

Zerlegung, Sonderung, vereinfachte Flurstücksbildung

Eine Kundeninformation von:

DIPL.-ING. HANS ULRICH MÜLLER



INGENIEURBÜRO FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vermessungsassessor

Heidmathen 8
D-39261 Zerbst/Anhalt

TEL 03923 613 90 40
FAX 03923 613 90 43
FUNK 0171 772 7515

web www.ivg-mueller.de
email info@ivg-mueller.de

1 Worum geht es?

Sie möchten einen oder mehrere Teile ihres Grundstückes verkaufen oder überschreiben? Sie möchten einen Teil eines Grundstückes kaufen?

Entsprechend dem Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) i.d.F. v. 10-08-2004 ist die Flurstücksbildung je nach vorliegenden Voraussetzungen möglich durch folgende Verfahren:

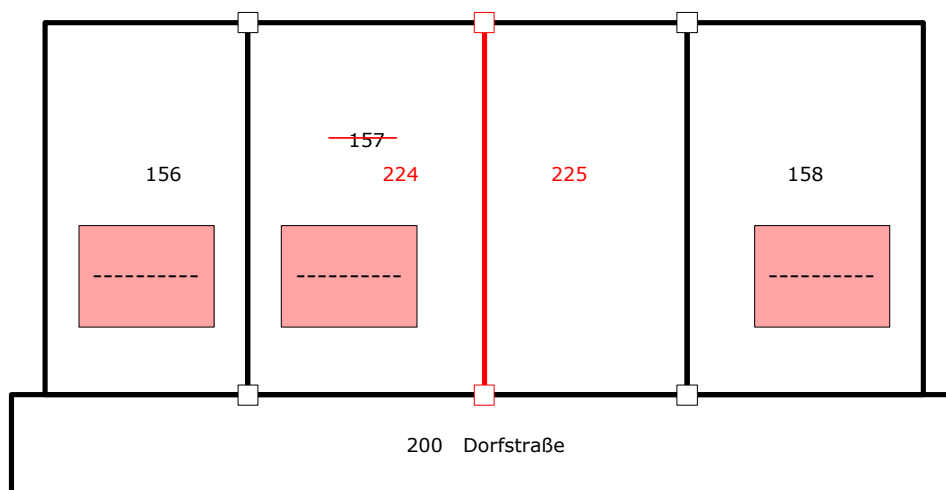
- Durchführung einer klassischen Liegenschaftsvermessung (Zerlegung)
- Durchführung einer Sonderung (Zerlegung ohne Abmarkung)
- Durchführung einer vereinfachten Flurstücksbildung ohne örtliche Vermessung

Welches dieser Verfahren in Ihrem Fall anwendbar und je nach Teilungsgrund geeignet ist, können wir nur in einer persönlichen Beratung besprechen.

Wir führen Zerlegungsvermessungen nach Ihren Vorgaben durch und beraten Sie bzgl. der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten.

Sie erhalten Rechtssicherheit mit Ihren Nachbarn bezüglich der neuen Grenzen und ggf. der alten Grenzpunkte.

Zerlegung ist die katastermäßige Vorbereitung einer grundbuchmäßigen Teilung eines Grundstückes.



Wichtig ist die ausführliche Beratung des Bürgers. In diesem Beratungsgespräch sind folgende Sachverhalte zu klären:

Die Teilung eines Grundstückes bedarf gem. § 8 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i.d.F. vom 01-05-2001 keiner Genehmigung.

Bei der Teilung sind jedoch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften einzuhalten; z.B. Regelungen bzgl. der Abstandsflächen, der Erschließung und des Brandschutzes. → Ist die geplante neue Grenze im Einklang mit diesen Vorschriften.

Auch wenn es seit Anfang 1998 keine Teilungsgenehmigung nach Baugesetzbuch mehr gibt, ist zu klären, ob das Grundstück in einem Bebauungsplangebiet liegt und durch die Teilung bauplanungsrechtlich vernünftige Verhältnisse geschaffen werden. → Entsteht durch die Teilung ein bebaubares Grundstück?

