

Jeder Eigentümer oder Bauherr soll darauf vertrauen können, daß der Umgang mit seinem Grund und Boden, die Feststellung oder Veränderung seiner Eigentumsgrenzen sowie die Erstellung von Bauvorlagen und Bescheinigungen, frei von unzulässiger Einflußnahme, allein im Einklang seiner persönlichen Interessen mit denen des öffentlichen Rechts geschieht. Den Handlungsrahmen während der Durchsetzung seiner Vorhaben bilden kataster-, bau- und nachbarrechtliche Bestimmungen. Zur Gewährleistung dieser Erfordernisse ist die Ausführung solcher hoheitlichen Vermessungen den Vermessungsstellen im Sinne

des Vermessungsgesetzes vorbehalten.

Neben den Vermessungsbehörden sind dies die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure. In freiberuflicher Tätigkeit ist der ÖbVI, als Organ des öffentlichen Vermessungswesens, mit der Ausführung hoheitlicher Aufgaben betraut. Strenge berufsrechtliche Bestimmungen garantieren die unabhängige Stellung des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs und qualifizieren ihn zum Sachverständigen in allen Grundstücksangelegenheiten. Der ÖbVI ist befugt, Sachverhalte am Grund und Boden festzustellen, zu verändern und zu beurkunden.

Leitfaden für den Bauherrn

Schritte zur Bebauung mit dem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur - ÖbVI - als Berater und Begleiter

Das Baugrundstück

- Sie sind bereits Besitzer eines Grundstücks? Oftmals setzt der Wunsch nach den eigenen vier Wänden jedoch erst die Beschaffung eines Bauplatzes voraus. Häufig sind die zum Verkauf stehenden Grundstücke größer, als für ein einzelnes Bauvorhaben erforderlich. Hier entsteht oftmals der Wunsch nach einer Grundstücksteilung. Gegenstand eines notariellen Kaufvertrages kann in solchen Fällen auch die noch unvermessene Teilfläche eines Baugrundstücks sein.
- Doch nicht immer besteht die Möglichkeit der Grundstücksteilung, auch wenn dies mitunter offensichtlich scheint. Die gesetzlichen Voraussetzungen in städteplanerischer und bauordnungsrechtlicher Hinsicht sind in jedem Einzelfall zu prüfen. Zudem ist zwischen Stadtgebieten mit verschiedenartigen planungsrechtlichen Bestimmungen zu unterscheiden. Die kompetente Beratung durch den ÖbVI wird Ihnen helfen, Ihre Ziele als Bauherr, innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen, erfolgreich verwirklichen zu können.
- Die Frage nach dem Kaufpreis eines Baugrundstücks wird Ihnen in aller Regel der Verkäufer oder Makler beantworten. Doch Sie sollten darüber informiert sein, daß unterschiedliches Bauland unterschiedliche Qualitäten und Preise aufweist. Auch steigen Grundstückspreise nicht immer! Eine erste Orientierung ist anhand des vom Gutachterausschusses der Senatsverwaltung festgestellten Bodenrichtwerts möglich. In anderen Fällen kann es zweckmäßig sein, beim Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ein Verkehrswertgutachten zu bestellen.

Schritte zur Bebauung

• Teilungsvermessung

Eine Vielzahl von Teilungsvorhaben ist seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs, am 1. Januar 1998, nicht mehr genehmigungspflichtig. Dies bedeutet keineswegs, daß städteplanerische und bauordnungsrechtliche Vorgaben nun unberücksichtigt bleiben können. Vielmehr geht die Verantwortung zur Wahrung der Rechtsvorschriften nun direkt auf den Bauherrn über. Die Beratung und Ausarbeitung des Teilungsentwurfs durch den ÖbVI gibt Ihnen die Gewähr dafür, daß Baugesuche für die neu entstehenden Grundstücke tatsächlich genehmigungsfähig sind und Streitigkeiten wegen der Verletzung von Nachbarrechten ausgeschlossen bleiben. Auf dieser Grundlage wird die sogenannte Teilungsvermessung in Vorbereitung auf die Grundstücksteilung gemäß § 19 BauGB vom ÖbVI durchgeführt.

