



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Az.: 622.326-3

Hamburg, 12.03.2025

Anweisung LGV 02/2025

**über die Einmessung von Gebäuden
zum Nachweis im Liegenschaftskataster**

(Anweisung Gebäudeeinmessung)

Inhaltsverzeichnis	Seite
Anlagen	3
Abkürzungen	3
1 Rechtliche Grundlage.....	4
2 Begriffe	4
3 Einmessungspflicht	4
3.1 Einmessungspflichtige	4
3.2 Pflichten der einmessungspflichtigen Personen	4
3.3 Zeitpunkt der Entstehung der Einmessungspflicht	5
3.4 Ausnahmen von der Einmessungspflicht.....	5
4 Begriff "Sachkundige Person"	5
5 Gebäudeeinmessüberwachung.....	6
6 Unterrichtung der Einmessungspflichtigen	6
6.1 Informationsschreiben zur Gebäudeeinmessung	6
6.2 Aufforderung zur Einmessung.....	7
6.3 Erinnerung an die Einmessungsverpflichtung	7
7 Ersatzvornahme.....	8
7.1 Art der Zwangsmaßnahme.....	8
7.2 Ablauf bei der Durchführung der Ersatzvornahme	8
8 Gebäudeeinmessung.....	9
8.1 Einmessungsgrundsätze.....	9
8.2 Besondere Regelungen zur Erfassung der Gebäudeumrisslinien	9
9 Anforderungen an die Einmessung	10
9.1 Grundsatz.....	10
9.2 Lagebezug	10
9.3 Genauigkeitsanforderungen.....	11
10 Nachweis der Einmessung.....	11
11 Übernahme in das Liegenschaftskataster	13
11.1 Prüfung der Messung.....	13
11.2 Nachbesserung des Messungsergebnisses	13
11.3 Fortführung des Liegenschaftskatasters	13
11.4 Mitteilung über die Fortführung	13
12 Schlussbestimmungen.....	14

Anlagen

Anlage 1	Übersicht über Beispiele zur Einmessungspflicht
Anlage 2	Beispiel für einen Vermessungsriss
Anlage 3	Beispiel für einen Feldvergleich
Anlage 4	Dachformen
Anlage 5	Tabellierungsvorgaben für digitale Koordinaten

Abkürzungen

ALKIS®	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
Anw.	Anweisung (Verwaltungsvorschrift)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
eIDAS	electronic IDentification, Authentication and trust Services
ETRS89	Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989
GEMIS	Gebäudeeinmessmanagementinformationssystem
GNSS	Globales Navigationssatellitensystem
HBauO	Hamburgische Bauordnung
HmbVermG	Hamburgisches Gesetz über das Vermessungswesen
HmbVwVG	Hamburgisches Verwaltungsvollstreckungsgesetz
HH OK	Hamburger Objektartenkatalog
LGV	Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
ÖbVI	Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurinnen und -ingenieure
SAPOS®	Satellitenpositionierungsdienst
TN	Tatsächliche Nutzung
UTM	Universale Transversale Mercatorabbildung

1 Rechtliche Grundlage

Die Einmessungspflicht für Gebäude ist in § 5 des HmbVermG in der jeweils geltenden Fassung verankert. Sie entsteht mit der Fertigstellung eines neuen oder in seinem Grundriss veränderten Gebäudes.

2 Begriffe

Ein Bauwerk ist nach gefestigter Rechtsprechung eine unbewegliche, durch Verwendung von Arbeit und Material in Verbindung mit dem Erdboden hergestellte Sache (§ 94 ff. BGB).

Ein Gebäude gehört gemäß § 2 HmbVermG zu den Liegenschaften und ist wie folgt definiert:

„Ein Gebäude ist ein dauerhaft errichtetes Bauwerk, das für die Darstellung und Beschreibung der Liegenschaften im Sinne des HmbVermG bedeutsam ist.“

Laut HBauO sind Gebäude selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

3 Einmessungspflicht

3.1 Einmessungspflichtige

Einmessungspflichtig sind grundsätzlich alle neu errichteten bzw. nachträglich im Grundriss veränderten Gebäude.

Einmessungspflichtig sind die Personen, die Eigentümerin oder Eigentümer und Inhaberin oder Inhaber von grundstücksgleichen Rechten eines Flurstücks sind, auf dem ein Gebäude neu errichtet oder in seinem Grundriss verändert wird (§ 5 HmbVermG).

Bei mehreren Rechtsinhaberinnen oder Rechtsinhabern (z.B. Erbengemeinschaft) besteht diese Verpflichtung für die Gemeinschaft.

Es kann eine Rechtsinhaberin oder ein Rechtsinhaber mit Zustimmung aller anderen die Verpflichtung für alle übernehmen.

Wird ein einzumessendes fertiggestelltes Gebäude von den einmessungspflichtigen Personen veräußert, bevor es eingemessen bzw. die Einmessung beauftragt wurde, so ist gegenüber dem LGV die neue Eigentümerin oder der neue Eigentümer des Flurstücks und die neue Inhaberin oder der neue Inhaber von grundstücksgleichen Rechten einmessungspflichtig, da die Einmessungs- und Mitteilungspflicht als öffentliche Last auf dem Flurstück ruht.

3.2 Pflichten der einmessungspflichtigen Personen

Einmessungspflichtige Personen haben auf ihre Kosten ein neu errichtetes oder in seinem Grundriss verändertes Gebäude einmessen zu lassen und das Ergebnis dem LGV mitzuteilen. Sie können damit eine Vermessungsstelle oder eine sachkundige Person (siehe Ziffer 4) beauftragen.

Die Verpflichtung, dem LGV ein übernahmefähiges Messungsergebnis vorzulegen, liegt bei den einmessungspflichtigen Personen.

3.3 Zeitpunkt der Entstehung der Einmessungspflicht

Die Einmessungspflicht entsteht mit der Fertigstellung des neuen oder in seinem Grundriss veränderten Gebäudes.

Die Verpflichtung zur Einmessung nach § 5 HmbVermG ist vom Gesetzgeber geschaffen worden, um möglichst aktuelle Geobasisdaten vorhalten und den berechtigten Stellen bereitstellen zu können. In der Begründung zum HmbVermG ist weiter ausgeführt, dass ein Gebäude in diesem Sinne fertiggestellt ist, wenn es baulich zu seinem bestimmungsgemäßen Gebrauch geeignet ist.

Die Einmessungspflicht verjährt nicht.

