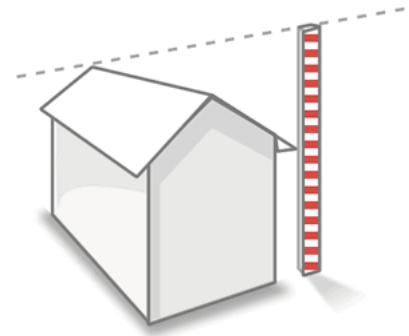


Gebäudeeinmessung

– nach § 21 Hess. Vermessungsgesetz

1. Allgemeines

Die Verpflichtung zur Einmessung eines Gebäudes ist im Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (HVGG) von 2007 festgeschrieben. Diese Verpflichtung ist keineswegs neu, sondern besteht in Hessen seit 1876. Damals war in einem Gesetz zur Erfassung der Grundstücke und Immobilien die Verpflichtung zur Einmessung der Gebäude definiert.



2. Historische Entwicklung

Die Verpflichtung zur Registrierung der Liegenschaften in unserem Raum ist auf Napoleon zurückzuführen. Ursprünglich sollte mit der kartographischen Aufnahme und Darstellung der Liegenschaften eine gerechte Grundlage für die Besteuerung des Grund und Bodens geschaffen werden. So entstanden Kartenwerke und Listen mit objektiven Angaben, die den Maßstab für die Berechnung der Steuern darstellten. In der Folgezeit wurde mehr und mehr erkannt, dass auf diesen Grundlagen eine gute erweiterte Dokumentation erstellt werden konnte. So wurden Gebäude, Nutzungsartenbegrenzungen, Bodenschätzungs- und Ertragswerteintragungen und andere Merkmale, die zu dem Grundstück gehören, erfasst und dargestellt. Mit der frühen gesetzlichen Verpflichtung wurde ein nahezu lückenloses Werk erstellt, das für eine Vielzahl staatlicher Aufgaben die Grundlage stellt. Das Gesamtwerk ist das Liegenschaftskataster, das aus Karten-, Bücher- und Zahlendokumentationen besteht.

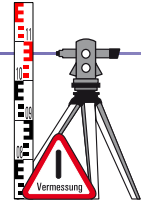
3. Gesetzliche Grundlage

Die Aufstellung und Führung des Liegenschaftskatasters ist nach der Verfassung der Bundesrepublik Deutschland in die Zuständigkeit der Länder gelegt. Alle Länder haben davon Gebrauch gemacht und durch Fachgesetze Regelungen für die Aufstellung eines Liegenschaftskatasters für ihren Hoheitsbereich erlassen. In vielen Fällen geschah dies bereits in den 50er Jahren und wurde mittlerweile fortgeschrieben und novelliert. Für Hessen ist das Hessische Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (HVGG) von 2007 die gesetzliche Grundlage, die den Eigentümer zur Einmessung des Gebäudes und der Übernahme der dabei entstehenden Kosten verpflichtet.

4. Motive zur Einmessungspflicht

Die Regelungs- und Steuerungsaufgaben des Staates nehmen mit der zunehmenden Begrenzung unserer Lebensräume zu. Um ihre Aufgaben erfüllen zu können, müssen die fachlichen und politischen Entscheidungsträger des Staates solides Grundlagenmaterial haben, das zeitnah und lückenlos die Ausgangslage dokumentiert.

Handelt es sich um Fragen aus der Stadtbauplanung, so ist die Kartendokumentation ein zentrales Auskunftswerk, das Aussagen über Bebauungsdichte, Bebauungsvolumen, die



Höhen der Bebauung und die Erschließungsmöglichkeit der Bauflächen ermöglicht. Diese Aufgabe kann aber nur erfüllt werden, wenn sichergestellt ist, dass die Dokumentation vollständig und aktuell ist.

Hier wird deutlich, dass die Darstellung des aktuellen Gebäudebestandes zunächst der Erfüllung staatlicher Aufgaben dient. Der bauwillige Bürger hat seinen Vorteil dann, wenn er sein Baugesuch stellt und hierfür Kartengrundlagen mit aktuellem Gebäudebestand auch der gesamten Nachbarschaft vorlegt, die dann eine beschleunigte Entscheidung über das Maß seiner geplanten Neubaumaßnahme zulässt. An dieser Stelle zeigt sich deutlich die Notwendigkeit einer gesetzlichen Regelung zur Verpflichtung des Bauherren, die Gebäudeeinmessung zu veranlassen.

5. Messverfahren zur Gebäudeeinmessung

Die Fachverwaltungen der Länder haben für Art und Umfang der Durchführung der Einmessung technische Verfahren und Messmethoden definiert, die darüber Auskunft geben, mit welcher Präzision und in welchem Detailumfang der neue Baukörper zu erfassen ist. In Grenznähe muss ein eindeutiger Bezug zur Grundstücksgrenze hergestellt werden.

Die Ergebnisse der Gebäudeeinmessung können so auch für baurechtliche Fragestellungen für das neu erstellte Gebäude selbst bzgl. seiner Ausdehnung, seiner Stellung zu Abstandsbegrenzungen auf dem Baugrundstück (z.B. Baulinie, Baugrenze, Abstandsflächen) und zu Abstandsfestsetzungen zu benachbarten Bezugslinien, die das Nachbarrecht schützen, verwendet werden.

