Erläuterungen zur Änderung der Verordnung zum Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 9. Dezember 2011 (SG 211.110) Stand: 1. Januar 2013

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Im April 2016 hat der Preisüberwacher die aus seiner Geometermarktbeobachtung gewonnenen Erkenntnisse in einem Newsletter und in einem Bericht publiziert. Zudem hat er dem Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Basel-Stadt in Anwendung der Artikel 2, 13 und 14 Preisüberwachungsgesetz (PüG) die folgende Empfehlung abgegeben:

„Das Tarifmodell bzw. die Berechnung der Gebühren für die Nachführung der amtlichen Vermessung ist – insbesondere für Neubauten – einer gründlichen Kontrolle zu unterziehen. Dabei ist sicherzustellen, dass das Kostendeckungsprinzip nicht verletzt wird."

Diese Empfehlung wurde zum Anlass genommen, die aktuellen Vermessungsgebühren, die in der Verordnung zum Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (SG 211.110) geregelt sind, zu analysieren und die Gebühren in einzelnen Bereichen anzupassen.

1.2 Sachverhalt

1.2.1 Sachverhalt gemäss Preisüberwacher

Zitat aus der Empfehlung des Preisüberwachers:

„Die Preisüberwachung hat im Frühjahr 2015 eine Marktbeobachtung im Bereich der Geometergebühren bzw. der Gebühren für die Nachführung der amtlichen Vermessung eröffnet. Um die Kosten bestmöglich vergleichen zu können, wurden alle Kantonshauptorte angeschrieben und gebeten, die in ihrem Hoheitsgebiet anfallenden Gebühren für Geometerarbeiten anhand drei konkreter Beispiele anzugeben. Diese drei Beispiele stammen aus der Honorarordnung 33 (H033). Die H033 dient 20 Kantonen (Stand 2015) als Richttarif für deren Gebührengestaltung. Da der Kanton Basel-Stadt nicht mit der H033 arbeitet, sondern die Vermessungsgebühren in Art. 52 der Verordnung zum Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (SG 211.110) geregelt sind, werden in diesem Kanton Geometerleistungen für Neubauten nach Gebäudeversicherungswert bepreist. Die Kosten für die drei in der Marktbeobachtung verwendeten Beispiele wurden auf der Basis eines Gebäudeversicherungswert von über CHF 650'000.00 berechnet.

Die Auswertungen haben ergeben, dass die Gebühren für die drei Beispiele bzw. für Neubauten generell sehr hoch ausfallen. Die Preisüberwachung ist sich bewusst, dass der Kt. BS bei Um- oder Anbauten tiefere Kosten für die Nachführung der amtlichen Vermessung in Rechnung stellt, da in solchen Fällen die Gebühren im Verhältnis zu den Baukosten berechnet werden. Diese Verhältnismässigkeit stützt die Preisüberwachung und sieht darin gar einen Vorteil des Systems im Kt. BS."

1.2.2 Sachverhalt gemäss Vermessungsaufsicht Basel-Stadt

Der Nachführungstarif basiert im Kanton Basel-Stadt auf dem Gebäudeversicherungswert bei Neubauten und den Baukosten bei Anbauten. Kleine Aufträge decken die Kosten grösstenteils nicht, werden aber durch die höheren Gebühren für die Neubauten ausgeglichen. Dies immer so, dass unter dem Strich das Kostendeckungsprinzip eingehalten wird. Dieses Modell wird z.B. auch im Kanton Freiburg und in mehreren Bundesländern in Deutschland verwendet.

In den meisten übrigen Kantonen wird nach HO33 (Honorarordnung 33) abgerechnet. Die HO33 ist ein Leistungstarif, die einzelnen Positionen entschädigen also eine effektiv erbrachte Leistung. Dies führt im Gegensatz zum Tarif in Basel-Stadt zu höheren Gebühren bei kleineren Objekten, dafür zu tieferen Gebühren bei Neubauten.

Bei einem Vergleich mit anderen Kantonen ist neben den unterschiedlichen Tarifmodellen zusätzlich zu berücksichtigen, dass in Basel-Stadt höhere Genauigkeitsanforderungen und ein höherer Detaillierungsgrad in der amtlichen Vermessung gelten (VOAV, SG 214.320). Dazu wird auch die Nachführung des 3D-Stadtmodells über die Nachführungsgebühren finanziert.

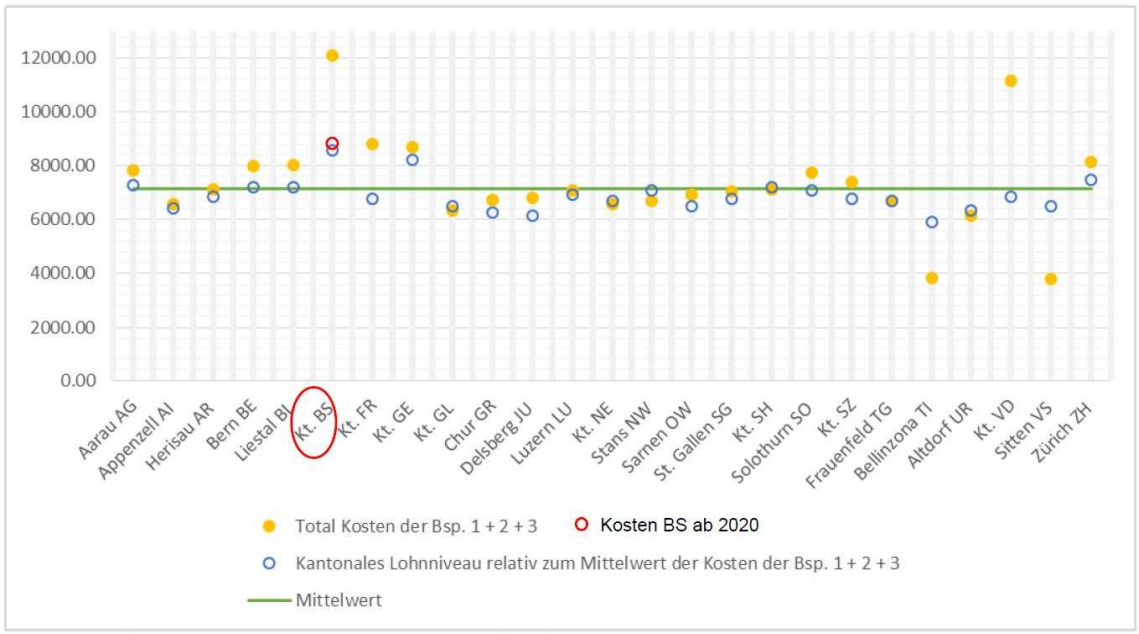
1.3 Analyse

1.3.1 Umfrage des Preisüberwacher

Die ausgewählten Beispiele des Preisüberwachers aus der Umfrage 2016 sind nicht repräsentativ für die Nachführungsarbeiten in der amtlichen Vermessung. Im Falle der Nachführung von Neubauten handelt es sich im Kanton Basel-Stadt nur um ca. 5 % aller Nachführungsarbeiten.

Beispiel 1: Nachführung Neubau mit Grenzpunkten
Beispiel 2: Nachführung Neubau mit Grenzpunkten + Parzellenmutation
Beispiel 3: Parzellenmutation

Die Summe der drei Beispiele ergab für Basel-Stadt einen Betrag von 12‘900 Franken. Der Preisüberwacher hat die Gebühren in den einzelnen Kantonen in Relation zum kantonalen Lohnniveau gesetzt. Für den Kanton Basel-Stadt ergibt dies einen lohnniveaubereinigten Betrag von 8‘600 Franken für die drei Beispiele, der dem Schweizer Durchschnitt entsprechen würde.



Grafik 1: Vergleich des Kostentotals der Bsp. 1+ 2 + 3 (gelber Punkt) mit dem kantonalen Lohnniveau relativ zum Mittelwert der Kosten derselben Beispiele (blauer Kreis).

1.3.2 Monitoring des Bundesamts für Landestopografie

Das Bundesamt für Landestopografie führt jedes Jahr eine Umfrage bei den kantonalen Vermessungsaufsichten durch, um den volkswirtschaftlichen Nutzen der Daten der amtlichen Vermessung zu dokumentieren.