Auf nicht vermögensrechtliche öffentlich-rechtliche Ansprüche finden die Verjährungsvorschriften des BGB keine entsprechende Anwendung, denn das behördliche Verlangen zur Einmessung ist nicht auf Geld oder Geldwert gerichtet, sondern auf eine Handlung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers. Auch der Umstand, dass die Eigentümerin oder der Eigentümer die Kosten der Einmessung tragen muss, führt nicht dazu, dass das Verlangen der Behörde als vermögensrechtlicher Anspruch zu qualifizieren ist.

Die Einmessungspflicht soll die Vollständigkeit des Liegenschaftskatasters nach § 11 HmbVermG sicherstellen. Das Liegenschaftskataster ist als amtliches Verzeichnis die Basis des Grundbuchs. Im Hinblick auf die Gutglaubensvorschrift des § 892 BGB (Öffentlicher Glaube des Grundbuchs) und die damit verbundene gesetzliche Vermutung der Richtigkeit des Grundbuchs ist eine Vollständigkeit des Liegenschaftskatasters von besonderer Bedeutung.

3.4 Ausnahmen von der Einmessungspflicht

Erfolgte die Fertigstellung bevor das HmbVermG erstmals in Kraft getreten ist (07.07.1993), so besteht keine gesetzliche Einmessungsverpflichtung.

Eine Verpflichtung zur Einmessung entfällt außerdem für Neubauten und Veränderungen, die keine Auswirkungen auf die Liegenschaftsdaten haben.

Dies sind hauptsächlich

- bauliche Veränderungen mit keiner oder nur geringer Auswirkung auf den Grundriss (< 30 cm und ohne Auswirkung auf das charakteristische Aussehen des Gebäudes, z.B. Wärmedämmung, Verblendung und dergleichen (eine Mitteilung an den LGV bei Einmessung von Anbauten ist bei der Fortführung des Liegenschaftskatasters hilfreich)),
- Veränderungen an nicht darzustellenden Details an Gebäuden,
- Neubau mit exakt gleichem Grundriss des Vorgängergebäudes.

Eine Übersicht mit Beispielen zur Einmessungs- und Kostenpflicht sowie zu Hinweisen zur Darstellung in der Liegenschaftskarte gibt **Anlage 1**.

4 Begriff "Sachkundige Person"

"Sachkundig" sind grundsätzlich Personen, die ein Studium in der Fachrichtung Geodäsie / Vermessungswesen / Geomatik an einer wissenschaftlichen Hochschule oder Fachhochschule absolviert haben, sowie Vermessungstechnikerinnen und -techniker.

Sachkundige Personen zur Durchführung von Gebäudeeinmessungen sind auch die vermessungstechnischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von

- Ingenieurbüros der Fachrichtung Vermessung (Vermessungsbüros),
- LGV, ÖbVI, sonstige Vermessungsstellen nach § 17 HmbVermG.

5 Gebäudeeinmessüberwachung

Um die Veränderungen im Gebäudebestand zu überwachen, führt der LGV das Gebäudeeinmessmanagementinformationssystem (GEMIS).

Die hierfür erforderlichen Informationen zur Veränderung des Gebäudebestandes werden u.a. aus Feldvergleichen, Luftbildauswertungen, Befahrungsdaten und Mitteilungen der Bauprüfdienststellen der Bezirke gewonnen.

Die Erfassung der Daten beinhaltet:

- Baugenehmigungs-Nummer (oder fortlaufende Nummerierung im Jahr bei erstmaliger Kenntnisnahme)
- Auftragsnummer(n)
- Gebäudeart
- Lage
- Gemarkung / Flurstück(e)
- Name, Anschrift, Telefonnr. und E-Mail-Adresse der einmessungspflichtigen Person
- Einmessende Stelle
- Details zur Einmessung (Adresse / Status / Bearbeitungsfeld)
- Chronologische Ereignisanzeige

Aufgrund der abgelegten Daten ist eine automationsgestützte Terminüberwachung gegeben, so dass durch manuelles Auslösen einer entsprechenden Schaltfläche die beim Verwaltungsverfahren „Gebäudeeinmessüberwachung“ anfallenden Schreiben automatisiert gedruckt werden.

Die anfallenden Schreiben sind:

- Informationsschreiben mit Informationsblatt zur Gebäudeeinmessungspflicht
 - Beiliegend Rückantwort mit Angaben zur Auftragserteilung
- Aufforderung zur Gebäudeeinmessung
 - Beiliegend Rückantwort mit Angaben zur Auftragserteilung
- Auftragsbestätigung inkl. Nutzungs- und Geschäftsbedingungen sowie Auszug aus dem Preisverzeichnis und der Gebührenordnung
- Erinnerung an die Einmessungsverpflichtung
 - Beiliegend Rückantwort mit Angaben zur Auftragserteilung
- Erinnerung an die Einmessungsverpflichtung wegen fehlender Messergebnisse
- Mitteilung über das Einleiten von Zwangsmaßnahmen (Ersatzvornahme)

6 Unterrichtung der Einmessungspflichtigen

6.1 Informationsschreiben zur Gebäudeeinmessung

Die einmessungspflichtigen Personen werden durch ein Informationsschreiben mit Rückantwort und Informationsblatt über die bestehende Einmessungspflicht unterrichtet.
Das Datum des Anschreibens wird im GEMIS registriert.

Über die Rücksendung des mitversendeten Antwortschreibens kann mitgeteilt werden, wer die erforderliche Einmessung vornehmen soll.
Geht eine Rückantwort ein, so wird der Sachsatz im GEMIS ergänzt.

Das Informationsschreiben ist kein Verwaltungsakt. Ein Widerspruch ist hierzu nicht zulässig.

6.2 Aufforderung zur Einmessung

Wird dem LGV bekannt, dass ein Gebäude fertiggestellt ist oder sind nach Zusendung des Informationsschreibens 5 Wochen vergangen, so erfolgt gegenüber den einmessungspflichtigen Personen die Aufforderung zur Einmessung mit Rückantwort.

Vor dem Versand des Schreibens zur Aufforderung zur Einmessung ist zu prüfen, ob die im GEMIS eingetragenen einmessungspflichtigen Personen tatsächlich noch Eigentümerin oder Eigentümer des entsprechenden Flurstückes und Inhaberin oder Inhaber von grundstücksgleichen Rechten sind, da die Einmessungsverpflichtung mit der Fertigstellung entsteht. Zudem ist eine erneute Prüfung der Adressen erforderlich.

