



DIPL.-ING. KARL ROSSIE
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Uhlandstraße 32
41238 Mönchengladbach

Tel.: 02166-876 14 &

02166-860 05 &

02166-983 14 0

Fax: 02166-817 65 &

02166-983 14 22

Mobil: 0170-555 00 17

info@vb-rossie.de

www.vermessungsbuerorossie.de

Informationsblatt zur Einmessbescheinigung (Nachweis gemäß § 81 (2) BauONRW)

(Sockelabnahme)

Die Absteckung gemäß § 75 (5) BauONRW (Absteckung der Grundrissfläche und der Höhenlage der genehmigten baulichen Anlage **vor Baubeginn**) ist nunmehr durchgeführt worden.

Im Rahmen der **Bauüberwachung** gemäß § 81 (2) BauONRW **muss** die Bauaufsichtsbehörde gemäß der geltenden neuen Bauordnung NRW (in der Fassung vom 20.05.2014) **grundsätzlich einen Nachweis** über die Einhaltung der Grundrißflächen und Höhenlagen der baulichen Anlagen fordern („**Einmeßbescheinigung**“).

Hierbei werden im allgemeinen - nachdem die Kellerdecke gegossen ist - durch örtliche Vermessung die Außenmaße des Baukörpers, dessen Lage auf dem Baugrundstück (Grenzabstände) und dessen Höhenlage (z.B. Erdgeschoß(roh)fußboden) ermittelt und die Ergebnisse anschließend in einem Nachweis (Einmeßbescheinigung) dokumentiert.

Hierdurch hat die Bauaufsicht im Rahmen der Bauüberwachung eine einfache Kontrolle, ob - bis auf die im Bau zulässigen Toleranzen - so wie genehmigt bis dahin auch tatsächlich gebaut worden ist und kann gegebenenfalls bei (eklatanten) Abweichungen einen Baustopp und/ bzw. Abbruch / Rückbau fordern.

Die Bescheinigung ist von einem „**Fachkundigen**“ - **dieses können selbstverständlich auch der Architekt**, ein gewerbliches Vermessungsbüro oder sein - **auszustellen**, wobei die Aussage zur Einhaltung von Grenzabständen doch schon eher in den Bereich der das Bauvorhaben betreuenden Vermessungsstelle fällt.

Diese Einmeßbescheinigung ist nur dann, wenn es die besonderen Grundstücksverhältnisse erfordern (z. B. Hanglage oder schräg verlaufende, mehrfach knickende Grundstücksgrenzen) von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) anzufertigen (**amtlicher Nachweis**).

Wenn die Bauaufsicht einen solchen amtlichen Nachweis fordert, wird dieses im Regelfall in den Nebenbestimmungen auch direkt so formuliert. Da jedoch der Nachweis grundsätzlich beizubringen ist, wird zweckmäßigerweise die Vermessungsstelle, die die Absteckung durchgeführt hat, auch (vom Bauherrn oder Architekten) mit der Ausstellung der „Einmeßbescheinigung“ beauftragt.

Da die Einmeßbescheinigung möglichst umgehend nach Fertigstellung der Kellerdecke ausgestellt werden soll, kann zwangsläufig erst in einem späteren Termin die abschließende Gebäudeeinmessung (nach Verklammerung und Errichtung der Garage(n)) durchgeführt werden.

Einige Bauaufsichtsbehörden verlangen zumindest keine Einmessbescheinigung vom ÖbVI.

Andere Bauaufsichtsbehörden fordern die Einmeßbescheinigung erst an, wenn z. B. der Dachstuhl schon im Rohbau steht, sodaß hier schon zusätzlich Angaben über die Außenwandhöhen und die Firsthöhe(n) gemacht werden können.