



Die Gebäudeeinmessungspflicht

KATASTER & VERMESSUNG

Stand: Januar 2025

Warum müssen Gebäude eingemessen werden?

Der Nachweis des gesamten Flurstücks- und Gebäudebestandes ist für den privaten und öffentlichen Rechtsverkehr sowie für die Wirtschaft von großer Bedeutung.

Nach dem Vermessungs- und Katastergesetz in NRW (VermKatG NW) wird das Liegenschaftskataster bei den Katasterbehörden der Kreise und kreisfreien Städte geführt. Hierin werden alle Flurstücke und Gebäude aktuell dargestellt und mit ihren wesentlichen Merkmalen beschrieben. Seit dem 01.07.1972 sind nach VermKatG NW alle nach diesem Zeitpunkt errichteten oder in ihrem Grundriss veränderten Gebäude einmessungspflichtig.

Wer ist zur Gebäudeeinmessung verpflichtet?

Nach § 16 VermKatG sind Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer sowie Erbbauberechtigte gesetzlich verpflichtet, neu errichtete oder in ihrem Grundriss veränderte Gebäude auf eigene Kosten durch eine(n) Öffentlich bestellte(n) Vermessungsingenieur(in) oder durch die zuständige Katasterbehörde einmessen zu lassen. Diese gesetzliche Pflicht ist ohne besonderen Hinweis durch die Behörde wirksam (vgl. OVG Münster, Urteil vom 14.11.1985, AZ.:7 A 2095/85). Bei einem Grundstücksverkauf - vgl. Erbbaurecht - geht die Gebäudeeinmessungspflicht auf den neuen Eigentümer/Erbbauberechtigten über. Eine Verjährung der Pflicht sieht das Gesetz nicht vor.

Welche Gebäude müssen eingemessen werden?
Einmessungspflichtig sind alle Gebäude, die

- neu errichtet oder
- in ihrem Grundriss verändert wurden. Hierzu zählt auch der Abriss bzw. Teilabriss.

Gebäude im Sinne des VermKatG NW sind dauerhafte, selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die wegen ihrer Bedeutung im Liegenschaftskataster nachzuweisen sind. Sie können von

Menschen betreten werden, erfüllen eine Schutzfunktion bzw. dienen der Produktion von Wirtschaftsgütern.

Nicht einmessungspflichtig sind hingegen

- Umbauten, Aufstockungen und andere Veränderungen, die sich nicht auf den Grundriss (Umring) des Gebäudes auswirken
- Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude, die nach ihrer Ausführung für eine dauerhafte Nutzung nicht geeignet oder die für eine begrenzte Zeit aufgestellt worden sind und
- Gebäude und Gebäudeanbauten
 - mit einer Grundrissfläche von weniger als 10 m²,
 - von geringer Bedeutung (z.B. Gartenhäuser in Kleingartenanlagen oder einfache überdachte Flächen z.B. Carports)
 - die in § 62 der Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) aufgeführt sind.
- Gebäude oder Gebäudeteile die vor dem 01.08.1972, d.h. vor Inkrafttreten des VermKatG NRW errichtet wurden.

Wann entsteht die Einmessungspflicht?

Sobald die Baumaßnahme fertiggestellt ist, entsteht die Einmessungspflicht.

Was kostet eine Gebäudeeinmessung?

Die Kosten der Einmessung trägt der jeweilige Eigentümer oder Erbbauberechtigte des Grundstücks.

Die Gebühren für Vermessungsarbeiten sind in einem einheitlichen Gebührentarif festgelegt. Ist eine Gebäudeeinmessung vom jeweiligen Eigentümer oder Erbbauberechtigten bereits beantragt worden, so ist die Fassung der Gebührenordnung maßgeblich, welche zu dem Zeitpunkt gültig ist, in dem die Gebäudeeinmessung unter normalen Umständen ausführbar wäre.

Die Gesamtgebühr summiert sich aus der Grundaufwandspauschale und der zutreffenden Gebühr für die Normalherstellungskosten jeder baulichen Anlage und beträgt zurzeit:

VermWertKostT NRW (Stand: 01.01.2025)

Grundaufwandspauschale: 380 Euro

Normalherstellungskosten	Gebühr
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

Soweit das Kataster- und Vermessungsamt die erforderlichen Vermessungen zur Erfüllung der Gebäudeeinmessungspflicht veranlasst, werden zusätzlich zu den Vermessungskosten 100 Euro erhoben.

Der Gesamtgebühr ist die dann gültige Mehrwertsteuer hinzuzurechnen.

Wer misst das Gebäude ein?

Gebäude werden durch eine(n) Öffentlich bestellte(n) Vermessungsingenieur(in) oder durch das Kataster- und Vermessungsamt eingemessen.

Ansprechpartner

Frau Collado Campo

Telefon 02131 928-6245

Telefax 02131 928-6299

Eine(n) Öffentlich bestellte(n) Vermessungsingenieur(in) aus Nordrhein-Westfalen finden Sie über den folgenden Link:

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

Herausgeber

Rhein-Kreis Neuss

Kataster- und Vermessungsamt

Oberstraße 91

41460 Neuss

katasteramt@rhein-kreis-neuss.de

www.rhein-kreis-neuss.de/katasteramt