurchführung überwacht der Objektplaner gemäß § 49 der Bauordnung die Übereinstimmung der Ausführung mit den Planungen und die Einhaltung weiterer öffentlich rechtlicher Vorschriften (Verkehrssicherheit, Arbeitssicherheit, Abfallbeseitigung).
- ▶ Nach Fertigstellung des Bauwerkes wird ein Vermessungsingenieur das Bauwerk in den neuen Lageplan einmessen.



Wo finde ich die erforderlichen Fachleute ?

Im Ergebnis der Bauabnahme und Eintragung im Grundbuch steht dem Einzug in das neue Heim nichts mehr im Wege.

- ▶ Notare finden Sie im Verzeichnis der Notarkammer Brandenburg unter www.notarkammer-brandenburg.de oder direkt in der Geschäftsstelle:

Adresse: _____
Dortustraße 71
14467 Potsdam

Fon 1: 0331 - 280 37-02

Fon 2: 0331 - 280 37-03

Fax: 0331 - 280 37-05

E-Mail: sekretariat@notarkammer-brandenburg.de

- ▶ Bauvorlageberechtigte Ingenieure (Objektplaner) finden Sie bei der Brandenburgischen Ingenieurkammer unter www.bbik.de oder direkt in der Geschäftsstelle:


Adresse: _____
Haus der Wirtschaft
Schlaatzweg 1
14473 Potsdam

Fon: 0331 - 743 18-0

Fax: 0331 - 743 18-30

E-Mail: info@bbik.de

Ihr Ansprechpartner:

Redaktion: Notarkammer Brandenburg und Brandenburgische Ingenieurkammer
Gestaltung:  WATZKE-DESIGN, Michendorf • Fotos: Notarkammer Brandenburg
Druck: Christian & Cornelius Russ, Potsdam • 1. Auflage 7.000 Stück, Potsdam 2005



Der sichere Weg zum eigenen Haus

Für Ihr Vorhaben sollten Sie bereits
frühzeitig zwei Fachleute beauftragen -
einen Notar und einen Bauingenieur

Einen Bauingenieur als Objektplaner:

Der Objektplaner muss das Bauvorlagerecht im Land Brandenburg besitzen. Er ist für die fachgerechte Erstellung der Planungsunterlagen verantwortlich. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass das Bauvorhaben nach den genehmigten Bauvorlagen ausgeführt wird und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

- ▶ Bevor Sie mit dem Grundstückserwerb beginnen, sollten Sie einen Bauingenieur prüfen lassen, ob das vorgesehene Grundstück überhaupt und gegebenenfalls ob es mit einer Wohnbebauung bebaubar ist.
- ▶ Hierzu wird er bei der Gemeinde Erkundigungen über örtliche Bauvorschriften und Bauplanungen einholen.
- ▶ Nach der Lage des Grundstückes kann ein Sachverständiger ein Wertgutachten erstellen.
- ▶ Ist die geplante Bebauung realisierbar? Welche Unterlagen zum Grundstück sind vorhanden? Wie ist der Stand der Erschließung, welche Leitungen sind vorhanden?
- ▶ Sinnvoll ist auch ggf. die Vornahme weiterer Vorarbeiten:
- ▶ Erkundigung nach später geplanten Erschließungsarbeiten und damit verbundene drohende Kosten;
- ▶ Möglichkeit der Bauvoranfrage beim zuständigen Landratsamt;
- ▶ Teilungsvermessung und ggf. Lageplanerstellung durch einen Vermessungsingenieur



Einen Notar für Vertragsvorbereitung, Vertragsgestaltung und Vollzug:

In allen Fragen eines Grundstückskaufes oder einer Grundstücksübertragung, der Lastenfreimachung und der Finanzierungssicherung kann Sie ein Notar beraten. Grundstückskaufvertrag und Finanzierungsvollmacht müssen zwingend notariell beurkundet werden. Zweckmäßig ist es, einen Notar zu wählen, dessen Amtssitz sich im Bereich des zu erwerbenden Grundstücks oder in Ihrer Wohnnähe befindet.

- ▶ Der Notar hat bei der Beurkundung des Kaufvertrages über ein Grundstück mit beabsichtigtem Hausbau folgende Aufgaben zu erfüllen:
- ▶ Prüfung, ob eine Abhängigkeit zwischen Grundstückskaufvertrag und Vertrag über die Errichtung des Hauses (sog. Werkvertrag) tatsächlich besteht oder rechtlich zu berücksichtigen ist;
- ▶ Feststellung und Auswertung des Grundbuchinhaltes (z.B. Belastungen und Beschränkungen, darf der Käufer veräußern); Prüfung, welche Genehmigungen erforderlich sind und ob Vorkaufsrechte bestehen;
- ▶ Beratung der Vertragsbeteiligten zu haftungs- und erbrechtlichen Konsequenzen des Erwerbs;



- ▶ Entwurf eines ausgewogenen Kaufvertrages und ggfs. des Werkvertrages (enthält alle Regelungen - u.a. von der Grundstücksgröße; erforderliche behördliche Genehmigungen und Bescheide; im Grundbuch eingetragene Belastungen und die erforderliche Lastenfreistellung; die Zahlungsmodalitäten des Kaufpreises und dessen Fälligkeit; Sicherung der gegenseitigen Leistungen; notwendige Finanzierungsvollmachten; mögliche Abwicklung über ein Notaranderkonto; wer trägt welche Kosten sowie Inhalt der Bauverpflichtung bis hin zur Anzahl der Steckdosen im Haus);
- ▶ Verlesen der Urkunde, Erörterung und ggfs. Änderung und Ergänzung;
- ▶ Vollzug des notariellen Kaufvertrages; z.B.: Einholung aller für die Eigentumsumschreibung erforderlichen Genehmigungen; Zusammenarbeit mit den dabei beteiligten Behörden und Ämtern; Zusammenarbeit mit den Kreditinstituten bei der grundbuchlichen Absicherung der Darlehen; Kontrolle der Richtigkeit der Grundbucheintragung;
- ▶ Beurkundung von Grundschulden oder Hypotheken für die Finanzierung des Kaufpreises und des Hausbaus und deren Vollzug im Grundbuch;

