

### Warum wird der Gebäudebestand im Liegenschaftskataster nachgewiesen?

Das Liegenschaftskataster hat seine Wurzeln in der französischen Revolution und wurde ursprünglich für eine gerechtere Verteilung der Steuern am Grund und Boden als Steuerkataster angelegt. Im Laufe der letzten 200 Jahre entwickelte sich dieses Steuerkataster zu einem Eigentumskataster, da das Eigentum am Grund und Boden erhebliche Bedeutung in unserer Gesellschaft erlangte. Heute haben wir ein modernes **Mehrweckkataster**. Seine Aufgaben reichen weit über den amtlichen Nachweis der im Grundbuch eingetragenen Grundstücke hinaus. Es bildet vielmehr die **Grundlage für alle Planungen**, angefangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen der Gemeinden bis hin zu überregionalen, großräumigen Planungen. Ziel ist der Aufbau eines umfassenden **Geoinformationssystems**, das einer Vielzahl von Anwendern und letztlich uns allen zu Gute kommt. **Planungsverfahren** können **vereinfacht** und somit auch **kostengünstiger** gestaltet, **Bauanträge schneller bearbeitet** werden.

Für ein Mehrweckkataster reicht aber der alleinige Nachweis der Flurstücke nicht aus. Es werden darüber hinaus auch Informationen über den Gebäudebestand benötigt. Aus diesem Grund wurde bereits im Jahr **1972** die Einmessungspflicht für alle neu errichteten oder im Grundriss veränderten Gebäude gesetzlich geregelt.

### Welche Gebäude müssen eingemessen werden?

**Alle Gebäude** bzw. baulichen Anlagen mit **Wohn-, Aufenthalts- oder Nutzungsräumen**, die ausreichend beständig und standfest sind, unterliegen der gesetzlichen Einmessungspflicht. Dies gilt für **neu errichtete** und in ihrem äußeren **Grundriss veränderte** Gebäude.

Hierunter fallen also beispielsweise Industriebauten, Wohn- und Geschäftshäuser aber auch Anbauten.

Gebäude oder Anbauten von geringer Grundrissfläche (kleiner als 10m<sup>2</sup>) oder Bedeutung (z. B. Gartenhäuser in Kleingartenanlagen, kleine Fahrgastunterstände, Behelfsbauten, fliegende Bauten, überdachte Stellplätze unter 30m<sup>2</sup>) unterliegen nicht der Einmessungspflicht (Wir klären gerne mit Ihnen ob Ihr Gebäude der Einmessungspflicht unterliegt).

### Ab wann unterliegen Gebäude der Einmessungspflicht?

Es betrifft **alle Gebäude**, deren Baubeginn oder Umbau in die Zeit **nach dem 31.07.1972** fällt. Die Verpflichtung zur Einmessung verjährt nicht. Sie ruht wie eine öffentliche Last auf dem Grundstück.

### Wer muss das Gebäude einmessen lassen?

Nach dem Vermessungs- und Katastergesetz hat der jeweilige **Eigentümer oder Erbbauberechtigte** eines Grundstücks das Gebäude auf seine Kosten einmessen zu lassen.

Eigentümer im Sinne dieser Vorschrift ist derjenige, der **zum Zeitpunkt der Einmessung** im Grundbuch eingetragen ist. Hat also der ursprüngliche Bauherr seine Verpflichtung nicht bereits erfüllt, geht sie im Falle eines Eigentumswechsels auf den neuen Eigentümer über.

### Wer darf Gebäude einmessen?

Die Führung des Liegenschaftskatasters ist eine öffentliche Aufgabe.

Gebäudeeinmessungen sind Vermessungen, die der Fortführung des Liegenschaftskatasters dienen. Diese Vermessungen dürfen **nur** von einem in Nordrhein-Westfalen zugelassenen **Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur** oder dem **Katasteramt** durchgeführt werden.

### Wie wird der Eigentümer darüber informiert, dass sein Gebäude einmessungspflichtig ist?

Seit einigen Jahren weisen die Bauämter bei Erteilung einer Baugenehmigung im **Genehmigungsbescheid** auf die Einmessungspflicht hin. Nicht zuletzt werden die Bauherren von ihren Architekten auf die Einmessungspflicht aufmerksam gemacht. Zusätzlich möchten wir mit diesem Faltblatt über die gesetzliche Einmessungspflicht informieren.

### Wie erfährt das Katasteramt von neu errichteten Gebäuden?

In sehr vielen Fällen vom Eigentümer, seinem Architekten oder einem beauftragten Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur. Außerdem **erhält** das Katasteramt **von den Bauämtern eine Kopie der Baugenehmigung oder des Schlussabnahmescheins**, wenn solche ausgestellt wurden. War für das neue Gebäude keine Baugenehmigung nötig und es wurde daher lediglich der Baubeginn angezeigt, erhält das Katasteramt im Regelfall eine **Kopie der Bauanzeige**.

