



DIPL.-ING. KARL ROSSIE
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Uhlandstraße 32
41238 Mönchengladbach

Tel.: 02166-876 14 &

02166-860 05 &

02166-983 14 0

Fax: 02166-817 65 &

02166-983 14 22

Mobil: 0170-555 00 17

info@vb-rossie.de

www.vermessungsbuerorossie.de

Baubegleitende Vermessungsarbeiten

Amtlicher Lageplan zum Bauantrag

Dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung ist u.a. als **Bauvorlage ein Lageplan** beizufügen. Der Inhalt dieses beizufügenden Lageplanes ergibt sich aus **§ 3 Abs. 1 BauPrüfVO NRW**. Häufig wird von der jeweiligen Bauaufsichtsbehörde verlangt, dass dieser Lageplan und die Grund- und Geschossflächenberechnungen

Informationsblatt zur Gebäudeeinmessungs- verpflichtung

Bei welchen Baumaßnahmen sind Gebäudeeinmessungen erforderlich ?

Eine Gebäudeeinmessung ist erforderlich, wenn ein Gebäude neu errichtet oder der äußere Grundriss eines bereits bestehenden Gebäudes verändert wird. Bei Umbaumaßnahmen innerhalb eines Gebäudes ist keine Gebäudeeinmessung notwendig. Ebenso unterliegen Behelfsbauten, Gebäude u. Anbauten mit $< 10\text{m}^2$ Grundrissfläche (z.B. Carports) nicht der Gebäudeeinmessungspflicht.

Die Gebäudeeinmessung zu veranlassen hat:

Nach Abschluß der Baumaßnahme der jeweilige Eigentümer des Grundstückes oder der Erbbauberechtigte (§ 16 Abs. 2 KatModG). Ist zu diesem Zeitpunkt zum Beispiel ein Bauträger Eigentümer des Grundstückes, so hat dieser das Gebäude einmessen zu lassen. Ist jedoch das Grundstück bereits im Grundbuch auf einen Käufer umgeschrieben, ohne dass das Gebäude eingemessen bzw. die Gebäudeeinmessung veranlasst worden ist, so geht die Gebäudeeinmessungsverpflichtung auf diesen über. Er kann unter Umständen vom Verkäufer die Zahlung der Kosten für die Gebäudeeinmessung verlangen, wenn im Kaufvertrag diesbezüglich eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen wurde.

Die Gebäudeeinmessung wird nicht ersetzt durch:

1.) Teilungsvermessungen:

Heraustrennung von z.B. Bau-/ Straßen-/ Ackergrundstücken aus einem größeren Grundstück

2.) Erstellung von (amtlichen) Lageplänen zum Bauantrag/ Baugesuch (§ 3 Abs. 1, 2 u. 3 BauPrüfVO) :

Darstellung der Örtlichkeit und der projektierten Bebauung in einem Lageplan (im Allgemeinen zur Vorlage bei der Bauaufsicht/ Baugenehmigungsbehörde)

3.) Gebäudeabsteckungen (§ 75 Abs. 6 BauONRW):

Übertragung der projektierten Bebauung in die Örtlichkeit. (Grobabsteckung vor Ausschachtung, Feinabsteckung (z.B. bei Unterkellerung) nach Ausschachtung in der Baugrube)

4.) Diverse Überprüfungsarbeiten durch die Baubehörden - im Rahmen ihrer Bauüberwachung - (§ 81 Abs. 2 BauONRW). Zum Beispiel Sockel- und Schlußabnahmen.



DIPL.-ING. KARL ROSSIE
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Uhlandstraße 32
41238 Mönchengladbach

Tel.: 02166-876 14 &

02166-860 05 &

02166-983 14 0

Fax: 02166-817 65 &

02166-983 14 22

Mobil: 0170-555 00 17

info@vb-rossie.de

www.vermessungsbuerorossie.de

Bei der Sockelabnahme ist z.B. grundsätzlich ein Nachweis beizubringen, dass die Grundrißflächen und die Höhenlagen der baulichen Anlagen eingehalten wurden, das heißt, dass genau so wie genehmigt auch gebaut wurde. Ein amtlicher Nachweis (sogenannte Einmessbescheinigung) wird von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren erstellt und nur dann von der Bauaufsichtsbehörde verlangt, wenn es die besonderen Grundstücksverhältnisse erfordern (also in Ausnahmefällen und nicht im Normalfall).

Alle vorstehenden Arbeiten können bei der Realisierung eines Bauvorhabens anfallen. Sie sind jedoch keine Gebäudeeinmessung und entbinden somit nicht von der Gebäudeeinmessungsverpflichtung. Vielmehr muss zum Abschluss der Baumaßnahme die katastermäßige Gebäudeeinmessung vorgenommen werden.

Die Gebäudeeinmessung kann durchgeführt werden von :

Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren und den Vermessungs- und Katasterämtern.

Wieso ist das Katasteramt über die Gebäudeerrichtung informiert?

Die Bauaufsichtsbehörden sind verpflichtet, die zuständigen Katasterbehörden über die mit ihrer Genehmigung oder Zustimmung errichteten Gebäude (auch genehmigungsfreie Gebäude und Garagen) zu unterrichten.

Was geschieht, wenn der Eigentümer keinen Gebäudeeinmessungsauftrag erteilt ?

Hat der Eigentümer es versäumt (3 Monate), eine Gebäudeeinmessung in Auftrag zu geben, weist das Katasteramt ihn auf die gemäß § 16 Abs. 2 Katastermodernisierungsgesetz bestehende Gebäudeeinmessungspflicht hin und fordert ihn auf, sein Gebäude einmessen zu lassen. Für den Fall, dass der Eigentümer dennoch keinen Auftrag zur Gebäudeeinmessung (1 Monat) erteilt, wird das Katasteramt die Gebäudeeinmessung auf Kosten des Eigentümers durchführen (lassen), d.h. z.B. an öffentlich bestellte Vermessungsingenieure als Erfüllungsgehilfen vergeben.

Reduzierung der Gebäudeeinmessungsgebühren durch Bündelung mit Gebäudeeinmessung auf dem Nachbargrundstück

Können Gebäude auf aneinander grenzenden Grundstücken gleichzeitig eingemessen werden (z.B. gleichzeitige Beauftragung zur Einmessung durch den Nachbarn) senken sich die **Einmessungsgebühren** (für beide) jeweils auf 80% (gilt für Gebäude derselben Grundgebühr (siehe unten)).

Die Einmessung des Wohnhauses sollte erst dann beauftragt und durchgeführt werden, wenn auch die einmessungspflichtige Garage örtlich aufsteht. **Es fallen für Sie (zusätzliche) Katastergebühren (120.-€ + MWSt.) an, wenn die Gebäudeeinmessung von Ihnen (bzw. Ihrem Architekten) mehr als 15 Monate nach Lageplanbeauftragung abgerufen (veranlaßt) wird.**

Im Rahmen eines mit Ihnen abgestimmten Vermessungstermines können Ihnen auf Wunsch gleichzeitig die Grenzen und falls vorhanden die Grenzpunktabmarkungen (z.B. für den Zaunsetzer oder Pflasterer) verpflockt, markiert bzw. angezeigt werden.



DIPL.-ING. KARL ROSSIE
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Uhlandstraße 32
41238 Mönchengladbach

Tel.: 02166-876 14 &

02166-860 05 &

02166-983 14 0

Fax: 02166-817 65 &

02166-983 14 22

Mobil: 0170-555 00 17

info@vb-rossie.de

www.vermessungsbuerorossie.de

Normalherstellungskosten:

bis 25.000€

25.000 bis 75.000€

75.000.- bis 300.000€

300.000 bis 600.000€

(Werte = 80%)

(240€)

(384€)

(664€)

(1.080€)

Grundgebühr:

300€

480€

830€

1.350€

Gesetzliche Gebäudeeinmessungspflicht (für neu errichtete oder veränderte Gebäude)

Sehr geehrte Bauherrin, sehr geehrter Bauherr,

die kommunale Bauleitplanung, die Bau- und Bodenordnung, der Umwelt- und Naturschutzes, die Wirtschaft, der Rechtsverkehr, die Verwaltung sowie die Bürger selbst benötigen zur Erledigung ihrer Aufgaben eine einheitliche und aktuelle Liegenschaftsinformationbasis, die neben den Flurstücken auch alle Gebäude vollständig und geometrisch genau nachweist. Dieser Gebäudenachweis ist wesentlicher Bestandteil des Liegenschaftskatasters und wird ständig aktuell gehalten.

Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer sowie Erbbauberechtigte **sind gesetzlich verpflichtet, neu errichtete oder in ihrem Grundriss veränderte Gebäude auf eigene Kosten** durch eine(n) Öffentlich bestellte(n) Vermessungsingenieurin/Vermessungsingenieur **einmessen zu lassen** oder durch die zuständige Katasterbehörde (**Gebäudeeinmessungspflicht** gem. § 16 Abs. 2 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster - Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG NRW) i.d. Fassung vom 01.03.2005 - (GV.NRW.2005 S. 174/SGV.NRW.7134). Die gesetzliche Pflicht ist ohne besonderen Hinweis durch die Behörde wirksam (vgl. OVG Münster, Urteil vom 14.11.1985, AZ: 7 A 2095/85). Bei einem Grundstücksverkauf - vgl. Erbbaurecht - geht die Gebäudeeinmessungspflicht auf den neuen Eigentümer/Erbbauberechtigten über. Eine Verjährung der Pflicht sieht das Gesetz nicht vor.

Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für dauerhafte, selbständig errichtete, überdeckte bauliche Anlagen, mit einer Grundfläche über 10 m², die von Menschen betreten werden können und die geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren, Sachen oder der Produktion von Wirtschaftsgütern zu dienen. Carports sind nicht einmessungspflichtig.



DIPL.-ING. KARL ROSSIÉ
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Uhlandstraße 32
41238 Mönchengladbach

Tel.: 02166-876 14 &

02166-860 05 &

02166-983 14 0

Fax: 02166-817 65 &

02166-983 14 22

Mobil: 0170-555 00 17

info@vb-rossie.de

www.vermessungsbuerorossie.de

Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht auch für Gebäude oder für Gebäude-veränderungen, die nach der geltenden Landesbauordnung nicht genehmigungspflichtig sind.

Die Gebäudeeinmessungspflicht ist nachweislich erfüllt, wenn der zuständigen Katasterbehörde (angesiedelt beim Kreis oder bei der kreisfreien Stadt) zum Ende der Baumaßnahme die Auftragsbestätigung einer/s Öffentl. best. Verm.-Ing. (ÖbVI) zur Vermessung vorgelegt wird oder der Vermessungsauftrag bei der Katasterbehörde gestellt ist. Dabei ist die Vorlage einer Kopie des Schlussabnahmescheines oder geeignete Unterlagen zum Nachweis Baufertigstellung erforderlich (vgl. Anzeigepflicht bei Fertigstellung neuer oder veränderter gegenüber der Bauaufsichtsbehörde).

Anhand der Baufertigstellungsanzeigen der Bauaufsichtsämter prüft das zuständige Katasteramt, ob bereits eine Gebäudeeinmessung oder ein Auftrag zu einer Gebäudeeinmessung oder ein Auftrag zu einer Gebäudeeinmessung vorliegt. Ist dies nicht der Fall, kann sie eine angemessene **Frist zur Erfüllung der Gebäudeeinmessungspflicht setzen** und nach Fristablauf die Einmessung von Amts wegen auf Eigentümerkosten vornehmen lassen.