

**Titel:**

**Die Berechnung der Vermessungsgebühren kann in der Regel nach den Baukosten erfolgen**

**Normenkette:**

VwGO § 67 Abs. 2 S. 1, § 101 Abs. 2, § 125 Abs. 1

GebO Verm § 6 Abs. 1, Abs. 2 S. 1

VermKatG § 8 Abs. 3

BayKG Art. 12 Abs. 2

**Leitsätze:**

Nachdem die Bestimmungen über die Baukosten, die bei der Berechnung der Baugenehmigungsgebühr zugrunde zu legen sind, auch bei der Berechnung der Gebühr für die Vermessung von geänderten oder neu errichteten Gebäuden anzuwenden sind, kann die Vermessungsbehörde in der Regel die von der Baugenehmigungsbehörde angenommenen Baukosten für ihre Gebührenberechnung übernehmen. Da es jedoch an Vorschriften fehlt, die insoweit eine rechtliche Bindung anordnen, muss die Vermessungsbehörde auf substantiierte Einwendungen gegen die von der Baugenehmigungsbehörde angenommenen Baukosten hin eine eigene Prüfung anstellen.

1. Für die Höhe der Baukosten sind grundsätzlich die Angaben maßgebend, die der Bauherr hierzu im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Vorschriften der Bauvorlagenverordnung zu machen hat. (Rn. 48) (redaktioneller Leitsatz)

2. Nur wenn Angaben des Bauwerbers über die Baukosten fehlen oder wenn im Rahmen dieser Angaben die Baukosten so niedrig beziffert werden, dass sie unter Zugrundelegung der konkreten Umstände keinen realistischen Bezug mehr zu den objektiv erforderlichen Baukosten aufweisen, kann auf einen Baukostenindex zurückgegriffen werden. (Rn. 48) (redaktioneller Leitsatz)

3. Für die Vermessungsgebühr ist eine bindende Wirkung der Baukosten-Annahme im Baugenehmigungsverfahren nicht angeordnet worden. Substantiierten Einwendungen gegen zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung angenommene Baukosten muss daher Rechnung getragen werden. (Rn. 57) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Berechnung der Vermessungsgebühren nach den Baukosten, hilfsweise den gewöhnlichen Herstellungskosten, Bestimmung der Baukosten nach den Kosten (einschließlich Umsatzsteuer), die am Ort der Bauausführung im Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung zur Vollendung des zu genehmigenden Vorhabens erforderlich sind (wobei Einsparungen durch Eigenleistungen – Material und Arbeitsleistungen – nicht zu berücksichtigen sind), Baugenehmigung, Bauantrag, Baugenehmigungsverfahren, Baukosten, Baukostenindex, Berechnung, Vermessungsgebühren, Kongruenz-Ziel, substantiierte Einwendungen

**Vorinstanz:**

VG München, Urteil vom 27.07.2016 – M 23 K 15.4350

**Fundstelle:**

BeckRS 2020, 12007

**Tenor**

I. Die Berufung wird zurückgewiesen.

II. Der Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

## Tatbestand

1

Die Parteien streiten über die Höhe der Gebühren für die Vermessung des als „Hotel mit Tiefgarage“ in der ... in M. (Fl.Nr. ... der Gemarkung M.) geplanten Bauvorhabens (errichtet in den Jahren 2014/2015).

2

In der Baubeschreibung zum Bauantrag vom 26. Februar 2014 gab die Klägerin die Baukosten für die geplante Baumaßnahme mit 10,24 Mio. EUR an.

3

Mit Schreiben vom 16. Mai 2014 teilte die Baugenehmigungsbehörde der Klägerseite u.a. mit, die im Bauantrag angegebenen Gesamtkosten lägen bei 279,30 EUR je Kubikmeter und damit deutlich unter den Baukosten vergleichbarer Vorhaben, wie sich aus dem Baukostenindex des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern GmbH (BKI Baukosten Gebäude, statistische Kostenkennwerte) ergebe. Es wurde um Überprüfung der Baukostenangabe gebeten, insbesondere ob alle erforderlichen Kostengruppen nach DIN 276 („Kosten im Hochbau“) und die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) berücksichtigt seien, sowie um Vorlage des Ergebnisses. Es sei auch möglich, anhand einer konkretisierten Kostenberechnung nach DIN 276 den Kostenansatz nachvollziehbar zu erläutern.

4

Eine Baukostenaufstellung gemäß DIN 276 vom 19. Mai 2014, unterteilt nach Baugruppen, mit einem Gesamtbruttobetrag von 12.185.600,00 EUR ist von der Klägerseite im Berufungsverfahren vorgelegt worden; ob sie zeitgerecht bei der Baugenehmigungsbehörde eingegangen ist, ist streitig.

5

Am 6. Juni 2014 erteilte die Baugenehmigungsbehörde die Baugenehmigung für das Vorhaben, erhob für die Genehmigung gemäß der anliegenden Kostenrechnung als Bestandteil des Bescheids Gebühren i.H.v. 152.598,04 EUR, die auf der Grundlage von Baukosten i.H.v. 26.836.984,00 EUR berechnet sind, und teilte (u.a.) der Vermessungsverwaltung den Erlass der Baugenehmigung mit sowie die angenommene Höhe der Baukosten.

6

Am 17. August 2015 erfolgte die Gebäudevermessung auf dem Grundstück.

7

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München setzte durch den streitgegenständlichen Kostenbescheid vom 31. August 2015 Kosten i.H.v. 17.798,14 EUR fest (eine Gebühr von 15.450,00 EUR zzgl. 19% USt aus 80% dieses Betrags) und legte dabei hinsichtlich der Kosten der Baumaßnahme gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 8 der Verordnung über die Benutzungsgebühren der staatlichen Vermessungsämter (GebOVerm) einen Baukostenrahmen von 25,0 Mio. EUR bis 27,5 Mio. EUR zugrunde.

8

Die für die Klägerin am 21. September 2015 erstellte Schlussrechnung der bauausführenden Z. AG gibt für das streitgegenständliche Bauvorhaben eine der Gesamtsumme nach Vertrag entsprechende Baukostengesamtsumme von brutto 15.806.361,94 EUR an.

9

Mit Schriftsatz vom 30. September 2015 erhob die Klägerseite Klage gegen die Kostenrechnung vom 31. August 2015 vor dem Verwaltungsgericht. Mit Schriftsatz vom 5. November 2015 beantragte sie, den Bescheid vom 31. August 2015 aufzuheben, soweit er einen Betrag von 8.450,00 EUR zzgl. Mehrwertsteuer übersteigt (1.), hilfsweise den Beklagten zu verpflichten, unter Beachtung der Rechtsausführungen des Gerichts über eine Änderung der Kostenrechnung vom 31. August 2015 nach Art. 12 Abs. 2 BayKG zu entscheiden (2.). Zur Begründung wurde u.a. ausgeführt, richtigerweise hätten die tatsächlichen Baukosten i.H.v. 13.282.657,09 EUR, die im Zeitpunkt des Erlasses des Gebührenbescheids bereits bekannt gewesen seien, zugrunde gelegt werden müssen. Der Bescheid sei daher insoweit aufzuheben, als Gebühren erhoben worden seien, die eine Gebührenberechnung auf Basis von Baukosten in Höhe des genannten Betrages übersteigen. Demzufolge dürften nur Gebühren i.H.v. 8.450,00 EUR zuzüglich Mehrwertsteuer (1284,14 EUR) zugrunde gelegt werden.