Wird bei der Bearbeitung dieser Mitteilung festgestellt, dass die Gebäudeeinmessung nicht vorliegt und auch noch keine Vermessungsstelle mit der Einmessung beauftragt worden ist, werden Sie direkt vom Katasteramt an die Einmessungspflicht erinnert.

In diesem Falle beauftragen Sie bitte in der gesetzten Frist einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Katasteramt, damit die Katasterbehörde nicht ein Mahnverfahren bzw. ein Zwangsverfahren einleiten muss. So können

Steuergelder eingespart werden, was wiederum uns allen und somit auch Ihnen zu Gute kommt.

### Warum werden die Eigentümer teilweise erst so spät an ihre Verpflichtung zur Einmessung erinnert?

Hat das Katasteramt keine Mitteilung über die Fertigstellung oder den Baubeginn erhalten, was manchmal bei älteren Häusern der Fall ist, so können die Eigentümer erst auf Grund von **Ortsvergleichen** auf die Einmessungspflicht hingewiesen werden.

Selbst wenn Mitteilungen der Bauämter vorliegen, ist ebenfalls oft nur durch Feldvergleich festzustellen, ob das **Gebäude** auch **tatsächlich errichtet** wurde.

Die Durchführung des Feldvergleichs ist aufwendig. Um Kosten einzusparen, werden gebietsdeckende Feldvergleichsarbeiten durchgeführt; d.h. bezogen auf einen Baublock, Bauplan oder eine Katasterflur werden alle die Gebäude ermittelt, die noch einzumessen sind. Da nicht die Gesamtfläche des Katasteramtsbezirks gleichzeitig bearbeitet werden kann, ergeben sich zum Teil erhebliche Zeitrückstände.

### Darf das Katasteramt von sich aus tätig werden und Gebäude einmessen (lassen)?

**Ja.** Beauftragt ein Eigentümer innerhalb der gesetzten Frist keine Vermessungsstelle mit der Einmessung, darf die Katasterbehörde die Einmessung selbst vornehmen oder einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur damit beauftragen. Die Kosten werden dem Eigentümer in Rechnung gestellt.

### Können Lage- oder Baupläne eine Gebäudeeinmessung ersetzen?

**Nein.** Oft werden bei der Katasterbehörde Lage- oder Baupläne eingereicht. Diese ersetzen aber keine Gebäudeeinmessung, da sie **für die Fortführung des Liegenschaftskatasters nicht geeignet** sind. Bei einer Gebäudeeinmessung werden die Maße des Gebäudes bezogen auf die Grundstücksgrenzen und/oder das geodätische Vermessungspunktfeld ermittelt. Diese Maße gehen aus keiner Planunterlage hervor.

### Wann stehen überwiegend „private Interessen“ einer Gebäudeeinmessung entgegen?

Nur in Ausnahmefällen. Der Gesetzgeber hat diese Möglichkeit nur für die Fälle eingeräumt, in denen beispielsweise der Nachweis eines Gebäudes auf einem Industriegelände im Liegenschaftskataster zu einer unzumutbaren Einsichtnahme in Betriebsgeheimnisse führen würde.

## Was kostet die Gebäudeeinmessung?

Die **Vermessungsgebühren** richten sich nach den **Normalherstellungskosten** aller einzumessenden Neubauten auf einem Grundstück (durch Eigenleistung werden die Normalherstellungskosten nicht gemindert).

Zur Durchführung der Messung werden **Vermessungsunterlagen** benötigt, die wir beim zuständigen Katasteramt bestellen bzw. dem Online-Zugang des Amtes entnehmen. Die **Kosten** hierfür **werden von unserem Büro übernommen**.

Die **Übernahme** der Gebäudeeinmessung in das Liegenschaftskataster erfolgt durch die Katasterbehörde und ist nach geltender Gebührenordnung **kostenlos**.

Alle Vermessungsstellen sind verpflichtet, nach der in ganz Nordrhein-Westfalen geltenden **Gebührenordnung** abzurechnen:

## Auszug aus der Kostenordnung

Gebäude  
Grundaufwandspauschale: 350 Euro

Normalherstellungskosten (NHK 2010)  
je Gebäude

bis 25.000 Euro	240 Euro
bis 100.000 Euro	480 Euro
bis 350.000 Euro	720 Euro
bis 600.000 Euro	1.200 Euro
bis 1.000.000 Euro	1.920 Euro

Gebühren für bauliche Anlagen mit einem höheren Wert nennen wir Ihnen gerne.

