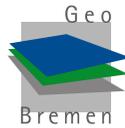


Landesamt

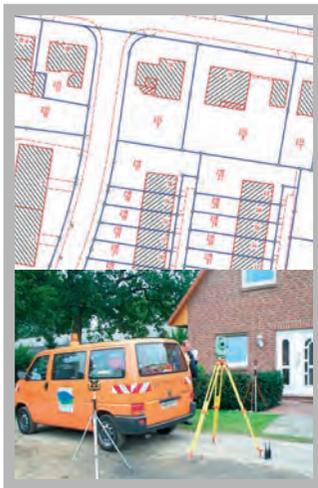


GeoInformation Bremen

Gebäudeeinmessungspflicht

Was Sie darüber
wissen sollten

INFOBLATT



■ ■ ■ Warum muss das neue Gebäude vermessen werden?

Das Liegenschaftskataster dient zusammen mit dem Grundbuch der Sicherung des Eigentums an den Liegenschaften (Flurstücke und Gebäude). Aus diesem Grund schreibt das Vermessungs- und Katastergesetz vor, dass im Liegenschaftskataster alle Liegenschaften des Landes darzustellen und zu beschreiben sind. Das Kataster soll so geführt werden, dass es als Basisinformationssystem für eine Vielzahl von Anforderungsbereichen in Wirtschaft, Planung und Rechtsverkehr dienen kann. Hierzu zählt z.B. auch die Beleihung eines bebauten Grundstücks. Dies wird erschwert, bzw. ist nicht möglich, wenn beispielsweise ein Gebäude nicht in der Liegenschaftskarte nachgewiesen ist. Um einen aktuellen Gebäudebestand, der also einen sehr bedeutenden Teil des Liegenschaftskatasters darstellt, führen zu können, besteht die gesetzliche Pflicht, Gebäude nach der Fertigstellung einmessen zu lassen.

■ ■ ■ Wer ist verpflichtet die Gebäudeeinmessung zu veranlassen?

Nach dem Vermessungs- und Katastergesetz (§11 Abs. 2) sind Gebäudeeigentümer verpflichtet, ihre Gebäude auf ihre Kosten einmessen zu lassen. Diese Verpflichtung ruht solange als öffentliche Last auf dem betreffenden Grundstück, bis das Gebäude im Liegenschaftskataster nachgewiesen ist, d.h. sie geht bei einem Eigentumswechsel auch auf den neuen Eigentümer über.

■ ■ ■ Wo kann man die Gebäudeeinmessung beauftragen?

Sie können mit der Gebäudevermessung die Katasterbehörde GeoInformation Bremen oder einen im Land Bremen zugelassenen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) beauftragen. Die Gebühren für die Vermessung sind unabhängig davon, wen sie mit der Einmessung beauftragen gleich. Sie sind in der Kostenverordnung für das amtliche Vermessungswesen und die Gutachterausschüsse nach dem Baugesetzbuch festgelegt und richten sich nach dem Gebäudewert bzw. den Baukosten. Sie können die Vermessung auch schon vor Errichtung des Gebäudes (z.B. zusammen mit dem Lageplan oder der Gebäudeabsteckung) beauftragen.

■ ■ ■ Welche Gebäude sind nach dem Gesetz einzumessen?

Gebäude, die nach 1969 errichtet wurden, unterliegen der Einmessungspflicht und sind gebührenpflichtig einzumessen. Gebäude in diesem Sinne sind alle Bauwerke

mit Wohn- Aufenthalts-, Schutz- oder Nutzräumen, die räumlich umschlossen und ausreichend beständig und standfest sind. Hierzu zählen u.a. auch Garagen, Anbauten, Wintergärten sowie alle bedeutenden Grundrissveränderungen. Falls Sie Fragen zur Einmessungspflicht haben, geben wir oder ein ÖbVI Ihnen gern weitere Auskunft.

■ ■ ■ Wann muss die Gebäudevermessung erfolgen?

Um die Aktualität des Liegenschaftskatasters zu gewährleisten, soll die Vermessung unmittelbar nach Abschluss der baulichen Tätigkeit durchgeführt werden. Das Gebäude kann bereits dann vermessen werden, wenn es sich noch im Bau befindet, die Außenwände aber schon erstellt sind; dabei können im Ausnahmefall abschließende Maßnahmen (Verputz, Fassadenverkleidung) rechnerisch berücksichtigt werden.

