

Immobilien-Vorprüfung Risikobericht

Eine Vorprüfung aus öffentlichen Daten: um welches Grundstück es geht und was über das Bauen darauf amtlich belegt ist.



LAGE			
Tarup, Flensburg, Schleswig-Holstein			
KATASTERNACHWEIS	KARTIERTE FLÄCHE	BERICHTSPUNKT	
Gemarkung 1041, Flur 2, Flurstück 16/24	627 m²	54.780898, 9.487202	
PLANUNGSWEG	BEBAUUNGSPLAN	HOCHWASSER	BODENRICHTWERT
Bebauungsplan gilt · § 30 BauGB	B-Plan deckt das Flurstück	Außerhalb aller Hochwasserkulissen.	145 €/m²

Dieser Bericht ist eine automatisierte Vorprüfung auf Grundlage öffentlicher Daten, hochgeladener Unterlagen und KI-gestützter Auswertung. Er ist keine Rechts-, Vermessungs-, Ingenieur-, Architektur-, Steuer-, Anlage- oder Wertermittlungsberatung und kein Wertgutachten. Er weist weder Eigentum noch Wirksamkeit des Titels, Belastungen oder die rechtliche Bebaubarkeit nach. Ziehen Sie vor einer Kaufentscheidung oder einer Anzahlung immer eine qualifizierte örtliche Anwältin, einen Vermesser, einen Architekten oder die zuständige Behörde hinzu.

KAUFENTSCHEIDUNG

Käufer-Kurzbrief

02

Die Antwort auf die Baufrage, die Belege, auf denen sie steht, und was vor der Kaufbindung noch einzuholen ist.

KATASTERNACHWEIS Gemarkung 1041, Flur 2, Flurstück 16/24	KARTIERTE FLÄCHE 627 m²	BERICHTSPUNKT 54.780898, 9.487202
BERICHTSFOKUS Vorprüfung vor dem Grundstückskauf	FLURSTÜCKSQUELLE Liegenschaftskataster Schleswig-Holstein	UMFANG Vorprüfung mit öffentlichen Daten, keine Due Diligence

BEBAUUNGSPLAN
GILT

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tarup Ost/Struve Luecke“

Was hier gebaut werden darf, steht in den Festsetzungen dieses Plans (§ 30 BauGB): Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Fläche, Geschosse und Höhen. Der Bericht hat den Planumring gelesen, nicht den Plantext; Planzeichnung und textliche Festsetzungen sind vor dem Kauf beim Stadtplanungsamt einzusehen.

BEBAUUNGSPLAN „Tarup Ost/Struve Luecke“ deckt das Flurstück.
ALKIS - NUTZUNG Wohnbaufläche.
BEBAUUNG AUF DEM FLURSTÜCK Auf dem Flurstück ist ein Gebäude kartiert.
BEBAUUNG IM UMFELD 120 kartierte Gebäude im Umkreis von 100 m.
STRASSENANSCHLUSS Nächste kartierte Straße 3 m vom Flurstücksrand.
HOCHWASSER Außerhalb aller Hochwasserkulissen.
NÄCHSTER SCHRITT Planzeichnung und textliche Festsetzungen beim Stadtplanungsamt anfordern; das Vorhaben vom Architekten gegen den Plan prüfen lassen.

DAS FLURSTÜCK

Flurstücks-Kurzbrief

03

Das zugeordnete Katasterflurstück und die Prüfungen, die während des gesamten Kaufs an genau diesem Umring hängen müssen.