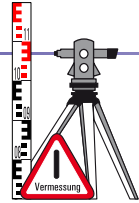
6. Antragsverfahren, Kostenpflicht

Generell wird im § 21 (1) des HVGG die Pflicht des Eigentümers zur Gebäudeeinmessung festgeschrieben. Im § 21 (2) wird bestimmt, dass die Einmessung nur von einer Vermessungsstelle nach § 15 HVGG durchgeführt werden kann. Dies sind insbesondere die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (ÖbVI) und auch die Ämter für Bodenmanagement. Diese Stellen sind legitimiert, vermessungstechnische Sachverhalte an der Grundstücksgrenze festzustellen. Weiterhin ist auch die Kostenpflicht geregelt. Kostenpflichtig ist, wer zum Zeitpunkt der Einmessung Eigentümer des Gebäudes ist. Grundlage für die Abrechnung ist die hessische Verwaltungskostenordnung.

7. Hessische Bauordnung (HBO) – Hessisches Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (HVGG)

In der Praxis zeigt sich oftmals Unverständnis bei den Bauherren über die Notwendigkeit der Gebäudeeinmessung. In Verbindung mit der aktuellen Baumaßnahme wird die Einmessung als überflüssig empfunden, da doch mit der Gebäudeabsteckung nach § 65 Hessische Bauordnung die Gewähr gegeben ist, dass die Stellung des Gebäudes den Festsetzungen in der Baugenehmigung entspricht. Bei diesen Überlegungen ist jedoch folgendes zu beachten:

Im Zuge der Gebäudeabsteckung vor Baubeginn nach HBO wird in der Regel die Rohbauvermessung des Gebäudes in die Örtlichkeit übertragen. Der Regelfall sollte sein, dass diese Angaben baulich realisiert werden. Tatsächlich gibt es in der Bauerstellung selbst Ausführungstoleranzen oder sogar auf Grund kurzfristiger Entscheidungen Maßveränderungen am Gebäude, die im Sinne des Baurechtes unwesentlich sind.



Fatal wäre, diese Planvorstellungen als Bestand zu übernehmen.

Hier kann nur über die Gebäudeeinmessung die tatsächliche Ausdehnung des erstellten Objektes festgestellt werden. Gleichzeitig werden diese Messergebnisse zur Dokumentation in den Unterlagen des Liegenschaftskatasters archiviert.

8. Sonderfälle

Die gesetzliche Bestimmung zur Gebäudeeinmessung ist in der Vergangenheit gebietsweise nur ungenügend überwacht und vollzogen worden. Dies führt in vielen Fällen dazu, dass im Zuge eines Ortsvergleiches bezüglich der Vollständigkeit des Gebäudebestandes zwischen der Kartendarstellung und der Örtlichkeit Abweichungen festgestellt werden.

In diesen Fällen muss die Vermessungsstelle, die diesen Sachverhalt feststellt, den noch nicht eingemessenen Gebäudebestand nacherfassen. Vielfach handelt es sich dabei um Anbauten, Garagen oder Nebengebäude. Die Vermessungsstelle kann ohne konkreten Auftrag die notwendigen Maßnahmen vollziehen und dem Eigentümer die Kosten hierfür in Rechnung stellen. Das Verfahren und die Legitimation sind im Vermessungsgesetz geregelt. Auch die Frage des Kosteneinzuges im Falle einer Zahlungsverweigerung wurde per Gesetz geregelt. Danach helfen die Kreiskassen bei den Landratsämtern bei der Eintreibung der Gebühren.

Dieses Vorgehen lässt sich in der Praxis oft schwer vermitteln. Die negative Bewertung trifft sowohl die Vermessungsstelle ("... habt ihr sonst nichts zu tun ...") als auch die zuständige Katasterverwaltung (".... seit 30 Jahren steht die Garage schon und das merkt ihr erst jetzt..."). Nicht nur das Image der Verwaltung wird negativ belastet, es entstehen auch landesweit gesehen erhebliche unwirtschaftliche Effekte durch notwendige Schriftsätze, mündliche Erklärungen und andere Maßnahmen, die das Verständnis der Betroffenen für die Amtsmaßnahme erwirken sollen. Oft ohne Erfolg!

Eine interessante Regelung hierzu wurde in Rheinland-Pfalz gefunden und umgesetzt. Bedienstete der Katasterverwaltung stellen Abweichungen zwischen Karte und Örtlichkeit in einer ganzen Ortslage fest und vergeben im Zuge eines Werkvertrages die Bearbeitung der Gebäudeeinmessungen an die zugelassenen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure.

9. Ausblick

Die Erfassung und Darstellung des Gebäudes bzw. des kompletten Gebäudebestandes eines Grundstückes in den Nachweisen des Liegenschaftskatasters wird in der Zukunft noch an Bedeutung gewinnen. Der Gebäudebestand als markanter und sichtbarer Bestandteil des Grundstückes ist im neuzeitlich geführten Datenbestand sehr gut als Informationsträger für eine Reihe von planungsrelevanten Bewertungs- und Beschreibungsadressen geeignet.

Um diesen Erfordernissen Rechnung tragen zu können, ist es wichtig, dem betroffenen Bürger die Notwendigkeit der Gebäudeeinmessung zu vermitteln.