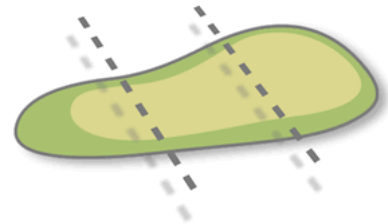


Teilungsvermessung

1. Einführung

Jedes Grundstück wird im Grundbuch unter einer laufenden Nummer geführt. Soll ein Teil eines Grundstückes z.B. verkauft werden, so wird dieser Grundstücksteil nur dann beschrieben, wenn ein Fortführungsnachweis vorgelegt wird. Grundlage für die Aufstellung dieses Nachweises ist eine Katastervermessung, in diesem Fall eine Teilungsvermessung.



Diese Vermessung darf in Hessen u.a. ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI) durchführen. Den Vermessungsauftrag erteilt in der Regel der Grundstückseigentümer bzw. sein Beauftragter. Der ÖbVI wird den Auftraggeber gern über die Abwicklung der Teilungsvermessung und die zu erwartenden Vermessungskosten beraten. Bei der Durchführung von Grundstücksteilungen sind verschiedene Gesetze und Verwaltungsvorschriften zu beachten.

2. Vorbedingungen

Obwohl in den letzten Jahren sowohl die Teilungsgenehmigung nach der Hessischen Bauordnung (HBO) und nach dem Baugesetzbuch (BauGB) weggefallen ist, muss der Grundstückseigentümer dennoch alle Vorschriften dieser Gesetze einhalten.

Nach der Hessischen Bauordnung müssen insbesondere die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über Abstandsflächen und Brandschutzbestimmungen beachtet und eingehalten werden. In vielen Fällen können die Auflagen durch die Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis öffentlich-rechtlich erfüllt werden.

Die auf der Grundlage des Baugesetzbuches entstandene Bebauungspläne verlangen oft die Einhaltung gewisser Mindestgrößen von Grundstücken oder die Einhaltung von Baulinien und Baugrenzen.

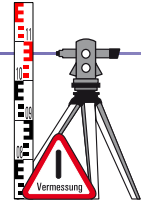
Stellplatzsatzungen der Städte und Gemeinden verlangen, dass auch nach der Teilung eines Grundstückes die erforderlichen Stellplätze auf den Teilgrundstücken vorhanden sind

Bei Bodenordnungsmaßnahmen sowie für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen gelten besondere Vorschriften, die im Einzelfall anzuwenden sind.

Der Vermessungsingenieur kann insbesondere durch seine Informationen über die Form und Größe des Grundstücks und durch seine umfassenden Kenntnisse über die maßgeblichen Rechtsvorschriften den Eigentümer und Planer beraten.

3. Vorbereitung der Vermessung

Die Vermessung hat auf der Grundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters zu erfolgen. Hierzu müssen die aktuellen Vermessungsunterlagen zusammengestellt werden. Leider ist das Kataster auf Grund seiner historischen Entwicklung immer noch nicht einheitlich.



Unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen (gewünschte Flächengrößen für die neuen Grundstücke, definierte Lage der neuen Grenzen) sind die Koordinaten der neuen Grenzpunkte zu berechnen, falls für das Altgrundstück bereits ausreichend genaue Koordinaten vorliegen.

Wenn die Unterlagen komplett und die Vorausberechnungen abgeschlossen sind, wird der Termin für die örtlichen Vermessungsarbeiten festgelegt. Dieser wird den betroffenen Grundstückseigentümern, deren tatsächliche Anschriften oft schwer zu ermitteln sind, mitgeteilt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die Nachbarn über die anstehende Vermessung informiert sind, um die betroffenen Nachbargrundstücke betreten zu können und um eine wirtschaftliche Durchführung der Vermessung zu erleichtern.

