

# Lantmäteriverfahren



## Schwedens größte Werte liegen in seinen Grundstücken.

Aller Grund und Boden Schwedens ist in Grundstücke aufgeteilt. Lantmäteriet (Schwedische Katasterbehörde) hat die Verantwortung für die effiziente und rechtssichere Grundstücksaufteilung und verwaltet Information über die Liegenschaften, deren Eigentümer, Hypotheken etc. Lantmäteriets Grundstücksregister enthält 3,2 Millionen Objekte, die zusammen Schwedens größten finanziellen Wert ausmachen. Diese Informationsverwaltung ermöglicht es, in Schweden schnell und unkompliziert

Grundstücke zu kaufen, zu verkaufen oder zu beleihen.

Durch ein Lantmäteriverfahren kann die Grundstücksaufteilung geändert werden. Beispielsweise können Grundstücke oder Rechte neu gebildet oder geändert werden. Falls mehrere Grundstückseigentümer einen gemeinsamen Bedarf haben, kann dies ebenfalls durch ein Lantmäteriverfahren gelöst werden.

### Durch ein Lantmäteriverfahren werden zweckmäßige Grundstücke gebildet

Lantmäteriet bildet dauerhaft zweckmäßige Grundstücke. Dies kann das Abstecken von neuen Grenzen bedeuten, aber auch die Sicherung des Zugangs zu Wegen und Wasserleitungen für ein Wohnhaus.



*Einige Beispiele für häufig vorkommende Lantmäteriverfahren:*

#### Teilung

- Ein Stück Land wird von einem Grundstück abgetrennt und wird zu einem eigenen Grundstück, das eine eigene Registernummer erhält.
- Form und Größe des neuen Grundstücks werden der beabsichtigten Verwendung angepasst.
- Das neue Grundstück kann in den meisten Fällen hypotheckenfrei gebildet werden, d.h. es wird nicht von den Pfandbriefen des ursprünglichen Grundstücks belastet.
- Der Eintrag ins Grundbuch wird bei Lantmäteriet-Fastighetsinskrivning beantragt.

#### Veränderung

- Ein Stück Land wird von einem Grundstück zu einem anderen geführt. Auch ein ganzes Grundstück kann zu einem anderen Grundstück geführt werden.
- Dienstbarkeiten werden gebildet, geändert oder aufgehoben.
- Gemeinschaftsgrundstücke werden gebildet, geändert oder aufgehoben.
- Wesentliche Bestandteile wie Gebäude oder Bootsstege können von einem Grundstück zu einem anderen überführt werden.

#### Vereinigung

- Zwei oder mehrere Grundstücke, die denselben Eigentümer haben, werden zu einem einzigen Grundstück zusammengelegt, das eine neue Registernummer erhält.

#### Aufteilung

- Ein Grundstück mit mehreren Eigentümern wird so aufgeteilt, dass jeder Eigentümer ein eigenes Grundstück mit einer eigenen, neuen Registernummer erhält.

#### Feststellung von Grenzen und Rechten

- Unklarheiten in der Grundstückseinteilung, v.a. der Lage von Grenzen, können geklärt werden (Grenzfeststellung).
- Die Gültigkeit von Dienstbarkeiten oder Leitungsrechten und deren eventueller Umfang kann bestimmt werden.
- Es kann bestimmt werden, ob Gebäude oder andere Anlagen zu einem Grundstück gehören.
- Der Umfang einer gemeinschaftlichen Anlage kann bestimmt werden.

#### Gemeinsame Anlagen

- Falls mehrere Grundstücke einen gemeinsamen Bedarf haben, eine Anlage zu schaffen oder zu benutzen, kann eine Gemeinschaftsanlage gebildet werden. Dies kann z.B. ein Weg, eine Abwasserleitung, ein Breitbandnetz oder ein Badesteg sein.
- Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten werden zwischen den Grundstücken gemäß Miteigentumsanteil verteilt. Miteigentümer sind die Grundstücke und nicht die Grundstückseigentümer persönlich.
- Die Verwaltung erfolgt entweder durch die Grundstückseigentümer direkt – was völlige Einigkeit in einer Frage voraussetzt – oder durch die Bildung eines Verwaltungsvereins.

