

---

Gesetzliche Gebäudeeinmessungspflicht (für neu errichtete oder veränderte Gebäude)

---

## Gesetzliche Gebäudeeinmessungspflicht

Sehr geehrte Bauherrin, sehr geehrter Bauherr, die kommunale Bauleitplanung, die Bau- und Bodenordnung, der Umwelt- und Naturschutzes, die Wirtschaft, der Rechtsverkehr, die Verwaltung sowie die Bürger selbst benötigen zur Erledigung ihrer Aufgaben eine einheitliche und aktuelle Liegenschaftsinformationsbasis, die neben den Flurstücken auch alle Gebäude vollständig und geometrisch genau nachweist. Dieser Gebäudenachweis ist wesentlicher Bestandteil des Liegenschaftskatasters und wird ständig aktuell gehalten.

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

§ 16 Abs. 2 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster - Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG NRW) i. d. Fassung vom 01. 03.2005 - (GV.NRW.2005 S. 174/SGV.NRW. 7134). 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.

Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für dauerhafte, selbstständig errichtete,

überdeckte bauliche Anlagen, mit einer Grundfläche über 10 m<sup>2</sup>, die von Menschen betreten werden können und die geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren, Sachen oder der Produktion von Wirtschaftsgütern zu dienen.

**Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht auch für Gebäude oder für Gebäudeveränderungen, die nach der geltenden Landesbauordnung nicht genehmigungspflichtig sind.**

Die Gebäudeeinmessungspflicht ist nachweislich erfüllt, wenn der Katasterbehörde (Rhein-Kreis Neuss, Der Landrat, Amt 62) **zum Ende der Baumaßnahme** die Auftragsbestätigung einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin/eines Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs (ÖbVI) zur Vermessung vorgelegt wird oder der Vermessungsauftrag bei der Katasterbehörde gestellt ist. Dabei ist die Vorlage einer Kopie des Schlussabnahmescheines oder geeignete Unterlagen zum Nachweis der Baufertigstellung erforderlich (vgl. Anzeigepflicht bei Fertigstellung neuer oder veränderter Gebäude gegenüber der Bauaufsichtsbehörde).

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 sie eine angemessene Frist zur Erfüllung der Gebäudeeinmessungspflicht setzen und nach Fristablauf die Einmessung von Amts wegen auf Eigentümerkosten vornehmen lassen.

## Was kostet eine Gebäudeeinmessung?

Die Gebühren für die Einmessung richten sich nach dem Wert der fertig gestellten baulichen Anlage zum Zeitpunkt der Beantragung. Dieser Wert wird durch Eigenleistung nicht gemindert.

Zuzüglich wird die Umsatzsteuer erhoben. Die Übernahme der Gebäudeeinmessung in das Liegenschaftskataster ist nach der Gebührenordnung gebührenfrei.

Das Vermessungs- und Katasteramt sowie alle Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure sind verpflichtet, nach der Gebührenordnung, die in ganz Nordrhein-Westfalen gilt, abzurechnen.

### 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 die Katasterbehörde die erforderlichen Vermessungen zur Erfüllung der Gebäudeeinmessungspflicht veranlasst, werden zusätzlich zu den Vermessungskosten 80,00 Euro (ohne Umsatzsteuer) erhoben.

Für die Gebührenerhebung sind die Normalherstellungskosten 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 anzuhalten. Dabei handelt es sich um durch-

schnittliche, auf eine Raum- oder Flächeneinheit, z.B. m<sup>3</sup> oder m<sup>2</sup>, bezogene Herstellungskosten für Gebäude. Sie gelten auch bei in Eigenleistung errichteten / erweiterten Gebäuden oder Anbauten.

## 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.

## Zuschlag

Liegen außergewöhnliche Erschwernisse vor, so erhält die Gebühr einen Zuschlag in Höhe von 20 v.H.