

## Informationen zur Gebäudeeinmessungspflicht

### **Ab wann unterliegen Gebäude der Einmessungspflicht?**

Seit Inkrafttreten des Vermessungs- und Katastergesetzes am 01.08.1972 besteht erstmals eine Einmessungspflicht für Gebäude. Gebäude oder Gebäudeteile, die ab diesem Zeitpunkt fertig gestellt wurden, unterliegen dieser Pflicht. Die Einmessungspflicht wurde auch 2005 in der Neufassung des Gesetzes beibehalten (§ 16 Absatz 2).

### **Was zählt zu den einmessungspflichtigen, baulichen Einrichtungen?**

Gebäude, die der Einmessungspflicht des § 16 Absatz 2 VermKatG NRW unterliegen, sind Bauwerke mit Wohn-, Aufenthalts-, Schutz-, oder Nutzungsräume, die ausreichend beständig und standfest sind. Hierunter fallen auch Anbauten, wenn sie nach ihrem Umfang von Bedeutung sind.

Alle baulichen Einrichtungen, die unter diese Definition fallen, sind grundsätzlich einmessungspflichtig. Die Definition kann aber auch im Einzelfall an der Zielsetzung und den Anforderungen des Liegenschaftskatasters als Informationssystem angepasst werden. Ebenfalls unterliegen Grundrisserweiterungen eines bestehenden Gebäudes der Einmessungspflicht. Dies ist zum Beispiel beim Anbau einer Garage, eines größeren Hauseingangs oder eines Wintergartens der Fall.

### **Welche Unterlagen können zur Fortführung des Katasters nicht genutzt werden?**

Baupläne oder Lagepläne können nicht eingereicht werden, da in ihnen nur der geplante Bauzustand dargestellt wird, ohne einen genauen Bezug zu den Grundstücksgrenzen herzustellen. Für die Fortführung des Katasters und somit den amtlichen Nachweis des Gebäudes wird die Vermessung des fertig gestellten Gebäudes mit dem genauen Bezug zu den Grenzen benötigt.

### **Wer darf die Vermessung durchführen?**

Die Gebäudeeinmessung muss durch eine(n) Öffentlich bestellte(n) Vermessungsingenieur(in) durchgeführt werden. Eine aktuelle, nach Postleitzahlen sortierte Liste, aller in NRW zugelassenen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure kann unter dem Link <http://www.ha.it.nrw.de/oebvi/oebvinrw.pdf> oder [www.oebvi.nrw.de/](http://www.oebvi.nrw.de/) abgerufen werden. Das Katasteramt kann zwar auch die Gebäudeeinmessung durchführen, hiervon sollte aber wegen fehlender Personalressourcen abgesehen werden. Zur Fortführung des Liegenschaftskatasters sind von Architekten durch das geplante Bauvorhaben ergänzte Lagepläne nicht geeignet!

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

Der Eigentümer oder der Nutzungsberechtigte (zum Beispiel der Erbbauberechtigte) ist gemäß § 16 VermKatG NRW verpflichtet, das Gebäude auf seine Kosten einmessen zu lassen. Er hat dies selbstständig zu beantragen, da die Verpflichtung kraft Gesetzes nach Fertigstellung der Baumaßnahme automatisch entsteht und es daher keiner speziellen Aufforderung des Katasteramtes bedarf. Die Einmessungspflicht gleicht einer öffentlichen Last, die auf dem Grundstück liegt. Sie ist keine persönliche Verpflichtung des Bauherren oder Veräußerers. Bei Kauf eines noch nicht eingemessenen Gebäudes, geht die Einmessungspflicht auf den neuen Eigentümer über, unabhängig von den im Kaufvertrag getroffenen, privatrechtlichen Vereinbarungen. Der Übergang erfolgt sofort und solange bis die Einmessungspflicht erfüllt ist. Öffentliche Verpflichtungen können nicht durch privatrechtliche Vereinbarungen aufgehoben werden.

## Welche Frist gibt es?

Wird dem Katasteramt die Beantragung der Gebäudeeinmessung nicht innerhalb von drei Monaten nach dem Zeitpunkt der Fertigstellung nachgewiesen (in der Regel durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur), so fordert sie den Verpflichteten schriftlich auf, innerhalb einer Frist von 1 Monat die erforderliche Einmessung zu beantragen.

## Was geschieht durch Ablauf der Frist?

Liegt nach Ablauf der Frist dem Katasteramt keine Beantragung vor, so kann das Katasteramt nach § 16 Absatz 3 VermKatG NRW (siehe Gesetzesauszug) die Einmessung auf Kosten des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten veranlassen. Zum Zweck der Vermessung darf das Grundstück nach § 6 VermKatG NRW betreten werden.