Der Druck dieser Schreiben wird für die neu registrierten Fälle im GEMIS gestartet. Das Datum des Vorgangs wird als Datum des Versands im GEMIS registriert.

Über die Rücksendung des mitversendeten Antwortschreibens kann wiederum mitgeteilt werden, wer die erforderliche Einmessung vornehmen soll, sofern dieses nicht bereits schon mit der Rückantwort auf das Informationsschreiben erfolgte

Geht eine Rückantwort ein, so wird diese ausgewertet und im GEMIS entsprechend ergänzt.

Die Aufforderung zur Einmessung ist ein Verwaltungsakt.

Widersprüche gegen die Aufforderung zur Gebäudeeinmessung sind zur Bearbeitung an die Grundsatzaufteilung weiterzuleiten; das Verfahren ruht dann bis zum Ende des Widerspruchsverfahrens.

6.3 Erinnerung an die Einmessungsverpflichtung

Erfolgt innerhalb von 5 Wochen nach der Aufforderung zur Gebäudeeinmessung keine Rückmeldung der einmessungspflichtigen Personen oder ist innerhalb von 6 Monaten noch kein Ergebnis durch die dem LGV bekanntgemachte beauftragte sachkundige Person zur Übernahme eingereicht worden, so werden die einmessungspflichtigen Personen durch den LGV an ihre Verpflichtung mit einem weiteren Schreiben (Erinnerungsschreiben) erinnert.

Mit der Erinnerung an die Einmessungsverpflichtung werden auch Zwangsmaßnahmen angekündigt. Der Versand des Erinnerungsschreibens erfolgt über ein Einschreiben mit Rückschein oder Postzustellungsurkunde.

Das Datum des Vorgangs wird im GEMIS als Datum des Versands registriert.

Über die Rücksendung des mitversendeten Antwortschreibens kann wiederum mitgeteilt werden, wer die erforderliche Einmessung vornehmen soll, sofern dieses nicht bereits schon mit einer Rückantwort auf das Informationsschreiben oder der Aufforderung zur Gebäudeeinmessung erfolgte.

Geht eine Rückantwort ein, so wird diese ausgewertet und das GEMIS entsprechend ergänzt.

Die Frist bis zum Einreichen eines Vermessungsergebnisses durch die gegenüber dem LGV bekannt gemachte sachkundige Person verlängert sich auf maximal 6 Monate, wenn mit der Rückantwort zum Erinnerungsschreiben erstmals auf die Schreiben vom LGV seitens der Einmessungspflichtigen reagiert und dabei nun eine beauftragte sachkundige Person benannt wird. Diese lange Frist soll es der sachkundigen Person ermöglichen, im Sinne der Gleichbehandlung gegenüber einem Beauftragten beim Standardablauf eine betriebsgerechte Disposition vorzunehmen.

Sollte schon zu einem früheren Zeitpunkt (Rückantwort nach Information oder Aufforderung) seitens der Einmessungspflichtigen eine sachkundige Person benannt worden sein, ein Messungsergebnis aber nicht innerhalb von 6 Monaten nach der Fertigstellung zur Übernahme eingereicht worden sein, so gilt ab dann die 5 wöchige Frist bis zur Einleitung von Zwangsmaßnahmen.

Die Erinnerung an die Verpflichtung zur Einmessung ist ein Verwaltungsakt.

Widersprüche gegen die Erinnerung an die Verpflichtung zur Einmessung sind zur Bearbeitung an die Grundsatzabteilung weiterzuleiten; das Verfahren ruht dann bis zum Ende des Widerspruchsverfahrens.

7 Ersatzvornahme

7.1 Art der Zwangsmaßnahme

Als Zwangsmaßnahme wird die Ersatzvornahme nach § 13 HmbVwVG angewandt. Danach ist der LGV berechtigt, gegen Kostenerstattung die Einmessung durchzuführen oder durch einen Dritten durchführen zu lassen.

Die Zwangsmaßnahme wird durch ein weiteres Anschreiben dem Einmessungspflichtigen mitgeteilt. Das Datum des Vorgangs wird im GEMIS registriert.

Es entstehen weitere zusätzliche Kosten für den Einmessungspflichtigen.

Gründe zur Durchführung der Ersatzvornahme liegen vor, wenn:

- die Fristen nach Ziffer 6.3 verstrichen sind (5 Wochen bzw. 6 Monate, wenn als Reaktion auf die Erinnerung erstmals eine sachkundige Person seitens der Einmessungspflichtigen aufgegeben wird),
- ein zur Nachbesserung an die sachkundige Person zurückgegebenes Messungsergebnis nicht fristgerecht wieder eingereicht wird oder weiterhin mangelhaft ist (siehe Ziffer 11.2) oder
- sich herausstellt, dass die Person, die die Einmessung durchführte, nicht sachkundig war und die Einmessungspflichtigen nicht innerhalb einer Frist von 5 Wochen ein neues übernahmefähiges Messungsergebnis vorgelegt haben.

Zur Abdeckung des erhöhten zusätzlichen Verwaltungsaufwandes aufgrund der Ersatzvornahme bei der Einmessung durch den LGV ist eine zusätzliche Gebühr anzusetzen.

7.2 Ablauf bei der Durchführung der Ersatzvornahme

Die einmessungspflichtigen Personen werden mindestens 5 Wochen vor der Einleitung der Ersatzvornahme informiert. In dem Schreiben „Einleitung von Zwangsmaßnahmen“ wird der Termin der Ersatzvornahme mitgeteilt und auch auf die Möglichkeiten des Durchsetzens mit Hilfe der Staatsgewalt hingewiesen.

Dieses Schreiben wird per Einschreiben mit Rückschein oder mit Postzustellungsurkunde versendet.

Eine Beauftragung oder Mitteilung zur Beauftragung einer Vermessungsstelle nach Bekanntgabe der Einleitung der Ersatzvornahme ist nicht mehr zulässig.

Die einmessungspflichtigen Personen können einen anderen Termin vorschlagen. Dieser vorgeschlagene Termin muss innerhalb von 14 Tagen und innerhalb der Geschäftszeiten des LGV liegen.

Kann die Ersatzvornahme nicht durchgeführt werden, weil z.B. der Zutritt verweigert wird oder niemand vor Ort ist, dann wird ein erneuter Termin festgesetzt.

Für diesen weiteren zusätzlichen Verwaltungsaufwand ist eine weitere zusätzliche Gebühr anzusetzen.

Die Durchführung dieses erneuten Termins muss vorbereitet und geplant werden. Bei der Terminierung ist mit dem zuständigen Polizeirevier eine Abstimmung durchzuführen, damit bei einer notwendigen Inanspruchnahme der Polizei diese auch vorbereitet ist und zur Verfügung steht.

Sollte die Durchführung der Ersatzvornahme vor Ort auch dieses Mal nicht möglich sein, so ist die zuständige und vorinformierte Polizei um Amtshilfe zu ersuchen.

Die Kosten des Polizeieinsatzes hat zunächst der LGV zu tragen, sie werden aber den Einmessungspflichtigen in Rechnung gestellt.

8 Gebäudeeinmessung

8.1 Einmessungsgrundsätze

Die in Vermessungsrissen und zugehörigen Kartenauszügen darzustellende Gebäudeumrisslinie ist grundsätzlich das (lotrecht) aufgehende Mauerwerk des Erdgeschosses.

Die Gebäudeumrisslinie ist eine in sich geschlossene Linie, die eine Fläche bildet und als Objektart Gebäude mit Attributen gefüllt wird. Damit bildet das Gebäude im ALKIS® ein auswertbares Objekt.

Die Gebäudeumrisslinie soll ein Gebäude in seinem Grundriss charakterisierend darstellen.

Als Gebäudeumrisslinie ist die Begrenzungslinie des Baukörpers in der Geländeebene (Erdgeschoss) und gegebenenfalls zusätzlich die Begrenzungslinie eines Baukörpers oberhalb der Geländeebene einzumessen (siehe Anlage 7 der Anweisung LGV 01/2025 ALKIS).

Um die Aussagekraft des Gebäudes zu erhöhen, werden Bauteile gebildet. Ein Bauteil ist immer dann zu bilden, wenn die Abbildung im Maßstab 1: 1000 darstellbar ist. Sie dient der weiteren Ausgestaltung der Gebäudedarstellung innerhalb und außerhalb der Gebäudeumrisslinie.

Soweit ein Baukörper unter der Geländeebene darzustellen ist, wird seine Begrenzungslinie, wenn er nicht mit einem oberirdischen Baukörper verbunden ist (z.B. freistehende Tiefgaragen), als Gebäudeumrisslinie dargestellt.

Ist der unterirdische Baukörper innerhalb oder ragt über den oberirdischen Baukörper hinaus, ist für jede Wertbezeichnung (Keller / Tiefgarage) ein Bauteil zu bilden. Hat der unterirdische Baukörper die gleiche Ausdehnung, wird auf eine Darstellung verzichtet und beim Objekt Gebäude die Attributart „Anzahl der unterirdischen Geschosse“ mit -1 belegt.

Vorgaben für die Modellierung der Angaben zu Gebäuden, Bauteilen und Überdachungen sind der Anlage 7 der „Anweisung LGV 01/2025 über die Datenhaltung, Erhebung und Fortführung im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)“ zu entnehmen: www.geoinfo.hamburg.de, Veröffentlichungen des LGV – Rechtliches.

8.2 Besondere Regelungen zur Erfassung der Gebäudeumrisslinien

Die Lage von Begrenzungsumrisslinien zur Kennzeichnung von Geschosswahlwechseln darf aus Quellen, die den Genauigkeitsansprüchen für diese Aussage genügen, wie z.B. genehmigte Bauzeichnungen oder aktuelle Luftbilder, entnommen werden.

Begrenzungsumrisslinien von Baukörpern unter der Geländeebene (z.B. Tiefgaragen) sind nur einzumessen, wenn sie über die Begrenzungsumrisslinien oberirdischer Baukörper hinausragen. Eine indirekte Erfassung der Außenecken über aufgemessene innen liegende Punkte (Innenecken) und Angaben aus genehmigten Bauzeichnungen (Mauerstärken) ist zulässig.

Bei Doppel- und Reihenhäusern sind Trennfugen aufzumessen. Falls Trennfugen von außen nicht erkennbar sind, sind die Trennfugen anderweitig zu ermitteln und mit Maßen darzustellen.

Einsprünge werden gemessen und dargestellt, wenn sie > 30 cm sind. Werden Koordinaten oder Maße mitgeliefert, können auch Einsprünge < 30 cm dargestellt werden.

Grundsätzlich sind für alle Punkte der Begrenzungsumrisslinien Koordinaten im System ETRS89-UTM (Lagestatus 310) zu bestimmen. Die Bestimmung erfolgt für die überwiegende Anzahl der Gebädepunkte direkt durch die Messung. Für den Rest sind Koordinaten aufgrund der ermittelten Maße, z.B. aus genehmigten Bauzeichnungen, zu berechnen.

In den Kartenauszügen des durchzuführenden Feldvergleiches (siehe **Anlage 3**) sind Begrenzungsumrisslinien, die in der Liegenschaftskarte entfallen sollen, in ROT zu kreuzen. Dies gilt auch für komplett abgerissene Gebäude.

Bei Teilabrissen ist zu prüfen, ob aufgrund der Eintragungen im Kartenauszug des Feldvergleiches (z.B. einzeln wegfallende Mauern werden gekreuzt) die Darstellung im ALKIS® einwandfrei nachgebildet werden kann oder ob aufgrund der Gegebenheiten eine kostenpflichtige Einmessung des Restgebäudes als Ganzes oder in Teilen erforderlich wird.

9 Anforderungen an die Einmessung

9.1 Grundsatz

Einmessungen müssen so ausgeführt und ihre Ergebnisse müssen so dokumentiert sein, dass sie den Grundsätzen der Vermessungstechnik entsprechen und für eine Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sind. Darstellungen in der Liegenschaftskarte und im Vermessungsriß müssen widerspruchsfrei sein.

Die nachfolgend aufgeführten Vermessungsverfahren sind zugelassen:

- GNSS mit SAPOS® -Nutzung,
- Polarverfahren,
- Orthogonalverfahren und
- Stereophotogrammetrische Auswertung von Luftbilddaten aus Flugzeugbefliegungen.

9.2 Lagebezug

Jede Einmessung muss eine Verbindung mit dem geodätischen Bezugssystem im Sinne von § 1 Absatz 2 HmbVermG gewährleisten.