Dabei werden u.a. die Anzahl der Grenz- und Gebäudemutationen und deren verrechneten Gebühren erhoben. Daraus werden die durchschnittlichen Kosten für eine Mutation berechnet. In den letzten Jahren lag der Kanton Basel-Stadt immer im Mittelwert aller Kantone.

Dies zeigt, dass die erhobenen Gebühren bei Berücksichtigung aller Nachführungsarbeiten (z.B. auch kleiner Anbauten wie Wintergärten) im Durchschnitt jenen der anderen Kantone entsprechen.

1.3.3 Kostendeckungsprinzip

Bei der Erhebung von Gebühren ist das Kostendeckungsprinzip einzuhalten. Dieses soll aber über ganze Verwaltungseinheiten angewendet werden und muss nicht bei jedem Auftrag nachgewiesen werden.

Die Abteilung „Amtliche Vermessung“ wies in den letzten fünf Jahren einen Kostendeckungsgrad von durchschnittlich 71% auf. Betrachtet man den vom Preisüberwacher speziell erwähnten Bereich der Nachführung von Neu- und Anbauten, ergibt sich im selben Zeitraum ein Kostendeckungsgrad von rund 99% (Bandbreite 91% bis 111%).

1.3.4 Nachführungstarif für Neu- und Anbauten

Der Nachführungstarif für Neubauten bezieht sich auf den Gebäudeversicherungswert und für An- und Umbauten auf die Baukosten. Dieses Prinzip wird auch bei den Gebühren des Bau- und Gastgewerbeinspektorats für Baubewilligungen angewendet. Im Bereich der amtlichen Vermessung setzen auch die Stadt Uster oder der Kanton Freiburg auf dieses Modell der Gebührenerhebung, welches zudem auch vom Preisüberwacher begrüsst wird.

Die Teuerung bei der Erstellung von Bauten wird über den Baukostenindex berücksichtigt und jährlich angepasst. Damit ist gewährleistet, dass die Gebühren bei hoher Teuerung nicht automatisch steigen. Die Anwendungsfaktoren für die Anpassung der Akkordtarife werden vom Bundesamt für Landestopografie jährlich mittels Kreisschreiben veröffentlicht. Bei den Gebühren der amtlichen Vermessung wird der Baukostenindex jährlich berücksichtigt. Die Akkordtarife hingegen werden nur alle paar Jahre angepasst.

Nicht berücksichtigt bei diesem Mechanismus ist die Tatsache, dass heute grundsätzlich luxuriöser gebaut wird. Dies führte in den letzten zehn Jahren dazu, dass die Vermessungsgebühren für Neubauten mit einem Gebäudeversicherungswert ab ca. 800‘000 Franken überproportional stiegen.

1.3.5 Nachführungstarif für Grenzzeichen

Eine detaillierte Analyse zeigt, dass die Gebühren vor allem bei der Absteckung mehrerer Grenzzeichen und bei der Vermarkung von Grenzsteinen reduziert werden können. Die verminderten Einnahmen werden durch eine optimierte Arbeitsweise kompensiert.

Im Falle der Grenzsteine wurde beispielsweise entschieden, künftig kleinere Granitsteine zu verwenden, die weniger kosten und auch weniger aufwändig zu vermarken sind.

1.3.6 Nachführungstarif für Grenzmutationen

Die Gebühren für das Berechnen und Erstellen von Mutationsplänen stammen noch aus einer Zeit, in welcher die einzelnen Arbeitsschritte sehr aufwändig waren. Mit modernen GIS-Werkzeugen reduziert sich der Aufwand erheblich. Somit können auch die Gebühren entsprechend gesenkt werden. In den letzten Jahren wurde der Tarif bereits sehr zurückhaltend ange-

wandt, indem nicht alle Linien und Flächen in Rechnung gestellt wurden, sondern nur so viele, wie es dem tatsächlichen Aufwand entsprach.

1.4 Massnahmen

1.4.1 Nachführungstarif für Grenzzeichen

Die Tarife für die Absteckung weiterer Grenzzeichen und die Vermarkung von Grenzbolzen und Grenzsteinen werden um 10% - 40% reduziert.

