

Grundstückskauf in Belarus im Auktionssystem

Post by "Tomms" of Jul 18th 2019, 12:38 pm

Hallo zusammen,

vielleicht hat ja hier schon jemand Erfahrungen mit dem Thema gemacht. Wir überlegen ob meine Frau (Weißrussin mit PP Pass) ein Grundstück in ihrem Heimatdorf (ländliche Gegend an der Beresina)kauft. Das Grundstück wird in Form eines Auktionsverkaufs verkauft. Wenn ich das richtig verstanden habe wird vom Amt eine Anzeige wo auch immer geschaltet die einen Monat veröffentlicht wird und wo man dann Gebote darauf abgeben kann.

Jetzt meine Fragen.

Gibt es Besonderheiten die zu beachten sind?

Was kostet in Belarus die Vermessung von Grundstücken?

Wie sieht es rechtlich mit dem bohren eines Brunnen aus?

Wie läuft in Belarus eine Baugenehmigung?

Halt alle Infos die einem beim Bau einer Datscha weiterhelfen.

Vielen dank im Voraus

Thomas

Post by "Bug" of Jul 18th 2019, 10:34 pm

[Quote from Tomms](#)

... PP Pass ...

Was ist ein *PP Pass* ?

[Quote from Tomms](#)

Das Grundstück wird in Form eines **Auktions**verkaufs verkauft. Wenn ich das richtig verstanden habe wird **vom Amt** eine Anzeige wo auch immer geschaltet die einen Monat veröffentlicht wird und wo man dann Gebote darauf abgeben kann.

Jetzt meine Fragen.

Gibt es Besonderheiten die zu beachten sind?

Ja, Auflagen* wären zu beachten (steht meist im Exposé, etc.).

Ist denn dieses Gebiet für Schrebergärten mit Behausung (Datschas) **dauerhaft** ausgewiesen ?

*in Grodno lief vor paar Wochen eine Sache vor dem Wirtschaftsgericht den Bach runter:
ein Erstkäufer hat eine Immo für ca. 400.000 \$ (mit gewissen Auflagen und Verpflichtungen) ersteigert. Er hätte das Objekt innerhalb einer bestimmten Frist nach XYZ bebauen/sanieren müssen. Hat aber nichts dergleichen gemacht und nach Ablauf der Frist an einen weiteren Interessenten veräußert. Dieser wurde, da er wohl auch nichts verpflichtendes vorgelegt hat, zu Gunsten der Stadt enteignet.

Gut, ein ausgewiesenes und dazu auch noch teil- oder gar un-erschlossenes **Garten** grundstück, dazu noch aufm Dorfe, wird ja wohl kaum mehr als 2,50€/m² kosten, oder ?

Post by “Tomms” of Jul 19th 2019, 6:21 am

Also es geht um die üblichen 2500 qm. Da stand früher mal ein Haus was aber verkauft und abgebaut wurde. Danach war das Grundstück der Natur überlassen. Strom liegt an. Rechts und links sind Datschas aus Altbestand bzw. nagel neu. Wir kalkulieren so mit 2500 Euro incl allen Kosten also incl der Vermessung. Es scheint auf den kleinen Dörfern die übliche Möglichkeit zu sein vom Land Grundstücke zu kaufen.

Post by “Belarus.Andreas” of Jul 19th 2019, 7:14 am

[@Tomms](#)

Quote

Gibt es Besonderheiten die zu beachten sind?

Hier stehen sich Deutschland und Belarus gleich, denn letztlich gibt es überall gewisse Besonderheiten, Regeln und Gesetze natürlich zu beachten! Ganz wichtig ist aber, dass alle Dokumente vorhanden sind und das sind u.a.:

[ol]

[li]Kaufvertrag (entweder durch einen Notar oder das Bauamt (БТИ))[/li]

[li]Technischer Pass ((Технический Паспорт))[/li]

[li]Dokument über das Grundstück[/li]

[li]Dokument über das Gebäude (Haus oder Datscha)[/li]

[/ol]

Sollte eines dieser Dokumente (ich kann gerne eine Kopie davon bereit stellen) nicht vorhanden sein, so rate ich dringend vom Kauf ab!! Das aus dem Grunde, da im späteren dann Probleme auftreten können um zum Beispiel ein Strom- oder Gasanschluss bekommen zu können und selbst wenn, dass dieses dann durch höhere Preise berechnet wird als mit Dokumenten. Dies nur als Beispiel, denn letztlich können und werden sicher noch weitere Probleme auftreten. Somit wenn dann nur mit o.a. Dokumenten kaufen!

