

Kleine Anfrage

des Abg. Dr. Erik Schweickert FDP/DVP

und

Antwort

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Verjährung und Kostentragung bei verspäteter Einmessung von Gebäuden ins Liegenschaftskataster

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie bewertet die Landesregierung die Praxis, dass Gebäude auch nach Jahrzehnten noch nachträglich eingemessen und die Kosten dafür den aktuellen Eigentümern – und somit unter Umständen nicht dem ursprünglichen Bauherrn – in Rechnung gestellt werden?
2. Inwiefern sieht die Landesregierung die Möglichkeit, die Kosten für eine verspätete Einmessung den ursprünglichen Bauherren oder früheren Eigentümern in Rechnung zu stellen, anstatt den aktuellen Besitzern?
3. Wie bewertet die Landesregierung diese unter Frage 2 genannte Option im Hinblick auf die übliche Vertragsklausel in Kaufverträgen, wonach der Verkäufer verpflichtet ist, den Vertragsgegenstand frei von Rechten Dritter zu übertragen?
4. Welche rechtlichen oder praktischen Hindernisse könnten einer solchen Kostenübertragung wie unter Frage 2 genannt entgegenstehen?
5. Welche Maßnahmen plant die Landesregierung, um sicherzustellen, dass Gebäude zeitnah nach ihrer Fertigstellung ins Liegenschaftskataster aufgenommen werden?
6. Wie bewertet die Landesregierung den Konflikt zwischen dem Grundsatz des guten Glaubens beim Immobilienkauf und der nachträglichen Belastung mit Einmessungskosten für längst bestehende Gebäude?
7. Inwiefern kann nach Ermessen der zuständigen Behörden auf Gebühren für Vermessung und Eintragung in das Liegenschaftskataster verzichtet werden, insbesondere wenn eine Eintragung erst Jahrzehnte nach Errichtung des Gebäudes erfolgt und zwischenzeitlich ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat?

8. Welche rechtlichen Möglichkeiten bestehen hierfür unter Darlegung, unter welchen Umständen ein solcher Gebührenverzicht gerechtfertigt sein könnte?
9. Welche Möglichkeiten sieht die Landesregierung, um die Transparenz bei Immobilienverkäufen bezüglich ausstehender Einmessungen und damit verbundener potenzieller Kosten zu erhöhen?
10. Inwiefern plant die Landesregierung, die bestehenden Regelungen zur Einmessung von Gebäuden, beispielsweise durch Einführung einer Verjährungsfrist zur Schaffung von Rechtssicherheit für Immobilienkäufer, und die Regelungen zur Kostentragung zu überarbeiten, um Fälle wie den beschriebenen in Zukunft zu vermeiden?

17.2.2025

Dr. Schweickert FDP/DVP

Begründung

Die aktuelle Praxis, Gebäude auch Jahrzehnte nach ihrer Errichtung nachträglich einzumessen und die Kosten dafür den aktuellen Eigentümern in Rechnung zu stellen, wirft erhebliche rechtliche und ethische Fragen auf. Ein exemplarisches Fallbeispiel zeigt die Problematik: Ein Wohngebäude, das in den 1980er-Jahren errichtet wurde, wurde erst im Jahr 2024 – also nach über 40 Jahren – eingemessen. Die Kosten dafür wurden den aktuellen Eigentümern in Rechnung gestellt, obwohl diese das Gebäude erst 2012 erworben hatten.

Diese Vorgehensweise steht im Widerspruch zum Grundsatz des guten Glaubens beim Immobilienkauf und zur üblichen Vertragsklausel, dass der Verkäufer verpflichtet ist, den Vertragsgegenstand frei von Rechten Dritter zu übertragen. Sie schafft Rechtsunsicherheit für Immobilienkäufer und kann zu unerwarteten finanziellen Belastungen führen.

