



*Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation informiert  
die Eigentümer von unvermessenen Grundstücken in den  
„Ungetrennten Hofräumen und Hausgärten“ in **Thalwenden***

**Sehr geehrte Grundstückseigentümergehrter,sehr geehrter Grundstückseigentümergehrter,**

**Was sind „Ungetrennte Hofräume und Hausgärten“?**

Die ungetrennten Hofräume sind eine Folge der preußischen Grundsteuerreform vom 21.05.1861. Eine dafür notwendig gewesene fachgerechte Neumessung zur Aufstellung eines entsprechenden Katasters war angesichts der Größe des zu bearbeitenden Gebietes – die „östlichen Provinzen“ Preußens von den thüringischen Gebieten bis Oberschlesien und Ostpreußen – zeitlich unmöglich.

Die Lösung bestand in dem grundsätzlichen Verzicht auf die zeitraubende Vermessung der Einzelgrundstücke in den bebauten Teilen der Städte und Dörfer. Dieses in Deutschland ungewöhnliche Verfahren war möglich, weil in Preußen bebaute Grundstücke nicht der Grundsteuer unterlagen, sondern der von ihr getrennten neuen Gebäudesteuer. Folglich war für diese „ungetrennten“ Gebiete die Kenntnis der genauen Grundstücksgrößen zur Feststellung der „Gebäudesteuernutzungswerte“ entbehrlich.

Die Katasterverwaltungen haben seit Beginn dieses Jahrhunderts viele „Ungetrennte Hofräume und Hausgärten“ durch vermessungstechnische Verfahren verschiedener Art gelöst. Zu einer allgemeinen notwendigen Vermessung hierfür ist es jedoch nie gekommen.

**Warum ist die Auflösung „Ungetrennter Hofräume und Hausgärten“ notwendig?**

Entsprechend § 2, Absatz 2 der Grundbuchordnung sind die Grundstücke nach den amtlichen Verzeichnissen des Liegenschaftskatasters (Gemarkung, Flur, Flurstück) nachzuweisen. Für Anteile an den „Ungetrennten Hofräumen und Hausgärten“ existieren aber diese erforderlichen Angaben nicht. Ursächlich dafür ist, dass diese Bezeichnungen nur für eindeutig abgegrenzte Teile der Erdoberfläche (Flurstücke) vergeben werden können.

Deshalb kann für die Anteile an den „Ungetrennten Hofräumen und Hausgärten“ weder ein amtlicher Auszug aus der Liegenschaftskarte noch eine amtliche Flächengröße bei den registerführenden Behörden (Grundbuchamt, Katasterführende Behörde) erfragt oder durch diese vorgelegt werden.

**Wie kann die Auflösung „Ungetrennter Hofräume und Hausgärten“ zeitnah erfolgen?**

Durch ein vereinfachtes Verfahren wird graphisch und/oder der Vermessung des Besitzstandes ermittelt, wie weit sich unvermessenes Eigentum an „Ungetrennten Hofräumen und Hausgärten“ erstreckt. Die Größe und Lage des unvermessenen Eigentums ergibt sich aus dem Ergebnis der Einigung aller betroffenen Grundstückseigentümergehrter.

Darüber wird ein Protokoll geführt, welches Bestandteil des Aufteilungsbescheides wird. Im Ergebnis des vereinfachten Verfahrens sollen verkehrs- und beleihungsfähige Grundstücke geschaffen werden.

Der Aufteilungsbescheid dient vom Zeitpunkt seiner Feststellung bis zur Übernahme ins Liegenschaftskataster als amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne von § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung.

### **Entstehen für die Grundstückseigentümer Kosten?**

Da der Katasternachweis erstmalig und in vereinfachter Form für diese Grundstücke aufgestellt wird, werden für das Verfahren keine Kosten erhoben.

### **Welcher Rechtsschutz besteht für die Grundstückseigentümer?**

Können sich die Beteiligten über den rechtmäßigen Verlauf der Flurstücksgrenze nicht einigen, wird diese nicht gebildet. In diesem Fall besteht weiterhin die Möglichkeit, eine Klärung über den Verlauf der Flurstücksgrenzen durch die Beschreitung des ordentlichen Rechtswegs herbeizuführen.

Die Rechte und die Eigenverantwortlichkeit der Beteiligten sind in jeder Phase des Verfahrens gesichert. Die Verfahrensführende Stelle kann und darf nicht in das Eigentum der Beteiligten eingreifen.

- Die Ermächtigung der obersten Kataster- und Vermessungsbehörde, ein Verfahren zur Auflösung der ungetrennten Hofräume bestimmen zu dürfen, lässt das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde, gegebenenfalls auch ein anderes Verfahren (z.B. Bodensonderungsgesetz) zu wählen, unberührt.

### **Wie wird das Grundbuch fortgeschrieben? Entstehen dabei Kosten?**

Die in dem Aufteilungsplan bestimmten Grenzen der Grundstücke können nach den allgemeinen Vorschriften verändert werden. Die Veränderungen sind bis zu dessen Übernahme in das amtliche Verzeichnis der Grundstücke – dem Liegenschaftskataster – durch die Katasterführende Behörde im Aufteilungsplan nachzuweisen.

- Die Katasterführende Behörde übersendet dem zuständigen Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift des Aufteilungsbescheides und ersucht das Amt um Eintragung der Rechtsänderung.

Für die Berichtigung des Grundbuches im Ergebnis eines Aufteilungsplanes entstehen keine Kosten.

### **Welche Vorteile ergeben sich für die Beteiligten?**

Durch das vereinfachte Verfahren sollen die Reichweite des unvermessenen Eigentums bestimmt und somit verkehrs- und beleihungsfähige Grundstücke geschaffen werden.

Da der Katasternachweis erstmalig und in vereinfachter Form für diese Grundstücke aufgestellt wird, werden keine Kosten erhoben. Außerdem sollen mit diesem Verfahren die Eigentumsrechtverhältnisse gesichert werden, sodass auch keine Notarkosten oder Umschreibungsgebühren beim zuständigen Grundbuchamt anfallen.

- Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation – Katasterbereich Leinefelde-Worbis – wird in den Gemarkungen mit Anteilen an „Ungetrennten Hofräumen und Hausgärten“ mit den betroffenen Eigentümern Informationsgespräche durchführen. Der Beginn der oben aufgeführten Maßnahme ist für die Gemarkung **Thalwenden** ab **Februar 2012** vorgesehen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Katasterbereich Leinefelde-Worbis