

Beratungsprotokoll: Zerlegung – Flurstücksbestimmung

Bei der Zerlegung mehrerer benachbarter Flurstücke zur Schaffung von Baugrundstücken in klassischen Baugebieten sollte dem Antragsteller grundsätzlich eine Liegenschaftsvermessung (Zerlegungsvermessung oder bei Vorlage der Voraussetzungen nach Nr. 6.3.3 LiegDatenErfassungsErlasse eine Liegenschaftsvermessung mit vorgezogener Flurstücksbildung) empfohlen werden.

In oben genannten Fällen sollte dem Antragsteller im Rahmen der Antragsberatung aufgezeigt werden, dass die späteren Grundstückseigentümer im Sinne einer vorbeugenden Rechtssicherheit den Verlauf der Grenzen in der Örtlichkeit kennen sollten und eine entsprechende Kennzeichnung des örtlichen Grenzverlaufs durch entsprechende Grenzmarken lediglich bei einer Liegenschaftsvermessung erfolgt.

Insbesondere sollte darauf hingewiesen werden, dass die Kenntnis der Grenzpunkte in der Örtlichkeit die nachbarlichen Rechtsbeziehungen und damit die Erhaltung des Rechtsfriedens fördert, wodurch letztendlich katasterrechtliche Rechtsstreitigkeiten um den Grenzverlauf in der Örtlichkeit vermieden werden können.

Gegenüberstellung der Verfahren

Tätigkeit	Zerlegung	Flurstücksbestimmung
Grenzermittlung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Übertragung des Katasternachweises in die Örtlichkeit ▪ Vergleich mit den vorgefundenen Grenzeinrichtungen ▪ Prüfung von Widersprüchen im Nachweis und Korrektur 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entfällt
Neue Grenzen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufmessung topographischer Sachverhalte ▪ Prüfung bauordnungsrechtlicher Gegebenheiten ▪ Beratung des Antragstellers ▪ Festlegung der neuen Grenzen in Absprache mit dem Antragsteller 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bildung der neuen Grenze durch geometrische Konstruktion in der Karte auf der Grundlage der Angaben des Antragstellers
Grenzfeststellung und Abmarkung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die vorhandenen Grenzen im Bereich des Trennstückes sowie die neuen Grenzen werden komplett abgemarkt und auf das Festpunktfeld aufgemessen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entfällt
Grenztermin	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Ergebnisse werden allen Beteiligten im Grenztermin bekanntgegeben 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Niederschrift über den Grenztermin ▪ Antragsteller und Eigentümer erklären, dass der Teilungsentwurf dem Wunsch der Beteiligten entspricht
Flächenberechnung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ präzise Berechnung auf der Grundlage der Aufmessungsergebnisse ▪ ggf. Einführung der Neumessungsfläche 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berechnung an Hand der Punktkoordinaten
Kosten Vermessung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebühr gem. VermKostVO für Zerlegung zzgl. Nebenkosten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flurstücksbestimmung = 35 % der Gebühr für Zerlegung

	(ggf. 70%, wenn Voraussetzungen erfüllt)	
Kosten Kataster	▪ Registerführungsgebühr = 27,5% der Vermessungsgebühr	▪ Registerführungsgebühr = 13,75% der Vermessungsgebühr für Zerlegung
Dauer des Verfahrens	▪ Ca. 6-7 Monate	▪ Ca. 5 Monate

Beide Verfahren haben als Ergebnis grundbuchfähige Flurstücke mit einer eigenen Flurstücksnummer und einer festgelegten Fläche.

Von den Kosten und erst Recht vom Aufwand her ist die Flurstücksbestimmung eine Zerlegung „Light“. Dies gilt jedoch in Teilaspekten ebenso für die Qualität der Ergebnisse.

Ich wurde von ÖbVermIng Hans Ulrich Müller über die Unterschiede der Verfahren Zerlegung und Flurstücksbestimmung informiert und habe mich für folgendes Verfahren entschieden:

Zerlegung

Flurstücksbestimmung

Vorname / Name: _____

Straße: _____

Plz / Ort: _____

Gemarkung, Flur, Flurstück: _____

Ort, Datum

Unterschrift