

Baurecht

Wenn Sie bauen wollen, informieren Sie sich unbedingt vor dem Erwerb über die erlaubte Art und Weise der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Gerne sind wir Ihnen dabei behilflich!

Wenn Sie bauen wollen: Achten Sie auch darauf, dass eine uneingeschränkte Zufahrt zu dem Grundstück besteht. Ihr Grundstück



muss entweder über einen öffentlich-rechtlich gewidmeten Weg oder über ein Wegerecht über ein Nachbargrundstück zugänglich sein. Dieses Wegerecht muss zu ihren Gunsten im Grundbuch des Nachbargrundstückes eingetragen sein.

Grenzen

Lassen Sie sich vom vorherigen Eigentümer die Grenzpunkte des Grundstückes zeigen. Allerdings sind vorhandene Grenzsteine kein Garant dafür, dass diese auch richtig stehen! Nur die Wiederherstellung fehlender Punkte und die Überprüfung vorhandener Punkte durch einen ÖbV schafft Rechtssicherheit. Sie verursacht zwar zusätzliche Kosten. Doch sollte man diese Kosten im Verhältnis zu der erreichten Sicherheit sehen, die man für Jahrzehnte erreicht.

Grenzen werden nur durch Grenzsteine oder Grenzmarken gekennzeichnet. Ein Zaun zeigt nicht wo die Grenze verläuft! Arbeiten an Grenzen dürfen nur durch einen ÖbV vorgenommen werden!

Flurstück

Wollen Sie nur einen Teil eines vorhandenen Grundstückes erwerben ist eine Teilung im Grundbuch sowie die Zerlegung in der Katasterkarte und die dazu nötige Vermessung unbedingt notwendig.

Flächengröße

Sie sollten wissen, dass die Flächenangabe im Grundbuch nicht der tatsächlichen Grundstücksgröße entsprechen muss! Diese Flächenangaben wurden vor über 100 Jahren nur ungenau ermittelt. Im Zuge einer aktuellen Neuvermessung eines Grundstückes wird die tatsächliche Fläche jedoch auf den Quadratmeter genau festgelegt und kann sich deshalb noch einmal ändern. Es kann also passieren, Sie bezahlen mehr Fläche als Sie tatsächlich bekommen! Entgegenwirken kann man dem nur, indem man alle Grenzpunkte des Kaufgrundstückes amtlich wiederherstellen lässt (Grenzwiederherstellung)!

Grundbuch

Achten Sie beim Kauf auf eventuell ins Grundbuch eingetragene Rechte (z.B. Wegerechte, Grunddienstbarkeiten, etc.). Diese gehen unter Umständen in vollem Umfang auf Sie als neuen Eigentümer über. Ein in der Flurkarte eingetragener Weg bedeutet jedoch nicht, dass ein Wegerecht besteht. Dieses muss im Grundbuch eingetragen sein und kann unter Umständen ganz anders verlaufen als der Weg in der Flurkarte!

Die Zeit

Viele Dinge die hier beschrieben sind unterliegen gesetzlichen Pflichten, die man nicht ohne weiteres umgehen kann. Deshalb planen Sie von Anfang an reelle Zeiten ein. Die durchschnittliche Zeit von der Antragstellung bis zur fertigen Vermessung beträgt in Sachsen (im Mittel über alle ÖbV) etwa 3 Monate. Das Katasteramt benötigt etwa 2-3 Wochen zur Vorbereitung wie auch zur Einarbeitung der Messung. Gerne beraten wir Sie wie Sie trotzdem schnell ans Ziel kommen. Suchen Sie frühzeitig Kontakt zu Fachleuten Ihres Vertrauens (Notar, Vermesser, Architekt)!