## 10

In der mündlichen Verhandlung vom 22. Juni 2016 wurde der schriftsätzlich gestellte Antrag wiederholt, wobei Nr. 2 des Antrags dahingehend präzisiert wurde, dass der Begriff „nach Art. 12 Abs. 2 BayKG“ ersetzt wurde durch „(etwa nach Art. 12 Abs. 2 BayKG)“. Das Gericht regte gegenüber dem Beklagten an, entsprechend dem Klagebegehren zumindest im Hilfsantrag eine nochmalige Überprüfung und Korrektur des Bescheides vorzunehmen und traf zunächst noch keine Entscheidung. Auf die Durchführung einer weiteren mündlichen Verhandlung wurde verzichtet.

## 11

Mit Urteil ohne weitere mündliche Verhandlung vom 27. Juli 2016 verpflichtete das Verwaltungsgericht den Beklagten, über eine Reduzierung der Kostenrechnung vom 31. August 2015 i.H.v. 8.064,00 EUR (etwa nach Art. 12 Abs. 2 KG) unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts zu entscheiden, und wies im Übrigen die Klage ab.

## 12

Der Beklagte hat die vom Verwaltungsgericht zugelassene Berufung eingelegt. Zur Begründung trägt er vor, Baukosten seien die Kosten einschließlich der Umsatzsteuer, die am Ort der Bauausführung im Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung zur Vollendung des zu genehmigenden Vorhabens erforderlich sind. Bei den Baukosten, die der Berechnung der Vermessungsgebühr zugrunde zu legen seien, handele es sich somit um eine objektive bzw. objektiv bestimmbare Größe mit der Konsequenz, dass eine subjektive Bestimmung von Bauherrenseite aus demgegenüber grundsätzlich zurückzutreten habe. Dem Normgeber sei es darauf angekommen, die Gebühren für die Verwaltungsleistungen der Baugenehmigung und der Vermessung anhand der gleichen Grundlage zu bemessen. Divergierende Kostenentscheidungen hätten vermieden werden sollen; die beiden Verwaltungsleistungen sollten vielmehr ausgehend von der gleichen Grundlage berechnet werden. Dieser Gedanke der Kongruenz würde umgangen, wenn trotz - wie hier - bestandskräftig festgesetzter Baugenehmigungsgebühr der Vermessungsgebühr eine ganz andere Größenordnung bei den Baukosten zugrunde gelegt würde. Auch nach der Vollzugsbekanntmachung zum Kostengesetz sei die Kostenentscheidung nicht mehr zu ändern, wenn sich nach Vollendung des Bauvorhabens herausstelle, dass die der Gebührenberechnung zugrunde gelegten Baukosten höher oder niedriger als die tatsächlichen Baukosten gewesen seien. Die Bestimmung des § 6 Abs. 1 Halbs. 2 GebOVerm, wonach den Gebühren für die Vermessung „hilfsweise“ die gewöhnlichen Herstellungskosten zugrunde gelegt würden, stehe dem nicht entgegen. Diese Bestimmung sei für die Fälle in den Gesetzestext aufgenommen worden, in denen kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt worden sei. Die Klägerseite trete dieser Annahme zwar entgegen, jedoch überzeugten ihre Argumente nicht. Auch das Verwaltungsgericht erkenne an, dass es für die Vermessungsverwaltung schwerlich praktikabel und ihr letztlich nicht zumutbar sei, die Richtigkeit der ihr von der Baugenehmigungsbehörde mitgeteilten Baukosten in jedem Einzelfall nachzuprüfen. Die Vermessungsverwaltung dürfe sich also regelmäßig auf die Richtigkeit der Mitteilung der Baubehörde verlassen. Eine Nachprüfung sei ihr kaum möglich und auch nicht ihre Aufgabe. Oft würden Gebäude, um das Liegenschaftskataster aktuell zu halten, bereits vor ihrer Fertigstellung schon im Rohbau eingemessen; in diesen Fällen könnten die tatsächlich anfallenden Baukosten noch nicht bekannt sein, die Vermessungsleistung werde jedoch erbracht und solle in Rechnung gestellt werden. Es entspräche nicht dem Gesetzeszweck einer zügigen Vermessung und Rechnungsstellung, bei behördlich mitgeteilten Baukosten diese quasi nur unter dem Vorbehalt einer späteren Änderung für die Berechnung der Vermessungsgebühr verwenden zu dürfen. Um dem Gesetzeszweck zu entsprechen, sei vielmehr auch im Interesse der Praktikabilität, der Wirtschaftlichkeit und der Gleichbehandlung der Rückgriff auf die erforderlichen Baukosten im Sinne der Auffassung des Beklagten geboten. Anhaltspunkte dafür, dass die mitgeteilten Baukosten unzutreffend gewesen wären, lägen im vorliegenden Fall nicht vor; es könne keine Rede davon sein, dass der Kostenbescheid auf einer falschen Berechnungsgrundlage ergangen sei. Zur Begründung des Hilfsantrags wurde vorgetragen, das Gericht sei im Rahmen des § 113 Abs. 2 Satz 1 VwGO zur Abänderung befugt, weil es sich bei dem Bescheid (der Kostenrechnung), der eine Vermittlungsgebühr festsetzte, um eine gebundene Verwaltungsentscheidung handle. Der Beklagte könne nur eine bestimmte Baukostensumme rechtmäßig seiner Gebührenberechnung zugrunde legen und habe insofern keinen Ermessensspielraum.

## 13

Der Beklagte beantragte,

## 14

das Urteil des Verwaltungsgerichts zu ändern und die Klage abzuweisen,

#### **15**

hilfsweise den Betrag der in der Kostenrechnung vom 31. August 2015 erhobenen Vermessungsgebühr gem. § 113 Abs. 2 Satz 1 VwGO in anderer Höhe festzusetzen.

#### **16**

Die Klägerseite beantragte,

#### **17**

die Berufung kostenpflichtig zurückzuweisen.

