

Gebäudeeinmessung nach §16 VermKatG

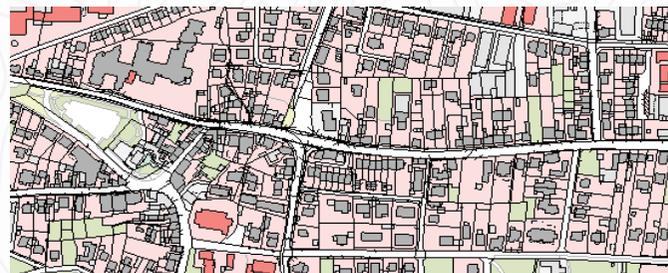
Das Vermessungs- und Katastergesetz regelt nicht nur die Aufgaben der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure, sondern auch die Pflichten der Eigentümer zur Fortführung des Liegenschaftskatasters, welche auf den Grundsatz des Artikel 14 Abs. 2 Grundgesetz „Eigentum verpflichtet“ zurückgehen.

Zu diesen Pflichten gehört es nach §16 VermKatG, dass das Liegenschaftskataster nach Beendigung der Bauarbeiten zeitnah aktualisiert werden muss.



Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur führt örtlich die Einmessung durch. Sie als Eigentümer müssen bei der Gebäudeeinmessung nicht vor Ort sein. Sie sollten nur sicherstellen, dass der Vermessungsingenieur freien Zugang zu Ihrem Grundstück hat. Mit den gemessenen Daten werden die kompletten Vermessungsschriften angefertigt und dem zuständigen Katasteramt übermittelt. Nach Abschluss der Vermessungsarbeiten erhalten Sie einen Kostenbescheid für die Gebäudeeinmessung. Die erfassten Gebäudepunkte werden vom Katasteramt in das Liegenschaftskataster übernommen, was für die Eigentümer kostenfrei ist.

Sobald die Eintragung im Kataster abgeschlossen ist, stellt das Katasteramt Ihnen einen aktualisierten Auszug aus der Flurkarte zur Verfügung, in dem Ihr Gebäude verzeichnet ist.



Die Flurkarte ist ein wesentliches Instrument für die Planung und Durchführung von Bauvorhaben in verschiedenen Sektoren, wie Wirtschaft, Infrastruktur und Umweltschutz, indem sie detaillierte und präzise Grundstücksdaten für Projekte wie Straßenerweiterungen, Deichkonstruktionen und ähnliche Entwicklungen bereitstellt.

Kontakt

Sie möchten, dass wir Ihr Bauvorhaben begleiten?
Dann sprechen Sie uns gerne an.

Ansprechpartner

Alexander Stobbe, M.Sc.
Reisertstraße 24
53773 Hennef (Sieg)
02242 / 96 95 240
info@vermessung-stobbe.de
www.vermessung-stobbe.de

Öffnungszeiten

Montag bis Donnerstag
von 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag
von 8:00 bis 13:30 Uhr

Außerhalb der angegebenen Zeiten nach Absprache

Herausgeber

Vermessungsbüro Stobbe
Reisertstraße 24
53773 Hennef (Sieg)

