

Informationen und Hinweise zur

Gebäudevermessungspflicht

1. Was ist das Liegenschaftskataster?

Deutschland besitzt ein umfassendes Sicherungssystem für Grundeigentum, welches aufgrund des Grundgesetzes vom Staat vorzuhalten ist ([Art 14, Abs. 1](#): „Das Eigentum wird gewährleistet.“). Die zwei wesentlichen Bestandteile des Sicherungssystems sind:

- das bei den Amtsgerichten geführte **Grundbuch** (als Nachweis der Eigentümer und Belastungen von Grundstücken) sowie
- das bei den Kataster- und Vermessungsbehörden geführte **Liegenschaftskataster** (als Nachweis der räumlichen Lage, Art und Beschaffenheit der Grundstücke und der Gebäude als deren wesentlicher Bestandteil). Es ist als amtliches Verzeichnis der Grundstücke unverzichtbar für die Grundbuchführung.

Das Liegenschaftskataster wird nach landesrechtlichen Vorschriften geführt, in Berlin nach dem „[Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin \(VermGBln\)](#)“. Als Liegenschaften sind **Grundstücke und Gebäude** definiert, welche für die gesamte Landesfläche darzustellen und zu beschreiben sind. Dazu dienen integriert die drei Bestandteile des Liegenschaftskatasters:

- Liegenschaftsbuch
- Flurkarte
- Katasterunterlagen (Vermessungszahlenwerk).

Das Liegenschaftskataster ist gesetzlich als Basisinformationssystem für Verwaltung, Wirtschaft, Recht und Wissenschaft bestimmt, welches von den Vermessungsbehörden für das Land flächendeckend und aktuell bereit

zu halten ist. Es hat insbesondere für den Rechtsverkehr sowie die Beleihung von Grundstücken eine sehr wichtige Funktion und muss dazu die aktuellen Verhältnisse der Liegenschaften lagerichtig nachweisen.

2. Welche Gebäude müssen vermessen werden?

Grundsätzlich sind alle neu errichteten Gebäude zu vermessen. Die Funktion des Liegenschaftskatasters gebietet einen vollständigen und aktuellen Nachweis aller Gebäude. Gleiches gilt für bauliche Veränderungen des Gebäudegrundrisses (z.B. Anbauten).

Gebäude, welche bereits vor In-Kraft-Treten des VermGBln (1.7.1974 bzw. 3.10.1990 im so genannten Beitrittsgebiet) errichtet wurden, werden von Amts wegen und für die Eigentümer kostenfrei vom Vermessungsamt vermessen.

3. Wann müssen Gebäude vermessen werden?

Die Gebäudevermessung ist so früh wie möglich durchzuführen. Sie ist bereits dann durchzuführen, wenn das Gebäude oder die bauliche Veränderung so weit fertiggestellt ist, dass sich der Gebäudegrundriss in Bezug auf die Darstellung in der Flurkarte (1:1.000) nicht mehr wesentlich ändert (d.h. wenn das Gebäude als Rohbau in seinen wesentlichen Strukturen fertig gestellt worden ist). Zu diesem Zeitpunkt sollte die Gebäudevermessung in Auftrag gegeben werden. Die amtliche Lage- und Höhenbescheinigung stellt keine Gebäudevermessung in Sinne des Gesetzes dar. Sofern in einem bauaufsichtlichen Verfahren eine amtliche Lage- und Höhenbescheinigung vorgelegt werden muss, könnte zur Kostenersparnis diese bauordnungsrechtliche Vermessung mit der katasterlichen Gebäudevermessung verbunden werden.

Lagepläne, Baupläne oder die Absteckung vor Baubeginn können eine Gebäudevermessung nicht ersetzen, da diese nur den geplanten Zustand dokumentieren, nicht jedoch das realisierte Gebäude, welches mit exaktem Bezug zum Landeskoordinatensystem zu vermessen ist.

4. Wer ist zur Gebäudevermessung verpflichtet?

Nach dem VermGBln (§ 19 Abs. 2) sind Eigentümer oder Erbbauberechtigte verpflichtet, bei Veränderungen an ihren Liegenschaften an der Fortführung des Liegenschaftskatasters mitzuwirken. Dabei haben sie insbesondere neu errichte-

te Gebäude auf ihre Kosten vermessen zu lassen. Diese Pflicht ruht als öffentliche, grundstücksbezogene Last auf dem betreffenden Grundstück, bis die Gebäudevermessung veranlasst wurde. Sie unterliegt nicht der Verjährung.

Bei einem Eigentümerwechsel geht die Gebäudevermessungspflicht – sofern sie noch nicht erfüllt wurde – auf die neuen Eigentümer über und ist dann von diesen zu erfüllen. Dies schließt evtl. privatrechtliche Ansprüche, z.B. aus einem Bauträgervertrag, gegenüber einem Voreigentümer nicht aus.

Die Pflicht ist eigenständig zu erfüllen; einer speziellen Aufforderung durch das Vermessungsamt bedarf es nicht.

Wenn der Gebäudevermessungspflicht vom Eigentümer nicht nachgekommen wird, muss das Vermessungsamt Mittel des Verwaltungszwangs anwenden und ggf. die Vermessung auf Kosten des Eigentümers durchführen lassen.

Eigentümer sind in folgenden Fällen nicht zur Vermessung verpflichtet:

- ingeschossige Gebäude bzw. bauliche Veränderungen, welche lediglich eine Brutto-Grundfläche (berechnet nach Außenmaßen) von insgesamt bis zu 20m² besitzen,
- Gebäude von geringem Wert (z.B. Terrassenüberdachung, Gartenpavillon) bzw. nur kurzfristiger Verwendung (z.B. Baustelleneinrichtung),
- Gartenlauben in Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz.