#### **18**

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, in der angefochtenen Entscheidung werde richtigerweise aus dem Wort „hilfsweise“ auf eine eindeutig bezeichnete Relation zwischen den als individuell „erforderlich“ bezeichneten Baukosten im Sinne der Anlage zum Kostenverzeichnis und den „gewöhnlichen“ Herstellungskosten i.S.d. § 6 Abs. 1 Halbs. 2 GebOVer geschlossen. Der Beklagte hingegen sei ausweislich der Berufungsbegründung der Auffassung, bei der Interpretation nach dem Wortlaut müssten die „erforderlichen“ Baukosten in Gegensatz zu den „tatsächlichen“ Baukosten gesetzt werden, und leite daraus ab, dass die „erforderlichen“ Baukosten andere seien als die „tatsächlichen“ Baukosten. Bei den gewöhnlichen Baukosten handele es sich um geschätzte Baukosten für vergleichbare Baukörper am Ort der Bauausführung im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung (ermittelt nach den gängigen Baukostenindizes); dem stünden die erforderlichen Baukosten gegenüber, die in der Anlage zum Kostenverzeichnis benannt seien. Es handele sich hierbei um die individualisierten Kosten, allerdings bereinigt durch Einsparungen aufgrund von Eigenleistungen (Material und Arbeitsleistungen). Die tatsächlichen Baukosten seien demgegenüber die tatsächlichen für die Durchführung eines Bauvorhabens entstandenen Kosten. Nach § 6 Abs. 1 GebOVer seien vorrangig die erforderlichen Kosten anzusetzen, also die individualisierten Kosten eines konkreten Bauvorhabens. Nur hilfsweise seien die gewöhnlichen, also geschätzten, Herstellungskosten zugrunde zu legen. Der Annahme des Beklagten, der 2. Halbsatz in § 6 Abs. 1 GebOVer betreffe lediglich verfahrensfreie Vorhaben, könne nicht gefolgt werden. Sie sei mit dem Wortlaut der Vorschrift nicht zu vereinbaren; entspräche die Annahme des Beklagten dem Willen des Verordnungsgebers, wäre eine dementsprechend eindeutige Formulierung gewählt worden. Im angefochtenen Urteil sei dem Beklagten durchaus eingeräumt worden, dass er im Regelfall von der Richtigkeit der von der Baugenehmigungsbehörde mitgeteilten Baukosten ausgehen könne; von einer Nachforschungspflicht werde nur dann ausgegangen, wenn (nachträglich) Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Baukosten falsch seien. Der Gedanke der Kongruenz zwischen den beiden Gebühren habe durchaus Gewicht. Jedoch stehe ihm der Grundsatz der Rechtmäßigkeit der Verwaltung gegenüber, der über Art. 20 Abs. 3 GG Verfassungsrang genieße. Dementsprechend müsse der Gedanke der Kongruenz zurücktreten, wenn sich - wie im vorliegenden Fall - durch nachträglich unstreitig feststehende Baukosten ergebe, dass die zuvor im Baugenehmigungsverfahren geschätzten Baukosten evident falsch seien. Dem auch in der Entscheidung des Verwaltungsgerichts hervorgehobenen Grundsatz der Gesetzmäßigkeit trete die Berufungsbegründung nicht explizit entgegen, sondern stelle ihm lediglich den Gedanken der Kongruenz und der Praktikabilität entgegen. Der Gesetzmäßigkeitsgrundsatz werde verletzt, wenn sehenden Auges Bescheide auf einer fehlerhaften Berechnungsgrundlage ergehen. Außerdem werde das Äquivalenzprinzip verletzt, da die Baukosten zu den Verwaltungsgebühren in einem adäquaten Verhältnis stehen müssten, zumal die Vermessung bei Gebäudeveränderungen nicht zur Disposition des Bauherrn stehe, sondern zwingend vorzunehmen sei.

#### **19**

Unter dem 18. März 2019 hat der Senat darauf hingewiesen, dass gewichtige objektive Anhaltspunkte auf eine Richtigkeit der von der Klägerin angegebenen Baukosten hindeuten. In diesem Zusammenhang wurde u.a. auf öffentlich zugängliche Quellen hingewiesen, denen zufolge das Bauvorhaben zur Unterbringung von zeitweise in M. eingesetzten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der B. AG errichtet worden sei.

#### **20**

Unter dem 16. April 2019 hat die Klägerseite hervorgehoben, dass die im Verfahren vorgelegte Schlussrechnung vom 21. September 2015 authentisch sei und die darin enthaltenen Erklärungen richtig seien. Entscheidend sei, dass das Bauvorhaben kein typisches Hotel darstelle. Die B. AG betreibe dieses „Hotel“, um kurzzeitig in München anwesende Mitarbeiter des eigenen Unternehmens, aber auch Mitarbeiter

von Kooperationsunternehmen und Geschäftspartner unterbringen zu können. Insbesondere gehörten zu diesem Nutzerkreis Auszubildende, die verschiedene Unternehmensbereiche des B.-Konzerns kennen lernten und sich hierzu temporär in München aufhielten. Es erfolge keine Vermietung von Hotelzimmern an Dritte oder Touristen. Es würden mit dem Betrieb dieses Gebäudes keine repräsentativen Zwecke, wie etwa Veranstaltungen, Kongresse o.ä. verfolgt, auch würden keine „höher gestellten“ Geschäftspartner untergebracht. Bereits das Äußere des Hotelgebäudes zeige deutlich, dass das Gebäude darauf angelegt sei, aufgrund der einfachen und unauffälligen Architektur, bei der etwa ein Firmenbranding oder eine Erkennbarkeit als Hotel fehle, dass das Hotel als solches bzw. als zum B.-Unternehmen gehörig nicht erkannt werden wolle. Bereits mit der Definition dieser Planungsvorgabe sei in Zusammenarbeit mit dem Betreiber B. AG festgelegt worden, das Gebäude einfach und funktional zu halten. Diese Nutzung und die konsequente Umsetzung dieser Planungsvorgaben hätten zwangsläufig zu einer Abweichung der Ausführungsstandards gegenüber einem üblichen Hotel geführt und sich automatisch auf die Höhe der Baukosten ausgewirkt. Der vereinfachte Qualifikationsstandard ergebe sich aus folgenden besonderen - von einem normalen Hotelbetrieb abweichenden - Baustandards:

#### **21**

- Die Grundrisse mit typisierten Standardzimmer (keine Suiten oder individuellen Zimmergrößen) seien effizient gestaltet, es gebe keine großzügigen Verkehrsflächen, auch keine Foyer- bzw. Empfangsbereiche oder sonstigen allgemeinen Flächen. Die übliche Raumgröße liege bei ca. 28 m<sup>2</sup> BGF pro Zimmer. Standardisierte Hotels hätten hier eine übliche Größe von ca. 36 m<sup>2</sup> BGF pro Zimmer oder sogar höher.

#### **22**

- Es gebe keine Konferenzbereiche mit entsprechend hochwertigem und damit teurem Interieur für Veranstaltungen und kostenintensiver Medieneinrichtung (Beamer, Audioanlagen, sonstige Präsentationsanlagen, Monitorwände, Tafeln u.ä.).

#### **23**

- Es gebe keinerlei kostenintensive Gemeinschaftsbereiche, wie etwa Fitnessräume, Spa-Bereiche, Dachterrassen etc.

#### **24**

- Ferner gebe es keine Gastronomiebereiche mit entsprechenden Lage- und Kühl-Räumen und den zugehörigen gebäudetechnischen Anlagen. Es fehle ferner eine Restaurantküche mit entsprechender kostenintensiver Kücheneinrichtung. Das B.-Hotel verfüge lediglich über einen Frühstücksraum zur Selbstbedienung.

#### **25**

- Zum Teil seien Flucht- und Rettungswege in Form von feuerverzinkten Stahltreppen nach außen verlegt worden. So hätten innenliegende und damit hochwertiger, d.h. teuer ausgeführte Treppenhäuser vermieden werden können.

#### **26**

- Das B.-Hotel verfüge über keinerlei technische Raumklimatisierung. Das Fehlen dieser technischen Einrichtung habe ebenfalls zu erheblichen Kosteneinsparungen geführt.

#### **27**

- Des Weiteren fehle eine zentrale Gebäudeleittechnik zur Überwachung der technischen Anlagen.

#### **28**

- Es fehlten sodann Lüftungsanlagen zur kontrollierten Be- und Entlüftung der Gästezimmer, anders als sogar in Hotels üblich. Ausgeführt worden sei lediglich eine WC-Entlüftung gemäß DIN 18017.

#### **29**

- Das Hotel verfüge über einfache Kunststofffenster, die erheblich günstiger seien als Holz-, Alu- oder Stahlfenster.

#### **30**

- Des Weiteren verfüge das Hotel über keine speziellen oder elektrisch steuerbaren Verdunkelungsanlagen, sondern lediglich über handbetriebene Kunststoff-Rolläden.