## Warum kommen Aufforderungen 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 wird in diesem Fall erst tätig, nachdem es von der fehlenden Einmessung Kenntnis erlangt hat. In diesem Fall durch eine Luftbildbefliegung mit anschließenden Abgleich des vorhandenen Bestandes mit dem in der Liegenschaftskarte und durch einen Feldvergleich vor Ort.

## Gebührentarife

Die Gebühren für Vermessungsarbeiten sind für alle Vermessungsstellen gleich, da sie auf der Grundlage der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO NRW) ermittelt werden.

## Auszug aus dem Gebührentarif

	NHK 2000	Grundgebühr
Normalherstellungswert	Euro	Euro
bis	25.000	300
bis	75.000	480
bis	300.000	830
bis	600.000	1.350
bis	1.000.000	2.100

Den Gebühren ist die gültige Mehrwertsteuer hinzuzurechnen. Auskunft über Gebühren für NHK (Normalherstellungskosten) 2000 über einen Normalherstellungswert von 1 Mio. Euro, sowie über eventueller Zuschläge oder Ermäßigungen können Sie bei den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren erhalten.

Die Übernahme der Gebäudeeinmessung ins Liegenschaftskataster ist gebührenfrei.

**Auszug aus dem Gesetz über die Landesvermessung und das  
Liegenschaftskataster  
(Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG NRW)  
Vom 1. März 2005)**

**§ 6  
Betreten von Grundstücken  
und baulichen Anlagen**

(1) Personen, die mit örtlichen Arbeiten zur Durchführung dieses Gesetzes beauftragt sind, sind berechtigt, bei der Erfüllung ihres Auftrags Grundstücke und bauliche Anlagen zu betreten und zu befahren, um die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlichen Arbeiten vorzunehmen. Sie können Personen, die an der Vermessung oder Abmarkung ein rechtliches Interesse haben, hinzuziehen. Wohnungen dürfen nur mit Einwilligung der Wohnungsinhaberin oder des Wohnungsinhabers betreten werden.

(2) Die Absicht, Grundstücke oder bauliche Anlagen zu betreten oder zu befahren, soll den Eigentümerinnen und Eigentümern oder Besitzerinnen und Besitzern oder sonstigen Nutzungsberechtigten vorher mitgeteilt werden, soweit dies mit Rücksicht auf die Interessen der Betroffenen, die Sicherheit der Ausführenden, den mit der Mitteilung verbundenen Aufwand und den zügigen Ablauf der örtlichen Arbeiten angebracht erscheint.

(3) Wird jemandem durch das Betreten oder Befahren eines Grundstücks oder einer baulichen Anlage oder durch die getroffenen Maßnahmen ein Schaden zugefügt, so ist dafür angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Geringfügige Nachteile bleiben außer Betracht. Entschädigungspflichtig ist, wer die örtlichen Arbeiten veranlasst hat. Mehrere Entschädigungspflichtige haften als Gesamtschuldner. Der Anspruch auf Entschädigung verjährt in einem Jahr von dem Zeitpunkt an, in dem der Verletzte von dem Schaden und von der Person des Entschädigungspflichtigen Kenntnis erlangt, ohne Rücksicht auf diese Kenntnis in zwei Jahren nach dem Entstehen des Schadens. § 197 Abs. 1 Nr. 3 bis 5, Abs. 2, §§ 198, 201 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie dessen Bestimmungen über Hemmung, Ablaufhemmung und Neubeginn der Verjährung und über Rechtsfolgen der Verjährung sind entsprechend anzuwenden.

**§ 11  
Zweck und Inhalt  
des Geobasisinformationssystems  
für den Bereich des Liegenschaftskatasters**

(1) Im Geobasisinformationssystem für den Bereich des Liegenschaftskatasters sind für das Landesgebiet alle Liegenschaften (Flurstücke und Gebäude) aktuell darzustellen und zu beschreiben. Zu diesem Zweck sind für das Landesgebiet die Liegenschaftsangaben, die Eigentümerangaben, die Angaben zur tatsächlichen Nutzung und die Angaben zur charakteristischen Topographie unter besonderer Beachtung des § 1 in jederzeit unverändert wiedergabefähiger Form im Nachweis zu führen. Daneben werden weitere Unterlagen in den Liegenschaftskatasterakten geführt. Der detaillierte Inhalt des Liegenschaftskatasters wird in einer Rechtsverordnung festgelegt.