Im weiteren

Solltest Du vorhaben Dich dort zu registrieren, dann vergiss die ganze Sache mal schnell wieder. Denn registrieren kannst Du Dich nicht bei einer Datscha. Dies geht nur in einen "bewohnbaren" Haus und dazu zählt keine Datscha! Zwar ist es möglich eine Datscha umschreiben zu lassen zu einen bewohnbaren Haus, aber dies ist mit sehr viel Bürokratie und den damit verbundenen Kosten verbunden, von welchen ich abraten würde. In diesem Fall besser ein Haus und Grund erwerben in welchen ein bewohnbares Haus hervor geht. Da Du jedoch eine Datscha auf ein Grundstück bauen möchtest (Eigenbau) ist dies hinfällig (wollte es aber erwähnt haben).

Quote

Was kostet in Belarus die Vermessung von Grundstücken?

Wenn Du ein Grundstück (mit oder ohne Haus) kaufst, dann ist das Grundstück bereits vermessen (siehe den "Technischen Pass" (Технический Паспорт)). In diesem geht das Grundstück und (insofern vorhanden) auch das Haus hervor. Anders ist das nur wenn Du wildes Freiland erwerben willst. Da dies aber so selten ist wie Käse auf den Badeschlappen, wird dies auch bei Dir wohl nicht der Fall sein. Kurz: Grundstück kaufen, Technischen Pass erhalten und damit frei von der Vermessung (da inbegriffen).

Quote

Wie sieht es rechtlich mit dem bohren eines Brunnen aus?

Für das bohren eines Brunnens oder einer Hauswasserversorgung bedarf es eine Genehmigung welche auch in den Dokumenten des Hauses übernommen wird (umschreiben der Dokumente). Natürlich gibt es hier und da welche, die einfach bohren lassen, denn die zuständigen Firmen fragen Dich nicht nach der Genehmigung (schließlich geht's ja um deren Verdienst). Kommt aber mal (was bei uns noch nie gewesen ist in 6 Jahren) einer vom Bauamt vorbei und fragt woher das Wasser denn eigentlich kommt und Du weder den kommunalen Anschluss oder eine Hauswasserversorgung nachweisen kannst, dann könntest Du nicht nur, sondern dann wirst Du sicher ein Problem haben (Strafe). Aus persönlicher Ansicht würde ich demnach zu den offiziellen Weg raten, auch dann wenn wir das hier bei uns auch nicht getan haben und ich dies auch im neuen Haus nicht tun würde U+1F60A

Quote

Wie läuft in Belarus eine Baugenehmigung?

Eine Baugenehmigung verläuft in folgenden Schritten:

[ol]

[li]Anfertigen einer Skizze wie, was und wo Du bauen willst (Bauskizze)[/li]

[li]Abgabe der Skizze an das Bauamt (БТИ)[/li]

[li]Überprüfung eines Architekten über das Vorhaben[/li]

[li]Zustimmung oder Ablehnung des Projekts[/li]

[/ol]

Wenn zugestimmt wird, dann darfst Du so (aber auch nur so) bauen wie auf den Bauplan vorgegeben und wenn abgelehnt dann eben nicht. Auf den kosten bleibst Du aber so oder so sitzen ... wie üblich U+1F609

Solltest Du weitere Fragen haben, so stehe ich (und andere hier im Forum sicher auch) gerne zur Verfügung. Auch bin ich gerne bereit Telefonische Auskünfte (z.B. über Skype, Viber, WhatsApp, etc) zu geben.