#### **31**

- Die Bodenbeläge seien aus Vinyl ausgeführt, dadurch hätten wiederum kostenintensive Teppiche oder Parkettoberflächen in den Zimmern und Standardfliesen in den Treppenhäusern und im Eingangsbereich eingespart werden können.

### **32**

- Der Standard-Wandanstrich sei in weißer Farbe erfolgt. Kostenintensive Tapeten oder sonstige Wandbespannungen seien nicht zur Ausführung gekommen.

### **33**

- Die Sanitärbereiche seien mit Standardfabrikaten in weißer Farbe ausgestattet. Auf den Einbau von Badewannen sei gänzlich verzichtet worden, die Duschen seien mit klassischer Duschwanne (nicht bodeneben) ausgeführt und mit Duschvorhängen statt Glas-Duschkabinen ausgestattet.

### **34**

- Die Zimmer verfügten ferner über eine einfache Zimmerheizung durch weiße Kompaktheizkörper ohne Zusatzfunktion. Häufig in Hotel anzutreffende Zusatzheizungen, wie Deckenheizstrahler o.ä. seien nicht verbaut worden.

### **35**

- Es fehlten WC's oder Bäder in den öffentlichen Bereichen des Gebäudes, z.B. im Eingangsbereich.

### **36**

- Die Aufzugsanlagen seien ausschließlich in Mindestkomfortqualität eingebaut worden. Die Aufzugstechnik sei nicht für besondere Anforderungen, wie erhöhte Förderkapazität, Fahrgeschwindigkeit etc. ausgelegt worden und die Kabinenoberflächen bestünden aus einfachen und leicht zu reinigenden Edelstahloberflächen.

### **37**

- Bezüglich der Elektrik sei ein Standardschalterprogramm in weißer Farbe ohne BUS-Technik ausgeführt worden. Gleiches gelte für die einfache Standardbeleuchtung mit Energiesparlampen; LED-Technik sei nicht verbaut worden.

### **38**

- Schließlich seien auch die Außenanlagen sehr einfach und ohne besondere Aufenthaltsqualität errichtet worden. Diese Außenanlagen dienten primär der Erschließung des Gebäudes mit der Verortung von Parkplätzen, Fahrradabstellplätzen und Zuwegungen zum Gebäude. Darüber hinaus seien auf dem Grundstück bereits zahlreiche Bestandsbäume vorhanden gewesen, die auch während der Bauphase hätten erhalten werden können. Damit hätten sich die Kosten für die Außenanlage weiter reduziert.

### **39**

Um den Beteiligten einen ersten Einblick in die Qualitätsstandards des Hotels zu geben, wurden sieben Fotografien vorgelegt und die Durchführung eines Augenscheins angeregt.

### **40**

Unter dem 7. August 2019 trug der Beklagte vor, er verfolge mit seiner Berufung die Klärung der Frage von grundsätzlicher Bedeutung, ob die Vermessungsverwaltung berechtigt sei, einer bestandskräftigen Baugenehmigung verbindlich zu entnehmen, in welcher Höhe Baukosten i.S.d. § 6 Abs. 1 GebOVer den Vermessungsgebühren zugrunde zu legen sind. Das Verwaltungsgericht habe der Gestaltung dieser Bestimmung entnommen, dass es vorrangig auf die individuellen oder konkreten Baukosten im Zeitpunkt der Baugenehmigung ankomme. Sie sollen der Vermessungsgebühr auch dann zugrunde zu legen sein, wenn sie sich im Zeitpunkt, zu dem die Vermessungsgebühr erhoben wird, von den im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens notierten Baukosten deutlich unterscheiden. Der Beklagte sei demgegenüber der Ansicht, dass es rechtens sei, wenn bei der Berechnung der Vermessungsgebühr diejenigen Baukosten zugrunde gelegt werden, die im Baugenehmigungsverfahren beziffert und zur Grundlage der Gebühr für die - bestandskräftig gewordene - Baugenehmigung gemacht wurden. Dies sei für den Beklagten auch vor dem Hintergrund von Bedeutung, dass durch die Vermessungsämter jährlich rund 60.000 Gebäudeveränderungen kostenpflichtig bearbeitet würden und sie sich bei der Erstellung der Kostenrechnung mangels eigener bautechnische Expertise auf die durch die Baugenehmigungsbehörden bestandskräftig festgesetzten Baukosten stützen müssten. Es komme weniger darauf an, ob die Klägerin niedrigere Baukosten als der Baugenehmigung zufolge nachweisen könne; auch könne die von der Klägerin

für entscheidend gehaltene Schlussrechnung des bauausführenden Unternehmens authentisch sein. Dies spreche aber nach Ansicht des Beklagten nicht entscheidend dafür, den darin genannten Betrag für die Berechnung der Vermessungsgebühr heranzuziehen in Anbetracht dessen, dass im Baugenehmigungsverfahren vom Bau eines Hotels mit typischerweise höheren Baukosten ausgegangen worden sei. Jedenfalls sei zu präzisieren, unter welchen Umständen auf Einwände des Gebührenschuldners hin eine nähere Überprüfung stattfinden müsse, ob die von der Baubehörde mitgeteilten Baukosten (ausnahmsweise) nicht den Baukosten entsprechen, die sich bei Zugrundelegung der Gebührenvorschriften ergeben. Zum Schriftsatz der Klägerseite vom 16. April 2019 sei noch anzumerken, dass jedenfalls die dort als charakteristisch für ein Hotel vermerkten Kosten des Interieurs wie der Medienausstattung in Konferenzbereichen oder KÜcheneinrichtung in Gastronomiebereichen nicht zu den Baukosten gehören dürften. Das Fehlen solchen Interieurs dürfe die für ein Hotel typischen Baukosten nicht entscheidend mindern. Eine Beweiserhebung werde nicht für erforderlich gehalten.

**41**

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten und die vorgelegte Behördenakten Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

**42**

Über die Berufung konnte ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung entschieden werden, weil die Beteiligten ihr Einverständnis hiermit erklärt haben (§§ 101 Abs. 2, 125 Abs. 1 VwGO).

**43**

Die zulässige Berufung des Beklagten ist sowohl mit dem Hauptantrag als auch mit dem Hilfsantrag unbegründet. Das Urteil des Verwaltungsgerichts, durch das der Klage teilweise stattgegeben worden ist, hat Bestand.

**44**

Zwischen den Beteiligten ist streitig, ob der Berechnung der Gebühren, die durch den streitgegenständlichen Kostenbescheid gemäß der Gebührentabelle in § 6 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung über die Benutzungsgebühren der unteren Vermessungsbehörden vom 15. März 2006 (GVBl. S. 160, BayRS 2013-2-9-F, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 33 der VO v. 26.3.2019, GVBl. S. 98 - GebOVerM) festgesetzt worden sind, rechtmäßig die von der Baugenehmigungsbehörde anhand des Baukostenindex des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern GmbH (BKI Baukostengebäude) ermittelten und zur Berechnung der Baugenehmigungsgebühr herangezogenen Baukosten i.H.v. 26.836.984,00 EUR zu Grunde gelegt worden sind.

