

Auszug aus der Kostenordnung

Gebäude	
Grundaufwandspauschale:	380 Euro
zusätzlich	
Gebühr für Normalherstellungskosten (NHK)	
Summe aller Gebäude auf einem Grundstück	
bis 25.000 Euro	260 Euro
bis 100.000 Euro	520 Euro
bis 350.000 Euro	780 Euro
bis 600.000 Euro	1.300 Euro
bis 1.000.000 Euro	2.080 Euro
bis 5.000.000 Euro	3.900 Euro
bis 10.000.000 Euro	5.200 Euro
bis 15.000.000 Euro	7.800 Euro
bis 20.000.000 Euro	10.400 Euro
über 20.000.000 Euro	13.000 Euro

Die Gebühren sind mehrwertsteuerpflichtig.

Werden mehrere Gebäude auf einem Grundstück oder auf angrenzenden Grundstücken gemeinsam eingemessen, wird die Grundaufwandspauschale nur einmal erhoben.

Ein Beispiel:
Herr Mustermann aus Gütersloh hat ein Einfamilienhaus ohne Garage gebaut.
Er beauftragt eine Vermessungsstelle mit der Einmessung.
Das fertige Gebäude hat einen Wert (NHK) von 300.000 Euro. Für die Einmessung ergeben sich folgende Kosten.

Grundaufwandspauschale:	380,00 Euro
Gebühr nach den NHK:	780,00 Euro
MWST (19 %):	<u>220,40 Euro</u>
Gesamtgebühren:	<u>1380,40 Euro</u>

Wird die Gebäudeeinmessung nicht vom Eigentümer beantragt, sondern muss von der Katasterbehörde durch ein Verwaltungsverfahren veranlasst werden, wird eine Zusatzgebühr von 100 Euro erhoben.

Häufig interessiert den Eigentümer der Abstand des Gebäudes zu seiner Grundstücksgrenze. In diesem Fall kann dieses mit der Gebäudeeinmessung beantragt werden. Es ist dann in Abhängigkeit zu Lage und Aufwand mit weiteren Kosten zu rechnen.

Auszug aus dem Vermessungs- und Katastergesetz für das Land NRW

§ 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. § 2 Abs. 4 bleibt unberührt. 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 (§ 29 Nr. 11) auf Kosten der Verpflichteten veranlassen.

§ 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.

Gibt es eine Befreiung von der Gebäudeeinmessungspflicht?

Nein! An der Gebäudeeinmessung führt kein Weg vorbei. Sie ist eine Verpflichtung für jeden, der ein Gebäude neu errichtet oder erworben oder im Grundriss verändert hat, das nach dem 31.07.1972 errichtet wurde und noch nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen ist.

Wer sicher sein will, dass er von unliebsamen Überraschungen verschont bleibt, sollte die Vermessungskosten nicht nur beim Bau, sondern auch beim Erwerb eines Gebäudes stets einkalkulieren.

Im Zweifelsfall sollte er vor dem Kauf eines bebauten Grundstückes bei der Abteilung Geoinformation, Kataster und Vermessung nachfragen, ob das Gebäude schon eingemessen ist.

Haben Sie weitere Fragen?

Ihre Abteilung Geoinformation, Kataster und Vermessung steht Ihnen jederzeit für Auskünfte zur Verfügung und berät Sie gerne.

Herausgeber: Kreis Gütersloh
Der Landrat
Abteilung Geoinformation,
Kataster und Vermessung
33324 Gütersloh

Bei Fragen
wenden Sie sich bitte an: Frau Masannek
Tel.: 05241 - 85 1813
Fax: 05241 - 85 1792
E-Mail:
einmessung@kreis-guetersloh.de

oder
Tel.: 05241 - 85 1772

Sprechzeiten: telefonisch
montags - donnerstags
8.00 - 15.00 Uhr

persönlich nach Vereinbarung

Stand: Januar 2025

Fragen zur gesetzlichen Einmessungspflicht von Gebäuden



Auszug aus der Liegenschaftskarte

Abteilung Geoinformation,
Kataster und Vermessung
als Katasterbehörde

Warum wird der Gebäudebestand im Liegenschaftskataster nachgewiesen?

Das Liegenschaftskataster hat seine Wurzeln in der französischen Revolution und wurde ursprünglich für eine gerechtere Verteilung der Steuern am Grund und Boden als Steuerkataster angelegt. Im Laufe der letzten 200 Jahre entwickelte sich dieses Steuerkataster zu einem Eigentumskataster, da das Eigentum am Grund und Boden erhebliche Bedeutung in unserer Gesellschaft erlangte. Heute haben wir ein modernes Mehrzweckkataster. Seine Aufgaben reichen weit über den amtlichen Nachweis der im Grundbuch eingetragenen Grundstücke hinaus. Es bildet vielmehr die Grundlage für alle Planungen, angefangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen der Gemeinden bis hin zu überregionalen, großräumigen Planungen. Ziel ist der Aufbau eines umfassenden Geoinformationssystems, das einer Vielzahl von Anwendern und letztlich uns allen zugute kommt. Planungsverfahren können vereinfacht und somit auch kostengünstiger gestaltet, Bauanträge schneller bearbeitet werden.

Für ein Mehrzweckkataster reicht aber der alleinige Nachweis der Flurstücke nicht aus. Es werden darüber hinaus auch Informationen über den Gebäudebestand benötigt. Aus diesem Grund wurde bereits im Jahr 1972 die Einmessungspflicht für alle neu errichteten oder im Grundriss veränderten Gebäude gesetzlich geregelt.

Welche Gebäude müssen eingemessen werden?

Alle Gebäude bzw. baulichen Anlagen mit Wohn-, Aufenthalts- oder Nutzungsräumen, die ausreichend beständig und standfest sind, unterliegen der gesetzlichen Einmessungspflicht. Dies gilt für neu errichtete und in ihrem äußeren Grundriss veränderte Gebäude.

Hierunter fallen also beispielsweise Industriebauten, Wohn- und Geschäftshäuser aber auch Anbauten und Teilabbrüche.

Gebäude oder Anbauten von geringer Grundrissfläche oder Bedeutung unterliegen nicht der Einmessungspflicht.

Leider kann die Abteilung Geoinformation, Kataster und Vermessung, insbesondere bei Anbauten, nicht immer anhand der vorliegenden Mitteilungen der Bauämter eindeutig entscheiden, ob ein neues Gebäude einmessungspflichtig ist. Informieren Sie sich deshalb bitte in Zweifelsfällen unter der angegebenen Telefonnummer, ob Sie die Einmessung veranlassen müssen.

Ab wann unterliegen Gebäude der Einmessungspflicht?

Es betrifft alle Gebäude, deren Baubeginn oder Umbau in die Zeit nach dem 31.07.1972 fällt. Die Verpflichtung zur Einmessung verjährt nicht. Sie ruht wie eine öffentliche Last auf dem Grundstück. Die Verpflichtung zur Gebäudeeinmessung entsteht unmittelbar mit der Fertigstellung der Baumaßnahme oder mit dem Zeitpunkt der Aufnahme der Nutzung.

Wer muß das Gebäude einmessen lassen?

Nach dem Vermessungs- und Katastergesetz hat der jeweilige Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines Grundstückes das Gebäude auf seine Kosten einmessen zu lassen.

Eigentümer im Sinne dieser Vorschrift ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Einmessung im Grundbuch eingetragen ist. Hat also der ursprüngliche Bauherr seine Verpflichtung nicht bereits erfüllt, geht sie im Falle eines Eigentumswechsels auf den neuen 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 von der Abteilung Geoinformation, Kataster und Vermessung oder den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren durchgeführt werden.

Im Kreis Gütersloh können daher nur die Abteilung Geoinformation, Kataster und Vermessung des Kreises oder die in Nordrhein-Westfalen zugelassenen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure mit der Gebäudeeinmessung beauftragt werden.

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

Seit einigen Jahren weisen die Bauämter bei Erteilung einer Baugenehmigung im Genehmigungsbescheid auf die Einmessungspflicht hin. Nicht zuletzt werden die Bauherren von ihren Architekten auf die Einmessungspflicht aufmerksam gemacht. Die Abteilung Geoinformation, Kataster und Vermessung will mit diesem Falblatt zusätzlich über die gesetzliche Verpflichtung zur Gebäudeeinmessung informieren.

Wie erfährt die Abteilung Geoinformation, Kataster und Vermessung von neu errichteten Gebäuden?

In sehr vielen Fällen vom Eigentümer, seinem Architekten oder einem beauftragten Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur. Außerdem erhält die Abteilung Geoinformation, Kataster und Vermessung von den Bauämtern und Städten und Gemeinden Informationen zu beantragten oder angezeigten Bauvorhaben.

Wird bei der Bearbeitung dieser Mitteilungen festgestellt, dass die Gebäudeeinmessung nicht vorliegt und auch noch keine Vermessungsstelle mit der Einmessung beauftragt worden ist, werden Sie direkt von der Abteilung Geoinformation, Kataster und Vermessung an die Einmessungspflicht erinnert.

In diesem Falle beauftragen Sie bitte in der gesetzten Frist die Abteilung Geoinformation, Kataster und Vermessung oder einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, damit die Katasterbehörde nicht ein Mahnverfahren bzw. ein Zwangsverfahren einleiten muss.

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

Hat die Abteilung Geoinformation, Kataster und Vermessung keine Mitteilung über die Fertigstellung oder den Baubeginn erhalten so können die Eigentümer erst aufgrund von Ortsvergleichen auf die Einmessungspflicht hingewiesen werden.

Selbst wenn Mitteilungen der Bauämter vorliegen, ist ebenfalls oft nur durch Feldvergleich festzustellen, ob das Gebäude auch tatsächlich errichtet wurde.

Die Durchführung des Feldvergleiches ist aufwändig. Um Kosten einzusparen, werden gebietsdeckende Feldvergleichsarbeiten durchgeführt; d. h. bezogen auf einen Baublock, Bebauungsplan oder eine Katasterflur werden alle die Gebäude ermittelt, die noch einzumessen sind. Da nicht die Gesamtfläche des Kreises gleichzeitig bearbeitet werden kann, ergeben sich zum Teil Zeitrückstände.

Darf die Abteilung Geoinformation, Kataster und Vermessung von sich aus tätig werden und Gebäude einmessen?

Ja! Beauftragt ein Eigentümer auch nach Aufforderung keine Vermessungsstelle mit der Einmessung, darf die Katasterbehörde die Einmessung selbst vornehmen oder einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Einmessung beauftragen. Die Kosten werden dem Eigentümer in Rechnung gestellt.

Können Lage- oder Baupläne eine Gebäudeeinmessung ersetzen?

Nein! Oft werden bei der Katasterbehörde Lage- oder Baupläne eingereicht. Diese ersetzen aber keine Gebäudeeinmessung, da sie für die Fortführung des Liegenschaftskatasters nicht geeignet sind. Bei einer Gebäudeeinmessung werden die tatsächlichen Maße ermittelt und die genaue Lage des Gebäudes auf dem Grundstück festgestellt.

Was kostet die Gebäudeeinmessung?

Die Kosten ergeben sich aus einer Grundaufwandspauschale und den Normalherstellungskosten (NHK). Bei den Normalherstellungskosten (NHK) handelt es sich um bundeseinheitliche Tabellenwerte für verschiedene Gebäudearten.

Durch Eigenleistungen werden die Normalherstellungskosten nicht gemindert.

Die Abteilung Geoinformation, Kataster und Vermessung und alle Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure sind verpflichtet, nach der Kostenordnung abzurechnen, die in ganz Nordrhein-Westfalen gilt.

Auf der folgenden Seite ist eine Kostenberechnung dargestellt.