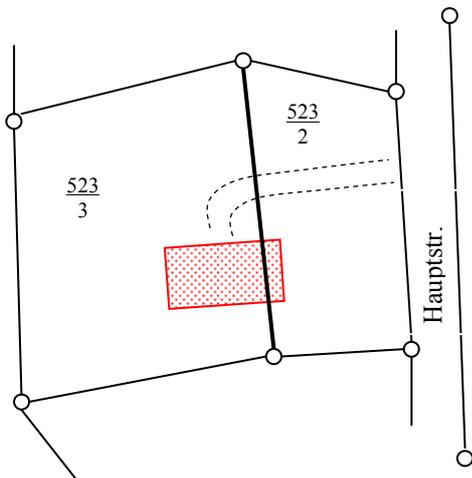


Informationen für Grundstückseigentümer und Bauherren



“Grenzenloser” Ärger muss nicht sein ...

Falls Sie Auskünfte, Daten oder Auszüge aus dem Liegenschaftskataster zum Zweck eines Grundstückserwerbs oder einer beabsichtigten Baumaßnahme benötigen, möchten wir Ihnen hierfür gutes Gelingen wünschen und Sie auf Folgendes aufmerksam machen:

1. Erwerben Sie ein bereits bestehendes, nach Größe und Bestand der Grundbucheintragung in sich abgeschlossenes Grundstück, so sollten Sie darauf achten, dass

- der im Liegenschaftskataster nachgewiesene **Grenzverlauf** zweifelsfrei **unstrittig** und in der Örtlichkeit auch eindeutig erkennbar ist. Bei der Nutzung bzw. Errichtung von baulichen Anlagen können Ihnen kostspielige zeitliche Verzögerungen und mancher sonstige Ärger, angefangen von nachbarrechtlichen Auseinandersetzungen bis hin zu Baueinstellungen, erspart bleiben, wenn Ihnen vorher der exakte Verlauf der Grundstücksgrenzen bekannt ist.
- in jedem Fall eine dauerhaft rechtsverbindliche und uneingeschränkte **Zufahrt** zu Ihrem Grundstück besteht. Diese Forderung kann nur durch einen unmittelbar an Ihr Grundstück angrenzenden öffentlich-rechtlich gewidmeten Weg oder ein im Grundbuch zu Ihren Gunsten eingetragenes Geh- und Fahrrecht gewährleistet werden. Hingegen können privatrechtliche Vereinbarungen, mündliche Zusicherungen oder Wegedarstellungen in der Liegenschaftskarte ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht niemals ersetzen.
- im Grundbuch und im Liegenschaftskataster eingetragene **Flächenangaben** (Buchfläche) unter Umständen unsicher sein können, wenn sie in der Vergangenheit nur grafisch nach Flurkarte, und nicht wie heutzutage üblich, nach exakten Maßzahlen und Koordinaten ermittelt und berechnet wurden. Demzufolge kann die tatsächliche genaue Fläche Ihres Grundstücks erst ermittelt werden, wenn die Grenzen umfassend und einwandfrei vermessen und abgemarkt sind. Ein rechtlicher Anspruch auf Beibehaltung der Buchfläche besteht nicht.

In Zweifelsfällen sollten Sie sich bei der **Vermessungsbehörde** oder einem **Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV)** eingehend beraten lassen. Zum Aufsuchen vorhandener Grenzezeichen stellt Ihnen das Amt für Kataster und Geoinformation für eine Gebühr auch Festlegungsmaße zur Verfügung. Eine

amtliche und auch rechtswirksame Grenzwiederherstellung oder Grenzüberprüfung kann hierdurch allerdings nicht ersetzt werden. Die hoheitliche Tätigkeit der Abmarkung darf nur von einem dazu berechtigten ÖbV durchgeführt werden.

