

Informationen über die Gebäudeeinmessungspflicht

Dieses Merkblatt enthält wichtige gesetzliche Bestimmungen¹ für Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer.

Das Eigentum an Grund und Boden unterliegt der staatlichen Gewährleistung. Aus diesem Grund führen die hessischen Ämter für Bodenmanagement zum landesweiten Nachweis aller Grundstücke und Gebäude ein Liegenschaftskataster, in dem die Grundstücksgrenzen und die Gebäudegrundrisse auf der Basis örtlicher Vermessungen in hoher Qualität und Genauigkeit dokumentiert sind. Das Liegenschaftskataster dient somit auch dem Schutz Ihrer persönlichen Eigentumsrechte.

Damit die Ämter für Bodenmanagement den Gebäudenachweis im Liegenschaftskataster stets auf dem neuesten Stand halten können, hat der Gesetzgeber die Eigentümerinnen und Eigentümer von neu errichteten oder im Grundriss veränderten Gebäuden verpflichtet, eine dazu befugte Vermessungsstelle (öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin oder öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Amt für Bodenmanagement) mit der kostenpflichtigen² Einmessung³ zu beauftragen. Die beauftragte Vermessungsstelle leitet zu diesem Zweck ein entsprechendes Verfahren ein.

Ist der Rohbau fertig gestellt und die Gebäudeeinmessung trotz einer schriftlichen Aufforderung nicht in Auftrag gegeben worden, sind die Vermessungsstellen berechtigt, auch ohne Auftrag (von Amts wegen) tätig zu werden und die Kosten den Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümern in Rechnung zu stellen. Die Vermessungsstellen sind gehalten, ein Gebäudeeinmessungsverfahren von Amts wegen auch ohne vorherige schriftliche Aufforderung der Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer einzuleiten, wenn sie auf dem betreffenden Grundstück bereits eine andere Vermessung auf Antrag auszuführen haben oder das betroffene Gebäude in einer von ihnen zu fertigenden Bauvorlage darzustellen ist.

Sollten Sie weitergehende Informationen wünschen, wenden Sie sich bitte an Ihr zuständiges Amt für Bodenmanagement. Auskünfte zur Gebäudeeinmessungspflicht erteilen auch die in Hessen zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und Vermessungsingenieure.

¹ Rechtsgrundlage ist das Hessische Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602) - siehe Information auf Seite 2 und 3 mit den für die Gebäudeeinmessung relevanten Paragraphen.

² Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom 19. November 2012 (GVBl. S. 484, 2013 S. 44), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).

³ Eine vor Baubeginn durchgeführte Absteckung des Bauvorhabens ersetzt nicht die Einmessung des tatsächlich errichteten Gebäudes.

Auszug aus dem Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetz

vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)

Vierter Abschnitt Liegenschaftskataster

§ 9 Allgemeines

(1) Im Liegenschaftskataster werden Liegenschaften für das gesamte Landesgebiet flächendeckend und vollständig nachgewiesen. Liegenschaften sind alle Flurstücke sowie die Gebäude, die liegenschaftsrechtlich bedeutsam sind. Durch Rechtsverordnung können nähere Regelungen darüber getroffen werden, welche Gebäude liegenschaftsrechtlich bedeutsam sind.

(2) ...

§15 Zuständigkeit

(1) Die unteren Kataster- und Vermessungsbehörden führen das Liegenschaftskataster.

(2) Liegenschaftsvermessungen ausführen und öffentliche Urkunden zur Fortführung des Liegenschaftskatasters aufstellen dürfen

1. die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und Vermessungsingenieure,
2. die Kataster- und Vermessungsbehörden,
3. ...

Sechster Abschnitt Pflichten und Befugnisse

§ 21 Aktualität des Nachweises von Gebäuden

(1) Wird ein im Liegenschaftskataster nach § 9 Abs. 1 nachzuweisendes Gebäude neu errichtet oder im Grundriss verändert, haben die betreffenden Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer bis zu dem Zeitpunkt, in dem die tragenden Teile und die Dachkonstruktion vollendet sind (Fertigstellung des Rohbaus), die zur Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderliche Gebäudeeinmessung und die anschließende Fortführung des Liegenschaftskatasters zu veranlassen.

