



Hinweise und Informationen zur Gebäudeeinmessungspflicht

Sehr geehrte Bauherrin, sehr geehrter Bauherr,

nachfolgende Informationen sollen Ihnen einen Anhalt geben, was Sie berücksichtigen müssen, um der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht zur Einmessung des von Ihnen geplanten, im Bau befindlichen oder fertig gestellten Gebäudes nachzukommen.

Was zählt zu den einmessungspflichtigen, baulichen Einrichtungen?

Einmessungspflichtige Gebäude sind Bauwerke mit Wohn-, Aufenthalts-, Schutz- oder Nutzungsräumen, die ausreichend beständig und standfest sind. Ebenfalls unterliegen Grundrissänderungen eines bestehenden Gebäudes der Einmessungspflicht. Gebäude oder Anbauten von geringer Grundfläche (kleiner als 10 qm) oder geringer Bedeutung (z.B. Gartenhäuser in Kleingartenanlagen, Carports, Behelfsbauten, Balkone, Außentreppe) oder die in § 62 der Landesbauordnung 2018 (SGV.NRW 232) aufgeführt sind, unterliegen dagegen nicht der Einmessungspflicht.

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

Eigentümer oder Erbbauberechtigte sind nach dem Vermessungs- und Katastergesetz Nordrhein-Westfalen (VermKatG NRW) verpflichtet, das Gebäude auf ihre Kosten einmessen zu lassen. Beim Kauf eines noch nicht eingemessenen Gebäudes geht die Einmessungspflicht auf den neuen Eigentümer über.

Zu welchem Zeitpunkt ist Ihr Gebäude einmessungspflichtig?

Die Gebäudeeinmessungspflicht entsteht mit der Errichtung des Gebäudes. Wird dem Katasteramt die Beauftragung der Gebäudeeinmessung nicht innerhalb von 3 Monaten nach Fertigstellung nachgewiesen, wird der Eigentümer oder Erbbauberechtigte hierzu aufgefordert. Wird daraufhin die Gebäudeeinmessung nicht beauftragt, so kann das Katasteramt gemäß §16 Abs. 3 VermKatG NRW die Einmessung auf Kosten der Eigentümer oder des Erbbauberechtigten veranlassen. Hierdurch entstehen zusätzliche Kosten in Höhe von 100 €.

Wer darf die Vermessungen durchführen?

Die Gebäudeeinmessung kann entweder durch das Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Dortmund oder durch eine/n Öffentlich bestellte/n Vermessungsingenieur/in (ÖbVI) durchgeführt werden. Dort können Sie die Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung der Baumaßnahme beauftragen.

Welche Kosten fallen bei der Gebäudeeinmessung an?

Die Gebühr bemisst sich laut der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung (VermWertKostO NRW vom 12.12.2019, SGV.NRW 7134) nach den Herstellungskosten der Gebäude.

Beispielhafter Auszug aus dem aktuellen Gebührentarif für ein einzumessendes Gebäude:

Herstellungskosten	Gebühr
bis 25.000 €	640 € zzgl. USt
bis 100.000 €	900 € zzgl. USt
bis 350.000 €	1.160 € zzgl. USt
bis 600.000 €	1.680 € zzgl. USt
bis 1.000.000 €	2.460 € zzgl. USt
bis 5.000.000 €	4.280 € zzgl. USt
bis 10.000.000 €	5.580 € zzgl. USt
bis 15.000.000 €	8.180 € zzgl. USt
bis 20.000.000 €	10.780 € zzgl. USt
über 20.000.000 €	13.380 € zzgl. USt

Sowohl die ÖbVI als auch das Vermessungs- und Katasteramt sind an den Gebührentarif gebunden und berechnen für die Einmessung die gleichen Gebühren. Unter bestimmten Umständen ist eine Kostenermäßigung möglich.

Warum kommt die Aufforderung 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 kann erst tätig werden, nachdem es von der fehlenden Einmessung, z.B. durch eine Mitteilung des Bauordnungsamtes, aufgrund eines Feldvergleichs oder durch Luftbildauswertung Kenntnis erlangt hat.

Wann ist die Gebäudeeinmessungspflicht erfüllt?

Die Gebäudeeinmessungspflicht ist mit der Übernahme der Einmessung in das Liegenschaftskataster erfüllt. Hierüber erhält der Eigentümer vom Katasteramt eine Mitteilung und zusätzlich einen aktuellen Kartenauszug. Eine Verjährung dieser seit 1972 bestehenden Verpflichtung sieht das VermKatG NRW nicht vor.

Gesetzesgrundlage

Die für die Gebäudeeinmessung maßgebliche Passage des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz NRW - VermKatG NRW) vom 01.03.2005, SGV.NRW 7134 lautet:

§ 16 Pflichten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten

- (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 [...] auf Kosten der Verpflichteten veranlassen.

Das Verfahren der Gebäudeeinmessung ist in §19 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster vom 25. Oktober 2006, SGV.NRW 7134 geregelt.

Haben Sie Fragen? Wir beantworten sie gerne!

Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Dortmund
Märkische Straße 24-26
44141 Dortmund

Telefon: 0231/50 23838
E-Mail: katasteramt@dortmund.de

Anschriften der Vermessungsstellen in Dortmund:

Stadt Dortmund
Vermessungs- und Katasteramt
Märkische Straße 24-26, 44141 Dortmund
Tel.: 0231 / 50 23 789

ÖbVI Dipl.-Ing. Patricia Exius
ÖbVI Dipl.-Ing. Dieter Exius
Schimmelstraße 29, 44309 Dortmund
Tel.: 0231 / 25 70 76

ÖbVI Dipl.-Ing. Benedikt Nordhues
Lange Hecke 31, 44263 Dortmund
Tel.: 0231 / 43 38 11

ÖbVI Dipl.-Ing. Hartwig Tiemann
ÖbVI Dipl.-Ing. Ingo Tiemann
Karl-Marx-Straße 32, 44141 Dortmund
Tel.: 0231 / 57 30 27

ÖbVI Dipl.-Ing. Christian Sommerhoff
Olpketalstraße 14, 44229 Dortmund
Tel.: 0231 / 73 00 01

ÖbVI Dipl.-Ing. Jürgen Wiegen
Durchstraße 16, 44229 Dortmund
Tel.: 0231 / 97 30 11 0

Weitere ÖbVI außerhalb des Katasteramtsbezirks Dortmund können Sie den einschlägigen Verzeichnissen, wie z.B. den Gelben Seiten, oder auch dem Internet unter <http://www.ha.it.nrw.de/uebvi/uebvinrw.pdf> entnehmen.