

Informationen zur Gebäudeeinmessungspflicht

Warum müssen Gebäude eingemessen werden?

Das Liegenschaftskataster dient zusammen mit dem Grundbuch als Sicherung und Nachweis von Eigentum an bebauten und unbebauten Flurstücken. Deshalb bestimmt in Nordrhein-Westfalen das Vermessungs- und Katastergesetz NRW (VermKatG NRW), dass alle Liegenschaften des Landes (Flurstücke und Gebäude) aktuell dargestellt und beschrieben werden müssen. Das Kataster soll hierbei als Geobasisinformationssystem nicht nur den Zwecken der Verwaltung, Planung, Wirtschaft und Wissenschaft gerecht werden, sondern auch dem privaten Rechtsverkehr, z.B. bei Nachbarschaftsstreitigkeiten. Die Gebäude werden dabei nicht von vorneherein in Bezug zu den Grundstücksgrenzen eingemessen. Dadurch kann ggf. die Beleihung eines Grundstücks oder Gebäudes erschwert oder sogar unmöglich werden. Die vermessungstechnische Ermittlung der Lage eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze muss gesondert in Auftrag gegeben werden. Um einen aktuellen Gebäudebestand führen zu können, besteht daher seit 01. August 1972 die gesetzliche Pflicht, Gebäude unmittelbar nach Fertigstellung einmessen zu lassen.

Welche Gebäude unterliegen der Einmessungspflicht?

Die Einmessungspflicht betrifft alle Gebäude, die neu errichtet oder in ihrem äußeren Grundriss deutlich verändert wurden. Einmessungspflichtige Gebäude sind dauerhafte, selbstständig benutzbare, überdachte bauliche Anlagen. Sie können von Menschen betreten werden und sind geeignet, dem Schutz von Menschen, Tieren, Sachen oder der Produktion von Wirtschaftsgütern zu dienen. Dies sind etwa Wohnhäuser, Geschäfts- oder Industriebauten.

Von der Einmessungspflicht ausgenommen sind insbesondere

- Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude, die nach ihrer Ausführung für ein dauernde Nutzung nicht geeignet sind oder die für eine begrenzte Zeit aufgestellt werden wie z.B. Container oder Zelte
- Gebäude oder Anbauten von geringer Grundrissfläche (kleiner als 10 m²) oder geringer Bedeutung wie z.B. Gartenhäuser oder Unterstände
- Gebäude und Gebäudeanbauten, die in § 62 der Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. S. 421) aufgeführt sind; dazu gehören u.a. Garagen und Carports (bis zu 30 m² Brutto-Grundfläche in Innenbereichslagen) oder Wintergärten bis 30 m² Brutto-Grundfläche mit einem Grenzabstand von mind. 3 m
- Grundrissveränderungen durch das Aufbringen von Wärmedämmung, Verklammerung oder Verblendung
- Veränderungen, die keinen Einfluss auf den äußeren Grundriss haben, etwa bei einer Aufstockung, bei Umbauten im Gebäudeinneren oder bei geänderter Nutzung des Gebäudes

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 seinem genauen Grundriss.

Wer ist verpflichtet, die Einmessung zu veranlassen?

Unmittelbar nach Fertigstellung ist der Eigentümer oder Erbbauberechtigte gesetzlich verpflichtet, sein Gebäude selbstständig auf seine Kosten einmessen zu lassen. Diese Verpflichtung geht bei einem Verkauf auf den neuen Eigentümer über und kann auch nicht durch vertragliche Vereinbarungen unterbunden werden, da sie bis zur Erledigung wie eine öffentliche Last auf dem Grundstück ruht.

Wer führt die Einmessung durch?

Die Gebäudeeinmessung kann jeder in Nordrhein-Westfalen zugelassene Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur (**ÖbVI**) durchführen. Namen und Anschriften der ÖbVI können den Gelben Seiten (Stichwort „ÖbVI“) entnommen oder auch unter www.rbk-direkt.de über den Behördenlotsen, Stichwort „Einmessung“, abgerufen werden.

Wie ist der Ablauf bei einer Gebäudeeinmessung?

Nach Auftragserteilung wird ein Vermessungstermin vor Ort vereinbart. Später reicht der ÖbVI die Vermessungsergebnisse bei der Katasterbehörde ein. Daraufhin wird das Liegenschaftskataster fortgeführt. Sobald die Gebäudeeinmessung in das Liegenschaftskataster übernommen ist, erhält der Verpflichtete kostenfrei einen aktuellen Kartenauszug von der Katasterbehörde zugesandt.

Was kostet eine Gebäudeeinmessung?

Grundlage der Gebühr ist die Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO NRW). Diese gilt sowohl für die ÖbVI als auch für die Katasterbehörde. Die Gebühr für eine Gebäudeeinmessung setzt sich dabei zusammen aus einer Grundaufwandspauschale von 320 € und einer Gebühr in Abhängigkeit von den Herstellungskosten des Gebäudes zzgl. Mehrwertsteuer.

Warum und wann kommt eine Erinnerung von der Katasterbehörde?

Die Katasterbehörde wird erst tätig, wenn sie von einem Neubau oder einer Grundrissveränderung erfährt und bisher keinen Einmessungsauftrag dafür vorliegen hat. Dies kann z.B. durch eine Mitteilung der Bauordnungsbehörde, aufgrund eines Feldvergleichs oder durch Luftbilddauswertung sein. In Ausnahmefällen passiert dies erst nach längerer Zeit.

Sobald die Katasterbehörde Kenntnis über einen fehlenden Einmessungsauftrag erlangt, wird der Eigentümer oder Erbbauberechtigte von der Katasterbehörde daran erinnert, die Gebäudeeinmessung innerhalb von 3 Monaten in Auftrag zu geben. Geschieht das nicht, erhält er eine rechtsverbindliche Aufforderung, innerhalb eines weiteren Monats die Auftragsvergabe nachzuweisen. Wird nach Ablauf dieser zweiten Frist ebenfalls kein Nachweis über eine Auftragserteilung vorgelegt, veranlasst die Katasterbehörde selbst die Gebäudeeinmessung und macht die Kosten gegenüber dem Verpflichteten geltend. Durch den Verwaltungsaufwand entstehen weitere Kosten in Höhe von 100 €.

Zum Zwecke der Vermessung darf das Grundstück betreten werden.

Auskunft erteilt: Herr Volker Schenk
 Tel.: 02202 13-2637
 Fax: 02202 13-102494
 E-Mail: Kataster@rbk-online.de