Titel:

Gebühren für die Vermessung und katastertechnische Behandlung eines Neubaus

Normenketten:

BayVermKatG Art. 8 Abs. 3, Art. 14 Abs. 2

BayVermGebO § 6 Abs. 1

VwGO § 60 Abs. 2 S. 4

Leitsätze:

1. Maßgeblich zur Bestimmung des Begriffs der Baukosten in Nr. 2.I.1/ 2.1. der Anlage zum Kostenverzeichnis sind die Kosten, die im Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung bzw. der Anzeige des Bauvorhabens zur Vollendung des Vorhabens erforderlich sind. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

2. Grundsätzlich sind für die Bestimmung der Baukosten die Angaben maßgebend, die der Bauherr hierzu im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Vorschriften der Bauvorlagenverordnung gemacht hat (vgl. VGH München, BeckRS 2020, 12007 Rn. 48). (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Gebührenberechnung, Ermittlung auf der Grundlage der gegenüber der Baubehörde angegebenen Baukosten, Plausibilitätsprüfung der Angaben durch die Vermessungsbehörde, Vermessungskosten, Gebäudeeinmessung, Neubau

Fundstelle:

BeckRS 2020, 18413

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kosten des Verfahrens hat der Kläger zu tragen.

III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich gegen eine Kostenrechnung des Vermessungsamts für eine Gebäudeeinmessung anlässlich des Neubaus eines Einfamilienhauses.

2

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. * Gemarkung *. Auf diesem Grundstück errichtete er ein (nicht unterkellertes) Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage.

3

Mit Schreiben vom 27. März 2017 informierte die zuständige Baubehörde das Vermessungsamt über das geplante Vorhaben und teilte mit, dass dieses von der Genehmigungspflicht freigestellt sei. In der Baubeschreibung sei eine Baukostensumme von 510.007,40 EUR angegeben worden. Eine Überprüfung der Baukostensumme habe durch die Baubehörde nicht stattgefunden.

4

In der Baubeschreibung zum Bauantrag vom 11. März 2017 wurden unter der Rubrik „Baukosten“ Gesamtkosten für das Bauvorhaben in Höhe von 510.007,40 EUR angegeben, die sich aus Kosten für das zu errichtende Wohnhaus (Grundfläche 217,27 m²; Rauminhalt 1216,23 m³, Kosten von 380 EUR je m³) in Höhe von 462.167,40 EUR und einer Garage (Grundfläche 78,70 m²; Rauminhalt 239,20 m³, Kosten von 200,00 EUR je m³) zusammensetzen. Die Baubeschreibung wurde von der ausführenden Baufirma verfasst und vom Kläger am 14. März 2017 unterschrieben.

5
Nach Fertigstellung der Baumaßnahme wurde die Veränderung am Gebäudebestand durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung im Dezember 2019 vermessungstechnisch erfasst und die Änderungen im Liegenschaftskataster fortgeführt. Die Veränderungen wurden im Fortführungsriss 605 der Gemarkung * dokumentiert.

6
Auf der Basis der vom Kläger gegenüber der Baubehörde mitgeteilten Baukostensumme wurde am 10. März 2020 die streitgegenständliche Kostenrechnung in Höhe von 1.670,40 EUR erstellt. Bezüglich der Gebührenermittlung wird ausgeführt, die Kostenrechnung beruhe auf § 6 Abs. 1 GebOVerm. Nach dieser Vorschrift sei für die Gebäudeeinmessung (Neubau, An- oder Umbau) eine Gebühr nach den Kosten der Baumaßnahme (Baukosten über 500.000 EUR bis 1 Mio. EUR) in Höhe von 1.450,00 EUR zuzüglich 19% Umsatzsteuer aus der Bemessungsgrundlage von 1.160,00 EUR (80% aus 1.450,00 EUR gemäß § 11 Abs. 1 GebOVerm) angesetzt worden.

7
Mit Schreiben vom 8. April 2020 erhob der Kläger gegen die Kostenrechnung vom 10. März 2020 Klage. Das Schreiben, das ausweislich des auf dem Briefumschlag aufgebrachten Versendevermerks am 11. April 2020 als Einschreiben bei der Post aufgegeben wurde, ging beim Verwaltungsgericht Augsburg am 20. April 2020 ein.