(2) Ein Flurstück ist ein begrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Liegenschaftskataster unter einer besonderen Bezeichnung geführt wird. Flurstücke werden auf Antrag gebildet oder, wenn es für die Führung des Liegenschaftskatasters zweckmäßig oder erforderlich ist, von Amts wegen. Werden Flurstücke in öffentlich-rechtlichen Bodenordnungsverfahren gebildet, so ist das Liegenschaftskataster zu berichtigen. Sind für Enteignungsverfahren oder zur Abgrenzung öffentlich-rechtlicher Bodenordnungsverfahren nur Teile von Flurstücken erforderlich, kann die Katasterbehörde auf Antrag der jeweils für das Verfahren zuständigen Stelle neue Flurstücke bilden, § 22 bleibt hiervon unberührt; Einzelheiten werden in einer Rechtsverordnung geregelt.

(3) 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.

(4) Liegenschaftsangaben umfassen insbesondere die Angaben zur geometrischen Form, Lage und Größe der Liegenschaften einschließlich der bestimmenden Koordinaten sowie Angaben zu Flurstücksnummern, Straßennamen, Hausnummern und Lagebezeichnungen.

(5) Eigentümerangaben sind in Übereinstimmung mit dem Grundbuch die Namen, Geburtsdaten und rechtlichen Anteilsverhältnisse der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der Erbbauberechtigten, die der Katasterbehörde bekannt gewordenen aktuellen Anschriften und die Angaben zu Verwaltern sowie die Grundbuchbezeichnung. Eigentümerangaben von nicht im Grundbuch nachgewiesenen Grundstücken werden von der Katasterbehörde geführt, soweit das Eigentum gegenüber der Katasterbehörde nachgewiesen ist. Ein Recht der Betroffenen, Eigentümerangaben löschen oder sperren zu lassen, besteht nicht; ein Berichtigungsanspruch bleibt hiervon unberührt.

(6) Ergänzend können öffentlich-rechtliche Festlegungen geführt werden. Öffentlich-rechtliche Festlegungen sind auf den Grund und Boden bezogene Bewertungen, Rechte, Beschränkungen, Belastungen oder andere Festlegungen, die öffentlich-rechtlich begründet sind. Soweit nicht der Nachweis im Liegenschaftskataster gesetzlich festgelegt ist, können anstelle der öffentlich-rechtlichen Festlegungen Hinweise und Verknüpfungen geführt werden.

(7) Die auf Grund des Bodenschätzungsgesetzes ermittelten Ergebnisse der Bodenschätzung werden im Liegenschaftskataster geführt.

(8) Das Liegenschaftskataster ist amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne des § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung. Die Übereinstimmung zwischen Liegenschaftskataster und Grundbuch ist zu wahren.

(9) Darüber hinaus hat das Liegenschaftskataster insbesondere die Bedürfnisse der Landesplanung, der Bauleitplanung und Bodenordnung, der Ermittlung von Grundstückswerten sowie des Umwelt- und Naturschutzes angemessen zu berücksichtigen.

## **§ 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. § 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. 10) 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.

**Haben Sie noch Fragen zur Einmessungspflicht?  
Wir beantworten sie Ihnen gerne.**

Anschrift  
Stadt Oberhausen  
Der Oberbürgermeister  
Postfach  
46042 Oberhausen

Hausanschrift:  
Technische Rathaus Sterkrade  
Bahnhofstraße 66  
46145 Oberhausen

Telefon : (0208) 825 -2587 oder 2043  
Telefax : (0208) 825 – 5272  
E-Mail : [katasterauskunft@oberhausen.de](mailto:katasterauskunft@oberhausen.de)

**Öffnungszeiten**

Mo. – Do. : 8.30 – 12.00 u. 13.30 – 15.00  
Fr. : 8.30 – 12.00

**Haben Sie noch Fragen zur Baugenehmigung bzw. Bauscheinnummer?  
Wir beantworten sie Ihnen gerne.**

Anschrift  
Stadt Oberhausen  
Der Oberbürgermeister  
Postfach  
46042 Oberhausen

Hausanschrift:  
Technische Rathaus Sterkrade  
Bahnhofstraße 66  
46145 Oberhausen

Telefon : (0208) 825 – 2469 oder 2281  
Telefax : (0208) 825 – 5283  
E-Mail : [bauaufsicht@oberhausen.de](mailto:bauaufsicht@oberhausen.de)

**Öffnungszeiten**

Mo. und Mi. : 8:30 – 12:00  
Raum : A126 oder A142