4. Örtliche Vermessung

Die örtlichen Vermessungsarbeiten beginnen mit dem Aufsuchen der Grenzpunkte und der Untersuchung der vorhandenen Katastergrenze im notwendigen Umfang. Unabgemarkte alte Grenzpunkte können auf Wunsch neu abgemarkt werden. Anschließend wird die neue Grenze festgelegt und ebenfalls abgemarkt. Hierzu ist eine Erörterung mit den Beteiligten oft sinnvoll. Sind die neuen und alten Grenzverhältnisse nun geklärt, wird dies in den Vermessungsunterlagen dokumentiert. Die gesamte Dokumentation wird bei der späteren Übernahme wieder Teil des Katasters.

5. Häusliche Bearbeitung

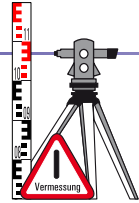
Basierend auf den Ergebnissen der örtlichen Vermessung erfolgt die weitere Bearbeitung im Büro. Zunächst wird über die Vermessungsarbeiten eine Niederschrift angefertigt. Diese Vermessungsniederschrift wird den betroffenen Grundstückseigentümern ganz oder in Auszügen in Form eines Abmarkungsbescheides mitgeteilt. Durch den Abmarkungsbescheid, gegen den innerhalb der angegebenen Frist Widerspruch eingelegt werden kann, werden dem Eigentümer die Ergebnisse der Grenzfeststellung und Abmarkung bekanntgegeben. In weiteren Bearbeitungsschritten werden nun die Koordinaten der Grenzpunkte und die neuen Flächen berechnet, soweit dies bei der Vorbereitung noch nicht geschehen ist. Die gesamten Berechnungen werden mit den örtlichen Aufzeichnungen und der Vermessungsniederschrift in das Liegenschaftskataster übernommen. Bei einer Teilungsvermessung ist zwischen dem technischen Teil (Vermessung und Berechnung) und dem formalen Teil (Verwaltung und Fristen) zu unterscheiden.

6. Übernahme der Vermessung in das Liegenschaftskataster

Mit der Übernahme der Vermessung durch das Amt für Bodenmanagement wird das Liegenschaftskataster (Liegenschaftsbuch, Liegenschaftskarte und Zahlennachweis) fortgeführt. Die Fortführung ist den Grundstückseigentümern sowie den Inhabern grundstücksgleicher Rechte bekanntzugeben (Fortführungsnachweis).

7. Fortführungsnachweis

Im Fortführungsnachweis werden die an den Flurstücken eingetretenen Veränderungen nachgewiesen. Tabellarisch werden die Bezeichnungen und Beschreibungen der von der Veränderung betroffenen Flurstücke ("alter Bestand") und der sich nach der Fortführung



ergebenden Flurstücke ("neuer Bestand") gegenübergestellt. Der alte Bestand wird dem bisherigen Liegenschaftskataster entnommen, der neue Bestand sind im Wesentlichen die neuen Flurstücksnummern und das Ergebnis der Flächenberechnung.

Dem beschreibenden Teil des Fortführungsnachweis ist eine Kopie der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der neuen Grenzen und Flurstücksnummern beigelegt. Der vollzogene Fortführungsnachweis ist der Verwaltungsakt, durch den die neuen Angaben und Darstellungen in das Liegenschaftskataster eingehen. Der Auszug an den Eigentümer ist deshalb mit einem Rechtsmittelhinweis versehen.

Das Grundbuchamt erhält automatisch einen Auszug aus dem Fortführungsnachweis, damit die Übereinstimmung zwischen Liegenschaftskataster und Grundbuch hinsichtlich Flurstücksbezeichnung und -fläche gewährleistet wird.

Der Notar benötigt einen Auszug, um die Abschreibung eines Grundstücksteiles im Grundbuch zu veranlassen.

8. Zusammenfassung

Die Teilungsvermessung bildet die Voraussetzung für die Abschreibung des Teiles eines Grundstücks im Grundbuch. Erst mit der Rechtskraft des Fortführungsnachweis kann die sogenannte Realteilung vorgenommen werden. Eine Teilungsvermessung tangiert neben den üblichen Vermessungsrichtlinien im Wesentlichen auch planungs- und bauordnungsrechtliche Vorschriften.

Der Grundstückseigentümer sollte sich vor Beginn der Vermessungsarbeiten von den entsprechenden Fachingenieuren beraten zu lassen.

Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung.