

Information zu Gebäudeaufmessungen

Pflichten der Grundstückseigentümer gemäß Sächsischem Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG)

Die nachfolgenden Informationen geben einen Überblick zu den gesetzlichen Regelungen für den Nachweis von Gebäuden sowie der Nutzung von Flurstücken im Liegenschaftskataster und den damit verbundenen Pflichten der Grundstückseigentümer.

Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz

Die Grundlage dafür bildet das Gesetz über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz - SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008, veröffentlicht im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (SächsGVBl.) Nr. 03/2008 Seite 138, 148. Das SächsVermKatG trat zum 01. August 2008 in Kraft, wurde zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2013 (SächsGVBl. S.482) und ersetzt das Sächsische Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (SächsVermG) vom 12. Mai 2003 in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 2007.

Für die Führung des Liegenschaftskatasters sind die unteren Vermessungsbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte verantwortlich. Die Aufgaben der örtlichen Katastervermessung und der Abmarkung obliegen den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren (ÖbVI).

Liegenschaftskataster - Was ist das?

Das Liegenschaftskataster ist das amtliche Verzeichnis der Grundstücke im Sinne des § 2 Absatz 2 der Grundbuchordnung. Es dient insbesondere der Sicherung des Eigentums, der Wahrung der Rechte an Grundstücken und Gebäuden sowie dem Grundstücksverkehr. Im Liegenschaftskataster sind für das Gebiet des Freistaates Sachsen flächendeckend Flurstücke sowie deren Nutzung und Gebäude zu führen. Es soll stets die aktuellen Daten der Flurstücke enthalten.

Gebäude im Sinne des Sächsischen Vermessungsgesetzes sind oberirdische, überdachte, mit dem Erdboden fest verbundene bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können, die dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen dienen, die von Außenwänden umfasst sind, deren Grundfläche mehr als 10 m² beträgt, die nach Art und Weise der Bauausführung eine dauernde Nutzung zulassen und die sich nicht in Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes befinden.

Für die Gebäudeaufmessung ist der äußere Gebäudeumring maßgebend. Der äußere Gebäudeumring ist die Linie, welche die Grundfläche eines Gebäudes bei dessen Projektion, nach Abzug der Dachüberstände und ohne Berücksichtigung unterirdischer Gebäudeteile, auf eine Horizontalebene einschließt.

Die Nutzung eines Flurstückes ist die zum Zeitpunkt der Erfassung vorliegende tatsächliche Nutzung. Eine Zuordnung zu den im Liegenschaftskataster zu führenden Nutzungen richtet sich nach einem vorgegeben Verzeichnis.

Pflichten der Grundstückseigentümer

Veränderungen im Gebäudebestand und in der Nutzung von Flurstücken sind zu erfassen und in das Liegenschaftskataster zu übernehmen. Gemäß § 6 Absatz 3 SächsVermKatG ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, wenn nach dem 24. Juni 1991 ein Gebäude abgebrochen, neu errichtet, in seinen Ausmaßen wesentlich verändert oder die Nutzung eines Flurstückes geändert wurde, unverzüglich, spätestens **zwei Monate** nach Abschluss der Maßnahme, die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster zu veranlassen. Die katasterführenden Behörden sollen dem Grundstückseigentümer eine angemessene Frist zur Erfüllung seiner Pflichten setzen. Nach Ablauf dieser Frist sollen die katasterführenden Behörden das Erforderliche auf Kosten des Verpflichteten durchführen oder von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchführen lassen. Diese Verpflichtung für den Grundstückseigentümer galt bereits nach dem Sächsischen Vermessungsgesetz (SVermG) vom 20. Juni 1991.

Im Interesse eines vollständigen Nachweises der Gebäude im Liegenschaftskataster können Grundstückseigentümer die Aufnahme von Gebäuden, die bis zum 24. Juni 1991 errichtet wurden, veranlassen.

Datenerfassung

Grundlage für die Aufmessung von Gebäuden und von Änderungen der Nutzung von Flurstücken in das Liegenschaftskataster bilden in der Regel die Ergebnisse von Katastervermessungen. Katastervermessungen sind bei einem im Freistaat Sachsen zugelassenen ÖbVI zu beantragen.

Neben den Ergebnissen von Katastervermessungen werden auch Daten anderer Stellen, die nicht von den katasterführenden Behörden oder Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren erstellt wurden, für die Führung des Liegenschaftskatasters zum Nachweis von Gebäuden und der Nutzung der Flurstücke verwendet, wenn die katasterführende Behörde die anderen Stellen und deren Daten für geeignet hält. Daten anderer Stellen werden von den katasterführenden Behörden u.a. auf die Einhaltung der vermessungstechnischen Anforderungen einer Katastervermessung und die Eignung zum Nachweis im Liegenschaftskataster geprüft (Eignungsprüfung).

Bei einem vollständigen Abbruch eines Gebäudes oder Änderung der tatsächlichen Nutzung eines bereits im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksabschnitts genügt eine schriftliche Mitteilung des Grundstückseigentümers an das zuständige Staatliche bzw. Städtische Vermessungsamt.

Kosten

Für die öffentlich-rechtlichen Leistungen im Zusammenhang mit der Aufmessung von Gebäuden und von Änderungen der Nutzung von Flurstücken sind Kosten nach der Zweiten Sächsischen Vermessungskostenverordnung (2. SächsVermKoVO) vom 24. Juli 2012, geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 06. Juni 2014 (SächsGVBl. S. 332) zu erheben.

Bei Katastervermessungen fallen sowohl Kosten bei den katasterführenden Behörden für die Übermittlung der Vorbereitungsdaten und die Übernahme der Ergebnisse in das Liegenschaftskataster als auch bei den ÖbVI für die Erfassung an.

Bei Verwendung von Daten anderer Stellen zum Nachweis von Gebäuden und Nutzungen im Liegenschaftskataster fallen dafür Kosten bei den katasterführenden Behörden an. Kosten für die Erfassung dieser Daten bleiben davon unberührt und unterliegen nicht der 2. SächsVermKoVO.

Kostenauskunft

Beispiel für Aufnahme eines Gebäudes; Gesamtgrundfläche größer 50m² bis 300m²:

Meine Kosten als Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (inkl. 19 % MwSt.)	= 630,70 €
Kosten der katasterführenden Behörde für Vorbereitungsdaten und Übernahme der Dokumentation in das Liegenschaftskataster	= 213,00 €
Gesamtkosten der Vermessung	= 843,70 €

Für weitere Auskünfte stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.
Sie erreichen mich unter der Telefonnummer 0371 400 79 600.

Detlef Wuttke
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Stand: November, 2015