Gruss,

Andreas

Post by "Tomms" of Jul 19th 2019, 10:06 am

Hallo Andreas,

erst einmal vielen Dank für die umfangreiche Information. Sollten weitere Fragen auftreten werde ich mich bei dir melden. Die Idee mit den Kopien finde ich nicht schlecht. Wäre prima wenn du mir da was per Mail zukommen lassen könntest. Eine Registrierung da ist erst mal nicht geplant. Aber vielleicht macht es Sinn da Vorhaben gleich als Wohnhaus zu beantragen. Ich bin auch kein Freund von Schleichwegen. Lieber alles am Anfang geklärt. Ich denke das kann man mit der Behörde die das Grundstück veräußert schon mal vorab klären genau wie die Sache mit dem Brunnen.

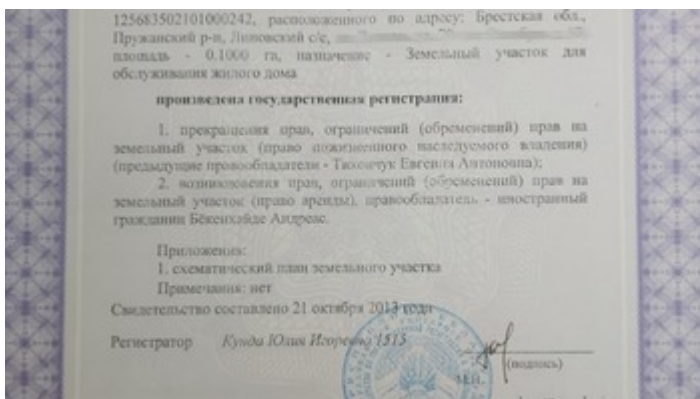
Vielen dank und viele Grüße
Thomas

Post by "Belarus.Andreas" of Jul 19th 2019, 10:59 am

[@Tomms](#)



Quote

Die Idee mit den Kopien finde ich nicht schlecht.





Der Technische Pass

Назначение	здание многоквартирного жилого дома	
Инвентарный номер	124/С-13113	
Адрес (местонахождение)	225149 Республика Беларусь, Брестская обл.	
Геокод		
Паспорт составил		Табачук Е.В. (подпись)
Дата составления:	" 28 " 09 2013 г.	
Паспорт проверил		Кутолов Д.Е. (подпись)
Дата проверки:	" 28 " 09 2013 г.	
Уполномоченное		Патрушевский Т.И.

Quote

Eine Registrierung da ist erst mal nicht geplant. Aber vielleicht macht es Sinn da Vorhaben gleich als Wohnhaus zu beantragen.

Sinn macht das ganze schon und hat einen großen entscheidenden Vorteil und das ist der, dass wenn Du Dich im "Wohnhaus" (in einer Datscha nicht möglich) registrieren lässt, dann bekommst Du eine Registrierung in Deinen Reisepass geklebt mit welcher Du ein und ausreisen kannst ohne ein Visum zu benötigen. Nachteil ist nur der, dass dazu ein "ständiger Wohnsitz" angegeben werden muss und das bedeutet, dass Du nur begrenzt aus Belarus ausreisen darfst (ich meine es waren max. 90 Tage im Jahr). Bleibst Du ein Tag länger außerhalb von Belarus, so wird die Registrierung annulliert. Natürlich kannst Du aber auch ein Haus erwerben und dieses mittels Visum anreisen. Ist eben nur eine Frage, was man letztlich will.

Im Bezug der Datscha würde ich aber dennoch eher dazu raten gleich auf ein Wohnhaus zu

plädieren. Denn damit hättest Du in Falle eines Falles, im nachhinein keine Probleme. Noch besser, gleich ein Haus zu erwerben und dieses als Datscha zu nutzen. Interessiert doch eh keinen ob es nun Haus oder Datscha bezeichnet wird und Du es letztlich nur als Datscha nutzt U+1F609

Abseits dessen gibt es hier Häuser ohne Ende zu verkaufen und das von kleines bis großes Geld. Kann ich ein Lied von singen, denn im Moment lebe ich im ersten Haus (wird bald meiner Ex-Frau überschrieben) und schon bald im vor kurzen neu erworbenen Haus ...