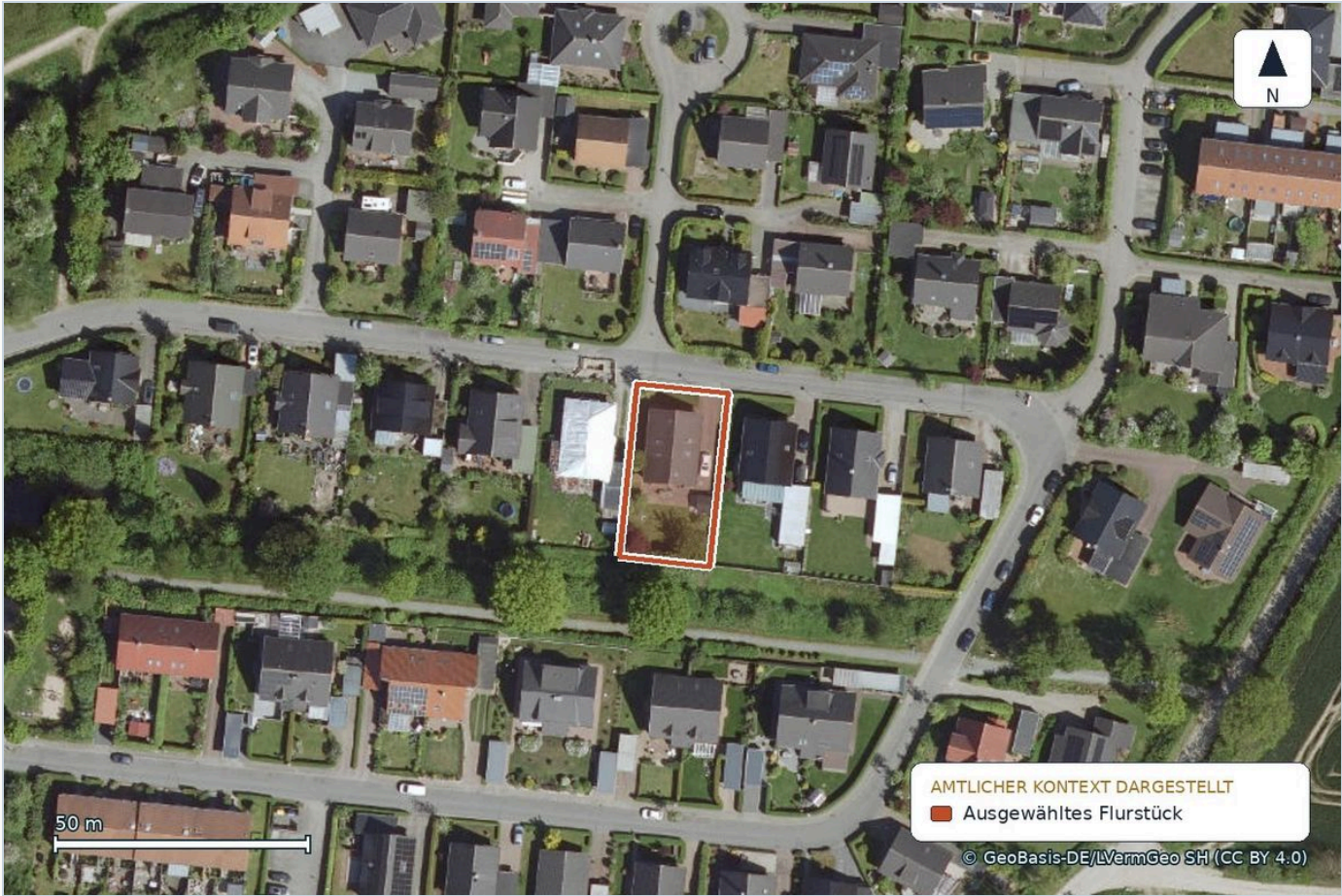


ABB. 1.0 – zugeordnetes Flurstück und unmittelbares Umfeld ·
Arbeitsgeometrie, Vermessungskontrollen

KARTIERTE FLÄCHE

627 m²

FLURSTÜCKSUMFANG

104,9 m

LAND

Schleswig-Holstein

GEMEINDE

Flensburg

GEMARKUNG · FLUR · FLURSTÜCK

1041 · 2 · 16/24

AMTLICHER SCHLÜSSEL

011041002000160024

Ein abgeglichenes Vermessungspolygon muss jede spätere Aussage steuern: Planungsparameter, Wald- und Gewässerlinien, Rechte, nutzbare Fläche und Preis.