• Lageplan zum Bauantrag

Diese häufig auch als „Amtlicher Lageplan“ bezeichnete Unterlage ist eine Bauvorlage von wesentlicher Bedeutung für das Bauvorhaben. Inhalt des Lageplans ist der rechtmäßige Katasterbestand auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte und des Liegenschaftsbuches, planungsrelevante Topographie (Gebäude, Verkehrsflächen, geschützte Bäume u.a.), Angaben zum Planungsrecht. Dieser Lageplan ist jedoch nicht nur Bauvorlage. Vielfach dient er in einer vorläufigen Ausfertigung ohne Projekteintrag dem Architekten als Planungsgrundlage, insbesondere wenn es gilt, Grundstücke mit begrenzten Bebauungsmöglichkeiten optimal auszunutzen. Nach Eintragung des geplanten Bauvorhabens auf der Grundlage von Bauzeichnungen wird der Lageplan zusammen mit der Nutzungsberechnung, einem Nachweis der zu bebauenden und bebauten Fläche, gemäß BauVerfVO als Urkunde ausfertigt.

• Baugrubenabsteckung

Mit der auch als Grobabsteckung bezeichneten Leistung setzt sich die Tätigkeit des ÖbVI fort. Jeder m³ Erdreich, der bewegt

werden muß, kostet Geld. Deshalb wird die Baugrube örtlich angegeben und eine Höhenmarke gesetzt.

• Feinabsteckung

Ist die Baugrube ausgehoben, werden die Außenkanten oder weitere Bauwerksachsen auf die von der Baufirma errichteten Schnurgerüste übertragen. Hier ist Präzision gefragt, denn Grenzüberschreitungen durch den Baukörper oder dessen Abstandflächen sind unbedingt zu vermeiden. Weil die Lage von Gebäuden vielfach in Mindestabständen zu den Grundstücksgrenzen oder direkt als Grenzbebauung (z.B. Garagen) geplant werden muß, ist die Feinabsteckung in solchen Fällen erst nach örtlicher Grenzerstellung möglich.

• Kontrollvermessung

Die Bauaufsichtsbehörde kann anläßlich der Rohbauabnahme den Nachweis verlangen, daß das Bauwerk nach Lage und Höhe der Baugenehmigung entspricht. Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur bescheinigt in einem Lage- und einem Höhenattest, ob die Übereinstimmung mit dem „Amtlichen Lageplan“ vorliegt. Die erforderliche Kontrollvermessung erfolgt i.d.R. bereits nach Errichtung des Kellersockels oder der Fertigung der Bodenplatte, um die Folgekosten nach Baufehlern zu minimieren. Ist die richtige Bauausführung des Kellersockels bescheinigt, kann der Bauherr beruhigt die Fortführung des Vorhabens veranlassen.

• Gebäudevermessung

Die Vermessungsgesetze der Länder verpflichten den Bauherrn, nach Errichtung oder Veränderung von Bauwerken die Einmessung zur Fortführung der amtlichen Flurkarte zu veranlassen. Die Gebäudevermessung wird nach Fertigstellung aller einmessungspflichtigen Bauteile vorgenommen. Nach Übernahme der Vermessung erteilt die Behörde eine Mitteilung mit Auszug aus der fortgeführten Flurkarte.

• Grenzbescheinigung

Eine Vielzahl von Bauvorhaben wird erst durch meist staatlich geförderte Finanzierungsprogramme ermöglicht. Die Restauszahlung von Darlehen ist oft abhängig von einem Nachweis über die Fertigstellung des Bauvorhabens. Ein solcher Beleg ist der Auszug aus der aktualisierten amtlichen Flurkarte. Wenn nun die Übernahme der Vermessungsschriften in das Kataster nicht abgewartet werden soll, so kann der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur auf der Grundlage der Gebäudeeinmessung eine sogenannte „Grenzbescheinigung“ ausfertigen. Sie stellt den Nachweis für die ordnungsgemäße Fertigstellung eines Gebäudes dar.

Kosten

Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur unterliegt bei der Ermittlung von Vergütungen seiner hoheitlichen Tätigkeit den Bestimmungen einer Rechtsverordnung, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin.

Die Vergütungsordnung der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure gibt Kostenstrukturen vorwiegend nach festen Sätzen vor. So sind Vergütungen abhängig von solchen Parametern wie der Länge der zu vermessenden Grenzen, dem anrechenbaren Wert von Baukörpern, dem Bodenrichtwert u.a.. Der ÖbVI ist demnach nicht berechtigt, von diesen Kriterien abweichende Kostenangebote abzugeben. So besteht für keine der Parteien die Möglichkeit der individuellen Einflußnahme auf die Preisbildung auf dem Gebiet hoheitlicher Vermessungen. Damit ist auch in dieser Hinsicht jedem Bauherrn oder Eigentümer die Gewähr für die gleichberechtigte und unabhängige Betreuung seines Vorhabens gegeben.

Geeignete Kosteninformationen erhält der Interessent anhand von Kostenschätzungen und Übersichten, die aufgrund der rechtlich gesicherten Kostenstruktur leicht nachvollziehbar sind.