

### Warum müssen Sie Ihr Gebäude einmessen lassen?

Im Liegenschaftskataster werden alle Liegenschaften, d. h. alle Flurstücke und Gebäude aktuell dargestellt und mit ihren wesentlichen Merkmalen beschrieben. Dies ist für das Land Nordrhein-Westfalen seit 1972 im Vermessungs- und Katastergesetz (kurz: VermKatG NRW) festgelegt. Das Liegenschaftskataster wird in Nordrhein-Westfalen bei den Katasterbehörden der Kreise und kreisfreien Städte geführt. Der Nachweis des gesamten Bestandes ist für den privaten und öffentlichen Rechtsverkehr sowie für die Wirtschaft von großer Bedeutung.

### Welche Gebäude müssen eingemessen werden?

Gebäude im Sinne des VermKatG sind dauerhafte, selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die wegen ihrer Bedeutung im Liegenschaftskataster nachzuweisen sind. Sie können von Menschen betreten werden, erfüllen eine Schutzfunktion bzw. dienen der Produktion von Wirtschaftsgütern.

### Nicht einmessungspflichtig sind hingegen:

Umbauten, Aufstockungen und andere Veränderungen, die sich nicht auf den Grundriss (Umring) des Gebäudes auswirken.

Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude, die nach ihrer Ausführung für eine dauerhafte Nutzung nicht geeignet oder die für eine begrenzte Zeit aufgestellt worden sind, Gebäude und Gebäudeanbauten von weniger als 10 m<sup>2</sup> oder von geringer Bedeutung (z. B. Carports) und Garagen im Innenbereich.

### Wann entsteht die Einmessungspflicht?

Unmittelbar nach der Fertigstellung des Gebäudes haben Sie als Eigentümer/in oder Erbbauberechtigte/r die Einmessung selbständig zu beantragen. In Einzelfällen entscheidet die Katasterbehörde über einen früheren Zeitpunkt. Die Kreis-, Stadt- bzw. Gemeindeverwaltungen sind gehalten, den Bauscheinen entsprechende Merkblätter beizulegen, um über die Gebäudeeinmessungspflicht zu informieren. **Eine besondere Aufforderung muss nicht erfolgen, da die Verpflichtung zur Einmessung kraft Gesetzes automatisch entsteht.** Die Einmessungspflicht ruht wie eine öffentliche Last auf dem Grundstück. Sie ist keine persönliche Verpflichtung

der Bauherren. Wird ein Grundstück mit einem Gebäude, das noch nicht eingemessen ist, verkauft, **geht die Einmessungspflicht an die/den neue/n Eigentümer/in über.** Etwaige anderweitige Vereinbarungen bedürfen der privatrechtlichen Klärung. Der Übergang der Verpflichtung erfolgt so oft und so lange, bis die Einmessungsverpflichtung erfüllt ist. **Eine Befreiung von der Gebäudeeinmessungspflicht ist nicht möglich.** Wird die Einmessung nicht beantragt, veranlasst sie die Katasterbehörde auf Kosten des/der Verpflichteten. **Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn die Vermessungsergebnisse der zuständigen Behörde eingereicht wurden.**

### Welche Unterlagen können zur Fortführung des Liegenschaftskatasters genutzt werden?

Für den amtlichen Nachweis eines Gebäudes im Kataster benötigt die Katasterbehörde beim Kreis Wesel eine Vermessung **nach** der Fertigstellung. **Baupläne und Lagepläne reichen als Nachweis nicht aus!**

### Wer darf die Einmessungen vornehmen?

Anträge zur Gebäudeeinmessung können sowohl bei allen hierzu befugten Vermessungsstellen (Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurinnen / Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVI)) oder bei mir gestellt werden. Die Anschriften der ÖbVI finden Sie in den örtlichen Telefonbüchern bzw. im Internet unter dem Stichwort „Vermessungsbüros NRW“. Erteilen Sie den Einmessungsauftrag immer schriftlich mit dem Hinweis, die Katasterbehörde beim Kreis Wesel hiervon in Kenntnis zu setzen.

### Wer trägt die Kosten der Einmessung?

Die Kosten der Einmessung hat laut § 16 VermKatG NW für die nach dem 01.08.1972 errichteten Gebäude oder Gebäudeteile der jeweilige Eigentümer oder Erbbauberechtigte des Grundstücks zu tragen.

### Warum kommen Aufforderungen so spät oder unbegründet?

Oft erfahre ich erst nach Jahren durch einen Vergleich von Karte und Örtlichkeit, dass Gebäudeeinmessungen nicht durchgeführt wurden. In anderen Fällen geht aus den Informationen der Bauaufsicht nicht konkret

hervor, ob Ihr Bauvorhaben tatsächlich einmessungspflichtig ist. Ebenso kann ich nicht in jedem Einzelfall wissen, ob Sie Ihr geplantes Bauvorhaben tatsächlich durchgeführt bzw. bereits fertiggestellt haben. In derartigen Fällen bitte ich um eine telefonische Mitteilung.