◆ Flurstückskennzeichen Das vollständige Kennzeichen auf jedem Dokument von Verkäufer und Notar prüfen.	◆ Fläche Die amtliche Fläche mit dem beglaubigten Lageplan abgleichen.	◆ Grenze Jeden Grenzpunkt abstecken und Überbauung an den Rändern klären.	◆ Zufahrt Klären, welche Grenze an eine öffentlich gewidmete Straße stößt.
---	--	---	--

ANALYTISCHE
EINORDNUNG

- Die zugeordnete Katastergeometrie ergibt 627 m² Fläche und 104,9 m Umfang. Sie dient als Arbeitsgrundlage; maßgeblich für amtliche Fläche, Grenzpunkte und Straßenfront bleibt der beglaubigte Lageplan.
- Weicht Kennzeichen, Fläche oder Grenzverlauf ab, tragen Planung, Schutzgebiete, Zufahrt und Wert diese Abweichung mit.

VOR DER ANZAHLUNG

Stärken & offene Prüfpunkte

04

Links steht, was die Register zu diesem Flurstück bereits günstig klären. Rechts steht, was vor jeder nicht rückforderbaren Zahlung schriftlich zu klären ist. Was unbekannt ist, bleibt eine Hürde und wird nie zur Stärke.

GEKLÄRT	OFFENE HÜRDE
Was der Aktenstand bereits klärt	Was schriftlich geklärt werden muss
Jetzt lesen — das datierte Ergebnis in der Akte behalten	Ungeklärt — kein nicht erstattbares Geld, bis es geklärt ist
01 BEBAUUNGSPLAN GILT Bebauungsplan „Tarup Ost/Struve Luecke“ deckt das Flurstück. ALKIS-Nutzung: Wohnbaufläche. Auf dem Flurstück ist ein Gebäude kartiert. 120 kartierte Gebäude im Umkreis von 100 m. Befund mit datierten Quellen sichern. 02 Flurstücksidentität und Geometrie Für das gewählte Flurstück liegt ein Umring mit 627 m² Fläche und 104,9 m Umfang vor. NUTZEN Jede weitere Kartenschicht an diesem Umring ausrichten. ABSCHLUSS beglaubigter Lageplan und Auszug aus dem Liegenschaftskataster. 03 Vorprüfung von Planung und Bebaubarkeit Bauleitplanung, Schutzgebiete und die amtliche Fläche des Flurstücks wurden für genau diesen Punkt gelesen. Das ist eine Ausgangslage für den Planer, kein Baurecht. NUTZEN Ausgangslage für den Planer festlegen. ABSCHLUSS schriftliche, flurstücksbezogene Auskunft zur Bebaubarkeit. 04 Amtliche und kartierte Belege zu Einschränkungen Schutzgebiete, Denkmalschutz, Baulasten und Altlasten liegen in getrennten Registern, jedes bei einer eigenen Behörde. So nutzen Sie es: festhalten, welche Behördenauskunft über denselben vermessenen Umring gelegt werden muss. 05 Datenabdeckung ist keine Kaufsicherheit Der Abdeckungswert misst, wie tief und welcher Art die gelesenen Belege sind, nicht ob der Kauf sicher ist. LESEN Die Abdeckung wird getrennt bewertet. WIRKUNG Eine hohe Abdeckung ersetzt nie ein fehlendes maßgebliches Dokument.	01 Bauvorbescheid nach § 30 BauGB Die zuständige Bauaufsicht bestätigt die Einordnung und prüft den Hausentwurf. Planzeichnung und textliche Festsetzungen beim Stadtplanungsamt anfordern; das Vorhaben vom Architekten gegen den Plan prüfen lassen. 02 Auf diesem Flurstück steht ein Gebäude Auf dem Flurstück ist ein Gebäude kartiert. ABSCHLUSS Bauakte, Baugenehmigung und die Wohn-/Nutzflächen, oder eine Ortsbesichtigung. WIRKUNG Preis, Steuern und die ganze rechtliche Prüfung hängen davon ab. 03 Grundbuch, Grenzen und rechtliche Zufahrt sind offene Hürden Die Geometrie aus dem Katasterviewer ist eine Arbeitsgrundlage, kein Nachweis von Eigentum, abgemarkter Grenze oder Wegerecht. ABSCHLUSS Grundbuchauszug mit Belastungen, Abgleich mit der Vermessung, Straßeneinstufung und Dienstbarkeiten. WIRKUNG Bedingung im Kaufvertrag. 04 Sperrende Schichten brauchen maßgebliche Dokumente Schutzgebiete, Denkmalschutz, Baulasten und Altlasten müssen gegen dieselbe vermessene Fläche gelesen werden. Zum Schließen: schriftliche Auskunft zu Bebauungsplan, Schutzgebieten, Denkmalliste, Baulasten und Altlasten. Bleibt es offen: die nutzbare Fläche neu bewerten oder abrechnen.

