



vermessungsbüro
müller

Vermessungen an Haus und Grundstück

Informationen für Bauherren & Grundstückseigentümer





Der Traum vom eigenen Haus. Von der Planung bis zur Fertigstellung.

Viele Menschen träumen davon, in den eigenen vier Wänden zu leben. Hat man sich zum Hausbau entschlossen, sind die finanziellen Voraussetzungen erfüllt und ist ein geeignetes Grundstück gefunden, steht der Verwirklichung dieses Traums kaum noch etwas im Wege. Ein Hausbau wirft jedoch viele Fragen auf. Gerade die gesetzlichen Vorschriften, für deren Einhaltung der Bauherr verantwortlich ist, stellen oft unerwartete Hürden dar. Ein entscheidender Teil der Bauvorschriften widmet sich dem Thema ›Vermessung‹. Hierin liegen unsere Kompetenzen. In Absprache und Zusammenarbeit mit Ihrem Architekten stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. In dieser Broschüre informieren wir Sie über alles, worauf es beim Bauen in vermessungstechnischer Hinsicht ankommt – von der ersten Planung und dem ›Papierkrieg‹ mit Ämtern und Behörden über Bauantrag und -genehmigung bis zur Bauabnahme. Als öffentlich bestelltes Vermessungsbüro nehmen wir Ihnen alle vermessungstechnischen Sorgen ab und begleiten Sie auf dem Weg zu Ihrem Traumhaus. Sie können sich auf uns verlassen. Immer. Das versprechen wir.



Thomas Müller

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Prüfsachverständiger für das Vermessungswesen

Vermessungsleistungen beim Hausbau

Mit uns gehen Sie auf Nummer sicher.

1. Planungsphase

Die Planung eines Hauses beginnt für die meisten Bauherren mit einer gesicherten Finanzierung. Eine Kreditsicherung erfolgt dabei über die Immobilie selbst, d. h. durch Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld auf das Baugrundstück. Das Baugrundstück wird meist vor dem Hausbau erworben, wenn es sich nicht bereits im Eigentum des zukünftigen Bauherrn befindet.

Oft ist es jedoch erforderlich, das eigene Baugrundstück in seinen Grenzen umzugestalten oder aus einem bestehenden Grundstück herauszutrennen. Hierzu bedarf es einer Teilungsvermessung. Bei der Finanzierung ist in diesen Fällen darauf zu achten, dass eine Belastung des Baugrundstückes und damit die Kreditsicherung erst nach der Eintragung der neuen Fläche in das Grundbuch möglich ist. Für die Ausstellung der erforderlichen Urkunde über die bestandskräftige Veränderung des Liegenschaftskatasters muss ein Zeitraum von zwei bis drei Monaten einkalkuliert werden.

Hat man sich als Bauherr für die Eigenherstellung mithilfe eines Architekten oder Bauträgers bzw. für den schlüsselfertigen Erwerb entschieden, beginnt die eigentliche Planungsphase. Hierzu benötigt der Architekt/Planer immer einen geeigneten Lageplan des Grundstückes, aus dem die Informationen über Grundstücksausmaße und Höhenlage zweifelsfrei hervorgehen.



Die einfachste Variante dieses Lageplans ist die amtliche Liegenschaftskarte. Diese ist in der Regel aber nicht als Grundlage für die Detailplanung geeignet, da sie meist zu wenige Informationen in zu geringer Genauigkeit enthält. Als sichere Planungsgrundlage dient in diesen Fällen ein qualifizierter Liegenschaftsplan als Bestandteil der Bauvorlagen oder ein detaillierter Projektplan mit gemessenen Lage- und Höhenangaben.



2. Bauantrag, Baugenehmigung

Ist die Planung abgeschlossen, beginnt die Genehmigungsphase. Nach der Hessischen Bauordnung (HBO) ist zwischen genehmigungsfreien Vorhaben und Vorhaben nach einem vereinfachten oder normalen Genehmigungsverfahren zu unterscheiden. Welches Verfahren zur Anwendung kommt, prüft der Entwurfsverfasser (Architekt/Bauträger) nach den Vorgaben der HBO.

Je nach Genehmigungsverfahren ist aus vermessungstechnischer Sicht ein Liegenschaftsplan als Bauvorlage – d. h. als Bestandteil der erforderlichen Nachweise für den Bauantrag oder die Bauanzeige – erforderlich. Die Spannweite reicht hier vom einfachen Auszug aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch bis hin zum qualifizierten Liegenschaftsplan mit Ortsvergleich und Höhenangaben.

3. Baubeginn

Sobald die Baugenehmigung – sofern erforderlich – erteilt wurde, kann mit dem Bau begonnen werden. Vor Baubeginn verlangt die HBO die Absteckung des Bauvorhabens. Ist nach den Bauvorlagen eine Grenzbebauung vorgesehen oder wird die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück durch Bezug auf die Grundstücksgrenzen bestimmt, muss die Absteckung durch einen qualifizierten Sachverständigen (Prüfsachverständiger für Vermessungswesen) erfolgen.

Die Absteckung selbst unterteilt sich im Regelfall in eine Grobabsteckung, d. h. eine Absteckung niedriger Genauigkeit der Gebäudehauptecken zum Aushub der Baugrube, sowie die eigentliche Feinabsteckung in der ausgehobenen Baugrube. Die Feinabsteckung ist die eigentliche Absteckung im Sinne der HBO, sodass eine Grobabsteckung nicht zwingend durch einen qualifizierten Vermessungsingenieur zu erfolgen hat.



Ist das Grundstück in der Örtlichkeit z. B. durch Grenzmarken klar bestimmt, kann die Grobabsteckung auch durch die Baufirma erfolgen. Vor der Beauftragung eines Vermessungsingenieurs sollte diese Frage mit der bauausführenden Firma geklärt werden.

4. Baufertigstellung

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens verpflichtet das Hessische Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (HVGG) den Grundstückseigentümer zur Einmessung des Gebäudes. Damit die amtliche Liegenschaftskarte – die ja auch den Gebäudebestand nachweist – aktualisiert werden kann, muss der tatsächlich errichtete Baukörper durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur fachgerecht eingemessen werden. Diese Messdaten werden dann in die amtlichen Kartenwerke übernommen.



Um Zeit und Kosten zu sparen und eventuellen Ärger zu vermeiden, empfiehlt es sich, die spätere Einmessung gemeinsam mit der Gebäudeabsteckung zu beauftragen. In diesem Fall zeigt nämlich der Vermessungsingenieur dem zuständigen Amt für Bodenmanagement bereits zu Baubeginn die beabsichtigte Erfüllung der Einmessungspflicht an und verhindert so ein ungewolltes Eingreifen der Behörde, das droht, wenn der Bauherr in seiner Freude über die Baufertigstellung diese Pflicht vernachlässigt.

Häufig ist nach Abschluss der Baumaßnahmen die Erstellung von Einfriedigungen wie Mauern, Zäune oder Hecken oder der Bau von Nebenanlagen wie Garagen oder Carports beabsichtigt. Da diese meist unmittelbar entlang einer Grundstücksgrenze errichtet werden, sollte zur Vermeidung von Grenzstreitigkeiten und Überbauten vor der Herstellung solcher Anlagen eine Grenzanzeige durch einen qualifizierten Vermessungsingenieur erfolgen, falls der rechtliche Grenzverlauf nicht zweifelsfrei erkennbar ist.

Checkliste zum Hausbau

- Wunschgrundstück reservieren bzw. kaufen, z. B. unter www.wunschgrundstueck.de
- Traumhaus mit Architekt und/oder Fertighausfirma durchsprechen (unter Berücksichtigung des Bebauungsplans)
- Baurechtliche Fragen mit Bauaufsichtsamt klären
- Kosten für Hausanschlüsse mit Versorgungsunternehmen klären
- Finanzierung klären
- Hausbauwünsche mit Architekt konkretisieren
- Bodengutachten beauftragen
- Architekt mit Erstellung des Bauantrags beauftragen
- Vermessungsbüro Müller um ein Angebot für Vermessungsleistungen bitten
- Vermesser mit Liegenschaftskarte oder -plan beauftragen
- Bauantrag vom Architekten bei der Bauaufsichtsbehörde einreichen lassen
- Sobald Baugenehmigung vorliegt, Absteckung beim Vermesser beauftragen
- Am besten auch gleich die Schlusseinmessung beauftragen, damit sie nicht vergessen wird

Vermessungsleistungen am Grundstück

Grenzenlos zuverlässig – mit Brief und Siegel.

Grundstücksrelevante Vermessungen beziehen sich im Wesentlichen auf die rechtlichen Grenzen (Grenzanzeige, Grenzfeststellung), die Laufendhaltung der amtlichen Liegenschaftskarte (Gebäudeeinemessungen) sowie die Darstellung topographischer und sonstiger Gegebenheiten (Lage- und Höhenplanerstellung).



