

Vermessungs- und Katasteramt

Warum werden Gebäude im Liegenschaftskataster nachgewiesen?

Das Liegenschaftskataster ist ein umfassendes Geoinformationssystem mit Basisdaten für eine Vielzahl von Aufgaben. Es ist der Nachweis der Grundstücksgrenzen zur Sicherung des Eigentums und ist Grundlage für private und öffentliche Planungen, Besteuerung, Beleihungen und vieles mehr. Hierzu ist auch der exakte Nachweis der Gebäude zwingend erforderlich. Aus diesen Gründen wurde bereits im Jahre 1972 die Gebäudeeintragspflicht eingeführt.

Welche Gebäude müssen eingemessen werden?

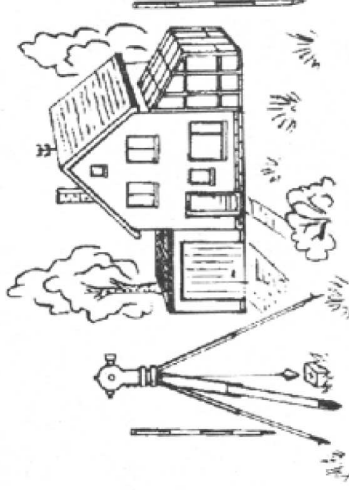
Alle neu errichteten oder in Ihrem äußeren Grundriss veränderten Gebäude sind grundsätzlich einmessungspflichtig. Dies gilt insbesondere für:

- Wohn- und Geschäftshäuser
- Industriebauten
- Anbauten mit einer Grundfläche von mehr als 10m² (z.B. Wintergärten)
- Garagen.

Ausnahmen:

a) Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude, die nicht für eine dauernde Nutzung geeignet sind, brauchen nicht eingemessen werden. Dies gilt auch für nur zeitlich befristet aufgestellte Gebäude.

b) Gebäude und Anbauten unter 10m² Grundfläche und sonstige Gebäude von geringer Bedeutung für das Liegenschaftskataster (z.B. Gartenhäuser, Carports) können ggf. auch anhand geeigneter Pläne in die Liegenschaftskarte eingetragen werden. Der Eigentümer oder Erbbauberechtigter ist verpflichtet, solche Pläne über die Lage und den Grundriss dem Vermessungs- und Katasteramt zur Verfügung zu stellen. Sind solche Pläne nach Auffassung des Vermessungs- und Katasteramtes geeignet, kann auf die Einmessung verzichtet werden.



Informationen zur Gebäudeeintragspflicht

Informieren Sie sich in Zweifelsfällen beim Vermessungs- und Katasteramt, ob Sie eine Einmessung veranlassen müssen.

Wer muss das Gebäude einmessen lassen?

Nach dem Vermessungs- und Katastergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (§16) hat der jeweilige Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines Grundstücks das Gebäude auf seine Kosten einmessen zu lassen. Eigentümer bzw. Erbbauberechtigter im Sinne dieser Vorschrift ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Vermessung im Grundbuch eingetragen ist. Im Falle eines Wechsels geht diese Verpflichtung auf den neuen Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten über.

Wer darf Gebäude einmessen?

Gebäudeeintragspflichten dürfen nur vom **Vermessungs- und Katasteramt** des Kreises Warendorf oder von **Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren (ÖbVI)** aus Nordrhein-Westfalen durchgeführt werden. Lediglich Gebäude unter 10m² Grundfläche und sonstige Gebäude von geringer Bedeutung können auch von anderen fachlich qualifizierten Stellen eingemessen werden, sofern dies ausnahmsweise erforderlich ist.

Wann muss das Gebäude eingemessen werden?

Spätestens 3 Monate nach Fertigstellung des Gebäudes muss das Katasteramt oder ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Gebäudeeintragspflicht beauftragt werden sein. Soll ein ÖbVI die Einmessung durchführen, ist dies innerhalb dieser Frist dem Vermessungs- und Katasteramt durch eine Auftragsbestätigung nachzuweisen. Andernfalls wird die Einmessung vom Vermessungs- und Katasteramt auf Kosten des Eigentümers veranlasst.

Die Katasterbehörde kann die Einmessung auch schon nach Fertigstellung des Rohbaus verlangen, sofern sie dies aus Gründen der Aktualität für erforderlich hält.

Was kostet die Gebäudeeintragspflicht?