Das terrestrische Verfahren für den Anschluss an das einheitliche geodätische Bezugssystem ist das Messen mit GNSS und dem Satellitenpositionierungsdienst SAPOS®. Ist eine direkte Georeferenzierung der Objektpunkte nicht möglich, so ist diese über den Anschluss an frei wählbare Standpunkte zu vollziehen (kombiniertes Verfahren). Hierzu sind mindestens zwei Standpunkte mit SAPOS® zu bestimmen.

Beim Anschluss an das geodätische Bezugssystem mit dem Satellitenpositionierungsdienst der deutschen Landesvermessung SAPOS® müssen folgende punktbezogene Daten protokolliert werden: Messwerte aller Einzelmessungen (Rechtswert, Hochwert, mind. 2-D-Qualität).

Ist es unwirtschaftlich, die Messung mit Hilfe von GNSS und SAPOS® an das einheitliche geodätische Bezugssystem anzuschließen, kann die Messung an das örtlich noch vorhandene Lagefestpunktfeld unter Beachtung des Prinzips der Nachbarschaft angeschlossen werden.

Benutzte Lagefestpunkte sind auf dem Vermessungsriß mit Angabe der Punktnummer, der Vermarkung und dem Vermerk ‚vorgefunden und geprüft‘ darzustellen.

Bei Anbauten, deren Grundfläche 30% der Altbaufläche nicht überschreitet oder deren längste Anbau-seite kleiner 1/3 der Altbauwandlänge ist, kann auch die Methode des „Anhängens an bestehende Gebäude“ angewendet werden.

Es sind hierbei zur Überprüfung des vorhandenen Gebäudebestandes alle Umringsmaße und notwendige Kontrollmaße des Altbaus zu messen. Ansonsten sind die unmittelbar benachbarten Gebäudeeckpunkte des Altbaus zur Einpassung ins ALKIS® aufzumessen.

Für den Fall der Einmessung eines Anbaus durch „Anhängen“ an ein Bestandsgebäude kann zur Überprüfung des Altbestandes auf weitere Veränderungen im Vorwege, z.B. bei der Bestellung von Vermessungsunterlagen zur Absteckung, auch um die Bestellung von ggf. vorhandenen Gebäudeeinemessungsrisen des Altgebäudes gebeten werden.

9.3 Genauigkeitsanforderungen

Die Maße des Baukörpers in der Geländeebene sind in der Einheit Meter mit zwei Nachkommastellen zu ermitteln und nachzuweisen. Die Einmessung ist so anzulegen, dass für die Eckpunkte als innere Genauigkeit mittlere Punktfehler zwischen zwei Messungen von maximal ± 5 cm zu erwarten sind.

Die Gebäudeeinemessung muss durchgreifend kontrolliert sein. Bei terrestrisch erfassten Gebäudepunkten genügt die einfache Polaraufnahme, wenn die Vertrauenswürdigkeit der Aufnahme anderweitig (z.B. bei rechtwinkligen Gebäuden durch die Erhebung von mindestens drei Gebäudepunkten und aller Umringsmaße) gesichert ist.

Auf die Messung von Umringsmaßen kann zwischen mindestens doppelt polar aufgemessenen Punkten mit der inneren Genauigkeit des mittleren Punktfehlers von maximal ± 5 cm verzichtet werden. Doppelt oder mehrfach polar aufgemessene Punkte sind auf dem Vermessungsriß zu dokumentieren.

Im Falle der stereophotogrammetrischen Auswertung sind folgende Ergebnisse der Bündelblockausgleichung zu liefern und folgende Vorgaben einzuhalten:

Die Ergebnisse der Bildorientierung inklusive Genauigkeitsangaben werden an den LGV geliefert, sie stehen in Protokollform zur Verfügung. So ist als Maß für die absolute Genauigkeit – die Orientierung im übergeordneten System – die Standardabweichung der Orientierungsparameter zu betrachten.

RMS precision values of photo orientations from Qxx matrix (X,Y,Z,phi,omega,kappa): (1/1000)						
			6.	5.	3.	0.5
						0.5
						0.2
Poorest precision values of photo orientations from Qxx matrix (X,Y,Z,phi,ome,kap): (1/1000)						
			9.	9.	12.	0.9
						0.9
						2.1

Einheiten: X, Y, Z in Meter; phi, omega, kappa in gon

Hier sind die durchschnittlichen sowie die maximalen Werte in X, Y und Z anzugeben. Dabei sollten die maximalen Werte 5 cm nicht überschreiten. Die Bodenauflösung sollte bei 10 cm / Pixel oder höher liegen, um eine Auswertegenauigkeit von 5 cm (ca. $\frac{1}{2}$ Pixel) einhalten zu können. Geringere Bildauflösungen sind nicht zulässig.

10 Nachweis der Einmessung

Die Einmessung des Gebäudes ist in einer lesbaren Schriftgröße im Vermessungsriß zu dokumentieren. Der Riß muss die ausführende Stelle ausweisen und ist von der für die Einmessung verantwortlichen und prüfenden Person jeweils in analoger oder digitaler Form zu unterschreiben (einfache elektronische Signatur nach Art. 3 Nr. 10 eIDAS-Verordnung ist ausreichend).

Das Datum der Einmessung ist anzugeben. Vermessungsrisse sind ausschließlich in DIN A4 oder DIN A3 anzulegen. Die eingereichten Vermessungsrisse müssen durch ihre Darstellung geeignet sein, in digitalisierter Form dauerhaft aufbewahrt zu werden.

Neben der Grundriss-Skizze mit den aufgemessenen Hausecken und den ermittelten Maßen sind folgende Ordnungsmerkmale im Vermessungsriß zu dokumentieren:

- Skizzenhafte Darstellung der aktuellen Flurstücksgrenzen,
- Flurstückskennzeichen (Gemarkung und Flurstücksnummer),
- Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) und
- Nordpfeil

Die Einmessungsergebnisse sind zu ergänzen um:

- die Auflistung der Punktnummern mit Koordinaten im System ETRS89-UTM (Lagestatus 310), siehe **Anlage 5**,
- die Anzahl der oberirdischen Geschosse (Vollgeschosse),
- ggf. die Anzahl der unterirdischen Geschosse (Kellergeschosse),
- die Lage zur Erdoberfläche,
- die Gebädefunktion nach Anlage 6 der Anweisung LGV 01/2025 über die Datenhaltung, Erhebung und Fortführung im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®), (www.geoinfo.hamburg.de, Veröffentlichungen des LGV – Rechtliches),
- die Bauweise (offen oder geschlossen),
- die Angaben über die Dachform (siehe **Anlage 4**),
- die Angaben über die Entstehung (Baujahr),
- den Verlauf von neuen oder veränderten Nutzungsartengrenzen der Flurstücksnutzung,
- die Gebäudenamen bei öffentlichen Gebäuden und
- die Zuordnung zu dem dazugehörigen Hauptgebäude bei Nebengebäuden.

Die Tatsächlichen Nutzungen des Flurstücks müssen angegeben werden. Hierzu sind Objekt- und Wertart des geltenden HH OK zu benutzen. Der ALKIS®-relevante HH OK ist auf der Homepage des LGV (www.geoinfo.hamburg.de) unter „Veröffentlichungen des LGV – Rechtliches“ bereitgestellt.

Die Daten sind im Vermessungsriß nachzuweisen (Beispiel siehe **Anlage 2**).

Digitale Koordinatendatei

Alle verwendeten alten und neuen Koordinaten im System ETRS89-UTM (Lagestatus 310) sind in einer Koordinatendatei mit Punktnummern und Koordinaten digital einzureichen.

Die einzureichende Koordinatendatei unterliegt einem standardisierten Format, in dem jeweils die gleichen Zeichen beginnen und enden und die Trennung der Spalten durch Leerzeichen oder Tabstopps separiert werden. Es sind keine Sonderzeichen erlaubt (siehe **Anlage 5**).

Feldvergleich

In einem datierten Kartenauszug, der nicht älter als 6 Monate sein darf (aktuelle Liegenschaftskarte aus ALKIS® oder aktuelle vergleichbare Grundlage, z.B. Kartenausschnitt aus dem Geoportal Hamburg), müssen Veränderungen im unmittelbaren Umfeld (Flurstück) des einzumessenden Gebäudes gekennzeichnet werden.

Insbesondere zählen hierzu abgebrochene oder veränderte Baukörper (siehe **Anlage 3**).

Die kontrollierten Inhalte des Feldvergleichs sind abzuhaken oder zu streichen und abschließend mit Unterschrift und Datum zu versehen.

11 Übernahme in das Liegenschaftskataster

11.1 Prüfung der Messung

Vor der Fortführung des Liegenschaftskatasters ist im LGV zu prüfen, ob die Gebäudeeinmessung und ihre Dokumentation zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sind.

11.2 Nachbesserung des Messungsergebnisses

Sind Gebäudeeinmessungen oder ihre Dokumentation nicht zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet, so ist der sachkundigen Person eine einmalige Frist zur Nachbearbeitung von 1 Monat dann einzuräumen, wenn die vorhandenen Mängel so geartet sind, dass ein übernahmefähiges Messungsergebnis nach einer Nachbearbeitung erwartet werden kann. Das nicht übernahmefähige Messungsergebnis wird der sachkundigen Person unter Vorgabe der 1-monatigen Frist zurückgegeben.

Fällt ein nachbearbeitetes Messungsergebnis weiterhin so mangelhaft aus, dass eine Übernahme nicht möglich ist, oder wird das Messungsergebnis nicht innerhalb der Frist von 1 Monat wieder zur Übernahme eingereicht, ist die Einmessung auf dem Wege der Ersatzvornahme durch den LGV durchzuführen.

Die Einmessungspflichtigen sind hierüber schriftlich per Einschreiben mit Rückschein oder Postzustellungsurkunde zu informieren (Schreiben Erinnerung an die Einmessungsverpflichtung wegen fehlender Messergebnisse).

Ihnen wird eine Frist von 5 Wochen eingeräumt, binnen derer sie ein übernahmefähiges Messungsergebnis vorlegen müssen. Wird diese Frist nicht eingehalten oder ist das Messungsergebnis weiterhin nicht übernahmefähig, so wird die Einmessung im Wege der Ersatzvornahme durch den LGV durchgeführt.

Die Ersatzvornahme soll zügig, nachdem der Verwaltungsakt Ersatzvornahme bestandskräftig geworden ist, durchgeführt werden.

11.3 Fortführung des Liegenschaftskatasters

Die Fortführung des Liegenschaftskatasters erfolgt aufgrund aller Teile der eingereichten Dokumentation (Vermessungsriss, Angaben im Auszug aus der Liegenschaftskarte, beschreibende Daten im „Antwortschreiben“, etc.) entsprechend der Anweisung LGV 01/2025 über die Datenhaltung, Erhebung und Fortführung im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®), zu entnehmen unter: www.geoinfo.hamburg.de, Veröffentlichungen des LGV – Rechtliches.

Die Darstellung eines Gebäudes in der Liegenschaftskarte erfolgt grundsätzlich entsprechend der im Vermessungsriss dokumentierten Einmessung.

11.4 Mitteilung über die Fortführung

Die Fortführung ist entsprechend § 12 Abs. 5 HmbVermG nach der Übernahme der Einmessung in das Liegenschaftskataster allen Einmessungspflichtigen mitzuteilen. Dieses erfolgt in Form einer aktualisierten Liegenschaftskarte (siehe Anweisung LGV 04/2025 über das Mitteilungsverfahren in ALKIS®).

Bei durch den LGV durchgeführten Aufträgen erhalten grundsätzlich alle Einmessungspflichtigen die Mitteilung. Ist eine vertretende Stelle benannt (z.B. Immobilienverwaltung), erfolgt die Mitteilung an diese.

Ist die Gebäudeeinmessung von anderen sachkundigen Personen durchgeführt worden, erfolgt der Versand grundsätzlich an diese.

12 Schlussbestimmungen

Die „Anweisung LGV 01/2016 über die Einmessung von Gebäuden zum Nachweis im Liegenschaftskataster“ wird mit Inkrafttreten dieser Anweisung gegenstandslos.

gezeichnet über HIM-Workflow

Thomas Eichhorn
Geschäftsführer

Übersicht über Einmessungspflicht, Kostenpflicht und Darstellung von Gebäudeeinmessungen

Bezeichnung nach dem aktuell geltenden Hamburger Objektartenkatalog	Einmess- und kosten- pflichtig		Darstellung im ALKIS®		Bemerkungen
	ja	nein	ja	nein	
Einmessungspflichtig sind grundsätzlich alle neu errichteten bzw. nachträglich im Grundriss veränderten Gebäude im Sinne dieser Anweisung und der Anweisung LGV 01/2025 basierend auf dem Hamburgischen Vermessungsgesetz (HmbVermG). Bei mehreren einmessungspflichtigen Gebäuden auf einem Grundstück können und sollen die Gebäude zusammen aufgemessen werden (evtl. mit einer Auftragserweiterung).					Ein Gebäude ist ein dauerhaft errichtetes Bauwerk, das für die Darstellung und Beschreibung der Liegenschaften im Sinne des HmbVermG bedeutsam ist. Eine Verbindung mit dem Boden besteht, wenn ein Gebäude durch eigene Schwere auf dem Boden ruht (§ 1 Absatz 1 und § 2 HBauO in der jeweils geltenden Fassung).
Gebäude und Bauteile					
Gebäude, allgemein	X		X		
Anbau, allgemein	X		X		
Treppenturm als Anbau	X		X		Preisstufe stets von geringem Wert
Windfang als Anbau	X		X		wenn alle Seiten geschlossen sind
Gebäude für Asylsuchende (auch Container),	X		X		in Dauernutzung
Büro-, Wohn- und Schulcontainer	X		X		in Dauernutzung
Baustellencontainer		X		X	
Garage (Einzel-, Doppel-, Sammel-)	X		X		
Carport (geschlossen)	X		X		alle Seiten geschlossen und evtl. belüftet, Darstellung in ALKIS® als Garage
Carport (offen)		X		X	wenn < 50 m² Dachfläche und mindestens nach einer Seite hin dauerhaft offen
Carport (offen)	X		X		wenn >= 50 m² Dachfläche, Darstellung als Überdachung
Tiefgarage	X		X		nur außerhalb von Gebäuden, innerhalb als Bauteil darstellen
Gartenhaus		X		X	unter 16 m² Grundfläche
Gartenhaus	X		X		
Kellerersatzgebäude laut Ausweisung in der Baugenehmigung, einzelstehend oder als Gruppe	X		X		
Gewächshaus auf landwirtschaftlich genutzten Flächen	X		X		ab 100 m² Grundfläche, keine Folientunnel
Halle	X		X		
land- und forstwirtschaftliches Betriebsgebäude	X		X		
Versorgungsräume, unterirdisch	X		X		ab 25 m² Grundfläche
Arkaden	X		X		
Balkon		X		X	
Durchfahrten / Durchgänge im EG	X		X		
Fußgängerbrücke, geschlossen zwischen Gebäuden	X		X		
Kellerräume	X		X		nur außerhalb von Gebäuden
Kellerräume und Tiefgaragen	X		X		ist beides teilweise unter oder außerhalb eines Gebäudes vorhanden, dann ein Bauteil nach dem Dominanzprinzip bilden
markante Bauteile mit unterschiedlich hohen Geschossen	X		X		Differenz zwischen Gebäude und Bauteil, wenn Geschosswechsel > 3 m oder > 1 Stockwerk, Mindestgröße des Bauteils 2 m x 2 m
Wintergarten (auch rahmenlose Bauweise)	X		X		Preisstufe von geringem Wert, wenn < 25 m² Grundfläche
Bauwerk und sonstige bauliche Anlagen					
Auf- und Abfahrten / Rampe zu Tiefgaragen, Parkhäusern und Wohnanlagen		X		X	
Außenkamäne		X		X	
Mehrgeschossige Auf- und Abfahrten / Rampen	X		X		wird als Gebäudeumrisslinie dargestellt
Bahnsteig		X	X		
Denkmal, nicht begehbar		X	X		
Denkmal, begehbar	X		X		
Fahrradboxen (B+R), überdacht		X	X		nur im Kundenauftrag
Funkmast, einzelstehend	X		X		
Hausboot (Wohnschiff)		X	X		
Kellerschacht		X		X	
Litfaßsäule		X		X	
Mauer (allg.), Stützmauern, Zäune, Hecken		X	X		nur für ausgewählte Objekte, wenn Höhe >= 2 m und Länge >= 50 m
Müllboxanlage		X		X	
Energieversorgungshaus, begehbar	X		X		
Schauvitrinen		X		X	
Schleuse	X		X		
Schwimmbecken	X		X		Fläche >= 75 m²
Tank (aufrecht), ab 5 m Durchmesser	X		X		in Industrie- und Hafengebieten auch ab 3 m Durchmesser
Treppe		X	X		Treppen mit prägenden Charakter für die Umgebung werden dargestellt
Trockendock	X		X		
Überdachung an Gebäuden oder freistehend	X		X		Breite >= 2 m und Fläche >= 50 m²
Überdachung und einmesspflichtiges Gebäude darunter	X		X		Breite >= 2 m und Fläche >= 50 m², zusätzlich das einmesspflichtige Gebäude
Wehr		X	X		
Widerlager an Brücken		X		X	
Windkraftanlage	X		X		Objekthöhe >= 15 m, Mittelpunkt der Windkraftanlage messen, ALKIS®-Darstellung als Symbol
Windpumpe	X		X		Objekthöhe >= 15 m, Mittelpunkt der Windpumpe messen, ALKIS®-Darstellung als Symbol

