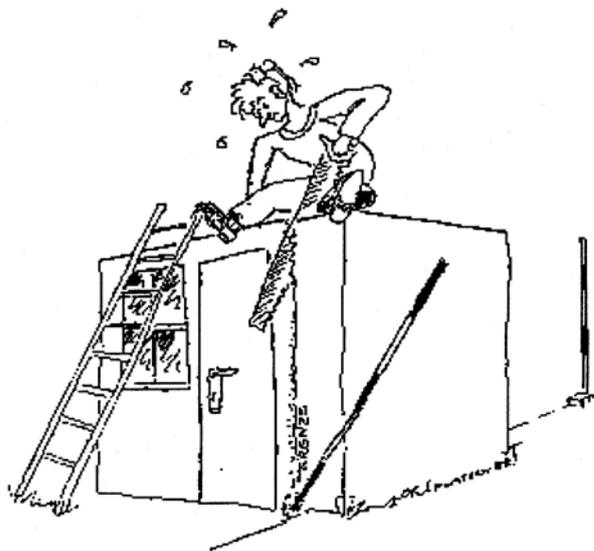


# Tipps für Bauherren und Hausbesitzer

- eine Information Ihres Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung -

## Grenzenloser Ärger – muss nicht sein



Sehr geehrte Damen und Herren,

wenn Sie demnächst auf Ihrem Grundstück Ihr Haus oder ein anderes Bauwerk zu errichten planen, wünschen wir Ihnen bestes Gelingen und möchten Sie auf Folgendes aufmerksam machen:

**Überprüfung der Grundstücksgrenze** Bei der Planung und Errichtung baulicher Anlagen können Ihnen kostspielige zeitliche Verzögerungen und mancher Ärger, von der Baueinstellung bis hin zu nachbarrechtlichen Auseinandersetzungen, erspart bleiben, wenn Ihnen der exakte Verlauf der Grundstücksgrenzen bekannt ist. Ist der Grenzverlauf unklar, z.B. weil die Grundstücksgrenze noch nicht abgemarkt ist oder einzelne Grenzzeichen beschädigt, zerstört oder unauffindbar sind, sollten Sie sich beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung beraten lassen und dort erforderlichenfalls möglichst **frühzeitig einen Vermessungsantrag** stellen.

**Maßzahlen zum Aufsuchen von Grenzzeichen** Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung teilt Ihnen gegen Gebühr Maßzahlen zum Aufsuchen vorhandener Grenzzeichen mit. Fehlen die Grenzzeichen, sind die Maßzahlen zu Bau- und Planungszwecken, insbesondere in Fällen grenznaher Bauwerke (z.B. Garagen, Mauern, Zäune), jedoch **nur bedingt geeignet**. Sie können eine exakte Grenzüberprüfung durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung nicht ersetzen.

**Grenzeinhaltungsbescheinigung** Schon nach Errichtung des Rohbaus stellt Ihnen das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung auf Antrag eine Grenzeinhaltungsbescheinigung aus, die vielfach von den Kreditinstituten zur **Baufinanzierung** verlangt wird.

**Sonderkartierungen des Baugrundstücks** Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung fertigt auf Antrag genaue Sonderkartierungen des Baugrundstücks in einem großen Maßstab (z.B. im Maßstab 1 : 100, d.h. 1 mm in der Karte entspricht 10 cm in der Natur) oder stellt entsprechende Daten in digitaler Form zur Verfügung. Sonderkartierungen empfehlen sich insbesondere im Falle einer Grenzbebauung oder einzuhaltender Grenzabstände und gewährleisten eine **größtmögliche Planungssicherheit**. Damit lassen sich kostspielige Umplanungen während der Bauphase vermeiden.

**Ingenieurtechnische Leistungen** Sind im Zusammenhang mit Ihrem Bauvorhaben ingenieurtechnische Leistungen erforderlich, wie z.B. die Schnurgerüstabsteckung einschließlich der Höhenfestlegung des Bauwerks, so wenden Sie sich bitte an ein **privates Vermessungs- oder Ingenieurbüro**.

**Flächenangabe des Grundstücks** Bei vielen Grundstücken beruht die im Liegenschaftskataster und Grundbuch angegebene Flächengröße auf einer Flächenbestimmung aus dem 19. Jahrhundert. Wegen der früher einfacheren Mess- und Rechentechniken kann die Flächenangabe in solchen Fällen ungenau sein. Diese Ungenauigkeiten können nur durch eine neue Vermessung mit moderneren Methoden beseitigt werden. In Zweifelsfällen beraten wir Sie gerne.

**Grundstücksteilung** Muss Ihr Baugrundstück aus einem vorhandenen Grundstück abgeteilt werden oder ist eine Teilung des Baugrundstücks beabsichtigt, so setzt die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch eine **Teilungsvermessung** voraus. Bis zu dieser Eintragung werden Baudarlehen meist nur auf der Basis kostspieliger Zwischenfinanzierungen gewährt. Ein rechtzeitig beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung gestellter Vermessungsantrag kann Ihnen daher Kosten sparen.

**Einmessung von Gebäudeveränderungen** Gebäudeveränderungen (Neu-, An- oder Umbauten) sind aufgrund des Vermessungs- und Katastergesetzes nach ihrer Fertigstellung vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung einzumessen, um das Liegenschaftskataster auf dem Laufenden zu halten. **Hierfür fallen Gebühren an**. Damit wird auch ein wichtiger Beitrag zur Sicherung des Eigentums geleistet. Gebäudeveränderungen werden in der Regel **von Amts wegen** eingemessen, d.h. ohne besonderen Antrag des Gebäudeeigentümers. Ein Vermessungsantrag empfiehlt sich jedoch, wenn nach der Baumaßnahme Grenzzeichen neuerlich überprüft oder wiederhergestellt werden müssen, z.B. um das Grundstück einfrieden zu können.

**Rechtzeitiger Antrag** Bitte beauftragen Sie das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung rechtzeitig mit den gewünschten Leistungen. Benötigen Sie das Vermessungsergebnis sehr rasch, bieten wir Ihnen die **vordringliche Erledigung** gegen einen Gebührensuschlag an. Ihr Vermessungsantrag wird dann schnellstmöglich außer der Reihe ausgeführt und grundsätzlich innerhalb eines Monats, gerechnet ab dem Zeitpunkt, zu dem Sie alle Angaben und Unterlagen beigebracht haben.

**„Grenzfragen“ – rund um die Gartengrenze** Die Rechtsbeziehungen zwischen Grundstücksnachbarn sind privatrechtlich geregelt. Die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften finden sich zum Teil im Bürgerlichen Gesetzbuch (dort vor allem in den §§ 903 bis 924 sowie in § 1004), für Bayern außerdem im Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch und anderen Gesetzen. Diese privatrechtlichen Regelungen werden aber oft durch öffentlich-rechtliche Bestimmungen überlagert (z. B. Baugesetzbuch, Bayerische Bauordnung). Antworten zu Fragen hinsichtlich

- Grenzbäumen und Grenzabständen von Pflanzen,
- des Überhangs von Zweigen und
- Notwegen usw.

finden Sie z. B. im Broschürenangebot des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz (<http://www.justiz.bayern.de>).

Wir erteilen Ihnen gerne Auskünfte aus dem Liegenschaftskataster und beraten Sie bei weiteren Fragen zur Vermessung und Abmarkung der Grundstücke.

Ihr Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung