



Die Gebäudeeinmessungspflicht

KATASTER & VERMESSUNG

Stand: Februar 2016

Warum müssen Gebäude eingemessen werden?

Das Liegenschaftskataster dient zusammen mit dem Grundbuch als Sicherung und Nachweis von Eigentum an unbebauten und bebauten Flurstücken.

Das Vermessungs- und Katastergesetz Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2005 (VermKatG NRW) bildet hierfür die gesetzliche Grundlage und stellt sicher, dass das Liegenschaftskataster für eine Vielzahl von Anforderungsbereichen in Verwaltung (kommunale Bauleitplanung, Bau- und Bodenordnung, Umwelt- und Naturschutz), Wirtschaft, Rechtsverkehr und Bürgerschaft eine einheitliche und aktuelle Informationsbasis bietet. Dabei ist neben den Flurstücken gerade der vollständige und geometrisch exakte Nachweis von Gebäuden in Bezug zu deren Grundstücksgrenzen für den Rechtsverkehr besonders wichtig.

Dieser Gebäudenachweis ist also wesentlicher Bestandteil des Liegenschaftskatasters und wird ständig aktuell gehalten.

Wer ist zur Gebäudeeinmessung verpflichtet?

Nach dem VermKatG (§ 16) sind Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer sowie Erbbauberechtigte gesetzlich verpflichtet, neu errichtete oder in ihrem Grundriss veränderte Gebäude auf eigene Kosten durch eine(n) Öffentlich bestellte(n) Vermessungsingenieur(in) oder durch die zuständige Katasterbehörde einmessen zu lassen.

Die gesetzliche Pflicht ist ohne besonderen Hinweis durch die Behörde wirksam (vgl. OVG Münster, Urteil vom 14.11.1985, AZ.:7 A

2095/85). Bei einem Grundstücksverkauf - vgl. Erbbaurecht - geht die Gebäudeeinmessungspflicht auf den neuen Eigentümer/Erbbauberechtigten über.

Eine Verjährung der Pflicht sieht das Gesetz nicht vor.

Welche Gebäude müssen eingemessen werden?

Der Gebäudeeinmessungspflicht unterliegen Gebäude, die nach dem 31.07.1972 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind. Gebäude in diesem Sinne sind alle dauerhaft, selbstständig errichteten, überdeckten baulichen Anlagen, mit einer Grundfläche über 10 m², die von Menschen betreten werden können und die geeignet sind, dem Schutz von Menschen, Tieren, Sachen oder der Produktion von Wirtschaftsgütern zu dienen. Hierzu zählen u.a. auch Garagen, Anbauten und Wintergärten.

Die Gebäudeeinmessungspflicht ist nachweislich erfüllt, wenn der Katasterbehörde (Rhein-Kreis Neuss, Der Landrat, Amt 62) zum Ende der Baumaßnahme die Auftragsbestätigung eines Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs (ÖbVI) zur Einmessung vorgelegt wird oder der Vermessungsauftrag bei der Katasterbehörde gestellt ist. Dabei ist die Vorlage einer Kopie des Schlussabnahmescheines oder geeigneter Unterlagen zum Nachweis der Baufertigstellung erforderlich.

Anhand der Baufertigstellungsanzeigen der Bauaufsichtsämter prüft das Katasteramt, ob bereits eine Gebäudeeinmessung oder ein Auftrag zu einer Gebäudeeinmessung vorliegt. Ist dies nicht der Fall, kann eine angemessene Frist zur Erfüllung der Gebäudeeinmessungspflicht eingeräumt und nach Fristablauf die Einmessung von Amts wegen auf Eigentümerkosten vorgenommen werden.

Hinweis:

Lage-, Baupläne oder die Absteckung vor Baubeginn können eine Gebäudeeinmessung nicht ersetzen. Hierdurch werden nur geplante bauliche Anlagen festgelegt aber kein fertig gestelltes Gebäude mit dem exakten Bezug zu seinen Grundstücksgrenzen nachgewiesen.

Was kostet eine Gebäudeeinmessung?

Die Gebühr für die Gebäudeeinmessung wird nach der Tarifstelle 4.2 des Gebührentarifs der Vermessungswertgebührenordnung NRW vom 05.07.2010 (in Kraft getreten am 01.01.2011) berechnet und richtet sich nach dem Wert der fertig gestellten baulichen Anlage zum Zeitpunkt der Beantragung.

Zur Ermittlung des Gebäudewertes werden die sog. Normalherstellungskosten 2000 (NHK2000) der Gebäude nach dem Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001 (BS 12 – 63 05 04 – 30/1) ohne Baunebenkosten herangezogen.

Dabei handelt es sich um durchschnittliche, auf eine Raum- oder Flächeneinheit, z.B. m³ oder m², bezogene Herstellungskosten für Gebäude. Er wird durch Eigenleistung nicht gemindert.

Zu der ermittelten Gebühr wird die Umsatzsteuer hinzugerechnet.

Die Übernahme der Gebäudeeinmessung in das Liegenschaftskataster ist nach der Gebührenordnung gebührenfrei.

Die Gebührenhöhe ist unabhängig davon, ob das Vermessungs- und Katasteramt oder eine Öffentlich bestellte(r) Vermessungsingenieur(in) mit der Vermessung beauftragt wird.

Zu einer Liste aller ÖbVI aus Nordrhein-Westfalen gelangen Sie über den folgenden Link: www.bit.ly/oebvnrw

Gebührenübersicht (Stand: 01.01.2011)

Normalherstellungskosten 2000	Gebühr
bis 25.000 Euro	300,00 Euro
bis 75.000 Euro	480,00 Euro
bis 300.000 Euro	830,00 Euro
bis 600.000 Euro	1.350,00 Euro
bis 1.000.000 Euro	2.100,00 Euro
bis 1.500.000 Euro	2.400,00 Euro
bis 2.000.000 Euro	2.700,00 Euro
bis 2.500.000 Euro	3.000,00 Euro

Soweit das Vermessungs- und Katasteramt die erforderlichen Vermessungen zur Erfüllung der Gebäudeeinmessungspflicht veranlasst, werden zusätzlich zu den Vermessungskosten 80,00 Euro (ohne Umsatzsteuer) erhoben.

Gibt es Ermäßigungen?

Werden auf einem örtlich und wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitz eines Eigentümers mehrere Gebäude gleichzeitig eingemessen, wird die Summe der Normalherstellungskosten bei der Gebührenermittlung zugrunde gelegt.

Werden Gebäude auf aneinandergrenzenden Grundstücken gemeinsam eingemessen, ermäßigen sich die Gebühren um 20 v.H., wobei die höchste Gebühr um 20 v.H. der zweithöchsten Gebühr zu ermäßigen ist. Gibt es mehrere Anträge mit identischer höchster Gebühr, so sind alle Gebühren jeweils um 20 v. H. zu ermäßigen.

Werden Gebäudeeinmessungen in zeitlichem und direktem örtlichem Zusammenhang mit



Fortführungsvermessungen anderer Art ausgeführt, ermäßigt sich die Gebühr um 10 v. H.

Ansprechpartner

Frau Erkes-Espenhain

Telefon 02131 928-6275
Telefax 02131 928-86275

Frau Grünlings

Telefon 02131 928-6227
Telefax 02131 928-86227

Herausgeber

Rhein-Kreis Neuss
Kataster- und Vermessungsamt
Oberstraße 91
41460 Neuss

katasteramt@rhein-kreis-neuss.de
www.rhein-kreis-neuss.de/katasteramt