**45**

Das Verwaltungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass dies nicht der Fall ist, weil es an einem zureichenden Grund für eine Abweichung von den zum Zeitpunkt der Baugenehmigungserteilung vorliegenden Baukostenangaben der Klägerin fehlt. (1.). Die Umstände, dass die Festsetzung der Baugenehmigungsgebühren bestandskräftig geworden ist, der nach dem Baukostenindex berechnete Baukosten zu Grunde liegen, und dass die Klägerseite ihre Baukostenangaben erst sehr spät plausibilisiert hat, ändern hieran nichts (2.). Weil die Klägerseite die festgesetzten Vermessungskosten in einem Umfang unstreitig gestellt hat, dem die in der Schlussrechnung genannten Baukosten (und nicht die zum Zeitpunkt der Baugenehmigungserteilung vorliegenden Baukostenangaben der Klägerseite) zu Grunde liegen, hat das Verwaltungsgericht auch zu Recht nur die sich aus dem Klageantrag ergebende Reduktion tenoriert. Der insoweit vom Verwaltungsgericht gewählte Verbescheidungsanspruch (die in erster Linie beantragte Verpflichtung des Beklagten hat das Verwaltungsgericht nicht vorgenommen) ist aus prozessualen Gründen aufrecht zu erhalten (3.).

**46**

1. Die Bestimmung des § 6 GebOVerM regelt die Gebühren für die Vermessung und katasterteknische Behandlung von Gebäudeveränderungen; nach § 8 Abs. 3 VermKatG gehört auch die Errichtung von Neubauten zu den Gebäudeveränderungen. Nach § 6 Abs. 1 GebOVerM werden den Vermessungsgebühren die Baukosten gem. Nr. 2.I.1/2.1 der Anlage zum Kostenverzeichnis (KVz - v. 12.10.2001, GVBl. S. 766, zuletzt geändert durch V.v. 16.8.2016, GVBl. S. 274), hilfweise die gewöhnlichen Herstellungskosten, zu Grunde gelegt. Nach Tarifstelle 2.I.1/2.1 der KVz-Anlage ist, soweit

die Gebühren nach den Baukosten berechnet werden, von den Kosten (einschließlich USt) auszugehen, die am Ort der Bauausführung im Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung zur Vollendung des zu genehmigenden Vorhabens erforderlich sind, wobei Einsparungen durch Eigenleistungen (Material und Arbeitsleistungen) nicht zu berücksichtigen sind. Die genannten Bestimmungen sind zwar teilweise noch nicht in Kraft gewesen, als vorliegend am 6. Juni 2014 die Baugenehmigung erteilt und am 17. August 2015 das errichtete Gebäude vermessen worden ist. Zu diesen Zeitpunkten haben jedoch - wie dem Senatsurteil vom 12. April 2000 (19 N 98.3739 - VGH n.F. 53, 80, juris Rn. 52 ff.) zu entnehmen ist, das auch das Verwaltungsgericht seiner Entscheidung zu Grunde gelegt hat - inhaltsgleiche Bestimmungen gegolten.

#### 47

Zur weiteren Bestimmung des Begriffs der Baukosten in der KVz-Anlage kann auf die Rechtsprechung zur Baugenehmigungsgebühr zurückgegriffen werden, nachdem nicht nur die Vermessungsgebühren, sondern - wie die Tarifstellen unter 2.I.1/1.24 der KVz-Anlage ergeben - auch die Baugenehmigungsgebühren auf der Grundlage der Baukosten und damit auch der Tarifstelle 2.I.1/2.1 der KVz-Anlage festgesetzt werden.

#### 48

Nach dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs vom 20. Juni 1983 (Az. 14 B 80 A. 1243 - BayVBl. 1984 S. 50) ergibt sich aus der Wendung in Tarifstelle 2.I.1/2.1 der KVz-Anlage „... die ... im Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung zur Vollendung des zu genehmigenden Vorhabens erforderlich sind“, dass nicht auf die tatsächlichen Baukosten abzustellen ist, denn im Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung ist das genehmigte Bauwerk noch nicht errichtet. Die tatsächlichen Baukosten entstehen nicht im Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung, sondern erst bei der anschließenden Bauausführung. Nach den Urteilen des Verwaltungsgerichtshofs vom 26. Februar 2003 (Az. 2 B 99.2523, juris Rn. 28 ff. sowie Az. 2 B 00.1313 - juris Rn. 22 ff.) sowie dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs vom 10. April 2006 (15 BV 05.664, juris Rn. 18 ff.) sind für die Höhe der Baukosten grundsätzlich die Angaben maßgebend, die der Bauherr hierzu im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Vorschriften der Bauvorlagenverordnung zu machen hat. Diese Angaben wären überflüssig, wenn für die Gebührenberechnung stets und schematisch auf die statistisch errechneten Baukostenindizes zurückzugreifen wäre. Einer solchen Vorgehensweise widerspräche auch, dass bei der Baukostenermittlung die im Bauvorhaben selbst liegenden besonderen Umstände zu berücksichtigen sind (etwa Untergrundverhältnisse, Grundwasserstand, Grundwasserschutzmaßnahmen, Baumschutzmaßnahmen, Fassadengestaltung, Dachgestaltung, verwendete Baumaterialien, Innenausstattung, kostengünstige Vertragsgestaltung bei Realisierung gleichartiger Bauvorhaben usw.). Nur dann, wenn Angaben des Bauwerbers über die Baukosten fehlen oder wenn im Rahmen dieser Angaben die Baukosten so niedrig beziffert werden, dass sie unter Zugrundelegung der konkreten Umstände keinen realistischen Bezug mehr zu den objektiv erforderlichen Baukosten aufweisen (im U.v. 10.4.2006, Rn. 18, wird ausgeführt, mehr als eine Plausibilitätsprüfung sei in diesem Zusammenhang nicht veranlasst), kann auf einen Baukostenindex zurückgegriffen werden. Der Beklagte leitet zwar im Schriftsatz vom 21. Dezember 2016 eine regelhafte Heranziehung der gewöhnlichen Herstellungskosten daraus ab, dass die Einschränkung der Heranziehung der gewöhnlichen Herstellungskosten durch das Wort „hilfsweise“ in § 6 Abs. 1 Halbs. 2 GebOVerM lediglich wegen der Fälle vorgenommen worden sei, in denen kein Baugenehmigungsverfahren vorangegangen ist. Der Beklagte belegt diese Darlegung jedoch nicht, setzt sich nicht mit der erwähnten obergerichtlichen Rechtsprechung auseinander, nach der diese Einschränkung eingefügt worden ist, und legt auch keine überzeugenden Gründe dafür dar, dass die von ihm favorisierte Lösung den Allgemeininteressen (zu denen nicht nur die Arbeitsökonomie der Vermessungsverwaltung gehört, vgl. Nr. 2) eher entspreche. Das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 17. Mai 2000 (Az. M 31 K 98.4989) und das Urteil des Verwaltungsgerichts Würzburg vom 17. Januar 2001 (Az. W 6 K 00.1226) vermögen die Auffassung des Beklagten bereits deshalb nicht zu stützen, weil bei ihrem jeweiligen Erlass § 6 GebOVerM noch in einer Fassung gegolten hat, die lediglich „die Baukosten“ zur Grundlage der Gebührenberechnung gemacht und den Satzteil „hilfsweise die gewöhnlichen Herstellungskosten“ noch nicht enthalten hat. Dieser Satzteil, durch den die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs aufgegriffen worden ist, hat erst in die Fassung vom 15. Januar 2009 (GVBl S. 14) Eingang gefunden.

