

Die Gebäudeeinmessungspflicht

Informationen und Hinweise

Warum müssen Gebäude eingemessen werden?

Das Liegenschaftskataster dient zusammen mit dem Grundbuch der Sicherung des Eigentums an den Liegenschaften (Flurstücke und Gebäude). Aus diesem Grunde schreibt das Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster - Vermessungs- und Katastergesetz Nordrhein-Westfalen (VermKatG NRW) vor, dass im Liegenschaftskataster alle Liegenschaften des Landes darzustellen und zu beschreiben sind. Das Kataster soll hierbei so geführt werden, dass es als Basisinformationssystem für eine Vielzahl von Anforderungsbereichen in Wirtschaft, Planung und Rechtsverkehr dienen kann.

Wer ist verpflichtet, die Einmessung zu veranlassen?

Nach dem VermKatG NRW (§ 16) und der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (DVOzVermKatG NRW) (§ 19) sind Eigentümer oder Erbbauberechtigte verpflichtet, ihre Gebäude unmittelbar nach Fertigstellung auf ihre Kosten einmessen zu lassen. Diese Verpflichtung ruht solange wie eine öffentliche Last auf dem betreffenden Grundstück, bis die Gebäudeeinmessung beantragt worden ist, d. h. sie geht bei einem Eigentumswechsel auf den neuen Eigentümer über. Die gesetzliche Verpflichtung zur Gebäudeeinmessung ist erfüllt, wenn bei einer Vermessungsstelle der Antrag auf Einmessung gestellt worden ist.

Gesetzliche Grundlagen

Auszug aus dem VermKatG NRW:

§ 16 Abs. 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. [...] Die Verpflichtung besteht nicht, wenn überwiegende öffentliche Belange oder private Interessen dem Nachweis des Gebäudes im Liegenschaftskataster entgegenstehen“ (z. B. Betriebsgeheimnis, militärische Anlage usw.).

§ 16 Abs. 3: „Die Katasterbehörde kann zur Erfüllung der Pflichten [...] das Erforderliche [...] auf Kosten der Verpflichteten veranlassen.“

Auszug aus der DVOzVermKatG NRW:

§ 19 Abs. 1: [...] Von der Einmessungspflicht ausgenommen sind [...]:

1. Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude, die nach ihrer Ausführung für eine dauernde Nutzung nicht geeignet oder die für eine begrenzte Zeit aufgestellt worden sind,
2. Gebäude und Gebäudeanbauten mit einer Grundrissfläche von weniger als 10 m² sowie sonstige Gebäude und Gebäudeanbauten von geringer Bedeutung für das Liegenschaftskataster,
3. Gebäude und Gebäudeanbauten, die in § 62 der Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018 aufgeführt sind [...].

§ 19 Abs. 2: Die Gebäudeeinmessung [...] ist spätestens unmittelbar nach der Fertigstellung des Gebäudes oder Grundrissveränderung zu beantragen (Anm.: Pflicht des Eigentümers / Erbbauberechtigten!). In Einzelfällen entscheidet die Katasterbehörde aufgrund der Aktualitätsanforderung an das Liegenschaftskataster über einen früheren Zeitpunkt der Gebäudeeinmessung. [...]

§ 19 Abs. 3: Werden der Katasterbehörde die Beantragung der Einmessung der Gebäude oder Grundrissveränderungen nicht [...] nach dem Zeitpunkt der Fertigstellung nachgewiesen, fordert sie die Verpflichteten [...] schriftlich auf, innerhalb einer Frist von einem Monat die erforderlichen Gebäudeeinmessungen zu beantragen [...]. Wird der Katasterbehörde die Beantragung der Gebäudeeinmessung nicht innerhalb dieses Monats nachgewiesen, veranlasst sie die Gebäudeeinmessung. [...]

Gebühren

Die Festsetzung der Gebühren für die Gebäudeeinmessung erfolgt auf Grundlage der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO NRW). Alle Vermessungsstellen sind an die Gebührenordnung gebunden und berechnen für die Einmessung die gleichen Gebühren.

