



DIE BEANTRAGUNG



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Foto: Landtag NRW, B. Schulte

Was müssen Sie tun?

Beantragen Sie die Einmessung des Gebäudes unmittelbar nach seiner Fertigstellung – spätestens nach schriftlicher Erinnerung durch das Katasteramt – bei Ihrem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

Geschieht das nicht, so veranlasst das Katasteramt auf Ihre Kosten die Einmessung (zusätzliche Kosten 80 €). Darüber hinaus gehen Ihnen gebührenrechtliche Vorteile verloren, die der ÖbVI, der bisher mit Ihrem Bauprojekt befasst war, gewähren muss. Also sprechen Sie Ihren ÖbVI an. Er wird Sie gerne über die Kosten und mögliche Ermäßigungen informieren.

Was erledigt Ihr ÖbVI?

Er informiert umgehend das zuständige Katasteramt und bestätigt den Auftrag zur Einmessung.

Er führt die Einmessung des Gebäudes örtlich durch, fertigt die kompletten Vermessungsschriften an und reicht sie innerhalb der gesetzlichen Frist der Katasterbehörde ein.

Diese führt das Liegenschaftskataster innerhalb von 3 Monaten fort und stellt Ihnen kostenlos einen aktuellen Kartenauszug mit dem eingemessenen Gebäude zur Verfügung.

Auszug aus dem § 16 VermKatG NRW

- (1) [...]
- (2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer oder Erbbauberechtigten auf eigene Kosten das Gebäude oder die Grundrissveränderung durch die Katasterbehörde oder durch Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurinnen oder Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure einmessen zu lassen. [...]
- (3) Die Katasterbehörde kann zur Erfüllung der Pflichten nach den Absätzen 1 und 2 das Erforderliche ... auf Kosten der Verpflichteten veranlassen.
- (4) [...]

ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE

Beratung

Grundstücksvermessung

- Lageplan
- Grenzfeststellung
- Teilungs-/Zerlegungsvermessung
- Baulast
- Gebäudeeinmessung

Ingenieurvermessung

- Absteckung
- Trassierung
- Bestandsplan
- Leitungskataster
- Wohn- und Gewerbeflächenaufmaß

Wertermittlung

- Verkehrswertgutachten
- Stadterneuerung
- Steuer und Bilanz
- Beleihung und Finanzierung

Bodenordnung

- Umlegung
- Flurbereinigung
- Bauleitplanung
- Besonderes Städtebaurecht

Geoinformation

- Datenerfassung
- Betreuung und Analyse
- Datenbereitstellung

Überreicht von:



Für die Bauherrin / den Bauherrn INFORMATIONEN ZUR GESETZLICHEN GEBÄUDEEINMESSUNG

durch die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure* in NRW



Notte | Kommunikation

* geschlechtsneutrale Berufsbezeichnung





DIE GEBÄUDEEINMESSUNG

Sehr geehrte Bauherrin,
sehr geehrter Bauherr,

Sie haben die Absicht, ein Gebäude zu errichten oder zu verändern oder Sie haben bereits ein Bauvorhaben realisiert, dann soll Ihnen dieses Merkblatt Hinweise zur gesetzlichen Gebäudeeinmessungspflicht geben:

Warum werden Gebäude eingemessen?

Der amtliche Nachweis des Liegenschaftskatasters als Register aller Liegenschaften weist neben den Grundstücksdaten auch Gebäude vollständig und geometrisch genau nach. Neben der Eigentumssicherung werden die Inhalte des Liegenschaftskatasters als Geobasisdaten für

- Wirtschaft (z. B. Ver- und Entsorgung)
- Kreditsicherung
- Navigationssysteme
- Landes- und Bauleitplanung
- Umwelt- und Naturschutz

und vieles mehr genutzt. Die Genauigkeit und Vollständigkeit muss gewährleistet sein und kommt schließlich allen Bürgern zugute. Der Nachweis muss zur Wahrnehmung der vielfältigen Aufgaben ständig auf dem Laufenden gehalten werden. Deshalb sind Grundstückseigentümer sowie Erbbauberechtigte seit 1972 verpflichtet, auf ihrem Grundstück neu errichtete oder im Grundriss veränderte Gebäude auf eigene Kosten einmessen zu lassen (§ 16 Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG NRW – vom 01.03.2005 – GV.NRW2005 S. 174).



