

Wen kann ich mit der Gebäudeeinmessung beauftragen?

Gebäudeeinmessungen darf jede hierzu befugte Vermessungsstelle ausführen. Das sind neben der örtlich zuständigen Katasterbehörde alle Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurinnen und -ingenieure (ÖbVI), die in Nordrhein Westfalen niedergelassen sind.

Im Rhein-Erft-Kreis sind folgende ÖbVI ansässig:

Stand: 05.2022; nach Postleitzahl geordnet:

ÖbVI Stollenwerk, Bahnstraße 8, 50126 Bergheim
☎ 02271/4721-0 ✉ info@verm-sto.de

ÖbVI Burghof, Bahnstraße 8, 50126 Bergheim
☎ 02271/4721-0 ✉ info@verm-sto.de

ÖbVI Jökel, Ottostr. 1, 50170 Kerpen
☎ 02273/954813 ✉ info@vermessung-joekel.de

ÖbVI Becker, Bachstr. 133, 50171 Kerpen
☎ 02237/53765 ✉ Becker-Sengelhoff@gmx.de

ÖbVI Kochs, Kölner Str. 22, 50226 Frechen
☎ 02234/52910 ✉ gl@ing-kochs.de

ÖbVI Tüllmann, Venloer Str. 114, 50259 Pulheim
☎ 02238/53600 ✉ info@vermessung-tuellmann.de

ÖbVI Jakobitz, Auguste-Viktoria-Str. 25, 50321 Brühl
☎ 02232/9499230 ✉ uwe.jakobitz@t-online.de

ÖbVI Ley, Bonner Str. 21, 50374 Erftstadt
☎ 02235/952822 ✉ info@ley-vermessung.de

ÖbVI Austerschmidt, Westring 14, 50389 Wesseling
☎ 02236/947430 ✉ austerschmidt@austerschmidt.net

Weitere Infos zu den in NRW niedergelassenen ÖbVI:

<http://www.ha.it.nrw.de/oebvi/oebvinrw.pdf>



Gebäudeeinmessungspflicht - wie läuft das ab?

Wenn Ihr Bauvorhaben bei der zuständigen Stadt beantragt oder angezeigt wird, erhält das Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation (Katasterbehörde) spätestens bei Fertigstellung des Bauvorhabens eine Benachrichtigung von der Bauaufsichtsbehörde.

Bei der Katasterbehörde wird dann geprüft, ob ein Antrag auf Gebäudeeinmessung vorliegt. Ist dies nicht der Fall, werden die Eigentümer und Eigentümerinnen bzw. die Erbbauberechtigten über ein Anschreiben an die Pflicht zur Gebäudeeinmessung erinnert und aufgefordert, die Gebäudeeinmessung zu beauftragen. Kommen Sie dieser Aufforderung nicht nach, wird von der Katasterbehörde das Verfahren zur Durchführung einer zwangsweisen Einmessung auf Kosten der Eigentümer oder Erbbauberechtigten eingeleitet.

In Einzelfällen kommt es vor, dass die Katasterbehörde erst nach Jahren durch einen Vergleich von Luftbild und Karte entdeckt, dass eine Gebäudeeinmessung fehlt. Nicht immer erfährt sie auch von der Fertigstellung der Gebäude. Daher kann es auch zu verspäteten Aufforderungen zur Einmessung durch die Katasterbehörde kommen.

Es sind noch Fragen offen geblieben?
Wir stehen Ihnen gerne für weitere Auskünfte und Beratung zur Verfügung:



Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation
Herr Avdi,
☎ 02271/83-16254
✉ katasteramt@rhein-erft-kreis.de



Gebäudeeinmessungspflicht

- eine Information Ihrer Katasterbehörde



Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Wozu gibt es das Liegenschaftskataster?

Das Liegenschaftskataster als umfassendes Geobasisinformationssystem dient unterschiedlichsten Aufgaben. Zusammen mit dem Grundbuch sichert es das Eigentum an den Liegenschaften, also den Grundstücken und Gebäuden. Deshalb müssen nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW), im Liegenschaftskataster alle Liegenschaften aktuell dargestellt und zu beschrieben werden. Es verpflichtet daher die Eigentümerinnen und Eigentümer, wie auch die Erbbau- und Nutzungsberechtigten dazu, Gebäude unmittelbar nach ihrer Fertigstellung einmessen zu lassen.

Wer benötigt denn den Gebäudebestand?

Der Nachweis der Gebäude im amtlichen Liegenschaftskataster dient beispielsweise Planern, sowohl für die Städte- und Landschaftsplanung aber auch für Forschungsvorhaben im Bereich Klima und Energie. Auch für den privaten Rechtsverkehr werden die Daten benötigt, wenn es beispielsweise um den Verkauf von Immobilien oder die Bestellungen von Grundschulden und Hypotheken geht

Müssen alle Gebäude eingemessen werden?

Um das Liegenschaftskataster aktuell zu halten, benötigt die Katasterbehörde Informationen über alle wesentlichen Grundrissänderungen bei Gebäuden. Kleinere Maßnahmen, wie eine außen angebrachte Dämmung, lösen keine Einmessungspflicht aus. Auch einzelne Carports oder Gartenhäuschen sind in der Regel nicht einmessungspflichtig. Wird ihr Gebäude aufgestockt, ändert sich also der Grundriss nicht, löst dies ebenfalls keine Einmessungspflicht aus. Anbauten von geringer Grundfläche (kleiner als 10 m²) oder geringer Bedeutung (z.B. Balkone, Außentreppen) oder die in § 62 der Landesbauordnung 2018 (SGV.NRW 232) aufgeführt sind, unterliegen ebenfalls nicht der Einmessungspflicht.

Bei Bauvorhaben, die baugenehmigungs- oder anzeigepflichtig sind, dies sind beispielsweise Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industriebauten, Landwirtschaftliche Gebäude können Sie von einer Einmessungspflicht ausgehen. Im Zweifelsfall berät Sie Ihre Vermessungsstelle.

Beim Bau wurde doch schon gemessen, wozu ist eine erneute kostenpflichtige Vermessung erforderlich?

Das Vermessungs- und Katastergesetz fordert eine eigenständige Gebäudeeinmessung. Ein Lageplan oder Absteckungsprotokoll kann diese nicht ersetzen, da es allzu oft Abweichungen zwischen Planung und tatsächlicher Realisierung des Bauvorhabens gibt.

Wer muss die Gebäudeeinmessung beauftragen?

Nach §16 VermKatG NRW 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: 320 Euro Auszug aus der Kostenordnung, Tarifstelle 1.4.1.4 Normalherstellungswert (€) Gebühr (€) 0 bis 25.000 140 25.001 - 100.000 380 100.001 - 350.000 600 350.001 - 600.000 1.030 600.001 - 1.000.000 1.780 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 320,00 € Gebühr nach Tarifstelle: 600,00 € zuzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer 174,80 € Summe 1094,80 € 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 zur Zeit gültigen Fassung. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (DVOzVermKatG NRW) vom 25.10.2006 (GV. NRW. S. 462)