2 Leistungsumfang

Wir möchten das Antragsverfahren für Sie vereinfachen und beschleunigen. Daher bieten wir Ihnen an, als alleiniger Ansprechpartner das gesamte Verfahren für Sie abzuwickeln.

2.1 Zerlegung

(1) Antrag auf Fortführung des Liegenschaftskataster

- Sie stellen bei uns den Antrag auf Fortführung des Liegenschaftskatasters
- Wir beantragen mit diesem Antrag bei der zuständigen katasterführenden Stelle (LVer-Geo) die Katasterunterlagen
- Wir erhalten vom LVerGeo die notwendigen Katasterunterlagen.

(2) Durchführung der Liegenschaftsvermessung

- Durchführung der örtlichen Vermessungsarbeiten

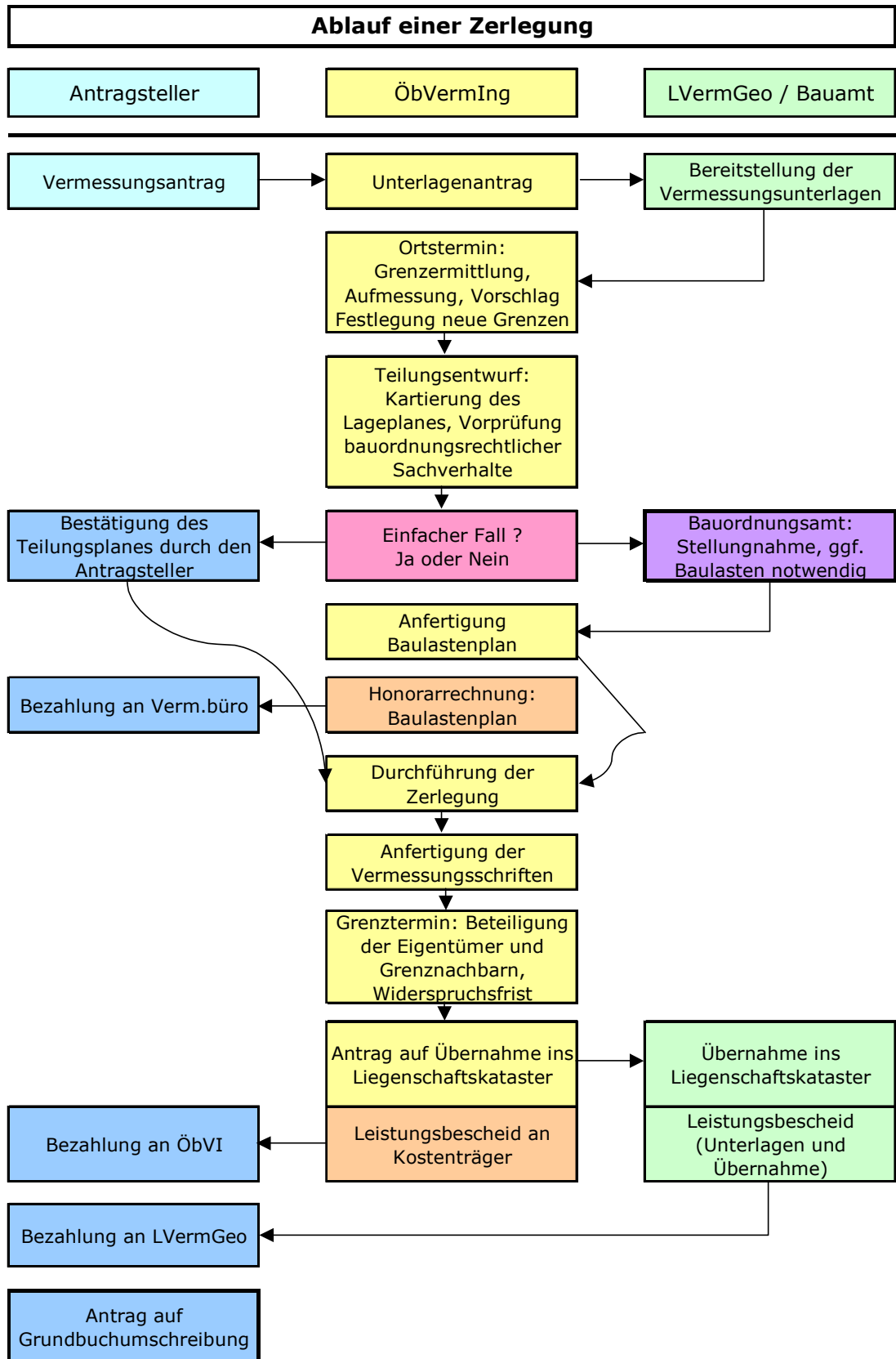
Nach Erhalt der Katasterunterlagen und der häuslichen Messungsvorbereitung wird die Grenzermittlung durchgeführt. Bei der Grenzermittlung werden die örtlichen Grenzeinrichtungen (vorgefundene Abmarkungen, örtliche Einfriedungen) mit dem Nachweis im Katasterzahlenwerk verglichen. Zwischenergebnis ist die präzise Geometrie des Grundstückes.

