



BDVI

Bund der Öffentlich bestellten
Vermessungsingenieure e.V.
Landesgruppe Niedersachsen

Kein Buch mit sieben Siegeln

Kosten für Vermessungsleistungen



Niedersachsen

Leitfaden durch die Kostenstrukturen im Vermessungswesen

Im Oktober 2008 ist eine neue Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen (KOVerm) in Kraft getreten (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt vom 16. September 2008, Seite 280). Das bisherige Aufwandsprinzip der letzten KOVerm hat sich nicht bewährt, da insbesondere kleine Messungen hohe Kosten verursacht haben. Die Kosten sind nun im Wesentlichen pauschaliert, kalkulierbar und damit kundenfreundlicher.

Der BDVI (Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure) Landesgruppe Niedersachsen möchte mit dieser Broschüre Bürgern, Behörden, Freiberuflern anderer Disziplinen wie Architekten und Bauingenieuren, die ständig mit dem Liegenschaftskataster und mit Geobasisinformationen, mit vermessungstechnischen Arbeiten rund um Grundstück und Gebäude zu tun haben, die Möglichkeit geben, die Grundparameter der Vermessungsgebühren zu erkennen und ggfs. abzuschätzen.

Die KOVerm ist eine einheitliche Abrechnungsgrundlage für **Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVI)** und Katasterämter (GLL) gleichermaßen. Auch bei vorherigen Kostenschätzungen sind beide verpflichtet, nach den tatsächlichen Kostenparametern abzurechnen.

Für weitere Fragen steht Ihnen der ÖbVI Ihres Vertrauens gerne zur Verfügung. Sie finden ihn im Branchenbuch oder im Internet unter: www.bdvi-nds.de

Rund ums Grundstück

1

Grenzfeststellung

2

Grundstücksteilung
(mit örtlicher Vermessung)

3

Grundstücksteilung
(ohne örtliche Vermessung)

4

Lageplan
zum Bauantrag / zur Bauanzeige

5

Gebäudevermessung

6

Andere Amtshandlungen

7

Absteckung
des Bauvorhabens

8

ÖbVI-Leistungen

auf einen Blick

◆ Beratung

- als Serviceleistung

◆ Rund ums Grundstück:

- Lagepläne, Geoinformationen
- Grenzfeststellungen
- Teilungsvermessungen
- Baulasten
- Dienstbarkeiten
- Umlegungen
- Flurbereinigungen
- Bebauungspläne
- Digitale Geländemodelle
- Bestandspläne
- Leitungskataster
- Volumenermittlungen
- Wertermittlungen

◆ Rund ums Gebäude:

- Absteckungen
- Controlling
- Gebäudevermessungen
- Flächenaufmaß
- Bescheinigungen gem. NBauO
- Wertermittlungen
- Facility Management

Alle in dieser Broschüre benannten Kosten sind Endkosten, d.h. in der Regel inklusive Nebenkosten, Katastergebühren und Mehrwertsteuer.

Rund ums Grundstück

Karten, Auszüge, Auskunft, Beratung

Bereitstellung von Standardpräsentationen Liegenschaftskarte (ALK) und Liegenschaftsbuch (ALB), Luftbildern, topografischen Karten auf Wunsch in aufbereiteter Form sowie Zugriff auf das Grundbuch.

Beratung über die Qualität und Möglichkeiten der Informationsverarbeitung finden Sie bei Ihrem ÖbVI.

Zu berücksichtigende Kostengrundlagen:

◆ Gebühren nach DIN-Format

- Ggfs. Zeitaufwand für Besorgung, Erarbeitung zusätzlicher Daten
- Katasterunterlagen
- Mehrwertsteuer

Kostenbeispiel

Standardpräsentationen Liegenschaftsbuch, Liegenschaftskarte

Grundgebühr für die Abgabe je Auftrag	12,00 €
Abgabe oder Abruf Liegenschaftsbuch je Flurstück	4,00 €
Abgabe oder Abruf Liegenschaftskarte DIN A4 bis DIN A0	7,00 € bis 34,00 €

Lesebeispiel

1x Liegenschaftsbuch + 1x Liegenschaftskarte DIN-A4
+ MwSt. = € 27,37

Grenzfeststellung

Ist der bestehende Grenzverlauf zwischen Grundstücken unklar, nicht mehr erkennbar oder bislang noch nicht amtlich festgestellt worden ist eine Grenzfeststellung und Abmarkung erforderlich.

Zu berücksichtigende Kostengrundlagen:

- ◆ Anzahl der zu untersuchenden Grenzpunkte
- ◆ Bodenwert
- ◆ Nebenkosten
 - Fahrt- und Reisekosten
 - Auslagen für Vermessungsunterlagen und Vermessungsmaterial
 - Gebühren für Eintragung der Ergebnisse in das Liegenschaftskataster
- ◆ Mehrwertsteuer

Tipp

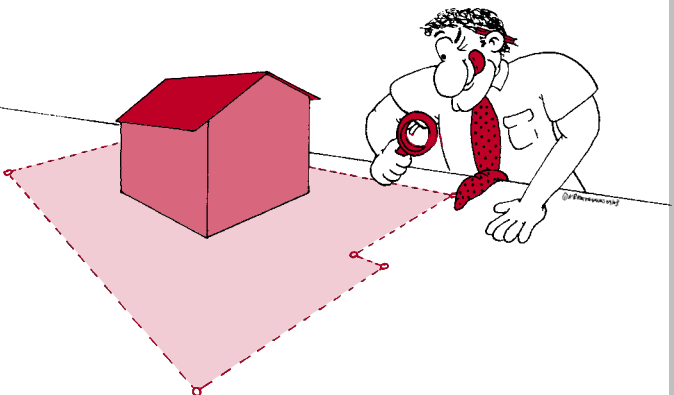
Eine amtliche Grenzfeststellung mit Dokumentation in Form einer Urkunde schafft Rechtssicherheit zwischen den Nachbarn.

Kostenbeispiel

Bodenwert	2 Grenzpunkte	4 Grenzpunkte
	ca. Kosten + Katastergebühren	ca. Kosten + Katastergebühren
< 150 €	997 € 252 €	1 464 € 301 €
> 150 €	1 176 € 273 €	1 733 € 334 €

Lesebeispiel

Die Grenzfeststellung mit Beurkundung durch ein amtliches Grenzdokument für 2 Grenzpunkte an einem Flurstück mit einem Bodenwert von 100 € kostet ca. 1249 €.



Grundstücksteilung (mit örtlicher Vermessung)

Soll ein Teil eines Grundstücks auf einen neuen Eigentümer übertragen werden, ist eine „Zerlegung“ (Flurstücksneubildung) notwendig. Neben den neuen Grenzen können auch die bestehenden alten Grenzen ganz oder teilweise überprüft und Abmarkungsmängel beseitigt werden.

Zu berücksichtigende Kostengrundlagen:

- ◆ Anzahl der zu untersuchenden alten und der neuen Grenzpunkte
- ◆ Anzahl der neu gebildeten Flurstücke
- ◆ Bodenwert
- ◆ Nebenkosten
 - Fahrt- und Reisekosten
 - Auslagen für Vermessungsunterlagen und Vermessungsmaterial
 - Gebühren für Eintragung der Ergebnisse in das Liegenschaftskataster
- ◆ Mehrwertsteuer

Tipp

Vorteil der vollständigen Vermessung: Rechtssicherheit mit den jeweiligen Nachbarn. Bei einer vorgegebenen Sollfläche oder sonstigen geometrischen Bedingungen ist i.d.R. eine vollständige Vermessung des neuen Flurstücks erforderlich.

Kostenbeispiel

Bodenwert	1 Flurstück 2 Grenzpunkte	2 Flurstücke 4 Grenzpunkte	3 Flurstücke 8 Grenzpunkte
	ca. Kosten + Kataster- gebühren	ca. Kosten + Kataster- gebühren	ca. Kosten + Kataster- gebühren
< 5 €	1 100 € 305 €	1 550 € 378 €	2 250 € 509 €
5 - 150 €	1 300 € 332 €	1 900 € 425 €	2 700 € 591 €
> 150 €	1 550 € 372 €	2 250 € 488 €	3 300 € 698 €

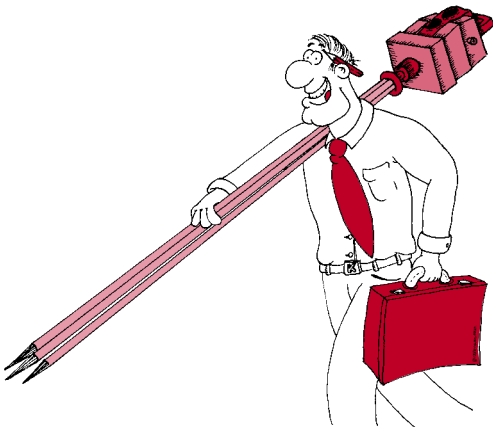
* ca. Kosten aufgerundet

Lesebeispiel

Normalfall für 1 Baugrundstück:

Die neue Grenze hat 2 Grenzpunkte, eine Aussage über weitere Grenzpunkte wird nicht getroffen. Der qm-Preis beträgt 80 €.

Die Vermessungskosten belaufen sich auf ca. 1 300 € zzgl. 332 € für Katastergebühren.



Grundstücksteilung (ohne örtliche Vermessung)

Die Bildung neuer Grenzen ohne örtliche Vermessung nennt man „Sonderung“.

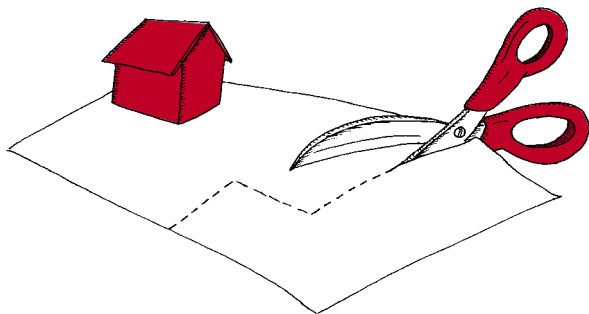
Die neuen Grenzen müssen nach geometrischen Bedingungen eindeutig in Bezug zu vorhandenen Grenzen definiert werden können **und** die alten Grenzen müssen eindeutig, rechtssicher beurkundet und kontrolliert im Kataster nachgewiesen sein.

Die Auskunft über die Möglichkeit einer Sonderung ist erst nach Einsichtnahme in die Katasterunterlagen möglich. Ggfs. ist eine vorherige Grenzfeststellung mit Beurkundung erforderlich.

Tipp

Schneller Ablauf bis zur Übernahme in das Liegenschaftskataster, da die Grenzdokumentation vor Ort und die Widerspruchsfristen entfallen.

Keine örtliche Erkennbarkeit der Grenzen; bei einem Bauvorhaben wird daher eine Absteckung des geplanten Gebäudes oder eine Grenzfeststellung mit Abmarkung erforderlich.



Zu berücksichtigende Kostengrundlagen:

- ◆ Anzahl der alten und neuen Grenzpunkte
- ◆ Anzahl der neu gebildeten Flurstücke

- ◆ Bodenwert

- ◆ Nebenkosten
 - Auslagen für Vermessungsunterlagen und Vermessungsmaterial
 - Gebühren für Eintragung der Ergebnisse in das Liegenschaftskataster

- ◆ Mehrwertsteuer

Bodenwert	2 Flurstücke 2 Grenzpunkte	2 Flurstücke 4 Grenzpunkte	3 Flurstücke 8 Grenzpunkte
	ca. Kosten + ca. Kataster- gebühren	ca. Kosten + ca. Kataster- gebühren	ca. Kosten + ca. Kataster- gebühren
< 5 €	380,80 € 304,65 €	544,43 € 378,25 €	793,73 € 509,45 €
5 - 150 €	458,75 € 331,85 €	663,43 € 424,65 €	977,58 € 591,05 €
> 150 €	559,90 € 371,85 €	812,47 € 487,05 €	1 207,85 € 698,25 €

Lesebeispiel

Normalfall für 1 Baugrundstück:

Die neue Grenze hat 2 Grenzpunkte, und das Grundstück liegt in einem Baugebiet, in dem die alten Grenzen aktuell festgestellt wurden. Der qm-Preis beträgt 80,00 €.