## Wie läuft ein Lantmäteriverfahren ab?

Nehmen Sie Kontakt mit Lantmäteriet auf, um die beste Lösung für Ihr Anliegen zu besprechen. Sie erhalten dort Informationen darüber, welche Unterlagen benötigt werden und welche Kontakte Sie selbst aufnehmen müssen. Sie nehmen an dem Prozess teil indem Sie z.B. Unterlagen und Information einreichen.

Der Lantmäteribeamte, der das Lantmäteriverfahren durchführt, prüft und beschließt unparteiisch; er bemüht sich, Lösungen im gemeinsamen Einverständnis

zu finden. In manchen Fällen muss ein Beschluss gefasst werden, ohne dass die Parteien zu einer Einigung gekommen sind. Alle Grundstückseigentümer, Käufer, Inhaber von Rechten und Andere, die von dem Verfahren betroffen sind, werden Sachberechtigte genannt. Sachberechtigte, kommunale Baubehörden und in einigen Fällen auch die Provinzverwaltung, haben das Recht, einen Entschluss gerichtlich zu bestreiten. Ein Lantmäteriverfahren besteht aus grundrechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Maßnahmen.

### So sieht der Prozess aus:



Ein Lantmäteriverfahren nimmt seinen Anfang, wenn ein schriftlicher Antrag bei Lantmäteriet eingereicht wird. Der Verfahrensbeamte bespricht mit dem Antragsteller Umfang, Preis und Zeit für die gewünschte Maßnahme.

Die Berechtigung des Antragstellers und der Parteien wird geprüft. Umfang und Art des Grundstücks, Dienstbarkeiten und andere Rechte, sowie Gemeinschaftsgrundstücke werden untersucht. Geltende Baupläne und Nutzungseinschränkungen werden kontrolliert. Ist der Grund von Hypotheken belastet, muss dies eventuell ebenfalls berücksichtigt werden.

Der Lantmäteribeamte beschließt nach Rückfrage mit der Baubehörde, der Provinzverwaltung und anderen Behörden, ob das Verfahren durchgeführt werden kann.

Das Grundstück muss eventuell besichtigt, abgemarkt und vermessen werden.

Manchmal ist es notwendig, dass der Lantmäteribeamte mit allen Sachberechtigten eine mündliche Besprechung abhält, bevor Lantmäteriet einen Beschluss treffen kann. Der Beamte entscheidet über die veränderte Grundstückseinteilung. Der Beschluss wird in einer Karte und anderen Unterlagen dokumentiert, die Dokumente werden den Sachberechtigten zugeschickt.

Bevor das Ergebnis des Verfahrens rechtskräftig wird, müssen vier Wochen verstreichen. Während dieser Frist hat ein Sachberechtigter die Möglichkeit, den Beschluss gerichtlich anzufechten.

Wenn der Verfahrensbeschluss rechtskräftig geworden ist, wird das Ergebnis im Liegenschaftskataster registriert. Die vollständige Dokumentation einschließlich Protokoll, Karte und Beschreibungen wird den beteiligten Parteien zugeschickt. Die Akte wird im Archiv von Lantmäteriet aufbewahrt.



## Was kostet ein Lantmäteriverfahren?

Die Kosten berechnen sich nach der aufgewendeten Zeit und werden normalerweise von den direkt betroffenen Parteien bezahlt. Der Arbeitsaufwand ist abhängig von der Art der Maßnahme und den Verhältnissen in den betroffenen Grundstücken, wie z.B. eventuellen Gemeinschaftsgrundstücken, unklaren Grundstücksgrenzen, belastenden Rechten und Hypotheken. Eventuelle Vermessungen, mündliche Verhandlungen sowie Absprachen mit anderen Behörden beeinflussen die Kosten des Verfahrens.

