



Information über die Gebäudeeinmessungspflicht im Kreis Kleve

Dieses Merkblatt soll Sie über die wesentlichen Grundzüge der in Nordrhein-Westfalen geltenden Gebäudeeinmessungspflicht informieren. Unabhängig von den folgenden Ausführungen bemisst sich die Gebäudeeinmessungspflicht alleine nach den rechtlichen Vorschriften.

Warum müssen Gebäude eingemessen werden?

Im Liegenschaftskataster werden alle Liegenschaften, d.h. alle Flurstücke und Gebäude, aktuell dargestellt und mit ihren wesentlichen Merkmalen beschrieben. Dies ist für das Land Nordrhein-Westfalen seit 1972 im Vermessungs- und Katastergesetz (kurz: VermKatG NRW) festgelegt. Das Liegenschaftskataster wird in Nordrhein-Westfalen bei den Katasterbehörden der Kreise und kreisfreien Städte geführt.

Der Nachweis des gesamten Gebäudebestandes ist für den privaten und öffentlichen Rechtsverkehr sowie für die Wirtschaft von großer Bedeutung. In vielen Fällen darf ein Grundstück beispielsweise erst bebaut oder beliehen werden, wenn die bereits vorhandenen Gebäude in Bezug auf die Grundstücksgrenzen eingemessen sind.

Welche Gebäude müssen eingemessen werden?

Gebäude im Sinne des VermKatG NRW sind dauerhafte, selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die wegen ihrer Bedeutung im Liegenschaftskataster nachzuweisen sind. Sie können von Menschen betreten werden und erfüllen eine Schutzfunktion bzw. dienen der Produktion von Wirtschaftsgütern.

Einmessungspflichtig sind Gebäude die

- neu errichtet oder
- in ihrem Grundriss verändert wurden (hierzu zählt auch der Abriss bzw. Teilabriss).

Nicht der Einmessungspflicht unterliegen

- Umbauten, Aufstockungen und andere Veränderungen, die sich nicht auf den Grundriss (Umring) des Gebäudes auswirken,
- Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude, die nach ihrer Ausführung für eine dauerhafte Nutzung nicht geeignet oder die für eine begrenzte Zeit aufgestellt worden sind und
- Gebäude und Gebäudeanbauten
 - mit einer Grundrissfläche von weniger als 10 m² oder
 - von geringer Bedeutung (z.B. einfache Gartenhäuser, kleine Gewächshäuser oder einfache überdachte Stellplätze),
 - die nach § 62 der Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) keiner Genehmigung bedürfen (z.B. Garagen bis 30 m² Brutto-Grundfläche und einer

mittleren Wandhöhe bis zu 3 m soweit diese nicht im Außenbereich liegen oder Gebäude bis 75 m³ Brutto-Rauminhalt soweit diese nicht im Außenbereich liegen und keine Aufenthaltsräume beinhalten)

- Gebäude, soweit unterirdisch
- Gebäude(-teil)abriss, soweit verbleibende Gebäudeteile im Liegenschaftskataster eindeutig abgrenzbar sind
- Grundrissveränderungen durch das Aufbringen von Wärmedämmung

Wenn Sie sich unsicher sind, ob Ihr Gebäude der Einmessungspflicht unterliegt, geben wir Ihnen gerne Auskunft!

Wann entsteht die Einmessungspflicht?

Sobald die Baumaßnahme fertiggestellt ist, entsteht die Einmessungspflicht.

Hiernach haben die Eigentümer oder Erbbauberechtigten die Einmessung des Gebäudes unmittelbar selbstständig zu beantragen. Einer besonderen Aufforderung durch die Katasterämter bedarf es nicht, da die gesetzliche Verpflichtung zur Einmessung automatisch entsteht.

Diese Pflicht ruht wie eine öffentliche Last bis zur Einmessung auf dem Grundstück. Wird ein Grundstück mit einem Gebäude verkauft, das noch nicht eingemessen ist, erfolgt ein Übergang der Einmessungspflicht auf die/den neue/n Eigentümer/ in unabhängig von den im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Der Übergang dieser Verpflichtung erfolgt so oft und so lange, bis die Einmessungspflicht erfüllt ist.

Wie kann die Einmessungspflicht erfüllt werden?

Für den amtlichen Nachweis eines fertiggestellten Gebäudes im Kataster benötigt die Katasterbehörde eine Vermessung, die die genaue Lage der Eckpunkte des errichteten Gebäudes im Koordinatensystem ETRS89/UTM nachweist. Baupläne und Lagepläne reichen als Nachweis nicht aus. Möchten Sie, dass auch die Lage des Gebäudeumrings im Verhältnis zu einzelnen Grundstücksgrenzen messtechnisch erfasst werden soll, so ist dies bei der Beauftragung der Gebäudeeinmessung ausdrücklich und unter Angabe der gewünschten Grenzen zu beantragen.