(2) Die Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer beauftragen dazu eine Behörde oder Person nach § 15 Abs. 2. Diese führen die Gebäudeeinmessung im Rahmen eines Gebäudeeinmessungsverfahrens aus. Das Gebäudeeinmessungsverfahren beginnt mit seiner Eintragung in einem bei der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde zentral zu führenden Gebäudeeinmessungsregister. Die Eintragung erfolgt durch die auftragnehmende Behörde oder Person nach § 15 Abs. 2 und kann frühestens zum Zeitpunkt vorgenommen werden, in dem der Raumbezug und die geometrische Begrenzung des Gebäudes durch Liegenschaftsvermessung ermittelt werden kann.

(3) Ist eine Eintragung nach Abs. 2 Satz 3 bis zur Fertigstellung des Rohbaus und eine Eintragung nach Satz 3 nicht erfolgt, kann eine Behörde oder Person nach § 15 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 2 die Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer schriftlich über ihre Verpflichtung nach Abs. 1 unterrichten.



Dabei sind die Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer darauf hinzuweisen, dass das Gebäudeeinmessungsverfahren und die weiteren zur Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderlichen Maßnahmen von Amts wegen eingeleitet werden können, wenn sie ihrer Verpflichtung nach Abs. 1 nicht innerhalb von 21 Tagen nach der Unterrichtung nachkommen. Die Unterrichtung nach Satz 1 und 2 ist durch die tätig gewordene Behörde oder Person nach § 15 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 2 in das Gebäudeeinmessungsregister einzutragen. Für die Bekanntgabe der Unterrichtung nach Satz 1 und 2 gilt § 41 Abs. 2 des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes entsprechend. Ist eine Eintragung nach Abs. 2 Satz 3 nicht erfolgt und die Frist nach Satz 2 abgelaufen, kann die Behörde oder Person nach § 15 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 2, die die Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer nach Satz 1 und 2 unterrichtet hat, das Gebäudeeinmessungsverfahren und die weiteren zur Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderlichen Maßnahmen von Amts wegen einleiten.

(4) Unter der Voraussetzung, dass eine Eintragung nach Abs. 2 Satz 3 bis zur Fertigstellung des Rohbaus nicht erfolgt ist, soll die Behörde oder Person nach § 15 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 2 von Amts wegen tätig werden, wenn sie

1. auf dem betreffenden Grundstück bereits eine andere Liegenschaftsvermessung auf Antrag auszuführen hat oder
2. Bauvorlagen oder eine Vorlage nach § 7 Abs. 3 Satz 1 der Hessischen Bauordnung zu fertigen hat, in denen das betroffene Gebäude darzustellen ist.

Abs. 3 findet keine Anwendung.

(5) Die Kostenschuld für die Gebäudeeinmessung und die anschließende Fortführung des Liegenschaftskatasters entsteht zum Zeitpunkt der Vermessung des Gebäudes. Kostenschuldnerin oder Kostenschuldner ist, wer zu diesem Zeitpunkt Gebäudeeigentümerin oder Gebäudeeigentümer ist.

(6) Durch Rechtsverordnung werden nähere Regelungen über das Gebäudeeinmessungsverfahren, insbesondere den Zeitpunkt, in dem die Gebäudeeinmessung abgeschlossen sein muss, und die Fortführung des Liegenschaftskatasters getroffen.

§ 22

Betreten von Grundstücken und baulichen Anlagen

(1) Um die erforderlichen Arbeiten zur Durchführung dieses Gesetzes auszuführen, sind die damit Beauftragten berechtigt, Grundstücke und bauliche Anlagen zu betreten und gegebenenfalls zu befahren. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber betreten werden.

(2) ...