Zur Qualitätssicherung und zum Schutz des privaten Grundeigentums sind laut dem Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (HVGG) alle Vermessungen, die unmittelbar mit einer Veränderung der amtlichen Katasternachweise in Zusammenhang stehen, ausschließlich den amtlichen Vermessungsstellen vorbehalten.

Zu den amtlichen Vermessungsstellen zählen neben den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren nur die Ämter für Bodenmanagement selbst. Die klassische Variante der Grundstücksvermessung, die in eine Fortführung des Liegenschaftskatasters mündet, ist die Teilung, d. h. die Heraustrennung eines Grundstücksteils z. B. für einen beabsichtigten Verkauf.



Vermessung von A bis Z

Damit keine Fragen offenbleiben

A

Absteckung

Die Gebäudeabsteckung ist die lage- und höhenmäßige Übertragung der Planung eines Bauvorhabens auf das Baugrundstück. Sie muss, sofern sich das Gebäude zu den Grundstücksgrenzen bezieht, vor Baubeginn durch einen geeigneten Sachverständigen (Vermessungsingenieur) bescheinigt werden. Der Bauherr hat auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde jederzeit eine Bescheinigung über die fachgerechte Absteckung des Bauvorhabens vorzulegen.



Auszug aus dem Liegenschaftsbuch

Das Liegenschaftsbuch als Bestandteil des Liegenschaftskatasters beschreibt die sachlichen Teile eines Flurstücks, z. B. die genaue Lagebezeichnung, die Fläche, die Nutzungsart und die Eigentumsverhältnisse. Es ist heute kein Buchwerk mehr, sondern wird digital geführt (ALKIS).

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Die Liegenschaftskarte als zweiter wesentlicher Bestandteil des Liegenschaftskatasters ist der planmäßige Nachweis aller Flurstücke und Gebäude. Sie dient in Verbindung mit dem Liegenschaftsbuch als amtliches Verzeichnis im Sinne der Grundbuchordnung und ist daher im Wesentlichen für die Eigentumssicherung maßgebend. Die Liegenschaftskarte (auch Flur- oder Katasterkarte) wird heute ebenfalls flächendeckend digital geführt (ALKIS).



Einmessung

Die Gebäudeeinmessung ist die Vermessung des Bauvorhabens nach Fertigstellung für den Eintrag in die amtliche Liegenschaftskarte. Damit die amtliche Liegenschaftskarte ihren Aufgaben gerecht werden kann und möglichst laufend fortgeführt wird, sind nach Hessischem Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (HVGG) Grundstückseigentümer verpflichtet, alle auf ihrem Eigentum befindlichen Gebäude kostenpflichtig einmessen zu lassen. Dies gilt nicht nur für neu errichtete Gebäude. Bei Verkauf eines Grundstückes geht diese Verpflichtung auf den neuen Eigentümer über. Bei Neubauten kann im Bedarfsfall die Bauaufsicht eine Bescheinigung über die Einmessung verlangen, die belegt, dass die genehmigten Bauausmaße und Grenzabstände tatsächlich eingehalten wurden (Einmessungsbescheinigung).

E

Flurstück

Das Flurstück ist die kleinste Katastereinheit. Jedes Flurstück innerhalb Hessens ist eindeutig bestimmt durch die Angabe der Gemarkung, der Flur und der Flurstücksnummer. Mehrere Flurstücke können gemeinsam ein Grundstück bilden.



Fortführungsmitteilung

Amtliche Urkunde über die bestandskräftige Veränderung des katastermäßigen Grundstücksbestandes. Eine Fortführungsmitteilung wird im Allgemeinen zur Eigentumsübertragung nach Verkauf einer Grundstücksteilfläche benötigt.

F

G

Grenzanzeige

Die Grenzanzeige ist eine formlose Herstellung und Anzeige des rechtlichen Grenzverlaufs eines Flurstücks, z. B. durch Holzpflocke. Eine Grenzanzeige ist immer dann empfehlenswert, wenn entlang einer Grundstücksgrenze Zäune, Mauern, Garagen o. Ä. errichtet werden sollen, um z. B. spätere Streitigkeiten mit den Nachbarn zu vermeiden.



Grenze

Die Grenze ist in der Grundstücksvermessung die im Kataster nachgewiesene flächenmäßige Abgrenzung eines Flurstücks. Für den eindeutigen Grenzverlauf zwischen zwei benachbarten Flurstücken ist ausschließlich der Katasternachweis mit den darin enthaltenen Maßangaben wesentlich. Örtliche Grenzeinrichtungen wie Zäune, Hecken oder Mauern sind für den tatsächlichen Grenzverlauf nicht relevant.

Grenzfeststellung

Besteht über den tatsächlichen Verlauf einer Grenze Unklarheit oder gibt es Streit zwischen Nachbarn, ist eine so genannte Grenzfeststellung erforderlich. Im Gegensatz zur Grenzanzeige regelt sie rechtsverbindlich die Herstellung und ggf. Abmarkung einer vorhandenen Grundstücksgrenze. Sie ist daher gekoppelt an ein formelles Verwaltungsverfahren mit Ortstermin, zu dem die beteiligten Eigentümer geladen werden. Das Ergebnis der Grenzfeststellung erhalten die Eigentümer per Bescheid (Grenzfeststellungs- und Abmarkungsbescheid).

Grundstück

Das Grundstück ist die kleinste Buchungseinheit des Grundbuchs. Ein Grundstück ist ein begrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch auf einem eigenen Blatt unter einer laufenden Nummer geführt wird. Im Gegensatz zum Flurstück ist das Grundstück in der Regel äußerlich aufgrund einer bestimmten Art und Weise der Nutzung erkennbar. Ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen, umgekehrt gilt dies jedoch nicht.

Liegenschaftsplan zum Bauantrag

Der Liegenschaftsplan ist als Bauvorlage Bestandteil des Antrags auf Baugenehmigung oder der Bauanzeige. Er besteht aus einem Titelblatt, einem Auszug aus dem Liegenschaftsbuch und dem Lageplan, in den das beabsichtigte Bauvorhaben in Rot eingetragen wird. Die Anfertigung des Liegenschaftsplans erfordert neben Arbeiten am Schreibtisch auch einen Ortstermin, bei dem die Angaben der Liegenschaftskarte durch bauordnungsrechtlich relevante Tatbestände (z. B. Geschosshöhen oder Dachformen) ergänzt und ggf. nicht nachgewiesene Gebäude oder Gebäudeteile erfasst werden. Auf der



Grundlage dieses Plans wird die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit oder -freiheit des Bauvorhabens geprüft. In welcher Form und Anzahl ein Liegenschaftsplan eingereicht werden muss, ist abhängig davon, ob ein Bauvorhaben evtl. auch genehmigungsfrei oder nach einem vereinfachten Genehmigungsverfahren beschieden werden kann. In diesen Fällen kann ein vereinfachter Liegenschaftsplan (z. B. Liegenschaftskarte mit oder ohne Ortsvergleich) ausreichend sein. Im Regelfall entscheidet hierüber der Entwurfsverfasser (Architekt) oder die zuständige Behörde bzw. Kommune.

NN-Höhen

Neben der Lage eines Gebäudes ist zur Planung und zum Bau auch die Höhensituation eine wichtige Ausgangsgröße (z. B. zur Entwässerungsplanung). Dies gilt insbesondere bei Grundstücken in Hanglage und bei sonstigen schwierigen Geländeverhältnissen. Die Höhe eines Punktes ist immer relativ zu einem Bezugshorizont zu sehen. Um vergleichbare Höhen zu erhalten, wird als Bezugshorizont im Regelfall das amtliche Normalnull angehalten, daraus resultierende Höhen werden als NN-Höhen bezeichnet. Voraussetzung hierfür ist, dass vor Ort ein im NN-System bekannter Höhenfestpunkt verfügbar ist.

Örtliche Höhen

Für die Bauwerksplanung sind amtliche NN-Höhen oftmals nicht wirtschaftlich ermittelbar und in der Regel auch nicht erforderlich. In diesem Fall werden Höhenunterschiede in Bezug auf einen örtlichen Nullpunkt, z. B. einen Kanaldeckel, bestimmt. Man bezeichnet derart bestimmte Höhen als örtliche Höhen.

L

N

O

P

Projektplan

Zur Detailplanung eines Gebäudes ist die amtliche Liegenschaftskarte eine geeignete Planungsgrundlage. Im Bedarfsfall wird diese durch Höhenangaben ergänzt. Wird ein Grundstück jedoch bis auf den letzten Zentimeter verplant oder ist die zu Grunde liegende Katasterkarte nicht hinreichend genau, wird ein örtliches Aufmaß der exakten Grenz- und sonstigen Grundstücksverhältnisse erforderlich.

