

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 dem Online-Zugang des Amtes entnehmen.
- Bei Grundstücken mit Gebäudebestand oder genehmigten Bauvorhaben stellen wir für Sie beim zuständigen Bauordnungsamt den notwendigen **Teilungsantrag**. (Bearbeitungszeit beim Bauordnungsamt: ca. 3 bis 6 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, Anfertigen des Fortführungsrisse, 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 Kostenordnung** 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 dem Online-Zugang des Amtes entnehmen
- 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 **Kostenordnung** für das Land NRW berechnet (nach Bodenrichtwert, 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 dem Online-Zugang des Amtes entnehmen.
- 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 Höhenachweis / 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 und Anbauten von geringer Grundrissfläche oder Bedeutung unterliegen nicht der Einmessungspflicht. In Zweifelsfällen informieren wir Sie gerne, ob ihr Gebäude eingemessen werden muss.

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 Kostenordnung NRW **nach den Normalherstellungskosten** der neuen baulichen Anlagen (Eigenleistungen mindern die Normalherstellungskosten nicht).

Durch die gemeinsame Beauftragung mit Vermessungen in der direkten Nachbarschaft sind 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 Kostenordnung** 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 dem Online-Zugang des Amtes entnehmen.
- 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 Kostenordnung** abgerechnet.

Die Vermessungsunterlagen

Die Vermessungsunterlagen werden von unseren Mitarbeitern den Online-Zugängen des jeweiligen Katasteramtes entnommen. In manchen Fällen werden nicht digital erhältliche Unterlagen bei den Ämtern angefordert.

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 bei amtlichen Vermessungen 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: 2022)