■ ■ ■ Wie läuft das Gebäudeeinmessungsverfahren ab?

Nachdem Sie den Antrag auf Gebäudeeinmessung bei GeoInformation als zuständiger Katasterbehörde oder bei einem ÖbVI gestellt haben, werden zunächst die Vermessungsunterlagen vorbereitet. Ein Vermessungstrupp vermisst vor Ort den Grundriss und die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück. Die Vermessungsergebnisse werden danach häuslich aufbereitet, ausgewertet und geprüft. Daraufhin werden die Ergebnisse in das Liegenschaftskataster übernommen, die Liegenschaftskarte und eventuell auch das Liegenschaftsbuch (z.B. Änderung der Nutzung oder der Lagebezeichnung) werden berichtigt. Die Fortführung des Liegenschaftskatasters wird Ihnen bekanntgegeben und die Kosten erhoben.



■ ■ ■ Wer kann dem Bauherrn weitere Fragen beantworten?

Sie können sich in Fragen bezüglich Gebäudevermessungen sowie der anderen Leistungen des öffentlichen Vermessungswesens an die Katasterbehörde GeoInformation Bremen oder an einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur wenden. Eine Übersicht über die im Lande Bremen zugelassenen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure finden Sie u.a. in Ihrem Branchentelefonbuch unter Vermessungsbüros.

■ ■ ■ **Haben Sie weitere Fragen?**

GeoInformation Bremen steht Ihnen gerne für Auskünfte zur Verfügung. Bitte wenden Sie sich an:

Auskunftsstelle
 Tel.: 0421- 361- 78682
 Fax: 0421- 361- 96007
 E-mail:vermessung@geo.bremen.de

Sie können uns auch persönlich aufsuchen:

GeoInformation Bremen
 Lloydstraße 4
 28217 Bremen

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage:
www.geo.bremen.de

Stand: 05.05.2023



■ ■ ■ **Was kostet eine Gebäudeeinmessung nach der Kostenverordnung (VermWertKostV) ?**

Die Gebühr für die Gebäudeeinmessung wird nach den durchschnittlichen Bau- / Herstellungskosten ermittelt. Das sind die Kosten, die auch als Grundlage für die Baugenehmigungsgebühr von der Bauordnungsbehörde festgestellt wurden. Nebenkosten (z.B. Architektenhonorar, Baugenehmigungsgebühr) werden nicht berücksichtigt. Eigenleistungen sind so zu bewerten, als seien sie von einer Firma ausgeführt worden.

Die Gebühren sind gestaffelt und setzen sich aus den Positionen: Durchführung der Vermessung, Zugriff auf die Unterlagen, Übernahme in die Katasterwerke sowie der Umsatz- / Mehrwertsteuer zusammen. Die Umsatzsteuer wird nur auf Kosten für die Durchführung der Vermessung erhoben; Zugriff auf die Unterlagen und Übernahme in die Katasterwerke sind mehrwertsteuerfrei.

■ ■ ■ **Die Gebühren für die Vermessung und Bearbeitung staffeln sich wie folgt:**

| | |
|--|----------------------|
| Baukosten 0 bis 20.000 € (geringe Anbauten, Garagen, kleine Nebengebäude) | 468,30 € |
| Baukosten 20.001 bis 50.000 € (z.B. gr. Garagen, Anbauten, Wintergärten) | 612,90 € |
| Baukosten 50.001 bis 250.000 € (z.B. Einfamilienhäuser, gr. Anbauten) | 1.353,50 € |
| Baukosten 250.001 bis 500.000 € (z.B. Hallen, große Villen u.ä.) | 1.751,00 € |
| Baukosten 500.001 bis 1.000.000 € (Mehrfamilienhäuser u.ä.) | 2.705,00 € |
| Baukosten 1.000.001 bis 5.000.000 € (Mehrfamilienhäuser u.ä.) | 5.789,60 € |
| Baukosten 5.000.001 bis 10.000.000 € (Mehrfamilienhäuser u.ä.) | 10.527,80 € |
| Baukosten über 10.000.000 € je weitere angefangene (Mehrfamilienhäuser u.ä.) 5 Mio. € zuzüglich dem vorhergehenden | Gebührensatz 1.590 € |

