

GEBÜHRENTARIF

Jede Vermessungsstelle, die beauftragt wird, ist verpflichtet, nach dem aktuellen Vermessungs- und Wertermittlungskostentarif abzurechnen, der in ganz Nordrhein-Westfalen gilt.

Auszug aus den Tarifstellen für Gebäudeeinmessungen

(Stand: 03/2020)

Grundaufwandspauschale, Gebühr 320 Euro - außerdem

Stufe	Normalherstellungskosten (NHK)	Gebühr
a	bis einschl. 25.000 Euro	140 Euro
b	bis einschl. 100.000 Euro	380 Euro
c	bis einschl. 350.000 Euro	600 Euro
d	bis einschl. 600.000 Euro	1.030 Euro
e	bis einschl. 1.000.000 Euro	1.780 Euro
	Gebühren bei NHK > 1. Mio Euro auf Anfrage beim Katasteramt oder bei den ÖbVI	

zzgl. gesetzl. Mehrwertsteuer.

Ein Beispiel:

Herr Mustermann aus Coesfeld hat ein Einfamilienhaus gebaut.

Er beauftragt das Katasteramt Coesfeld mit der Einmessung.

Die Normalherstellungskosten des fertigen Gebäudes betragen 200.000,- Euro. Für die Einmessung ergeben sich folgende Kosten:

Grundaufwandspauschale 320 Euro, außerdem Gebühr nach Tarifstelle Stufe c: 600,00 Euro zzgl. der jeweiligen gesetzlichen MwSt.

Werden auf einem Grundbuchgrundstück mehrere Gebäude gleichzeitig eingemessen, ist die Grundaufwandspauschale anzusetzen und anschließend die Gebühr für alle gemeinsam eingemessenen Gebäude und Anbauten zu ermitteln. Werden Gebäude auf aneinandergrenzenden Grundstücken gemeinsam eingemessen, ist die Grundaufwandspauschale anteilig anzusetzen.

Eine zusätzliche Gebühr wird erhoben, wenn gesondert beantragt wird, den Abstand des Gebäudes zur Grenze zu ermitteln. Diese Grenzabstände werden z. B. von Banken verlangt oder auf Grund von bauordnungsrechtlichen Anforderungen benötigt.

GIBT ES BEFREIUNGEN VON DER GEBÄUDEEINMESSUNGSPFLICHT?

NEIN!

An der Gebäudeeinmessungspflicht führt kein Weg vorbei. Sie ist eine Verpflichtung für jede/jeden, die/der ein Gebäude neu errichtet oder ein Gebäude erworben hat, das nach dem 31.07.1972 errichtet worden und noch nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen ist.

Auszug aus dem Vermessungs- und Katastergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VermKatG NRW):

§ 16 - Pflichten

(1) Die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die jeweiligen Erbbau- und Nutzungsberechtigten eines Grundstücks sind verpflichtet, der Katasterbehörde auf Anforderung die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters notwendigen Angaben zu machen und Vermessungen auf eigene Kosten durchführen zu lassen, wenn sie für die Übernahme von Veränderungen in das Liegenschaftskataster erforderlich sind.

(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.

(4) ...

Quelle: Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz; VermKatG NRW) vom 01.04.2014; GV. NRW. 2014 S. 256

HABEN SIE WEITERE FRAGEN?

Anschrift

Kreis Coesfeld
Abteilung Vermessungen
Friedrich-Ebert-Straße 7
48653 Coesfeld



Ansprechpartner:

Herr Kemper
Abteilung Vermessungen
Telefon: 02541/18-6201
Telefax: 02541/18-6299
E-Mail: vermessungen@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Öffnungszeiten:

Montag bis Donnerstag: 08.00 Uhr - 12.00 Uhr
14.00 Uhr - 16.00 Uhr
Freitag: 08.00 Uhr - 12.00 Uhr
und nach Terminabsprache

Kreis Coesfeld

Der Landrat

Friedrich-Ebert-Str. 7
48653 Coesfeld
Tel. 02541 / 18-0
Fax 02541 / 18-9999

© Kreis Coesfeld, November 2020

kreis-coesfeld.de

GEBÄUDE EINMESSEN.

Eine Pflicht bei Eigentum.



