

Was Sie darüber wissen sollten

Warum müssen Sie Ihr Gebäude einmessen lassen?

Der aktuelle Nachweis des Grundstücks- und Gebäudebestandes ist ein wesentlicher und wichtiger Bestandteil des Liegenschaftskatasters. Im Kataster sind für das Landesgebiet alle Liegenschaften (Flurstücke und Gebäude) darzustellen und zu beschreiben.

Das Kataster dient dabei Verwaltung, Wirtschaft, Planung und dem privaten Rechtsverkehr. So trägt das Kataster dafür Sorge, dass Geschäfts- und Planungsprozesse im Bereich von Grundstücken und Gebäuden reibungslos funktionieren.

Welche Gebäude müssen Sie einmessen lassen?

Unter die Einmessungspflicht fallen alle Gebäude bzw. bauliche Anlagen mit Wohn-, Aufenthalts- oder Nutzungsräumen, die ausreichend beständig und standfest sind.

Dies gilt für neu errichtete bzw. in ihrem äußeren Grundriss veränderte Gebäude. Hierzu gehören zum Beispiel Industriebauten, Wohn- und Geschäftshäuser, Wohnhauserweiterungen, Garagen und Wintergärten je nach Größe und Lage und landwirtschaftliche Gebäude. Von der Einmessungspflicht ausgenommen sind zum Beispiel Behelfsbauten und Grundrissveränderungen von weniger als 10 qm sowie sonstige Gebäude und Gebäudeanbauten von geringer Bedeutung für das Liegenschaftskataster.

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 errichtet wurden, müssen also eingemessen werden. Eine Verjährung der Einmessungspflicht sieht das Gesetz nicht vor.

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

Der Eigentümer oder der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, sein Gebäude auf seine Kosten einmessen zu lassen. Er hat dies selbstständig zu beantragen, da die Einmessungspflicht mit Fertigstellung der Baumaßnahme entsteht und es daher keiner speziellen Aufforderung des Vermessungs- und Katasteramtes bedarf.

Beim Kauf eines nicht eingemessenen Gebäudes geht die Einmessungspflicht auf den neuen Eigentümer über. Unabhängig von privatrechtlichen Vereinbarungen bleibt der neue Eigentümer in der Pflicht, sein neu erworbenes Gebäude vermessen zu lassen. Solange das Gebäude nicht eingemessen ist, geht die Einmessungsverpflichtung auch bei weiteren Verkäufen an den jeweiligen nächsten Eigentümer über.

Wer darf Gebäude einmessen?

Die Führung des Liegenschaftskatasters ist eine öffentliche Aufgabe.

Gebäudeeinmessungen sind Vermessungen, die der Fortführung des Liegenschaftskatasters dienen. Diese Vermessungen dürfen nur vom zuständigen Vermessungs- und Katasteramt und den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren (ÖbVI) durchgeführt werden.

Können Lage- oder Baupläne eine Gebäudeeinmessung ersetzen?

Oft werden beim Vermessungs- und Katasteramt Lage- oder Baupläne eingereicht. Diese ersetzen aber keine Gebäudeeinmessung, da in ihnen nur der geplante Bauzustand dargestellt wird. Für die Fortführung des Katasters und somit den amtlichen Nachweis des Gebäudes wird die Vermessung des fertig gestellten Gebäudes mit der im Vermessungswesen geforderten Qualität von Geobasisdaten und dem einheitlichen geodätischen Raumbezug benötigt.

Wie wird der Eigentümer darüber informiert, dass sein Gebäude einmessungspflichtig ist?

Das Bauordnungsamt weist bei Erteilung einer Baugenehmigung auf die Einmessungspflicht hin und auch Architekten machen auf die Einmessungspflicht aufmerksam.

Warum werden die Eigentümer teilweise erst so spät an ihre Verpflichtung zur Einmessung erinnert?

Sobald das Vermessungs- und Katasteramt von der Fertigstellung des Gebäudes oder der fehlenden Gebäudeeinmessung erfährt, erinnern Mitarbeiter des Amtes den Eigentümer oder Erbbauberechtigten an seine Pflicht zur Einmessung seines Gebäudes. Dass die Erinnerung in Einzelfällen erst nach Jahren erfolgt, liegt daran, dass das Vermessungs- und Katasteramt erst tätig werden kann, wenn es die nötigen Informationen bekommt (z. B. durch aktuelle Luftbilder oder eine Mitteilung des Bauordnungsamtes).

Darf das Vermessungs- und Katasteramt von sich aus tätig werden und Gebäude einmessen?

Falls ein Eigentümer innerhalb der gesetzten Frist keine Vermessungsstelle mit der Einmessung beauftragt, kann das Vermessungs- und Katasteramt die Einmessung nach §16 Abs. 3 VermKatG NW selbst vornehmen. Die Gebühren werden dem Eigentümer in Rechnung gestellt. Zum Zweck der Vermessung darf das Grundstück gemäß § 6 Abs. 1 VermKatG NW betreten werden.

Sobald die Katasterbehörde die erforderliche Vermessung zur Erfüllung der Gebäudeeinmessungspflicht gemäß § 16 Abs. 3 VermKatG NRW veranlasst hat, fällt eine zusätzliche Gebühr von 100,00 Euro zu den Vermessungskosten (zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer) an.

Was kostet die Gebäudeeinmessung?

Das Vermessungs- und Katasteramt und alle Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure sind verpflichtet, Gebäudeeinmessungen nach der VermWertKostO abzurechnen. Die Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW - regelt in der jeweils gültigen Fassung die Höhe der Kosten für die Gebäudeeinmessung.

Die Übernahme der Gebäudeeinmessung in das Liegenschaftskataster erfolgt kostenlos.

Gebühr in Abhängigkeit zu den Normalherstellungskosten

Grundlage für die Berechnung der Gebühren sind die Normalherstellungskosten zum Bau eines Gebäudes nach der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung nach dem Preisstand aus dem Jahr 2010 (NHK2010). Zuschläge und Anpassungsfaktoren sowie die tatsächlichen Herstellungskosten oder der heutige Wert des Gebäudes werden dabei nicht berücksichtigt.

Zur Berechnung dieser Gebühr sind zunächst die Normalherstellungskosten des Gebäudes zu ermitteln. Diese ermittelt das Vermessungs- und Katasteramt, in dem es die Angaben aus der Baugenehmigung des Gebäudes zur Berechnungsgrundlage heranzieht. Danach ergibt sich die Höhe der Gebühr aus drei Beträgen: 1. der Grundaufwandspauschale, 2. der Gebühr nach Gebäudewert und 3. der Mehrwertsteuer.

Gebühr nach Kostentarif (VermWertKostT)

1. Grundaufwandspauschale 320 Euro
2. Gebühr nach Gebäudewert

Stufe	Normalherstellungskosten	Gebühr
a	bis 25.000 €	140 Euro
b	bis 100.000 €	380 Euro
c	bis 350.000 €	600 Euro
d	bis 600.000 €	1.030 Euro
e	bis 1 Million €	1.780 Euro
f	bis 5 Millionen €	3.280 Euro
g	bis 10 Millionen €	5.830 Euro
h	bis 15 Millionen €	8.800 Euro
i	bis 20 Millionen €	11.000 Euro
j	über 20 Millionen €	13.000 Euro

3. 19 Prozent Mehrwertsteuer

Die Gebühr für die Vermessung unterliegt der gesetzlichen Mehrwertsteuerpflicht.

Sobald die Katasterbehörde die erforderliche Vermessung zur Erfüllung der Gebäudeeinmessungspflicht gemäß § 16 Abs. 3 VermKatG NRW veranlasst hat, fällt eine zusätzliche Gebühr von 100 Euro zu den Vermessungskosten an.

Ermäßigungen zusammen mit Nachbarn

Werden Gebäudeeinmessungen auf benachbarten Grundstücken gleichzeitig ausgeführt, wird die Grundaufwandspauschale nur einmal erhoben. Die Nachbarn teilen sich die Pauschale.

Auszug aus dem Vermessungs- und Katastergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen

§ 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 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 Vermessungen 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 (...).

(3) Die Katasterbehörde kann zur Erfüllung der Pflichten nach den Absätzen 1 und 2 das Erforderliche entsprechend einer Rechtsverordnung (§ 29 Nr. 10) auf Kosten der Verpflichteten veranlassen.

(4) Die Eigentümerin und der Eigentümer eines Grundstücks, das im Grundbuch nicht eingetragen ist, sind verpflichtet, der Katasterbehörde Urkunden auf Anforderung zur Verfügung zu stellen, aus denen sich ihr Eigentumsrecht ergibt.

Haben Sie Fragen?

Wir beantworten sie Ihnen gern.

Stadt Münster

Vermessungs- und Katasteramt
Albersloher Weg 33
48127 Münster

Telefon: 0251 492 - 6251
492 - 6242

Telefax: 0251 492 - 7755

E-Mail: katasteramt@stadt-muenster.de

Internet: www.muenster.de/stadt/katasteramt

Öffnungszeiten: Mo – Mi 8.00 - 16.00 Uhr
Do 8.00 - 18.00 Uhr
Fr 8.00 - 13.00 Uhr