

Anlage 2
zur Vorlage V/1020/2006

DER
OBERBÜRGERMEISTER

STADT  MÜNSTER

Postanschrift: Stadt Münster • 48127 Münster

Frau Ratsfrau Dr. Stein-Redent
Frau Ratsfrau Maria-Elisabeth Kosmider
Frau Ratsfrau Helga Welker
Frau Ratsfrau Simone Wendland
Frau Ratsfrau Marianne Koch

Herrn Ratsherr Jürgen Reuter
Herrn Ratsherr Fritz Pfau

DEZERNAT
FÜR PERSONAL,
ORGANISATION,
RECHT UND ORDNUNG

Michaela Heuer
Referentin

Zimmer 106

Telefon: 0251/492 - 70 12
Telefax: 0251/492 - 77 02

Nachrichtlich: stellvertretende Mitglieder der Beschwerdekommision

Datum und Zeichen Ihres Schreibens:

Mein Zeichen (Bitte angeben):
I/Ref.

Münster, 29.11.2006

Beschwerde Nr. 1/06 der

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Beschwerdekommision hat in ihrer Sitzung am 12.06.2006 die Verwaltung beauftragt, zu einzelnen Punkten Stellung zu nehmen (siehe Niederschrift vom 12.06.2006).

Die Verwaltung nimmt zu diesen Punkten wie folgt Stellung:

1. Auswirkungen der Bestätigungen im Rohbauabnahme- und Schlussabnahmescheines des Bauordnungsamtes für die Gebäudeeinmessungspflicht

Die Bauüberwachung soll die Einhaltung der Vorschriften des öffentlichen Baurechts gewährleisten. Sie dient vor allem der Gefahrenabwehr. Aus § 94 BauO NW 1970 lässt sich der Umfang der Bauüberwachung entnehmen: Brauchbarkeit der Baustoffe und Bauteile, Ordnungsmäßigkeit der Bausausführung, Tauglichkeit der Gerüste sowie Beachtung der für die Sicherheit von Menschen erlassenen Bestimmungen. Durch den Rohbauabnahmeschein vom 07.02.1974 sowie den Schlussabnahmeschein vom 05.05.1975 wird lediglich bestätigt, dass das Bauvorhaben zum Zeitpunkt der jeweiligen Abnahme der Baugenehmigung und den bauaufsichtlichen Vorschriften entsprach.

Einen Vertrauenstatbestand „Alles ist in Ordnung“ (siehe Zi. 2.1 der Niederschrift über die Sitzung am 12.06.2006) enthalten die Abnahmescheine nicht.

Konten der Stadtkasse

Sparkasse Münsterland Ost
Commerzbank Münster
Postbank Dortmund
SEB
Bankhaus Lampe Münster

Kto.-Nr. 752
Kto.-Nr. 393 2100
Kto.-Nr. 21 1 36 461
Kto.-Nr. 1 010 305 100
Kto.-Nr. 306 002

(BLZ 400 501 50)
(BLZ 400 400 28)
(BLZ 440 100 46)
(BLZ 400 101 11)
(BLZ 480 201 51)

IBAN: DE10 400501500000000752, BIC/SWIFT: WELADED11AST
Deutsche Bank Münster
Dresdner Bank Münster
Volksbank Münster eG
WestLB AG

Kto.-Nr. 0470 005
Kto.-Nr. 606 465 600
Kto.-Nr. 4 200 800
Kto.-Nr. 61 226

(BLZ 400 700 80)
(BLZ 400 600 40)
(BLZ 401 600 50)
(BLZ 400 500 00)

Zentrale Verbindungen

Hauptvermittlung (0251) 492-0
Telefax (0251) 492-7700
Stadtverwaltung@stadt-muenster.de
www.muenster.de/stadt

2. Verjährung

Eine Verjährung oder Verwirkung der Gebäudeeinmessungspflicht kommt nicht in Betracht. Eine spezielle Verjährungsregelung sieht das Vermessungs- und Katastergesetz NRW nicht vor.

In einer Antwort auf eine Kleine Anfrage hat die Landesregierung unter dem 12.03.1999 (Drucksache 12/3797) zu der Frage, welche Befreiung für jene Eigentümer vorgesehen sei, deren Häuser z. B. bereits in den 70er Jahren errichtet wurden und die erst jetzt (1999) zur Vermessung aufgefordert werden, geantwortet: „Das Vermessungs- und Katastergesetz sieht eine derartige Befreiung nicht vor. Dies würde aus Gründen der Gleichbehandlung auch auf verfassungsmäßige Bedenken stoßen“.