Alt, rustikal aber romantisch und somit mal wieder nen bisschen was zu tun (Renovierung) - aber macht ja auch Spaß U+1F60A

Wenn Du mich nun aber fragst, was das Haus gekostet hat (Haus 72qm² Wohnfläche) mit 0,5ha³ Grundstück direkt am Nationalpark Bialowjeskaja Puscha (nur 200m entfernt), dann würdest Arme und Beine hinter Deinen Kopf schlagen (weil so günstig) U+1F604

Gruss,
Andreas

Post by "Tomms" of Jul 20th 2019, 7:56 pm

Vielen Dank Andreas,

da hast du mir schon mal gut weitergeholfen.
Ich wünsche dir und deiner Familie ein schönes Wochenende.

Viele Grüße
Thomas

Post by "Bug" of Jul 21st 2019, 10:38 am

[Quote from Tomms](#)

Gibt es Besonderheiten die zu beachten sind?
Rechts und links sind Datschas aus Altbestand bzw. nagel neu.

ich würde dennoch Kenntnis vom **Bebauungsplan** der Gemeinde nehmen: vlt. ist dort (früher oder später) eine Straße, Bushaltestelle, etc. geplant.

[Quote from Tomms](#)

Da **stand früher mal ein Haus** was aber verkauft und abgebaut wurde.

Wenn da schon mal ein richtiges Haus stand, so würde ich mir dringentst eine **Kopie der Bauakte** (Bauarchiv/BTI) organisieren, oder wenigstens um eine Einsichtnahme bzw.(Selbst-)Abschrift bitten. Danach würde ich überlegen, ob nicht der Neu- sondern der **Wieder-aufbau genehmigung**einfacher bzw. erfolgsversprechender wäre.

[Quote from Tomms](#)

... Strom liegt an. Rechts und links sind Datschas aus Altbestand bzw. nagel neu.

Das weist daraufhin, daß ein Wasserbezug, zumindest für den Garten/Gießen grundsätzlich erlaubt ist. Ein richtiges Haus braucht einen Anschluß an die **Kanalisation**. Schau Dir hierzu die **Pläne**/Leitungen des zuständigen Abwasser-Entsorgers an.

Post by "Tomms" of Jul 21st 2019, 11:45 am

Hallo Andreas,

danke für die wertvollen Tipps.

Als in dem Dorf, holen sehr viele Bewohner (alle deutlich über 60 Jahre) das Wasser von einem öffentlichen Brunnen. An eine Kanalisation ist glaube ich auch in ferner Zukunft nicht zu denken. Wenn man hier tiefer wie 30 cm buddelt kommt die ganze 4. Armee zum Vorschein.

In den letzten Jahren wurde viele der alten Häuser verkauft und einige renoviert oder ganz neu gebaut. Hier bin ich mir sicher dass da einige eigene Brunnen gebohrt haben.

Das Elternhaus meiner Frau hat weder Brunnen noch Kanal. Strom und Internet liegt an. Es zählt auch als Wohnhaus.

Also ich glaube nicht dass da jemals Kanal hingelegt wird. Aber wie gesagt hier sind durchaus Häuser (wie auch das Elternhaus) die als Wohnhäuser geführt werden auch ohne Kanalisation.

Man muss sich vielleicht mal mit der Möglichkeit einer Biokläranlage für Belarus befassen, vielleicht ja eine Marktlücke.

Post by "Belarus.Andreas" of Jul 21st 2019, 1:22 pm

[@Tomms](#)

vorab gesagt, nichts zu danken und immer wieder gern U+1F609

Quote

Hier bin ich mir sicher dass da einige eigene Brunnen gebohrt haben.

Entweder einen Brunnen oder eine eigene Hauswasserversorgung durch eine Bohrung. Letzteres habe ich hier im Haus vor 6 Jahren auch getan und werde gleiches auch im neuen Haus (binnen einem Monat) tun. Könnte Dir dazu auch eine Firma empfehlen, welche zum einen sehr günstig ist und auch kompetent ist.

Quote

Das Elternhaus meiner Frau hat weder Brunnen noch Kanal. Strom und Internet liegt

an. Es zählt auch als Wohnhaus.

Das es als Wohnhaus zählt ist schon einmal ein großer Vorteil! Die Sache mit den Brunnen und der Kanalisation hingegen ist lediglich eine Sache der Anschaffung (um es mal so zu sagen). Denn offiziell bedarf dieses nur eine Genehmigung (wenn man das denn offiziell macht) und weiteres ist obliegt nur an den Ausgaben für eine Firma oder den Baumaterialien und den werkeln mit den eigenen Händen.

