

EUROVERMESSUNG

Newsletter 03|07

Baugebührenordnung geändert

Pünktlich zum Weihnachtsfest am 24. Dezember 2006 ist die geänderte Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Bauwesen (Baugebührenordnung BauGebO) in Kraft getreten. Mit dieser Verordnung wurden Anpassungen an den geänderten Prüfumfang in Folge der neuen Bauordnung vorgenommen.



Eine wesentliche Änderung betrifft die Gebühren für Befreiungen vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Die bisherigen Regelungen waren durch Urteile des Oberwaltungsgerichts Berlin im Jahre 2005 für nichtig erklärt worden, da die entsprechende gesetzliche Grundlage nicht vorhanden war. Durch das zweite Änderungsgesetz zum Gebührengesetz vom 6. Juli 2006 wurde dieser Mangel behoben und die Voraussetzung für Änderungen in der Baugebührenordnung geschaffen.

Nunmehr beträgt die Gebühr für eine Befreiung von einem zulässigen Maß der baulichen Nutzung jeweils 10 Prozent vom Wert des Nutzens, der durch die Befreiung in Aussicht steht, mindestens jedoch 664 €. Außerdem wurde eine Kappungsgrenze eingeführt die in Abhängigkeit von der Größe der Baumaßnahme zwischen 0,05 Prozent bis 0,6 Prozent der anrechenbaren Herstellungskosten beträgt.

Der Wert des Nutzens ist auf der Grundlage der Bodenrichtwerte zu ermitteln. Das bedeutet, dass bei Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung zu berechnen ist, um wie viel Quadratmeter das betreffende Baugrundstück größer sein müsste, um dieses Maß einzuhalten. Die so ermittelte Quadratmeterzahl ist mit dem entsprechenden Bodenrichtwert zu multiplizieren und ergibt den Wert des Nutzens.

Beispiel:

Grundstücksgröße:	1000 m ²
Geplante Geschossfläche:	440 m ²
GFZ:	0,44 (zulässig 0,4)
Erforderliche Grundstücksfläche:	$440 / 0,4 = 1100$
Bodenrichtwert:	360 €
Wert des Nutzens:	$360 * 100 = 36.000$ €
Vorläufige Gebühr:	10% von 36,000 € = 3.600 €
Herstellungskosten:	500.000 €
Kappungsgrenze:	0,6% von 500.000 = 3.000 €
Endgültige Gebühr:	3.000 €

Berechnung der Geschossfläche

Auf Grund einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 7. Juni 2006 ist die bisherige Praxis der Geschossflächenberechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen nicht mehr anzuwenden. Bisher wurden in Anlehnung an die Regelungen zu Aufenthaltsräumen in der Bauordnung (§ 48) Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 Meter nicht berücksichtigt. Das Bundesverwaltungsgericht hat jetzt klargestellt, dass Aufenthaltsräume einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind und dieser Berechnungsansatz keiner weiteren Differenzierung zugänglich ist.

Diese Entscheidung ist auch vor dem Hintergrund zu begrüßen, dass für die qualitative und quantitative Ermittlung von Vollgeschoss und Aufenthaltsraum die gleiche Systematik anzuwenden ist.

Die qualitative Feststellung, ob ein Vollgeschoss oder ein Aufenthaltsraum in einem Nicht-Vollgeschoss vorhanden ist, erfolgt auf Grundlage der § 2 bzw. 48 der Bauordnung für Berlin. In beiden Fällen ist Beurteilungskriterium eine bestimmte Fläche mit einer lichten Höhe. Im Falle des § 48 (Aufenthaltsräume) wird diese Fläche noch auf Raumteile über 1,50 beschränkt. Daraus folgt, dass für die Beurteilung in beiden Fällen die Innenmaße zu berücksichtigen sind.

Für die quantitative Berechnung der tatsächlichen Geschossfläche sind die Berechnungsregeln des § 20 BauNVO anzuwenden. Im Falle der Vollgeschosse sind diese nach den Außenmaßen zu ermitteln. Für die Aufenthaltsräume gilt, dass diese einschließlich ihrer Umfassungswände, also auch nach den Außenmaßen mit zu rechnen sind.

Prüfung bautechnischer Nachweise

Nach wie vor bestehen erhebliche Unsicherheiten in der Anwendung der der am 4. November 2006 in Kraft getretenen Bauverfahrensverordnung (BauVerfVO), vor allem welche Unterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen sind. Grundsätzlich sind lediglich die im § 7 BauVerfVO genannten Bauvorlagen einzureichen.



Die bautechnischen Nachweise sind nach § 9 BauVerfVO in einfacher Ausfertigung dem Prüfsachverständigen zur Prüfung vorzulegen. Weitere Ausfertigungen können allerdings vom Prüfer verlangt werden, wenn es für die Prüfung und die Bauüberwachung erforderlich ist. Dieses Nachfordern bezieht sich nicht nur auf komplette Ausfertigungen, sondern es können auch nur Teilunterlagen der bautechnischen Nachweise gefordert werden. Nach abgeschlossener Prüfung werden die geprüfte Ausfertigung der bautechnischen Nachweise einschließlich des Prüfberichts dem Bauherrn zur dauerhaften Aufbewahrung gemäß § 15 Abs. 1 BauVerfVO übergeben.

Nur diese Berichte über die Prüfung bautechnischer Nachweise müssen in den Verfahren nach §§ 64 und 65 der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden.

Neue ÖbVI - Vergütungsordnung

Am 11. März 2007 ist eine neue Verordnung über die Vergütung der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure in Kraft getreten (GVBl. S.111). In der neuen Fassung sind eine Reihe von Strukturänderungen vorgenommen worden. So sind alle Sondertatbestände, die bisher zu Zuschlägen führten, entfallen. Der oftmals umstrittene Gebäudewert wurde als Parameter durch die transparentere Geschossfläche ersetzt. Der konjunkturelle Zuschlag beträgt für die Jahre 2002 bis 2008 rund 1,3 %.

Die vorstehenden Ausführungen können naturgemäß nur allgemeiner Natur sein. Sollten Sie in Einzelfragen noch weiteren Informationsbedarf haben, stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne als Ansprechpartner zur Verfügung.

Dipl.-Ing. Joachim Wanjura

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Von-der-Gablentz-Straße 19
13403 Berlin (Reinickendorf)
Tel (030) 3198 1713
Fax (030) 3198 1714
E-mail: info@eurovermessung.de