#### 49

Bei Anwendung dieser Maßstäbe (denen die Überlegung der Klägerseite und des Verwaltungsgerichts entspricht, ausweislich § 6 Abs. 1 GebOVerM seien die gewöhnlichen Herstellungskosten nur hilfsweise zugrunde zu legen) sind vorliegend die Vermessungskosten auf der Grundlage von Baukosten i.H.v.

12.185.600,00 EUR zu berechnen. Die (nicht tragende) Ausführung in der angefochtenen Entscheidung des Verwaltungsgerichts, bei der nach dem erstinstanzlichen Urteil erneut vorzunehmenden Verbescheidung könne der Beklagte auch die im Bauverlauf erfolgte Steigerung der Baukosten oder die in der Schlussrechnung genannten Baukosten zu Grunde legen (UA Bl. 13), ist unzutreffend. Solche der Baugenehmigung nachfolgenden Entwicklungen können (wie auch das Verwaltungsgericht an anderer Stelle - UA Bl. 10/11 - erkennt) bereits wegen der Unvereinbarkeit mit dem entscheidungserheblichen Zeitpunkt nichts zur Bestimmung der maßgeblichen Baukosten beitragen; sie können lediglich Anhaltspunkte für andere Sachfragen liefern (etwa für die Art des Bauvorhabens, vgl. u.).

#### **50**

Der Betrag von 12.185.600,00 EUR ist dem Klägervorbringen im verwaltungsgerichtlichen Verfahren zufolge (Anl. K 3 zum Schriftsatz v. 5.11.2015) in einer Baukostenaufstellung vom 19. Mai 2014 genannt, die von der Klägerseite eingereicht worden sei, nachdem die Baugenehmigungsbehörde gerügt hatte, die angegebenen Baukosten lägen deutlich unter den Baukosten vergleichbarer Vorhaben, und eine Kostenaufstellung gemäß DIN 276 („Kosten im Hochbau“) einschließlich der Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) gefordert hatte. Der Beklagte hat zwar mit Schriftsatz vom 14. Juli 2016 eingewandt, diese Aufstellung sei in den Baugenehmigungsakten nicht enthalten. Hierauf kommt es jedoch nicht an, weil sich der Betrag von 12.185.600,00 EUR lediglich dadurch von dem unstreitig - gem. § 9 Satz 3 der Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen vom 10. November 2007 (GVBl. S. 792, BayRS 2132-1-2-B - BauVorIV) - in der Baubeschreibung zum Bauantrag vom 26. Februar 2014 genannten Netto-Baukostenbetrag von 10,24 Mio. EUR unterscheidet, dass er - wie in der Tarifstelle 2.1.1/2.1 der KVz-Anlage vorgesehen - auch die Umsatzsteuer einbezieht (nach Nr. 11.2.2 der KBek v. 20.8.2015, Az. 74-VM 1018-1/3, FMBl. S. 190, sind Bemessungsgrundlage der Umsatzsteuer 80% der Gebühren u.a. nach § 6 GebOVerM).

#### **51**

Die Baugenehmigungsbehörde hat angenommen, die von der Klägerseite genannten (und - gem. dem Klägervorbringen - auf die behördliche Beanstandung v. 16.5.2014 hin wiederholten) Baukosten seien unplausibel und ohne realistischen Bezug zu den objektiv erforderlichen Baukosten. Da trotz Nachfrage der Baugenehmigungsbehörde eine überzeugende Plausibilisierung nicht erfolgt ist, hat sich die Behörde bei der Festsetzung der Baugenehmigungsgebühr an den im Baukostenindex des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern GmbH (Stand 12/2015) für Hotels und für Tiefgaragen (die Tiefgarage nimmt etwa  $\frac{1}{4}$  des Bruttorauminhalts ein) aufgeführten Baukosten pro Kubikmeter orientiert und die Baugenehmigungsgebühr auf der Grundlage von Baukosten i.H.v. 26.836.984,00 EUR festgesetzt. Nachdem sich die Klägerseite dagegen gewandt hatte, dass nach der Gebäudeerrichtung die Vermessungsgebühr auf derselben Grundlage berechnet worden war, und zur Begründung auf die Schlussrechnung vom 21. September 2015 über eine Gesamtsumme von 15.806.361,94 EUR (ohne USt 13,2 Mio. EUR) verwiesen hatte, hat der Beklagte die Authentizität dieser Schlussrechnung infrage gestellt.

#### **52**

Die klägerseitig genannten Baukosten sind jedoch nicht unplausibel; sie tragen lediglich den Besonderheiten der Baumaßnahme Rechnung. Somit fehlt es an der Voraussetzung, unter der gem. § 6 Abs. 1 GebOVerM „hilfsweise die gewöhnlichen Herstellungskosten“ zugrunde gelegt werden können.

#### **53**

Im Berufungsverfahren hat die Klägerseite dargelegt (Schriftsatz v. 16.4.2019), das Bauvorhaben stelle kein typisches Hotel dar; atypische Umstände hätten zu der Baukostenreduzierung geführt. Das vorliegende „Hotel“ sei individuell für den künftigen Betreiber, die B. AG, konzipiert worden. Es diene dazu, kurzzeitig in M. anwesende Mitarbeiter der B. AG, aber auch Mitarbeiter von Kooperationsunternehmen und Geschäftspartner unterzubringen. Insbesondere gehörten zu diesem Nutzerkreis Auszubildende, die verschiedene Unternehmensbereiche des B.-Konzerns kennenlernten und sich hierzu temporär in M. aufhielten. Es erfolge keine Vermietung von „Hotelzimmern“ an Dritte oder Touristen. Mit dem Betrieb des Gebäudes würden keine repräsentativen Zwecke, wie etwa Veranstaltungen, Kongresse u.ä. verfolgt, auch würden dort keine „höhergestellten“ Geschäftspartner untergebracht. Das Gebäude besitze eine einfache und unauffällige Architektur. Es sei nicht darauf angelegt, als Hotel oder als zum B-Unternehmen gehörig erkannt zu werden. Das Gebäude sei deshalb einfach und funktional gehalten. Dies habe zwangsläufig zu einer Abweichung der Ausführungsstandards gegenüber einem üblichen Hotel und zu entsprechenden

Auswirkungen auf die Höhe der Baukosten geführt. Im Weiteren werden im Schriftsatz vom 16. April 2019 die Abweichungen von den Baustandards eines normalen Hotels im Einzelnen dargelegt.

#### 54

Mit den Ausführungen im Schriftsatz vom 16. April 2019 (sowie dem anliegenden Bildmaterial) werden besondere Umstände dargelegt, die im Bauvorhaben selbst liegen und somit nach der Intention der Gebührenbestimmungen Berücksichtigung finden sollen. Diese Darlegungen sind in vollem Umfang plausibel und erklären die Differenz zwischen den von der Klägerseite angegebenen Baukosten und den Baukosten bei Anwendung des von der Baugenehmigungsbehörde herangezogenen Baukostenindex. Demzufolge handelt es sich bei dem als „Hotel“ bezeichneten Bauvorhaben um ein Gebäude, das im Wesentlichen eine Arbeitnehmerunterkunft darstellt. Der Beklagte hat hinsichtlich der im Klägerschriftsatz vom 16. April 2019 dargelegten vielfältigen Abweichungen von den Baustandards eines Hotels nichts Durchgreifendes eingewendet (er bezweifelt lediglich einen kleinen Teil dieser Darlegungen, indem er die Relevanz der Medieneinrichtung in den Konferenzbereichen und der KÜcheneinrichtung in den Gastronomiebereichen für die Baukosten infrage stellt) und auch die nunmehr vorgetragene Funktion des Bauvorhabens nicht in Abrede gestellt. Eine Änderung des Bauvorhabens oder seiner Zweckbestimmung während des Baugenehmigungsverfahrens oder während der Errichtung wird vom Beklagten nicht behauptet; es sind auch keine Anhaltspunkte ersichtlich, die hierfür sprechen (weshalb der Begriff „Baukostenreduzierung“ im Klägerschriftsatz v. 16.4.2019 verfehlt ist; offensichtlich soll hiermit lediglich die Differenz zu den behördlich angenommenen Baukosten angesprochen werden). Im Übrigen ist bereits dem Beklagten Schriftsatz vom 21. Dezember 2016 zu entnehmen, dass auch die Baubehörde aufgrund der Bauvorlagen nicht von einem Hotel, sondern von einem sog. Boardinghouse ausgegangen ist ([https:// ... „... Zuhause auf Zeit ... vor allem von Firmen genutzt, die über längere Zeit Mitarbeiter für bestimmte Projekte in andere Städte entsenden ...“](https://...)) und diese Einschätzung lediglich wegen der klägerseitigen Aufrechterhaltung des (offensichtlich zur Vermeidung von Bezeichnungen wie Arbeiterwohnheim o.ä. gewählten) Begriffs „Hotel“ nicht weiterverfolgt hat. Der einer Arbeitnehmerunterkunft nahekommende Charakter des Bauvorhabens wird auch durch die Baukostenangabe von 13 Mio. EUR im Vorbescheidsverfahren unterstützt. Schließlich spricht auch die Schlussrechnung vom 21. September 2015 für diesen bescheideneren Vorhabenscharakter. Die mit dieser Schlussrechnung abgerechneten tatsächlichen Baukosten sind zwar höher als die im Bauantrag veranschlagten Baukosten. Sie liegen jedoch weitab von dem Betrag, der sich aus dem Baukostenindex bei Zugrundelegung eines Hotels ergibt. Darüber hinaus enthält die Schlussrechnung - was ebenfalls nicht ungewöhnlich ist - einige „Nachträge“ (zusätzlich beauftragte Leistungen). Die vom Beklagten zunächst geäußerten Authentizitätszweifel an der Schlussrechnung sind nicht stichhaltig. Die Schlussrechnung vom 21. September 2015 begründet - im Original vorgelegt - als Privaturkunde den vollen Beweis für die Authentizität der in ihr enthaltenen Erklärungen (vgl. § 416 ZPO; in der mündlichen Verhandlung v. 22.6.2016 vor dem VG hat die Beklagtenvertreterin auf eine Erläuterung des Klägerbevollmächtigten hin erklärt, hinsichtlich der Schlussrechnung würden keine weiteren Nachweise gefordert). Wären die hier genannten Beträge unzutreffend (und höhere zutreffend), würde sich strafbares Verhalten aufdrängen. Derartiges ist allgemein nicht vollkommen auszuschließen, jedoch deuten die vorliegenden Umstände und insbesondere die wirtschaftlichen Dimensionen (einerseits der Klägerin als Unternehmen mit europäischer Bedeutung, des Bauunternehmens und des Bauprojekts und andererseits des vorliegend streitigen Betrages) nicht darauf hin. Zudem handelt es sich bei der Schlussrechnung um ein lebendes Dokument, also um ein Dokument, dem seine bestimmungsgemäße Verwendung im laufenden Geschäftsbetrieb anzusehen ist. Die Schlussrechnung weist handschriftliche Vermerke auf, die erkennen lassen, dass sie durch die Klägerin einer Überprüfung unterzogen, in Teilbeträgen als überhöht bewertet und entsprechend gekürzt worden ist. Nach der klägerseitigen Darlegung der besonderen Umstände der Baumaßnahme im Schriftsatz vom 16. April 2019 hat der Beklagte die anfangs geäußerten Authentizitätszweifel nicht mehr aufrechterhalten.

#### 55

2. Der Beklagte hält gleichwohl an seiner Berufung fest, weil er im Hinblick auf den Arbeitsaufwand der Vermessungsverwaltung die Auffassung vertritt, die von der Baugenehmigungsbehörde einer Baugenehmigungsgebühr - deren Festsetzung bestandskräftig geworden ist - zugrunde gelegten Baukosten seien in jedem Fall auch der Berechnung der Vermessungsgebühren zugrunde zu legen. Dieser Auffassung ist jedoch nicht zu folgen.

#### 56

Der Beklagte benennt weder eine Bestimmung noch eine gerichtliche Entscheidung, die seine Annahme einer derartigen Bindung stützt. Es fehlt an jeglichem Anhaltspunkt für Zweifel an der Auffassung, der Verordnungsgeber habe mit seiner Entscheidung, sowohl der Baugenehmigungsgebühr als auch der Vermessungsgebühr die Baukosten im Sinne der Tarifstelle 2.I.1/2.1 der KVz-Anlage zugrunde zu legen, sowohl der Baugenehmigungsbehörde als auch der Vermessungsbehörde die Prüfung auferlegt, welche Kosten (einschließlich USt) am Ort der Bauausführung im Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung zur Vollendung des zu genehmigenden Vorhabens erforderlich sind, also eine Bindung der Vermessungsbehörde an das Ermittlungsergebnis der Baugenehmigungsbehörde gerade nicht vorgesehen.

#### **57**

Diese Auffassung steht in Übereinstimmung mit dem übergreifenden Rechtsgrundsatz (vgl. Rennert in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 121 Rn. 17), dass in Bestandskraft bzw. Rechtskraft grundsätzlich nur der Tenor einer Entscheidung (wie hier die Festsetzung der Baugenehmigungsgebühr) erwächst, nicht aber die Beantwortung einer Vorfrage (wie diejenige nach den Baukosten als Berechnungsgrundlage gem. Tarifstelle 2.I.1/2.1 der KVz-Anlage). Der Gesetzgeber kann für spezielle Fälle zwar eine Feststellungsbindung anordnen. So bestimmt beispielsweise § 23 BDG, dass die tatsächlichen Feststellungen eines rechtskräftigen Urteils u.a. im Straf- oder Bußgeldverfahren im Disziplinarverfahren bindend sind. Selbst hier sind aber offenkundig unrichtige Feststellungen nicht zugrunde zu legen (st. Rspr. des BVerwG, zuletzt B.v. 18.09.2017 - 2 B 14.17 - juris Rn. 8). Für die Vermessungsgebühr ist eine bindende Wirkung der Baukosten-Annahme im Baugenehmigungsverfahren nicht angeordnet worden. Bei dieser Sach- und Rechtslage kommt es nicht mehr darauf an, ob es (wie der Beklagte meint) der Klägerseite - der im Rahmen der Festsetzung der Baugenehmigungsgebühr die zugrunde gelegte Baukostensumme nicht mitgeteilt worden ist und bei der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung die Durchführung des Bauprojekts im Vordergrund gestanden und eine Anfechtung der Baugenehmigung (und sei es auch nur wegen der Baugenehmigungsgebühren) eher fern gelegen hat - angesichts der Vorgaben für die Berechnung der Baugenehmigungsgebühren klar sein musste, dass in etwa das Doppelte der von ihr angegebenen Baukosten zugrunde gelegt worden ist. Zweifellos entspricht es der Verfahrensökonomie, in einem behördlichen oder gerichtlichen Verfahren Feststellungen zu Vorfragen zu übernehmen, die in einem anderen derartigen Verfahren auf der Grundlage identischer Maßgaben ermittelt worden sind, und sind die vorliegend anzuwendenden Bestimmungen auf eine derartige Kongruenz angelegt. Der Normgeber hat das Kongruenz-Ziel jedoch - wie ausgeführt - aus guten Gründen nicht in der Weise verabsolutiert, dass er eine Bindung der Vermessungsverwaltung an die der Baugenehmigung zugrunde gelegten Baukosten festgelegt hätte. Substantiierten Einwendungen gegen zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung angenommene Baukosten muss daher Rechnung getragen werden. Die vom Beklagten für seine gegenteilige Auffassung in Bezug genommene Vorgabe in Nr. 12.1.4 Satz 1 der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 14. Oktober 1985 Nr. IZ6-1052-20/12 über den Vollzug des Kostengesetzes (Kosten - Gebühren und Auslagen - in Bausachen, MABl. S. 630), derzufolge dann, wenn sich nach Vollendung des Bauvorhabens herausstellt, dass die der Gebührenberechnung zugrunde gelegten Baukosten höher oder niedriger als die tatsächlichen Baukosten waren, die Kostenentscheidung nicht mehr zu ändern ist, stellt keine Rechtsvorschrift dar; vor allem aber betrifft sie die vorliegende Fragestellung nicht.