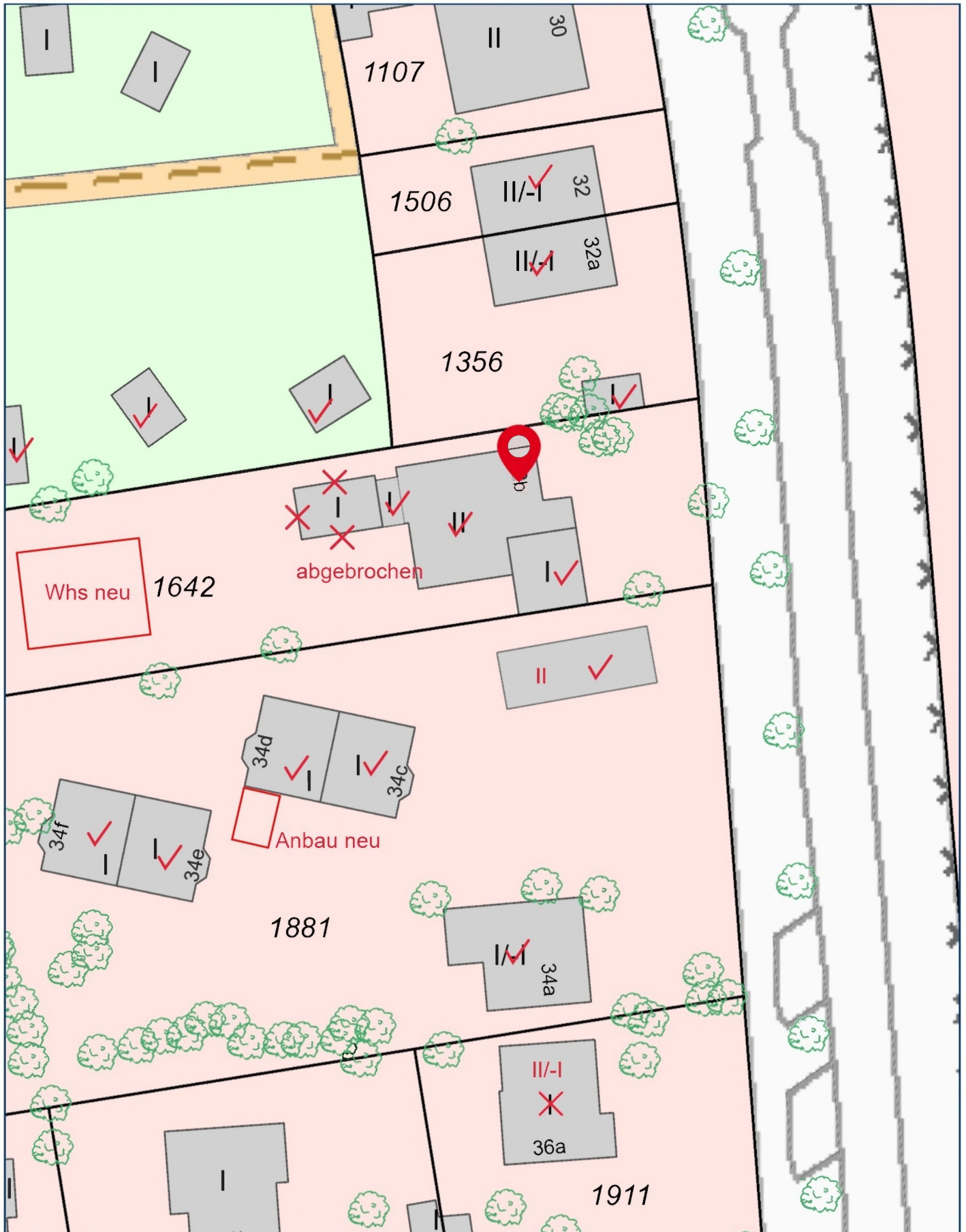
Anmerkung: Sind bei einer eingereichten Messung Objekte eingemessen worden, die nicht der Kostenpflicht unterliegen, sind für diese keine Gebühren zu erheben.

Stoltenstraße 32b
Gemarkung: Horn Geest
Flurstück: 1642

Feldvergleich durchgeführt am 28.02.2025 gez.: Max Mustermann



Hamburg



0 5 10 15 20m

Herausgeber:
Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

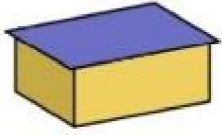
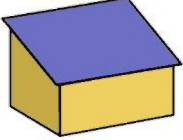
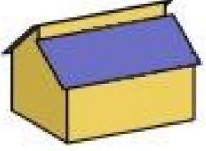
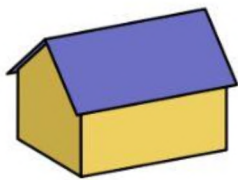
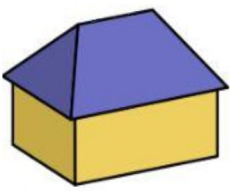
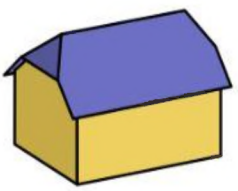
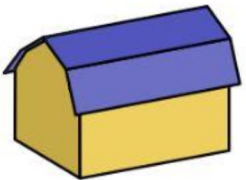
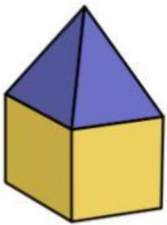
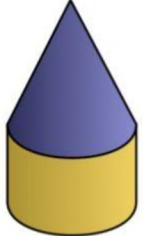
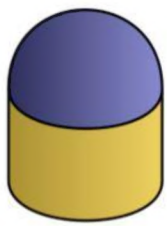
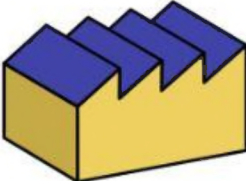
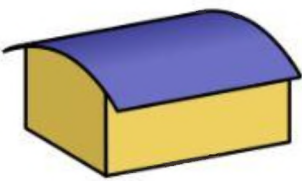
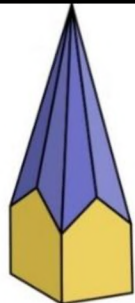
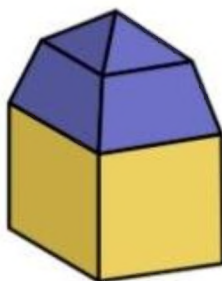
1:500



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Wertearten zur Attributart „Dachform“ nach HH OK

Wertart	Bezeichnung	Wertart	Bezeichnung	Wertart	Bezeichnung
	1000 Flachdach		2100 Pulldach		2200 Versetztes Pulldach
	3100 Satteldach		3200 Walmdach		3300 Krüppelwalmdach
	3400 Mansardendach		3500 Zeltdach		3600 Kegeldach
	3700 Kuppeldach		3800 Sheddach		3900 Bogendach
	4000 Turmdach		5000 Mischform		9999 Sonstiges

1	32561436.59	5935196.61
2	32561424.34	5935154.11
3	32561432.57	5935182.68
4	32561371.27	5935221.72
5	32561365.10	5935202.45
6	32561363.27	5935196.80
7	32561327.25	5935195.21
8	32561332.41	5935215.11
9	32561327.11	5935195.26
10	32561332.29	5935214.65
11	32561341.47	5935212.24

Hinweise zur Koordinatendatei:

- *Die einzureichende Koordinatendatei unterliegt einem standardisierten Format, in dem jeweils die gleichen Zeichen beginnen und enden und die Trennung der Spalten durch Leerzeichen oder Tabstopps separiert werden.*
- *Es sind keine Sonderzeichen erlaubt.*
- *Zeile 1: Erstes Koordinatenpaar*
- *Spalte 1: Punktnummer Spalte 2: Rechtswert Spalte 3: Hochwert*