Alexander Stobbe, M.Sc.
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

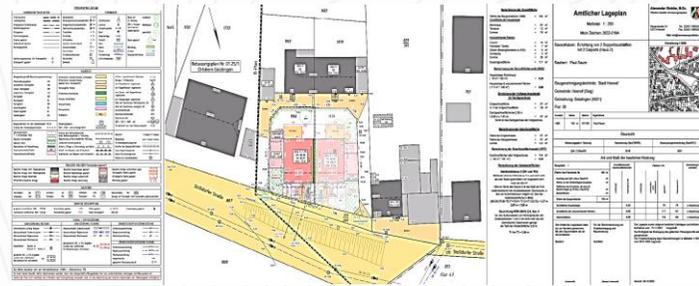


Informationen zu Vermessungsleistungen für Bauvorhaben in Nordrhein-Westfalen



Amtlicher Lageplan gemäß §3 BauPrüfVO

Wer in Nordrhein-Westfalen bauen möchte, muss zunächst einen vollständigen Bauantrag erstellen, um die erforderliche Genehmigung zu erhalten. Dieser Antrag umfasst neben der eigentlichen Antragsstellung eine detaillierte Beschreibung Ihres geplanten Bauvorhabens, einen Amtlichen Lageplan, einen Nachweis über die Standsicherheit sowie einen Entwässerungsplan.



Der Amtliche Lageplan, der gemäß §3 der Verordnung über bautechnische Prüfungen von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt wird, ist dabei von zentraler Bedeutung. Er ermöglicht es der Bauaufsichtsbehörde zu beurteilen, ob Ihre Bauvorstellungen auf dem vorhandenen Grundstück rechtlich umsetzbar sind. Der Lageplan basiert auf einem Auszug aus dem Liegenschaftskataster und muss mindestens im Maßstab 1:500 angefertigt werden.

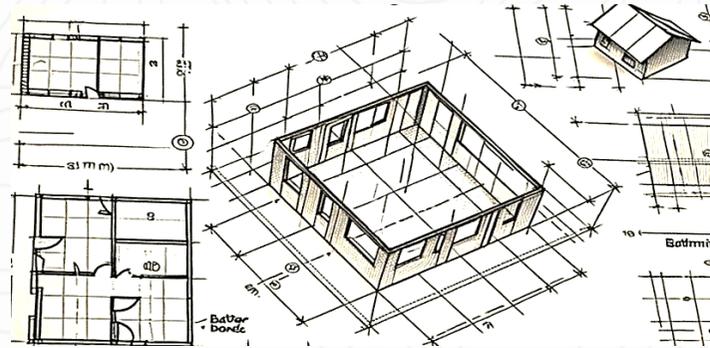
Dies garantiert eine hohe Präzision und gewährleistet, dass alle relevanten Informationen klar und verständlich dargestellt sind.

Notwendige Angaben im Amtlichen Lageplan

- Maßstab und die Lage des Baugrundstücks zur Nordrichtung
- Bezeichnung des Baugrundstücks und der benachbarten Grundstücke nach Straße, Hausnummer, Flurstücksnummer
- Eigentümerin oder Eigentümer des Baugrundstücks
- Rechtmäßige Grenzen des Baugrundstücks und deren Längen sowie seinen Flächeninhalt
- Höhenlage des Baugrundstücks und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhandene baulichen Anlagen
- Abstände der geplanten baulichen Anlage zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Grünflächen, zu Wasserflächen und zu Wäldern
- Denkmäler, Besonderheiten wie Hochspannungsleitungen, Gas-Wasser- und Stromquellen, Kanäle, Hydranten, etc.
- Vorhandene Baulasten im Sinne von § 18 BauPrüfVO auf dem Baugrundstück oder eine das Baugrundstück betreffende Baulast auf den angrenzenden Grundstücken

Gebäudeabsteckung gem. §74 Abs. 8 BauO NRW

Sobald die Baugenehmigung erteilt ist, kann die Arbeit beginnen. Wir übertragen die genehmigten Maße der Baubehörde auf das Grundstück und helfen damit den Tief- und Hochbauunternehmen bei der Arbeit.



Gleich zu Beginn nehmen wir die Grobabsteckung in der Örtlichkeit vor. Hierbei markieren wir mit Hilfe von Holzpflocken die Platzierung Ihres Bauvorhabens auf dem Grundstück und geben Höhenbezugspunkte an. Die Holzpflocke repräsentieren die Außenkanten des Gebäudes, sodass der Tiefbauer die Ausschachtung der Baugrube lagerichtig ausführen kann.

