

Informationen zur  
Gebäudeeinmessungspflicht

# Jeder Meter zählt

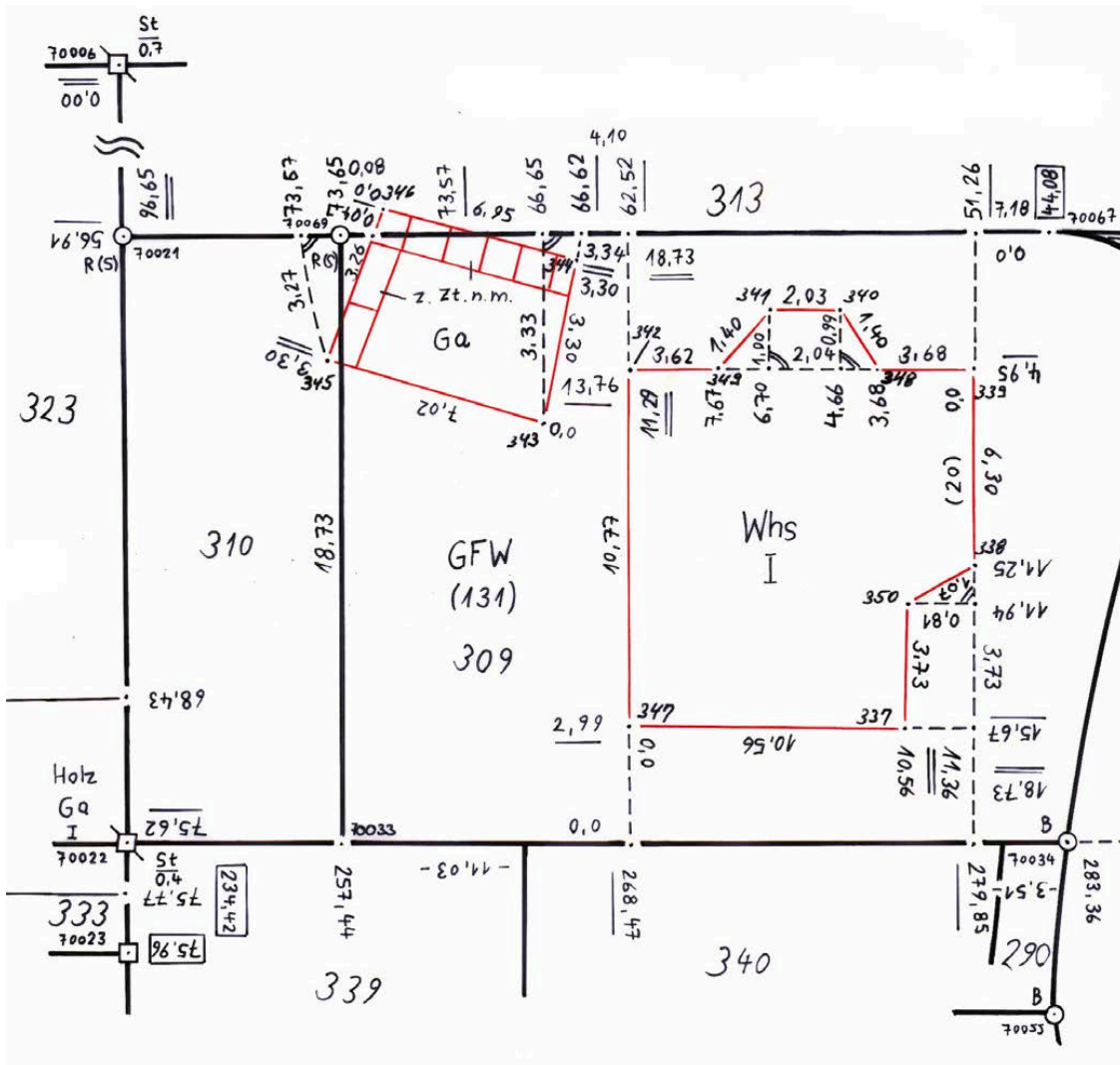
**Düsseldorf**  
Nähe trifft Freiheit



## Warum müssen Gebäude eingemessen werden?

Das Liegenschaftskataster dient zusammen mit dem Grundbuch der Sicherung des Eigentums an den Liegenschaften (Flurstücke und Gebäude). Aus diesem Grunde schreibt das Vermessungs- und Katastergesetz Nordrhein-Westfalen vom 1. März 2005 (VermKatG NRW) vor, dass im Liegenschaftskataster alle Liegenschaften des Landes darzustellen und zu beschreiben sind. Das Kataster soll hierbei so geführt werden, dass es als Basisinformationssystem für eine Vielzahl von Anforderungsbereichen in Wirtschaft, Planung

und Rechtsverkehr dienen kann. Hierzu zählt unter anderem die Beleihung eines bebauten Grundstücks. Dies wird erschwert, beziehungsweise ist gar nicht möglich, wenn beispielsweise ein Gebäude nicht eingemessen und in der Liegenschaftskarte nachgewiesen ist. Um einen aktuellen Gebäudebestand, der also einen sehr bedeutenden Teil des Liegenschaftskatasters darstellt, führen zu können, besteht die gesetzliche Pflicht, Gebäude nach der Fertigstellung einmessen zu lassen.



## **Wer ist verpflichtet, die Einmessung zu veranlassen?**

Nach dem VermKatG NRW (§ 16) sind Eigentümer oder Erbbauberechtigte verpflichtet, ihre Gebäude auf eigene Kosten einmessen zu lassen. Hierzu müssen Sie innerhalb von 3 Monaten nach der Fertigstellung einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Vermessungs- und Katasteramt mit der Gebäudeeinmessung beauftragen. Diese Verpflichtung ruht wie eine öffentliche Last auf dem betreffenden Grundstück, bis die Gebäudeeinmessung durchgeführt worden ist, das heißt, sie geht bei einem Eigentumswechsel auch auf den neuen Eigentümer über. Dies kann auch nicht durch Vereinbarungen in einem Kaufvertrag unterbunden werden.

## **Welche Gebäude müssen eingemessen werden?**

Gebäude, die nach dem 31. Juli 1972 errichtet worden sind, unterliegen der Einmessungspflicht. Gebäude in diesem Sinne sind alle Bauwerke mit Wohn-, Aufenthalts-, Schutz- oder Nutzräumen, die räumlich umschlossen und ausreichend beständig und standfest sind. Darüber hinaus sind alle bedeutenden Grundrissveränderungen einmessungspflichtig. Falls Sie Fragen dazu haben, ob zum Beispiel Ihr Gebäude der Einmessungspflicht unterliegt oder ähnliche, geben Ihnen die Mitarbeiter\*innen des Vermessungs- und Katasteramtes der Landeshauptstadt Düsseldorf gerne eine Auskunft.

### **Hinweis**

Lage-, Baupläne oder die Absteckung vor Baubeginn können eine Gebäudeeinmessung nicht ersetzen, da durch sie lediglich das geplante Gebäude festgelegt wird. Für das Liegenschaftskataster ist aber ausschließlich das fertiggestellte Gebäude von Bedeutung.

# Was kostet eine Gebäudeeinmessung?

Die Gebühr für die Gebäudeeinmessung wird berechnet nach dem Kostentarif der Vermessungs- und Wertermittlungsverordnung NRW vom 12. Dezember 2019 (in Kraft getreten am 1. März 2020):

1. Tarifstelle 1.2 Grundaufwandspauschale: 320 Euro.
2. Tarifstelle 1.4 Gebäude. Diese Gebühr ist abhängig vom Gebäudeherstellungswert. Zur Ermittlung dieses Wertes werden die sogenannten Normalherstellungskosten 2010 herangezogen. Danach staffelt sich die Gebühr folgendermaßen:

<b>Herstellungswert</b>		<b>Gebühr nach Tarifstelle 1.4</b>
bis einschließlich	25.000 Euro	140 Euro
über	25.000 Euro	
bis einschließlich	100.000 Euro	380 Euro
über	100.000 Euro	
bis einschließlich	350.000 Euro	600 Euro
über	350.000 Euro	
bis einschließlich	600.000 Euro	1.030 Euro
...		

Zu dieser Gebühr wird die Mehrwertsteuer hinzuge-rechnet.

## Beispiel

Gebühr für eine Gebäudeeinmessung eines Einfami-lienhauses mit einem Herstellungswert von circa 250.000 Euro

Gebühr nach Tarifstelle 1.2:	320,00 Euro
Gebühr nach Tarifstelle 1.4:	600,00 Euro
+ 19 Prozent Mehrwertsteuer:	174,80 Euro

<b>Endsumme</b>	<b>1094,80 Euro</b>
-----------------	---------------------

## **Wen können Sie mit der Einmessung beauftragen?**

Die Gebäudeeinmessung kann jeder in Nordrhein-Westfalen zugelassene Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur (ÖbVI) durchführen. Die Höhe der anfallenden Kosten ist unabhängig davon, wen Sie mit der Vermessung beauftragen.

### **In Düsseldorf ansässige Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure in alphabetischer Reihenfolge**

**Dr.-Ing. Robert Blinken**

**Dipl.-Ing. Rolf Töpfer**

info@blinken-toepfer.de

Himmelgeister Straße 37

40225 Düsseldorf

Telefon 0211 3027160

**Dipl.-Ing. Harald Liskes**

**Dipl.-Ing. Bernd Schiffer**

info@bs-hl.de

Lindemannstraße 13

40237 Düsseldorf

Telefon 0211 749656-0

**Dipl.-Ing. Gerd-Joachim Töpfer**

**Dipl.-Ing. Jan Totzek**

info@t-t.nrw

Hermann-Weill-Straße 2 a

40474 Düsseldorf

Telefon 0211 8220420

Die Anschriften aller anderen ÖbVI's aus Nordrhein-Westfalen können Sie den *Gelben Seiten* aus der Rubrik *Vermessungsbüros* oder dem *Internet* entnehmen.

# **Auszug aus dem § 16 des Vermessungs- und Katastergesetz Nordrhein-Westfalen**

(1) [...]

(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 entsprechend einer Rechtsverordnung (§ 29 Nummer 10) auf Kosten des Verpflichteten veranlassen.

(4) [...]

## **Auskunft Gebäudeeinmessung**

### **Service-Center**

Vermessungs- und Katasteramt  
Brinckmannstraße 5  
40225 Düsseldorf

Telefon 0211 89-94276

Fax 0211 89-29192

E-Mail [geoservice@duesseldorf.de](mailto:geoservice@duesseldorf.de)



Landeshauptstadt Düsseldorf  
Vermessungs- und Katasteramt

**Herausgegeben von der**  
Landeshauptstadt Düsseldorf  
Der Oberbürgermeister  
Vermessungs- und Katasteramt  
Brinckmannstraße 5  
40225 Düsseldorf

**Verantwortlich** Thomas Weindel

IX/22

**[www.duesseldorf.de](http://www.duesseldorf.de)**