8
Der Kläger beantragt,

9
die Kostenrechnung vom 10. März 2020 aufzuheben, soweit diese einen höheren Betrag als 1.140,48 EUR ansetzt.

10
Er führt aus, der Gebührenbescheid sei ihm am 15. März 2020 zugegangen. Die Bemessungsgrundlage in Höhe von 540.000 EUR zur Erhebung des Gebührenansatzes sei falsch, da lediglich Baukosten in Höhe von 399.841,75 EUR angefallen seien. Gemäß Bauvertrag der bauausführenden Firma hätten die Kosten für das Bauvorhaben für Wohnhaus incl. Garage ohne Kosten für Sanitär und Bodenbeläge 294.841,75 EUR betragen. Zu diesem Betrag seien Eigenleistungen für Malerarbeiten in Höhe von geschätzten 3.000,00 EUR und für Bodenbeläge in Höhe von geschätzten 20.000,00 EUR sowie die komplette Sanitärinstallation incl. Solarthermie in Höhe von 82.000,00 EUR hinzuzurechnen, was zu Baukosten in Höhe von 399.841,75 EUR führe. Die im Bauantrag von der Baufirma angegebenen Schätzkosten von 550.000,00 EUR seien rein fiktiv und beruhten auf Quadratmeterkosten, die ohne Einbeziehung des Bauvertrags mit der Wohnfläche multipliziert worden seien. Die Baukosten seien nicht kleingerechnet worden, die tatsächlich an die Baufirma gezahlten Kosten hätten nach Abzug der Eigenleistungen lediglich 250.557,01 EUR brutto betragen. Zuzüglich der anzurechnenden Eigenleistungen habe somit die Baukostenbruttosumme 399.841,75 EUR betragen, was mit mehr als 150.000,00 EUR unter den fiktiven Kosten von 550.000,00 EUR liege.

11
Im Klageverfahren legte der Kläger den am 17. Januar 2017 unterzeichneten Bauvertrag zwischen dem Kläger und dem ausführenden Bauunternehmen bezüglich des Neubaus eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage mit einem vorläufigen Gesamtbetrag von 294.841,75 EUR und bezüglich der Sanitärkosten einen Verbrauchervertrag über Bauleistungen zu einem Bruttofestpreis von 82.000,00 EUR vor.

12
Der Beklagte beantragt,

13
die Klage abzuweisen.

14
Aus Art. 8 i.V.m. Art. 12 des Vermessungs- und Katastergesetzes (VermKatG) erfolge die Einmessung der Gebäudeveränderungen von Amts wegen. Die Gebühren und Auslagen für die katastertechnische

Behandlung der Gebäudeveränderungen schulde nach Art. 14 Abs. 2 VermKatG derjenige, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit Gebäudeeigentümer sei. Gemäß § 6 der Verordnung über die Benutzungsgebühren der Unteren Vermessungsbehörden (GebOVerm) würden Gebühren für die Vermessung und katastertechnische Behandlung von Gebäudeveränderungen erhoben. Die Höhe der Gebühr bemesse sich nach der Höhe der Baukosten. Gemäß Nr. 2.I.1/2.1 der Anlage zum Kostenverzeichnis sei von den Baukosten einschließlich Umsatzsteuer auszugehen, die am Ort der Bauausführung im Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung zur Vollendung des zu genehmigenden Vorhabens erforderlich seien. Hierbei komme es auf die erforderlichen und nicht auf die tatsächlichen Baukosten an. Dies werde durch Nr. 2.I.1/2.1 Satz 2 der Anlage zum Kostenverzeichnis bekräftigt, wonach Einsparungen durch Eigenleistungen nicht zu berücksichtigen seien. Maßgeblich seien vielmehr die für ein Bauvorhaben normalerweise anfallenden Baukosten. Bei den Baukosten, die der Berechnung der Vermessungsgebühr nach § 6 GebOVerm zugrunde zu legen seien, handle es sich um eine objektive bzw. objektiv bestimmbare Größe mit der Folge, dass eine subjektive Bestimmung von Bauherrenseite grundsätzlich zurückzutreten habe. Der Beklagte habe bei der Erstellung der Kostenrechnung die vom Landratsamt * mitgeteilte Baukostensumme in Höhe von 510.007,40 EUR als Grundlage für die Gebührenberechnung verwendet. Für den Beklagten habe es keinen Grund gegeben, die vom Landratsamt * mitgeteilte Baukostensumme anzuzweifeln.

15
Bezüglich des weiteren Vorbringens der Beteiligten und der Einzelheiten im Übrigen wird auf die beigezogene Behördenakte, die Gerichtsakte und das Protokoll über die mündliche Verhandlung verwiesen.

Entscheidungsgründe

16
1. Die Klage ist zulässig.

17
Der streitgegenständliche Kostenbescheid vom 10. März 2020 wurde dem Kläger nach eigenen Angaben am 15. März 2020 zustellt. Da der Bescheid eine ordnungsgemäße Rechtsbehelfsbelehrung:enthielt, war die Klage nach § 58 Abs. 1, § 74 Abs. 1 Satz 2 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) innerhalb eines Monats nach Zustellung des Bescheids beim Verwaltungsgericht zu erheben. Die vom Kläger mit Schriftsatz vom 8. April 2020 eingereichte Klage ist allerdings erst am 20. April 2020 und somit nicht innerhalb der einmonatigen Klagefrist beim Verwaltungsgericht eingegangen. Die Klageerhebung erfolgte damit nicht fristgemäß.

18
Dem Kläger ist jedoch gemäß § 60 Abs. 2 Satz 4 VwGO Wiedereinsetzung in die versäumte Klagefrist von Amts wegen zu gewähren. Hierfür ist dann Raum, wenn Tatsachen, die eine Wiedereinsetzung rechtfertigen könnten, offenkundig oder sonst glaubhaft sind und die versäumte Rechtshandlung nachgeholt ist. Diese Voraussetzungen liegen hier vor, da der Kläger ausweislich des die Klageschrift enthaltenden Briefumschlages und des darauf aufgeklebten Postwertzeichens dieses Schriftstück mit Einschreiben am 11. April 2010 bei der D. P. AG aufgegeben hat. Bei normalen Postlaufzeiten, die von der D. P. AG auf ihrer Internetseite bei Einschreiben mit „E + 1 (1 Tag nach Einlieferung)“ angegeben wird, hätte die Klageschrift bereits am Montag, den 14. April 2020, bei Gericht eingegangen sein müssen. Selbst unter Berücksichtigung von gewissen Verzögerungen wegen der Osterfeiertage konnte der Kläger davon ausgehen, dass der Klageschriftsatz bei normalem Postlauf fristgerecht beim Gericht eingegangen wäre. Dass die Klageschrift tatsächlich erst am 20. April 2020 bei Gericht eingegangen ist, kann dem Kläger daher nicht zum Nachteil gereichen.

19
2. Die zulässige Anfechtungsklage ist nicht begründet. Der angefochtene Bescheid ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Maßgeblich für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit des streitgegenständlichen Kostenbescheids ist, da es sich vorliegend um eine Anfechtungsklage handelt (§ 42 Abs. 1 1. Alt. VwGO), die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Behördenentscheidung. Das Gericht überprüft die behördliche Entscheidung unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Situation, wie sie sich zu diesem Zeitpunkt für die Behörde dargestellt hat.

20

a) Rechtsgrundlage der streitgegenständlichen Gebührenforderung ist Art. 14 des Gesetzes über die Landvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG) i.V.m. § 6 Abs. 1 der Verordnung über die Benutzungsgebühren der unteren Vermessungsbehörden (GebOVerm). Gemäß Art. 14 Abs. 2 VermKatG werden für die Vermessung und katastertechnische Behandlung von Gebäudeveränderungen sowie für die in Verbindung damit notwendig werdenden Grenzfeststellungen Gebühren und Auslagen erhoben. Zu den Veränderungen im Bestand der Gebäude gehören nach Art. 8 Abs. 3 VermKatG unter anderem auch Neubauten wie im vorliegenden Fall.

21
§ 6 Abs. 1 GebOVerm bestimmt, dass den Gebühren für die Vermessung und katastertechnische Behandlung von Gebäudeveränderungen die Baukosten der Gebäudeveränderung gemäß Nr. 2.I.1/ 2.1 der Anlage zum Kostenverzeichnis, hilfsweise die gewöhnlichen Herstellungskosten, zugrunde gelegt werden. Gemäß Nr. 2.I.1/ 2.1. der Anlage zum Kostenverzeichnis sind Baukosten Kosten (inkl. Umsatzsteuer), die am Ort der Bauausführung im Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung zur Vollendung des zu genehmigenden Vorhabens erforderlich sind. Einsparungen wegen Eigenleistungen (Material und Arbeit) bleiben unberücksichtigt.

22
b) Zur Bestimmung des Begriffs der Baukosten in Nr. 2.I.1/ 2.1. der Anlage zum Kostenverzeichnis kann auf die Grundsätze zurückgegriffen werden, die nach der Rechtsprechung für die Ermittlung der Baugenehmigungsgebühr entwickelt wurden (BayVGH, U.v. 20.5.2020 - 19 BV 16.2449 - juris Rn. 47). Maßgeblich sind somit die Kosten, die im Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung bzw. der Anzeige des Bauvorhabens zur Vollendung des Vorhabens erforderlich sind. Auf die tatsächlichen Baukosten kann in diesem Zusammenhang nicht abgestellt werden, da das Bauwerk im Zeitpunkt der Genehmigung bzw. der Anzeige noch nicht errichtet wurde. Eine Gebührenberechnung erweist sich daher nicht als unrichtig, wenn nach Vollendung des Bauvorhabens feststeht, dass die tatsächlich entstandenen Baukosten höher oder niedriger waren als die der Kostenentscheidung zugrunde gelegten Baukosten (vgl. hinsichtlich der Baugenehmigungsgebühr BayVGH, B.v. 16.6.1998 - 15 ZB 18.887 - juris Rn. 2).

23
Grundsätzlich sind für die Bestimmung der Baukosten die Angaben maßgebend, die der Bauherr hierzu im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Vorschriften der Bauvorlagenverordnung gemacht hat (BayVGH, U.v. 13.2.2003 - 2 B 99.2523 - juris Rn. 28ff; BayVGH, U.v. 20.5.2020 - 19 BV 16.2449 - juris Rn. 48).). Wenn Angaben des Bauwerbers über die Baukosten fehlen oder wenn im Rahmen dieser Angaben die Baukosten zu niedrig beziffert werden, so dass sie unter Zugrundelegung der konkreten Umstände keinen realistischen Bezug mehr zu den objektiv erforderlichen Baukosten aufweisen, kann auf den Baukostenindex zurückgegriffen werden. Aufgrund der Vielzahl von Verfahren im Bereich der Vermessungsverwaltung ist es grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn der Beklagte hinsichtlich der Gebührenberechnung auf die von der Baugenehmigungsbehörde mitgeteilten Baukosten abstellt. Insbesondere muss der Beklagte diese nicht in jedem Einzelfall nochmal vollständig sachlich und rechnerisch zu überprüfen, wenn er selbst keinerlei Anhaltspunkte dafür hat, dass die mitgeteilte Baukostensumme von vornherein falsch bzw. auch nur bestritten ist (vgl. VG München, U.v. 27.7.2016 - M 23 K 15.4350 - juris Rn. 33). Für die Bestimmung der Baukosten kann die Vermessungsbehörde daher von den Angaben in der Baubeschreibung ausgehen. Mehr als eine Plausibilitätsprüfung ist in diesem Zusammenhang nicht veranlasst.

24
Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze hat der Beklagte die Vermessungsgebühr zutreffend auf der Basis der vom Kläger in der Baubeschreibung zur Bauanzeige vom 11. März 2017 angegebenen Bausumme in Höhe von 510.007,40 EUR festgesetzt. Diese Summe beruhte zwar auf Angaben des beauftragten Bauunternehmens, jedoch hat sich der Kläger diese als Antragsteller und Bauherr durch seine Unterschrift zu eigen gemacht, so dass sie der Berechnung der Vermessungsgebühr zugrunde gelegt werden konnte. Etwas Anderes ergibt sich nicht daraus, dass sich der Kläger bei der Unterzeichnung des Formulars möglicherweise über die Folgen seiner Angaben nicht im Klaren war. Denn es liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn, sich über die Bedeutung seiner Erklärungen zu informieren. Die Fehlinformation seitens des Bauträgers, die Baukostensumme diene nur statistischen Zwecken, wie der Kläger in der mündlichen Verhandlung vortrug, macht die Bemessung der Gebühren auf der Grundlage der

vom Kläger selbst erklärten Baukosten nicht rechtswidrig. Unklarheiten oder Missverständnisse zwischen dem Kläger und dem bauausführenden Unternehmen gehen zu Lasten des Klägers.