Quote

Man muss sich vielleicht mal mit der Möglichkeit einer Biokläranlage für Belarus befassen, vielleicht ja eine Marktlücke.

Da muss ich Dich leider enttäuschen, denn diese Marktlücke ist bereits (schon lange) geschlossen. Ein Beispiel dazu: chistovod.by (Mit jeweiligen Sitz in Brest, Grodno, Witebsk, Gomel, Minsk und Mogilev. Aber es gibt auch noch viele andere Firmen die Kanalisationen anbieten. Die meisten wiederum lassen sich jedoch eine Kanalisation bestehend aus 2-3 Betonringen übereinander und 2-3 nebeneinander (samt Abdeckung) und anschließender Drainage bauen bzw. tun dies selbst - aufgrund: Kostenersparnis. Persönlich würde ich aber eher eine fertige Kanalisation wie z.B. aus dem o.g. Link bevorzugen. Wobei das jedoch jedem selbst überlassen ist und bleibt.

[@Bug](#)

Quote

ich würde dennoch Kenntnis vom Bebauungsplan der Gemeinde nehmen: vlt. ist dort (früher oder später) eine Straße, Bushaltestelle, etc. geplant

Mit ein wenig Spaß gesagt: "Oder auch eine neue Autobahn" U+1F602

Aber mal im ernst. Wie gesagt handelt es sich hier um ein Dorf und ich würde wirklich sehr stark bezweifeln, dass zu unserer Lebenszeit dort entweder eine Strasse, Autobahn oder Bushaltestelle gebaut bzw. vorgesehen wird. Letzteres (also die Bushaltestelle) schon aus dem Grunde nicht, weil es sich um ein Dorf handelt, welches zum einen sicherlich schon eine Busanbindung hat (und sei es im Nachbardorf) und andererseits würde eher eine Bushaltestelle in einen Dorf entnommen als hinzugefügt (Kostenersparnis).

Quote

Danach würde ich überlegen, ob nicht der Neu- sondern der Wieder-aufbau genehmigungseinfacher bzw. erfolgsversprechender wäre.

Das obliegt ganz dem was man letztlich vor hat. Will man eine Option haben sich dort (sei es auch irgendwann einmal) registrieren zu können, so wird man um ein Wohnhaus nicht drum herum kommen, denn in einer Datscha wird man sich definitiv nicht registrieren können. Baut oder kauft man hingegen ein Wohnhaus, so wäre es letztlich egal ob man dieses nur als Datscha nutzt, nur mit den Unterschied, dass man sich dort registrieren könnte. Ob und wann man das möchte ist eine andere Frage, aber die Möglichkeit ist eben gegeben und letztlich kostengünstiger um nicht eine Datscha im späteren zu einen Wohnhaus umschreiben zu müssen. Vom Kaufpreis oder Baupreis bleibt sich beides gleich (im Bezug auf die Baugenehmigung, etc.).

Quote

Das weist daraufhin, daß ein Wasserbezug, zumindest für den Garten/Gießen grundsätzlich erlaubt ist. Ein richtiges Haus braucht einen Anschluß an die Kanalisation. Schau Dir hierzu die Pläne/Leitungen des zuständigen Abwasser-Entsorgers an.

Das weist eher darauf hin, dass es den ein oder anderen dort gestattet wurde, aber nicht dass es grundsätzlich erlaubt ist bzw. wird. Kurz: Alles kann, nichts muss! Das obliegt letztlich am Bauamt alleine. Es sei denn man tut es einfach (machen viele), wovon ich jedoch abraten würde. Bezüglich den Abwasseranschluss, so muss ich da widersprechen, denn: "Ein richtiges Haus braucht nicht unbedingt ein Anschluss", denn eine Kanalisation kann man sich auch durch eine Biokläranlage, Fallgrube, etc. zulegen und dann ist ein kommunaler Anschluss nicht zwingend erforderlich.

