



Information zur Gebäudeeinmessungspflicht



Warum müssen Gebäude eingemessen werden?

Alle Grundstücke und Gebäude werden in Deutschland im sogenannten „Liegenschaftskataster“ erfasst. Das Kataster dient als Grundlage für alle Planungen und Baumaßnahmen. Auch für den privaten Rechtsverkehr spielt es eine wichtige Rolle und ist zum Beispiel bei der Beleihung eines Grundstücks erforderlich.

Um das Kataster aktuell zu halten und den Gebäudebestand lückenlos zu erfassen, hat der Gesetzgeber im Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG NRW) eine Gebäudeeinmessungspflicht vorgesehen. Diese Pflicht besteht für alle Gebäude, die nach dem 1. August 1972 fertiggestellt wurden.

Welche Gebäude müssen eingemessen werden?

Einmessungspflichtig sind alle neu errichteten oder in ihrem Grundriss veränderten Gebäude:

- Wohn- und Geschäftshäuser
- Anbauten, wie zum Beispiel baugenehmigungsbedürftige Wintergärten
- Baugenehmigungsbedürftige Garagen
- Industriebauten
- Gebäude für Landwirtschaft, Sport und Freizeit

Ausgenommen sind lediglich Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 10 Quadratmetern oder geringer Bedeutung.

Wer muss sich um die Einmessung kümmern?

Die Eigentümer:innen beziehungsweise Erbbauberechtigten sind verpflichtet, jedes neu errichtete oder in seinem Grundriss veränderte Gebäude einmessen zu lassen. Diese Einmessung ist selbständig zu beantragen und bedarf keiner speziellen Auordnung.

Wichtig:

Bei dem Kauf eines noch nicht eingemessenen Gebäudes geht die Einmessungspflicht auf die neuen Eigentümer:innen über und zwar unabhängig von den im Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen. Die Pflicht verjährt nicht und lastet so lange auf dem Grundstück, bis sie erfüllt ist.

Wer darf die Einmessung vornehmen?

Sie kann entweder durch öffentlich bestellte Vermessungsingenieur:innen oder durch den Fachbereich Vermessung und Kataster der Stadt Herne durchgeführt werden.

Warum bekomme ich erst jetzt eine Aufforderung zur Einmessung?

Die Einmessung bedarf, wie zuvor geschildert, keiner speziellen Auorderung. Stellt der Fachbereich Vermessung und Kataster eine fehlende Einmessung fest (zum Beispiel durch einen Vergleich mit Luftbildern oder durch eine Ortsbegehung), erinnert er die derzeitigen Eigentümer:innen an die Einmessungspflicht. Da die Stadt aber erst tätig werden kann, wenn die fehlende Einmessung bekannt wird, kann es sein, dass eine Aufforderung erst Jahre nach Fertigstellung eines Gebäudes erfolgt.

Holendie Eigentümer:innen trotz Aufforderung die Einmessung nicht nach, kann die Stadt laut Gesetz (§16 Absatz 3 VermKatG NRW) die Gebäudeeinmessung veranlassen. Die Kosten tragen die Eigentümer:innen. Zusätzlich zu den Vermessungskosten entsteht dann eine Gebühr in Höhe von 100 Euro.

Wichtig:

Bau- oder Lagepläne reichen nicht als Ersatz für eine Gebäudeeinmessung aus. Sie stellen nur den geplanten Gebäudebestand dar.

Die tatsächliche Lage neuer Gebäude wird nur durch die Einmessung ermittelt.

Kosten und weitere Informationen

Was kostet eine Gebäudeeinmessung?

Die Gebühren für Vermessungsarbeiten sind einheitlich in der „Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung“ festgeschrieben. Die Gebühr bemisst sich nach den sogenannten „Normalherstellungskosten“ (NHK2010) der Gebäude zuzüglich der Grundaufwandspauschale für amtliche Vermessungen.

Zurzeit betragen die Gebühren:

| Normalherstellungskosten (Euro) | Gebühr (Euro) |
|---|----------------------|
| bis einschließlich 25.000 | 260 |
| über 25.000 bis einschließlich 100.000 | 520 |
| über 100.000 bis einschließlich 350.000 | 780 |
| über 350.000 bis einschließlich 600.000 | 1.300 |
| über 600.000 bis einschließlich 1.000.000 | 2.080 |
| weitere Gebührenstufen auf Anfrage! | |
| Grundaufwandspauschale | 380 Euro |

Beispiel: Die Gebühr für die Einmessung eines Einfamilienhauses mit einem Normalherstellungswert von 275.000 Euro beträgt zurzeit 1.160 Euro zuzüglich 19 Prozent Mehrwertsteuer. Das ergibt eine Gebühr von 1.380,40 Euro.

Weiterführende Informationen

Dieser Flyer dient nur als kurze Information. Die verbindlichen gesetzlichen Regelungen sowie Gebühren und Kosten entnehmen Sie bitte:

- Dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW)
- Der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung (VermWertKostO NRW)

Kontakt

Für alle Fragen rund um das Thema Gebäudeeinmessung steht Ihnen der Fachbereich Vermessung und Kataster der Stadt Herne gerne zur Verfügung.

Ihre Kontaktpersonen sind:

Für die Überwachung der Einmessungspflicht

Stefan Köhn

Büro: Technisches Rathaus, Raum B.102

Telefon: 0 23 23 / 16 - 46 47

E-Mail: stefan.koehn@herne.de

Für Fragen zur Einmessung und Kosten

Tina Bollmann

Büro: Technisches Rathaus, Raum B.115

Telefon: 0 23 23 / 16 - 46 97

E-Mail: tina.bollmann@herne.de

Telefax: 0 23 23 / 16 - 12 33 92 14

Wünschen Sie ein persönliches Beratungsgespräch im Technischen Rathaus? Dann vereinbaren Sie einen Termin mit uns. Melden Sie sich dafür bitte telefonisch oder per E-Mail bei einer der beiden Kontaktpersonen.

Impressum

 **Stadt Herne**

Der Oberbürgermeister

Redaktion Fachbereich Vermessung und Kataster (52)

Langekampstraße 36

44652 Herne

Postfach 10 18 20

Stand Januar 2025