



BDVI

Bund der Öffentlichen bestellten
Vermessungsingenieure e.V.
Landesgruppe Niedersachsen

Kein Buch mit sieben Siegeln

Kosten für Vermessungsleistungen



Aktuelle Auflage



Niedersachsen



Leitfaden durch die Kostenstrukturen im Vermessungswesen


Im März 2021 ist eine neue Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen (KOVerm) in Kraft getreten (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 7/2021, Seite 68).

Die bewährte Struktur der Kostenordnung von 2008 wurde beibehalten. Veränderungen in den jeweiligen Gebührensätzen hat es aufgrund von Tarif- und Besoldungserhöhungen der Jahre 2019 bis 2021 gegeben.

Um einen Überblick zu erhalten, sind die aktuellen Werte auf den folgenden Seiten zusammengestellt.

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 (LGLN) gleichermaßen. Auch bei vorherigen Kostenschätzungen sind beide verpflichtet, nach den tatsächlichen Gebührenparametern abzurechnen.



Rund ums Grundstück

Grenzfeststellung

Grundstücksteilung
(mit örtlicher Vermessung)

Grundstücksteilung
(ohne örtliche Vermessung)

Lageplan
zum Bauantrag / zur Bauanzeige

Gebäudevermessung

Andere Amtshandlungen

Absteckung
des Bauvorhabens



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 Umsatzsteuer.



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
- Umsatzsteuer

Kostenbeispiel

Standardpräsentation des Liegenschaftskatasters (farbig oder in Graustufen)

Flurstücks- und Eigentümnachweis	11,90 €
Liegenschaftskarte (DIN A4)	21,42 €

Stand: 01.04.2019

Lesebeispiel

1x Flurstücksnachweis + 1x Liegenschaftskarte DIN-A4 + USt. = € 33,32

Grenzfeststellung

Die Grenzfeststellung und Abmarkung wird erforderlich, wenn ein bestehender Grenzverlauf unklar oder aufgrund von veränderten bzw. entfernten Grenzmarken örtlich nicht mehr erkennbar ist.

Tip

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

Zu berücksichtigende Parameter:

- ◆ Anzahl der zu untersuchenden Grenzpunkte
- ◆ Bodenwert

Vermessungskosten

- ◆ Durchführung und Auswertung örtlicher Arbeiten (Pauschalgebühren)
- ◆ Katastergebühren (Pauschalgebühren)
 - Bereitstellung und Verwendungserlaubnis für amtl. Unterlagen des amtl. Vermessungswesens
 - Gebühren für Eintragung der Liegenschaftsvermessung in das Liegenschaftskataster
- ◆ Nebenkosten
 - Fahrt- und Reisekosten
 - Auslagen für Vermarkungsmaterial
- ◆ Umsatzsteuer

Kostenbeispiel

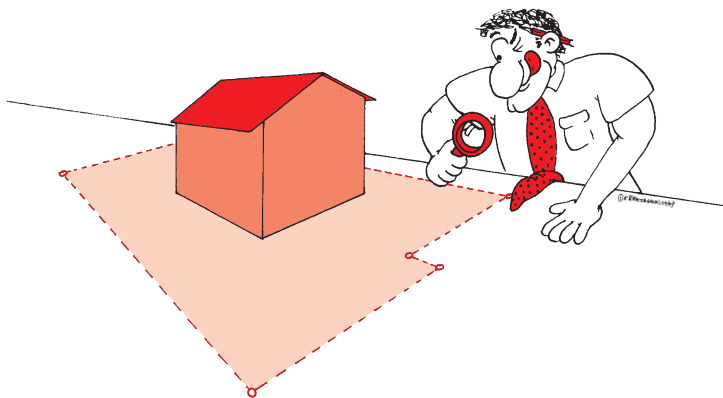
Bodenwert	2 Grenzpunkte	4 Grenzpunkte
	ca. Kosten + Eintragungsgebühren	ca. Kosten + Eintragungsgebühren
< 150 €	1 551,52 € 159,72 €	2 134,15 € 256,96 €
> 150 €	1 799,99 € 198,44 €	2 483,05 € 312,84 €

Stand: 01.03.2021

Zuzüglich der Nebenkosten für Reise- und Fahrtkosten, sowie Vermarktungsmaterial.

Lesebeispiel

Die Grenzfeststellung mit Beurkundung durch ein amtliches Grenzdokument für 2 Grenzpunkte an einem Flurstück mit einem Bodenwert von 100 € kostet 1711,24 €.





Grundstücksteilung


mit örtlicher Vermessung (Zerlegung)

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 Parameter:

- ◆ Anzahl der zu untersuchenden alten und der neuen Grenzpunkte
- ◆ Anzahl der neu gebildeten Flurstücke
- ◆ Bodenwert

Vermessungskosten

- ◆ Durchführung und Auswertung örtlicher Arbeiten (Pauschalgebühren)
 - ◆ Katastergebühren (Pauschalgebühren)
 - Bereitstellung und Verwendungserlaubnis für amtl. Unterlagen des amtl. Vermessungswesens
 - Eintragung der Ergebnisse der Liegenschaftsvermessung in das Liegenschaftskataster
 - ◆ Nebenkosten
 - Fahrt- und Reisekosten
 - Auslagen für Vermarkungsmaterial
 - ◆ Umsatzsteuer
- 

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 + Eintragungs- gebühren	ca. Kosten + Eintragungs- gebühren	ca. Kosten + Eintragungs- gebühren
< 7,50 €	1 637,44 € 214,55 €	2 239,58 € 330,05 €	3 139,22 € 533,05 €
7,50 - 150 €	1 919,47 € 254,10 €	2 708,44 € 408,80 €	3 902,01 € 682,50 €
> 150 €	2 296,70 € 315,70 €	3 239,18 € 497,70 €	4 667,18 € 822,50 €

Stand: 01.03.2021

Zuzüglich der Nebenkosten für Reise- und Fahrtkosten, sowie Vermarktungsmaterial.

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 1 919,47 € zzgl. 254,10 € für Eintragungsgebühren.





Grundstücksteilung

ohne örtliche Vermessung (Sonderung)

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

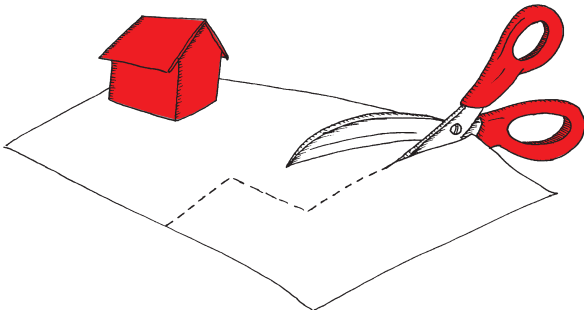
Die neuen Grenzen müssen nach geometrischen Bedingungen eindeutig in Bezug zu vorhandenen Grenzen definiert werden können **und** die alten Grenzen müssen eindeutig, rechtssicher beurkundet und kontrolliert im Kataster nachgewiesen sein.

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 Grendokumentation 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 Parameter:

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

Vermessungskosten

- ◆ Durchführung und Auswertung häuslicher Arbeiten (Pauschalgebühren)
- ◆ Katastergebühren (Pauschalgebühren)
 - Bereitstellung und Verwendungserlaubnis amtlicher Vermessungsunterlagen
 - Eintragung der Ergebnisse der Liegenschaftsvermessung in das Liegenschaftskataster
- ◆ Umsatzsteuer

Bodenwert	1 Flurstück 2 Grenzpunkte	2 Flurstücke 4 Grenzpunkte	3 Flurstücke 8 Grenzpunkte
	ca. Kosten + Eintragungs- gebühren	ca. Kosten + Eintragungs- gebühren	ca. Kosten + Eintragungs- gebühren
< 7,50 €	778,20 € 183,90 €	1 008,58 € 282,90 €	1 357,97 € 456,90 €
7,50 – 150 €	883,63 € 217,80 €	1 186,07 € 350,40 €	1 650,35 € 585,00 €
> 150 €	1 026,14 € 270,60 €	1 386,95 € 426,60 €	1 941,96 € 705,00 €

Stand: 01.03.2021

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 883,63 € zzgl. 217,80 € für Eintragungsgebühren.