DIE EINMESSUNGSPFLICHT

Welche Gebäude sind einmessungspflichtig?

Alle dauerhaften Gebäude, egal welcher Nutzung, sind einmessungspflichtig (Wohnhäuser, Garagen, landwirtschaftliche u. gewerbliche Bauten etc.). Selbstverständlich gilt das auch für bauliche Anlagen z. B. zur Nutzung der Windkraft und zur Erzeugung von Biogas.

Nicht einmessungspflichtig sind Umbauten ohne äußere Grundrissveränderung, nur vorübergehend aufgestellte Gebäude, Gebäude mit weniger als 10 qm Grundrissfläche oder solche von geringer Bedeutung (z. B. Gartenhaus, offener Carport).

Wann entsteht die Einmessungspflicht?

Unmittelbar nach Fertigstellung Ihres Gebäudes oder der äußeren Grundrissveränderung!

Die Einmessungspflicht ruht wie eine öffentliche Last auf Ihrem Grundstück und geht, solange die Pflicht nicht erfüllt ist, bei einem Verkauf auf den Erwerber über.

Wer darf Ihr Gebäude einmessen?

Die Gebäudeeinmessung für den amtlichen Nachweis kann nur durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Nordrhein-Westfalen (ÖbVI) oder das zuständige Katasteramt durchgeführt werden. Die Einmessung des errichteten Gebäudes (Ist-Zustand) nimmt Bezug zu den rechtmäßigen Grenzen. Baupläne und Lagepläne (Soll-Zustand) reichen als Nachweis nicht aus.



DIE KOSTEN

Wie hoch sind Ihre Kosten für die Einmessung?

Die Vermessungskosten für das Gebäude, die Sie als Eigentümer oder Erbbauberechtigte tragen, sind in Nordrhein-Westfalen einheitlich geregelt, unabhängig davon, welche Vermessungsstelle Sie mit den Arbeiten beauftragen.

Die Gebühr ist in der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung festgelegt. Sie bemisst sich nach den Normalherstellungskosten 2000 Ihres Gebäudes (NHK 2000, mittlere Ausstattung, Baujahrsklasse 2000). Die NHK sind bundeseinheitlich festgelegt und von Ihren individuellen Kosten unabhängig.

Normalherstellungskosten (NHK) Ihres Gebäudes	Verm.-Gebühr
bis einschl. 25.000 €	300 €
über 25.000 € bis einschl. 75.000 €	480 €
über 75.000 € bis einschl. 300.000 €	830 €
über 300.000 € bis einschl. 600.000 €	1.350 €
über 600.000 € bis einschl. 1.000.000 €	2.100 €

Die Gebühr beinhaltet bereits die Kosten für die Vermessungsunterlagen.



BEISPIEL

Sie haben ein Einfamilienhaus errichtet. Der Gebäudewert beträgt nach NHK ca. 150.000 €. Es ergeben sich folgende Einmessungskosten für Sie:

Gebühr nach Tarifstelle:	830,00 €
zuzüglich die gesetzlichen Mehrwertsteuer	

Werden Gebäude auf aneinandergrenzenden Grundstücken eingemessen, ermäßigt sich die Gebühr für jede Einmessung um bis zu 20 %, bei außergewöhnlichen Erschwernissen ist ein Zuschlag von 20 % zu erheben.

Wird die Gebäudeeinmessung in zeitlichem und direktem örtlichen Zusammenhang mit Fortführungsvermessungen anderer Art ausgeführt, sind weitere Ermäßigungen vorgesehen.