

Merkblatt zur gesetzlichen Gebäudeeinmessungspflicht

Sehr geehrte Bauherrin, sehr geehrter Bauherr,

wenn Sie die Absicht haben, ein Gebäude zu errichten oder zu verändern, dann soll Ihnen dieses Merkblatt Hinweise zur gesetzlichen Gebäudeeinmessungspflicht geben.

Wirtschaft, Rechtsverkehr und Verwaltung – dort vor allem die Bereiche Landes- und Bauleitplanung, der Boden- und Bauordnung sowie des Umwelt- und Naturschutzes – benötigen zur Erfüllung ihrer Aufgaben ein einheitliches Informationssystem der Liegenschaften, das neben den Grundstücken auch die Gebäude vollständig und geometrisch genau nachweist. Dieser Gebäudenachweis, der letztendlich auch den Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger zugute kommt, wird im Liegenschaftskataster vorgehalten. Er muss jedoch zur Wahrnehmung der o. g. Aufgaben ständig auf dem Laufenden gehalten werden. Deshalb sind Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer sowie Erbbauberechtigte gesetzlich verpflichtet, auf ihrem Grundstück neu errichtete oder in ihrem Grundriss veränderte Gebäude auf eigene Kosten durch die Katasterbehörde oder eine Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin/einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur einmessen zu lassen (Gebäudeeinmessungspflicht nach § 16 Abs. 2 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster; Vermessungs- und Katastergesetz –VermKatG NRW – i.d.F. vom 01. März 2005 – GV. NW. 2005 S. 174/SGV NW 7134), geändert am 18.11.2008 (GV.NRW.2008, S. 706).

Die Gebäudeeinmessungspflicht gilt auch, wenn das Gebäude oder die Gebäudeveränderung nach der geltenden Landesbauordnung nicht genehmigungspflichtig ist.

Als Nachweis dafür, dass die Gebäudeeinmessungspflicht erfüllt wird, genügt es, wenn der Katasterbehörde

- unmittelbar nach Fertigstellung des Gebäudes ein Auftrag zur Gebäudeeinmessung erteilt oder
- die Auftragsbestätigung einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin/eines Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs vorgelegt wird.

Die Fertigstellung neu errichteter oder veränderter Gebäude ist der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Die Katasterbehörde kann zur Erfüllung der Gebäudeeinmessungspflicht das Erforderliche entsprechend einer Rechtsverordnung (§ 29 Nr. 11 VermKatG NRW) auf Kosten der Verpflichteten veranlassen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Katasterbehörde

Auszug aus dem Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG NRW)

i.d.F. vom 01.03.2005 (GV.NRW.2005, S.174 / SGV. 7134),
geändert am 18.11.2008 (GV.NRW.2008, S. 706)

§ 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 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.

(4) Die Eigentümerin und der Eigentümer eines Grundstücks, das im Grundbuch nicht eingetragen ist, sind verpflichtet, der Katasterbehörde Urkunden auf Anforderung zur Verfügung zu stellen, aus denen sich ihr Eigentumsrecht ergibt.

Fragen zur Gebäudeeinmessungspflicht

Wer ist verpflichtet, die Einmessung zu veranlassen?

Nach dem VermKatG NRW sind Eigentümer oder Erbbauberechtigte verpflichtet, ihre Gebäude auf ihre Kosten einmessen zu lassen. Diese Verpflichtung ruht solange wie eine öffentliche Last auf dem betreffenden Grundstück, bis die Gebäudeeinmessung beantragt worden ist, d.h. sie geht bei einem Eigentumswechsel auf den neuen Eigentümer über. In einem Kaufvertrag abgeschlossene Vereinbarungen entbinden den Verpflichteten nicht von der Gebäudeeinmessungspflicht.

Die gesetzliche Verpflichtung zur Gebäudeeinmessung ist erfüllt, wenn bei der Vermessungsstelle der Antrag auf Einmessung gestellt worden ist.

Welche Gebäude müssen eingemessen werden?

Gebäude, die nach 1972 errichtet worden sind, unterliegen der Einmessungspflicht. Gebäude in diesem Sinne sind alle Bauwerke mit Wohn-, Aufenthalts-, Schutz- oder Nutzräumen, die räumlich umschlossen und ausreichend beständig und standfest sind. Hierzu zählen u.a. auch Garagen, Anbauten, Wintergärten. Darüber hinaus sind alle bedeutende Grundrissveränderungen einmessungspflichtig.

Welche Gebäude unterliegen nicht der Gebäudeeinmessungspflicht nach § 16 Abs. 2?

- Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude, die nach ihrer Ausführung für eine dauernde Nutzung nicht geeignet oder die für eine begrenzte Zeit aufgestellt worden sind,
- Gebäude und Gebäudeanbauten mit einer Grundrissfläche von weniger als 10 qm oder
- sonstige Gebäude und Gebäudeanbauten von geringer Bedeutung für das Liegenschaftskataster.

Bei diesen Gebäuden kann auf eine Vermessung gemäß §16 Abs. 2 verzichtet werden, wenn dem Katasteramt die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters notwendigen Angaben (§ 16 Abs. 1) über deren Lage und Grundriss gemacht werden und diese Angaben den Erfordernissen des Liegenschaftskatasters genügen.

Falls Sie Fragen dazu haben, ob z.B. Ihr Gebäude der Einmessungspflicht unterliegt, gibt Ihnen der angegebene Ansprechpartner gerne Auskunft.