Lageplan

zum Bauantrag / zur Bauanzeige

Nach der Bauvorlagenverordnung ist zum Bauantrag ein amtlicher Lageplan erforderlich. Es wird unterschieden zwischen einem einfachen und einem qualifizierten Lageplan.

Für die meisten Bauvorhaben sorgt der qualifizierte Lageplan für mehr Rechtssicherheit und ist die Empfehlung seitens des Berufsverbandes. Er entbindet den Bauherrn und den Entwurfsplaner aber nicht vom Haftungsrisiko über ggfs. einzuhaltende Grenzabstände.

Merke:

Bauvorhaben
mit Grenzbezug
= qualifizierter
Lageplan

Bauvorhaben
ohne Grenzbezug
= einfacher
Lageplan

Zu berücksichtigende Parameter:

- ◆ **Herstellungskosten**
 - des Bauvorhabens ohne Außenanlagen
- ◆ **Zeitaufwand**
 - für Einmessung der Baulichkeiten auf den Nachbargrundstücken, die im Kataster noch nicht nachgewiesen sind sowie ggfs. der Topografie nach Vorgabe des Planers

Vermessungskosten

- ◆ **Anfertigung des Lageplans** (Pauschalgebühren)
- ◆ **Katastergebühren** (Pauschalgebühren)
 - Bereitstellung und Verwendungserlaubnis für amtl. Unterlagen des amtl. Vermessungswesens
 - ggfs. Übersichtskarte
 - ggfs. Gebühr für digitale Ausfertigung oder Mehrausfertigungen

- ◆ **Umsatzsteuer**

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.

Wert des Bauvorhabens	Einfacher Lageplan	Qualifizierter Lageplan
< 50'	114,72 €	417,69 €
50' - 300'	238,48 €	773,50 €
> 300'	345,58 €	1 184,05 €

(zzgl. ggfs. 11,90 € für eine Übersichtskarte)

Stand: 01.03.2021

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: 238,48 € (Hinweis: Gebühr gilt bei Grundstücken bestehend aus einem Flurstück)

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: 773,50 € 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.

Tipp

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.



Zu berücksichtigende Parameter:

- ◆ Herstellungswert des zu vermessenden Gebäudes

Vermessungskosten

(Pauschalgebühren)

- ◆ Durchführung und Auswertung örtlicher Arbeiten
- ◆ Katastergebühren
 - Bereitstellung und Verwendungserlaubnis amtlicher Vermessungsunterlagen
 - Gebühren für Eintragung der Ergebnisse in das Liegenschaftskataster
- ◆ ggfs. zusätzlich abzurechnender Aufwand
 - für geforderten Nachweis der Grenzabstände
- ◆ Umsatzsteuer

Herstellungswert	Kosten Messung	Eintragungsgebühren	Summe
< 50' *	282,03 €	51,81 €	333,84 €
< 50'	366,52 €	75,24 €	441,76 €
50' – 300'	830,62 €	203,94 €	1 034,56 €
300' – 600'	1 516,06 €	394,02 €	1 910,08 €
600' – 1,5 Mio	2 368,10 €	630,30 €	2 998,40 €
1,5 – 2,5 Mio	3 284,40 €	884,40 €	4 168,80 €
> 2,5 Mio	1,70 x $\sqrt{\text{Herstellungswert €}}$		

Kosten inkl. Nebenkosten, USt.

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

Stand: 01.03.2021

6

Lesebeispiel

Gleichzeitige Vermessung von Wohnhaus (Herstellungskosten 270 000,00 €) mit Garage (Herstellungskosten 8 000,00 €) = Gesamtgebühr: 1 034,56 €

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
 - Ausarbeitung und Formulierung der Urkunde
 - Ggfs. baurechtliche Sachverhaltsermittlung und Rücksprache mit dem Bauamt
 - Einsicht und Beschaffung Grundbuchauszug
 - Eintragung der Baulast, Vermaßung im Lageplan
 - Einholen der Unterschriftenunverbindliche Schätzung 200,00 € - 400,00 €
 - Gebühren
 - Einfacher Lageplan zur Baulasterklärung 104,72 €
 - Beglaubigung der Unterschrift 47,60 €
 - Grundbuchauszug 11,90 €
- ◆ **Grenz- und Abstandsbescheinigung nach § 79 NBauO**
 - 20 % der Gebühr der Gebäudevermessung
 - z.B. für ein Wohnhaus (Wert 250.000 €) 147,08 €

Hinweis: Für die Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis erhebt das Bauamt zusätzliche Gebühren je Baulasterklärung in Höhen von ca. 60,00 € - 1620,00 €

Lesebeispiel

Abstands-, Wege- und Leitungsbaulast

· Anfertigung einfacher Lageplan (Pauschalgebühr)	114,72 €
· zusätzlicher Angaben wie Abstands- flächen, Wegeflächen, Flächenermitt- lung, Maßketten ca. 1 Std. Vermessungstechniker	84,49 €
· Erstellung der Erklärung, Einholen der Unterschriften ggfs. Rücksprache Bauamt – ca. 2,5 Std. ÖbVI	330,22 €
· Beglaubigung der Unterschriften	47,60 €
· Gebühr Grundbuchauszug	11,90 €
Summe	588,93 €



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
- ◆ Umsatzsteuer

Die Kosten für die Absteckung eines Einfamilienhauses belaufen sich je nach Herstellungskosten auf ca. 700,00 – 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.

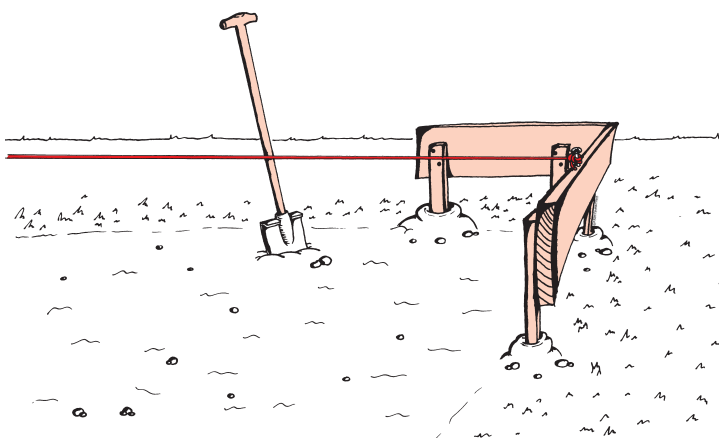
Fazit

Zusammenfassung für ein Einfamilienhaus

Beim Bau eines Einfamilienhauses sollten Sie folgende Kosten mindestens einkalkulieren:

Auszug aus der Liegenschaftskarte für Vorgespräche mit dem Kreditinstitut, Architekten und Baufirmen	ca. 20 €
Bildung des Grundstücks 1 Flurstück, 2 neue Grenzpunkte	ca. 2 200 €
Qualifizierter Lageplan Mit Feldvergleich, ohne örtliches zusätzliches Aufmaß	ca. 800 €
Absteckung des Bauvorhabens	ca. 900 €
Gebäudevermessung Zur Übernahme des fertigen Gebäudes in die Liegenschaftskarte	ca. 1 000 €
Gesamtbetrag für die Kalkulation: (ohne Grundstücksbildung)	5 000 € 2 700 €

Stand: 01.03.2021



Diese Broschüre wurde überreicht durch:



Wünsche
Vermessung

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Erhard Wünsche

Stiftplatz 1
37574 Einbeck

Tel.: +49 [0] 5561 9722 -98
Fax: +49 [0] 5561 9722 -99

Web: www.Wuensche-Vermessung.de
Mail: Info@Wuensche-Vermessung.de