

## Warum müssen Sie Ihr Gebäude einmessen lassen?

Im Liegenschaftskataster sind alle Liegenschaften (Flurstücke und Gebäude) darzustellen und zu beschreiben. Dies schreibt für das Land Nordrhein-Westfalen seit 1972 das Vermessungs- und Katastergesetz (kurz: VermKatG NW) vor. Dieses Gesetz regelt die Landesvermessung und die Führung des Liegenschaftskatasters. Das Liegenschaftskataster wird in Nordrhein-Westfalen bei den Katasterbehörden der Kreise und kreisfreien Städte geführt. Hier werden alle wichtigen Grundstücksdaten registriert und fortlaufend dem aktuellen Stand angepasst. Der Nachweis des gesamten Gebäudebestandes ist für die Verwaltung und die Stadt- und Landesplanung von Bedeutung, ebenso für die Wirtschaft (so für die Ver- und Entsorgung) und den privaten Rechtsverkehr (z.B. Grundstücksverkehr, Bestellung von Hypotheken). In vielen Fällen können Sie Ihr Grundstück erst bebauen oder beleihen, wenn die bereits vorhandenen Gebäude eingemessen sind.

## Welche Gebäude sind einmessungspflichtig?

Gebäude im Sinne des VermKatG sind überdeckte bauliche Anlagen für den Schutz von Menschen, Tieren, Sachen sowie für die Produktion von Wirtschaftsgütern, die dauerhaft und selbständig benutzbar sind. Wenn Sie ein solches Gebäude neu errichtet oder in seinem Grundriss verändert haben, unterliegt es der Einmessungspflicht. Hierzu zählen auch Wintergärten und Stahlbeton-Fertigaragen. Veränderungen, die keinen Einfluss auf den Grundriss haben, sind nicht einmessungspflichtig. Gleiches gilt für Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude, die nach ihrer Ausführung für dauernde Nutzung nicht geeignet oder die für eine begrenzte Zeit aufgestellt worden sind, sowie Gebäude von geringer Bedeutung für das Liegenschaftskataster (z.B. einzelne Blechgaragen für einen PKW, kleine, einfache Gartenhäuser, überdachte Stellplätze) und Gebäude oder Anbauten von geringer Grundrissfläche (kleiner als 10 m<sup>2</sup>).

## 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 Bau-scheinen 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 allein des 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 mir als auch bei allen hierzu befugten Vermessungsstellen (Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurinnen / Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVI)) gestellt werden. Die Anschriften der ÖbVI finden Sie in den örtlichen Telefonbüchern bzw. in den "Gelben Seiten" unter dem Stichwort "Vermessungsbüros". 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 Erbbauerechtigten 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, Garagenhöfe).

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.

## Was ist noch zu beachten?

Bei einer **gemeinsamen Einmessung** von Gebäuden auf aneinander liegenden Grundstücken **ermäßigt** sich die Gebühr.

Sollten sich nach dem 01.08.1972 errichtete und noch nicht eingemessene Gebäude auf Ihrem Grundstück befinden, empfiehlt es sich, diese der ausführenden Vermessungsstelle zur Mitvermessung in Auftrag zu geben, da dies in der Regel zu spürbaren **Kostensparnissen** gegenüber einer weiteren Vermessung führt.

## Welche Kosten entstehen?

Die Gebühren für Vermessungsarbeiten sind in einem einheitlichen Gebührentarif festgelegt. Die Grundgebühr bemisst sich nach den Normalherstellungskosten 2000 (mittlere Ausstattung, Baujahrsklasse 2000) (NHK 2000).

#### Auszug aus dem Gebührentarif

|     | NHK 2000 Euro | Grundgebühr Euro |
|-----|---------------|------------------|
| bis | 25.000        | 300              |
| bis | 75.000        | 480              |
| bis | 300.000       | 830              |
| bis | 600.000       | 1.350            |
| bis | 1.000.000     | 2.100            |

Bei Einmessungen nach § 16(3) VermKatG NW **zusätzliche Gebühren** in Höhe von **80 Euro**. **Den Gebühren ist die gültige Mehrwertsteuer hinzuzurechnen.** Auskunft über Gebühren für NHK 2000 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 der Eigentümerinnen und Eigentümer und Nutzungsberechtigten

(1) Die Eigentümerin und der Eigentümer oder die Nutzungsberechtigte und der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks ist verpflichtet, der Katasterbehörde auf Anforderung die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters notwendigen Angaben zu machen und die Vermessung

auf eigene Kosten durchführen zu lassen, wenn sie für die Übernahme von Veränderungen in das Liegenschaftskataster erforderlich ist.

- (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.
- (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: Januar 2016

#### 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: [gebäudeeinmessung@kreis-wesel.de](mailto:gebäudeeinmessung@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 – 13.00

#### Herausgeber:

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



KREIS WESEL

## Information über die Gebäude- einmessungspflicht