Antwort

Mit Schreiben vom 12. März 2025 Nr. MLW15-28-100/24/3 beantwortet das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen die Kleine Anfrage wie folgt:

1. *Wie bewertet die Landesregierung die Praxis, dass Gebäude auch nach Jahrzehnten noch nachträglich eingemessen und die Kosten dafür den aktuellen Eigentümern – und somit unter Umständen nicht dem ursprünglichen Bauherrn – in Rechnung gestellt werden?*

Zu 1.:

Das Liegenschaftskataster als amtliches Verzeichnis nach § 2 Absatz 2 der Grundbuchordnung hat nach § 4 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes für Baden-Württemberg (VermG) die Aufgabe, durch eine am Grundeigentum ausgerichtete Einteilung von Grund und Boden alle Liegenschaften mit ihren wesentlichen Eigenschaften landesweit nachzuweisen.

Das Liegenschaftskataster dient insbesondere der Sicherung des Grundeigentums, dem Grundstücksverkehr, der Besteuerung sowie der Ordnung von Grund und Boden und ist eine elementare Grundlage für weitere raumbezogene Informationssysteme, die in vielen Bereichen wie Umwelt, Stadtplanung, Landwirtschaft, Polizei, Rettungswesen, Logistik, Energieversorgung, Wirtschaft und Forschung unverzichtbar ist.

Gebäude als wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind in das Liegenschaftskataster aufzunehmen. Damit eine Aufnahme in einem angemessenen Zeitraum erfolgen kann, haben Grundstückseigentümer den unteren Vermessungsbehörden (UVB) anzuzeigen, wenn ein Gebäude errichtet, in seiner Grundfläche oder Nutzung geändert oder abgebrochen worden ist (§ 18 Absatz 2 Nummer 2 VermG). Die Grundstückseigentümer können eine Gebäudeeinmessung bei einer UVB oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur beantragen (Vermessungsstellen). Kommen die Eigentümer ihrer Anzeigepflichtung nicht nach und unterbleibt eine Antragstellung, können Gebäude von Amts wegen erst aufgenommen werden, wenn die Vermessungsstellen darüber Kenntnis erlangen. Daher können zwischen Errichtung des Gebäudes und dem Nachweis im Liegenschaftskataster im Einzelfall auch längere Zeiträume liegen. Gebäudeaufnahmen von Amts wegen werden in der Regel für geschlossene Bereiche bearbeitet oder im Zusammenhang mit anderen beantragten Liegenschaftsvermessungen. Damit das Liegenschaftskataster die o.g. Zwecke dauerhaft erfüllen kann, haben die UVB in den vergangenen Jahrzehnten mit Hochdruck die Aktualisierung des Gebäudebestands vorangetrieben. Die Führung eines aktuellen Gebäudebestandes im Liegenschaftskataster bleibt auch weiterhin eine Daueraufgabe, wodurch es eine zeitliche Obergrenze zur Aufnahme von Gebäuden nicht geben kann (siehe Drucksache 16/8972).

2. Inwiefern sieht die Landesregierung die Möglichkeit, die Kosten für eine verspätete Einmessung den ursprünglichen Bauherren oder früheren Eigentümern in Rechnung zu stellen, anstatt den aktuellen Besitzern?

Zu 2.:

Zur Bezahlung der Gebühren ist gemäß § 5 Absatz 1 Nummer 1 des Landesgebührengesetzes (LGebG) derjenige verpflichtet, dem die öffentliche Leistung zuzurechnen ist. Individuell zurechenbar ist eine öffentliche Leistung demjenigen, in dessen Interesse sie erbracht wurde (§ 2 Absatz 3 Satz 1 LGebG) oder der die Leistung verantwortlich veranlasst hat (§ 2 Absatz 3 Satz 2 LGebG). Gemäß § 5 Absatz 2 LGebG haften mehrere Gebührenschuldner als Gesamtschuldner.

