

Was Sie über das Thema Gebäudeeinmessungspflicht wissen sollten.

[Öffnungszeiten / Anfahrt Katasterauskunft](#)

[Ansprechperson](#)

- [Warum müssen Sie Ihr Gebäude einmessen lassen?](#)
- [Ab wann unterliegen Gebäude der Einmessungspflicht?](#)
- [Was zählt zu den einmessungspflichtigen, baulichen Einrichtungen?](#)
- [Welche Unterlagen können zur Fortführung des Katasters nicht genutzt werden?](#)
- [Wer darf die Vermessungen durchführen?](#)
- [Wer ist verpflichtet, die Einmessung zu veranlassen und wer trägt die Kosten?](#)
- [Wann stehen überwiegend private Interessen einer Gebäudeeinmessung entgegen?](#)
- [Welche Frist gibt es?](#)
- [Was geschieht nach Ablauf der Frist?](#)
- [Warum kommen Aufforderungen zur Einmessung teilweise erst so spät?](#)
- [Auszug aus dem Vermessungs- und Katastergesetz \(VermKatG NRW\)](#)
- [Gebührentarife](#)

Warum müssen Sie Ihr Gebäude einmessen lassen?

Im Liegenschaftskataster sind für das Landesgebiet alle Liegenschaften (Flurstücke und Gebäude) darzustellen und zu beschreiben. Dies schreibt der § 11 Absatz 1 Satz 1 des VermKatG (Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster) vor. Das heißt, der Nachweis des aktuellen Gebäudebestandes ist wesentlicher Bestandteil des Katasters und aus planerischer Sicht sogar ein sehr bedeutsamer Teil.

Das Kataster muss aber nicht nur den Zwecken der Verwaltung, Wirtschaft und Planung gerecht werden, sondern auch dem privaten Rechtsverkehr. So kann zum Beispiel in den meisten Fällen eine Beleihung des Grundstückes oder Gebäudes nicht stattfinden, wenn das Gebäude nicht in Bezug auf die Grundstücksgrenzen eingemessen ist.

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. Gebäude, die vorher erstellt worden sind, werden von Amts wegen eingemessen. Die Einmessungspflicht wurde auch 2005 in der Neufassung des Gesetzes beibehalten (siehe Auszug § 16 Absatz 2).

Was zählt zu den einmessungspflichtigen, baulichen Einrichtungen?

Gebäude, die der Einmessungspflicht des § 16 Absatz 2 VermKatG NRW unterliegen, sind Bauwerke mit Wohn-, Aufenthalts-, Schutz- oder Nutzungsräumen, die ausreichend beständig und standsicher sind. Hierunter fallen auch Anbauten, wenn sie nach ihrem Umfang von Bedeutung sind.

Alle baulichen Einrichtungen, die unter diese Definition fallen, sind grundsätzlich einmessungspflichtig. Die Definition kann aber auch im Einzelfall an der Zielsetzung und den Anforderungen des Liegenschaftskatasters als Informationssystem angepasst werden. Ebenfalls unterliegen Grundrisserweiterungen eines bestehenden Gebäudes der Einmessungspflicht. Zum Beispiel ist dies beim Anbau einer Garage, eines größeren Hauseingangs oder eines Wintergartens der Fall.

Bei Fragen, ob Ihre bauliche Einrichtung der Einmessungspflicht unterliegt, steht Ihnen das Katasteramt Bochum gerne zur Verfügung.

Welche Unterlagen können zur Fortführung des Katasters nicht genutzt werden?

Baupläne oder Lagepläne können nicht eingereicht werden, da in ihnen nur der **geplante Bauzustand** dargestellt wird, ohne einen genauen Bezug zu den Grundstücksgrenzen herzustellen. Für die Fortführung des Katasters und somit den amtlichen Nachweis des Gebäudes wird die Vermessung des fertiggestellten Gebäudes mit dem genauen Bezug zu den Grenzen benötigt.

Wer darf die Vermessungen durchführen?

Die Gebäudeeinmessung kann entweder durch das Katasteramt Bochum oder durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchgeführt werden. Zur Fortführung des Liegenschaftskatasters sind von Architekten durch das geplante Bauvorhaben ergänzte Lagepläne **nicht geeignet!**

Eine Liste mit den öffentlichen Vermessungsstellen finden Sie auch [hier](#).