Informationen zur
Gebäudeeinmessungspflicht



WARUM MÜSSEN SIE IHR GEBÄUDE ÜBERHAUPT EINMESSEN LASSEN?

Das Liegenschaftskataster hat seine Wurzeln in der Französischen Revolution und wurde ursprünglich für eine gerechte Verteilung der Steuern am Grund und Boden als Steuerkataster angelegt. Im Laufe der letzten 200 Jahre entwickelte sich dieses Steuerkataster zu einem Eigentumskataster, da das Eigentum am Grund und Boden erhebliche Bedeutung in unserer Gesellschaft erlangte.

Das heutige moderne Liegenschaftskataster wird als Basisinformationssystem bezeichnet.

Im Liegenschaftskataster sind für das Landesgebiet alle Liegenschaften (Flurstücke u. Gebäude) darzustellen und zu beschreiben. Dies heißt, der Nachweis des aktuellen Gebäudebestands ist wesentlicher Bestandteil des Katasters, für planerische Zwecke ein sogar sehr wichtiger Teil. Das Kataster muss aber nicht nur den Zwecken der Verwaltung, Wirtschaft und Planung gerecht werden, sondern auch dem privaten Rechtsverkehr.

WER IST VERPFLICHTET, DIE EINMESSUNG ZU VERANLASSEN UND WER TRÄGT DIE KOSTEN?

Die Eigentümerin/der Eigentümer oder die Erbbauberechtigte/der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Gebäude auf seine Kosten einmessen zu lassen. Sie/Er hat dies selbständig zu beantragen, da die Verpflichtung kraft Gesetz nach Errichtung (d. h. bereits nach Rohbauerstellung) der baulichen Anlage entsteht und es daher keiner speziellen Aufforderung bedarf.

Bei Kauf eines noch nicht eingemessenen Gebäudes geht die Einmessungspflicht auf die neue Eigentümerin bzw. den neuen Eigentümer über, unabhängig von den im Kaufvertrag getroffenen, privatrechtlichen Vereinbarungen. Der Übergang erfolgt sofort und solange bis die Einmessungsverpflichtung erfüllt ist.

WELCHE GEBÄUDE MÜSSEN EINGEMESSEN WERDEN?

Alle Gebäude, die nach dem 01.08.1972 errichtet bzw. in ihrem äußeren Grundriss verändert wurden.

Gebäude sind dauerhafte, selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die wegen ihrer Bedeutung im Liegenschaftskataster nachzuweisen sind. Sie können von Menschen betreten werden und sind geeignet oder bestimmt, dem Schutz von Menschen, Tieren, Sachen oder der Produktion von Wirtschaftsgütern zu dienen. Hierunter fallen beispielsweise Industriebauten, Wohn- und Geschäftshäuser aber auch Anbauten und beheizte Wintergärten.

Nicht einmessungspflichtig sind Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude, die für eine dauernde Nutzung nicht geeignet sind. Dies gilt auch für auf begrenzte Zeit aufgestellte Gebäude.

Gebäude und Gebäudeanbauten, die gem. § 62 der Landesbauordnung NRW vom 21. Juli 2018 genehmigungsfrei sind, unterliegen ebenfalls nicht der Einmessungspflicht. Dies sind insbesondere Garagen und nicht beheizte Wintergärten mit weniger als 30 m² Grundfläche.

Für Gebäude und Gebäudeanbauten mit weniger als 10 m² Grundfläche und sonstige Gebäude und Gebäudeanbauten von geringer Bedeutung für das Liegenschaftskataster kann auf eine Vermessung verzichtet werden, wenn die Eigentümerin/der Eigentümer oder die/der Erbbauberechtigte dem Vermessungs- und Katasteramt genehmigte Pläne über die Lage und den Grundriss vorlegt, die für die Fortführung des Katasters geeignet sind.

AB WANN UNTERLIEGEN GEBÄUDE DER EINMESSUNGSPFLICHT?

Seit Inkrafttreten des Vermessungs- und Katastergesetzes (VermKatG NRW) am 01.08.1972 besteht erstmals eine Einmessungspflicht für Gebäude.

Gebäude oder Gebäudeteile, die ab diesem Zeitpunkt errichtet oder in ihrem Grundriss verändert wurden, unterliegen somit kraft Gesetz dieser Pflicht.

Eine Verjährung der Einmessungsverpflichtung sieht das Gesetz nicht vor.

WIE WIRD DIE EIGENTÜMERIN/DER EIGENTÜMER DARÜBER INFORMIERT, DASS IHR BZW. SEIN GEBÄUDE NOCH NICHT EINGEMESSEN IST?

Das vorliegende Informationsblatt wird von den Bauordnungsämtern der Bauherrin/dem Bauherren bzw. der Gebäudeeigentümerin/dem Gebäudeeigentümer dazu ausgehändigt. Obwohl eine Information seitens des Katasteramtes nicht erforderlich ist, bemüht es sich dennoch, auf die bestehende Einmessungspflicht hinzuweisen.

Zusätzlich informieren die Baubehörden das Katasteramt über die Errichtung einmessungspflichtiger Gebäude und Gebäudeveränderungen.

Wird bei der Bearbeitung dieser Mitteilungen festgestellt, dass die Gebäudeeinmessung nicht vorliegt und auch noch keine Vermessungsstelle mit der Einmessung beauftragt worden ist, werden Sie direkt vom Katasteramt an die noch fehlende Einmessung erinnert.

WARUM WERDEN DIE EIGENTÜMER TEILWEISE ERST SO SPÄT INFORMIERT?

Dass die Erinnerung an die noch fehlende Einmessung in Einzelfällen erst nach Jahren ergeht, liegt nicht an der Willkür oder den Versäumnissen des Katasteramtes.

Das Katasteramt wird erst tätig, nachdem es von der fehlenden Einmessung Kenntnis erlangt hat, z. B. durch Ortsvergleich oder nach Abschluss einer Flurbereinigung.

WER DARF GEBÄUDE EINMESSEN?

Die Gebäudeeinmessung kann entweder durch das Katasteramt Coesfeld oder durch eine Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin bzw. einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) durchgeführt werden.

Die einzelnen Vermessungsstellen können Sie den "Gelben Seiten" unter dem Stichwort "Vermessungsbüros" entnehmen.

FRIST FÜR DIE GEBÄUDEEINMESSUNG?

Die Pflicht zur Gebäudeeinmessung entsteht unmittelbar mit der Fertigstellung des Gebäudes bzw. der Grundrissveränderung in seinen äußeren Abmessungen.

Die Ihnen ggf. vom Katasteramt gesetzte Frist zur Einreichung der entsprechenden Unterlagen dient zum einen dazu, Ihnen z. B. die freie Wahl einer der vorab erwähnten Vermessungsstellen zu ermöglichen, zum anderen der möglichst raschen Aktualisierung des Gebäudebestandes im Basisinformationssystem Liegenschaftskataster.

Liegen nach Ablauf der Frist dem Katasteramt Coesfeld keine Unterlagen vor, so veranlasst das Katasteramt nach § 16 Abs. 3 VermKatG NRW (siehe Gesetzesauszug) die Einmessung auf Ihre Kosten. In diesem Fall wird eine zusätzliche Gebühr von 100 Euro erhoben. Zu diesem Zweck darf Ihr Grundstück nach § 6 VermKatG NRW betreten werden.

KÖNNEN LAGE- ODER BAUPLÄNE EINE GEBÄUDEEINMESSUNG ERSETZEN?

NEIN! Oft werden beim Katasteramt Lage- oder Baupläne eingereicht. Diese ersetzen aber keine Gebäudeeinmessung, da in ihnen nur der geplante Bauzustand dargestellt wird.

Für die Fortführung des Katasters und somit den amtlichen Nachweis des Gebäudes wird die Vermessung des fertig gestellten Gebäudes benötigt und auf Antrag der genaue Abstand zur Grundstücksgrenze ermittelt.

WAS KOSTET DIE GEBÄUDEEINMESSUNG?

Die Gebühren für die Einmessung richten sich nach den Normalherstellungskosten (NHK) der Anlage 1 der Sachwertrichtlinie 2012 der baulichen Anlage. Diese Kosten sind auch dann anzuhalten, wenn das Gebäude durch Eigenleistung errichtet worden ist.