Damit eine Baugrube auch bis zur richtigen Höhe ausgeschachtet wird, geben wir kontrollierte Bezugshöhen an.



Die Feinabsteckung ist ein entscheidender Schritt in der Bauphase, der unmittelbar vor Beginn des Schalens erforderlich wird. Dabei übertragen wir die Hauptachsen des Gebäudes präzise auf das Baufeld. Dies geschieht mittels Nägel, die auf den Schnurgerüsten angebracht werden. Durch das Verbinden dieser Nägel mit Schnüren entstehen Schnittpunkte, die exakt die Ecken des geplanten Gebäudes darstellen.

Basierend auf dieser exakten Absteckung wird zunächst die Bodenplatte gegossen. Danach erfolgt das Hochmauern entlang der durch die Schnüre definierten Linien.

Zur Dokumentation und weiteren Verwendung wird über die Feinabsteckung eine detaillierte Skizze angefertigt. Diese Skizze bildet eine wichtige Unterlage, die genau festhält, was und wie abgesteckt wurde.

Vermessungskosten

Die hoheitlichen Vermessungsleistungen unterliegen der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO). Die Höhe der Gebühren ist verbindlich festgesetzt und gilt für alle Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure in Nordrhein-Westfalen.

Amtlicher Lageplan

Die Ermittlung der Gebühr erfolgt gemäß den Bestimmungen der VermWertKostO. Die Höhe der Gebühr setzt sich aus drei wesentlichen Komponenten zusammen: der Größe des Baugrundstücks, dem Bodenrichtwert und den Normalherstellungskosten (NHK 2010) des geplanten Bauvorhabens.

Für einen Amtlichen Lageplan können Sie im Allgemeinen mit Kosten zwischen 1800 Euro bis 3000 Euro zzgl. MwSt. rechnen. In bestimmten Fällen besteht die Möglichkeit, einen einfachen Lageplan zu erstellen, der nicht am öffentlichen Glauben teilnimmt und daher nicht den Bestimmungen der VermWertKostO unterliegt. Für einen solchen einfachen Lageplan sollten Sie mit Kosten in der Größenordnung von 500 Euro bis 900 Euro zzgl. MwSt. kalkulieren. Es ist wichtig, dass Sie sich vorab über die Eignung und Akzeptanz eines solchen einfachen Lageplans für Ihr Vorhaben informieren.

Gebäudeabsteckung

Die Kosten der Absteckarbeiten hängen maßgeblich von den Herstellungskosten eines Gebäudes ab. Je teurer die Herstellung des Gebäudes, umso höher ist das potentielle Haftungsrisiko zu bewerten. Die genaue Regelung der Höhe der Kosten für eine Absteckung findet sich in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI in der Anlage I unter der Nummer 1.4.7 wieder. Für die Absteckarbeiten können Sie im Allgemeinen mit Kosten zwischen 500 Euro bis 900 Euro zzgl. MwSt. rechnen.

Gebäudeeinmessung

Die Gebühr für eine Gebäudeeinmessung setzt sich aus zwei Tarifstellen zusammen. Die Grundaufwandspauschale in Höhe von 350 Euro und die Gebühr entsprechend der Normalherstellungskosten (NHK 2010).

1.	bis 25 000 Euro	Gebühr:	240 Euro
2.	über 25 000 bis 100 000 Euro	Gebühr:	480 Euro
3.	über 100 000 bis 350 000 Euro	Gebühr:	720 Euro
4.	über 350 000 bis 600 000 Euro	Gebühr:	1 200 Euro
5.	über 600 000 bis 1 Million Euro	Gebühr:	1 920 Euro
6.	über 1 Million bis 5 Million Euro	Gebühr:	3 600 Euro

Somit ergibt sich eine Gebühr von 1070 Euro zzgl. MwSt. für ein Gebäude mit NHK von 100 000 bis 350 000 Euro, welches in der Regel einem heutigen Einfamilienwohnhaus entspricht.