2. Erwerben Sie nur die Teilfläche eines Grundstücks, so ist eine vorherige Katastervermessung (Flurstücksbildung) Voraussetzung für die Grundbucheintragung des notariellen Rechtsgeschäfts. Hierbei beachten Sie bitte folgende Hinweise:

- Die örtlichen Vermessungsarbeiten (Feststellung, Wiederherstellung und Abmarkung der neuen und alten Grenzen) dürfen nur von einem **Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV)** ausgeführt werden. Antragsberechtigt sind grundsätzlich nur die Eigentümer des betroffenen Flurstücks.
- Die **Vermessungsbehörde** stellt dem beauftragten ÖbV alle für die Ausführung seiner Vermessungsarbeiten erforderlichen Daten und Unterlagen aus dem Liegenschaftskataster kostenpflichtig zur Verfügung.
- Die neuen Grenzen des Trennstücks müssen übereinstimmend mit den Vorgaben des notariellen Kaufvertrags bzw. einvernehmlich unter Mitwirkung der Vertragspartner in der Örtlichkeit festgelegt und abgemarkt werden. Aus diesem Grund sollten Sie den dafür angesetzten **Grenztermin** unbedingt wahrnehmen.
- Nach Beendigung der örtlichen Vermessung erhebt der ÖbV einen Kostenbescheid für alle von ihm erbrachten Leistungen (z.B. Grenzbestimmungen, Gebäudeaufmessung)
- Der kataster- und grundbuchrechtliche Vollzug dieser Katastervermessung und Abmarkung ist aber erst möglich, wenn die Vermessungsergebnisse geprüft und in das Liegenschaftskataster übernommen wurden. Demgemäß ist der ÖbV verpflichtet, die entsprechenden Unterlagen bei der katasterführenden Behörde einzureichen und die **Übernahme** derselbigen zu beantragen.
- Mit Übernahme der Katastervermessung in das Liegenschaftskataster wird von der Vermessungsbehörde der für die Grundbucheintragung erforderliche **Fortführungsnachweis** erstellt, bekannt gegeben und an das **Grundbuchamt** weitergeleitet.
- Alle vom Vermessungsamt im Zusammenhang mit der Übernahme ausgeführten Tätigkeiten sind gebührenpflichtige Amtshandlungen im Sinne des Sächsischen Verwaltungskostengesetzes. Der entsprechende Kostenbescheid für die **Übernahmegebühren** richtet sich an die jeweils benannten Kostenschuldner.
- Wenn die Flurstücksbildung zum Zwecke eines Bauvorhabens in Verbindung mit **Baudarlehen** erfolgen soll, ist es ratsam, die Vermessung rechtzeitig zu beantragen, da vom Abschluss der örtlichen Vermessungsarbeiten des ÖbVs bis zur Erstellung des Veränderungsnachweises im Amt für Kataster und Geoinformation in der Regel mit einer Bearbeitungs- und Wartezeit von mehreren Monaten zu rechnen ist.

3. Gebäudeaufmessung auf Ihrem Grundstück

Der **aktuelle Gebäudebestand** im Liegenschaftskataster ist sowohl für den Eigentümer als auch für die Verwaltung (Baugenehmigungsverfahren, Grundstückswertermittlungen), die Wirtschaft (Kreditbewilligung), die Planung (Bauleitplanung) und Statistik von großer Bedeutung. Für den Eigentümer liegt die Erfassung seiner Gebäude aber auch im **eigenen Interesse**. Unvorhersehbare Nachteile oder Verzögerungen bei Baugenehmigungsverfahren, der Festsetzung kommunaler Abgaben, Grundstückswertermittlungen oder Kreditbewilligungen sind bei fehlendem oder unvollständigem Gebäudebestand in der amtlichen Liegenschaftskarte nicht auszuschließen.

Deshalb ist nach dem Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz jeder Grundstückseigentümer **verpflichtet**, bei Gebäuden, die nach dem 24.06.1991 neu errichtet oder verändert wurden, unverzüglich deren Einmessung von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) und die Übernahme in das

Liegenschaftskataster zu veranlassen. Sowohl die Einmessung als auch die Übernahme der Vermessungsergebnisse in das Liegenschaftskataster sind kostenpflichtige Amtshandlungen im Sinne der Sächsischen Vermessungskostenverordnung (SächsVermKoVO). Die **Übernahme eines Gebäudeabbruchs** in das Liegenschaftskataster bleibt hingegen weiterhin **kostenfrei**. Hierbei genügt eine schriftliche Mitteilung des Eigentümers an die Vermessungsbehörde.

