

Die Vermessung – was Sie beim Hausbau wissen und beachten müssen

Soll ein Grundstück geteilt oder bebaut werden, muss es zunächst vermessen werden. Auch jedes neu erstellte Gebäude muss vermessen werden. Das Ergebnis der Vermessung wird in das sogenannte Liegenschaftskataster eingetragen. Dieses enthält aktuelle und flächendeckende Angaben zu allen Flurstücken und Gebäuden im Stadtgebiet.

Wann ist eine Vermessung erforderlich?

Eine Vermessung ist erforderlich,

1. wenn Sie ein Grundstück kaufen, das im Grundbuch und Liegenschaftskataster noch nicht als selbständiges Grundstück eingetragen ist (zum Beispiel in einem neu erschlossenen Baugebiet). In diesen Fällen ist eine sogenannte Teilungsvermessung erforderlich, um die Umschreibung im Grundbuch zu beantragen und dort Eintragungen zu veranlassen, wie Hypotheken oder Grundschulden.
2. wenn die Planungsphase für Ihr Gebäude beginnt und das Grundstück zum Beispiel belastet werden soll, die Grenzen des Baugrundstücks nicht festgestellt sind oder die Grenzen unübersichtlich verlaufen. Dies ist die Grundlage für die Planungen Ihrer Architektin oder Ihres Architekten und dient zur Erstellung des Amtlichen Lageplans. Er stellt alle Tatsachen dar, die für das Baugenehmigungsverfahren relevant sind, wie etwa
 - Form, Größe und Topographie des Grundstücks;
 - Bebauung, Erschließung, Geländehöhen, Ver- und Entsorgung in der Nachbarschaft;
 - die geltenden planerischen Festsetzungen.

Hat die Architektin oder der Architekt die Bauzeichnungen gefertigt, arbeitet die Vermessungsstelle auch das geplante Gebäude sowie die Abstand- und Freiflächen in den Lageplan ein und berechnet das Maß der baulichen Nutzung. Der Plan wird dann zum festen Bestandteil Ihrer Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren.

3. nach Erhalt der Baugenehmigung, wenn die Bauarbeiten begonnen werden sollen. Hierfür sind eine Grobabsteckung und eine Feinabsteckung erforderlich. Diese können von der Vermessungsstelle oder von jedem gewerblich tätigen Vermessungsbüro ausgeführt werden.
 - Bei der Grobabsteckung werden Lage und Höhe des geplanten Gebäudes vor Ort kenntlich gemacht. So kann die Baugrube in der richtigen Lage und mit der richtigen Tiefe ausgehoben werden.
 - Bevor das Fundament gelegt wird, erfolgt die Feinabsteckung. Sie stellt sicher, dass die geplanten Maße eingehalten werden. Hierzu werden die Außenkanten des Bauwerks nach Lage und Höhe exakt abgesteckt und auf Schnurgerüste übertragen.
4. wenn Ihr Gebäude fertiggestellt ist. Sie sind gesetzlich verpflichtet, Ihr Gebäude vermessen zu lassen (sogenannte Gebäudeeinmessung). Nur so kann gewährleistet werden, dass das Liegenschaftskataster alle Gebäude vollständig und aktuell nachweist. Übrigens: Falls die Grenzzeichen während der Bauarbeiten verloren gegangen sind, empfiehlt es sich, mit der Gebäudeeinmessung Ihre Grenzen erneut markieren zu lassen. Dies erspart Ihnen später unliebsame Überraschungen, wenn Sie zum Beispiel einen Zaun errichten oder eine Hecke pflanzen möchten. Zu unterscheiden sind hierbei die sogenannte Abmarkung (rechtswirksame Markierung) und die Grenzanzeige (rechtsunverbindliche Markierung).

Das Ergebnis der Vermessung wird Ihnen jeweils im Anschluss mitgeteilt. Wenn die Angaben im Liegenschaftskataster nach der Vermessung geändert werden müssen, erhalten Sie einen sogenannten Veränderungsnachweis.

Wer führt Vermessungen durch?

Vermessungen dürfen nur von autorisierten Vermessungsstellen durchgeführt werden. Dies sind in Nordrhein-Westfalen die niedergelassenen, öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieure (ÖbVI) sowie die Kreise und kreisfreien Städte als Katasterämter.

Die Höhe der Kosten ergibt sich aus der Kostenordnung für Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure in Nordrhein-Westfalen (ÖbVermlngKO NRW) oder nach der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW)

Haben Sie noch Fragen?

Fragen rund um die Vermessung beantworten öffentlich bestellte Vermessungsingenieurinnen oder -ingenieure sowie die Stadt Bochum:

Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster

Hans-Böckler-Str. 19
Technisches Rathaus
44777 Bochum

Ansprechperson:
Gerhard Kremski
Tel.: 0234 910-3851
E-Mail: Kremski@Bochum.de