Werden mehrere Gebäude auf einem Grundstück oder auf angrenzenden Grundstücken gemeinsam eingemessen, wird die Grundaufwandspauschale nur einmal erhoben.

## Die Gebühr unterliegt der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

### Beispiel:

Herr Mustermann hat auf einem Grundstück ein Wohnhaus ohne Garage gebaut. Das fertige Gebäude hat einen Wert von 250.000 Euro.

Für die Einmessung ergeben sich also folgende Kosten:

Grundaufwandspauschale:	350,00 Euro
Gebühr nach Normalherstellungskosten:	720,00 Euro
Mehrwertsteuer (z. Zt. 19%):	<u>203,30 Euro</u>
Gesamtgebühren:	<u>1273,30 Euro</u>

## Gibt es eine Befreiung von der Gebäudeeinmessungspflicht?

**Nein.** An der Gebäudeeinmessung führt kein Weg vorbei. Sie ist eine Verpflichtung für jeden, der ein Gebäude neu errichtet, erworben oder im Grundriss verändert hat, welches nach dem 31.07.1972 errichtet wurde und noch nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen ist.

Wer sicher sein will, dass er von unliebsamen Überraschungen verschont bleibt, sollte die **Vermessungskosten** nicht nur **bei Bau**, sondern auch **beim Erwerb** eines Gebäudes stets **einkalkulieren**.

**Im Zweifelsfall** sollte man vor dem Kauf eines bebauten Grundstückes **beim** zuständigen **Katasteramt nachfragen**, ob das Gebäude schon eingemessen wurde.

## Auszug aus dem Vermessungs- und Katastergesetz für das Land NRW

### §16 Pflichten der Eigentümerinnen und Eigentümer und Nutzungsberechtigten

(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 und Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure einmessen zu lassen. §2 Abs. 4 bleibt unberührt. Die Verpflichtung besteht nicht, wenn überwiegende öffentliche Belange oder private Interessen dem Nachweis des Gebäudes im Liegenschaftskataster entgegenstehen.

(3) Die Katasterbehörde kann zur Erfüllung der Pflichten nach den Absätzen 1 und 2 das Erforderliche entsprechend einer Rechtsverordnung (§29 Nr. 11) auf Kosten der Verpflichteten veranlassen.

### §6 Betreten von Grundstücken und baulichen Anlagen

- (1) Personen, die mit örtlichen Arbeiten zur Durchführung dieses Gesetzes beauftragt sind, sind berechtigt, bei der Erfüllung ihres Auftrags Grundstücke und bauliche Anlagen zu betreten und zu befahren, um die nach pflichtgemäßen Ermessen erforderlichen Arbeiten vorzunehmen. Sie können Personen, die an der Vermessung oder Abmarkung ein rechtliches Interesse haben, hinzuziehen. Wohnungen dürfen nur mit Einwilligung der Wohnungsinhaberin oder des Wohnungsinhabers betreten werden.



## Vermessungsbüro Gunnar Möller

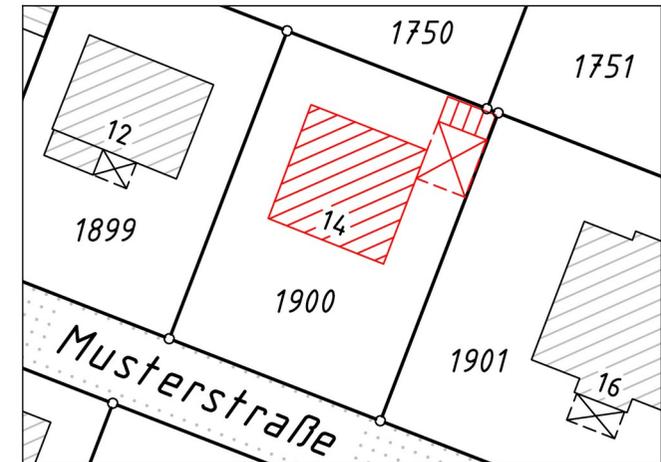
in Bürogemeinschaft mit

### B. Johann auf der Heide

Diplom-Ingenieure, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Osningstraße 12 • 33605 Bielefeld

## Fragen und Antworten zur gesetzlichen Einmessungspflicht von Gebäuden



Wir stehen Ihnen natürlich für die Beantwortung weiterer Fragen zur Verfügung und beraten Sie gern:

Tel. (0521) 32 99 59- 0

Fax (0521) 32 99 59-99

mail-[auskunft@vermessung-bielefeld.de](mailto:auskunft@vermessung-bielefeld.de)

[www.vermessung-bielefeld.de](http://www.vermessung-bielefeld.de)

Öffnungszeiten:

Mo-Do 7.00 - 16.00 Uhr

Fr 7.00 - 14.00 Uhr

und gerne jederzeit nach Vereinbarung

(Stand: 2023)