5. Wer kann Gebäudevermessungen durchführen?

Gebäudevermessungen zur Fortführung des Liegenschaftskatasters sind hoheitliche Vermessungen und können nur von Vermessungsstellen nach dem Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin durchgeführt werden. Dies sind die Vermessungsbehörden und die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (ÖbVI) in Berlin. Für private Bauherren werden nur die ÖbVI tätig (s. z.B. in den „Gelben Seiten“ unter Vermessung).

6. Was kostet eine Gebäudevermessung?

Die Kosten der Gebäudevermessung sind gesetzlich einheitlich geregelt (ÖbVI-Vergütungsordnung) und ermitteln sich degressiv in Abhängigkeit von der Geschossfläche der zu vermessenden Gebäude. Sie sind damit unabhängig davon, welchen ÖbVI Sie beauftragen. Es werden insbesondere keine Wegekosten berechnet. Sie müssen daher keine Preisvergleiche anstellen.

Auskünfte über die Kosten der Gebäudevermessung gibt Ihnen der ÖbVI Ihrer Wahl. Mit diesem vereinbaren Sie nach Beauftragung den Termin zur Vermessung.

Nach der DIN 276 (Kosten im Hochbau), Kostengruppe 744 und 771 (Baunebenkosten, Vermessungsgebühren für das Liegenschaftskataster) zählen die Kosten zu den anrechenbaren Baukosten und sind entsprechend im Finanzierungskonzept einzuplanen.

7. Rechtsvorschriften zur Gebäudevermessung:

Maßgebliche Rechtsvorschrift ist das Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin (VermGBln) in der Fassung vom 9. Januar 1996 (GVBl. S. 56), das zuletzt durch Gesetz vom 14. März 2016 (GVBl. S. 99) geändert worden ist

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/geoinformation/Vorschriftensammlung/1_1.pdf

Auszug:

§ 19 Fortführung und Erneuerung

- (1) Das Liegenschaftskataster wird durch Eintragung von Veränderungen in die Verzeichnisse und in die Flurkarte fortgeführt.
- (2) Sind auf Grund eines Vertrages, einer Erklärung oder aus anderen Gründen Grenzen neuzubilden, fallen Grenzen weg, wird ein Grundstück bebaut oder baulich verändert oder ändert sich die Nutzung eines Grundstückes oder Gebäudes, so haben die Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Eintragung von Veränderungen in die Verzeichnisse und die Flurkarte erforderlichen Unterlagen auf ihre Kosten anfertigen und der zuständigen Behörde einreichen zu lassen, es sei denn, dass sie die Veränderungen nicht zu vertreten haben.

- (3) Die zuständige Behörde kann zur Erfüllung der Verpflichtung nach Absatz 2 eine Frist setzen, nach deren fruchtlosem Ablauf sie das Erforderliche auf Kosten des Verpflichteten zu veranlassen hat.

Die Gebäudedefinition ergibt sich aus den Berliner Ausführungsvorschriften über die Vermessung von Gebäuden vom 8.5.2007 (AV Gebäudevermessung, Amtsblatt S. 1493):
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/geoinformation/Vorschriftensammlung/5_3_1_1.pdf

Auszug:

Nr. 1.1. (3) : Gebäude sind oberirdische bauliche Anlagen, die selbständig benutzbar und überdacht sind, von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen, sowie von einiger Beständigkeit und mit dem Erdboden fest verbunden sind.

8. Haben Sie noch Fragen?

Die für Sie örtlich zuständige Vermessungsstelle berät Sie gerne:

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Telefon: (030) 9029-14199

Fax: (030) 9029-14250

E-Mail: vermessung@charlottenburg-wilmersdorf.de

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Telefon: (030) 90298-2086

Fax: (030) 90298-2292

E-Mail: vermessung@ba-fk.berlin.de

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Telefon: (030) 90296-4133

Fax: (030) 90296-6159

E-Mail: post.vermessung@lichtenberg.berlin.de

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Telefon: (030) 90293-5381

Fax: (030) 90293-5355

E-Mail: vermessung@ba-mh.berlin.de

Bezirksamt Mitte von Berlin

Telefon: (030) 9018 -33649

Fax: (030) 9018-33636

E-Mail: vermal@ba-mitte.berlin.de

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Telefon: (030) 90239-3494

Fax: (030) 90239-2604

E-Mail: Fachbereich.Vermessung@bezirksamt-neukoelln.de

Bezirksamt Pankow von Berlin

Telefon: (030) 90295-4303

Fax: (030) 90295-4302

E-Mail: vermessung@ba-pankow.berlin.de

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Telefon: (030) 90294-3105

Fax: (030) 90294-3424

E-Mail: vermessung@reinickendorf.berlin.de

Bezirksamt Spandau von Berlin

Telefon: (030) 90279-2163

Fax: (030) 90279-2926

E-Mail: vermessung@ba-spandau.berlin.de

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Telefon: (030) 90299-5487 oder -6243

Fax: (030) 90299-6111

E-Mail: kataster@ba-sz.berlin.de

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Tel.: (030) 90277-6504

Fax: (030) 90277-7822

E-Mail: post.vermessung@ba-ts.berlin.de

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Telefon: (030) 90297-2183 oder -2130

Fax: (030) 90297-2005

E-Mail: vermessung@ba-tk.berlin.de