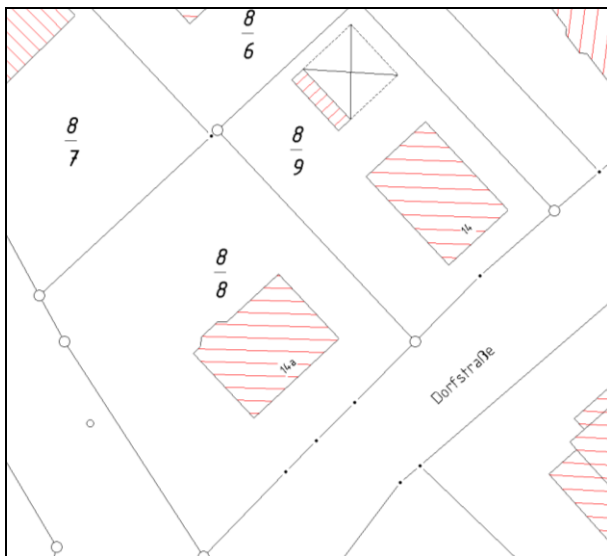
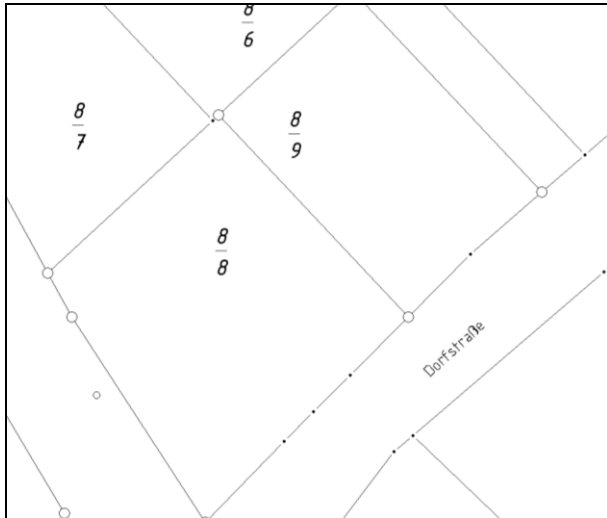


Was Sie über die Pflicht der Gebäudeeinmessung wissen sollten



Warum muss Ihr Gebäude im Liegenschaftskataster nachgewiesen sein?

Im Liegenschaftskataster sind für das Landesgebiet alle Flurstücke und Gebäude (Liegenschaften) nachzuweisen. Der Nachweis der Liegenschaften umfasst ihre Ordnungsmerkmale, geometrische Begrenzung, Lagebezeichnung, Nutzung, Flächengröße und wesentliche topographische Merkmale. (§ 22 Abs. 1 GeoVermG M-V) Das Liegenschaftskataster unterstützt die Sicherung des Eigentums und anderer Rechte an Grundstücken und Gebäuden und dient dem Grundstücksverkehr und der Ordnung von Grund und Boden. (§ 23 Abs. 1 GeoVermG M-V) Das Liegenschaftskataster ist amtliches Verzeichnis der Grundstücke nach § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung. (§ 23 Abs. 1 GeoVermG M-V) Das Liegenschaftskataster ist fortzuführen, wenn die für die Liegenschaften nachgewiesenen tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse verändert worden sind oder verändert werden sollen. (§ 32 Abs. 1 GeoVermG M-V)

Ab wann unterliegen Gebäude der Nachweispflicht im Liegenschaftskataster?

Seit Inkrafttreten des Vermessungs- und Katastergesetzes am 12.08.1992 besteht eine Nachweispflicht für bauliche Anlagen. Gebäude oder Gebäudeteile, die ab diesem Zeitpunkt fertig gestellt wurden, unterliegen dieser Pflicht.

Was zählt zu den im Liegenschaftskataster nachzuweisenden baulichen Anlagen?

Gebäude im Sinne des Geoinformations- und Vermessungsgesetzes M-V sind selbständig benutzbare, überdachte oder überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen oder dem Betrieb von Sachen zu dienen. Sie müssen von einiger Beständigkeit und Bedeutung, ausreichend standfest und fest mit der Bodenfläche verbunden sein (§ 22 Abs. 3 GeoVermG M-V).

Alle baulichen Anlagen, die unter diese Definition fallen, sind grundsätzlich einmessungspflichtig. Hierzu gehören auch Windkraftanlagen ab einer bestimmten Größe. Die Definition ist im Einzelfall entsprechend

der Zielsetzung und den Anforderungen des Liegenschaftskatasters als Geobasisinformationssystem auslegbar (siehe § 3 Abs. 1 GeoVermG M-V). Auch wesentliche Grundrissveränderungen einer bestehenden baulichen Anlage unterliegen der Nachweispflicht, wie z. B. der Anbau einer Garage.

Wer ist verpflichtet, die Maßnahmen für den Nachweis der baulichen Anlagen im Liegenschaftskataster einzuleiten und wer trägt die Kosten?

Der Grundstückseigentümer ist gemäß § 28 Abs. 2 GeoVermG M-V verpflichtet, die Leistungen zum Nachweis der neu errichteten baulichen Anlagen im Liegenschaftskataster (Gebäudeeinmessung) in Auftrag zu geben und hierfür die Kosten zu tragen. Er hat dies selbständig zu beauftragen, da die Verpflichtung kraft Gesetzes nach Fertigstellung der Baumaßnahme automatisch entsteht und es daher keiner speziellen Aufforderung der Vermessungs- und Katasterbehörde bedarf.