Gruss,
Andreas

Post by "Tomms" of Jul 21st 2019, 1:44 pm

Na Andreas,

du leistest Sonntags ganze Arbeit. U+1F604 U+1F609

Ich finde das hört sich ganz gut an. Ich werde auf jeden Fall beim nächsten Besuch mit meiner besten mal zum Bauamt nach Beresino tingeln und mal schauen wie die da so drauf sind. Mein Schwager hatte in diesem Jahr mit ihnen zu tun und war eigentlich ganz begeistert. Na mal schauen.

Zwei Fragen habe ich noch, die kommen aber aus einer ganz anderen Richtung. Braucht man in Belarus für das führen eines Motorbootes eigentlich einen Schein? Und wenn ja wird da vielleicht der Sportboot Binnen Schein anerkannt? Zweite Frage wie sieht es mit der Erlaubnis zum Angeln aus?

Ich war früher beim Belarusforum aktiv. Mein Gefühl sagt mir hier sind einige meiner Wegefährten. U+1F609 U+1F60E
Ich hoffe ich kann nach über 12 Jahren Belarus Erfahrung auch bald mal was zur Erhellung beitragen.

Post by "Belarus.Andreas" of Jul 21st 2019, 6:12 pm

[@Tomms](#)

Quote

du leistest Sonntags ganze Arbeit.

Man tut sein bestes und das weitesgehend 365 Tage im Jahr und mindestens 25 Stunden am Tag U+1F605

Quote

Braucht man in Belarus für das führen eines Motorbootes eigentlich einen Schein?

Wenn es *nur* ein Schlauchboot, Kanu oder Kajak ist, dann nicht. Solltest Du aber ein Motorisiertes Boot (auch wenn es nur ein kleiner Außenborder ist) haben, dann ist dieses Registrierungspflichtig. Die Kosten dazu betragen bei einem Motorboot 175 und bei Schlauchbooten 70 Rubel. Außerdem ist eine Inspektion des Boots notwendig. Die Kosten dazu obliegt an der Motorleistung und betragen zwischen 140-600 Rubel (Quelle: <http://ohota.by>)

Quote

Und wenn ja wird da vielleicht der Sportboot Binnen Schein anerkannt?

Dazu kann ich leider nichts sagen und würde mich entsprechend dessen an der zuständigen Schifffahrtsbehörde wenden. Es sei denn es gibt hier den ein oder anderen der dazu Auskunft geben kann.

Quote

Zweite Frage wie sieht es mit der Erlaubnis zum Angeln aus?

Einen Angelschein, so wie in Deutschland, gibt es m.E. nicht. Sollte ich darin aber falsch liegen, so lasse ich mich gerne eines besseren belehren. So wie ich von Freunden und Bekannten hier in Belarus aber gehört habe, gibt es solches nicht. Denn die fahren einfach am See oder Fluss und angeln. Das einzige was ich heraus gefunden habe ist, dass es eine maximale Grenze gibt die geangelt werden darf und diese liegt bei 5kg (p.P.) (Quelle: <https://www.abw.by>). Ich kann mir aber beim besten Willen nicht vorstellen, dass dies kontrolliert wird. Andererseits, wer könnte schon mehr als 5kg Fisch füttern U+1F604

Quote

Ich war früher beim Belarusforum aktiv. Mein Gefühl sagt mir hier sind einige meiner

Wegefährten

Bei ersteren bekomme ich Ausschlag U+1F605 Aber ja, den ein oder anderen, der/die vorher in "den anderen Belarusforum" war, gibt es auch hier. Persönlich war ich dort Anfangs (bis zur Auswanderung), aber suchte dann nach einen anderen Forum, da mir "das andere Belarusforum" zum einen von der Aufmachung nicht zusagt und auch die Diskussionen (bzw. mehr die Art und Weise), so wie aber auch die Führung "des anderen Belarusforum".

Quote

Ich hoffe ich kann nach über 12 Jahren Belarus Erfahrung auch bald mal was zur Erhellung beitragen.

Wie sagt man so schön: "Kommt Zeit, kommt Rat" und da wird sicher mal etwas kommen, wo auch Du Dein senf dazu geben kannst U+1F609

Post by "Tomms" of Jul 22nd 2019, 8:06 pm

Denke ich auch alles wird gut!!!
Vielen Dank noch mal.

Gruß
Thomas