

Wann brauche ich das Katasteramt?

Frau Sybille Schmitz hat von ihrem Patenonkel aus Unkel ein Grundstück geerbt. Den Onkel kannte sie nur wenig, das Grundstück überhaupt nicht.

Dokumentation der Liegenschaften

Frau Schmitz geht zum örtlichen Katasteramt, um sich einen Überblick über ihr Erbe zu verschaffen. Voller Freude erfährt sie, dass dieses nicht nur bebaut und in guter Lage liegt, sondern durch Teilung auch ein weiterer Bauplatz möglich ist.

Aus eins mach zwei (Teilung)

Frau Schmitz beauftragt z.B. die städtische Vermessungsabteilung, die notwendigen Arbeiten durchzuführen. Vorab muss sie aber in besonderen Fällen eine Teilungsgenehmigung beantragen, d.h. die Bauaufsichtsbehörde muss beurteilen, ob rechtlich zulässige Baugrundstücke entstehen. Die Kollegen der Vermessungsabteilung helfen dabei, bestellen parallel die notwendigen Unterlagen aus dem Katasternachweis (Zahlennachweis) und führen dann vor Ort die Teilungsvermessung durch.

Die Messungsergebnisse werden ins Liegenschaftskataster übernommen. Leider sind sowohl Vermessung als auch Übernahme gebührenpflichtig.

Das Katasteramt fertigt die sogenannten Auflassungsschriften. Das sind die im Falle der Teilung eines Grundstücks eine beim Grundbuchamt vorzulegende beglaubigte Fortführungsmitteilung und die beglaubigte Abzeichnung der Flurkarte (Flurkartenauszug). Mit diesen Unterlagen kann Frau Schmitz das Grundbuch berichtigten lassen. Dort wird nun auch formal korrekt ihr Grundstück geteilt und dabei ein eigenes neues Grundbuchblatt angelegt.

Unterlagen für einen Kaufvertrag

Jetzt kann Frau Schmitz den Verkauf des Bauplatzes angehen. Ein Käufer, Herr Scheel ist schnell gefunden. Man wird sich handelseinig, ein Notar macht den Kaufvertrag. Herr Scheel muss noch zum Katasteramt, da seine Bank zur Bewilligung des Kredits einen Flurkartenauszug (Auszug aus der Liegenschaftskarte) forderte. Frau Schmitz erhält eine stolze Summe, zieht mit Katze, Hund und Mann ins geerbte Haus und beobachtet von nun an Herrn Scheel von der Terrasse aus. Dieser beginnt alsbald zu bauen.

Unterlagen für eine Baugenehmigung

Für die Baugenehmigung benötigt Herr Scheel einen amtlichen Lageplan im Maßstab 1:250. Dafür wendet er sich an den ÖbVI Winkel, der ihm von seinem Architekten empfohlen worden ist. Der ÖbVI (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) bestellt wiederum die notwendigen Unterlagen aus dem Katasternachweis (Zahlennachweis), fertigt den Lageplan und macht bei Baubeginn die Feinabsteckung.

Gebäudeeinmessungspflicht zur Aktualisierung des Liegenschaftskatasters

Als das Haus fertig ist, bekommt Herr Scheel vom Bauaufsichtsamt die Schlussabnahme. Dort wird auf die bestehende Einmessungspflicht hingewiesen. Etwas irritiert fragt Herr Scheel wieder beim ÖbVI Winkel an und erfährt, dass Neubauten in ihrer Lage und Größe erfasst werden müssen, damit das Liegenschaftskataster aktuell gehalten und seinen Aufgaben als Basisinformationssystem gerecht werden kann. Schweren Herzens beauftragt Herr Scheel ihn mit den notwendigen Vermessungen (gebührenpflichtig). Da beim Bau zwei Grenzsteine verschwunden sind, werden diese gleichzeitig durch eine Grenzvermessung wiederhergestellt. Schließlich möchte Herr Scheel wissen wo seine Grenzen sind, auch weil er noch einen neuen Zaun ziehen will. Seine finanziellen Grenzen sind glücklicherweise noch nicht erreicht. Gebäudeeinmessung und Grenzvermessung werden wieder ins Liegenschaftskataster übernommen. Und dafür fallen keine Gebühren an.