Eine Gebäudeaufnahme ist eine öffentliche Leistung des amtlichen Vermessungswesens, für die Gebühren nach Nummer 19.2.4 des Gebührenverzeichnisses (GebVZ-MLW) erhoben werden. Neben den Grundstückseigentümern ist daher auch der Veranlasser einer Amtshandlung (z. B. der Bauherr) gebührenpflichtig. Beide haften daher gesamtschuldnerisch. In diesem Fall steht die Auswahl des zur Zahlung heranzuziehenden Gebührenschuldners im pflichtgemäßen Ermessen der Vermessungsbehörde. Die Vermessungsstellen sind dabei aber nicht verpflichtet, den Veranlasser zu ermitteln. Deshalb bestehen im Regelfall keine Bedenken, wenn von mehreren Gebührenschuldnern derjenige in Anspruch genommen wird, von dem eine Befriedigung der Forderung mit dem geringsten Risiko eines Zahlungsausfalls zu erwarten ist. Davon unberührt bleibt ein möglicher Ausgleich im Innenverhältnis der Gesamtschuldner.

3. Wie bewertet die Landesregierung diese unter Frage 2 genannte Option im Hinblick auf die übliche Vertragsklausel in Kaufverträgen, wonach der Verkäufer verpflichtet ist, den Vertragsgegenstand frei von Rechten Dritter zu übertragen?

Zu 3.:

Zur Tilgung der Gebührenschuld sind alleine die Regelungen des LGebG maßgebend. Die Behörde trifft die Wahl des Schuldners in den Grenzen des § 2 Absatz 3 LGebG nach pflichtgemäßem Ermessen. Auf die Anzeigepflicht des Grundstückseigentümers nach § 18 Absatz 2 Nummer 2 VermG wird hingewiesen (vgl. Antworten zu den Fragen 1, 2 und 4). Zivilrechtliche Fragestellungen bleiben hiervon unberührt. In der Praxis wird davon ausgegangen, dass die Einmessungspflicht wie eine öffentliche Last auf dem Grundstück liegt, allerdings ist diese Frage bisher in Literatur und Rechtsprechung nicht eindeutig geklärt. Daher bleibt letztlich die Frage offen, ob eine persönliche Haftung des Gebührenschuldners eine dingliche Haftung auf das Grundstück begründet.

Die in Kaufverträgen häufig getroffenen Abreden beziehen sich regelmäßig nur auf die auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Lasten im Sinne von § 436 Absatz 2 BGB bzw. § 10 Absatz 1 Nummer 3 ZVG.

4. Welche rechtlichen oder praktischen Hindernisse könnten einer solchen Kostenübertragung wie unter Frage 2 genannt entgegenstehen?

Zu 4.:

Es ist gängige Praxis und rechtlich nicht zu beanstanden (vgl. Antwort zu Frage 2), den Grundstückseigentümer als Gebührenschnldner heranzuziehen, da dessen Individualinteresse sich alleine aus der Funktion des Liegenschaftskatasters ergibt (Sicherung des Grundeigentums) und ein Gebäude als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks fortan im Rechtsverkehr nachgewiesen werden kann. Vielfach sprechen ganz praktische Gründe gegen eine Heranziehung des Bauherrn als Schuldner. Nicht immer ist der frühere Bauherr auffindbar, beispielsweise wenn er verzogen ist und die Adresse erst aufwendig recherchiert werden müsste. Auch ist oftmals der Bauherr als möglicher Gebührenschnldner zum Zeitpunkt der Gebührenerhebung gar nicht mehr existent, z. B. durch Insolvenz eines Wohnungsbauunternehmens oder durch Todesfall. Das Bestehen eines objektiven Interesses ist durch die ständige Rechtsprechung bestätigt.

5. Welche Maßnahmen plant die Landesregierung, um sicherzustellen, dass Gebäude zeitnah nach ihrer Fertigstellung ins Liegenschaftskataster aufgenommen werden?

Zu 5.:

Um Gebäude zeitnah nach ihrer Fertigstellung durch Liegenschaftsvermessungen aufnehmen und im Liegenschaftskataster nachweisen zu können, müssen die Veränderungen den Vermessungsstellen bekannt sein. Die nach § 21 VermG erlassene Verwaltungsvorschriften zur Durchführung von Liegenschaftsvermessungen ermöglichen bereits heute die Gebäudeaufnahme, wenn sich dieses noch im Bau befindet. Das Gebäude muss jedoch soweit errichtet sein, dass sich eine nochmalige Aufnahme nach der Fertigstellung erübrigt.

Parallel zu den fachseitigen Bestrebungen, den Zeitraum zwischen Fertigstellung eines Gebäudes und dessen Aufnahme fürs Liegenschaftskataster möglichst gering zu halten, ist seitens des MLW vorgesehen, dass die UVB künftig durch elektronische Anbindung an das gemeinsam mit anderen Bundesländern entwickelte Virtuelle Bauamt (ViBa BW) ebenfalls zeitnah über veränderte und neu geplante Bauvorhaben einschließlich deren Fertigstellung auf digitalem Wege informiert werden. Zudem wird derzeit vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL) im Auftrag des MLW ein KI-gestütztes Verfahren zur automatisierten Gebäudedetektion aus Luft- und Satellitenbildern als Baustein eines geoZwillings für Baden-Württemberg entwickelt, um den UVB zuverlässige Hinweise über Veränderungen im Gebäudebestand zu geben. Mittels dieses Verfahrens kann auch ein Monitoring der Bautätigkeit im Land eingerichtet werden. Sobald die Anbindung an das virtuelle Bauamt realisiert und die Gebäudedetektion operationalisiert ist, können die Eigentümer von der Anzeigepflicht gemäß § 18 Absatz 1 Nummer 2 VermG entlastet werden.

6. Wie bewertet die Landesregierung den Konflikt zwischen dem Grundsatz des guten Glaubens beim Immobilienkauf und der nachträglichen Belastung mit Einmessungskosten für längst bestehende Gebäude?

Zu 6.:

Die Richtigkeitsvermutung des § 891 BGB und der Gutglaubensschutz aus § 892 BGB erstrecken sich auf alle eingetragenen und gelöschten Rechte und auf die Bestandsangaben im Grundbuch, auf die sich das eingetragene Recht bezieht. Die Grundstücke werden im Grundbuch nach den in den Ländern eingerichteten amtlichen Verzeichnissen benannt (Liegenschaftskataster) und zur Übereinstimmung von beiden Registern um bestimmte Angaben aus dem Liegenschaftskataster ergänzt. Der Gutglaubensschutz kann sich hingegen nicht auf eine mögliche Gebäudeeinmessungspflicht erstrecken, weil diese nicht eintragungsfähig ist.

7. *Inwiefern kann nach Ermessen der zuständigen Behörden auf Gebühren für Vermessung und Eintragung in das Liegenschaftskataster verzichtet werden, insbesondere wenn eine Eintragung erst Jahrzehnte nach Errichtung des Gebäudes erfolgt und zwischenzeitlich ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat?*
8. *Welche rechtlichen Möglichkeiten bestehen hierfür unter Darlegung, unter welchen Umständen ein solcher Gebührenverzicht gerechtfertigt sein könnte?*

Zu 7. und 8.:

