6. Zu § 6 GebOVerm, Gebäudeveränderungen

6.1 Baukosten

[1]Unterliegen Gebäudeveränderungen einer Genehmigungsfreistellung oder einem Baugenehmigungsverfahren (§§ 58, 59, 60 der Bayerischen Bauordnung – BayBO), sind grundsätzlich die dem jeweiligen Verfahren zu Grunde liegenden Baukosten für die Gebührenberechnung maßgeblich. [2]Sind keine Baukosten bekannt, genügen Ermittlungen, zum Beispiel anhand von ortsüblichen Einheitspreisen auf der Grundlage des umbauten Raumes oder auf der Basis der aktuellen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nach Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

6.2 An- oder Umbaumaßnahmen, Neubauten

[1]Bei An- oder Umbaumaßnahmen sind nur die Baukosten heranzuziehen, die sich auf den Gebäudegrundriss auswirken; gegebenenfalls sind sie anteilig zu ermitteln. [2]Geringfügige Änderungen an der Fassade von Gebäuden (zum Beispiel Wärmedämmungen) sind grundsätzlich ohne Verrechnung von Gebühren zu erfassen. [3]Für die Einmessung von Neubauten nach Art. 8 Abs. 3 VermKatG werden Gebühren verrechnet, auch wenn deren Grundriss mit dem eines früheren, zwischenzeitlich abgebrochenen Gebäudes übereinstimmt.

6.3 Zusammenhängende Gebäudeveränderungen auf einem Flurstück

[1]Bei zusammenhängender Behandlung mehrerer Gebäudeveränderungen auf einem Flurstück wird die Gebühr nach dem Gesamtwert der Baukosten bemessen. [2]Dies gilt auch, wenn das Hauptgebäude (zum Beispiel Wohn-, Amts-, Büro- und Geschäftsgebäude) und die dazugehörigen Nebengebäude (zum Beispiel Wirtschaftsgebäude, Werksgebäude, Garagen) ganz oder teilweise auf verschiedenen Flurstücken stehen, insbesondere wenn diese eine wirtschaftliche Einheit bilden.

6.4 Einmessung von Doppel- und Reihenhäusern sowie Reihengaragen

[1]Bei der Einmessung von Doppel- und Reihenhäusern sowie Reihengaragen ist zur Bemessung der Gebühren grundsätzlich von den Baukosten bezogen auf ein Flurstück auszugehen. [2]Wird ein Reihenhauszug auf einem ungeteilten Flurstück eingemessen, sind die Gesamtbaukosten heranzuziehen. [3]Werden Reihenhäuser auf bereits geteilten Flurstücken eingemessen, sind die Baukosten eines jeden einzelnen Reihenhauses zu verwenden. [4]Erfolgt die Parzellierung gleichzeitig mit der Gebäudeeinmessung, ist wie bei bereits geteilten Flurstücken zu verfahren.

6.5 Fertigstellung von Gebäuden

Baumaßnahmen gelten als abgeschlossen, sobald der Gebäudegrundriss baulich festgelegt ist, das Dach fertiggestellt ist und das Gebäude seiner Bestimmung gemäß genutzt werden kann.

6.6 Gemeinsame Einmessung mehrerer Gebäude

[1]Werden auf demselben Flurstück weitere Gebäude innerhalb von zwei Jahren nach der Fertigstellung des bereits eingemessenen Gebäudes errichtet, sind diese als Einheit zu betrachten, wenn die Gesamtkosten innerhalb der ursprünglichen Baukostenstufe bleiben. [2]Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn bei einer Gebäudevermessung nach der Gebäudeübernahmeverordnung weitere Gebäudeeinmessungen durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung erforderlich werden. [3]Satz 1 ist hingegen sinngemäß anzuwenden, wenn lediglich eine Gebäudeübernahme nach der Gebäudeübernahmeverordnung vorgenommen wird.

6.7 Gebäudeabbrüche (§ 6 Abs. 2 Satz 3 GebOVerm)

[1]Für die vermessungs- und katastertechnische Behandlung von Gebäudeabbrüchen, auch Teilabbrüchen, werden Gebühren und Auslagen nicht erhoben. [2]Dies gilt auch für die hierzu gegebenenfalls erforderliche Erstellung von Fortführungsnachweisen.

6.8 Einmessung von Gebäuden, deren Fertigstellung fünf oder mehr Jahre zurückliegt (§ 6 Abs. 2 Satz 4 GebOVerm)

[1]Für die Vermessung und katastertechnische Behandlung von Gebäudeveränderungen werden Gebühren und Auslagen nicht erhoben, wenn die Gebäudeveränderung fünf oder mehr Jahre zurückliegt. [2]Im Zweifelsfall hat der Gebäudeeigentümer Nachweise für die Fertigstellung der Gebäudeveränderung vor dieser Zeit vorzulegen.