Anträge zur Gebäudeeinmessung können
1. bei allen hierzu befugten Vermessungsstellen

(Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure) oder 2. bei der Katasterbehörde gestellt werden. Sie können den Auftrag schriftlich erteilen oder das Auftragsformular auf der Internetseite des Kreises Kleve verwenden. Das Online-Formular finden Sie, indem Sie entweder auf der Internetseite «www.kreis-kleve.de» des Kreises Kleve, den Suchbegriff «Gebäudeeinmessung» eingeben oder den folgenden QR-Code einscannen:



Wer trägt die Kosten der Einmessung und wie hoch sind die Kosten?

Die Kosten der Einmessung trägt der jeweilige Eigentümer oder Erbbauberechtigte des Grundstücks. Die Gebühren für Vermessungsarbeiten sind in einer einheitlichen Gebührenordnung festgelegt. Ist eine Gebäudeeinmessung vom jeweiligen Eigentümer oder Erbbauberechtigten bereits beantragt worden, so ist die Fassung der Gebührenordnung maßgeblich, welche zu dem Zeitpunkt gültig ist, in dem die Gebäudeeinmessung unter normalen Umständen ausführbar wäre.

Die Gebühr ergibt sich aus der Summe einer **Grundaufwandspauschale in Höhe von 380 EURO** und einem weiteren Gebührenanteil in Abhängigkeit von der Höhe der Normalherstellungskosten. Die Normalherstellungskosten ergeben sich aus der Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. IS. 2805); zu berücksichtigen ist stets die Standardstufe 4 ohne Berücksichtigung von Anpassungsfaktoren. Die weiteren Gebührenanteile staffeln sich je nach Normalherstellungskosten folgendermaßen:

Normalherstellungskosten EUR		Gebühr EUR	
bis einschl.	25.000		260
über 25.000	bis einschl. 100.000		520
über 100.000	bis einschl. 350.000		780
über 350.000	bis einschl. 600.000		1.300
über 600.000	bis einschl. 1.000.000		2.080

Auszug aus dem Gebührentarif (Stand: 01.01.2025)

Der Gebühr ist die gültige Mehrwertsteuer hinzuzurechnen. Für nicht der Einmessungspflicht unterliegende Gebäude bzw. Anbauten braucht eine Einmessung nicht veranlasst zu werden. Sie wird zu gegebener Zeit von Amts wegen kostenfrei durchgeführt.

Wie wird die Einmessungspflicht überwacht?

Die Bauaufsichtsbehörden im Kreis Kleve informieren die Katasterbehörde über alle Genehmigungen und Anzeigen von Bauvorhaben sowie im Regelfall auch über deren Fertigstellung.

Liegt der Katasterbehörde nach Fertigstellung des Gebäudes kein Nachweis über die Beantragung der Gebäudeeinmessung vor, erhalten die Eigentümer oder Erbbauberechtigten in der Regel von der Katasterbehörde eine schriftliche Erinnerung. Diese fordert dazu auf, den Nachweis über die Beantragung der Einmessung des fertiggestellten Gebäudes unverzüglich vorzulegen.

Wird auch dieser Aufforderung nicht nachgekommen, wird von der Katasterbehörde das Verfahren zur Durchführung einer zwangsweisen Einmessung auf Kosten der Eigentümer oder Erbbauberechtigten eingeleitet (Ersatzvornahme). Wenn die Katasterbehörde die erforderliche Gebäudeeinmessung in der Folge veranlassen muss, werden hierfür zusätzlich zu den Einmessungsgebühren weitere 100,00 EUR erhoben.

Übrigens!

In Einzelfällen erfährt die Katasterbehörde erst nach Jahren durch einen Vergleich von Karte und Örtlichkeit, dass Gebäudeeinmessungen fehlen. Ebenso fehlt in einigen Fällen der Nachweis, ob das geplante Bauvorhaben tatsächlich durchgeführt bzw. bereits fertiggestellt wurde. Auch löst nicht in jedem Fall ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben eine Einmessungspflicht aus. Aus diesen Gründen kann es auch zu späten, gegebenenfalls auch zu unbegründeten Aufforderungen zur Einmessung durch die Katasterbehörde kommen.

Haben Sie noch Fragen?

Antworten erhalten Sie bei der

Kreisverwaltung Kleve

Abteilung Kataster und Vermessung
Nassauerallee 15-23
47533 Kleve

während der Öffnungszeiten:

Montag - Donnerstag 9.00 - 16.00 Uhr
Freitag 9.00 - 12.00 Uhr

Telefon: 02821 85-610
02821 85-652

Impressum



Fotos: Kreis Kleve Stand: Januar 2025

Kreis Kleve – Der Landrat
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Nassauerallee 15-23
47533 Kleve

Tel. 02821 85-0
info@kreis-kleve.de

