

Informationen zur gesetzlichen Gebäudeeinmessungspflicht

Was ist die Gebäudeeinmessungspflicht ?

- Gebäudeeinmessungspflicht
 - ist Verpflichtung, die als öffentliche Last auf betreffendem Grundstück liegt, bis sie beantragt worden ist
 - geht beim Eigentumswechsel auf neuen Eigentümer über
 - wird wirksam, sobald Gebäude errichtet/im äußeren Grundriss geändert worden ist
 - gilt auch, wenn Gebäude/Grundrissänderung nach Landesbauordnung nicht genehmigungspflichtig ist
 - Erfüllt wird Verpflichtung durch
 - Schriftl. Antrag auf Einmessung bei Vermessungsstelle (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/Vermessungs- und Katasteramt) und beim KA vorliegender Auftragsbestätigung

Warum müssen Gebäude eingemessen werden ?

- Liegenschaftskataster dient mit Grundbuch der Sicherung des Eigentums an Liegenschaften (Flurstücken und Gebäuden)
 - Nachweis des - aktuellen und kompletten - Gebäudebestandes ist u.a. für
 - die Stadt- und Landesplanung (planerische Zwecke)
 - die Wirtschaft (Ver- und Entsorgung)
 - den Privaten Rechtsverkehr (Grundstücksverkehr, Bestellungen von Hypotheken, Beleihungen)
 - den Rechtsfrieden (Ausstellung von Grenzbescheinigung)
- von Bedeutung

Welche Gebäude sind einmessungspflichtig ?

- Gebäudeeinmessungspflicht besteht für alle nach dem 31.7.72 errichteten/im Grundriss veränderten Gebäude
- Einmessungspflichtig sind
 - Bauwerke mit Wohn-, Aufenthalts-, Schutz- oder Nutzflächen,
 - die ausreichend beständig, standfest, räumlich fest umschlossen, dem Schutz von Menschen, Tieren Sachen oder Produkten dienen
 - z.B. Wohn- und Geschäftshäuser, Industriebauten, Anbauten, Wintergärten, Garagen
- Gebäudeeinmessungspflicht besteht **nicht** für:
 - Gebäude und Anbauten geringer Grundrissfläche ($< 10 \text{ qm}$)
 - Gebäude und Anbauten geringer Bedeutung (z.B. Gartenhäuser, Carports, Behelfsbauten, fliegende Bauten, überdachte Stellplätze)
 - können als charakterische topographische Merkmale erfasst werden

Wann entsteht die Einmessungspflicht ?

- Einmessungspflicht entsteht mit der Errichtung bzw. Veränderung
- Gesonderte Aufforderung durch Katasteramt erfolgt nicht (Verpflichtung besteht kraft Gesetzes)
- Es trifft keine Verjährung der Pflicht ein

Wer darf Gebäude einmessen ?

- Gebäudeeinmessungen dürfen durch
 - in NRW zugelassene Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 - das örtlich zuständige Katasteramt durchgeführt werden
- Ingenieurbüros dürfen Gebäude nur Topographisch ein messen; sind nicht befugt Katastervermessungen durchzuführen

Was kostet eine Gebäudeeinmessung ? Wer trägt die Kosten ?

- Gebühr
 - wird nach jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung bzw. Einmessung gültigen Vermessungsgebührenordnung berechnet
 - ist abhängig vom Gebäudewert; Ermittlung über sog. Normalherstellungskosten (NHK)
 - Kosten sind auch anzuhalten, wenn Gebäude in Eigenleistung errichtet worden ist
 - zuzüglich Kosten für Vermessungsunterlagen und MwSt
- Grundgebühr ermäßigt sich, wenn Gebäude auf aneinandergrenzenden Grundstücken gemeinsam eingemessen werden um 10 %
- Kosten haben jeweiligen Eigentümer/Erbbauberechtigten zu zahlen

Wie wird die Gebäudeeinmessung überwacht ?

- (Bau-)Genehmigungsbehörden informieren Katasterämter über Genehmigungen oder Anzeigen aller Bauvorhaben
- Liegen nach Eingang dieser Info keine Anträge auf Einmessungen bzw. deren Vergabe vor, werden
 - Eigentümer schriftlich erinnert und
 - aufgefordert, Einmessungen innerhalb bestimmten Frist zu beauftragen
- Wird Frist nicht eingehalten, können Einmessungen auf Kosten der Eigentümer veranlasst werden (Zwangseinmessung)

Warum kommen die Aufforderungen tlw. so spät oder vielleicht unbegründet ?

- Katasteramt kann erst tätig werden, nachdem es von fehlenden Einmessung
 - z.B. durch Mitteilung des Bauordnungsamtes
 - aufgrund eines Feldvergleichs
 - durch Vergleich neuer Luftbilder mit
 - dem Liegenschaftskataster
 - Bauakten
 - Auswertung aktueller Vermessungsunterlagen
 - Kenntnis erhalten hat

Können Lage- oder Baupläne eine Gebäudeeinmessung ersetzen ?

- Bau- und Lagepläne oder Absteckungen ersetzen nicht die Gebäudeeinmessung, da
 - sie nur geplantes Gebäude darstellen
 - keinen genauen Bezug zu den Grundstücksgrenzen herstellen
- Für Liegenschaftskatasters wird exakter Grenzbezug benötigt