Danach fallen i. d. R. folgende Gebühren an:

Grundaufwandspauschale

+ Gebühr für die Einmessung, nach Ermittlung der Normalherstellungskosten:

	Gebühr
Grundaufwandspauschale +	350 €
NHK bis einschl. 25.000 €	240 €
" über 25.000 € bis einschl. 100.000 €	480 €
" über 100.000 € bis einschl. 350.000 €	720 €
" über 350.000 € bis einschl. 600.000 €	1.200 €
" über 600.000 € bis einschl. 1 Mio. €	1.920 €
" über 1 Mio. € bis einschl. 5 Mio. €	3.600 €

Die Tabelle ist nicht abschließend.

Zuzüglich zu den Gebühren wird die gesetzliche Umsatzsteuer erhoben.

Beispiel zur Ermittlung der Gebühren:

Gebühr für die Einmessung eines Einfamilienhauses mit einem Herstellungswert von ca. 250.000 €

Grundaufwandspauschale	350,00 €
+ Gebühr nach NHK	720,00 €
+ gesetzl. Umsatzsteuer 19 %	203,30 €

Endsumme: 1.273,30 €

Durchsetzung von Vermessungspflichten:

Soweit die Katasterbehörde die erforderliche Vermessung zur Erfüllung der Gebäudeeinmessungspflicht und sonstigen Pflichten gemäß § 16 Abs. 3 VermKatG NRW veranlasst hat, ist zusätzlich zu der Gebühr für die Einmessung eine Gebühr in Höhe von 100 Euro zu erheben.

Ergänzende Regelungen

Für auf einem Grundbuchgrundstück gemeinsam eingemessene Gebäude und Anbauten ist die Summe der Normalherstellungskosten der Gebührenermittlung zu Grunde zu legen.

Für notwendige Einmessungen von Grundrissänderungen nach Teilabbruch ist eine zusätzlich zur Grundaufwandspauschale anfallende Gebühr von 480,-€ anzusetzen.

Zu- und Abschläge: (nur auszugsweise)

Die Vermessungsstellen werden Sie gern, pflichtgemäß und ausführlich beraten!

Die Gebühr für eine eventuell separat beantragte Grenzuntersuchung, um den Grenzabstand von Gebäudepunkten zur Grenze durch vermessungstechnische Ermittlungen festzustellen und zu beurkunden, errechnet sich nach der Anzahl der hierzu untersuchten Grenzpunkte.

Für gemeinsam ausgeführte amtliche Vermessungen sind die Grundaufwandspauschale sowie gemeinsam benötigte Leistungen nur einmal abzurechnen. Der Zusammenhang ist gegeben, wenn die von den Vermessungsanträgen betroffenen Flurstücke jeweils über mindestens einen Grenzpunkt miteinander verknüpft sind.

Weitere Hinweise

Nach erfolgter Übernahme der Gebäudeeinmessung in das Liegenschaftskataster erhalten Sie eine gebührenfreie Mitteilung über die Fortführung in Form eines Auszuges aus der Liegenschaftskarte.

Zur Ausführung von Gebäudeeinmessungen sind folgende Vermessungsstellen befugt:

- in Hamm niedergelassene ÖbVermIng:
 - Dipl. - Ing. Arne Engelbrecht
Alter Uentropfer Weg 69, 59071 Hamm
 - Dipl. - Ing. Georg Henkelmann
Herbert-Rust-Weg 6, 59071 Hamm
- alle in NRW zugelassene ÖbVermIng
- Stadt Hamm
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- u. Katasteramt
Technisches Rathaus
Gustav-Heinemann-Straße 10
59065 Hamm

In Zweifelsfällen wird eine Rückfrage beim Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Hamm empfohlen.

☎ 02381 / 17- 4233, 17- 4213 oder 17- 4201

Öffnungszeiten allgemein:

Mo - Do 8:30 Uhr - 15.30 Uhr
Fr 8:30 Uhr - 12:30 Uhr

Öffnungszeiten Bautechnisches Bürgeramt:

Mo - Do 7:30 Uhr - 16:00 Uhr
Fr 7:30 Uhr - 12:30 Uhr

Für individuelle Wunschtermine stehen wir nach Vereinbarung gern zur Verfügung!

Herausgegeben von:

Stadt Hamm
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- u. Katasteramt
Technisches Rathaus
Gustav-Heinemann-Straße 10
59065 Hamm

Stand: 07.01.2023