Die aufgeführten Gebührenbeträge beinhalten die gültige Umsatzsteuer von z.Z. 19 %. (Stand 1.1.2007)

Grundlage:
 "Kostenverordnung für das amtliche Vermessungswesen und die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (VermWertKostV) vom 25. November 2014 (Brem.GBl. 2014, S. 739), zuletzt geändert durch Geschäftsverteilung des Senats vom 20. Oktober 2020 (Brem.GBl. S. 1172)"

Auszüge aus dem "Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG)"

Vom 16. Oktober 1990 (Brem.GBl. 1990, S. 313), zuletzt geändert durch Geschäftsverteilung des Senats vom 20. Oktober 2020 (Brem.GBl. S. 1172)

§ 4 Inhalt und Zweck des Liegenschaftskatasters

(1) Das Liegenschaftskataster ist für das Landesgebiet so einzurichten und fortzuführen, dass es den Anforderungen des Rechtsverkehrs, der Verwaltung und der Wirtschaft an ein Basisinformationssystem gerecht wird. Dabei sind insbesondere die Bedürfnisse der Planung und Bodenordnung, der Ermittlung von Grundstückswerten sowie des Umwelt- und Naturschutzes angemessen zu berücksichtigen. Das Liegenschaftskataster hat zu diesen Zwecken insbesondere darzustellen und zu beschreiben

1. sämtliche Grundstücke, Flurstücke und Gebäude. Grundstücke können aus mehreren Flurstücken bestehen.

§ 7 Fortführung und Erneuerung des Liegenschaftskatasters

(1) Das Liegenschaftskataster ist durch Fortführung stets auf dem neuesten Stand zu halten.

§ 11 Pflichten des Grundstückseigentümers

(1) Wirken sich Veränderungen an Grundstücken auf die Nachweise des Liegenschaftskatasters aus, so haben die Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten und Gebäudeeigentümer der Katasterbehörde auf Anforderung alle zur Führung des Liegenschaftskatasters erforderlichen Angaben zu machen.
 (2) Wird ein Gebäude neu errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so ist der Gebäudeeigentümer verpflichtet, das Gebäude auf seine Kosten von der Katasterbehörde oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur einmessen zu lassen. Sofern ein Gebäudeeigentümer die Einmessung nicht innerhalb von sechs Monaten nach Baubeginn selbst veranlasst, ist die Katasterbehörde berechtigt, die Einmessung von Amts wegen vorzunehmen oder vornehmen zu lassen und Kostenerstattung zu verlangen. Erstattungspflichtig ist, wer zum Zeitpunkt der Einmessung Gebäudeeigentümer ist. Das Recht der behördlichen Vermessungsstellen im Sinne von § 2 Abs. 4, die Einmessung selbst vorzunehmen, bleibt unberührt.

§ 13 Betreten des Grundstückes

(1) Die mit den örtlichen Arbeiten zur Durchführung dieses Gesetzes beauftragten Personen und deren Hilfskräfte sind berechtigt, Grundstücke und bauliche Anlagen zu betreten und dabei die für die Vermessung erforderlichen Arbeiten vorzunehmen. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.
 (3) Die Absicht, Grundstücke oder bauliche Anlagen zu betreten oder zu befahren, soll den Grundstückseigentümern, Erbbauberechtigten, Gebäudeeigentümern oder Nutzungsberechtigten vorher mitgeteilt werden; davon kann in Einzelfällen mit Rücksicht auf die Betroffenen, den mit der Mitteilung verbundenen Aufwand und den zügigen Ablauf der örtlichen Arbeiten abgesehen werden.

§ 22 Vorlage- und Unterrichtungspflicht

(3) Zur Sicherung der Fortführung des Liegenschaftskatasters hat die für die Erteilung der Baugenehmigung zuständige Behörde die Katasterbehörde über die Errichtung oder Änderung von Gebäuden zu unterrichten und die Gebäudeeigentümer auf die Einmessungspflicht nach § 11 hinzuweisen.

§ 24 Ordnungswidrigkeit

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 5. seinen Pflichten nach § 11 trotz Aufforderung ganz oder teilweise nicht nachkommt,