

Für die Bauherrin / den Bauherrn

INFORMATIONEN ZUR GESETZLICHEN GEBÄUDEEINMESSUNG

durch die Öffentlich
bestellten Vermessungs-
ingenieure* in NRW



BDVI

Bund der Öffentlich bestellten
Vermessungsingenieure e. V.

* 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 01.04.2014 – GV.NRW2014 Nr.11, S. 256).



DIE EINMESSUNGSPFLICHT

Welche Gebäude sind einmessungspflichtig?

Alle dauerhaften Gebäude, egal welcher Nutzung, sind einmessungspflichtig (Wohnhäuser, landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten etc.). Nicht einmessungspflichtig sind Umbauten ohne äußere Grundrissveränderung, nur vorübergehend aufgestellte Gebäude, nur vorübergehend aufgestellte Gebäude, Gebäude mit bis zu 30 qm Grundrissfläche oder solche von geringer Bedeutung (z. B. Gartenhaus, offener Carport, Einzelgarage).

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 Wertermittlungskostenordnung festgelegt. Sie bemisst sich nach den Normalherstellungskosten 2010 Ihres Gebäudes (NHK 2010, Standardstufe 4). Die NHK sind bundeseinheitlich festgelegt und von Ihren individuellen Kosten unabhängig.

Normalherstellungskosten (NHK) Ihres Gebäudes		Verm.- Gebühr
bis einschl.	25.000 €	140 €
über 25.000 € bis einschl.	100.000 €	380 €
über 100.000 € bis einschl.	350.000 €	600 €
über 350.000 € bis einschl.	600.000 €	1.030 €
über 600.000 € bis einschl.	1.000.000 €	1.780 €
über 1.000.000 € bis einschl.	5.000.000 €	3.280 €

Die Berechnung der Gebühr erfolgt zzgl. einer Grundaufwendungspauschale i. H.v . 320 € und der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Werden Erhebungsdaten aus bauordnungsrechtlich begründeten Maßnahmen derselben Vermessungsstelle für die Amtshandlung der Gebäudeeinmessung verwendet, ermäßigt sich die Gebühr um 20 %.



DIE BEANTRAGUNG

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.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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) [...]

Überreicht von: