

Wen können Sie mit der Gebäudeeinmessung beauftragen ?

Die Gebäudeeinmessung kann jeder in Nordrhein-Westfalen zugelassene Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur (ÖbVI) und die zuständigen, katasterführenden Stellen durchführen.

Hier, die in Hagen ansässigen ÖbVI, in alphabetischer Reihenfolge:

Dipl.-Ing. D. Köhler

Neuer Schloßweg 25
58119 Hagen

Tel. 02334/2507
Fax 02334/40884
koehler.vermessung@t-online.de

Dipl.-Ing. C. Nitsche

Dipl.-Ing. S. Kösters

Fleyer Str. 98
58097 Hagen

Tel. 02331/81017
Fax 02331/37759-20
info@vermessung-nk.de

Dipl.-Ing. W. Wassermann

Berchumer Str. 78
58093 Hagen

Tel. 02331/95100
Fax 02331/951040
info@wassermann-vermessung.de

Stand: 02.2025

Das Verfahren zur Gebäudeeinmessungspflicht !

Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hagen informiert den Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster über alle Genehmigungen und Anzeigen von Bauvorhaben, sowie im Regelfall auch über deren Fertigstellung. Liegt der Katasterbehörde nach Fertigstellung des Gebäudes kein Nachweis über die Beantragung der Gebäudeeinmessung vor, erhalten die Eigentümer oder Erbbauberechtigten in der Regel eine schriftliche Erinnerung. Diese fordert dazu auf, den Nachweis über die Beantragung der Einmessung des fertig gestellten Gebäudes unverzüglich vorzulegen. Wird auch dieser Aufforderung nicht nachgekommen, wird von der Katasterbehörde das Verfahren zur Durchführung einer zwangsweisen Einmessung auf Kosten der Eigentümer oder Erbbauberechtigten eingeleitet (Ersatzvornahme).

Übrigens!

In Einzelfällen erfährt die Katasterbehörde erst nach Jahren durch einen Vergleich von Karte und Örtlichkeit, dass Gebäudeeinmessungen fehlen. Ebenso fehlt in einigen Fällen der Nachweis, ob das geplante Bauvorhaben tatsächlich durchgeführt bzw. bereits fertig gestellt wurde. Aus diesen Gründen kann es auch zu späten, gegebenenfalls auch zu unbegründeten Aufforderungen zur Einmessung durch die Katasterbehörde kommen.

Sie haben noch Fragen?

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Auskünfte zur Verfügung und beraten Sie gerne.



HAGEN

Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Berliner Platz 22 58089 Hagen

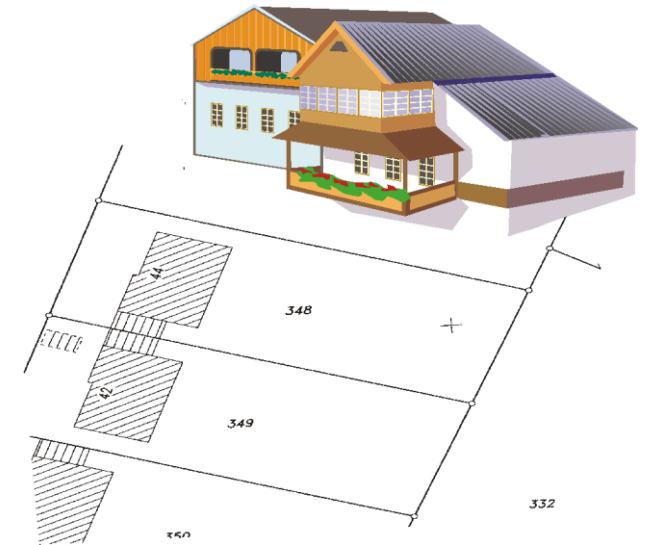
**Fachbereich Geoinformation und
Liegenschaftskataster**

Abt. Geodatenzentrum und Zentrale Fachaufgaben

Frau Gruner Tel.: 02331-2072707
celine.gruner@stadt-hagen.de
Fax: 02331-2072462

Info-Blatt

Die Gebäudeeinmessungspflicht



HAGEN

Stadt der FernUniversität

**Fachbereich Geoinformation
und Liegenschaftskataster**



www.geoinfo.hagen.de

Die Gebäudeeinmessungspflicht

Das Liegenschaftskataster ist ein umfassendes Geoinformationssystem mit raumbezogenen Basisdaten für eine Vielzahl von Aufgaben. Es dient zusammen mit dem Grundbuch der Sicherung des Eigentums an den Liegenschaften (Flurstücke und Gebäude). Daher bestimmt das Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW), dass im Liegenschaftskataster alle Liegenschaften aktuell darzustellen und zu beschreiben sind. Es besteht demnach für Sie als Eigentümer/in oder Erbbau- und Nutzungsberechtigte/r die gesetzliche Pflicht, Gebäude unmittelbar nach ihrer Fertigstellung einmessen zu lassen. Der Nachweis des Gebäudebestandes ist für die Verwaltung, die Städte- und Landesplanung, für die Wirtschaft sowie auch für den privaten Rechtsverkehr (z.B. Grundstücksverkehr, Bestellung von Hypotheken) von großer Bedeutung.

Welche Gebäude sind einmessungspflichtig?

Alle neu errichteten oder in ihrem äußeren Grundriss veränderten Gebäude unterliegen der Einmessungspflicht (hierzu zählt auch der Abriss bzw. Teilabriss). Gebäude im Sinne des VermKatG NRW sind dauerhafte, selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die wegen ihrer Bedeutung im Liegenschaftskataster nachzuweisen sind. Sie können von Menschen betreten werden und erfüllen eine Schutzfunktion bzw. dienen der Produktion von Wirtschaftsgütern. Dieses gilt für genehmigungspflichtige Bauvorhaben, wie z.B.

- Wohn- und Geschäftshäuser
- Gewerbe- und Industriebauten
- Landwirtschaftliche Gebäude
- Anbauten mit einem Volumen von mehr als 75 m³ (z.B. Wintergärten) oder im Außenbereich
- Garagen mit einer Grundfläche von mehr als 30m² (auch Fertigaragen) oder im Außenbereich

Hinweis:

Für den amtlichen Nachweis eines fertig gestellten Gebäudes im Kataster benötigt die Katasterbehörde eine Vermessung. Lage-, Baupläne oder die Absteckung vor Baubeginn können eine Gebäudeeinmessung nicht ersetzen, da durch sie lediglich das geplante Gebäude festgelegt wird. Für

das Liegenschaftskataster ist aber ausschließlich das fertiggestellte Gebäude von Bedeutung.

Wer ist verpflichtet, die Gebäudeeinmessung zu veranlassen ?

Nach dem VermKatG NRW (§16) sind Eigentümer oder Erbbauberechtigte verpflichtet, neuerrichtete Gebäude einmessen zu lassen.

Die Auftragserteilung erfolgt selbstständig durch die Eigentümer oder Erbbauberechtigten, unmittelbar nach der Fertigstellung. Einer besonderen Aufforderung durch die Katasterämter bedarf es nicht, da die gesetzliche Verpflichtung zur Einmessung automatisch entsteht. Diese Verpflichtung ruht als öffentliche Last auf dem betreffenden Grundstück, d.h. sie geht bei einem Eigentumswechsel auf den neuen Eigentümer über. Dies kann nicht durch Vereinbarungen in einem Kaufvertrag unterbunden werden.

Die gesetzliche Verpflichtung zur Gebäudeeinmessung gilt als erfüllt, wenn bei einer befugten Vermessungsstelle (z.B. ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) der Antrag auf Einmessung gestellt worden ist.

Wer trägt die Kosten der Einmessung ?

Die Kosten der Einmessung haben gemäß § 16 VermKatG NRW Sie als Eigentümer/in oder Erbbau- und Nutzungsberechtigte/r zu tragen.

Was kostet eine Gebäudeeinmessung ?

Die Gebühren für eine Gebäudeeinmessung sind in der Kostenordnung (VermWertKostO) festgelegt. Die Vermessungsgebühr bemisst sich nach den Normalherstellungskosten (NHK) des einzumessenden Gebäudes mittlere Ausstattung, Baujahrsklasse 2010- (NHK 2010). Die NHK sind bundeseinheitlich festgelegt und von Ihren individuellen Kosten unabhängig.

Grundaufwandspauschale, nach Tarifstelle 1.2: 380 Euro

Auszug aus der Kostenordnung, nach Tarifstelle 1.4.1:

Normalherstellungswert (€)	Gebühr (€)
0 bis 25.000	260
25.001 - 100.000	520
100.001 - 350.000	780
350.001 - 600.000	1.300
600.001 - 1.000.000	2.080

Zu dieser Gebühr werden ggfs. gemäß Tarifstelle 1.4.2 Abschläge berechnet, sowie die Mehrwertsteuer hinzugerechnet. Sie beinhaltet bereits die Kosten für die Vermessungsunterlagen.

Tarifstelle 2.2:

Soweit die Katasterbehörde die erforderliche Vermessung, zur Erfüllung der Gebäudeeinmessungspflicht gemäß § 16 Abs. 3 VermKatG NRW, veranlasst hat (Ersatzvornahme), wird zusätzlich zu den Vermessungskosten eine Gebühr von 100 € berechnet.

Beispielrechnung:

Sie haben ein Einfamilienhaus errichtet. Der Gebäudewert beträgt nach NHK ca. 150.000 €. Es ergeben sich folgende Einmessungskosten für Sie:

Grundaufwandspauschale	380,00 €
Gebühr entspr. Normalherstellungswert	780,00 €
<u>zuzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer</u>	<u>220,40 €</u>
Summe	1380,40 €

Werden Gebäude auf aneinandergrenzenden Grundstücken eingemessen, werden die Grundaufwandspauschale und gemeinsam benötigte Leistungen nur einmal erhoben.

Wird die Gebäudeeinmessung in zeitlichem und direktem örtlichen Zusammenhang mit Fortführungsvermessungen anderer Art ausgeführt, sind weitere Ermäßigungen vorgesehen.

Rechtsgrundlagen:

Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG NRW) vom 01.03.2005 (GV. NRW. S.174)

Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW) vom 12. Dezember 2019 (GV. NRW. S. 966) in der zurzeit gültigen Fassung.

Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (DVOzVermKatG NRW) vom 25.10.2006 (GV. NRW. S. 462)