Die Fragen 7 und 8 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Gebäudeeinmessungen unterliegen ganz grundsätzlich keinem Zeitablauf, auch wenn zwischen Errichtung und Aufnahme des Bauwerkes im Einzelfall mehrere Jahre oder gar Jahrzehnte liegen können. Auf eine Festsetzungsverjährung nach § 17 LGebG oder gar eine Zahlungs- bzw. Vollstreckungsverjährung nach den Bestimmungen des § 23 LGebG kann nicht abgestellt werden. Die Festsetzungsfrist der Gebäuhenschuld beträgt vier Jahre und beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem die Gebäuhenschuld entstanden ist. Die Gebäuhenschuld entsteht nicht durch Fertigstellung des Bauwerkes im baurechtlichen Sinne, sondern gem. § 3 LGebG mit Beginn der Vermessungsleistung, d. h. der Einmessung des Gebäudes für das Liegenschaftskataster. Eine Bestimmung, wonach die Verpflichtung zur Einmessung mit Zeitablauf entfällt, gibt es nicht; diese wirkt ebenso wie die Meldepflicht des Grundstückseigentümers nach § 18 Absatz 2 Nummer 3 VermG fort.

Eine sachliche und persönliche Gebührenfreiheit entsprechend den Regelungen des § 9 Absatz 2 LGebG und § 10 Absatz 6 Satz 2 LGebG finden als Möglichkeit eines Gebührenverzichts ebenfalls keine Anwendung. Darüber hinausgehend wären Gebührenerleichterungen nur im Ausnahmefall aus Gründen der Billigkeit nach § 11 Absatz 2 LGebG denkbar, wenn eine Belastung des Schuldners unzumutbar erscheint oder eine unbillige Härte damit vermieden wäre.

9. *Welche Möglichkeiten sieht die Landesregierung, um die Transparenz bei Immobilienverkäufen bezüglich ausstehender Einmessungen und damit verbundener potenzieller Kosten zu erhöhen?*

Zu 9.:

Die meisten Angaben im Liegenschaftskataster stehen seit Mitte 2024 als Open Data allen übers Internet auf dem Open-GeoDataPortal (<https://opengeodata.lgl-bw.de>) zur Verfügung und können für den Immobilienverkehr genutzt werden. Im Geportal BW der GDI-BW (<https://www.geoportal-bw.de>) konnten die Grundstücke bereits zuvor angeschaut und Auszüge davon für den Privatgebrauch gedruckt werden. In BORIS-BW (<https://www.gutachterausschuesse-bw.de>) werden die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse vor dem Hintergrund der Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters präsentiert. Alle drei Portale können sowohl vom Käufer als auch Verkäufer genutzt werden. Darüber hinaus weisen die UVB auf ihrem Internetauftritt regelmäßig und umfassend auf die Gebäudeeinmessung hin.

10. *Inwiefern plant die Landesregierung, die bestehenden Regelungen zur Einmessung von Gebäuden, beispielsweise durch Einführung einer Verjährungsfrist zur Schaffung von Rechtssicherheit für Immobilienkäufer, und die Regelungen zur Kostentragung zu überarbeiten, um Fälle wie den beschriebenen in Zukunft zu vermeiden?*

Zu 10.:

Eine Verjährung von Aufnahme und Nachweis von Gebäuden würde dem Zweck des Liegenschaftskatasters zuwiderlaufen (siehe hierzu Antwort zu den Fragen 1, 2 und 4). Die Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters bilden die Grundlage von raumbezogenen Fachinformationssystemen – damit sind entsprechende Anforderungen an Inhalt, Aktualität, Genauigkeit, Verlässlichkeit und Flächendeckung verbunden. Rettungskräfte, Polizei, Raum-, Stadt- und Kommunalplanung benötigen

die Geobasisdaten des Liegenschaftskataster als Grundlage für ihre Tätigkeiten. Aus diesen Gründen erscheint eine diesbezügliche Überarbeitung der Regelungen oder die Einführung einer Verjährungsfrist im Kontext der Einmessungspflicht von Gebäuden nicht zweckmäßig. Nach Nummer 19.2.4. GebVZ-MLW werden Gebäude oder Gebäudeteile gebührenpflichtig aufgenommen, die nach dem 31. Dezember 1979 fertig gestellt wurden. Das GebVZ-MLW wird derzeit turnusmäßig evaluiert. Das Verjährungsdatum wird dabei regelmäßig ebenfalls überprüft.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen