



Reglement über die Kosten der Nachführung der amtlichen Vermessung; Erlass

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 32 der Verordnung über die amtliche Vermessung (sGS 760.12; abgekürzt VermV) hat derjenige, der die laufende Nachführung von Daten der amtlichen Vermessung verursacht der politischen Gemeinde eine Gebühr zu entrichten. Nachführungen sind beispielsweise nötig, wenn Grundstücksgrenzen verändert werden oder bei Veränderungen an Gebäuden (Neubauten, Abbrüche sowie Grundrissänderungen). Die Gebührenhöhe richtet sich nach Anhang 2 der Vermessungsverordnung (Abs. 1) und werden wie folgt berechnet.

1	Gebäude	CHF
11	Aufnahme eines Gebäudes:	
11.1	mit Neuwert bis CHF 1'200'000.00	350.00 bis 1'200.00
11.2	mit Neuwert über CHF 1'200'000.00: 1 Promille des Neuwerts, im Rahmen von	1'201.00 bis 3'500.00
12	Aufnahme von An und Umbauten	350.00 bis 1'000.00
13	Löschung	100.00 bis 300.00

Die politische Gemeinde kann durch Reglement bestimmen, dass die Verursacherin oder der Verursacher anstelle der Gebühr die tatsächlichen Kosten der Vermessung trägt (Abs. 2). Immer mehr Gemeinden in der Region (z. B. St. Gallen, Gaiserwald, Flawil, Wil SG, Kirchberg SG und Wattwil) machen von dieser Möglichkeit Gebrauch.

Die Kosten des Geometers für Grenzänderungen, Grundstückteilungen und Grundstückvereinigungen werden jetzt schon dem Verursacher bzw. der Eigentümerschaft die effektiven Kosten des Geometers weiter verrechnet (vgl. Anhang 2 Ziff. 2).

2. Bisherige Gebührenerhebung

Nach Anhang 2 bestimmt sich die Gebühr für die laufende Nachführung der amtlichen Vermessung je nach Wert eines Gebäudes. Somit werden dem Verursacher bzw. der Eigentümerschaft nicht die effektiven Kosten des Geometers verrechnet, sondern ein Betrag, der sich nach dem Bauwert (gemäss Schätzung des Grundbuchamtes) des zu vermessenden Gebäudes bzw. Anbaus richtet. Die verrechneten Kosten werden vom Grundbuchamt nach den beiliegenden internen Richtlinien aufgrund des geschätzten Bauwertes, im Rahmen von mindestens CHF 350.00 und maximal CHF 3'500.00, festgelegt. Die Differenz zu den effektiven Kosten trägt die Stadt Gossau bzw. dadurch generierte Mehreinnahmen fliessen in den allgemeinen Haushalt der Stadt Gossau.

Rechenbeispiele

Folgende Rechenbeispiele veranschaulichen die Auswirkungen der verschiedenen Modelle in Bezug auf die Rechnungsstellung bzw. den Kostenaufwand für die Stadt Gossau:

Rechenbeispiel 1

Objekt: Anbau Carport und Gartenhaus

Bauwert gemäss Schätzung: CHF 100'000.00

Effektive Kosten des Geometers: CHF 581.00

Verrechnung an Besitzer bestehendes Modell:

CHF 400.00 (gemäss den internen Richtlinien)

Verrechnung an Besitzer neues Model:

CHF 661.00 (effektive Kosten plus CHF 80.00)

Rechenbeispiel 2

Objekt: Neubau Einfamilienhaus

Bauwert gemäss Schätzung: CHF 1'150'000.00

Effektive Kosten des Geometers: CHF 857.80

Verrechnung an Besitzer bestehendes Modell:

CHF 1'262.50 (gemäss den internen Richtlinien)

Verrechnung an Besitzer neues Model:

CHF 937.80 (effektive Kosten plus CHF 80.00)

Rechenbeispiel 3

Objekt: Neubau Mehrfamilienhaus

Bauwert gemäss Schätzung: CHF 3'500'000.00

Effektive Kosten des Geometers: CHF 1'859.45

Verrechnung an Besitzer bestehendes Modell:

CHF 3'500.00 (Maximalgebühr)

Verrechnung an Besitzer neues Model:

CHF 1'939.45 (effektive Kosten plus CHF 80.00)

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Mehreinnahmen der letzten fünf Jahren der Stadt Gossau bei der Verrechnung der Nachführungsgebühren an die Grundeigentümer:

Jahr	Kosten des Geometers in CHF	Verrechnung an Grundeigentümer in CHF	Differenz z. G. der Stadt Gossau in CHF
2018	48'247.00	61'383.60	13'136.60
2019	107'007.20	135'756.55	28'749.35
2020	54'716.70	57'354.00	2'637.30
2021	49'149.70	55'907.05	6'757.35
2022	122'176.95	150'466.30	28'289.35

3. Neues Reglement über die Kosten der Nachführung der amtlichen Vermessung

Gestützt auf das neue Reglement über die Kosten der Nachführung der amtlichen Vermessung können die effektiven Nachführungskosten den Verursachern belastet werden, ohne aufwändige Berechnungen machen zu müssen. Dies erspart dem Grundbuchamt Zeit und Aufwand und ist auch eine angemessenere und gerechtere Lösung für die Betroffenen. Für den Verursacher bzw. die Eigentümerschaft ist es nicht nachvollziehbar, weshalb gemäss Rechenbeispiel 3 Gebühren von CHF 3'500.00 für die Aufnahme vom Neubau eines Mehrfamilienhauses zu bezahlen sind, obwohl die Kosten des Geometers «nur» CHF 1'859.45 betragen.

Im Durchschnitt werden zurzeit jährlich ca. 90 Mutationsmeldungen den Grundeigentümern weiter verrechnet, für welche gemäss neuem Reglement den Verursachern eine zusätzliche Bearbeitungsgebühr für den Aufwand des Grundbuchamtes (Meldung an Geometer, Nachführung des Grundbuches und Rechnungsstellung) von pauschal CHF 80.-- (inkl. MWSt) pro Meldung in Rechnung gestellt wird. Somit werden pro Jahr ca. CHF 7'200.00 an Mehreinnahmen generiert und nach dem neuen Reglement resultiert somit nie eine Unterdeckung der Geometerkosten zulasten der Stadt Gossau.

4. Verfahren und Zuständigkeit

Gemäss Art. 10 lit. a der Gemeindeordnung (GO) unterstehen rechtsetzende Reglemente dem fakultativen Referendum. Das Stadtparlament beschliesst über Geschäfte, welche dem obligatorischen oder fakultativen Referendum unterstehen (Art. 39 GO). Somit fällt der Erlass des Reglements über die Kosten der Nachführung der amtlichen Vermessung in die Zuständigkeit des Stadtparlamentes.

Nach der Behandlung im Stadtparlament wird das fakultative Referendumsverfahren durchgeführt.

Anträge

1. Das Reglement über die Kosten der Nachführung der amtlichen Vermessung wird erlassen.
2. Der Beschluss wird dem fakultativen Referendum unterstellt.

Stadtrat

Beilage

- Reglement über die Kosten der Nachführung der amtlichen Vermessung vom 17. August 2023 (Entwurf)
- Interne Richtlinien des Grundbuchamtes zum Gebührentarif im Anhang 2 der Verordnung über die amtliche Vermessung vom 14. Mai 2019 (sGS 760.12)