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

Der Eigentümer oder der Nutzungsberechtigte (zum Beispiel der Erbbauberechtigte) ist gemäß § 16 VermKatG NRW verpflichtet, das Gebäude auf seine Kosten einmessen zu lassen. **Er hat dies selbstständig zu beantragen, da die Verpflichtung kraft Gesetzes nach Fertigstellung der Baumaßnahme automatisch entsteht** und es daher keiner speziellen Aufforderung des Katasteramtes bedarf. Die Einmessungspflicht gleicht einer

öffentlichen Last, die auf dem Grundstück liegt. Sie ist keine persönliche Verpflichtung des Bauherren oder Veräußerers. Bei Kauf eines noch nicht eingemessenen Gebäudes, geht die Einmessungspflicht auf den neuen Eigentümer über, unabhängig von den im Kaufvertrag getroffenen, privatrechtlichen Vereinbarungen.

Der Übergang erfolgt sofort und solange bis die Einmessungspflicht erfüllt ist. Öffentliche Verpflichtungen können nicht durch privatrechtliche Vereinbarungen aufgehoben werden.

Wann stehen überwiegend private Interessen einer Gebäudeeinmessung entgegen?

Private Interessen können nur geltend gemacht werden, wenn z.B. durch die Einmessung der Gebäude Betriebsgeheimnisse oder die Sicherheit der Anlage gefährdet sind. Für Privatpersonen kommt dies in der Regel nicht in Betracht.

Welche Frist gibt es?

Wird dem Katasteramt die Beantragung der Gebäudeeinmessung nicht innerhalb von 3 Monaten nach dem Zeitpunkt der Fertigstellung nachgewiesen, so fordert sie den Verpflichteten schriftlich auf, innerhalb einer Frist von 1 Monat die erforderliche Einmessung zu beantragen.

Was geschieht nach Ablauf der Frist?

Liegt nach Ablauf der Frist dem Katasteramt Bochum keine Beantragung vor, so kann das Katasteramt nach § 16 Absatz 3 VermKatG NRW (siehe Gesetzesauszug) die Einmessung auf Kosten des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten veranlassen. Zum Zweck der Vermessung darf das Grundstück nach § 6 VermKatG NRW betreten werden.

Warum kommen Aufforderungen zur Einmessung teilweise erst so spät?

Dass eine Aufforderung zur Einmessung in Ausnahmefällen erst nach Jahren ergehen kann, liegt nicht an der Willkür oder den Versäumnissen des Katasteramtes. Das Katasteramt wird in diesem Fall erst tätig, nachdem es von der fehlenden Einmessung (zum Beispiel durch einen Feldvergleich) Kenntnis erlangt hat.

Auszug aus dem Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG NRW)

§ 16 Pflichten der Eigentümerinnen und Eigentümer und Nutzungsberechtigten

(1) Die Eigentümerin und der Eigentümer oder die Nutzungsberechtigte und der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks ist 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 ist.

(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 Absatz 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.

- Den Link zum vollständigen Gesetzestext finden sie unter [Rechtsgrundlagen](#).

Gebührentarife

Die Gebühren für Vermessungsarbeiten sind für alle Vermessungsstellen in einem identischen Vermessungsgebührentarif (VermGebT) festgeschrieben.

Auszug aus dem Gebührentarif

Normalherstellungskosten Grundgebühr

bis 25.000 € 250 €

bis 75.000 € 400 €

bis 300.000 € 750 €

bis 600.000 € 1.250 €

bis 1.000.000 € 2.000 €

Bei außergewöhnlichen Erschwernissen erhält die Gebühr einen Zuschlag von 20%.

Bei Normalherstellungskosten über 1.000.000 € wenden Sie sich bitte an die oben genannte Ansprechperson des Amtes für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster.

Hinzuzurechnen sind noch die Kosten für die Vermessungsunterlagen (80 €).

Die Gebühr unterliegt der Mehrwertsteuer.

- einen Link zur vollständigen Gebührenordnung finden sie unter [Rechtsgrundlagen](#)