

# Wo endet das Grundstück?

Immobilien kaufen, besitzen und verkaufen - das ist auch in Wuppertal ein Thema mit vielen Fragezeichen. Führende Marktexperten erklären in der Rundschau, was Anbieter und Interessenten wissen sollten. Heute: Stephan Vollmer über Grundstücksvermessungen und wann sie nötig werden.

Dass Grundstücke Grenzen haben, klingt wie eine Selbstverständlichkeit. Doch im alltäglichen Geschäft mit Immobilien und Bauvorhaben sowie bei Auseinandersetzungen zwischen Nachbarn stellt sich oft heraus, dass gar nicht eindeutig zu erkennen ist, wo denn nun die Grundstücksgrenze ganz exakt verläuft. Unterlagen fehlen und physische Beweise wie zum Beispiel ein Grenzstein sind auch nicht auszumachen. Wenn aber bei solcher Unklarheit der Grundstückseigentümer einen Zaun oder eine Mauer bauen möchte oder ein neues Gebäude im erlaubten Abstand zum nächsten Grundstück errichten will, ist eine Grundstücksvermessung unerlässlich.

Vermessungsrecht ist grundsätzlich Ländersache. Immer aber gilt, dass die kommunalen Katasteräm-

ter für ein solches Verfahren zuständig sind und gegebenenfalls öffentlich bestellte Vermessungsingenieure beauftragt werden. Im vom Katasteramt geführten Liegenschaftsbuch sind alle Liegenschaften eigentlich aufgrund von Vermessungen nachgewiesen und beschrieben. Bauherren können hier notwendige Unterlagen erhalten. Weil es aber - wie oben beschrieben - vorkommt, dass genaue Angaben unvollständig sind, kann ein Grundstückseigentümer bei der Behörde eine so genannte amtliche Grenzanzeige oder eine Grenzvermessung beantragen.

Bei einer amtlichen Grenzanzeige werden alte Grenzen auf Grundlage des Katasternachweises wieder hergestellt. Fehlende Grenzpunkte des Grundstücks werden vorläufig markiert (nicht dauerhaft) und eine beurkundete Skizze wird überreicht. Ein solches Vorgehen ist aber keine Katastervermessung und findet bei eventuellen Grenzstreitigkeiten vor Gericht keine Verwendung.

Die eigentliche Grenzvermessung ist umfangreicher und bietet Rechtssicherheit. Dabei wird in einem ersten Schritt nach alten Abmarkungen gesucht. Bei Bedarf werden alle Punkte ersetzt. Nach Beendigung aller Vermessungsarbeiten findet ein Grenztermin statt. Dabei wird allen betroffenen



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal.

Nachdem der Verlauf der gemeinsamen Grundstücksgrenzen aufgezeigt und es wird eine Skizze der Grenzniederschrift überreicht. Die Unterlagen einer Grenzvermessung übernimmt das Katasteramt in den Liegenschaftsnachweis. Diese Informationen stehen somit zukünftig allen Berechtigten zur Verfügung.

Die Behörde kann für Beleihungsprüfungen und in nachbarrechtlichen Angelegenheiten die Lage von Gebäuden zur Grundstücksgrenze in einer Grenzbescheinigung beschreiben und bescheinigen. Übrigens: Bei falschen Grundstücksgrenzen gibt es kein Wohnheitsrecht, amtliche Nachweise sind unbedingt erforderlich. Die Kosten für eine amtliche Grenzvermessung werden gemäß Gebühren- und Kostenordnung für das Land NRW als Zeitgebühr berechnet.

## INFO

- Alle Experten-Beiträge aus der Rubrik Immobilien-Rundschau finden Sie online auf [wuppertaler-rundschau.de](http://wuppertaler-rundschau.de)