Auszüge und Daten aus dem Liegenschaftskataster

Das Katasterkartenwerk

Die amtliche Liegenschaftskarte

Die Liegenschaftskarte im Sinne des Grundbuchs stellt die Lage, den Grenzverlauf, die Grenzpunkte, die Bezeichnung, den Gebäudebestand und die Nutzungsarten jedes einzelnen Flurstücks eindeutig und maßstabsgetreu dar. Diese Karte ist der aktuelle Katasterkartennachweis für alle Flurstücke einer Gemarkung. Auszüge sind sowohl im Originalmaßstab (1:2730, 1:2000, 1:1000, 1:500) als auch in verkleinertem oder vergrößertem Format erhältlich.

Die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Umsetzung der klassischen analogen Flurkarte auf eine automatisierte, **digitale**, blattschnittfreie und objektbezogene Kartenführung. Die ALK ist der amtliche Nachweis der Flurstücke und entsprechend dem steigenden Bedarf an raumbezogenen Daten bestens als Basis für Informationssysteme geeignet. ALK-Daten können gebietsweise in verschiedenen Vorstufen auf Datenträgern abgegeben werden.

Karten aus dem Altarchiv

Das alte, nunmehr geschlossene Katasterkartenwerk dokumentiert die chronologische Entwicklung der Flurstücke von der Entstehung (Urkarte von ca. 1840) bis zum Jahr 1992. Auszüge hieraus können auch als Farbkopien abgegeben werden.

Das Liegenschaftsbuchwerk

Das automatisierte Liegenschaftsbuch (ALB)

Das Liegenschaftsbuch enthält flurstücksbezogen alle amtlichen Daten und aktuellen Informationen über ein Flurstück. Dazu zählen die

- Flurstücksdaten: Landkreis, Gemeinde, Gemarkung
Flurstücksbezeichnung, -fläche,
amtliche Lagebezeichnung
Nutzungsarten, -flächen
- Buchungsdaten: Grundbuchstelle, Buchungsart
(Normal-, Teileigentum,
Nutzungsrecht)
- Eigentümerdaten: Name, Geburtsdatum, Anschrift
Rechtsverhältnisse (Gesamt-,
Miteigentum, eheliche Vermögens-
gemeinschaft)

Durch Datenauswertung können gemarkungsweise auch Flächen-, Nutzungsartstatistiken oder Bestandsverzeichnisse erzeugt werden. Das ALB als amtlicher Flurstücksnachweis kann für Berechtigte aber auch als Informations- und Auskunftssystem zur Verfügung gestellt werden.

Historisches Katasterbuchwerk

Das **Flurbuch** (Verzeichnis aller Flurstücke einer Gemarkung nach Bestand und Beschreibung) und das **Besitzstandsbuch** (Zusammenfassung der Flurstücke nach Besitzständen) wurden von 1840 bis 1992 als amtliches Verzeichnis geführt und fortgeführt. Zu vielfältigen Zwecken können Recherchen über vergangene Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse vorgenommen und auch Auszüge aus diesem Buchwerk angefordert werden.

Die katastertechnischen Nachweise

Fortführungsnachweis

Dieser Nachweis dokumentiert Veränderungen im Bestand, in der Begrenzung und Beschreibung eines Flurstücks. Hierbei werden alter und neuer Bestand gegenübergestellt und in einer Kartendarstellung veranschaulicht.

Fortführungsrisse

Ein Fortführungsriß beurkundet die Abmarkung und die Ergebnisse einer in der Örtlichkeit durchgeführten Katastervermessung (Flurstücksbildung, Grenzwiederherstellung, Gebäudeaufnahme). Die dadurch ermittelten Daten können in Form von Koordinaten oder Maßangaben an Berechtigte abgegeben werden.

Lagefestpunkte im Kataster (AP)

Alle im Zusammenhang mit Katastervermessungen in der Örtlichkeit gemessenen Maße und Koordinaten beziehen sich auf Lagefestpunkte (AP). Diese Festpunkte werden durch Netzverdichtung des TP-Feldes, im einheitlichen Landesbezugssystem RD 83 bestimmt. Die Festpunktkoordinaten sind in analoger oder digitaler Form verfügbar. Ebenso können die dazugehörigen Beschreibungen und AP-Übersichtskarten angefordert werden.

Historische Fortführungsunterlagen

Vermessungshandrisse, Flurbuchcroquis und Flurbuchakten dokumentieren Grenzwiederherstellungen und Flurstücksveränderungen aus früheren Zeiten und sind auch weiterhin Bestandteil des Liegenschaftskatasters. Berechtigte können in erforderlichem Umfang Auskünfte oder Auszüge aus diesen Unterlagen erhalten.