25
Der Beklagte konnte die Gebühr auf der Grundlage der eigenen Angaben des Klägers in der Baubeschreibung ermitteln, weil die Gesamtkostensumme objektiv und aus Sicht des Beklagten unter Berücksichtigung der Kostenkennwerte für das vom Kläger durchgeführte Vorhaben plausibel war und für eine weitere Nachprüfung keine Veranlassung bestand. Für Ein- und Zweifamilienhäuser die, wie im Falle des Klägers, nicht unterkellert sind, wird nach den statistischen Kostenkennwerten für Gebäude für das Jahr 2016 bei einer mittleren Ausstattung ein Kostenrahmen von 330 bis 435 EUR pro m³ ausgewiesen, der im Mittel bei 375 EUR pro m³ liegt. Ausgehend von der Berechnungsgrundlage von 380 EUR pro m³ für das Wohngebäude und 200 EUR pro m³ für die Garage bestand für die Vermessungsverwaltung daher kein Anlass, an den ausdrücklich erklärten Angaben des Klägers zu zweifeln. Für den Beklagten ergaben sich auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die mitgeteilte Baukostensumme von vornherein falsch oder auch nur bestritten ist. Nach dem abstrakt-typisierenden Ansatz des Abgabenrechts ist es im Interesse der Gebührengerechtigkeit nicht zu beanstanden, wenn die Vermessungsverwaltung die von der Baugenehmigungsbehörde mitgeteilten Baukosten als Maßstab auch für die Bemessung der Vermessungsgebühren zugrunde legt. Lediglich im Zeitpunkt der Behördenentscheidung offenkundig unrichtigen Feststellungen oder substantiierten Einwendungen gegen die Bemessungsgrundlage muss durch eine eigenständige Prüfung der Baukosten durch die Vermessungsverwaltung Rechnung getragen werden. Diese Voraussetzungen liegen hier jedoch nicht vor, da sich die angegebenen Gesamtkosten in einem Rahmen bewegen, der mit den durchschnittlichen Baukosten für ein Vorhaben wie das des Klägers in Einklang zu bringen ist. Im Rahmen der vom Beklagten lediglich anzustellenden Plausibilitätsprüfung bestand kein Anlass für weitere Ermittlungen.

26
Dass der Kläger die Bauanzeige möglicherweise unter zeitlichem Druck unterschrieb, führt ebenfalls zu keinem anderen Ergebnis. Für den Beklagten ergaben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die vom Kläger selbst unterzeichnete Erklärung nicht den Tatsachen entsprach. Für den Kläger hätte demgegenüber die Möglichkeit bestanden, im Nachgang die Angaben des Entwurfsverfassers zu überprüfen und gegebenenfalls Erklärungen zu den aufgelisteten Kosten einzuholen.

27
c) Da der Beklagte die Gebührenberechnung auf Grundlage der im Baugenehmigungsverfahren erfolgten Baukostenangaben vornehmen konnte, kommt es auf die vom Kläger im Rahmen des Klageverfahrens vorgelegten Kostenberechnungen nicht mehr entscheidungserheblich an.

28
d) Da sich die auf Grundlage von Baukosten in Höhe von 510.007,40 EUR erstellte Gebührenforderung im streitgegenständlichen Kostenbescheid vom 10. März 2020 als rechnerisch richtig erweist - dieses wird vom Kläger im Übrigen auch nicht bestritten - war die Klage abzuweisen.

29
3. Da der Kläger unterlegen ist, hat er die Kosten des Verfahrens zu tragen, § 154 Abs. 1 VwGO.

30
4. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.