Das Ergebnis ist ein digitaler Projektplan als Grundlage einer zentimetergenauen Planung von Hand oder in einem CAD-System. Typische Inhalte sind örtliche Grenzrichtungen (Mauern, Zäune), vorhandene Gebäude und topographische Details wie z. B. Bäume und versiegelte Flächen.

T

Teilung

Als Teilung wird die grundbuchrechtliche Abschreibung oder Abtrennung eines Grundstücksteils bezeichnet. Voraussetzung hierfür ist, dass die Teilfläche im Liegenschaftskataster unter einer eigenen Flurstücksnummer verzeichnet ist. Ist dies nicht der Fall, muss das entsprechende Teilstück erst durch eine Teilungsvermessung gebildet und in einem amtlichen Nachweis ausgewiesen werden.

Hintergrund solcher Vermessungen sind in der Regel beabsichtigte Verkäufe von Grundstücksteilflächen, die Bereinigung von Grenzverhältnissen oder die Regelung von Erbaueinandersetzungen.

Der Ablauf einer Teilungsvermessung ist an verschiedene verwaltungsrechtliche Vorschriften geknüpft. Bevor die örtliche Vermessung durchgeführt werden kann, ist zunächst das Genehmigungsrecht der betreffenden Kommune zu prüfen. Ob eine Genehmigung tatsächlich erforderlich ist, muss im Einzelfall beantwortet werden. Der Grundstückseigentümer ist aber immer verantwortlich dafür, dass bauordnungsrechtliche Vorschriften eingehalten werden.

So sind z. B. vorgeschriebene Abstandsflächen auch nach einer Grundstücksteilung verbindlich einzuhalten. Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur berät vor der Durchführung einer Teilung den Auftraggeber bezüglich dieser Rechtslage und weist auf eventuelle Konsequenzen hin.

Nach Abschluss der örtlichen Vermessungsarbeiten und dem Setzen der neuen Grenzpunkte erhalten alle beteiligten Eigentümer einen Grenzfeststellungs- und Abmarkungsbescheid, durch den ihnen das Ergebnis der Vermessung bekannt gegeben wird. Nach Ablauf der erforderlichen Rechtsmittelfristen und der Übernahme der Vermessungsergebnisse, stellt das zuständige Amt für Bodenmanagement den für die Umschreibung im Grundbuch erforderlichen Nachweis der Zerlegung aus.

Die tatsächliche Abschreibung bzw. die Eigentumsübertragung erfolgt auf der Grundlage der Fortführungsmitteilung durch einen Notar. Eine solche Vermessung dauert – bis zur Ausstellung der amtlichen Urkunde – im Regelfall etwa zwei bis drei Monate.

Vermessungskosten

Die Vermessungskosten unterliegen als freiberufliche Leistungen gesetzlichen Kostenregelungen. Die Hessische Verwaltungskostenordnung, die für alle hoheitlichen Vermessungen gilt – also für Vermessungen, die nur von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder den Ämtern für Bodenmanagement erbracht werden dürfen –, richtet sich nach Gebührensätzen, die von den Rohbaukosten des jeweiligen Bauvorhabens oder den Bodenrichtwerten abhängig sind. Technische Vermessungsleistungen werden nach den Regelungen der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) oder der Verwaltungskostenordnung im Regelfall nach dem Zeitaufwand abgerechnet.

Gebührenordnungen dienen nicht nur der Kostentransparenz, sie leisten auch einen erheblichen Beitrag zur Qualitätssicherung am Bau. Durch die Erhebung einer Gebühr wird auch die sachlich und rechtlich fachgerechte Leistungserfüllung nach gesetzlichen Definitionen bestätigt. Vertrauen Sie deshalb bei Ihren Bauvorhaben auf Ingenieure, die ihre Leistungen nach gesetzlichen Kostenregelungen anbieten – zu Ihrer eigenen Sicherheit!



V

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Thomas Müller
Prüfsachverständiger für das Vermessungswesen
Mitglied der Ingenieurkammer Hessen



Westbahnhofstraße 36
D-63450 Hanau
Telefon: +49(0)6181/95294-0
Telefax: +49(0)6181/95294-20
info@mueller-vermessung.de
www.mueller-vermessung.de