

Auszug aus dem VermKatG NRW, § 16

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

Auszug aus der DVOzVermKatG NRW, § 19

- (2) Die Gebäudeeinmessung gemäß § 16 Abs. 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes ist spätestens unmittelbar nach der Fertigstellung des Gebäudes oder Grundrissveränderung zu beantragen. (...) Die Vermessungsstellen haben die Katasterbehörde unverzüglich über die Beantragung der Gebäudeeinmessung und den frühestmöglichen Vermessungstermin zu informieren und die Vermessungsschriften der Gebäudeeinmessung innerhalb von fünf Monaten nach der Fertigstellung des Gebäudes der Katasterbehörde einzureichen. (...)
- (3) Werden der Katasterbehörde die Beantragungen der Einmessung der Gebäude oder Grundrissveränderungen nicht innerhalb von drei Monaten nach dem Zeitpunkt der Fertigstellung nachgewiesen, fordert sie die Verpflichteten mit gleichzeitiger Information über die Verfahrensregelungen schriftlich auf, innerhalb einer Frist von einem Monat die erforderlichen Gebäudeeinmessungen zu beantragen; die Aufforderung ist zuzustellen. Wird der Katasterbehörde die Beantragung der Gebäudeeinmessung nicht innerhalb dieses Monats nachgewiesen, veranlasst sie die Gebäudeeinmessung. (...)

Die Gebühren für die Vermessung sind für alle Vermessungsstellen in einer einheitlichen Kostenordnung festgelegt. Die Gebühr für Gebäudeeinmessungen setzt sich zusammen aus einer Grundaufwandspauschale in Höhe von **380 € und** einer Gebühr in Abhängigkeit von der Höhe der Normalherstellungskosten. Diese richten sich nach der jeweils geltenden Fassung der Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung. Bei mehreren einmessungspflichtigen Gebäuden, die auf einem Grundstück stehen, werden die Normalherstellungskosten summiert.

Auszug aus den Kostentariifen (Stand: 01.01.2025)			
Normalherstellungskosten			Gebühr
	bis einschließlich	25.000 €	260 €
über 25.000 €	bis einschließlich	100.000 €	520 €
über 100.000 €	bis einschließlich	350.000 €	780 €
über 350.000 €	bis einschließlich	600.000 €	1.300 €
über 600.000 €	bis einschließlich	1.000.000 €	2.080 €

Bei Normalherstellungskosten über 1.000.000 € wenden Sie sich bitte an Ihre Vermessungsstelle. Für Vermessungen, die zeitlich und örtlich zusammenhängend durchgeführt werden, ist die Grundaufwandspauschale nur einmal anzusetzen. Der örtliche Zusammenhang ist durch mindestens einen gemeinsamen Grenzpunkt definiert. Die Gebühren verstehen sich zzgl. Umsatzsteuer.

Haben Sie Fragen? Wir beantworten sie Ihnen gern.

Anschrift: Oberbergischer Kreis
Der Landrat
Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster
Fritz-Kotz-Straße 17a
51674 Wiehl

Telefon: (vormittags) 02261 88-6237 oder -6239
(ganztäglich) 02261 88-6248

E-Mail: amt62.gebaeude@obk.de

Internet: www.obk.de

Servicezeiten:
Mo. bis Fr. 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Mo. bis Mi. 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Do. 13:00 Uhr bis 17:30 Uhr

Gebäudeeinmessungspflicht

Was Sie über das Thema wissen sollten



Was ist ein Gebäude?

Gebäude sind dauerhafte, selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die wegen ihrer Bedeutung im Liegenschaftskataster nachzuweisen sind. Sie können von Menschen betreten werden und sind geeignet oder bestimmt, dem Schutz von Menschen, Tieren, Sachen oder der Produktion von Wirtschaftsgütern zu dienen.

Warum müssen Sie Ihr Gebäude überhaupt einmessen lassen?

Im Liegenschaftskataster sind für das Landesgebiet alle Liegenschaften (Flurstücke und Gebäude) darzustellen und zu beschreiben. Dies schreibt der § 11 Abs. 1 Satz 1 des VermKatG NRW (Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster) vor.

Das heißt, dass der Nachweis des aktuellen Gebäudebestandes wesentlicher Bestandteil des Katasters ist, für planerische Zwecke ein sogar sehr wichtiger Teil.

Das Kataster muss aber nicht nur den Zwecken der Verwaltung, Wirtschaft und Planung gerecht werden, sondern auch dem privaten Rechtsverkehr. So kann z. B. in vielen Fällen, ohne erfolgte Gebäudeeinmessung, eine Beleihung des Grundstücks oder Gebäudes nicht stattfinden.

Um die Kartenwerke und die im Aufbau befindlichen Informationssysteme aktuell zu halten, ist unter anderem der Gebäudebestand lückenlos zu erfassen.

