

HINWEISE UND INFORMATIONEN

Gebäudeeinmessungspflicht

Warum müssen Sie Ihr Gebäude überhaupt einmessen lassen?

Im Liegenschaftskataster sind für das Landesgebiet alle Liegenschaften (*Flurstücke und Gebäude*) darzustellen und zu beschreiben. Dies schreibt der § 11 Abs. 1 Satz 1 des VermKatG (*Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster*) vor.

Das heißt, der Nachweis des aktuellen Gebäudebestands ist wesentlicher Bestandteil des Katasters und für planerische Zwecke unerlässlich.

Das Kataster muss aber nicht nur den Zwecken der Verwaltung, Wirtschaft und Planung gerecht werden, sondern auch dem privaten Rechtsverkehr. So kann z. B. in den meisten Fällen eine Beleihung des Grundstücks oder Gebäudes nicht stattfinden, wenn das Gebäude nicht eingemessen und in der Katasterkarte nachgewiesen ist.

Um das amtliche Liegenschaftskataster aktuell zu halten, ist unter anderem der Gebäudebestand lückenlos zu erfassen.

Seit wann unterliegen Gebäude der Einmessungspflicht?

Seit Inkrafttreten des Vermessungs- und Katastergesetzes am **01.08.1972** besteht eine Einmessungspflicht für Gebäude. Gebäude oder Gebäudeteile, die nach diesem Zeitpunkt fertiggestellt wurden, unterliegen dieser Pflicht. Gebäude, die vorher erstellt worden sind, werden von Amts wegen eingemessen.

Was zählt zu den einmessungspflichtigen, baulichen Einrichtungen?

§ 11 Abs. 3 VermKatG NW sagt dazu: „Gebäude sind dauerhafte, selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die wegen ihrer Bedeutung im Liegenschaftskataster nachzuweisen

sind. Sie können von Menschen betreten werden und sind geeignet oder bestimmt, dem Schutz von Menschen, Tieren, Sachen oder der Produktion von Wirtschaftsgütern zu dienen.“

Alle baulichen Einrichtungen, die unter diese Definition fallen, sind grundsätzlich einmessungspflichtig. Ebenfalls unterliegen Grundrissänderungen eines bestehenden Gebäudes der Einmessungspflicht.

Gebäude oder Anbauten von geringer Grundrissfläche (kleiner als 10 m²) oder Bedeutung (z. B. Carports, Behelfsbauten, Fahrgastunterstände) unterliegen dagegen nicht der Einmessungspflicht. Ebenfalls unterliegen Gebäude, die nach § 62 der BauO NRW 2018 genehmigungsfrei sind, nicht der Einmessungspflicht.

Bei Fragen, ob Ihre bauliche Einrichtung der Einmessungspflicht unterliegt, steht Ihnen der Fachbereich Geoinformation und Kataster gerne zur Verfügung.

Welche Unterlagen können zur Fortführung des Katasters nicht genutzt werden?

Bauzeichnungen oder Lagepläne können nicht eingereicht werden, da in ihnen nur der geplante Bauzustand und nicht die für das Kataster notwendige tatsächliche Form und Lage dargestellt ist. Für die Fortführung des Katasters und somit den amtlichen Nachweis des Gebäudes wird deshalb die örtliche Vermessung des fertiggestellten Gebäudes benötigt.

Wer ist verpflichtet, die Einmessung zu veranlassen und wer trägt die Kosten?

Der (die) **Eigentümer(in)** oder der (die) **Erbbauberechtigte(n)** ist gem. § 16 Verm- KatG NW verpflichtet, das Ge-

bäude **auf seine Kosten** einmessen zu lassen. Er (sie) hat dies von sich aus **zu veranlassen**, da die Verpflichtung kraft Gesetzes nach Fertigstellung der Baumaßnahme automatisch entsteht und es daher keiner speziellen Aufforderung des Fachbereiches Geoinformation und Kataster bedarf. Die Einmessungspflicht gleicht einer öffentlichen Last, die auf dem Grundstück liegt. Sie ist keine persönliche Verpflichtung des Bauherrn oder Veräußerers. Bei Kauf eines noch nicht eingemessenen Gebäudes, geht die Einmessungspflicht auf den (die) neue(n) Eigentümer(in) über, unabhängig von den im Kaufvertrag getroffenen privatrechtlichen Vereinbarungen. Der Übergang erfolgt sofort und solange bis die Einmessungsverpflichtung erfüllt ist. Öffentliche Verpflichtungen können nicht durch privatrechtliche Vereinbarungen aufgehoben werden.

Wann stehen überwiegend private Interessen einer Gebäudeeinmessung entgegen?

Private Interessen können nur geltend gemacht werden, wenn z. B. durch die Einmessung der Gebäude Betriebsgeheimnisse gefährdet sind. Auch ein besonderes Sicherheitsrisiko (gefährlicher Betrieb) für die ausführende Vermessungsstelle kann im Einzelfall eine Ausnahme begründen. Für Privatpersonen kommt dies regelmäßig nicht in Betracht.

Welche Frist gibt es?

Die Gebäudeeinmessung ist grundsätzlich **unmittelbar nach Fertigstellung** der Baumaßnahme zu beantragen.

Was geschieht nach Ablauf der Frist?

Wird der Katasterbehörde die Beantragung der Gebäudeeinmessung nicht

innerhalb von 3 Monaten nach dem Zeitpunkt der Fertigstellung nachgewiesen, fordert sie den Verpflichteten auf, innerhalb einer Frist von 1 Monat die Gebäudeeinmessung zu beantragen. Wurde der Katasterbehörde die Beantragung nicht innerhalb dieses Monats nachgewiesen, veranlasst sie nach § 16 Abs. 3 des Gesetzes die Gebäudeeinmessung und macht die Kosten gegenüber dem Verpflichteten geltend. Zum Zweck der Vermessung darf das Grundstück nach § 6 VermKatG NW betreten werden.

Warum kommen Aufforderungen zur Einmessung teilweise erst so spät?

Dass eine Aufforderung zur Einmessung in Ausnahmefällen erst nach Jahren ergehen kann, liegt nicht an der Willkür oder den Versäumnissen des Fachbereichs Geoinformation und Kataster. Der Fachbereich Geoinformation und Kataster kann erst tätig werden, nachdem er von der fehlenden Einmessung (z. B. durch eine Baumitteilung der Städte oder einen Feldvergleich) Kenntnis erlangt hat.

Auszug aus §16 VermKatG NW

(1) Die Eigentümerin und der Eigentümer oder die Nutzungsberechtigte und der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks ist verpflichtet, der Katasterbehörde auf Anforderung die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters notwendigen Angaben zu machen und die Vermessung auf eigene Kosten durchführen zu lassen, wenn sie für die Übernahme von Veränderungen in das Liegenschaftskataster erforderlich ist.

(2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Eigentümer oder Erbauerberechtigten auf eigene Kosten das Gebäude oder die Grundrissveränderung durch die Katasterbehörde oder durch Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurinnen und Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure einmessen zu lassen. § 2 Abs. 4 bleibt unberührt...

(3) Die Katasterbehörde kann zur Erfüllung der Pflichten nach den Absätzen 1 und 2 das Erforderliche entsprechend einer Rechtsverordnung (§29 Nr. 10) auf Kosten der Verpflichteten veranlassen.

(4) ...

Gebührentarife

Die Gebühren für die Gebäudeeinmessung sind für alle Vermessungsstellen in einem identischen Gebührentarif festgeschrieben. **Die Gesamtgebühr** setzt sich aus der **Grundaufwandpauschale und den Gebühren für die Normalherstellungskosten** zusammen. Hierbei ist für jedes selbständig benutzbare Gebäude und für jeden nachträglich errichteten Anbau eine Gebühr anzusetzen.

Auszug aus dem Gebührentarif

	Gebühr	Gebühr inkl. 19 % MwSt
Grundaufwandpauschale	350,00 €	416,50 €
NHK2010 der baulichen Anlage bis	Gebühr NHK*	Gebühr NHK* inkl. MwSt
25 000 €	240,00 €	285,60 €
100 000 €	480,00 €	571,20 €
350 000 €	720,00 €	856,80 €
600 000 €	1 200,00 €	1 428,00 €
1 000 000 €	1 920,00 €	2 284,80 €
5 000 000 €	3 600,00 €	4 284,00 €
10 000 000 €	4 800,00 €	5 712,00 €
> 10 000 000 €	auf Anfrage	

* Werden auf einem Grundbuchgrundstück **gemeinsam** Gebäude und Anbauten eingemessen, ist die Summe der Normalherstellungskosten der Gebührentariffestimmung zu Grunde zu legen.

Die Normalherstellungskosten sind pauschal ohne weitere Anpassungen und Korrekturen allein durch Multiplikation der

Brutto-Grundfläche mit dem zutreffenden Kostenwert in der Standardstufe 4 aus der Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln.

Ermäßigungen

Werden Gebäudeeinmessungen in zeitlichem und direktem örtlichen Zusammenhang mit anderen amtlichen Vermessungen durchgeführt, ist die Grundaufwandpauschale nur einmal anzusetzen.

Gesetze und Verordnungen

- Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz Verm-KatG NW) vom 01.03.2005 i. d. z. Z. gültigen Fassung.
- Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung VermWertkostO NRW).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018-BauO NRW 2018)

Kreis Unna, im Januar 2023

Wer darf die Vermessungen durchführen?

- Kreis Unna, FB 62 Geoinformation und Kataster, Postfach 2112, 59411 Unna
- Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖBVI) im Kreis Unna
 - Stefan Dall, Dieselweg 33, 59379 Selm
 - Monika und Karl-Heinz Gadziak, Friedrich-Ebert-Straße 9, 59425 Unna
 - Olaf Bromorzki, Röntgenstraße 1a, 44536 Lünen
 - Thomas Otte, Bergstraße 5, 59199 Bönen
 - Johannes Stangier, Hochstraße 12, 59425 Unna
 - Alexander Zurhorst, Landwehrstraße 143, 59368 Werne
- Alle in NRW zugelassenen ÖBVI
<http://www.ha.it.nrw.de/oebvi/oebvinrw.pdf>

Haben Sie Fragen? Wir beantworten sie Ihnen gern.

Anschrift Kreis Unna
Geoinformation und Kataster
Postfach 2112 | 59411 Unna
Fon 0 23 03 27-15 68 oder 27-18 68 oder 27-25 67
Fax 0 23 03 27-31 96
Öffnungszeiten Mo – Do 08.00 – 16.30 Uhr | Fr 08.00 – 12.30 Uhr

Persönliche Termine bitte nur nach telefonischer Absprache.