1.4.2 Nachführungstarif für Grenzmutationen

Der Tarif wird grundsätzlich vereinfacht, in dem nur noch eine Grundgebühr und stark reduzierte Gebühren für die einzelnen Linien oder Flächen angesetzt werden. Das Planformat spielt bei der Erstellung eines Mutationsplanes heute keine Rolle mehr, deshalb wird der Zuschlag gemäss Plantarif gestrichen.

1.4.3 Nachführungstarif für Neu- und Anbauten

Der Tarif wird im Bereich ab Baukosten von 100‘000 Franken um 7%, ab 1‘000‘000 Franken um 15% und ab 10‘000‘000 Franken um 25% gesenkt.

1.5 Auswirkungen

1.5.1 Berechnungsbeispiele des Preisüberwacher

Die ausgewählten Beispiele des Preisüberwacher aus der Umfrage im Jahre 2016 wurden mit den neuen Gebühren erneut berechnet. Anstelle einer Gesamtsumme von 12‘900 Franken ergeben sich nun Gebühren in der Höhe von 8‘760 Franken. Unter Berücksichtigung des Lohnniveaus im Kanton Basel-Stadt sind die Gebühren nun auf einem ähnlichen Niveau wie jene in den anderen Kantonen.

1.5.2 Auswirkung auf die Gebühreneinnahmen

Eine Nachkalkulation der Gebühreneinnahmen für die letzten fünf Jahre ergibt mit den neuen Ansätzen eine Reduktion um ca. 10%. Dies kann mit der Optimierung einzelner Arbeitsschritte zu ca. 5% kompensiert werden. Damit ergeben sich Mindereinnahmen von ca. 60‘000 Franken pro Jahr, die im Budget 2020 des Grundbuch- und Vermessungsamtes bereits berücksichtigt wurden. Die Kundschaft hingegen profitiert von durchschnittlich 10% tieferen Gebühren der amtlichen Vermessung.

1.5.3 Fazit

Die Analyse der Umfrageergebnisse des Preisüberwachers hat gezeigt, dass die Gebühren für die Arbeiten der amtlichen Vermessung im Kanton Basel-Stadt durch die ungünstige Wahl der Berechnungsbeispiele verzerrt dargestellt wurden. Mit einer Senkung der Gebühren in einzelnen Teilbereichen wird der Kanton Basel-Stadt mit seinen Vermessungsgebühren im Verhältnis zu den Lohnkosten wieder im Schweizer Durchschnitt liegen.

2. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

2.1 § 52, Absatz 1, Absteckungen und Vermarkungen

Die Gebühren für die Absteckung und Vermarkung von Grenz- und Servitutpunkten (lit. b bis e) werden um 10% - 40% gesenkt. Da gleichzeitig auch die Arbeitsabläufe und Methoden optimiert werden, ist eine Kostendeckung immer noch gewährleistet.

2.2 § 52, Absatz 3, Berechnen und Erstellen von Mutationsplänen

Die Gebühren für das Berechnen und Erstellen von Mutationsplänen stammen noch aus einer Zeit, in welcher die einzelnen Arbeitsschritte sehr aufwändig waren. Mit modernen GIS-Werkzeugen reduziert sich der Aufwand erheblich. Somit können auch die Gebühren entsprechend gesenkt werden. In den letzten Jahren wurde der Tarif bereits sehr zurückhaltend angewandt, indem nicht alle Linien und Flächen in Rechnung gestellt wurden, sondern nur so viele, wie es dem tatsächlichen Aufwand entsprach.

Der Tarif wird grundsätzlich vereinfacht, in dem nur noch eine Grundgebühr und stark reduzierte Gebühren für die einzelnen Linien oder Flächen angesetzt werden. Das Planformat spielt bei der Erstellung heute keine Rolle mehr, deshalb wird der Zuschlag gemäss Plantarif gestrichen.

Dafür wird neu festgelegt, dass neben der erschwerten Festlegung der Linien und Flächen auch für Abklärungen ein Zuschlag nach dem Zeitaufwand berechnet wird. Dies betrifft insbesondere Rückfragen bei anderen Amtsstellen betreffend die rechtliche Zulässigkeit der geplanten Mutationen.

Die Grundgebühr für die Mutation von Allmendparzellen wird neu aufgenommen, da zurzeit ein Projekt zur Umwandlung sämtlicher Strassenparzellen in Allmendparzellen läuft. Bei den Strassenparzellen handelt es sich nur um eine technische Einteilung. Sie sind deshalb, im Gegensatz zu den Allmendparzellen, nicht Bestandteil des Grundbuchs.

Baurechtsparzellen, welche identisch mit ihrer Stammparzelle sind, können ohne Plan im Grundbuch angemeldet werden. Bei den Servituten ist seit 2012 ein amtlicher Plan nicht mehr vorgeschrieben. Diese beiden Fälle waren im bestehenden Tarif nicht vorgesehen. Deshalb wird neu eine reduzierte Grundgebühr von 150 Franken für das Eintragen der rechtsgültigen Linien und Flächen in die Daten der amtlichen Vermessung eingeführt. Dazu kommen noch die Gebühren für die einzelnen Linien und Flächen.

2.3 § 52, Absatz 4, Nachführungsvermessung von Neubauten und von Um- und Anbauten

Dieser Tarif wurde, wie vom Preisüberwacher gewünscht, einer vertieften Kontrolle unterzogen, neu kalkuliert und vereinfacht.

In lit. a wird der Tarif im Bereich ab einem Gebäudeversicherungswert von 100‘000 Franken um 7%, ab 1‘000‘000 Franken um 15% und ab 10‘000‘000 Franken um 25% gesenkt.

Die in der Verordnung aufgeführten Gebühren in lit. aa bis an bezogen sich bis jetzt auf den stabilisierten Wert der Gebäudeversicherung vom 1. Oktober 1988. Jeweils anfangs Jahr wurde der aktuelle Baukostenindex zur Anpassung der Gebäudeversicherungswerte berücksichtigt. Neu gelten die aufgeführten Gebühren jeweils für den aktuellen Gebäudeversicherungswert. Diese Praxis ist wesentlich transparenter und einfacher. Gleichzeitig wird darauf verzichtet, die Gebühren gemäss Absatz 5, lit. a automatisch gemäss der Teuerung anzupassen.

Für Strasseneinbauten, Plätze, Brücken und Bauten, die nicht der kantonalen Gebäudeversicherung unterliegen, gilt der effektive Zeitaufwand für die Rechnungstellung (lit. ao). Hier kann neu ein Zuschlag von bis zu 10% erhoben werden. Diese Bestimmung betrifft fast ausschliesslich Verwaltungsstellen. Strasseneinbauten, die nicht oder zu spät gemeldet wurden, konnten durch

die verursachende Verwaltungseinheit oft nicht mehr einem bereits geschlossenen Baukredit belastet werden. Mit diesem Zuschlag können die Aufwendungen für nachträgliche Vermessungsarbeiten abgegolten werden. Es handelt sich um einen Gesamtbetrag von 3‘000 bis 6‘000 Franken pro Jahr.

2.4 § 52, Absatz 5, Gebührenberechnung

Die Gebühren, welche nicht nach der Zeit berechnet wurden, bezogen sich auf den Stand vom 1. Januar 2012 und konnten um einen Teuerungszuschlag erhöht werden, der sich auf Angaben der Eidgenössischen Vermessungsdirektion stützte. Dieser Abschnitt (lit. a) wird ersatzlos gestrichen, da in den letzten zwanzig Jahren immer eine ordentliche Verordnungsanpassung durchgeführt wurde, wenn die Gebühren geändert wurden.

In lit. b muss der Hinweis auf die Regieansätze der KBOB (Koordination der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes) gestrichen werden, da die Wettbewerbskommission die Höchstsätze für Regiearbeiten als unzulässig beurteilt hatte. Als Ersatz wird auf eine Weisung des Bundesamts für Landestopografie verwiesen, welche die Bundesabgeltungen für Arbeiten in der amtlichen Vermessung regelt.

Beilage:
Synopse