Amtlich — Eine datierte öffentliche Schicht wurde am oder um das Flurstück ausgewertet. | **Kartierter Kontext** — Offene Kartierung oder ein physisches Modell zeigt, was geprüft werden muss. | **Manuelle Klärung** — Ein Anwalt, Vermesser, Ingenieur oder Anbieter muss die verbindliche Antwort liefern. | **Quellenlücke** — Fehlende Daten werden vermerkt und können nicht als Fehlen von Risiken gedeutet werden.

- NÄCHSTE FACHLICHE KURZFASSUNG
- Das ausgewiesene Ergebnis der Quellenabdeckung beschreibt die Tiefe der Belege, nicht die Sicherheit des Kaufs. Manuelle Prüfpunkte bleiben offen, bis die genannte Fachperson das maßgebliche Dokument liefert.
 - Vermesser und Planer sollen Flurstücksidentität, Baurecht, Schutzgebiete und Zufahrt auf einem einzigen Lageplan zusammenführen.
 - Lassen Sie ungünstige Ergebnisse zu Grundbuch, Grenze, Bebaubarkeit oder Zufahrt vor jeder nicht rückforderbaren Zahlung vertraglich an ein Rücktrittsrecht oder eine ausdrückliche Preisfolge knüpfen.

SO LESEN SIE DEN BERICHT

Inhalt des Berichts

05

Der Bericht ist um die Fragen herum gebaut, die vor der Anzahlung geklärt sein müssen. Jedes Kapitel sammelt die Belege zu einer Frage und nennt die Seiten, auf denen sie zu sehen sind.

1	Urteil und Leseschlüssel für dieses Dossier	Die Kaufhaltung festlegen und sehen, was den Kauf noch stoppen kann.	S. 1 5 Seiten
2	Das Grundstück selbst: Identität, Form, Gelände und Grenzen	Flurstück, Umring und Reichweite der amtlichen Antwort bestätigen.	S. 6 16 Seiten
3	Planung: Was darf hier gebaut werden?	Prüfen, was gebaut werden darf und was gegen das Grundstück eingetragen ist.	S. 22 22 Seiten
4	Anzufordernde Unterlagen und die zuständigen Stellen	Welche kaufentscheidenden Unterlagen sind zuerst bei welcher benannten Stelle anzufordern?	S. 44 6 Seiten
5	Baugrund, Altlasten und Archäologie	Was ist über den Boden belegt, und welche Register führen die Behörden dazu noch?	S. 50 13 Seiten
6	Wasser: Hochwasser, Starkregen und Schutzgebiete	Wie wirkt Wasser nach amtlichen Karten und Modellrechnungen auf dieses Grundstück?	S. 63 17 Seiten
7	Natur, Wald, Bäume und Denkmalschutz	Welche Natur-, Wald-, Baum- und Denkmalschutzbelange sind zu bestätigen?	S. 80 22 Seiten
8	Nachbarn, Immissionen und geplante Vorhaben	Welche nahe Nutzung, Immission oder veröffentlichte Planung kann Nutzung oder Kosten ändern?	S. 102 25 Seiten
9	Alltag, Mobilität und Konnektivität	Sind Alltagsziele erreichbar, und welche Konnektivität braucht noch eine schriftliche Bestätigung?	S. 127 20 Seiten
10	Auslegungsklima und Gebäudehülle	Welchem Klima- und Lastkontext muss die Gebäudehülle standhalten?	S. 147 18 Seiten
11	Kostenanker, Erwerbsbudget und Maßnahmenpaket	Was ist der Kostenanker, und was ist vor Angebot, Vertrag und Planung zu tun?	S. 165 21 Seiten
.	Anhang	Woher stammen die Belege, wie wurden sie behandelt, und was bedeuten ihre Begriffe?	S. 186 14 Seiten