Die Vermessungskosten belaufen sich auf 458,75 € zzgl. 331,85 € für Katastergebühren.

Lageplan

zum Bauantrag / zur Bauanzeige

Nach der Bauvorlagenverordnung ist zum Bauantrag ein amtlicher Lageplan erforderlich. Es wird unterschieden zwischen einem einfachen Lageplan und einem qualifizierten Lageplan. Vielfach ist das Bauamt mit einem einfachen Lageplan zufrieden, entbindet den Bauherrn und den Entwurfsplaner aber nicht vom Haftungsrisiko über z. B. einzuhalten Grenzabstände.

Zu berücksichtigende Kostengrundlagen:

- ◆ **Herstellungskosten**
 - des Bauvorhabens ohne Außenanlagen

- ◆ **ggfs. Zeitaufwand bei qualifiziertem Lageplan**
 - für Einmessung der Baulichkeiten auf den Nachbargrundstücken, die im Kataster noch nicht nachgewiesen sind sowie ggfs. der Topografie nach Vorgabe des Planers

- ◆ **Nebenkosten**
 - Auslagen für Katasterunterlagen
 - Übersichtskarte
 - ggfs. Gebühr für digitale Ausfertigung oder Mehrausfertigungen

- ◆ **Mehrwertsteuer**

Tipp

Für eine Bauanzeige wird häufig nur ein Auszug aus der Liegenschaftskarte verlangt, aber zu den später einzureichenden Bauunterlagen gehört nach BauVorIVO ein amtlicher Lageplan. Nutzen Sie daher gleich einen amtlichen Lageplan für die Bauanzeige.

Herstellungskosten des Bauvorhabens ohne Außenanlagen	Einfacher Lageplan	Qualifizierter Lageplan ohne Feldvergleich	Qualifizierter Lageplan mit Feldvergleich	Qualifizierter Lageplan mit Feldvergleich zzgl. Messaufwand vor Ort
< 10000	69,97 €	222,10 €	257,80 €	ca. 400,- €
10' - 50'	105,67 €	323,25 €	386,32 €	ca. 500,- €
50' - 250'	159,22 €	482,71 €	587,43 €	ca. 700,- €
> 250'	248,47 €	817,10 €	1 015,83 €	ca. 1 200,- €

Lesebeispiel

Einfacher Lageplan für ein Wohnhaus: Grundlage ist die Flurkarte mit rechtssicheren Zusätzen wie z. B. Eigentümer, Fläche, Grundbuchblatt, Hinweis auf Bau-lasten, allerdings ohne Untersuchung der Qualität der Grenzen, ohne Einmessung der Baulichkeiten auf den Nachbargrundstücken zur Einhaltung der Bauabstände, ohne Bemaßung: 159,22 €

Qualifizierter Lageplan für ein Wohnhaus: große Rechtssicherheit durch Neuzeichnung auf der Grundlage alter Katastermessungen, Überprüfung der Qualität und Erkennbarkeit der Grenzen, Bemaßung, vollständiger Gebäudebestand auch auf den Nachbargrundstücken und auf Wunsch digital: 587,43 € ggfs. zzgl. Zeitaufwand, wenn der Gebäudebestand im Kataster nicht vollständig nachgewiesen ist (Ausnahme).

Gebäudevermessung

zur Übernahme in das Liegenschaftskataster

Das Niedersächsische Vermessungsgesetz verpflichtet jeden Eigentümer, neu errichtete oder in ihren Außenmaßen veränderte Gebäude von einer amtlichen Vermessungsstelle vermessen zu lassen.

Tip

Für eine gleichzeitige Vermessung kurzfristig nachträglich errichteter Nebengebäude (z.B. Garagen) kann die Vermessung bis zu einem halben Jahr zurückgestellt werden.

Zu berücksichtigende Kostengrundlagen:

◆ Herstellungswert

Der räumlich und wirtschaftlich zusammenhängende Gebäudebestand desselben Eigentümers auf einem Grundstück wird bei der Ermittlung des maßgebenden Herstellungswertes zusammengefasst.

Eigenleistungen sind mit den entsprechenden Kosten eines Fachbetriebes zu berechnen.



Weitere Kostengrundlagen:

- ◆ **ggfs. Zuschlag**
 - für geforderten Nachweis der Grenzabstände
- ◆ **Nebenkosten**
 - Auslagen für Vermessungsunterlagen und Vermessungsmaterial
 - Gebühren für Eintragung der Ergebnisse in das Liegenschaftskataster
- ◆ **Mehrwertsteuer**

Herstellungswert	Kosten Messung	Katastergebühren	Summe
< 10' *	107,10 €	91,90 €	199,00 €
10' – 50' *	196,35 €	118,90 €	315,25 €
< 10'	154,70 €	124,15 €	278,85 €
10' – 50'	285,60 €	163,75 €	449,35 €
50' – 250'	511,70 €	232,15 €	743,85 €
250' – 500'	1 011,50 €	383,35 €	1 394,85 €
500' – 1,5 Mio	1 594,60 €	559,75 €	2 154,35 €
1,5 – 2,5 Mio	2 255,05 €	759,55 €	3 014,60 €
> 2,5 Mio	1,2 x $\sqrt{\text{Herstellungswert €}}$		
Kosten inkl. Nebenkosten, MwSt.			

* Vereinfachtes Verfahren für Nebengebäude ist anwendbar, wenn bereits ein Hauptgebäude auf diesem Grundstück im Liegenschaftskataster eingetragen ist.

Lesebeispiel

Gleichzeitige Vermessung von Wohnhaus (Herstellungskosten 220 000,00 €) mit Garage (Herstellungskosten 8 000,00 €) = Gesamtgebühr: 743,85 €

Andere Amtshandlungen

- ◆ Erstellen von Baulasterklärungen gemäß § 92 Abs 2 der NBauO und Beglaubigung der Unterschriften
- ◆ Bescheinigung zu Sachverhalten betreffend Grund und Boden gemäß § 79 Abs. 3 NBauO (Abstände, Höhen)

Kostenbeispiele

- ◆ **Baulasterklärung**
 - Zeitaufwand für
 - Erstellung
 - Einholen der Unterschriften
 - Ggfs. Rücksprache Bauamt
 - Besorgung Grundbuchauszug
 - Ausarbeitung der Pläne zur Baulasterklärung,
unverbindliche Schätzung 150,00 € – 300,00 €
 - Gebühren
 - Beglaubigung der Unterschrift 30,00 €
 - Grundbuchauszug 10,00 €
- ◆ **Grenz- und Abstandsbescheinigung nach § 79 NBauO** 10 % der Gebühr der Gebäudevermessung

Lesebeispiel

Abstands-, Wege- und Leitungsbaukast

· einfacher Lageplan mit Erfassung zusätzlicher Angaben wie Abstandsflächen, Wegeflächen, Flächenermittlung, Maßketten	50,00 €
· ca. 1 Std. Vermessungstechniker	51,00 €
· Erstellung der Erklärung, Einholen der Unterschriften ggfs. Rücksprache Bauamt – ca. 2,5 Std. ÖbVI	207,50 €
· Beglaubigung der Unterschriften	30,00 €
· Gebühr Grundbuchauszug	10,00 €
Summe	ca. 348,50 €



Absteckung des Bauvorhabens

Vor Baubeginn ist eine Übertragung des geplanten Bauvorhabens in die Örtlichkeit (Gebäudeabsteckung) erforderlich. Das Vermessungsbüro gewährleistet dabei die Einhaltung der in der Bauanzeige/Baugenehmigung festgelegten Grenzabstände und Gebäudeabmessungen. **Dies ist keine Amtliche Leistung sondern eine Dienstleistung nach HOAI (Honorarordnung für Ingenieure und Architekten).**

Die Absteckung beinhaltet in der Regel einen vom Bauvorlageberechtigten/Bauherrn zu prüfenden Absteckplan mit den verbindlichen Maßen, die Absteckung vor Ort und die anschließende Überprüfung der Absteckung mit der Absteckungsskizze.

Zu berücksichtigende Kostengrundlagen:

- ◆ Netto-Herstellungskosten ohne Außenanlagen
- ◆ Nebenkosten
- ◆ Abmarkungsmaterial, Reisekosten
- ◆ Ggfs. Katasterunterlagen, wenn sie nicht bereits im Zusammenhang mit den anderen Messungen vorliegen
- ◆ Mehrwertsteuer

Die Kosten für die Absteckung eines Einfamilienhauses belaufen sich je nach Herstellungskosten auf ca. 600,00 – 1 100,00 €.

Tipp

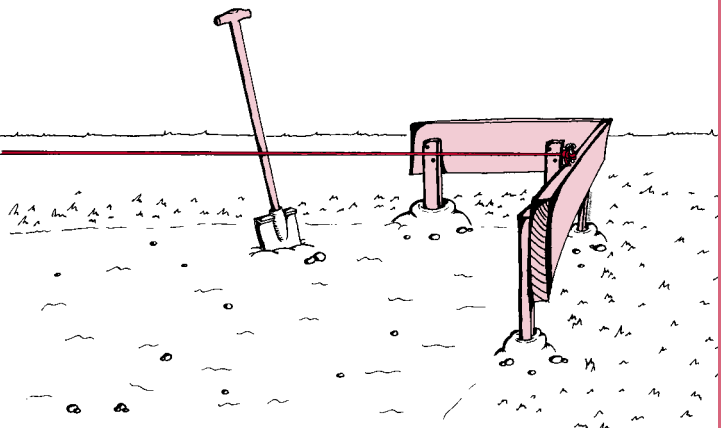
Ist der Nachweis einer Grenze, zu der das geplante Bauvorhaben verbindliche Abstände einhalten soll, nicht eindeutig, ist ggfs. eine vorherige Grenzfeststellung erforderlich um Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Fazit

Zusammenfassung für ein Einfamilienhaus

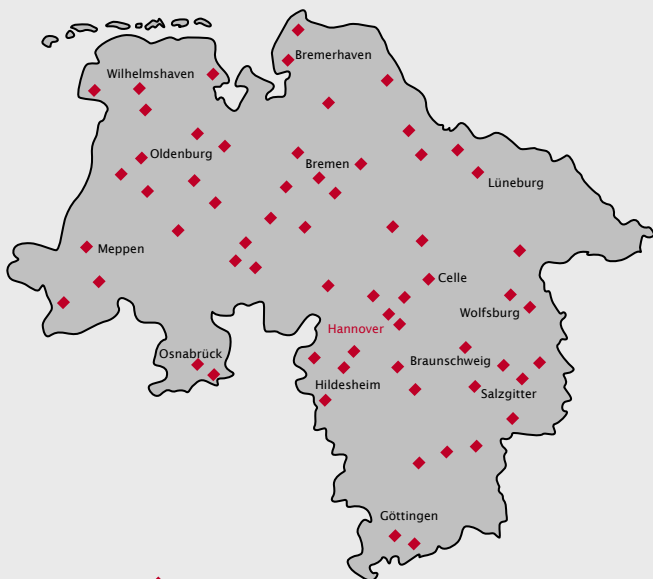
Beim Bau eines Einfamilienhauses sollten Sie folgende Kosten mindestens einkalkulieren:

Für Vorgespräche mit dem Kreditinstitut, Architekten und Baufirmen Auszug aus der Liegenschaftskarte	ca. 19 €
Bildung des Grundstücks 1 Flurstück, 2 neue Grenzpunkte	ca. 1 630 €
Qualifizierter Lageplan mit Feldvergleich ohne örtliches zusätzliches Aufmaß	ca. 480 €
Absteckung des Bauvorhabens	ca. 1 100 €
Gebäudevermessung zur Übernahme des fertigen Gebäudes in die Liegenschaftskarte	ca. 725 €
Gesamtbetrag:	ca. 3 850 €



Die ÖbVI in Niedersachsen

organisiert im  BDVI



BDVI

Bund der Öffentlichen bestellten
Vermessungsingenieure e.V.
Landesgruppe Niedersachsen

Eichstraße 19
30161 Hannover

Fon (0511) 34 83 4.0
Fax (0511) 34 80 7.11

Web www.bdvi-nds.de
Mail info@bdvi-nds.de