Die Nachweispflicht gleicht einer öffentlichen Last, die auf dem Grundstück liegt. Sie ist keine persönliche Verpflichtung des Bauherrn oder Veräußerers. Bei Kauf einer noch nicht nachgewiesenen baulichen Anlage geht die Gebäudeeinmessungspflicht auf den neuen Eigentümer über, unabhängig von den im Kaufvertrag getroffenen privatrechtlichen Vereinbarungen. Der Übergang erfolgt so oft und solange, bis die Nachweispflicht erfüllt ist. Diese öffentlich-rechtliche Verpflichtung kann nicht durch privatrechtliche Vereinbarung aufgehoben werden.

Wie kommt man der Nachweispflicht für bauliche Anlagen im Liegenschaftskataster nach?

Der Grundstückseigentümer/Bauherr gibt nach Bau Fertigstellung einer Vermessungsstelle nach § 5 Abs. 2 GeoVermG M-V die Gebäudeeinmessung als selbstständige Liegenschaftsvermessung in Auftrag.

Welche Vermessungsstellen nach § 5 GeoVermG M-V dürfen diese Leistungen erbringen?

Die Gebäudeeinmessung darf entweder durch die örtlich zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde oder durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ausgeführt werden.

Die aktuellen Adressen und Telefonnummern der einzelnen Vermessungsstellen finden Sie auf der Homepage des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen (www.lverma-mv.de) unter dem Menüpunkt „Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure“.

Was passiert, wenn Sie keinen Auftrag hinsichtlich der Nachweispflicht der baulichen Anlagen im Liegenschaftskataster erteilen?

Nachdem die zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde von der ausstehenden Gebäudeeinmessungspflicht Kenntnis erlangt hat, fordert sie den derzeitigen Eigentümer auf, innerhalb einer angemessenen Frist die baulichen Anlagen einmessen zu lassen bzw. die notwendigen Unterlagen zum Nachweis der baulichen Anlagen im Liegenschaftskataster beizubringen. Dabei ist die Vermessungs- und Geoinformationsbehörde nicht an einen bestimmten Zeitpunkt gebunden.

Wurde bis zum Ablauf der Frist kein Auftrag zur Erfüllung der Gebäudeeinmessungspflicht erteilt, so kann die Katasterbehörde die erforderliche Gebäudeeinmessung selbst durchführen oder von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchführen lassen. Die hierbei anfallenden Kosten haben die jeweiligen Eigentümer, Erbbau- und Nutzungsberechtigten zu tragen. Zum Zweck der Vermessung darf das Grundstück gemäß § 25 GeoVermG M-V betreten werden.

Auszug aus dem Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (GeoVermG M-V) des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 16.12.2010 in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.12.2010 (GVOBl. MV S. 713)

§ 28

- (1) Eigentümer, Erbbau- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken sind verpflichtet, der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde auf Anforderung die für die Führung des Liegenschaftskatasters notwendigen Angaben zu machen.
- (2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderliche Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für deren Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12. August 1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind. Sie entsteht unabhängig davon, ob die Maßnahme nach Satz 1 genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Wird das Gebäude aufgrund eines Erbbaurechtes errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.
- (3) Ist in anderen Fällen für die Übernahme von Veränderungen in das Liegenschaftskataster eine Liegenschaftsvermessung nach § 22 Abs. 4 erforderlich, so haben die jeweiligen Eigentümer, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten von Grundstücken diese zu veranlassen und die Kosten für die Durchführung zu tragen.
- (4) Die zuständige Vermessungs- und Geoinformationsbehörde kann zur Erfüllung der Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 eine angemessene Frist setzen und nach Ablauf dieser Frist das Erforderliche selbst durchführen oder von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchführen lassen. Die hierbei anfallenden Kosten haben die Verpflichteten nach Abs. 1 zu tragen.

Die Gebühren für Vermessungsarbeiten sind für alle Vermessungsstellen in einem identischen Gebührentarif festgeschrieben. Die Grundgebühr für die Gebäudeeinmessung als selbstständige Liegenschaftsvermessung bemisst sich nach dem Herstellungswert der baulichen Anlage(n).

Auszug aus der Kostenverordnung für Amtshandlungen im amtlichen Vermessungswesen (VermKostVO M-V) vom 21. Oktober 2014 (GVOBl. M-V S. 548), in Kraft am 30. Oktober 2014

Herstellungswert	Grundgebühr zzgl. MwSt.	Vermessungsunterlagen zzgl. MwSt.	Übernahme in das Liegenschaftskataster
bis 25.000 €	220 €	52,00 €	22,00 €
bis 250.000 €	475 €		47,50 €
bis 500.000 €	950 €		95,00 €
bis 1.000.000 €	1.250 €		125,00 €

Bsp.: Einfamilienhaus (bis 250.000 € Herstellungswert)
 Grundgebühr incl. 19 % MwSt. 565,25 €
 Bereitstellung Vermessungsunterlagen incl. 19 % MwSt. + 61,88 €
 Übernahme Liegenschaftskataster Mwst.-frei + 47,50 €
674,63 €

Haben Sie Fragen?

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, der Landrat, Kataster- und Vermessungsamt, Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg

Ines Beckhoff Karina Karwath
 Tel.: 0395-57087-4460 0395-57087-5621
 Fax 0395-57087-65961 0395-57087-65961
 e-mail: ines.beckhoff@lk-seenplatte.de
karina.karwath@lk-seenplatte.de

Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de