### Was ist bei Eigentümergemeinschaften zu beachten?

In den folgenden Fällen sollte unbedingt mit der Hausverwaltung oder den betroffenen Miteigentümern Verbindung aufgenommen werden:

- Sie sind von der Katasterbehörde auf die Gebäudeeinmessung hingewiesen worden, obwohl ein/e andere/r Miteigentümer/in das Gebäude errichtet hat und Nutzungsberechtigte/r des Gebäudes ist.
- Auf dem Grundstück sind Gebäude einzumessen, die von verschiedenen Miteigentümern genutzt werden (z.B. Mehrfamilienhaus). Wer die Kosten für die Gebäudeeinmessung trägt bzw. wie diese aufzuteilen sind, ist unter den betroffenen Miteigentümern abzuklären.

Es genügt **ein** Antrag zur Einmessung der/s Gebäude/s.

### Welche Kosten entstehen?

Die Gebühr je Gebäude und Anbau ist im Kostentarif (VermWertKostT) festgelegt und richtet sich nach den Normalherstellungskosten (NHK). Diese ermitteln sich durch Multiplikation der Brutto-Grundfläche (BGF) mit dem zutreffenden Kostenkennwert aus der Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 in der jeweils gültigen Fassung

### Auszug aus dem Gebührentarif Grundaufwandspauschale 350 Euro zuzüglich

	NHK 2021 Euro	Grundgebühr Euro
bis	25.000	240
bis	100.000	480
bis	350.000	720
bis	600.000	1.200
bis	1.000.000	1.920

Für auf einem Grundbuchgrundstück gemeinsam eingemessene Gebäude und Anbauten ist die Summe der

Normalherstellungskosten der Gebührenermittlung zu Grunde zu legen. **Den Gebühren ist die gültige Mehrwertsteuer hinzuzurechnen**

#### Was ist noch zu beachten?

Bei einer **gemeinsamen Einmessung** von Gebäuden auf aneinander liegenden Flurstücken sind die Grundaufwandspauschale sowie gemeinsam benötigte Leistungen **nur einmal anzusetzen**.

Bei Einmessungen nach § 16(3) VermKatG NW entstehen **zusätzliche Gebühren** in Höhe von **100 Euro**. Auskunft über Gebühren für NHK 2010 über 1 Mio. Euro, sowie über eventuelle Zuschläge oder Ermäßigungen können Sie bei mir oder den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren erhalten.

#### Auszug aus dem VermKatG NW

##### § 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 pflichtgemäßem 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.

##### § 16

##### Pflichten

- (1) Die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die jeweiligen Erbbau- und Nutzungsberechtigten eines Grundstücks sind verpflichtet, der Katasterbehörde auf Anforderung die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters notwendigen Angaben zu machen und Vermessungen auf eigene Kosten durchführen zu lassen, wenn sie für die Übernahme von Veränderungen in das Liegenschaftskataster erforderlich sind.
- (2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer oder Erbbauberechtigten auf eigene Kos-

ten das Gebäude oder die Grundrissveränderung durch die Katasterbehörde oder durch Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurinnen und Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure einmessen zu lassen.

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

Stand: 07.01.2023

#### Haben Sie noch Fragen?

Wir beantworten sie Ihnen gerne.

#### Anschrift

Kreis Wesel  
Der Landrat  
Postfach 10 11 60  
46471 Wesel

#### Hausanschrift:

Reeser Landstraße 31  
46483 Wesel

Telefon: (0281) 207 - 2406

Telefax: (0281) 207 - 4613

Email: [gebaeudeeinmessung@kreis-wesel.de](mailto:gebaeudeeinmessung@kreis-wesel.de)

Internet: [www.kreis-wesel.de](http://www.kreis-wesel.de)

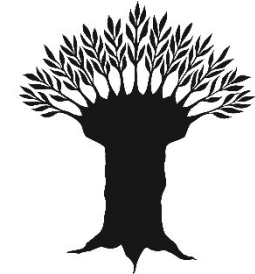
#### Öffnungszeiten

Mo. - Do.: 8.30 – 12.00 u. 14.00 – 16.00

Fr.: 8.30 – 12.30

#### Herausgeber:

Kreis Wesel  
Der Landrat  
Fachdienst Liegenschaftskataster und  
Geoinformation  
Reeser Landstraße 31  
46483 Wesel



KREIS WESEL

## Information über die Gebäude- einmessungspflicht