Das Verwaltungsgericht in Minden hat in einer Entscheidung aus dem Jahre 1992 ausgeführt: „Darüber hinaus besteht die Verpflichtung der Katasterbehörde, möglichst zeitnah die Gebäudeeinmessungspflicht durchzusetzen, allein im öffentlichen Interesse an einem möglichst aktuellen Liegenschaftskataster, nicht aber im Interesse der (künftigen) Eigentümer.“

Darüber hinaus hat das Gericht ausgeführt, dass allein der Zeitablauf für eine Verwirkung nicht ausreiche; vielmehr wäre eine Verwirkung nur dann gegeben, wenn die Kommune dem Eigentümer gegenüber zu erkennen gegeben hätte, dass sie eine entsprechende Verpflichtung nicht mehr durchsetzen werde. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

3. Kein Hinweis auf Gebäudeeinmessungspflicht bei Abnahme

Zum damaligen Zeitpunkt gab es seitens des Bauordnungsamtes keine Information über die Einmessungspflicht für den Bauherrn. Es bestand dazu auch keine Verpflichtung der Bauaufsichtsbehörde. Dies ist im Rahmen der Serviceverbesserung erst später als freiwillige Leistung eingeführt worden.

Unabhängig davon gilt generell, dass die Gebäudeeinmessungspflicht den Eigentümern als gesetzliche Pflicht ohne besondere Aufforderung durch die Katasterbehörde oder Hinweise des Bauordnungsamtes obliegt.

4. Vergleichsfälle im Wohngebiet der Beschwerdeführer/Präzedenzwirkung

Im Wohngebiet der Beschwerdeführer gibt es Vergleichsfälle bei Wohnhauserweiterungen. Die Wohnhauserweiterungen wurden nachträglich eingemessen und abgerechnet. Es handelt sich um drei Grundstücke an der Pestalozzistraße, zu denen in der Sitzung der Beschwerdekommision am 04.12.2006 im einzelnen berichtet werden kann.

Grundstück 1:

Die Einmessung des Wohnhauses erfolgte am 13.11.1970, die Einmessung der Wohnhauserweiterung erfolgt am 19.12.1999.

Grundstück 2:

Die Einmessung des Wohnhauses erfolgte am 04.03.1969, die Einmessung der Wohnhauserweiterung am 14.08.1980.

Grundstück 3:

Die Einmessung des Wohnhauses erfolgte am 04.12.1968, die Einmessung der Wohnhauserweiterung am 08.10.1979.

Nach nochmaliger Prüfung kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass auf die Gebäudeeinmessungspflicht der Beschwerdeführer (Eigentümer) aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht verzichtet werden darf.

Aufgrund der gegebenen Rechtslage kommt eine Übernahme der Kosten für die Gebäudeeinmessungspflicht durch die Stadt Münster nicht in Betracht.

Aufgrund der Sachlage ist die Verwaltung nach nochmaliger Prüfung zu dem Ergebnis gekommen, die Gebühren für die Gebäudeeinmessung aus der Stufe 1 des Gebührentarifs zu berechnen.

Nach der Tarifstelle 4.6.1 des Vermessungsgebührentarifs (Teil der Vermessungsgebührenordnung) sind für die Gebührenerhebung zunächst die Normalherstellungskosten der Gebäude dem Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001 – Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) - nach dem Preisstand 2000 ohne Zuschläge und ohne Berücksichtigung von Anpassungsfaktoren zu entnehmen. Sind für bestimmte Gebäude keine NHK 2000 zu entnehmen, sind sie plausibel zu schätzen.

Eine Schätzung ist im vorliegenden Fall nach den Werten aus der Bauakte möglich. Die Berechnung im einzelnen kann in der Sitzung der Beschwerdekommision vorgestellt werden.

Das würde im Ergebnis bedeuten, dass auf die Beschwerdeführer Kosten von 379,50 € (statt bisher 556,80 €) zukommen würden.

Herr Tegtmeier wird an der Sitzung der Beschwerdekommision teilnehmen, um ggf. weitere Fragen beantworten zu können.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez.
Heuer