Ab wann unterliegen Gebäude der Einmessungspflicht?

Seit Inkrafttreten des Vermessungs- und Katastergesetzes am 01.08.1972 besteht erstmals eine Einmessungspflicht für Gebäude. Gebäude oder Gebäudeteile, die ab diesem Zeitpunkt fertiggestellt wurden, unterliegen dieser Pflicht.

Welche Gebäude unterliegen nicht der gesetzlichen Einmessungspflicht?

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 (GV. NRW. S. 421) aufgeführt sind, (vereinfachend: Gebäude und Gebäudeteile, deren Grundfläche kleiner als 30m² ist.)
4. Gebäude und Gebäudeteile, soweit sie sich unter der Erdoberfläche befinden (unterirdische Gebäude),
5. Grundrissveränderungen nach Teilabbruch eines Gebäudes, wenn die Änderung ohne örtliches Aufmaß nachvollzogen werden kann.
6. Grundrissveränderungen durch das Aufbringen von Wärmedämmung.

Bei Fragen, ob Ihre bauliche Einrichtung der Einmessungspflicht unterliegt, steht Ihnen das Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster (Katasteramt) gerne zur Verfügung.

Welche Unterlagen können zur Fortführung des Katasters nicht benutzt werden?

Baupläne oder Lagepläne können **nicht** als Fortführungsunterlagen eingereicht werden, da in ihnen nur der geplante Bauzustand dargestellt wird.

Wer darf die Vermessungen durchführen?

Die Gebäudeeinmessung kann entweder durch einen in NRW zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster durchgeführt werden.

Wer ist verpflichtet, die Einmessung zu veranlassen, und wer trägt die Kosten?

Die Eigentum besitzende oder die erbauberechtigte Person ist gemäß § 16 VermKatG NRW verpflichtet, das Gebäude auf Ihre Kosten einmessen zu lassen. Die Person hat dies selbstständig zu beantragen, da die Verpflichtung kraft Gesetzes nach Fertigstellung der Baumaßnahme automatisch entsteht und es daher keiner speziellen Aufforderung der Katasterbehörde bedarf. Die Einmessungspflicht gleicht einer öffentlichen Last, die auf dem Grundstück liegt. Bei Kauf eines noch nicht eingemessenen Gebäudes geht die Einmessungspflicht auf die neue Eigentümerin oder den neuen Eigentümer über, unabhängig von den im Kaufvertrag getroffenen privatrechtlichen Vereinbarungen. Der Übergang erfolgt so oft und so lange, bis die Einmessungspflicht erfüllt ist. Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen können nicht durch privatrechtliche Vereinbarungen aufgehoben werden. Eine Verjährung dieser seit 1972 bestehenden Verpflichtung sieht das Gesetz nicht vor.

Warum kommt die Aufforderung zur Einmessung teilweise erst so spät?

Dass die Aufforderung zur Einmessung in Ausnahmefällen erst nach Jahren ergehen kann, liegt nicht an der Willkür oder den Versäumnissen des Katasteramtes. Das Katasteramt kann erst tätig werden, nachdem es von der fehlenden Einmessung, z. B. durch eine Mitteilung des Bauordnungsamtes, aufgrund eines Feldvergleichs oder durch Luftbilddauswertung Kenntnis erlangt hat.

Wann ist die Gebäudeeinmessungspflicht erfüllt?

Die Einmessungspflicht ist mit der Übernahme der Einmessung ins Liegenschaftskataster erfüllt. Hierüber erhält die Eigentum besitzende Person vom Katasteramt eine Mitteilung und zusätzlich einen Kartenauszug.

Was passiert, wenn Sie keinen Einmessungsauftrag erteilen?

Wurde bis zum Ablauf der Frist kein Einmessungsauftrag erteilt, so kann die Katasterbehörde nach § 16 Abs. 3 VermKatG NRW die Einmessung auf Kosten des Verpflichteten veranlassen. Wird die Einmessung nach § 16 Abs. 3 VermKatG NRW veranlasst, so werden zusätzlich zu den Einmessungsgebühren weitere **100 €** erhoben. Zum Zweck der Vermessung darf das Grundstück gemäß § 6 VermKatG NRW betreten werden.

Quellen

- Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz; VermKatG NRW) in der Fassung des Katastermodernisierungsgesetzes vom 01.03.2005; GV.NRW.2005 S. 174
- Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster; DVOzVermKatG NRW vom 25.10.2006; GV. NRW. 2006 S. 462 in der Fassung vom 09.12.2019; GV.NRW. 2019 S. 985
- Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW vom 12. Dezember 2019 (SGV.NRW. 7134).

Die Liegenschaftskarte können Sie auch im Internet unter www.obk.de/rio einsehen.

Amtliche Kartenauszüge online abrufen: www.obk.de/fluks