Die Gebühr für die Einmessung richtet sich nach den durchschnittlichen Herstellungskosten im Jahr 2000

(Normalherstellungskosten) für Gebäude mittlerer Ausstattung. Das bedeutet, dass bei früher oder später errichteten Gebäuden die Preisverhältnisse des Jahres 2000 unterstellt werden. Nebenkosten (z.B. Architektenhonorar, Baugenehmigungsgebühr) werden nicht berücksichtigt. Die tatsächlichen Herstellungskosten oder der heutige Wert des Gebäudes sind demnach für die Ermittlung der Gebühr ohne Bedeutung.

Zusätzlich fallen Gebühren für Vermessungsunterlagen an. Auf beide Gebühren wird die Mehrwertsteuer mit dem zum Zeitpunkt der Einmessung geltenden Satz erhoben.

Werden auf einem Grundstück mehrere Gebäude gleichzeitig eingemessen, richtet sich die Gebühr nach der Summe der Normalherstellungskosten aller Gebäude. Werden Gebäude auf aneinandergrenzenden Grundstücken zusammen eingemessen, ermäßigt sich die Gebühr für jede Gebäudeeinmessung um 10%. Außerdem können unter Umständen die Gebühren für die Vermessungsunterlagen niedriger sein.

Auszug aus der Gebührenordnung:

Normalherstellungskosten	Vermessungsgebühr	Vermessungsunterlagen
bis 25.000 €	250 €	80 €
bis 75.000 €	400 €	80 €
bis 300.000 €	750 €	80 €
bis 600.000 €	1.250 €	80 €
bis 1.000.000 €	2.000 €	80 €
bis 2.000.000 €	2.600 €	80 €

Gebühren zuzüglich Mehrwertsteuer

Das Vermessungs- und Katasteramt und alle Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure sind gesetzlich verpflichtet, nach derselben Gebührenordnung abzurechnen.

Die Gebäudeeinmessung wird kostenfrei in das Liegenschaftskataster übernommen. Danach erhält der Eigentümer einen Auszug aus der Liegenschaftskarte mit dem eingetragenen Gebäudeumriss.

Haben Sie weitere Fragen?

Das Vermessungs- und Katasteramt steht Ihnen für Auskünfte zur Verfügung und berät Sie gerne.

**Kreis Warendorf
Vermessungs- und Katasteramt**

Waldenburger Str. 2 Postfach 11 05 61
48231 Warendorf 48207 Warendorf

Ihre Ansprechpartner:

Herr Grothues
Herr Schiwon

Telefon: (02581) 53 - 6206

Telefax: (02581) 53 - 6299

E-Mail: katasteramt.gebaeude@kreis-warendorf.de

Internet: www.kreis-warendorf.de

Erreichbarkeitszeiten:

Mo - Fr: 08:30 - 12:00 Uhr
Mo - Do: 14:00 - 16:00 Uhr

oder nach Vereinbarung

Auszug aus dem Vermessungs- und Katastergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2005

§16 (1) Die Eigentümerinnen 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.

§16 (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. (...) Die Verpflichtung besteht nicht, wenn überwiegende öffentliche Belange oder private Interessen dem Nachweis des Gebäudes im Liegenschaftskataster entgegenstehen.

§16 (3) Die Katasterbehörde kann zur Erfüllung der Pflichten nach den Absätzen 1 und 2 das Erforderliche entsprechend einer Rechtsverordnung auf Kosten der Verpflichteten veranlassen.

Auszug aus der Durchführungsverordnung zum Vermessungs- und Katastergesetz vom 25.10.2006

§19 (2) Die Gebäudeeinmessung gemäß §16 Abs. 2 VermKatG ist grundsätzlich unmittelbar nach der Fertigstellung des Gebäudes oder der äußeren Grundrissveränderung zu beantragen. In Einzelfällen entscheidet die Katasterbehörde aufgrund der Aktualitätsanforderungen an das Liegenschaftskataster über einen früheren Zeitpunkt der Gebäudeeinmessung. (..)

§19 (3) Wird der Katasterbehörde die Gebäudeeinmessung nicht innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach dem Zeitpunkt der Fertigstellung im Sinne des Absatzes 2 nachgewiesen, fordert sie den Verpflichteten mit gleichzeitiger Information über die Verfahrensregeln auf, innerhalb einer Frist von einem Monat die erforderliche Gebäudeeinmessung zu beantragen; (...) Wurde der Katasterbehörde die Beantragung nicht innerhalb eines Monats nachgewiesen, veranlasst sie die Gebäudeeinmessung und macht die Kosten gegenüber dem Verpflichteten geltend.