

Teilungsvermessung (ggf. mit Teilungsantrag)

Wenn Sie einen Teil eines Grundstücks kaufen oder verkaufen wollen (z.B. zum Zwecke der Bebauung), benötigen Sie eine Teilungsvermessung.

Ablauf:

- Sie benötigen eine Teilungsvermessung und erteilen uns den Auftrag.
- Zur Aufteilung des Grundstücks benötigen wir i.d.R. Vermessungsunterlagen, die wir beim zuständigen Katasteramt bestellen bzw. dem Online-Zugang des Amtes entnehmen.
- (Bearbeitungszeit beim Katasteramt: ca. 2 Wochen)
- Bei bereits bebauten Grundstücken stellen wir für Sie beim zuständigen Bauordnungsamt den notwendigen Teilungsantrag. (Bearbeitungszeit beim Bauordnungsamt: ca. 3 Wochen)
- Nach Erhalt der Vermessungsunterlagen (und der Teilungsgenehmigung) vermessen wir Ihr Grundstück (Aufsuchen und Prüfung alter Grenzen, Markierung und Aufmessung der neuen Grenzpunkte).
- Im Innendienst werden anschließend die Daten ausgewertet und zur Einreichung beim Katasteramt vorbereitet (Koordinatenberechnung, Flächenberechnung, Kartierung, usw.).
- Ca. 1 Woche nach der örtlichen Vermessung findet ein Grenztermin statt, zu dem Sie, Ihre Grundstücksnachbarn und alle sonstigen Beteiligten schriftlich von uns eingeladen werden. Hier wird die Grenzniederschrift von allen Beteiligten unterzeichnet und so das Ergebnis der Vermessung bestätigt.
- Unmittelbar danach wird von uns die Übernahme der Vermessung beim Katasteramt beantragt.
- (Bearbeitungszeit beim Katasteramt: ca. 6 Wochen)
- Nach der Übernahme schicken wir Ihnen umgehend den Veränderungsnachweis zu.

Die **Dauer** der gesamten Vermessung von Erteilung des Auftrags bis zum Erhalt des Veränderungsnachweises beträgt somit **ca. 2 bis 3 Monate** (je nach Dauer der Bearbeitungszeit bei den Ämtern).

Die **Kosten** für eine Teilungsvermessung werden **gemäß Gebührenordnung** für das Land NRW abhängig von den Grenzlängen, Grundstücksflächen und dem Bodenrichtwert

berechnet.

Amtlicher Lageplan / Nicht amtlicher Lageplan

Wenn Sie ein Grundstück bebauen wollen, benötigen Sie einen Lageplan zum Bauantrag. Je nach den Voraussetzungen, die das Grundstück „mitbringt“, wird von den Bauämtern ein Amtlicher Lageplan oder ein „einfacher“ Lageplan gefordert. Wann ein Amtlicher Lageplan von den Bauämtern gefordert werden muss, ist eindeutig in der Bauprüfverordnung (BauPrüfVO) geregelt.

Ein **Amtlicher Lageplan** dient zu Planungszwecken von neuen Gebäuden, als Anlage **zum Bauantrag, zur Baulasteintragung, zum Teilungsantrag usw.** Er ist gem. § 3 der BauPrüfVO anzufertigen und kann zusätzlich Projekteinträge (z.B. die geplanten Gebäude, Abstandflächenberechnungen usw.) enthalten.

Ein *nicht* Amtlicher Lageplan hat nicht die hohen Anforderungen zu erfüllen, die an einen Amtlichen Lageplan gestellt werden. Als **Bestandsplan** dient er als Grundlage für die Planung. Er unterliegt keiner gesetzlich verordneten Form oder Gestaltung.

Ablauf:

- Sie benötigen einen Lageplan und erteilen uns den Auftrag.
- Zur Erstellung des Lageplans benötigen wir ggf. Vermessungsunterlagen (falls unser Archiv nicht ausreichen sollte), die wir beim zuständigen Katasteramt bestellen bzw. dem Online-Zugang des Amtes entnehmen (Bearbeitungszeit Katasteramt: ca. 2 Wochen).
- Gleichzeitig wird Auskunft über evtl. Bebauungspläne und Baulasten sowie Kanäle eingeholt.
- Nach Erhalt der Vermessungsunterlagen nehmen wir den örtlichen Bestand nach Lage und Höhe auf (aufgenommen wird die relevante Topographie wie z.B. Gebäude, Überdachungen, Straßen u. Wege, Bäume, Böschungen usw.).
- Im Innendienst werden anschließend die ermittelten Daten ausgewertet, eine CAD-Grafik erstellt und der Lageplan geplottet.
- Auf Wunsch kann der Lageplan selbstverständlich auch in digitaler Form weitergegeben werden (z.B. als *.dxf, *.dwg, *.png oder *.pdf-Datei).

