

Informationsblatt zu Qualitätsstufen bei Gebäudeabsteckungen

Vorbemerkung zu dem Begriff „Gebäudeabsteckung“

Die Gebäudeabsteckung ist die vermessungstechnische Übertragung eines geplanten Bauvorhabens in die Örtlichkeit. Übertragen wird sowohl die Geometrie des Bauvorhabens (Länge, Breite) wie auch die Lage auf einem Grundstück. Die Geometrie wird in der Regel durch Bauzeichnungen eindeutig festgelegt. Die Lage auf einem Grundstück wird durch die geplanten bzw. baurechtlich vorgegebenen Abstände zu den Flurstücksgrenzen, dokumentiert im amtlichen Lageplan zum Baugenehmigungsverfahren, definiert.

Vorbemerkung zu dem Begriff „Flurstücksgrenze“

Flurstücksgrenzen werden im Liegenschaftskataster nachgewiesen und basieren auf unterschiedlichen Vermessungen verschiedener Jahrgänge. Durch die Entwicklung hochgenauer Vermessungsmethoden, aber auch durch die gestiegenen Bedürfnisse der Anwender, werden heutzutage bestimmte Qualitätsmerkmale an Flurstücksgrenzen und deren Grenzpunkte gestellt. Wichtige Merkmale sind die amtliche Feststellung von Grenzpunkten sowie die erzielte Genauigkeit bei der Vermessung.

In Abhängigkeit der bei einem Bauvorhaben vorliegenden Qualitätsmerkmale der Flurstücksgrenzen ergeben sich folgende Qualitätsstufen bei Gebäudeabsteckungen:

Qualitätsstufe 1
<p>Grundlage: Die Bezugsgrenzen des Bauvorhabens entsprechen nicht den heutigen Qualitätsmerkmalen, und werden durch eine Grenzfeststellung amtlich festgestellt.</p> <p>Gewährleistung: Die Richtigkeit der Lage und der Geometrie sowie die Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben sind gewährleistet.</p> <p>Fazit: Eine amtliche Grenzfeststellung ist ratsam, da ein Höchstmaß an Rechtssicherheit gegeben ist.</p>
Qualitätsstufe 2
<p>Grundlage: Die Bezugsgrenzen des Bauvorhabens entsprechen nicht den heutigen Qualitätsmerkmalen. Zur Vorbereitung der Absteckung werden die Grenzpunkte der Bezugsgrenzen anhand der Nachweise des Liegenschaftskatasters und der örtlich vorgefundenen Grenzmarken ermittelt, d. h. diese liegen in einer guten Genauigkeit vor, werden aber nicht amtlich festgestellt.</p> <p>Gewährleistung: Die Richtigkeit der Geometrie ist gewährleistet. Die Richtigkeit der Lage sowie die Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben sind eingeschränkt gewährleistet, da durch die fehlende Feststellung die Lage der Grenzen noch veränderbar ist.</p> <p>Fazit: Rechtssicherheit bzw. Haftung nicht gegeben, kann nur empfohlen werden, wenn z. B. geforderte Grenzabstände um zusätzliche „Sicherheitsabstände“ erhöht werden können.</p>
Qualitätsstufe 3
<p>Grundlage: Die Bezugsgrenzen des Bauvorhabens entsprechen nicht den heutigen Qualitätsmerkmalen. Zur Vorbereitung der Absteckung werden die Grenzpunkte der Bezugsgrenzen örtlich aufgesucht, aber nicht überprüft/ermittelt und festgestellt.</p> <p>Gewährleistung: Nur die Richtigkeit der Geometrie ist gewährleistet.</p> <p>Fazit: Rechtssicherheit bzw. Haftung nicht gegeben, daher nur empfehlenswert, wenn zu allen Seiten des Bauvorhabens große „Sicherheitsabstände“ bestehen.</p>