Nachdem Ihr Antrag geprüft worden ist, kann in vielen Fällen ein Festpreis angeboten werden.

## Wie lange dauert das?

Sie können den Zeitplan mit dem zuständigen Lantmäteribeamten besprechen. Dieser erklärt Ihnen auch, wie Sie selbst zu einem effektiven Verfahren beitragen können.

## Möchten Sie mehr wissen?

Nehmen Sie gerne Kontakt mit Lantmäteriet auf! Wir haben Büros in ganz Schweden und helfen Ihnen gerne.  
Telefon: +46 (0)771 – 63 63 63 [www.lantmateriet.se](http://www.lantmateriet.se)

# Wortliste

**Grundstück:** Alles Land Schwedens ist in Grundstücke aufgeteilt. Ein Grundstück ist entweder horizontal, oder horizontal und vertikal, eindeutig begrenzt. Zu einem Grundstück können Gebäude, Wald, Gewässer und Anderes gehören. Alle Grundstücke haben eine eindeutige Bezeichnung, beispielsweise Berga 1:8 in der Kommune Lyckeby.

**Grundstücksregister:** Das offizielle Register mit Informationen über alle Grundstücke Schwedens. Es besteht aus fünf Teilen: Allgemeines, Adresse(n), Gebäude, Bestimmungswert und Grundbuch. Für das Register ist Lantmäteriet verantwortlich.

**Lantmäteriet (Registrierungsabteilung):** Hier werden die Eigentümer aller Grundstücke registriert, aber auch Hypotheken und andere Grundbucheintragungen

**Lantmäteribehörde:** Führt Lantmäteriverfahren durch. Neben der staatlichen Behörde gibt es vereinzelt kommunale Katasterbehörden. Die nächstgelegene Behörde finden Sie auf [www.lantmateriet.se](http://www.lantmateriet.se)

**Lantmäteriverfahren:** Umfasst alle Maßnahmen, die ausgeführt werden, um Grundstücke neu zu bilden, zu verändern oder gemeinsame Bedürfnisse zu erfüllen. Ein Lantmäteriverfahren beginnt mit einem Antrag an Lantmäteriet.

**Grundbucheintrag:** Wenn Sie ein Grundstück erworben haben, müssen Sie die Eigentümerschaft registrieren lassen. Die Registrierung muss innerhalb von drei Monaten nach dem Erwerb beantragt werden.

**Gemeinschaftliches Grundstück:** Grund, Gewässer oder Fischereirechte, die gemeinsames Eigentum mehrerer Grundstücke sind, wie z.B. gemeinsamer Wald, gemeinsame Wege oder Sandgruben

**Verwaltungsverein für ein gemeinschaftliches Eigentum:** Ein Verein, der eine Gemeinschaftsanlage oder ein gemeinschaftliches Grundstück verwaltet. Der Verein ist eine juristische Person, deren Teilhaber die beteiligten Grundstücke sind.

**Grunddienstbarkeit:** Das Recht eines Grundstücks ein anderes Grundstück in einzelnen Beziehungen zu nutzen. Dies kann beispielsweise ein Zufahrtsweg sein, private Leitungen, oder die Benutzung eines Brunnens. Es gibt zwei Hauptarten von Dienstbarkeiten: Vertragsdienstbarkeit (durch Vertrag zustande gekommen) oder Offizialdienstbarkeit (durch Behördenbeschluss zustande gekommen)

**Grenzwiederherstellung:** Bereits existierende Grundstücksgrenzen werden durch neue Grenzzeichen in der Örtlichkeit verdeutlicht. Voraussetzung ist, dass die Grenze bereits juristisch einwandfrei nachgewiesen ist; andernfalls ist eine Grenzermittlung notwendig.

L A N T M Ä T E R I E T