Die **Kosten** für einen **Amtlichen Lageplan** werden gemäß **Gebührenordnung** für das Land NRW berechnet (nach Bo-

denrichtwert, Grundstücksfläche und Inhalten). Ein **nicht amtlicher Lageplan** wird **nach Zeitaufwand** abgerechnet.

Grob- und Feinabsteckung mit Höhenangaben

Wenn Sie nach erteilter Baugenehmigung mit der Bebauung Ihres Grundstücks beginnen wollen, benötigen Sie eine Absteckung. Dabei **wird die Planung in die Örtlichkeit übertragen**. Die Gebäudeecken werden bei einer Grobabsteckung (z.B. zur Ausschachtung der Baugrube) **mit Pflöcken** markiert.

Bei der Feinabsteckung (z.B. zum Gießen der Fundamentplatte) werden Nägel **auf** ein (bauseits) errichtetes **Schnurgerüst** geschlagen. Anschließend kann von Nagel zu Nagel eine Schnur gespannt werden, so dass die Kreuzungspunkte der Schnüre die Gebäudeecken markieren.

Bei beiden Absteckungen werden **Höhenangaben** von uns mitgeliefert, damit die Baufirma vor Ort in der Lage ist, nicht nur lage- sondern auch höhenmäßig die **Anforderungen der Baugenehmigung zu erfüllen**.

Ablauf:

- Sie benötigen eine Absteckung und erteilen uns den Auftrag.
- Zur Absteckung der Gebäudeecken benötigen wir Ihren genehmigten Lageplan zum Bauantrag sowie ggf. Vermessungsunterlagen (falls unser Archiv nicht ausreichen sollte), die wir beim zuständigen Katasteramt bestellen bzw. dem Online-Zugang des Amtes entnehmen.
- (Bearbeitungszeit beim Katasteramt: ca. 2 Wochen)
- Nach Erhalt der Vermessungsunterlagen wird im Innendienst eine CAD-Grafik erstellt und die Koordinaten für die Gebäudeecken berechnet.
- Nach Terminabsprache stecken wir die gewünschten Gebäudeecken vor Ort ab.
- Es werden zusätzlich mind. zwei Höhenangaben mit Bezug auf „NormalNull“/“NormalHöhenNull“ (NN/ NHN) gemacht.
- Nach der Absteckung wird dem Auftraggeber ein Absteckprotokoll zugesandt, welches im Innendienst angefertigt wurde. Hier wird das Ergebnis der Absteckung dokumentiert (Lage- und Höhennachweis / Amtlicher Nachweis gem. § 81 Abs. 2 BauO NRW).

Die **Kosten** für die Absteckung werden **nach Zeitaufwand** berechnet.

Gebäudeeinmessung

Wenn Sie ein **Gebäude neu errichtet** oder den **Grundriss** eines bestehenden Gebäudes **geändert** haben, benötigen Sie eine Gebäudeeinmessung gem. §16 VermKatG. Diese Einmessung wird **beim Katasteramt eingereicht**, damit Ihr Gebäude in die Flurkarte eingetragen und ins Kataster übernommen wird.

Alle Gebäude bzw. bauliche Anlagen mit Wohn-, Aufenthalts- oder Nutzungsräumen, die ausreichend beständig und standfest sind und **nach dem 31.07.1972** erbaut wurden, unterliegen der gesetzlichen Einmessungspflicht (§16 VermKatG NRW). Gebäude oder Anbauten von geringer Grundrissfläche (<10m²) oder Bedeutung (z.B. Fahrgastunterstände, fliegende Bauten, überdachte Stellplätze (ohne Abstellraum), usw.) unterliegen nicht der Einmessungspflicht.

Die **Einmessungspflicht** liegt bei dem **Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten zum Zeitpunkt der Einmessung**. Beauftragt dieser nach Aufforderung durch das Katasteramt in der gesetzten Frist keine Vermessungsstelle mit der Einmessung, kommt es zur kostenpflichtigen **Zwangseinmessung**.

Gebäudeeinmessungen sind öffentliche und hoheitliche Aufgaben und **dürfen daher nur von Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren oder dem Katasteramt vorgenommen werden** (ebenso wie Teilungen, *Amtliche* Lagepläne und Grenzvermessungen).

Die **Kosten** einer Gebäudeeinmessung **richten sich** gemäß GebO NRW **nach den Normalherstellungskosten** der neuen baulichen Anlagen (Eigenleistungen mindern die Normalherstellungskosten nicht).

Durch die gemeinsame Beauftragung mit Vermessungen in der Nachbarschaft sind verschiedene Ermäßigungen möglich.

Grenzvermessung

Bei einer Grenzvermessung wird verfahren **wie** bei einer **Grenzanzeige** (*siehe rechts*), nur dass bei fehlenden Abmarkungen neue **Amtliche Abmarkungen** (Grenzsteine, Meißelzeichen etc.) gesetzt werden und darüber ein **Fortführungsriß** geführt **sowie** eine **Grenzniederschrift** aufgenommen wird (*siehe Teilungsvermessung*).

Die **Kosten** für eine Grenzvermessung werden **nach Gebührenordnung** berechnet.

Grenzanzeige / Amtliche Grenzanzeige

Bei einer Grenzanzeige werden **in der Örtlichkeit** alle von Ihnen gewünschten **Grenzpunkte angezeigt bzw. markiert**. Eine Grenzanzeige wird meistens dann benötigt, wenn es z.B. um Errichtungen von Zäunen an Grenzen geht oder andere **Arbeiten** durchgeführt werden, **bei denen** ein bestimmter **Grenzabstand eingehalten werden muss**. **Wenn dies mit öffentlichem Glauben beurkundet** werden soll, handelt es sich um eine **Amtliche Grenzanzeige**.

Ablauf:

- Sie benötigen für Ihre Zwecke eine genaue Anzeige Ihrer Grenze und erteilen uns den Auftrag.
- Zur Durchführung der Grenzanzeige benötigen wir ggf. Vermessungsunterlagen (falls unser Archiv nicht ausreichen sollte), die wir beim zuständigen Katasteramt bestellen bzw. dem Online-Zugang des Amtes entnehmen.
- (Bearbeitungszeit Katasteramt: ca. 2 Wochen)
- Nach Erhalt der Vermessungsunterlagen zeigen wir Ihnen die von Ihnen gewünschten Grenzpunkte nach Prüfung und Markierung vor Ort an.
- Nach der Absteckung wird dem Auftraggeber ein Protokoll über die Grenzanzeige zugesandt. Hier wird das Ergebnis der Grenzanzeige dokumentiert.

Die **Kosten** für die **Grenzanzeige** werden **nach Zeitaufwand** berechnet. Die Kosten für eine **Amtliche Grenzanzeige** werden **nach Gebührenordnung** abgerechnet.

Die Vermessungsunterlagen

Die Vermessungsunterlagen werden vom zuständigen Katasteramt angefertigt bzw. von unseren Mitarbeitern den Online-Zugängen des jeweiligen Katasteramtes entnommen. Sie beinhalten für das zu vermessende Grundstück die **Koordinaten, Vermessungsrisse** zum Auffinden und insbes. Überprüfen der Grenzpunkte, Lage (und ggf. Höhe) der **Bezugspunkte, Eigentumsauszüge, Flurkarte, usw.**

Diese Unterlagen sind **notwendig**, um die beantragte **Vermessung bezogen auf das vorhandene Kataster** sachgerecht **durchzuführen**.

Die Kosten hierfür werden von unserem Büro übernommen.



Vermessungsbüro Gunnar Möller

in Bürogemeinschaft mit

B. Johann auf der Heide

Diplom-Ingenieure, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Osningstraße 12 • 33605 Bielefeld

Leistungen auf den Punkt gebracht



Wir stehen Ihnen natürlich für die Beantwortung weiterer Fragen zur Verfügung und beraten Sie gern:

Tel. (0521) 32 99 59- 0

Fax (0521) 32 99 59-99

mail-auskunft@vermessung-bielefeld.de

www.vermessung-bielefeld.de

Öffnungszeiten:

Mo-Do 7.00 - 16.00 Uhr

Fr 7.00 - 14.00 Uhr

und gerne jederzeit nach Vereinbarung

(Stand: 2012)