#### **58**

Der Berücksichtigung der Besonderheiten, die eine Abweichung von dem im Baukostenindex der Baugenehmigungsbehörde angeführten Bauvorhabens-Typus begründen, steht auch nicht entgegen, dass die klägerseitige Darlegung dieser Besonderheiten erst im Berufungsverfahren (auf Anregung des Senats hin) erfolgt ist. Die Anwendbarkeit einer Verfahrensvorschrift, derzufolge verspätetes Vorbringen unberücksichtigt bleiben kann, ist weder vom Beklagten noch vom Verwaltungsgericht vertreten worden und auch sonst nicht ersichtlich. Hier liegt mit der Schlussrechnung überdies ein Anhaltspunkt für den besonderen Vorhabenscharakter vor, der im Baugenehmigungsverfahren noch nicht hat vorgetragen werden können.

#### **59**

3. Im Ergebnis des Berufungsverfahrens verbleibt es bei der vom Verwaltungsgericht tenorierten Reduktion.

#### **60**

Zunächst belaufen sich die auf der Grundlage von Baukosten i.H.v. 12.185.600,00 EUR zu berechnenden (vgl. Nr. 1) Vermessungskosten auf 8.121,60 EUR (2.850,00 EUR gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 GebOVerm sowie 3

× 1.400,00 EUR gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 GebOVerM zzgl. 1.071,60 EUR USt auf der Basis von 80% der Gebühr). Demzufolge wären die festgesetzten Vermessungskosten von 17.798,40 EUR um 9.676,80 EUR zu verringern.

#### **61**

Diese Reduktion ginge jedoch angesichts des dem Gerichtsverfahren zugrunde liegenden Klagebegehrens zu weit. Aufgrund des Klageantrags, dem ausweislich der Klagebegründung (jedoch entgegen der Rechtslage, vgl. Nr. 1) die in der Schlussrechnung genannten Baukosten zugrunde liegen, ist eine Kostenfestsetzung i.H.v. 9.734,40 EUR Gebühr unstrittig (eine Gebühr i.H.v. 8.450,00 EUR zzgl. Mehrwertsteuer auf 80% des Gebührenbetrages i.H.v. 1.284,40 EUR; bei dem in der Klagebegründung genannten Betrag von 1.284,14 EUR liegt ein offensichtliches Schreibversehen vor). Die Gebührenfestsetzung ist insoweit bestandskräftig geworden. Im Gegensatz zum Hauptantrag (Nr. 1) benennt der hilfsweise gestellte Verbescheidungsantrag (Nr. 2) zwar den unstrittig gestellten Betrag nicht ausdrücklich, jedoch ist der Klagebegründung unzweideutig zu entnehmen, dass der Hilfsantrag betragsmäßig nicht weiter geht als der Hauptantrag und nur gestellt worden ist, um einer Klageabweisung für den Fall zu entgehen, dass das Verwaltungsgericht die unterschiedlichen Berechnungsmöglichkeiten bei der Gebührenfestsetzung als Ermessensspielraum des Beklagten bewertet. Das Verwaltungsgericht ist zu Recht nicht über das in dieser Weise beschränkte Klagebegehren hinausgegangen und hat eine Reduktion in Höhe der allein streitigen Differenz (aus den festgesetzten Kosten und den unstrittigen Kosten) i.H.v. 8.064,00 EUR tenoriert.

#### **62**

Die Reduktion der Vermessungsgebühr ist dem Beklagten nicht in Form einer Festsetzungsverpflichtung aufzuerlegen. Nachdem nur der Beklagte Berufung gegen das verwaltungsgerichtliche Urteil eingelegt hat, deshalb die verwaltungsgerichtliche Abweisung des in erster Linie von der Klägerseite geltend gemachten Verpflichtungsbegehrens rechtskräftig ist und die vom Verwaltungsgericht ausgesprochene (dem Hilfsantrag entsprechende) Verpflichtung des Beklagten, über eine Reduzierung der Kostenrechnung unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts zu entscheiden, für den Beklagten günstiger ist als dessen Verpflichtung zu einer bestimmten Gebührenfestsetzung (ein minus gegenüber letzterer, vgl. § 173 VwGO, § 264 Nr. 2 ZPO sowie Rennert in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 91 Rn. 14), ist die verwaltungsgerichtliche Verpflichtung des Beklagten, über eine Reduzierung der Kostenrechnung im Umfang von 8.064,00 EUR (etwa nach Art. 12 Abs. 2 KG) unter Beachtung der Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichtshofs zu entscheiden, aufrecht zu erhalten.

#### **63**

Der Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens (§ 154 Abs. 2 VwGO).

#### **64**

Die Revision war nicht zuzulassen, weil keiner der Zulassungsgründe des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt. Die Rechtssache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung i.S.d. § 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO. Der Begriff der grundsätzlichen Bedeutung erfordert insbesondere, dass die Rechtssache eine konkrete Rechtsfrage aufwirft, deren - ggf. erneute oder weitergehende - Klärung im Revisionsverfahren zur Erhaltung der Einheitlichkeit der Rechtsprechung oder zur Weiterentwicklung des Rechts geboten ist, weil sie in Rechtsprechung und Literatur streitig ist (Klärungsbedürftigkeit, vgl. Kraft in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 132 Rn. 14 ff.). Den Ausführungen zu Nr. 1 ist zu entnehmen, dass die vom Beklagten favorisierte generelle Übernahme der Baukosten, die die Baugenehmigungsbehörde der Berechnung der Baugenehmigungsgebühr zugrunde gelegt hat, als Grundlage der Vermessungsgebühr weder in den geltenden Vorschriften noch in der hierzu ergangenen Rechtsprechung eine Grundlage hat und dass das Fehlen der vom Beklagten vertretenen Bindung an die Grundlage der Baugenehmigungsgebühren in Übereinstimmung mit grundlegenden Rechtsprinzipien steht. Den Ausführungen des Beklagten ist darüber hinaus kein Hinweis auf eine gerichtliche Entscheidung oder Literaturäußerung zu entnehmen, die seine Auffassung stützen würde.