- häusliche Bearbeitung: Anfertigung des Vermessungsschriften

Bei der häuslichen Bearbeitung werden die Vermessungsschriften angefertigt und der Grenztermin abgehalten. Nach Ablauf der Widerspruchsfrist werden die Vermessungsschriften dem LVerGeo zur Übernahme eingereicht.

(3) Übernahme in das Liegenschaftskataster

- Nach erfolgter Übernahme der Vermessungsschriften in das Liegenschaftskataster erhalten sie vom LVerGeo die Fortführungsmittelung (Auszüge aus der aktualisierten Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch) sowie den Leistungsbescheid für die Katastergebühren (Vermessungsunterlagen und Übernahme).



2.2 Sonderung

Die Sonderung unterscheidet sich von der Zerlegung durch den Leistungsumfang bei der eigentlichen vermessungstechnischen Bearbeitung:

- (2) Durchführung der Sonderung
 - häusliche Bearbeitung: Anfertigung des Vermessungsschriften

Die Flurstücksbildung erfolgt bei der Sonderung rechnerisch (Berechnung der Grenzpunktkoordinaten) und graphisch (Einzeichnung der neuen Grenze in die Karte)

Bei der häuslichen Bearbeitung werden die Vermessungsschriften angefertigt. Es wird kein Grenztermin abgehalten. Allerdings sind sie bei einer Sonderung verpflichtet, die Flurstücksgrenzen zu einem späteren Zeitpunkt abmarken zu lassen

Die angefertigten Vermessungsschriften werden dem LVerGeo zur Übernahme eingereicht.

2.3 vereinfachte Flurstücksbildung

Dieses Verfahren zur Flurstücksbildung ist mit der Novelle zum VermGeoG LSA vom 10-08-2004 neu eingeführt worden.

Unter bestimmten gesetzlich vorgegebenen Bedingungen kann dieses Verfahren zur Anwendung kommen und bietet eine schnelle und kostengünstige Alternative, rechtsfähige Flurstücke zu bilden.

Unter der Voraussetzung, dass die vorhandenen Grenzen mit entsprechender Qualität im Liegenschaftskataster nachgewiesen sind, werden hier ähnlich wie bei der Sonderung die neuen Grenzen einfach rechnerisch gebildet. Es werden keinerlei örtliche Vermessungsarbeiten durchgeführt, es findet keine bauordnungsrechtliche Beratung statt, es werden keine Grenzsteine gesetzt und es wird kein Grenztermin durchgeführt. Unter dem Gesichtspunkt der Kostenminimierung wird die Qualität der Dienstleistung eingeschränkt und spätere Grenzstreitigkeiten aufgrund fehlender Grenzpunkte können nicht ausgeschlossen werden.

Anders als bei der Sonderung, wo die spätere Abmarkung zu geringeren Gebühren durchgeführt werden kann, führt bei der vereinfachten Flurstücksbildung eine spätere Grenzfeststellung und Abmakung der Grenzen zu den gleich hohen Gebühren wie bei einer normalen Grenzfeststellung.

3 Kosten

Die Kosten werden berechnet nach der Kostenverordnung für das amtliche Vermessungswesen des Landes Sachsen-Anhalt (VermKostVO LSA i.d.F. vom 17-01-2012), Tarifstelle 10 i.V.m. Tabelle 1. Die Vermessungskosten berechnet sich wie folgt:

$(\text{Grundgebühr} + \text{Grenzpunktgebühr}) * \text{Faktor 1} * \text{Faktor 2} + \text{Flurstücksgebühr}$
Die Grundgebühr (incl. der ersten zwei Grenzpunkte) beträgt 1.025 €

Die Grenzpunktgebühr beträgt für den 3. bis 20. Grenzpunkt je 96 € und ab dem 21. Grenzpunkt je 63 €. Neue Grenzpunkte je 42 €

Faktor 1 errechnet sich in Abhängigkeit von der Grenzlänge:

Grenzlänge > bis	Faktor 1
0 bis 10	0,6
10 bis 25	0,8
25 bis 50	1,0
50 bis 100	1,2
100 bis 250	1,5
250 bis 500	1,8
500 bis 1000	2,0
1000 bis 2500	2,2
Je weitere 5000	+ 0,1

Faktor 2 errechnet sich in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert:

Wert [€/m ²] > bis	Faktor 2
0,00 bis 2,50	1,0
2,50 bis 25,00	1,1
25,00 bis 50,00	1,3
50,00 bis 100,00	1,5
100,00 bis 200,00	1,7
Je weitere 100	+ 0,2

Die Flurstücksgebühr beträgt für die ersten beiden Flurstücke 75 € und für jedes weitere Flurstück 10 €. Bei der Anzahl der Flurstück zählen das Reststück oder die Reststücke mit.

3.1 Kosten der Zerlegung

Die Gesamtkosten ergeben sich nach Tarifstelle 10.1 i.V.m. Tabelle 1 wie folgt:

- Grundgebühr
- Nebenkosten für Vermarkung , Fahrtkosten, usw.
- Mehrwertsteuer (19%)
- Registerführungsgebühr des L VermGeo für Vermessungsunterlagen und Übernahme der Vermessungsschriften ins Liegenschaftskataster

• Beispielrechnung 1

Ländlicher Raum	Bodenrichtwert 10 €/m ²	
ein Trennstück	2, da Trennstück und Reststück zählen	
Grenzpunkte in vorhandener Grenze	5	
Neue Grenzpunkte	3	
Grenzlänge des Trennstückes	150 m	
Grundgebühr (incl. 2 Grenzpunkte)	1.025	
Grenzpunktgebühr alte Punkte (3)	288	
Grenzpunktgebühr neue Punkte	126	
Faktor 1	1,5	
Faktor 2	1,1	
Flurstücksgebühr	75	
Nettogebühr		2.449,35
Nebenkosten (Fahrtkosten, Vermarkung...)		50,00 (ca.)
19% MWST		474,88
Registerführungsgebühr (27,5 % von Netto)		673,57
Gesamtvermessungskosten ca.		3.650 €

Bei Zerlegungen, bei denen die bestehenden Grenzen des/der Trennstücke(s) bereits vollständig nach dem VermGeoG LSA festgestellt und abgemarkt sind beträgt die Nettogebühr 70% der Gebühr nach Tabelle 1.

3.2 Kosten der Sonderung

Die Kosten ergeben sich nach Tarifstelle 10.1.5 i.V.m. Tabelle 1.

Die Vermessungsgebühr beträgt hier 60% der Gebühr nach Tabelle 1.

Die Registerführungsgebühr beträgt nach Tab. 4 13,75% der Gebühr nach Tabelle 1, mdst. 200 €

3.3 Kosten für die vereinfachte Flurstücksbildung

Die Kosten ergeben sich nach Tarifstelle 10.6 i.V.m. Tabelle 1.

Die Vermessungsgebühr beträgt hier 35% der Gebühr nach Tabelle 1.

Die Registerführungsgebühr beträgt nach Tab. 4 13,75% der Gebühr nach Tabelle 1, mdst. 200 €