



Informationsblatt zur Teilungsvermessung

Informationen über den gesamten Verfahrensablauf, damit Sie einen Einblick in die einzelnen durchzuführenden Arbeiten und die die Bearbeitungszeit erheblich beeinflussenden behördlichen Genehmigungs-, Baulasteintragungs- und Übernahmefristen bekommen.

Nach Auftragserteilung werden per Onlinezugriff auf das jeweilige Kataster die **Vermessungsunterlagen** „gezogen“.

Danach wird bei bebauten Grundstücken die erforderliche Genehmigung zu der beabsichtigten Grundstücksteilung bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde beantragt (**Teilungsgenehmigung nach § 8 BauONRW**)

Dem **Antrag auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung ist ein amtliche Lageplan** beizufügen, der u.a. den kompletten Gebäudebestand auf dem Baugrundstück, den Nachbargrundstücken, die unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume, ggf. die Höhen der Gebäude für erforderl. Abstandflächenberechnungen, das Planungsrecht etc. enthält.

Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb einer Frist von einem Monat über den Teilungsantrag zu entscheiden; es sei denn, dass die Prüfung innerhalb dieses Zeitraumes nicht abgeschlossen werden kann. Dann wird die Genehmigungsfrist von der Bauaufsichtsbehörde verlängert wird, was öfters der Fall ist.

Als sehr **zeitaufwendig** und im Regelfall auch fristverlängerungsauslösend erweisen sich die im Rahmen des Teilungsgenehmigungsverfahrens zur Beseitigung von bauordnungsrechtlichen Verstößen ggf. vorzunehmenden **Baulasteintragungen**.

Diese werden z. B. erforderlich, wenn die Erschließung eines bebauten Grundstücksteiles nach Teilung nicht mehr gesichert ist (Erschließungsbaulast), ein Grundstücksteil z.B. nach Teilung keinen Stellplatz mehr nachweisen kann (Baulast für notwendige Garage bzw. Stellplatz), durch Teilung die Grenze entlang einer geschlossenen Giebelaußenwand verläuft und somit eine Grenzbebauungsverpflichtung (Anbauverpflichtungsbaulast) erforderlich wird oder aber die Abstandsflächen eines bestehenden Gebäudes über die zu bildende Teilungsgrenze hinübertreten (Abstandflächenbaulast).

Die entsprechenden Baulasterklärungen sind bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde unter Vorlage des Personalausweises, eines Grundbuchauszuges (zwecks Eigentumsnachweis) und eines amtlichen (vom Öffentl. best. Vermessungsingenieur angefertigten) Lageplanes abzugeben.

Sofern Teilungsgrenzern durch bestehende Gebäude verlaufen (die in Kürze abgebrochen werden sollen), verlangt die teilungsgenehmigende jeweilige Bauaufsichtsbehörde im Normalfall vor Genehmigungserteilung den Vollzug des Abbruchs desjenigen Gebäudes, durch das die (neue) Teilungsgrenze verlaufen soll. Wenn nach diesem Gebäudeabbruch das Grundstück vollkommen unbebaut ist, bedarf es dann keiner Teilungsgenehmigung mehr.

DIPL.-ING. KARL ROSSIÉ
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Uhlandstraße 32
41238 Mönchengladbach

Tel.: 02166-876 14 &

02166-860 05 &

02166-983 14 0

Fax: 02166-817 65 &

02166-983 14 22

Mobil: 0170-555 00 17

info@vb-rossie.de

www.vermessungsbuerorossie.de



DIPL.-ING. KARL ROSSIÉ
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Uhlandstraße 32
41238 Mönchengladbach

Tel.: 02166-876 14 &
02166-860 05 &
02166-983 14 0

Fax: 02166-817 65 &
02166-983 14 22
Mobil: 0170-555 00 17

info@vb-rossie.de

www.vermessungsbuerorossie.de

Nach Erhalt der Teilungsgenehmigung kann und wird im Regelfall erst die **örtliche Teilungsvermessung und Abmarkung der Grundstücksgrenzen** durchgeführt.

Aus Zeitgründen wird jedoch häufiger - bei genehmigungsrechtlich offensichtlich unbedenklichen Fällen - die Teilungsvermessung direkt mit den örtlichen Aufnahmen für den Lageplan zum Teilungsantrag durchgeführt (ein Vermessungstermin).

Über das Ergebnis der durchgeführten Teilungsvermessung wird ein **Vermessungsprotokoll (Fortführungsriß)** angefertigt, auf dessen Grundlage dann die Koordinaten der Grenzpunkte und die jeweiligen **Grundstücksteilflächen exakt berechnet** werden.

Den **Abschluss** der Vermessungsarbeiten bildet jeweils der anzu-beraumende **Grenztermin**, in dem den Beteiligten (Eigentümer, Erwerber und ggf. auch Grenznachbarn) die Lage der neuen Grenzen und deren Abmarkungen bzw. erneuerte Abmarkungen vor Ort erläutert und die Beteiligten sich durch Unterschrift unter die aufzunehmende **Grenzniederschrift** mit dem Vermessungsergebnis (Ergebnis der Grenzuntersuchung und der Abmarkung; Nachbarn nur mit der Abmarkung) einverstanden erklären.

Danach werden die gesamten vom ÖbVI angefertigten Vermessungsschriften, die Teilungsgenehmigung sowie die **Vermessungsunterlagen zur Übernahme dem zuständigen Katasteramt eingereicht**. Die **Bearbeitungs - bzw. Übernahmezeiten** der jeweiligen Katasterämter liegen je nach Katasteramt bei **ca. 4 -10 Wochen**.

Nach Übernahme der Vermessung in das Liegenschaftskataster bekommen die in der Grenzniederschrift angegebenen Adressaten - das sind meist der Eigentümer und der Erwerber - beglaubigte Ausfertigungen der **Auflassungsschriften** (Katasterkarte mit den nach Teilung neu entstandenen Parzellennummern sowie eine Flächengegenüberstellung des alten Flurstückes und der neu entstandenen Flurstücke) zugeschickt.

Eine Ausfertigung der Auflassungsschriften ist - falls schon ein Kaufvertrag abgeschlossen wurde (ein so genannter **A-B-C-D-Vertrag**) - an den zuständigen **Notar** weiterzuleiten, damit dieser nach interner Prüfung, ob das nun aufgrund der Teilungsvermessung ins Liegenschaftskataster Übernommene mit dem laut Kaufvertrag Gewollten übereinstimmt (**Identitätserklärung**), die Eigentumsumschreibung im Grundbuch beantragen kann. Danach ist der Eigentumswechsel rechtlich vollzogen.

Alternativ kann der **originäre Kaufvertrag direkt auf der Basis der Auflassungsschriften** abgeschlossen werden (**günstiger**, aber dafür keine vorherige vertragsmäßige Bindung der Kaufvertragsparteien aneinander).