



Nachrichten

der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Nachrichten

Heinz Kerkhoff Anmerkungen zum Kostenrecht für das
amtliche Vermessungswesen

Peter Schütz Änderung der Niedersächsischen
Verordnung zur Durchführung des
Baugesetzbuchs

Nachrichten

der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Nr. 1 · 55. Jahrgang
Hannover, Juni 2004

Inhaltsverzeichnis der NaVKV
– von 1951 an bis heute –
finden Sie im Internet unter
www.vkv-ni.de in der
Rubrik „Druckschriften“
zum Ansehen und kostenlosen
Download.

Schriftleitung:
Dr. Hartmut Sellge,
Niedersächsisches Ministerium für
Inneres und Sport
Lavesallee 6, 30169 Hannover

Wegweiser

2

Aufsätze

Heinz Kerkhoff

Anmerkungen zum Kostenrecht für das
amtliche Vermessungswesen

4

Peter Schütz

Änderung der Niedersächsischen Verordnung
zur Durchführung des Baugesetzbuchs

23

Berichte

Katrin Weke

Workshop „Regressionsanalysen in der
Grundstückswertermittlung“

25

Heiko Rödenbeek

Der Sachverständige im gerichtlichen Verfahren

27

Helmuth Lippmann

AAA-EQK-Vertragsabschluss am
1. Dezember 2003

32

Ernst Aumann, Michael Schraad, Peter Schütz

eCommerce im Bereich der
Grundstückswertermittlung

33

Informationen

38

Buchbesprechungen

40

Impressum

44

Liebe Leserinnen und Leser,

das Heft 4/2003 hatte als Schwerpunktthema die „Verwaltungsmodernisierung in Niedersachsen“ u. a. mit der Darstellung des Ergebnisses des Projektauftrages „Reform der Vermessungs- und Katasterverwaltung“.

Schon damals habe ich darauf hingewiesen, dass das Projektergebnis in Abstimmung mit vielen anderen Projektaufträgen noch im politischen Raum zu bewerten sei. Anschließend müsse entschieden werden, ob es vor seiner Umsetzung im Gesamtkontext zu modifizieren ist.

Diese politische Bewertung hat die Landesregierung in den ersten Monaten des Jahres vorgenommen und im Kabinettsbeschluss vom 23. 3. 2004 fixiert. Grundlegende Änderung hat der damalige Projektauftrag dadurch erfahren, dass – neben der Auflösung der Bezirksregierungen – nunmehr auch die Entscheidung zu einem zweistufigen Behördenaufbau und zur Zusammenführung der Vermessungs- und Katasterverwaltung (VKV) mit Teilen der Ämter für Agrarstruktur sowie der Domänen- und Moorverwaltung getroffen worden ist.

Mit der Zusammenlegung der Leitungsebenen werden bisher getrennte Verwaltungsbereiche zusammengeführt und gebündelt. Dabei werden größere leistungsfähigere Behörden gebildet, unter Beibehaltung bisheriger dienst- und fachaufsichtlicher Zuständigkeiten. Darüber hinaus – und das ist nicht nur für die Kunden der VKV, sondern auch für die Bediensteten wichtig – bleiben alle 53 örtlichen Dienststellen erhalten.

Hartmut Sellge

Es folgt der Abdruck der Pressemitteilung des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport vom 18. 5. 2004 (www.mi.niedersachsen.de).

Kabinett billigt Standorte für Agrarstruktur und Kataster-/ Vermessungswesen

HANNOVER. Innenminister Uwe Schünemann und Landwirtschaftsminister Hans-Heinrich Ehlen haben die künftigen Standorte der Vermessungs- und Katasterbehörden sowie der Ämter für Agrarstruktur mitgeteilt. Das Landeskabinett stimmte am Dienstag in Hannover der Neugliederung der Behörden zu.

Nach dem Kabinettsbeschluss vom 23.03.2004 sollten im Rahmen der Verwaltungsmodernisierung gemeinsame neue Behörden gebildet werden, bestehend aus den bisherigen Katasterbehörden, Teilen der Ämter für Agrarstruktur und der Domänen- und Moorverwaltung. Mit der Zusammenlegung der Leitungsebenen werden bisher getrennte Verwaltungsbereiche zusammengeführt und gebündelt. Dabei werden größere leistungsfähigere Behörden gebildet, unter Beibehaltung bisheriger dienst- und fachaufsichtlicher Zuständigkeiten. Darüber hinaus bleiben alle vorhandenen 53 örtlichen Dienststellen erhalten.

Aus den bislang 24 Vermessungs- und Katasterbehörden sowie elf Ämtern für Agrarstruktur entstehen künftig 14 neue Behörden an den folgenden Standorten mit Zuständigkeit für:

- in Aurich für die Landkreise Aurich, Leer, Wittmund und die Stadt Emden;
- in Braunschweig für die Landkreise Goslar, Peine, Wolfenbüttel und die

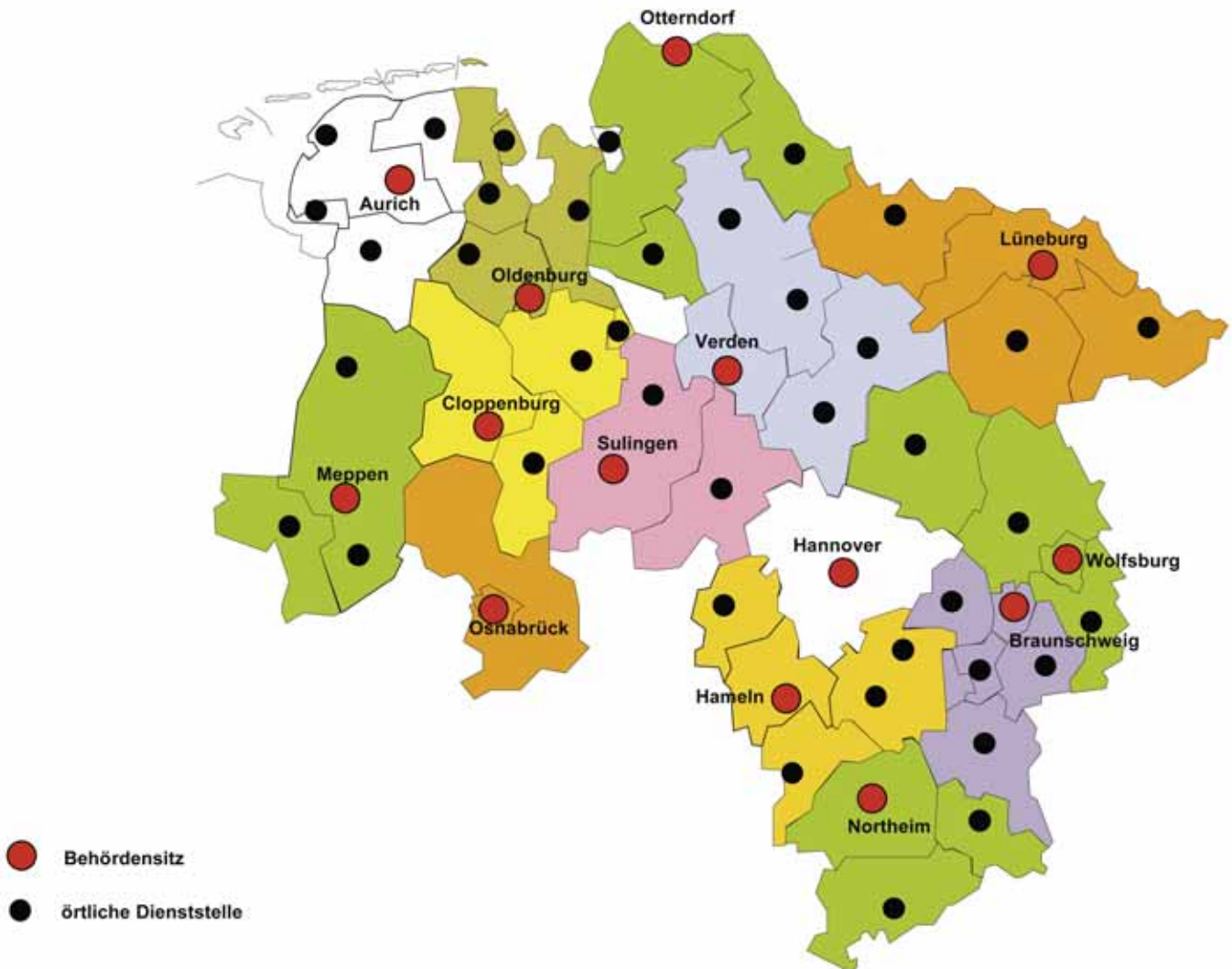
- Städte Braunschweig und Salzgitter;
- in Cloppenburg für die Landkreise Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und die Stadt Delmenhorst (für die Aufgaben der Agrarstruktur ist die Behörde in Oldenburg zuständig);
- in Hameln für die Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim, Holzminden und Schaumburg (für die Aufgaben der Agrarstruktur ist die Behörde in Hannover zuständig);
- in Hannover für die Region Hannover;
- in Lüneburg für die Landkreise Harburg, Lüneburg, Lüchow-Dannenberg und Uelzen;
- in Meppen für die Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim;
- in Northeim für die Landkreise Göttingen, Northeim und Osterode am Harz;
- in Oldenburg für die Landkreise Ammerland, Friesland, Wesermarsch und die Städte Oldenburg und Wilhelmshaven;
- in Osnabrück für den Landkreis und die Stadt Osnabrück;
- in Otterndorf für die Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Stade;
- in Sulingen für die Landkreise Diepholz und Nienburg (Weser);
- in Verden für die Landkreise Soltau-Fallingb., Rotenburg (Wümme) und Verden;
- in Wolfsburg für die Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt und die Stadt Wolfsburg (für die Aufgaben der Agrarstruktur im Landkreis Celle ist die Behörde in Verden zuständig, im Übrigen die Behörde in Braunschweig).

Die nachfolgende Übersichtskarte zu den VKB/ÄfA finden Sie auch im Internet unter www.mi.niedersachsen.de in der Rubrik ‚Aktuelles‘.

Zusammenlegung von Behörden

Anlage

zum Vermerk v. 18.05.2004 - 34 - 01472/150 -



Anmerkungen zum Kostenrecht für das amtliche Vermessungswesen

Von Heinz Kerkhoff

Gliederung

1. Einleitung
2. Verfahrensrecht
3. KOVerm2003 - Anlage 1 - Gebührenverzeichnis
4. KOVerm2003 - Anlage 2 - Verzeichnis zum Bereitstellungsaufwand
5. KOVerm2003 - Anlage 3 - Verzeichnis des von Aufgabenträgern dem Land zu erstattenden Aufwandes
6. Billigkeitsregelungen nach NVw-KostG und zu § 5 Abs. 4 NVermG
7. Preisverzeichnis für Produkte der VKV
8. Steuerrechtliche Auswirkungen des NVermG i.V. mit der KOVerm2003
9. Zusammenfassung

1 Einleitung

Nach Jahren der Vorbereitung ist als zentrale Regelung des neuen Kostenrechts der Vermessungs- und Katasterverwaltung (VKV), die Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen **-KOVerm2003-**, am 16. Dezember 2003 veröffentlicht worden und am 1. Januar 2004 in Kraft getreten.

Wegen umfangreicher Änderungen durch die **Regelungen der §§ 5, 6, 7 und 10 NVermG** mit kostenrechtlichen Auswirkungen und die **Einführung der Intra-/Internet-Technologie** für die Bereitstellung der amtlichen Angaben

(InterASL, MapServer-VKV) war eine Neufassung erforderlich. In Verbindung mit der neuen Systematik sind neu entstandene Gebührentatbestände und z. T. neue Gebührenparameter eingeführt worden. Außerdem waren die steuerrechtlichen Auswirkungen der Ausdehnung umsatzsteuerbarer Leistungen nach dem NVermG zu berücksichtigen.

Hintergründe, Ziele und Vorgaben der Neuregelung sind in vielen Besprechungen mit den Aufgabenträgern, den Beschäftigte und in Fortbildungsveranstaltungen der VKV erörtert worden. In den Nachrichten der VKV Heft 4/2002 ist die Systematik der KOVerm2003 bereits veröffentlicht worden.

Das gesamte Regelwerk setzt sich zusammen aus

- **Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen (KOVerm2003);**
- **Billigkeitsregelungen** nach § 11 NVwKostG und § 5 Abs. 4 NVermG;
- **Preisverzeichnis** für Produkte der VKV;
- **Weiteren Teilregelungen** (z.B. Repro-Richtlinien; Kartendruck-Rabatte für Wiederverkäufer).

Als erste Neuregelung ist am 10.06.2003 das **Preisverzeichnis** für Produkte der VKV eingeführt worden.

Die **Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen (KOVerm2003)** vom 16. Dezember 2003

(Nds. GVBl. S. 451) ist entsprechend den unterschiedlichen gesetzlichen Ermächtigungen in die **drei rechtlich selbständigen Abschnitte**

- **Gebührenverzeichnis** nach dem NVwKostG (**Anlage 1**),

- **Verzeichnis zum Bereitstellungsaufwand** nach § 5 Abs. 4 i.V.m. § 10 Nr. 5 NVermG (**Anlage 2**),
- **Verzeichnis zum Aufwand der Aufgabenträger** nach § 6 Abs. 2 bis 4 i.V.m. § 10 Nr. 6 NVermG (**Anlage 3**), gegliedert. Sie ersetzt die bisherigen Vorschriften
 - KOVerm1966/1995, zuletzt geändert 2001,
 - Billigkeitserlass 1999 (Gebührenermäßigung für Landesbehörden, Kommunen und Wasser- und Bodenverbände),
 - Preisliste zum Kartenverzeichnis (privatrechtlich gestaltete Preise für Drucke der topografischen Karten),
 - Repro-Richtlinien (Preise der DGK5),
 - Entgeltverzeichnis 2001 (Experimentierregelung für Verwendungen in neuen Medien) sowie
 - etliche weitere Einzelregelungen (u.a. Rabattregelungen).

Bei der Bereitstellung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und Standardpräsentationen wird – je nach Status des Auftraggebers – nach folgender **Systematik** unterschieden:

Kostenfall	Nutzer	In Gebühr/Aufwand zu berücksichtigende Komponenten
Normalfall Vollzahler	Bürger, juristische Personen des Privatrechts	B + V + R
Verwertung und öffentliche Wiedergabe	für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und für öffentliche Wiedergaben	Verwertungsgebühr
Kostenprivileg Behördliche Verwendung für eigene nichtwirtschaftliche Zwecke	Landesbehörden, kommunale Körperschaften, Wasser- und Bodenverbände; unter bestimmten Voraussetzungen: andere Stellen, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen (z.B. Landwirtschaftskammern)	B + V
Kostensplittung Bereitstellung für Aufgabenträger	ÖbVI; kommunale Körperschaften; kommunale Vermessungsstellen	B1 + R für VKV und B2 + V für ÖbVI, kom.V.
B =	„Bereitstellungsaufwand“, vor allem Aufwand für Technik und Personal zur Erzeugung des einzelnen Produktes, mit der Unterscheidung in IZN-Aufwand (B1) und Aufwand des Aufgabenträgers (B2).	
V =	„Verwaltungskosten“, vor allem Verwaltungsanteil bei der Auftragsannahme, Auftragserledigung und Leistungsbescheiderstellung.	
R =	„Registerkomponente“, vor allem Aufwand für Vorleistungen, Qualitätssicherung und Entwicklung der Register- und Nutzungssysteme einschließlich der Personalkosten.	

2 Verfahrensrecht

2.1 Begriff „Antrag/Auftrag“

Im öffentlichen Recht können Amtshandlungen und Verwaltungsakte nur „beantragt“ werden. Der Bürger erteilt aus seiner Sicht einen „Auftrag“. Als bürgerfreundliche Regelung wird entsprechend dieser unterschiedlichen Sichtweise in den AGN-Ausgabeprodukten (Auftragsbestätigung, Bekanntgabe..) formuliert.

2.2 Antragsberechtigung

Anträge/Aufträge auf Angaben, Standardpräsentationen, Liegenschaftsvermessungen, Lagepläne u.a. können grundsätzlich formlos – mündlich, tele-

fonisch, schriftlich zur Niederschrift oder per E-Mail u.a. gestellt werden. Soweit Anträge/Aufträge durch Bevollmächtigte gestellt werden, die keine schriftliche Vollmacht vorlegen (vgl. § 14 Abs. 1 Satz 3 VwVfG), muss sich die Behörde darüber im Klaren sein, wer Veranlasser der Amtshandlung ist und von wem er vertreten wird. Dies ist von der Behörde ggf. zu ermitteln und im Streitfalle darzulegen. Nur wer die gebührenauslösende Tätigkeit der Verwaltung beantragt hat, kann rechtlich als Schuldner der Gebühr in Anspruch genommen werden (Urteil VG Oldenburg Az. 1 A 4519/96). Dies ist vor allem bei Anträgen, die von Notaren, Bauträgern sowie Architekten gestellt werden und die Bedingungen

enthalten, zu beachten (z.B.: Bitte lassen Sie sich den Antrag noch vom Eigentümer bestätigen).

2.3 2. Der Rd.Erl.19.02.1996-65-02200/7 stellt klar, dass die VKB ingenieurtechnische Vermessungen nur ausnahmsweise im Zusammenhang mit Amtstätigkeiten mit erledigen dürfen, wenn die Durchführung durch verschiedene Stellen

- unwirtschaftlich,
- dem Auftraggeber nicht zuzumuten und
- mit dem Ziel einer bürgerfreundlichen Verwaltung unvereinbar ist.

2.4 Kostenverteilung

Sind zu einem Auftrag mehrere Kostenpflichtige vorhanden, so ist die Art der Kostenverteilung im Auftrag genau zu definieren. Das AGN-System bietet für Liegenschaftsvermessungen hier für die Kostenverteilung „Gleichmäßig auf alle Kostenpflichtige“ (Schlüssel 1) oder „Nach Anteilen“ (Schlüssel 2) an. Die Anteile können sich z.B. ergeben aus dem Verhältnis der Grenzpunkte, die bei getrennter Ausführung zu zählen wären.

2.5 Kostenschätzungen

VKB und ÖbVI werden vermehrt vor Erteilung des Auftrages zur Abgabe eines „verbindlichen“ Kostenvoranschlags/-angebotes aufgefordert. Das für das Wettbewerbswesen und Preisrecht zuständige Nds. Ministerium für Wirtschaft, Technologie und Verkehr vertritt hierzu die Auffassung, dass ein „freiwilliger Wettbewerb“ zulässig ist, weil die KOVerm grundsätzlich einen Leistungswettbewerb und auch einen eingeschränkten Preiswettbewerb zulässt. Soweit von VKB und ÖbVI Kostenschätzungen (Kostenvoranschläge / „Angebote“) abgegeben werden, sind diese als unverbindlich zu bezeichnen und mit dem Zusatz zu versehen: „Die tatsächlichen Kosten werden nach Beendigung der Amtshandlung nach der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen öffentlich-rechtlich in einem Leistungsbescheid festgesetzt“. Es empfiehlt sich außerdem der Zusatz: „Änderungen bei den Bezugsgrößen (Zeitverbrauch....) haben auch Kostenänderungen zur Folge“.

Kostenschätzungen

- sind nach der gültigen KOVerm abzugeben;
- können schriftlich oder mündlich erteilt werden. Bei umfangreicheren mündlichen Angaben soll von der Vermessungsstelle ein schriftlicher Vermerk gefertigt und bei den Geschäftsnachweisen aufbewahrt werden,

- müssen sämtliche Teilleistungen beinhalten (z.B. Vermessungsunterlagen, Auslagen, Umsatzsteuer);
- müssen den Hinweis auf entstehende Gebühren für die Eintragung der Ergebnisse in das Liegenschaftskataster und deren etwaige Höhe enthalten.

2.6 Rechtsverhältnis ÖbVI/VKB bei Vermessungsunterlagen

Von **ÖbVI** werden Vermessungsunterlagen in eigener Verantwortung und in eigenem Namen bei dem zuständigen Katasteramt beantragt. Der für die bereitgestellten Unterlagen dem Land zu erstattende Aufwand richtet sich nach KOVerm2003 (Anlage 3; Nr. 4). Der ÖbVI erhebt vom Antragsteller der Liegenschaftsvermessung die Gebühr nach Gebührenverzeichnis Nrn. 17.1 bis 17.3 im Leistungsbescheid als Auslage („**durchlaufender Posten**“) umsatzsteuerfrei.

Verantwortlich für die Aktualität der Vermessungsunterlagen zum Zeitpunkt

- der Erteilung, ist die VKB;
- der Vermessung, ist die ausführende Vermessungsstelle (VKB, ÖbVI oder andere beh. Vermessungsstelle).

3 KOVerm2003 – Anlage1 – Gebührenverzeichnis

Das Gebührenverzeichnis enthält abschließend alle Gebührentatbestände und Gebühren für Amtshandlungen,

Leistungen und Produkte, die von den gesetzlichen Aufgabenträgern (VKV, ÖbVI, kommunale Körperschaften) an **Dritte** (Endnutzer) erbracht, abgegeben oder zum Abruf bereitgestellt werden (Gebührenkatalog für Leistungen und Produkte aus dem „amtlichen“ Bereich).

Dritte erhalten vom jeweiligen Aufgabenträger -wie bisher- einen **Leistungsbescheid** mit Rechtsbehelfsbelehrung, der im üblichen Verwaltungsrechtsverfahren angefochten werden kann.

Anmerkungen zu den einzelnen Gebührenverzeichnis-Nummern:

Zu Nr.1 Auskunft, Einsichtgewährung

Der Systematik liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- der Beratungsaufwand von bis zu 30 Minuten ist kostenfrei;
- die Beratung zu konkreten Daten des Liegenschaftskatasters setzt eine Präsentation oder die Einsichtnahme voraus;
- Kostendeckung wird für den Gesamtbereich der Gebührenverzeichnis-Nrn. 1 bis 4 angestrebt.

Daraus ergeben sich folgende Fallunterscheidungen

Fall: **Auszug nicht vorhanden**

⇒ Beratung zur Standardpräsentation
⇒ Kosten nach Gebührenverzeichnis-Nr. 2

Beratungsaufwand anteilig in Auszugsgebühr enthalten);

Fall: **Auszug vorhanden/wird vorgelegt**

⇒ nach Gebührenverzeichnis-Nr. 1;

Fall: **Es werden nur einzelne Daten zu einzelnen oder mehreren Flurstücken/Beständen benötigt**

⇒ Bereitstellungsaufwand für die benötigten Bildschirmseiten (ALB-/ALK-Daten) entsteht,

bis 30 Min. kostenfrei;

darüber hinaus ⇒ Zeitgebühr nach Gebührenverzeichnis-Nr.1 ;

Fall: **Allgemeine Auskunft zum Liegenschaftskataster**

⇒ bis 30 Minuten kostenfrei.

den. Fahrtzeiten sind nach § 5 Abs. 1 Satz 2 der KOVerm2003 den örtlichen Arbeitszeiten hinzuzurechnen. Für die Archivierung des Fortführungsrisses ist keine Eintragungsgebühr vorgesehen.

Zu Nr. 1.1 Schriftliche Auskunft

Die Erteilung von **Entfernungsbescheinigungen** für andere Behörden als Amtshilfe sollte grundsätzlich abgelehnt werden; eine Verweisung der antragstellenden Behörde auf Kostenbefreiungen in eigenen Verwaltungsvorschriften, ist insbesondere bei Bundesbehörden nicht ausreichend.

Für **Landesbehörden** können Billigkeitsgründe vorliegen. So können die VKB nach Nr. 3.5 der Anlage zum RdErl. d. MF vom 15.11.2001 -Nds.MBl. S. 41- (Ausführungsbestimmungen zum BUKG) in **besonders schwierigen Fällen und bei gerichtlichen Streitverfahren** (einschl. Vorverfahren) zur Feststellung, ob Wohnungen innerhalb oder außerhalb des Einzugsgebietes liegen, **kostenfrei** hinzugezogen werden (RdErl. des MI v. 05.09.2002 -16-03511).

Zu Nr. 1.2 Amtliche Grenzauskunft

Nach § 2 Nr. 7 NVermG handelt es sich hierbei um eine örtliche Auskunft (Realauskunft) zu Sachverhalten zu den Liegenschaften. Es handelt sich nicht um eine Liegenschaftsvermessung mit dem Ziel „Verwaltungsakt“. Die Amtliche Grenzauskunft ist gleichwohl rechtlich beachtlich. Die fachliche Ausgestaltung der Auskunft wird aus pragmatischen Gründen in der vorgesehenen Neufassung des LiegVermErlasses geregelt werden.

Diese Realauskunft ist vom Aufwand und Verfahren her nicht mit Grenzfeststellungen vergleichbar. Sie ist regelmäßig nur zulässig, wenn die Übertragung der Vermessungszahlen in einfacher Weise möglich ist. Insoweit treten besondere Zeiten für die häusliche Vorbereitung und Auswertung nicht auf. Die Dokumentation kann örtlich im Fortführungsriss vorgenommen wer-

Zu Nr. 2 Standardpräsentationen Liegenschaftsbuch, Liegenschaftskarte

Die Gebührentatbestände sind geregelt durch

- **eine Grundgebühr für die Abgabe** zur Deckung des Verwaltungsaufwandes eines Auftrages und
- **einheitliche Produktgebühren für die Abgabe oder Abruf** (je ALB-Format, DIN-Formate).

Nach der bis 2003 gültigen KOVerm betragen die Gebühren wegen der unterschiedlichen Systematik 14,36 Euro ALB-Auszug, für einen ALK-Auszug DIN A4 15,80 Euro und für einen ALB- + ALK-Auszug 30,16 Euro. Die KOVerm2003 sieht hierfür als vermittelnde Lösung 16(12+4), 19(12+7) und 23(12+4+7) Euro vor.

Wird von Auftraggebern die Höhe der **Gebühren moniert**, sollte darauf hingewiesen werden, dass es sich bei den erzeugten Standardpräsentationen nicht um Kopien sondern jeweils um aus dem Katasternachweis erzeugte „Originale“ handelt.

Die Abgabe der Standardpräsentationen an den Auftraggeber in analoger Form als Papierausdruck oder in digitaler Form als PDF-Datei per E-Mail ist kostenrechtlich unerheblich.

Standardpräsentationen des Liegenschaftskatasters werden ab März 2004 mit dem internetbasierten Programmsystem **InterASL** bereitgestellt. In diesem System sind, wie im bisherigen InterALB, die Suchfunktionalitäten „Eigentümer“ und „Gemeinde, Straße, Hs.Nr.“ vorhanden.

Nach Nr. 2.1 ist auch nur **eine Grundgebühr** anzusetzen, wenn Standardpräsentationen aus verschiedenen Katasteramts-Zuständigkeitsbezirken abgegeben werden.

Soweit **private Nutzer** künftig berechtigt werden, Standardpräsentationen mit dem Verfahren **InterASL** abzurufen, haben sie neben der Registrierungsgebühr nach Nr. 14 die Produktgebühren nach Nrn. 2.2 und 2.3 zu entrichten.

Neben dem **InterASL** können auch weiterhin mit dem ALB-Auskunftsverfahren LBBenz mit der Druckauftragsart 10 die Nachweise 20, 23, 25, 30, 32, 33, 35 und 40 erzeugt werden. Das äußere Erscheinungsbild („Dokumentenpapier“) entspricht aber nicht den für Standardpräsentationen festgelegten Vorgaben.

Zu Nr. 3 Angaben der Liegenschaftsbeschreibung

Hiernach werden präsentationsaufbereitete Ausgaben des Liegenschaftsbuches abgerechnet.

Die **Grundgebühr ist je Auftrag zu erheben**. Dies gilt auch bei katasteramtsübergreifenden Aufträgen im Rahmen der Vertriebspartnerschaft.

Erläuterung: Die Grundgebühr deckt die Verwaltungskosten des Auftrags ab. Dies sind in erster Linie Kosten für Auftragsannahme, Auftragsausführung und Erstellung des Leistungsbescheids. Die Datenhaltung in unterschiedlichen Dateien erfordert, dass z.B. gleichlautende Arbeitsaufträge für die Datenverarbeitung mehrmals eingegeben werden müssen. Dieser Mehraufwand ist systembedingt und wird dem Kunden nicht in Rechnung gestellt.

Der **Zuschlag für besonderen Suchaufwand nach Nr. 3.1.3** ist zu erheben, wenn Präsentationen aus dem Liegenschaftsbuch beantragt werden, die nur

mit besonderen Suchanforderungen erstellt werden können. Das ist z.B. der Fall, wenn die Flurstücks-/Bestandsdaten in Suchbereichen (Flur, Gemarkung, Gemeinde, Datei) bestimmte Suchanforderungen (nach Eigentümername, Nutzungsart ...) erfüllen sollen.

Für die Gebührenberechnung ist die Menge der durchschnittlichen Flurstücke und Bestände den Angaben des EDV-Verarbeitungsprotokolls zu entnehmen.

Weiter entstehender besonderer Aufwand für die Auftragsvorbereitung (z.B. Ermittlung der betroffenen Flurstücke aus einer übermittelten Gebietssabgrenzung oder durch Erfassung aus umfangreichen Flurstückslisten) sowie für die Auftragsnachbearbeitung kann nur dann **nach Nr. 23 Zeitgebühr** abgerechnet werden, wenn dieses im Auftrag besonders vereinbart ist.

Zu Nr. 3.1 Gebietsformat

Hier werden digital abgegebene, nicht fortführungsfähige ALB-Daten abgerechnet. Dazu zählen die mit Druckauftragsart

- 11 erzeugten Ausgabesätze mit Entschlüsselungen und
- 40 erzeugten Auswertsätze 9A, 9B, 9C, 9D, 9E, 9F, 9H, 9L, 9Q, 9V, 9W.

Als Anzahl der abgegebenen Flurstücke und Bestände ist die Summe der Flurstücke + Bestände nach dem EDV-Protokoll anzusetzen.

Zu Nr. 3.3 Listenformat

Hier werden Listen abgerechnet, die mit Druckauftragsart

- 20 erzeugten Suchverzeichnisse 51*, 52*, 53*, 541 (*= ggf. 0, 1, 2, „9);
- 30 erzeugten Auswertelisten 61*, 62*, 641, 65*, 66*, 72*, 74*, 766, 81*;
- 31 erzeugten Auswertelisten 721, 722, 723, 73*.

Soweit hier ausdrücklich Mehrausfertigungen beantragt werden, vervielfacht sich dadurch die abzurechnende Anzahl der Flurstücke und Bestände.

Zu Nr. 3.4. Suchlauf zu einzelnen Eigentümernamen

Entsprechende Aufträge können durchgeführt werden, soweit das berechnete Interesse des Auftraggebers vorliegt. Nutzerinteressen bestehen insbesondere bei Polizeibehörden, Steuerfahndungsstellen, Insolvenzverfahren. Der Suchlauf über das Format 05 in der Index-Datei „Name“ wird abgeschlossen mit dem Protokollformat 15 „Eigentüername.....gefunden-“ oder „Namensangabe nicht vorhanden“; der Auftraggeber erhält hiervon eine Kopie. Der Gebührentatbestand unterscheidet nicht, ob in einer oder in allen ALB-Dateien gesucht worden ist. Der Auftraggeber erhält ein Ergebnisformat 15. Soweit neben dem Suchlauf noch Standardpräsentationen beantragt werden, sind diese zusätzlich abzurechnen.

Zu Nr. 3.5 Regional- und Jahresabschlussdaten

Hier werden abgerechnet die mit Druckauftragsart

- 15 erzeugten Nachweise 50, 60, 70;
- 25 und 30 erzeugten Listen 58*, 59*, 851, 921, 941;
- 40 erzeugten Ausgabesätze 9G, 9K, 9U.

Zu Nr. 4.1.1 Digitale Daten der Liegenschaftsgrafik im EDBS-, DXF- oder TIFF-Format

Die Höhe der Gebühren ist mit der KOVerm2003 um ca. 50 v.H. gesenkt worden. Die in der Gebührenkalkulation berücksichtigten Herstellungskosten werden schrittweise abgebaut, weil sich die Abgabe in digitaler Form bei großen Flächen entsprechend der allgemeinen

Entwicklung auf dem Markt der digitalen Daten zunehmend zum Standard entwickelt.

Zu Nrn. 4.1.3 und 4.1.4 Präsentationsaufbereitete Liegenschaftsgrafik mit besonderem Maßstab und Inhalt

Mit diesen Gebührentatbeständen lassen sich „Hofkarten“ abrechnen.

Bei „**Kombi-Aufträgen**“ mit Standardpräsentationen nach Nr. 2 und Liegenschaftsgrafik nach Nr. 4.1.3 ist nur die Grundgebühr nach Nr. 4.1.3 zu erheben. Die Grundgebühr nach Nr. 2.1 entfällt hier. Im AGN-Verfahren wird bei Kombi-Belegung dieses berücksichtigt.

Zu Nr. 5 Vermessungszahlen zu Liegenschaften

Dieser Gebührentatbestand gilt für Abgaben, die nicht als Vermessungsunterlagen für Liegenschaftsvermessungen anzusehen sind. Hiernach sind z.B. entsprechende Aufträge von Ingenieurbüros oder auch von ÖbVI für ingenieurtechnische Aufträge abzurechnen. Soweit diese im Auftrage von Landesbehörden oder Kommunalen Körperschaften handeln, wird Bereitstellungsaufwand nach Anlage 2 erhoben.

Zu Nr. 6 Hauskoordinaten

Dieses Amtsprodukt ist bisher als privatrechtliche Leistung in dem Entgeltverzeichnis 2001 geregelt gewesen.

Für „**Hauskoordinaten**“ über die Fläche des Landes hinaus besteht seit Dezember 2003 eine Verwaltungsvereinbarung zunächst zwischen den Ländern Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Bayern zum Aufbau einer einheitlichen Geodateninfrastruktur in Deutschland. Entsprechend der Vereinbarung können die Hauskoordinaten über das Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen unter der Internet-Adresse: www.lverma.nrw.de oder per E-Mail: shop@lverma.nrw.de bezogen werden (nur länderübergreifend).

Zu Nrn. 10 und 11 Digitale Daten DLM, DGM, DTK, DBK200, DÜKN, DSK10, Ortsverzeichnis, Luftbilder, DOP

Soweit Teilinhalte von Folien/Objektbereichen der ALK verlangt werden, z.B. für „Hausumringe“, können aus Billigkeitsgründen Teile der aufgeführten v.H.-Sätze nach Tabelle 4 zugrunde gelegt werden. Hierzu finden zz. Abstimmungen zwischen den Ländern statt.

Zu Nr. 7 Amtliche Karte 1 : 5 000 (AK5) und DGK5

Hierfür wurden bisher privatrechtliche Entgelte nach den reprotchnischen Richtlinien erhoben.

Die **Standardpräsentationen nach Nr. 7.1** werden später mit dem Verfahren InterAK5 bereitgestellt und sind wegen des zu übermittelnden Datenvolumens/der Übertragungszeit auf „Kacheln“ von 2x2 km = DIN A2 begrenzt. Werden größere Flächen, z.B. für **Ortsübersichtspläne** benötigt, so sind diese aus den Daten „per se“ zu erzeugen und nach Nr. 7.2.1 (= 8 Euro/km²; mindestens 50 Euro) abzurechnen.

Zu Nrn. 8 und 9 Drucke der Topographischen Karten und Drucke der Übersichtskarten

Diese Standardpräsentationen der topographischen Karten waren bisher privatrechtlich nach dem Kartenverzeichnis geregelt.

Die Höhe der bisherigen Preise sind durch Beschluss der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) bundeseinheitlich beschlossen und von Niedersachsen übernommen worden. Die Höhe ist unverändert.

Die Höhe der Gebühren ist mit der KOVerm2003 bis zu 50 v.H. gesenkt worden. Die Entgelte dafür sind durch Beschluss der AdV bundeseinheitlich neu beschlossen und unverändert übernommen worden.

Außerdem sind die bisher im Preisverzeichnis privatrechtlich geregelten Amtsprodukte DTK, DBK 200, DÜKN, DSK10 und Ortsverzeichnis als Gebührentatbestände enthalten.

Zu Nr. 12 Abruf der AK5, DSK10, DOP, DTK und DÜKN im Raster-Datenformat aus dem Mapserver und Adresssuche

Die Gebührentatbestände gelten für internetbasierten Kartenabrufservice.

Zu Nr. 13.2 SAPOS-Dienst

Der Gebührentatbestand ist für die Bereitstellung des Landesbezugssystems mit Satelliten-Positionierungsdienst (SAPOS). Die Entgelthöhe ist von der AdV bundeseinheitlich beschlossen und wird unverändert übernommen.

Zu Nr. 14 Registrierung für Abrufverfahren

Die Gebührentatbestände gelten für den Verwaltungsaufwand der Registrierung von Nutzern der internetbasierten Abrufsysteme.

Der Gebührentatbestand deckt den Aufwand einer **„Vereinbarung über die Teilnahme am automatisierten Abrufverfahren“** zwischen dem Nutzer und der örtlich zuständigen VKB/des Landesbetriebs LGN ab. Für das Verfahren InterASL ist dazu im Nutzerprofil festzulegen, welche Produkte (Standardpräsentationen, andere Präsentationen, Liegenschaftsgrafik, Bildschirmpräsentationen) in welchem Layout abgerufen werden können.

Zu Nr. 15 Erlaubnis zur Verwertung und öffentlichen Wiedergabe

Die Gebührentatbestände sind einheitlich systematisch aufgebaut nach Gebühr

- für den Datenbezug nach technischem Aufwand und
- für Verwertung und öffentliche Wiedergabe der Daten nach wirtschaftlichem Nutzen der Verwendung.

Der Begriff „Produkt“ bezieht sich hier auf die vom Nutzer beabsichtigten/erzeugten „Marktprodukte“ (nicht auf die von der VKV abgegebenen Präsentationen und auch nicht auf die „Auflage“ des Nutzers).

Zu Nr. 16 Planunterlagen, Bescheinigungen

Zu Nr. 16.1 Lagepläne nach § 2 der Bauvorlagenverordnung

Die Gebühren des Lageplanes setzen sich i.d.R. aus den Gebühren für die Amtlichen Angaben für Lagepläne (Nr. 16.1.1), dem Betrag nach Tabelle 10 und der Gebühr für den Übersichtsplan AK5/DGK5 zusammen. Zusätzlich können noch Gebühren entstehen nach

- Nr.16.1.2.5 ab der fünften Ausfertigung, je Ausfertigung;
- Nr.16.1.4 für die Erfassung zusätzlicher Angaben für den Lageplan (z.B. Gebäudeseiten auf benachbarten Grundstücken, topographische Gegebenheiten, bauliche Anlagen, Ermittlung von Höhenangaben und die Eintragung von Planungsangaben);
- Nr. 16.1.5 für besonderen Bearbeitungsaufwand von Grafikdaten.

Bei **Reihenhaus-Bauvorhaben**, bei denen die Aufteilung noch fehlt, ist nach dem Baurecht zu entscheiden, ob ein oder mehrere Lagepläne zu erstellen sind: je Bauantrag ein Lageplan.

Zur **Eintragung einer Baulast** ist je Bauvorhaben nur ein Lageplan erforderlich, auch wenn die Baulast bei mehreren Nachbarflurstücken eingetragen werden muss.

Eine **Nacherhebung** von Kosten ist bei grob unrichtigen Angaben des Wertes für das Bauvorhaben nach dem Urteil des VG Lüneburg II. Kammer vom 7. 3. 1979 zulässig.

Soweit bei der örtlichen Überprüfung für den Lageplan Gebäude zu vermessen sind, werden diese nach Nr. 18.2 abgerechnet. Vor dem 1.1.1962 errichtete Gebäude und vor dem 1.02.2003 fertiggestellte bedeutsame bauliche Anlagen sind von den VKB v.A.w. zu erfassen.

Zur „Wertgebühr“

Soweit bei Beschwerden die grundsätzliche Berechtigung von Wertgebühren angezweifelt werden, kann für die Information an den Kostenpflichtigen folgende Formulierung verwendet werden:

„Die Kosten für die Anfertigung von Lageplänen richten sich nach der KOVerm. Die Kostenordnung beruht auf der Ermächtigung in § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Verwaltungskostengesetzes. Danach können die Gebühren nicht nur nach dem Maß des Verwaltungsaufwandes, sondern alternativ nach dem Wert des Gegenstandes der Verwaltungsleistung (sog. Äquivalenzprinzip) bemessen werden. Dies ist bei der Herstellung von Lageplänen der Fall. Gebührenmaßstab ist der Wert des Bauvorhabens; die Gebührenhöhe ist mithin wertabhängig.“

Das Äquivalenzprinzip bedeutet ein angemessenes Verhältnis zwischen der Gebühr und dem Wert der Amtshandlung. Daraus folgt, dass

Amtshandlungen mit dem gleichen Verwaltungsaufwand verschieden hohe Gebühren auslösen können, wenn ihr Wert für den jeweiligen Empfänger verschieden hoch ist. Dabei ist es nicht erforderlich, die Gebühr für jeden Einzelfall individuell festzusetzen. Gegen das Äquivalenzprinzip ist erst verstoßen, wenn die Gebühr in einem Missverhältnis zum Wert der Amtshandlung steht, also zu einer groben Verletzung der Verhältnismäßigkeit führt (vgl. BVerwG DVBl. 1967, 577). Ein solches Missverhältnis ist hier nicht erkennbar. Zwar ist es richtig, dass die Fertigung von Fotokopien für einfache Lagepläne nur geringe Kosten verursacht. Das Katasteramt hat jedoch zur Erstellung von Lageplänen, die schließlich nur noch kopiert werden müssen, erhebliche Vorarbeiten geleistet. Hinzu kommt die Sicherung und Verwahrung katasteramtlicher Unterlagen sowie das Bereithalten der erforderlichen sachlichen und personellen Mittel, damit auf Antrag eines Bauwilligen sofort der erforderliche Lageplan hergestellt werden kann. Katasterämter sind keine bloßen Kopieranstalten (Anm.: Urteil OVG Lüneburg vom 25.01.1993). Nach der Werteinstufung Ihres Bauvorhabens zwischen ... bis ... Euro sind die Kosten im Leistungsbescheid des Katasteramtes ... vom ... in Höhe von ... Euro richtig ermittelt worden. Gründe für eine Reduzierung der Kosten liegen nicht vor. Zu Ihrer Information füge ich einen Auszug aus der gültigen Kostenordnung bei.“

Zu 16.1.1 Amtliche Angaben für Lagepläne für Aufgabenträger nach § 6 Abs. 1 bis 3 NVerMG

Von **ÖbVI** werden Amtliche Angaben für Lagepläne in eigener Verantwortung und in eigenem Namen bei dem zuständigen Katasteramt beantragt. Der für die bereitgestellten Angaben dem Land zu erstattende Aufwand richtet sich nach KOVerm2003 (Anlage 3; Nr. 5). Vom Antragsteller der Liegenschaftsvermessung ist die Gebühr nach Gebührenverzeichnis Nr. 16.1.1 vom ÖbVI im Leistungsbescheid als Auslage („durchlaufender Posten“) umsatzsteuerfrei zu erheben.

Bei qualifizierten Lageplänen umfasst die Bereitstellung an ÖbVI und andere behördliche Vermessungsstellen die Abgabe von Vermessungszahlen zur Beurteilung der Zuverlässigkeit und Erkennbarkeit sowie das Datum der letzten Grenzfeststellung nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 BauvorlagenVO.

Eine Gebühr für „Amtliche Angaben zur Herstellung und Beglaubigung von Lageplänen“ entsteht nicht, wenn der Lageplan im Zusammenhang mit einer Liegenschaftsvermessung erledigt wird. Es bestehen keine Bedenken, den Vermessungsunterlagen für Gebäudevermessungen in diesen Fällen ALB-Daten der Nachbarflurstücke beizufügen.

Zu Nr. 16.3 Bescheinigungen zu Sachverhalten betreffend Grund und Boden im Zusammenhang mit amtlichen Angaben des Vermessungswesens

Die Gebührentatbestände sind neu systematisiert worden.

Hierbei handelt es sich um eine besondere Qualitätsaussage (besonderes „Gütesiegel“) zu den Angaben des amtlichen Vermessungswesens z.B. wegen materieller Bedeutung der Angaben für den Auftraggeber (u.a. für Regressansprüche, Beleihungsanforderung des Kreditinstitutes).

Die Bescheinigung bezieht sich auf die Identität, Genauigkeit, Qualität, Aktualität ...der Angaben (i.d.R. Grenz- und Gebäudeangaben).

Wird für mehrere Gebäude desselben Eigentümers auf einem Grundstück eine Grenz- und Gebäudebescheinigung erteilt, so ist bei der Gebührenberechnung der Gesamtwert der Gebäude anzusetzen.

Bei einer Bescheinigung für eine Eigentumswohnung ist die Gebühr nach dem Wert der Eigentumswohnung zu berechnen.

Bei Erteilung der Bescheinigung erforderliche Standardpräsentationen sind zusätzlich abzurechnen.

Die öffentliche Beglaubigung von Anträgen nach § 6 Abs. 5 NVermG ist nach § 4 KOVerm2003 gebührenfrei; das schließt auch Anträge auf Berichtigung des Liegenschaftskatasters ein.

Zu Nr. 17 Vermessungsunterlagen für Aufgabenträger nach § 6 Abs. 1 bis 3 NVermG

Nach dem LiegVermErlass sind Vermessungsunterlagen im erforderlichen sachlichen und räumlichen Umfang zu erstellen. Die dazu zählenden Teile sind im Erlass definiert. Zur einzelnen Vermessungsunterlage gehören nur die auf den Zweck und Umfang bezogenen erforderlichen Teile. Die **Verwendungsfreigabe** der Angaben des amtlichen Vermessungswesens gilt regelmäßig als nur für den beantragten Zweck und Umfang erteilt.

Regelmäßig ist für jede Liegenschaftsvermessung **eine Vermessungsunterlage** zu erstellen und abzurechnen.

Das gilt auch für die **gemeinsame örtliche Erledigung** einer Zerlegung mit gleichzeitiger Gebäudevermessung auf dem Trennstück und die gleichzeitige Anfertigung eines Lageplanes vom Trennstück oder der Zerlegung eines zusammenhängenden Gebietes für mehrere Erwerber/Antragsteller. Für diese Antragstypen ist gebührenrechtlich ein Gesamtzusammenhang erkennbar. Die erforderlichen Unterlagen für die gleichzeitige Gebäudevermessung und die Amtlichen Angaben für Lagepläne sind hier vollständig in der einen Vermessungsunterlage enthalten.

Anders ist die Gebührensystematik bei Vermessungsunterlagen für Gebäudevermessungen auf mehreren nebeneinander liegenden Grundstücken eines Eigentümers, die nach einem Auftrag gemeinsam örtlich vermessen werden sollen. Hier ist je Grundstück eine Gebühr anzusetzen.

Ist bei der Erledigung der Vermessung der **Auftrag erweitert worden**, sind die sich daraus ergebenden erhöhten Gebühren für die Vermessungsunterlagen vom ÖbVI aus Billigkeitsgründen nur dann nachzufordern, wenn auch tatsächlich Unterlagen nachgeliefert worden sind.

Soweit im Einzelfall für die Antragstellung Vorab-Kopien vom Katasteramt gefertigt werden, so sind diese Teil der Vermessungsunterlagen und insoweit kein besonderer Kostentatbestand. Vorab-Kopien können an ÖbVI auch als Fax abgegeben werden.

Zu Nr. 17.1 Vermessungsunterlagen für Grenzfeststellung, Erfassung vorgesehener Grenzen

Der Gebührenparameter ist mit der KOVerm2003 von DIN-Formaten auf Anzahl der zu vermessenden Alt-Flurstücke umgestellt worden, da dies den tatsächlichen Aufwand besser widerspiegelt.

Nach dem Erlass des MI vom 05.04.2004 -34-05301/1 sind als zu vermessende Flurstücke nur die beantragten „Alt“-

Flurstücke der Gebührenbemessung zugrunde zu legen. Im Rahmen der vorgesehenen Evaluierung mehrerer Gebäuhrentatbestände der KOVerm2003 wird diese Regelung überprüft.

Zu Nr. 17.2 Vermessungsunterlagen für Planunterlagen

Dieser Bereich ist aus den Vermessungsunterlagen nach Nr. 17.1 herausgezogen und durch eine Festgebühr neu geregelt worden.

Zu Nr. 17.3 Vermessungsunterlagen für Gebäudevermessungen

Die in den Vermessungsunterlagen enthaltenen amtlichen Daten werden nur für den beantragten Zweck bereitgestellt. Somit ist grundsätzlich je Gebäudevermessungsauftrag eine Vermessungsunterlage erforderlich und nach der KOVerm in Rechnung zu stellen. Enthalten Vermessungsunterlagen aus pragmatischen Gründen auch Angaben und Vermessungszahlen benachbarter Grundstücke, so ist die Verwendung für die nicht beantragten Teile nicht genehmigt.

Soweit bei örtlichen Gebäudevermessungen auch Gebäude auf benachbarten Grundstücken, für die ein Antrag örtlich gestellt wird, mitvermessen und dafür Vermessungszahlen aus der Vermessungsunterlage benutzt werden, gilt die Verwertungsfreigabe als nachträglich erteilt; hierfür ist eine Gebühr zu erheben.

Es bestehen keine Bedenken, den Vermessungsunterlagen für Gebäudevermessungen ALB-Daten der Nachbarflurstücke beizufügen, wenn gleichzeitig Lagepläne beantragt sind.

<p>Zu Billigkeitsmaßnahmen (z.B. an der Landesgrenze) siehe Nr. 6.</p>	<p>tragung der durch Sonderung gebildeten Flurstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist als Grenzfeststellung nach Nr. 18.1.1.3 abzurechnen.</p>	<p>Zu Nr. 18.2.3 Zuschlag zur Gebäudevermessungsgebühr für zusätzlich beantragten Grenzbezug</p>
<p>Zu Nr. 18 Vermessungen und Auswertungen</p>	<p>Soweit die Absteckung zu errichtender Gebäude beantragt wird, ist diese Leistung i.R. eines privatrechtlichen HOAI-Vertrages zu erledigen und abzurechnen. Das gilt auch für die Gebäudeabsteckung nach Koordinaten aus einer Sonderung.</p>	<p>Der Zuschlag für den „direkten“ Bezug einer Gebäude-Seite auf die benachbarten Flurstücksgrenzen ist nur zulässig, wenn dafür ein besonderer Auftrag vorliegt.</p>
<p>Bei der Definition des Vermessungstyps kommt es auf die überwiegende Bedeutung an. Wird z.B. ein neues Gebiet aufgeteilt und werden zuerst nur die Straßen vermessen, so kann trotzdem dieser Antrag als Zerlegungsvermessung abgerechnet werden, wenn ein zeitlicher Zusammenhang mit der späteren Bauplatzaufteilung besteht. Eine Verbreiterung vorhandener Straßen zählt zu den Vermessungen langgestreckter Anlagen.</p>	<p>Zu Nrn. 18.1.1.3 und 18.1.1.4 Grenzfeststellung nach einer Sonderung / - im Übrigen</p>	<p>Soweit bei einem Gebäudekomplex der Grenzbezug nur für ein Nebengebäude (z.B. Grenzbebauung der Garage) beantragt wird, ist zu prüfen, ob die Gebühr aus Billigkeitsgründen nicht auf den Betrag zu reduzieren ist, der sich ergäben hätte, wäre nur das Nebengebäude vermessen worden.</p>
<p>Zu Nr. 18.1.1 Vorbereitung und Auswertung von Liegenschaftsvermessungen</p>	<p>Bei beantragten Grenzfeststellungen, wo nur Teile der Grenze durch Sonderung entstanden sind, ist der Antrag dem überwiegenden Teil zuzuordnen.</p>	<p>Zu Nr. 18.2.4 Abschlag für Minderaufwand bei Verwendung vorgelegter geeigneter Unterlagen</p>
<p>Die hierfür bisher geltenden Tabellen mit den Gebührenparametern Wert und Fläche der neu gebildeten Flurstücke, Anzahl der festgestellten Grenzpunkte und Streckenlänge sind neu in der Tabelle 1 mit dem Gebührenparameter „Anzahl der festgestellten und neuen Grenzpunkte“ und einer Bodenwert-Komponente vereinfacht und zusammengefasst worden.</p>	<p>Zu Nr. 18.2 Gebäudevermessungen</p>	<p>Vorgelegte geeignete Unterlagen „Privater“ ersetzen nicht die öffentlich-rechtliche Gebäudevermessung nach NVerMG i.V.m. dem Verwaltungsverfahrenrecht.</p>
<p>Zu Nr. 18.1.1.2 Sonderung</p>	<p>Regelverfahren ist die „Gebäudevermessung im Übrigen“ nach Nr. 18.2.2.</p>	<p>Ein Abschlag ist nur gegeben für Gebäudevermessungen im Übrigen nach Nr. 18.2.2. Gebäudevermessungen im vereinfachten Verfahren nach Nr. 18.2.1 sind von diesem Abschlag ausgeschlossen, weil vorgelegte Unterlagen bei diesem Typ den Aufwand nur unwesentlich reduzieren können.</p>
<p>Die bisherigen Verpflichtungen, mit der Sonderung gleichzeitig die Übertragung der Grenzen in die Örtlichkeit und zwischenzeitliche Gebäudeabsteckungen beantragen zu müssen, sind mit dem LiegVermErl. 1996 entfallen. Soweit noch Verpflichtungen aus älteren Sonderungen vorliegen, sollen diese nicht ohne Bestätigung des Verpflichteten/Antragstellers begonnen werden; er ist über die geänderte Vorschriftenlage vorher aufzuklären. Eine spätere Über-</p>	<p>Die Zuordnung eines Auftrages zu Nr. 18.2.1 „vereinfachtes Verfahren“ bezieht sich auf die Kriterien „schon bebautes Grundstück“ und „Herstellungswert des zu vermessenden Gebäudes bis 50 000 Euro“. Das für die Erfassung des Gebäudes gewählte „technische“ Vermessungsverfahren ist hier ohne Belang.</p>	<p>Werden mit dem Auftrag Unterlagen der zu vermessenden Gebäude vorgelegt, so ist zu prüfen, ob sie geeignet sind und ob sie den Aufwand nicht nur unerheblich reduzieren (z.B. mindestens 5 v.H.). Werden diese Voraussetzungen von dem Aufgabenträger positiv entschieden, so ist der Gebäurentatbestand zu berücksichtigen. Die Höhe des Abschlages soll dem v.H.-Satz des Minderaufwandes entsprechen.</p>
	<p>Vor dem 01.01.1962 errichtete Gebäude und vor dem 01.02.2003 fertiggestellte bedeutsame bauliche Anlagen (-mit NVerMG einmessungspflichtig geworden-) sind von den VKB v.A.w. zu fassen.</p>	<p>Soweit im Einzelfall Zweifel zur Anwendung der Abschlagregelung bestehen, weil z.B. nur ein geringer Minderaufwand vorliegt, ist zu Gunsten des Antragstellers auszulegen.</p>
<p>Die Erfassung von Grundrissveränderungen von geringer Bedeutung (i.d.R. unter 10 m²) soll zeitlich ausgesetzt werden, soweit nicht die Darstellung des Gebäudeteiles in der Liegenschaftskarte für andere Arbeiten zu Liegenschaftsvermessungen bedeutsam oder für konkrete Planungszwecke (z.B. Lagepläne, Bauleitpläne) erforderlich ist (siehe auch Erl. vom 17.07.1998 -17-23412/1).</p>		

Zu Nr. 18.3 **Gesonderter Auftrag zur Abmarkung**

Dieser Gebührentatbestand ist aufgrund § 4 Abs. 4 NVerMG (Rücknahme des Abmarkungszwangs) eingeführt worden. Er wird durch eine Grundgebühr (Verwaltungsaufwand des Auftrages) und den örtlichen Zeitverbrauch nach Stundensätzen der Tabelle 3 abgerechnet. Der Aufwand der Eintragung in das Liegenschaftskataster ist mit der Eintragungsgebühr des Ursprungsverfahrens abgegolten.

Ein entsprechender Auftrag kann nur zu den im Ursprungsverfahren festzustellenden Grenzpunkten angenommen werden (keine Ausdehnung des Verwaltungsverfahrens).

Der Auftrag kann auch **nicht mehr nach Abschluss der örtlichen Arbeiten** (Nr. 18.1.2) erteilt werden.

Zu Nr. 19 **Eintragung von Ergebnissen von Liegenschaftsvermessungen**

Mit der Gebühr ist auch die Abgabe des Vordrucks „Mitteilung Liegenschaftsvermessung“ und einer Standardpräsentation Liegenschaftskarte abgegolten.

Eine Eintragungsgebühr für die Löschung von Gebäuden ist nicht zu erheben.

Gebührentatbestände für den Verwaltungsaufwand zur Eintragung der Ergebnisse von Umlegungen und Grenzregelungen in das Liegenschaftskataster waren bisher nicht vorhanden. Nach §§ 79 und 84 BauGB können die Kosten der Umlegung und Grenzregelung nach landesrechtlichen Vorschriften geregelt werden.

Zu Nr. 20 **Umlegungen**

Die Abrechnung der hier geregelten Gebührentatbestände ist stark vereinfacht worden. Die Gebührenparameter sind einheitlich auf ein mehrfaches der Gebühren für Grenzpunkte nach Tabelle 1 des Gebührenverzeichnisses bezogen.

Zu Nr. 21 **Grenzregelungen, Bearbeitung**

Der Gebührentatbestand schließt auch die Vorbereitung, Auswertung und örtlichen Vermessungsarbeiten ein.

Zu Nr. 22 **Vermessungen für Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz**

Die Gebührentatbestände sind vereinfacht und aktualisiert worden; außerdem sind die innendienstlichen und örtlichen Arbeiten getrennt worden. Die örtlichen Arbeiten sind nach Stundensätzen abzurechnen.

Die hier aufgeführten Gebührentatbestände sind i.d.R. bei Vermessungsaufträgen anzuwenden, die von den Ämtern für Agrarstruktur an ÖbVI oder an die zuständige VKB vergeben werden.

Zu Nr. 23 **Sonstige vermessungstechnische Arbeiten**

Dieser Gebührentatbestand gilt z.B. für umfangreiche Rechenarbeiten zur Ermittlung von Absteckungsmaßen bei der Übertragung eines Bebauungsplanes in die Örtlichkeit oder für die Entwicklung und Berechnung verschiedener Varianten des vorgesehenen Grenzverlaufes, sowie die maßstabsgerechte Eintragung in eine Grafik. Der Antragsteller ist hierauf vorher hinzuweisen.

Zu Nr. 24 **Einholung einer Teilungsgenehmigung**

Die Gebühr umfasst die Zusammenstellung erforderlicher Daten und die Antragsbearbeitung. An ÖbVI abgegebene erforderliche Standardpräsentationen LB und LK werden als Bestandteil der Vermessungsunterlage behandelt.

Das Einholen einer Teilungsgenehmigung nach BauGB und nach NBauO ist ein Auftrag = eine Gebühr. Das gilt auch, wenn die Genehmigungen nach BauGB und NBauO getrennt bei zwei verschiedenen Körperschaften beantragt werden müssen.

Soweit die Baugenehmigungsbehörde differenzierte Angaben zu Zweck, über bisherige und künftige Nutzung, Aktualität des Gebäudebestandes und Ortsvergleich fordert, sind diese Arbeiten nach den entsprechenden Gebührenverzeichnis-Nrn. 16.1.2.4 (Lagepläne), 18.2 (Gebäudevermessung) und 23 (Sonstige vermessungstechnische Arbeiten) gesondert abzurechnen. Der Auftraggeber sollte diese Auftragsweiterung vorher bestätigen.

Zu Nr. 25 **Ergänzung unvollständig zur Eintragung eingereicherter Vermessungsschriften**

Hiernach ist abzurechnen, wenn ÖbVI die VKB besonders beauftragen. Zunächst ist jedoch immer eine Nachbesonderung der eingereichten Vermessungsschriften durch den ÖbVI zu ermöglichen. Der Leistungsbescheid ist von der VKB an den ÖbVI zu richten; die Kosten (Gebühren; umsatzsteuerfrei) kann der ÖbVI nicht an den Antragsteller der Liegenschaftsvermessung weiterreichen.

Zu Tabelle 1 **Liegenschaftsvermessungen**

Zählweise der festgestellten und neuen Grenzpunkte

Kostenrechtlich zählen **beantragte/verfahrensrechtlich betroffene Grenzpunkte**. Das sind regelmäßig die in der Skizze zum Amtlichen Grenzdokument dargestellten alten und neuen Grenzpunkte; also

- **festgestellte alte Grenzpunkte;**
- **Anfangs-, End-, Knickpunkte und Läufersteine von neuen Grenzen.**

Ferner gelten folgende Grundsätze:

- **Kreisbögen als neue Grenzen zählen mit mindestens drei Punkten (Mittelpunkt zählt nicht);**

- **Indirekt abgemerkte Grenzpunkte** werden als ein Punkt gezählt (i.S. einer Stellvertreter-Funktion);
- **Rechtswirksam veränderte** oder festgelegte Grenzpunkte (Eigentumsgrenzen) werden verfahrensrechtlich wie zu erfassende neue Flurstücksgrenzen behandelt und sind **kostenrechtlich** entsprechend als **neue Grenzpunkte** zu zählen.
- **Entfernte „Läufersteine“** sind **nicht** zu zählen. Hierbei handelt es sich überwiegend um die Bereinigung des Liegenschaftskatasters, die nicht zu kostenrechtlichen Auswirkungen für den Antragsteller führen soll. Außerdem liegt hier regelmäßig nur geringer zusätzlicher Aufwand vor.
- **Künftig fortfallende Grenzen/ Grenzpunkte** sind regelmäßig **nicht** zu zählen, weil hier von den Eigentümern der Katasternachweis für die Flächenberechnung als maßgeblich anerkannt wird. Eine Feststellung erfolgt nur auf besonderen Auftrag.
- **Ermittelte alte Grenzpunkte (z.B. „2/2 ohne Stern“)**, können **nicht** gezählt werden. Nach den geltenden Regelungen des LiegVermErlasses von 1996 werden diese alten Grenzpunkte, die für die Festlegung neuer Grenzpunkte vermessungstechnisch zu ermitteln waren, nicht in der Skizze der Niederschrift dargestellt.

Die Darstellungen zu den Grenzpunkten in der **Skizze des Amtlichen Grenzdokumentes** erhalten neben ihrer Bedeutung im Verwaltungsverfahren zusätzlich die Funktion als Berechnungsbasis für die Gebühren nach der KOVerm2003 Tabelle 1. Diese zusätzliche Bedeutung ist auch Basis der Beurteilung von kostenrechtlichen Widersprüchen, soweit diese sich gegen die Zählweise und Anzahl der Grenzpunkte für die Gebührenberechnung richten. Bei der Antragsannahme und der Durchführung der Liegenschaftsvermessung ist dies unbedingt zu beachten.

Maßgeblicher „Bodenwert“

Hier ist eine pauschale Betrachtungsweise geboten. Maßgeblich ist der Wert zum Zeitpunkt der Beendigung der

gebührenpflichtigen „Liegenschaftsvermessung“. Der Wert ergibt sich

- aus dem Kaufvertrag - soweit nicht besondere preisbeeinflussende Verhältnisse vorliegen oder
- nach der Bodenrichtwertkarte des GAG, wenn kein Kaufvertrag vorliegt, (bei Bauplätzen grundsätzlich einschl. der Erschließungs- und Kanalbeiträge) oder
- bei Bauplatz-Zerlegungen unter Berücksichtigung der Erschließungssituation der Grundstücke. Ist die örtliche Erschließung noch nicht abgeschlossen, wird der Bodenrichtwert mit einem pauschalierten Abschlag in der voraussichtlichen Höhe der noch zu zahlenden Erschließungs- und Kanalbeiträge versehen (Urteil VG Oldenburg vom 21.03.2000 Az.: 1 A 683(97) i.V.m. Urteil OVG Lüneburg vom 29.01.2001- 8 L 1568/00). Dabei ist es unerheblich, ob die Erschließungsanlagen von einer Gemeinde oder einem privaten Erschließungsträger hergestellt werden.

Zu Tabelle 2 Gebäudevermessungen

Mit der KOVerm2003 ist die Tabelle 2 neu strukturiert worden. Für den Gebührenbestand gilt unverändert als oberstes Prinzip: „Gegenstand der Amtshandlung ist die **im Zusammenhang vermessene Liegenschaft Gebäude/bauliche Anlage**. Für jede dieser Einheiten **ist eine Gebühr zu erheben.**“ Für nicht eindeutige Fallgestaltungen gelten ergänzend die in den Anmerkungen zur Tabelle 2 enthaltenen Regelungen Nr. 1 Buchstaben a und b mit

- eine Gebühr je Auftrag,
- eine Gebühr je Grundstück,
- räumlich und wirtschaftlich zusammenhängender Gebäudebestand.

Bei diesen Begriffen können sich im Einzelfall „ein Grundstück“ und „wirtschaftlich zusammenhängender Gebäudebestand“ widersprechen.

Die **Anmerkungen zu Tabelle 2 Nr. 1** Buchstaben a und b sind **Aufzählungen**. Somit ist ggf. in einem Auftrag eine Gebühr nach a) für den räumlich zusammenhängenden Gebäudebestand und **eine weitere Gebühr nach Buchstabe b** für die räumlich nicht mit den Wohngebäuden zusammenhängenden Garagen des selben Grundstückes zu erheben. Das ist gegeben, wenn Wohngebäude und Garagen durch einen öffentlichen Weg oder Straße getrennt liegen. In diesem Fall sind im AGN-Verfahren zwei Aufträge anzulegen, die dann systembedingt zu zwei Leistungsbescheiden führen; dabei ist die Vermessungsunterlage nur einmal anzusetzen.

Die Vermessung von räumlich zusammenhängenden **Gebäuden nach WEG auf einem Grundstück** führt zu einer Gebühr. Die ergänzenden Regelungen zur Tabelle 2 Nr. 1 sind hier nicht heranzuziehen, weil das zu vermessende Objekt nach dem Oberprinzip eindeutig ist (die Eigentumsverhältnisse des Objektes sind nicht gebührenrelevant).

Eine Gebühr ist auch nur anzusetzen, wenn ein **Objekt „Reihenhaus“ auf einem Grundstück** in einem Auftrag vermessen wird. Bei der Entscheidung, ob hier eine Gebühr je Reihenhaus-Scheibe (Hs.Nr.) oder eine Gesamtgebühr anzusetzen ist, sind die widerstreitenden Regelungen „auf einem Grundstück“ und „wirtschaftlich zusammenhängender Gebäudebestand“ gegeneinander abzuwägen. Der Mehraufwand für die Erfassung der Reihenhaus-Scheiben im Verhältnis zu einem vergleichbaren strukturierten Gebäudekomplex ist als geringfügig einzustufen und führt zu der Entscheidung für eine Gebühr des Gesamtobjektes. Vorstehende Regelung für die gemeinsame Vermessung von „Reihenhaus-Scheiben“ gilt nicht, soweit diese **auf verschiedenen Grundstücken** stehen; hier ist **jede Reihenhaus-Scheibe mit einer Gebühr** abzurechnen.

Eine Gebühr für das Objekt „Reihenhaus“ **gilt auch**, wenn das Grundstück im Zusammenhang mit der Gebäudevermessung in die **zugehörigen Flurstücke**

zerlegt wird oder schon vorher zerlegt worden ist (-jedoch noch kein Eigentumsübergang-). Die hier aus Gründen der zweifelsfreien Führung des Liegenschaftskatasters auftauchende Frage des Grenzbezuges ist kostenrechtlich ohne Belang. Der zusätzliche Aufwand des **Grenzbezuges** ist durch den **Zuschlag nach Nr. 18.2.3** abgedeckt. Dieser Gebührentatbestand kann jedoch nur dann in Ansatz gebracht werden, wenn er **zusätzlich beantragt** worden ist.

Als **Herstellungswert bei Windkraftanlagen** sind die Kosten für Fundament, Mast und Technikgebäude am Boden (für Transformator und Übergabestation) zu berücksichtigen. Unberücksichtigt bleiben als Betriebseinrichtungen Gondel, Rotor (mit Nabe und Flügel), Generator, Getriebe und Inhalt des Schaltschranks. Soweit nichts anderes belegt wird, ist für Anlagen mit einer Nabenhöhe bis 90 m von einem Wert bis 250 000 Euro und bei einer Nabenhöhe über 90m von einem Wert bis 500 000 Euro auszugehen.

Zu Tabelle 3 **Gebühr nach Zeitaufwand**

Die Höhe der Stundensätze richtet sich grundsätzlich nach den Richtlinien des Niedersächsischen Finanzministeriums „Pauschsätze für den Verwaltungsaufwand bei der Gebührenbemessung im staatlichen Bereich“. Die Stundensätze der KOVerm berücksichtigen zusätzlich die Besonderheiten der technischen Verwaltung u.a. bei den Sachkosten. So sind der Aufwand für den Einsatz der Entfernungsmessgeräte und von GPS-Empfängern berücksichtigt.

Zu Tabelle 4 **Liegenschaftskarte in digitalen Datenformaten**

Die Höhe der Gebühren ist mit der KOVerm2003 um ca. 50 v.H. gesenkt worden (siehe auch Anmerkungen zu Nr. 4.1.1).

Abzurechnen ist die **beantragte Landschaftsfläche**, nicht die sich technisch ergebende „Kachelfläche“.

Die **ALK-Gebietsstruktur** ist mit RdErl vom 11.04.2003 -16-23422- neu definiert worden. Sie ist abhängig von der Anzahl der Flächenobjekte (ALK-Folien 001, 011, 021, 042 und 091) pro 0,25 km² (RFK) in der ALK-Statistik festgelegt worden. Als Stufen sind nach der Anzahl der Flächenobjekte gebildet worden:

- 1 Wald, Heide, Moor = 0 bis 15;
- 2 Feldlage = 16 bis 80;
- 3 Ortsrandlage = 81 bis 450;
- 4 Ortslage = 451 bis 900;
- 5 Dichte Bebauung = über 900.

Als Begriffe werden verwendet

- **Update** für die **Abgabe geänderter Daten (EDBS-Daten)** und
- **Aktualisierung** für die **Neuausstattung (DXF- und TIFF-Daten)** vorhandener Datenbestände.

Der Abschlag nach Nr. 3 ist anzusetzen, sobald die Gebühr nach Nrn. 1 und 2 den Betrag von 250 000 Euro erreicht. Der Abschlag wirkt auf den gesamten Gebührenbetrag. Die Regelung nach Nr. 3.2 „4 v.H. der Gebühr“ wird zu Nr. 3.1 „10 v.H. der Gebühr“ addiert.

Zu Tabelle 6 **Amtliche Karte 1 : 5 000 (AK5) und DGK5 in digitalen Datenformaten**

Die Gebühr deckt nicht die Funktionalität der georeferenzierten Hauskoordinate ab. Diese Daten sind Leistungen nach Tabelle 5 oder in Verbindung mit den digitalen Daten der Liegenschaftskarte nach Tabelle 4. Daher sind für die AK5-Daten bewusst keine EDBS-/DXF-Datenformate vorgesehen.

Zu Tabelle 8 **Abruf im Raster-Datenformat aus dem Mapserver der VKV und Adresssuche**

Bei Adresssuche wird zum Kartenausschnitt ein „roter Pfeil“ angezeigt.

4 KOVerm2003 – Anlage 2 – Verzeichnis zum Bereitstellungsaufwand

4.1 Rechtssystematik

Hierbei handelt es sich um eine gesetzlich eigenständige Regelung zur Erstattung lediglich des Aufwandes für die jeweilige Bereitstellung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und Standardpräsentationen nach § 5 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. § 10 Nr. 5 NVerMG.

Das Verzeichnis enthält die Aufwandsstatbestände und regelt die Aufwandsberechnung, soweit Angaben des amtlichen Vermessungswesens und Standardpräsentationen Behörden des Landes oder kommunalen Körperschaften, Wasser- und Bodenverbänden oder anderen Stellen für **eigene nicht-wirtschaftliche Zwecke bereitgestellt werden (Kostenprivileg)**. Wegen des privilegierten Bezuges ist eine Verwendung für wirtschaftliche Zwecke oder die Weitergabe an Dritte oder an einen eigenen Betrieb gewerblicher Art ausgeschlossen (näheres dazu siehe Nr. 6 „Billigkeitsregelungen“).

Die Höhe des danach dem Land entstehenden Aufwandes für die Bereitstellung eines Produktes berechnet sich über von-Hundert-Sätze der jeweiligen Produktgebühr nach dem Gebührenverzeichnis. Dabei ist aus der jeweiligen Produktgebühr vor allem der Aufwand für Vorleistungen, Qualitätssicherung und Entwicklung der Register- und Nutzungssysteme einschließlich der Personalkosten (Registerkomponente) herausgerechnet worden. Die hier bereitgestellten Produkte unterscheiden sich von den entsprechenden Produkten für nicht privilegierte Dritte in der Regel in ihrem Layout durch einen besonderen Schutzvermerk zur gesetzlich eingeschränkten Nutzung.

Die o.g. Regelung im NVerMG ist die geänderte Folgeregelung der Kostenbefreiung nach dem NVerMG von 1985 für die Laufendhaltung der gebiets-

deckenden Auszüge bei Gemeinden, Samtgemeinden, Landkreisen, Wasser- und Bodenverbänden sowie der Gebührenermäßigung nach dem „Billigkeitserlass 1999“, mit dem die gebührenfreie Abgabe von digitalen ALB-, ALK- und ATKIS-Daten an Landesbehörden und von ATKIS-Daten an Kommunen durch die Zahlung von „Bereitstellungskosten“ eingeführt worden ist (als Folge der Einrichtung von Landesbetrieben und der Budgetierung u.a. in der VKV und beim IZN).

4.2 Berechnung des Bereitstellungsaufwandes

Als **Bereitstellungsaufwand** werden folgende v.H.-Sätze der Gebühren nach dem **Gebührenverzeichnis** festgesetzt für:

- Grund- und Registriergebühren (für die Abgabe von Produkten, Abrufverfahren) 100 v.H.
- Zeitgebühren für besonderen Arbeitsaufwand bei der Bereitstellung 100 v.H.
- analoge Kartendrucke der AK5, Topografischer Karten, Übersichtskarten, Luftbilder 100 v.H.
- Angaben zum Landesbezugssystem, SAPOS-Daten 100 v.H.
- Standardpräsentationen Liegenschaftsbuch, Liegenschaftskarte in der Layout-Version „zur eingeschränkten Verwendung“ 20 v.H.
- Bildschirmpräsentation Liegenschaftsbeschreibung („Scrollgebühr“) 10 v.H.
- Bildschirmpräsentation Liegenschaftsgrafik („Scrollgebühr“) 5 v.H.
- Listen, Auswertungen aus der Liegenschaftsbeschreibung, Vermessungszahlen 20 v.H.
- digitale Daten der Liegenschaftsgrafik im EDBS- oder WLDGE-Datenformat 10 v.H.
- digitale Daten der Liegenschaftsgrafik im DXF- oder Raster-Datenformat 20 v.H.

- konfektionierte Liegenschaftsgrafik (bis 7,5 ha Landschaftsfläche) und konfektionierte AK5-Grafik (bis 0,5 km² Landschaftsfläche) im DXF- oder TIFF-Datenformat 40 v.H.
- präsentationsaufbereitete Liegenschaftsgrafik mit besonderem Maßstab 25 v.H.
- Hauskoordinaten 10 v.H.
- digitale AK5-Datenformate 20 v.H.
- digitale Daten DLM, DGM, Verwaltungsgrenzen, DOP, DTK, DBK200 und DÜKN500 30 v.H.
- Abruf vom Mapserver der VKV 70 v.H.
- **Zuschlag** je Behörde für die Erlaubnis zur Mehrfachverwendung bereitgestellter Daten 30 v.H.

4.2.1 Soweit in Nr. 4.2 100 v.H. Bereitstellungsaufwand ausgewiesen ist, enthalten die entsprechenden Gebühren nur Personalkosten (z.B. **Grundgebühren**) und keinen Anteil Registeraufwand.

4.2.2 Bei Bildschirmpräsentationen der Liegenschaftsbeschreibung/-grafik über InterASL werden die benötigten Daten zugeladen („**Scrollgebühr**“). Der Bereitstellungsaufwand ist gegenüber Standardpräsentationen geringer, weil hier die Druckaufbereitung entfällt.

4.2.3 Die unterschiedlichen v.H.-Sätze für digitale Daten aus dem Liegenschaftskataster im **EDBS-Format** (10 v.H.) gegenüber den **DXF- und Rasterformaten** (20 v.H.) ergeben sich aus dem 50/40v.H.-Kostenniveau der DXF/Rasterdaten-Gebühren nach dem Gebührenverzeichnis; der Bereitstellungsaufwand für die Erzeugung aller Datenformate unterscheidet sich nur geringfügig.

4.2.4 Bei der **konfektionierten Liegenschafts- und AK5-Grafik** handelt es sich um kleine Flächen (sogen. „**Architekten-Format**“), für die besondere Aufwendungen erforderlich sind. Als Bereitstellungsaufwand ist 40 v.H. festgesetzt worden.

4.2.5 Für **präsentationsaufbereitete Liegenschaftsgrafik** mit besonderem Maßstab entstehen gegenüber den

Standardpräsentationen höhere Bereitstellungskosten; sie werden mit 25 v.H. festgesetzt.

4.2.6 Für alle **Datenformate des DLM bis DÜKN500** wird wegen der anfallenden geringen Einzelbeträge zur Vereinfachung ein einheitlicher 30 v.H.-Satz als Bereitstellungsaufwand festgesetzt.

4.2.7 Für den Abruf vom **Mapserver der VKV** ist als Bereitstellungsaufwand ein 70 v.H.-Satz festgesetzt worden, weil diese Gebühren nur einen geringen Anteil an Registeraufwand enthalten. Die im Mapserver eingestellten Datenformate sind gegenüber denen nach Tabelle 7 eingeschränkter verwendbar (nur lesende Nutzung).

4.2.8 Der **Zuschlag von 30 v.H.** für die Erlaubnis zur **Mehrfachverwendung** bereitgestellter Daten ist erforderlich wegen der Kalkulation der Gesamtnutzerzahl, die dem Bereich für Bereitstellungsaufwand zugrunde liegt.

4.3 Anforderungsbescheid

4.3.1 Der Bereitstellungsaufwand wird unter Bezug auf die spezialgesetzliche Begründung aus dem NVerMG nicht in einem Leistungsbescheid, sondern in einem **Anforderungsbescheid des Bereitstellungsaufwandes nach § 5 Abs. 4 NVerMG** geltend gemacht. Kommunale Körperschaften, Wasser- und Bodenverbände sowie andere Stellen erhalten den Bescheid mit Rechtsbehelfsbelehrung; er kann im üblichen Verwaltungsrechtsverfahren angefochten werden. Behörden des Landes erhalten den Bescheid ohne Rechtsbehelfsbelehrung, weil sie dem selben Rechtsträger angehören; im Streitfall entscheidet die Aufsichtsbehörde.

4.3.2 Die Anforderung des Bereitstellungsaufwandes ist im **AGN-Verfahren** besonders geregelt. Danach wird der Bereitstellungsaufwand summiert und je Quartal oder je Jahr angefordert. In dem Bescheid sind die im Abrechnungszeitraum erledigten Aufträge mit Datum, Betrag und Aktenzeichen aufgelistet. Nach Erledigung einzelner Aufträge zur Datenbereitstellung wird im AGN jeweils eine **Abgabemitteilung** („Lieferschein“) erzeugt.

4.3.3 Diese Zusammenfassung je Quartal oder je Jahr ist im Einvernehmen mit dem MF gewählt worden, weil bei der Abgabe von Amtsprodukten im Einzelfall der Verwaltungsaufwand oft zu Beträgen von unter 25 Euro führt. Nach **VV Nr. 2.6 zu § 59 LHO** soll von der Anforderung solcher Beträge abgesehen werden. Durch die Zusammenfassung wird verhindert, dass durch „Stückelung der Aufträge“ die gesetzliche Intention des § 5 Abs. 4 und § 6 Abs. 3 und 4 NVerMG zur Erstattung des Bereitstellungsaufwandes unterlaufen wird.

4.3.4 Soweit bei Produkten/digitalen Datenformaten als Bereitstellungsaufwand **mindestens 50 Euro** vorgesehen ist, deckt dieser den Aufwand je bereitgestelltes Produkt ab. Eine Zusammenfassung der Mindestaufwände mehrerer Produkte und mehrerer Aufträge ist insoweit nicht zulässig.

4.3.5 Ein einheitlicher Abrechnungstermin (z. B. 1. 11.) ist empfehlenswert. Soweit am Jahresende für einzelne Behörden der Bereitstellungsaufwand unter 25 Euro liegt, kann er in das neue Jahr übertragen werden.

4.4 Beginn der Erhebung des Bereitstellungsaufwandes für Bezieher gebietsdeckender Auszüge nach § 13 Abs. 2 NVerMKatG (Kommunale Körperschaften und Wasser- und Bodenverbände)

Kommunale Körperschaften und Wasser- und Bodenverbände beziehen zzt. nach o.g. **Altregelung** die Laufendhal-

tung ihrer gebietsdeckenden Auszüge noch **kostenfrei**. Diese Regelung ist mit In-Kraft-Treten des NVerMG zum 1.2.2003 aufgehoben worden. Anlage 2 KOVerm2003 schafft hierzu die kostenrechtliche Neuregelung ab 1.1.2004.

Wegen des Wechsels von „kostenfrei“ zur Erhebung des „Bereitstellungsaufwandes“ und zur Vermeidung von Zweifeln zum Kostenschuldner ist **vor Beginn der Kostenerhebung eine schriftliche Vereinbarung/Auftrag zwischen der betroffenen Stelle und VKB erforderlich**. Dazu sind mit den Stellen entsprechende Gespräche zu führen mit dem Ziel, u.a. den Nutzerstatus „kommunale Vermessungsstelle“, „Abgabe von Standardpräsentationen beabsichtigt“, „InterASL-Anschluss“ mit der Produktpalette zu definieren.

5 KOVerm2003 – Anlage 3 – Verzeichnis des von Aufgabenträgern dem Land zu erstattenden Aufwandes

5.1 Rechtssystematik

Das Verzeichnis enthält die Aufwandstatbestände und regelt deren Berechnung für die „interne“ Verrechnung zwischen anderen Aufgabenträgern und der VKV. Bei diesem sogenannten „Kostensplitting“ handelt es sich -wie auch bei dem Bereitstellungsaufwand- um eine gesetzlich eigenständige Regelung. Sie bestimmt die an das Land abzuführenden Kosten für erforderliche (Vor-) Leistungen der VKV, die durch andere Aufga-

benräger im Rahmen ihrer Mitwirkung entstehen. Die Höhe des danach dem Land entstehenden Aufwandes für die Bereitstellung der Produkte berechnet sich über von-Hundert-Sätze der jeweiligen Produktgebühr nach dem Gebührenverzeichnis. Bei der Berechnung ist aus der jeweiligen Produktgebühr vor allem der Aufwand für Vorleistungen, Qualitätssicherung und Entwicklung der Register- und Nutzungssysteme einschließlich der Personalkosten (Registerkomponente) herausgerechnet worden. Der eigene Aufwand der Mitwirkenden für die Amtshandlung war angemessen zu berücksichtigen.

Für die Bereitstellung von Standardpräsentationen des Liegenschaftskatasters zur Abgabe an Dritte ist außerdem der Aufwand für Technik und Personal der vom Land zentral vorgehaltenen Auskunftssysteme („zentraler Bereitstellungsaufwand“) als zu erstattender Aufwand zu berücksichtigen. Daraus ergeben sich 80 v.H. für Standardpräsentationen des Liegenschaftskatasters zur Abgabe an Dritte und 20 v.H. für Standardpräsentationen mit eingeschränkter (interner) Verwendung (Auskunft, Einsicht) der Gebühr nach dem Gebührenverzeichnis.

Bereitgestellt werden für die Aufgabenwahrnehmung

- Standardpräsentationen des Liegenschaftskatasters für die Abgabe an Dritte in der Layout-Version „mit Landeswappen“;
- Standardpräsentationen des Liegenschaftskatasters, präsentationsaufbereitete Liegenschaftsgrafik mit besonderem Maßstab und Bildschirmpräsentationen für Auskunft, Einsicht, Bescheinigungen in der **Layout-Version „zur eingeschränkten Verwendung“**
- Daten der Amtlichen Karte 1 : 5 000.

5.2 Berechnung des zu erstattenden Aufwandes

Als dem Land zu erstattenden Aufwand werden folgende v.H.-Sätze der Gebühren festgesetzt für:

- amtliche Datenunterlagen für Liegenschaftsvermessungen und Lagepläne 100 v.H.
- Vermessungsunterlagen mit abweichender Datenbereitstellung der ALB- und ALK-Daten 95 v.H.
- Standardpräsentationen des Liegenschaftskataster zur Abgabe an Dritte in der Layout-Version „mit Landeswappen“ 80 v.H.
- Standardpräsentationen des Liegenschaftskatasters für Auskunft, Einsicht, Bescheinigungen, Lagepläne und als Teil der Vermessungsunterlagen in der Layout-Version „zur eingeschränkten Verwendung“ 20 v.H.
- präsentationsaufbereitete Liegenschaftsgrafik mit besonderem Maßstab 25 v.H.
- Liegenschaftsbeschreibungen 10 v.H.
- Bildschirmpräsentationen Liegenschaftsgrafik 5 v.H.
- Daten der Amtlichen Karte 1 : 5 000 5 / 20 / 40 v.H.
- besondere Abgabe von Vermessungszahlen für einen Lageplan 10 Euro Aufwand.

5.2.1 Standardpräsentationen LB und LK für die Abgabe an Dritte

In der Produktgebühr für Standardpräsentationen Liegenschaftsbuch und Liegenschaftskarte nach dem Gebührenverzeichnis sind ca. 80 v.H. Gebührenanteil als Registerkomponente (für Vorleistungen, Qualitätssicherung und Entwicklung der Register- und Nutzungssysteme einschließlich der Personalkosten)

enthalten. Die verbleibenden 20 v.H. Gebührenanteil sind der Betriebsaufwand zur Erzeugung der Präsentationen vor Ort mit dem Verfahren InterASL (Technik und Personalkosten vor Ort). Dabei ist dieser Aufwand auf eine wirtschaftlich vertretbare Mindestanzahl der Benutzungsfälle von ca. sechs pro Arbeitstag umgelegt worden.

5.2.2 Konfektionierte Liegenschaftsgrafik (bis 7,5 ha Landschaftsfläche) im DXF- oder TIFF-Datenformat

Dieses Produkt wird Aufgabenträgern i.R. der Aufgabenwahrnehmung „Lagepläne“ mit voller Gebühr nach Nr. 16.1.1.3 -als Zuschlag zu Nrn. 16.1.1.1 und 16.1.1.2- bereitgestellt. Diese Gebühr wird dem Lageplanauftraggeber als durchlaufender Posten in Rechnung gestellt.

Soweit dieses Produkt für Ingenieuraufgaben beantragt wird, ist die Gebühr nach Nr. 4.1.2. des Gebührenverzeichnisses zu erheben.

5.2.3 Abgabe von Standardpräsentationen LB und LK zur eingeschränkten Verwendung nach Nr. 2

Der Aufwandstatbestand „Abgabe ..nach Nr. 2“ wird solange benötigt, bis die ÖbVI und die anderen Vermessungsstellen mit dem Verfahren InterASL benötigte Standardpräsentationen selbst abrufen.

5.2.4 Standardpräsentationen LB und LK für Vermessungsunterlagen

Mit der Registrierung für das Abrufverfahren InterASL können ÖbVI benötigte Standardpräsentationen Liegenschaftsbuch und Liegenschaftskarte in der Layout-Version „zur beschränkten Verwendung“ für Auskunft, Beratung und damit auch als Teil der Vermessungsunterlagen abrufen. Der an das Land hierfür abzuführende Aufwand beträgt für

- LB: je Flurstück 4,00 x 20 v.H.= 0,80 Euro und für
- LK-Formate A3 9,00 x 20 v.H. = 1,80 Euro.

Für eine Liegenschaftsvermessung mit fünf Beteiligten ergeben sich ca. 6 Euro an das Land abzuführender Aufwand. Der dagegen stehende pauschale Abschlag von 5 v.H. nach Nr. 4.2 Anlage 3 beträgt 6,75 bis 8,25 Euro.

5.2.5 Verfahren FODIS

Soweit ÖbVI am Verfahren FODIS im Test teilnehmen, ist hierfür kein Abschlag vorgesehen, weil die VKB weiterhin einen Auszug aus der Punktdatensatzdatei manuell erzeugen und an die ÖbVI abgeben.

5.2.6 SAPOS-Daten für Liegenschaftsvermessungen

Jede dieser Nutzungen steht im Zusammenhang mit einer Liegenschaftsvermessung, für die ÖbVI/andere behördliche Vermessungsstellen Vermessungsunterlagen von der zuständigen VKB erhalten haben; die Gebühr ist an die VKB zu entrichten. Die SAPOS-Daten sind hier Teil der Vermessungsunterlagen und mit diesen abgegolten. Die gesonderte Bezahlung dieser Daten an die LGN würde zu wettbewerbsverzerrenden umsatzsteuerlichen Auswirkungen führen. Daher werden diese Nutzungen der jeweiligen VKB direkt zugeordnet.

Der Landesbetrieb LGN erstellt monatlich Zusammenstellungen der registrierten SAPOS-Nutzungen durch ÖbVI/andere behördliche Vermessungsstellen, getrennt nach den Zuständigkeitsgebieten der VKB und gibt diese mit Anforderungsbescheid an die VKB (ohne Rechtsbehelfsbelehrung) ab.

Für das gewählte Abrechnungsverfahren sind die VKB-Zuständigkeitsgrenzen mit geringem Genauigkeitsanspruch digitalisiert worden. Der dem System bekannte und registrierte Standort des GPS-Empfängers wird mit den VKB-Zuständigkeitsgrenzen verschnitten. Das Ergebnis ergibt die Zuordnung der jeweiligen Nutzung zur VKB.

Die dabei anfallenden Handy-Kosten sind besondere Auslagen nach § 13 NVwKostG i.V. mit § 6 Abs. 1 Nr. 4 KOVerm2003.

5.3 Anforderungsbescheid

Die in diesem Abschnitt geregelten Aufwände werden von den VKB je Aufgabenträger in einem **Anforderungsbescheid des entstandenen Aufwandes für Aufgabenträger nach § 6 Abs. 2 bis 4 NVerMg** geltend gemacht. Der Bescheid wird mit Rechtsbehelfsbelehrung erteilt.

Bei unterschiedlicher Auffassung zwischen VKB und ÖbVI über den Auftragsumfang oder über die richtige Anwendung der KOVerm ist vor der Einlegung eines Rechtsmittels die Aufsichtsbehörde einzuschalten.

5.4 Befugnis zur Aufgabenwahrnehmung

Für ÖbVI ist in der KOVerm2003 keine Befugnisgebühr enthalten; sie sind nach Gesetz „per se“ befugt.

6 Billigkeitsregelungen nach Nds. NVwKostG und zu § 5 Abs. 4 NVerMg

6.1 Altregelungen

Die VKB entscheiden über alle Billigkeitsmaßnahmen nach § 11 Abs. 2 Satz 2 NVwKostG. Bei der Entscheidung, ob und in welcher Höhe ist nach billigem Ermessen vorzugehen. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen, insbesondere nach der LHO und nach der Geschäftsordnung, zu beachten.

Die **Beteiligung** von Hilfspersonen der ÖbVI an der Erstellung der Vermessungsunterlagen oder an den Übernahmearbeiten findet als „Auslaufmodell“ nur noch vereinzelt statt. Die entsprechende Regelung in Nr. 4 des Billigkeitserlasses ist daher entfallen.

6.2 Billigkeitserlass vom 10.12.1999 (Nds. MBl. S. 738)

Die hierin getroffenen Verwaltungsregelungen zur Erhebung von „Bereitstellungskosten“ für behördliche Verwendungen der amtlichen Geobasisdaten ist durch die Regelungen zum Bereitstellungsaufwand in Anlage 2 der KOVerm2003 überholt.

6.3 Billigkeits-Regelungserlass 2004 nach §§ 3 und 11 NVwKostG und zu § 5 Abs. 4 NVerMg

Diese Erlassregelung befindet sich zur Zeit im Abstimmungsverfahren. Als Regelungsumfang sind vorgesehen

6.3.1 Billigkeitsmaßnahmen nach § 11 Abs. 5 des NVwKostG

Gebühren nach § 1 KOVerm (Gebührenverzeichnis)

6.3.1.1 sind **nicht zu erheben** für die Verschmelzung von Flurstücken und für die öffentliche Beglaubigung von Anträgen von Grundstückseigentümern auf Berichtigung des Grundbuches aufgrund von Berichtigungen des Liegenschaftskatasters. Das schließt auch Anträge auf Berichtigung des Liegenschaftskatasters ein.

6.3.1.2 sind **um 50 v.H. zu ermäßigen**, wenn Daten und Standardpräsentationen der Angaben zum Landesbezugssystem an Dienststellen des militärgeografischen Dienstes der Bundeswehr abgegeben werden.

6.3.1.3 **können ermäßigt werden**, wenn die Abgabe von Angaben und Standardpräsentationen des Liegenschaftskatasters (Laufendhaltung) an Kostenpflichtige erfolgt, die sich an den Umstellungsarbeiten von der analogen zur digitalen Führung der Liegenschaftskarte mit Geld, Sach- oder Arbeitsleistung beteiligt haben.

6.3.1.4 Die öffentliche Beglaubigung von Anträgen von Grundstückseigentümern auf Vereinigung oder Teilung von Grundstücken ist nach § 4 KOVerm **gebührenbefreit**.

6.3.2 Verzicht auf die Erstattung oder Ermäßigung des Aufwandes für die Bereitstellung nach § 5 Abs. 4 NVerMg

Bereitstellungsaufwand nach § 2 KOVerm

6.3.2.1 ist **nicht zu erstatten** von der

- Grundbuchverwaltung,
 - Steuerverwaltung,
 - Agrarstrukturverwaltung,
- wenn die Verwaltungen Angaben und Standardpräsentationen des Liegenschaftskatasters abrufen, es notwendig ist, diese an die Verwaltungen abzugeben oder sich die Verwaltungen im InterASL registrieren lassen. Für die Steuerverwaltung gilt dies auch hinsichtlich der Unterlagen für Bodenschätzungen. Für die Agrarstrukturverwaltung gilt dies lediglich, soweit Maßnahmen nach dem Flurbereinigungsgesetz betroffen sind.

6.3.2.2 **kann ermäßigt werden**, wenn die Abgabe von Angaben und Standardpräsentationen des Liegenschaftskatasters (Laufendhaltung) an kommunale Körperschaften erfolgt, die sich an den Umstellungsarbeiten von der analogen zur digitalen Führung der Liegenschaftskarte mit Geld, Sach- oder Arbeitsleistung beteiligt haben.

6.3.3 Erstattung des Bereitstellungsaufwands durch andere Stellen (§ 5 Abs. 4 2. Halbsatz NVerMG)

Unter das Kostenprivileg **Bereitstellungsaufwand** nach § 5 Abs. 4 NVerMG i. V. m. § 2 KOVerm für eigene nichtwirtschaftliche Zwecke bereitgestellte Angaben des amtlichen Vermessungswesens und Standardpräsentationen fallen als **andere Stellen**.

6.3.3.1 Nutzer, denen durch Rechtsvorschrift öffentliche Aufgaben übertragen worden sind, z. B. Landwirtschaftskammern für die Bereiche Pflanzenschutzgesetz und Düngeverordnung (§ 1 Nrn. 2 u. 3 der Verordnung über die Übertragung von Aufgaben an die Landwirtschaftskammern vom 3.5.1997, Nds. GVBl. S. 62). Die Verwendung der Daten ist auf den Bereich der übertragenen öffentlichen Aufgaben beschränkt.

6.3.3.2 aus kommunalen Körperschaften bestehende Zweckverbände, die durch Rechtsvorschrift übertragene öffentliche Aufgaben erledigen;

6.3.3.3 Kirchen ohne ihre öffentlich-rechtlichen Verbände, Anstalten und Stiftungen;

6.3.3.4 die Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H. für alle Geschäfte und Verhandlungen zur Durchführung von Siedlungsverfahren nach dem Reichsiedlungsgesetz.

6.4 Nicht unter das Kostenprivileg Bereitstellungsaufwand

nach § 5 Abs. 4 NVerMG i. V. m. § 2 KOVerm fallen die Bereitstellung der Angaben des amtlichen Vermessungswesens und Standardpräsentationen an:

6.4.1 Universitäten für zweckgerichtete Forschung oder Sonderforschung, die durch Drittmittel finanziert wird, sowie für Aufgaben im Zusammenhang mit Nebentätigkeiten des hauptberuflichen wissenschaftlichen Personals;

6.4.2 Kommunale Anstalten, Unternehmen nach § 108 Abs. 2 NGO und Einrichtungen, die nach § 108 Abs. 4 NGO als Eigenbetriebe oder als Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts geführt werden, sowie Einrichtungen, die aufgrund der nach § 110 Abs. 2 NGO erlassenen Verordnung nach kaufmännischen Grundsätzen geführt werden, für wirtschaftliche Betätigungsfelder oder eigene Zwecke des Unternehmens;

6.4.3 die Landwirtschaftskammern für die Wahrnehmung der Pflichtaufgaben nach § 2 Abs. 2 LwKG;

6.4.4 die Klosterkammer für die Verwaltung des allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds.

5.4.5 Behörden des Bundes und der anderen Länder.

6.5 Einzelfallregelungen zu Vermessungsunterlagen

6.5.1 Die Ermäßigung der Gebühr für Vermessungsunterlagen zur Einmessung von Gebäuden nach § 11 Abs. 2 NVwKostG mit dem Hinweis auf „örtlichen und zeitlichen Zusammenhang“ ist nicht zulässig.

6.5.2 Soweit Vermessungsunterlagen für studentische Übungen an Nds. Hochschulen abgegeben werden, können die Gebühren nach § 11 Abs. 2 NVwKostG ermäßigt oder erlassen werden.

6.5.3 Soweit von Vermessungsbehörden eines Nachbarlandes Vermessungsunterlagen der **Landesgrenze** angefordert werden, sollten diese als Billigkeitsmaßnahme **kostenfrei abgegeben** werden, wenn im Gegenzug Kopien der Ergebnisse der Liegenschaftsvermessung, soweit die Landesgrenze berührt ist, unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden. Die Billigkeitsmaßnahme auf Gegenseitigkeit ist zweckmäßig, weil an der einwandfreien Ermittlung der Landesgrenze ein Landesinteresse besteht. In Niedersachsen bestehen hierzu keine besonderen Kostenregelungen (alt: MI-Schr. an HE- v. 22.02.1985-Az.:57-05301/2)

6.6 Einzelfallregelung zu Lageplänen

Kommt ein Bauvorhaben nicht zur Ausführung, so kann die Gebühr nach § 11 Abs. 2 NVwKostG innerhalb der Verjährungsfrist auf Antrag des Kostenpflichtigen auf die Mindestgebühr ermäßigt werden.

7 Preisverzeichnis für Produkte der VKV

Das Preisverzeichnis für Produkte der VKV ist eingeführt mit RdErl. des MI vom 10.06.2003 - 34-05301-310/23381. Es enthält Preise für

- Einzelanfertigungen der Topografischen Karten;
- Freizeitkarten, die Radwanderkarten und Wanderkarten von Niedersachsen;
- Historische Landeskarten von Niedersachsen und Bremen;
- CD-ROM-Produkte;
- Rasterdaten der historischen Landeskarten;
- Erlaubnisse zur Verwertung der vorstehenden Produkte und
- Bereitstellungsaufwand für eine Behörde des Landes, eine kommunale Körperschaft, Wasser- und Bodenverbände oder andere Stellen nach § 5 Absatz 4 NVerMG für vorstehende Produkte.

Für die in diesem Preisverzeichnis aufgeführten „Marktprodukte“ der VKV werden nach § 14 NVwKostG Preise auf privatrechtlicher Grundlage festgesetzt. Die Höhe der Preise ergibt sich aus dem Preisverzeichnis.

Die Produkte sind umsatzsteuerbar. Der Steuersatz beträgt für konfektionierte kartografische Erzeugnisse (einschließlich der Erläuterungs- und Beihefte) 7 v.H.; für andere Produkte (Einzelanfertigungen, CD-ROM-Produkte und Digitale Daten) 16 v.H.. Landesbehörden erhalten die Produkte umsatzsteuerfrei.

Eine Behörde des Landes, eine kommunale Körperschaft, Wasser- und Bodenverbände oder andere Stellen nach § 5 Absatz 4 NVermG haben für Produkte, die Angaben des amtlichen Vermessungswesens enthalten, lediglich den Aufwand für die jeweilige Bereitstellung (Bereitstellungsaufwand) zu erstatten. Zu diesen privilegierten Bedingungen abgegebene Produkte werden nur für eigene nichtwirtschaftliche Zwecke bereitgestellt. Die Höhe des **Bereitstellungsaufwandes** ergibt sich aus Nr. 7 des Preisverzeichnisses. Der Bereitstellungsaufwand wird **umsatzsteuerfrei** erhoben.

Die Preise sind in dem **Kartenverzeichnis – Ausgabe 2004** – enthalten.

8 Steuerrechtliche Auswirkungen des NVermG i. V. mit der KOVerm2003

In § 1 Abs. 2 der KOVerm2003 sind die umsatzsteuerbaren Amtshandlungen und Leistungen zur Klarstellung aufgeführt.

Das **Besteuerungsverfahren** für hoheitliche Leistungen der Vermessungs- und Katasterverwaltung ist im RdErl. des MI vom 24.1.1983 Az.:57-05111/1, zuletzt geändert durch RdErl. vom 12.3.1998,

geregelt. Danach blieben u.a. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster unbesteuert.

Das NVermG dehnt nach § 6 Abs. 2 und 4 die Abgabe von Standardpräsentationen aus dem Liegenschaftskataster zur Nutzung durch Dritte (Endnutzer) auf mehrere behördliche Aufgabenträger aus; neben den VKB sind auch ÖbVI und kommunale Körperschaften beauftragt. Deswegen fällt dieser unter Nr. 2 des Gebührenverzeichnisses (Anlage 1) geregelte Tatbestand damit unter die umsatzsteuerbaren Leistungen nach § 2 Abs. 3 Satz 2 Nr. 4 UStG. Hierdurch wird der steuerliche Fiktionsbereich nur unwesentlich erweitert.

Die in den Anlagen 2 und 3 der KOVerm aufgeführten Leistungen und Produkte sind hoheitliche Beistandsleistungen der VKB an andere Behörden und Aufgabenträger, die nicht unter den „Konkurrenzbereich“ fallen. Diese **umsatzsteuerfreien Amtshandlungen sind die**

- **Abgabe** von Angaben des amtlichen Vermessungswesens oder Standardpräsentationen **nach § 5 Abs. 4 NVermG gegen Bereitstellungsaufwand** und
- **Abgabe** von Angaben des amtlichen Vermessungswesens, Standardpräsentationen oder von anderen Unterlagen des amtlichen Vermessungswesens **nach § 6 Abs. 2 bis 4 NVermG gegen Erstattung des dem Land zu erstattenden Aufwandes**.

Aus der Erweiterung des steuerlichen Fiktionsbereiches auf Standardpräsentationen des Liegenschaftskatasters ergeben sich für die in den Leistungspaketen „Vermessungsunterlagen“ und „Auszüge für Lagepläne“ enthaltenen Standardpräsentationen des Liegenschaftskatasters steuerlich keine Veränderungen, weil diese Präsentationen nicht zur Abgabe an Dritte bestimmt und geeignet sind; sie sind in ihrem Layout durch einen besonderen Schutzvermerk zur eingeschränkten Nutzung gekennzeichnet. Steuerrechtlich fällt die Lieferung dieses Produktes unter sog. „hoheitliche Beistandsleistungen“. Sie gehören auch nach der Neuregelung im

NVermG nicht unter den – steuerpflichtigen – Fiktionsbereich nach § 2 Abs. 3 Satz 2 Nr. 4 UStG; es verbleibt hierfür bei der Umsatzsteuerfreiheit.

Körperschaftssteuerrechtliche Veränderungen ergeben sich durch die vorgesehenen Rechtsänderungen nicht. Es bleibt bei der bisherigen Handhabung, dass für Leistungen i. R. des vorgenannten Fiktionsbereiches bei den VKB kein Betrieb gewerblicher Art eingerichtet ist und dass insoweit auch keine körperschaftssteuerliche Veranlagung stattfindet. Dies gilt für die VKB und künftig auch für umsatzsteuerbare Leistungen der kommunalen Körperschaften nach § 6 Abs. 4 NVermG.

9 Zusammenfassung

Verwaltungsmodernisierung, NVermG und das Medium Internet haben oder werden zu vielfältigen Veränderungen in unserer Verwaltung führen. Das Kostenrecht ist folgerecht und muss diese Entwicklungen nachvollziehen. Andersartige Produkte und Bereitstellungen in automatisierten Abrufverfahren über das Internet (InterASL, Mapserver der VKV) bedingen immer neue Gebührenregelungen.

Die KOVerm2003 berücksichtigt dies und fasst außerdem ca. zehn bisher vorhandene Kostenregelungen zusammen. Sie enthält über 100 „Produkte“ und Leistungen mit Kostentatbeständen

- zu Verwendungen für eigene - oder behördliche Zwecke oder zur Aufgabenwahrnehmung,
- zu Verwertungen und öffentlichen Wiedergaben,
- für Abgaben und Abrufe von Standardpräsentationen und Angaben,
- über analog und digital vorgehaltene Produkte,
- in Daten- (EDBS, DXF, Rasterdaten) und DIN-Formaten,
- über gefaltete, plano, schwarz/weiße oder farbige Kartendrucke,
- der Liegenschaftsvermessungstypen über Anzahl der Grenzpunkte,
- der Gebäudevermessungen mit Gebäudewertstufen,
- zu Bescheinigungen, Unschädlichkeitszeugnissen, Lageplänen, Bodenordnungen, Flurbereinigungen.

Daneben sind noch das Preisverzeichnis und die Billigkeitsregelungen zu sehen.

Die Palette von Kostentatbeständen und Regelungen soll für Verwaltungskunden jeweils zu einem „angemessenen Preis“ führen.

Die Anwendung im Einzelfall wird den Bediensteten der VKV durch das Auftragsverwaltungssystem AGN erleichtert. Außerdem werden auch die zur Einführung der Neuregelungen abzuhaltenden Dienstbesprechungen für eine sichere Anwendung sorgen.

Die in den vorstehenden Anmerkungen enthaltenen gebührenrechtlichen Auslegungen zu

- notwendiger Aufwand bei der Amtlichen Grenzauskunft;

- Zählweise der zu vermessenden Flurstücke bei Vermessungsunterlagen;
- Zählweise der festgestellten und neuen Grenzpunkte bei Liegenschaftsvermessungen nach Tabelle 1;
- Abgrenzung der Gebäudevermessungsobjekte, insbesondere bei Reihenhäusern;
- Behandlung von Grundrissveränderungen bis 10 m² und
- Zählweise bei Einholung einer Teilungsgenehmigung, wenn diese bei zwei verschiedenen Behörden einzuholen ist;

wirken sich auf die Kostendeckung des jeweiligen Bereiches aus. Soweit die Auslegungen zu Abweichungen führen, können diese ggf. bei der nächsten Änderungsverordnung zur KOVerm2003 berücksichtigt werden.

Die Entwicklung der KOVerm ist damit nicht beendet. So werden weitere Wirtschaftlichkeitssteigerungen und Standardsenkungen in Verbindung mit einem möglichen Rückgang der Personalkosten Gebührenreduzierungen bewirken. Außerdem wird mit steigender Bereitstellung amtlicher Daten im Internet die Zulassung elektronischer Zahlverfahren (z.B. „T-pay“-Telekom; „click & buy“-FIRSTGATE) im öffentlich-rechtlichen Kostenrecht immer dringlicher.

Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs

Von Peter Schütz

Mit Änderungsverordnung vom 03.11.2003 (Nds. GVBl. S. 374) ist die Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO-BauGB) überarbeitet worden; über die daraus resultierenden wesentlichen Neuregelungen organisatorischer, verfahrensrechtlicher und materieller Art soll im Folgenden etwas detaillierter berichtet werden.

Die Änderung der DVO-BauGB war erforderlich geworden durch

- geänderte Rechtslagen, insbesondere auch durch
- das Gesetz über die Region Hannover und durch
- geänderte Nutzeranforderungen.

Die meisten Änderungen betreffen die Grundstückswertermittlung:

Durch das Gesetz über die Region Hannover vom 5. Juni 2001 (Nds. GVBl. S. 348) ist zum 1. November 2001 aus den Gemeinden des Landkreises Hannover und der Landeshauptstadt Hannover als neuer Gemeindeverband die Gebietskörperschaft Region Hannover gebildet worden. Zugleich sind der Landkreis Hannover und der Kommunalverband Großraum Hannover aufgelöst worden. Hieraus ergab sich Handlungsbedarf für den Verordnungsgeber, da mit Auflösung des Landkreises Hannover der für diesen Bereich gebildete Gutachterausschuss funktionslos wurde.

In dieser Situation wurden naturgemäß auch Überlegungen zu einer Neustrukturierung der beiden hannoverschen Gutachterausschüsse angestellt. Zwischen der Landeshauptstadt Hannover und den angrenzenden Gemeinden bestehen enge Verflechtungen hinsichtlich des Grundstücksmarktgeschehens. Es schien daher aus fachlichen Gründen sinnvoll, die bisher für den Bereich der Landeshauptstadt Hannover und des ehemaligen Landkreises Hannover vorhandenen Gutachterausschüsse zu einem Gutachterausschuss zusammenzulegen. Die Bildung eines Gutachterausschusses für die Region Hannover führt zu einer wirtschaftlicheren Aufgabenwahrnehmung und korrespondiert insofern mit dem Gedanken der Verwaltungsreform.

Der nunmehr durch Absatz 1 des § 9 (Gutachterausschüsse) der Verordnung gebildete „Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Region Hannover“ besteht nach der Überleitungsvorschrift aus den Mitgliedern der beiden aufgelösten Ausschüsse. Die ehrenamtlichen Mitglieder werden für die Amtsperiode, für die sie bestellt worden sind, Mitglied im neu gebildeten Ausschuss; ihr Besitzstand wird insofern gewahrt. Die vorsitzenden Mitglieder werden von der Besitzstandsregelung nicht erfasst; sie sind neu zu bestellen. Die Änderung des § 9 DVO-BauGB erforderte weitere redaktionelle Anpassungen, die hier nicht weiter erörtert werden müssen.

Die Regelungen des § 10 (Bestellung der Mitglieder) sind dahingehend geändert worden, dass sich Stadt, Landkreis und Region dazu künftig jeweils nur noch äußern können, wenn ehrenamtliche Mitglieder bestellt werden, die nicht als „Finanzamtsgutachter“ im Sinne

des § 192 Abs. 3 Satz 2 vorgesehen sind. Ein Beteiligungsverfahren bei der Bestellung der vorsitzenden Mitglieder war ohnehin schon bislang nicht vorgesehen.

Eine weitere wichtige Änderung betrifft den § 21 (Bodenrichtwerte, Übersichten). Zum einen bewirkt die als Sollvorschrift konzipierte Neuregelung im Absatz 1 die bundesweit abgestimmte Ableitung von Bodenrichtwerten für landwirtschaftlich genutzte Flächen, die nach bisheriger Rechtslage in das Ermessen der Gutachterausschüsse gestellt war. Zum anderen wird mit der im gleichen Absatz enthaltenen Neuregelung die von verschiedenen Stellen häufig geforderte Umstellung des Stichtages für die Bodenrichtwertermittlung vom 31. Dezember auf den 1. Januar eines jeden Jahres realisiert. Sie korrespondiert mit dem maßgeblichen Zeitpunkt für die Wertverhältnisse bei der Bedarfswertung (§ 138 Bewertungsgesetz) und mit der in letzter Zeit diskutierten Stichtagsregelung für die Grundsteuer. Ferner wird durch die Akzentuierung der zeitnahen Ermittlung die Akzeptanz der Bodenrichtwerte erhöht.

Durch die Änderung des Absatz 5 wird die digitalisierte Führung der Bodenrichtwerte obligatorisch; insofern wird den tatsächlichen technischen Entwicklungen gefolgt. Die neuen Technologien gewährleisten eine wirtschaftliche Verfahrensweise und ermöglichen die nutzerfreundliche Präsentation auf neuen Medien (CD-ROM, Internet). Die Bereitstellung auch in hergebrachter

analoger Form ist durch die Neuregelung sichergestellt.

Eine Ergänzung des § 14 (**Weitere Aufgaben des Gutachterausschusses**) bewirkt eine Aufgabenerweiterung der Gutachterausschüsse. Gegenstand der neuen fakultativen Aufgabe sind Gutachten, durch die nicht Verkehrswerte, sondern andere Grundstückswerte, die vereinzelt von Behörden oder sonstigen öffentlichen Stellen benötigt werden, ermittelt werden. Beispielfhaft seien Sachwertermittlungen nach § 8 der DVO-NPflegeG genannt.

Da aus rechtssystematischen Gründen zwischen Gutachterausschüssen und dem Oberen Gutachterausschuss unterschieden wird, sind durch Änderung des § 13 (**Besetzung der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses**) die verfahrensrechtlichen Maßgaben zur Besetzung im Einzelfall für diese Ausschüsse spezifiziert worden. Die Neuregelungen im Zusammenhang mit der Beschlussfassung über Grundstücksmarktberichte bewirken zudem eine Trennung der Grundstücksmarktberichte, der zur Wertermittlung erforderlichen Daten und der Bodenrichtwertübersichten. Hierdurch wird die Möglichkeit eröffnet, die zur Wertermittlung erforderlichen Daten separat bereitzustellen und - insbeson-

dere im Internet - zu vermarkten. (siehe auch Beitrag „eCommerce im Bereich der Grundstückswertermittlung“, S. 33 dieses Heftes)

Weitere Änderungen im Wertermittlungsrecht sind klarstellender oder redaktioneller Art und überwiegend als Folgeänderung innerhalb der hier besprochenen Änderungsverordnung oder anderer Rechtsvorschriften (Mietrechtsreformgesetz) anzusehen; sie bedürfen hier keiner besonderen Erörterung.

Die das Bodenordnungsrecht betreffenden Änderungen resultieren teilweise aus der Bildung der Region Hannover und sind ebenfalls als geringfügig oder redaktionell anzusehen. Auch sie sind hier nicht weiter zu erörtern.

Workshop „Regressionsanalysen in der Grundstückswertermittlung“

Von Katrin Weke

Die deutsche Sprache wird heute durch viele englische Begriffe geprägt. Zerlegt man die Worte in ihre Bestandteile, dann stößt man dabei auf so manchen Widerspruch. Zum Beispiel das Wort Workshop, zusammengesetzt aus work (Arbeit, aktiv tätig sein) und shop (Laden, passiv konsumieren), lässt mehr Fragen offen, als es beantwortet. In erster Linie ist ein Workshop scheinbar ein Spagat.

Der Workshop mit dem Titel „Regressionsanalysen in der Grundstückswertermittlung“ wurde am 27./28.08.03 und 01./02.09.03 in Hannover beim Landesbetrieb LGN durchgeführt. Dieser Workshop wurde vom Unterausschuss „Weiterentwicklungen zur Führung der AKS“ des Arbeitskreises „Vorbereitung der Wertermittlungen“ initiiert. Unter der Leitung von Dieter Kertscher wurde den Mitarbeitern der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse und der Bezirksregierungen ein umfangreiches und abwechslungsreiches Programm geboten.

Die Idee von Dieter Kertscher, die alten Hasen und die Youngster an einen Tisch zu bringen wurde schon bei der Vorbereitung der Veranstaltung deutlich, bei der er tatkräftig von Sandra Leggewie unterstützt wurde. Und auch bei den Vorträgen wechselten sich die Neulinge und die Profis ab. Eines war hierbei unverkennbar: „Das Handwerkszeug zur

Durchführung von Regressionsanalysen kann jedermann erlernen. Bei der Interpretation der Ergebnisse sind aber die Kenntnisse über den Grundstücksmarkt unbedingt erforderlich“.

Der erste Veranstaltungsblock hatte die Einführung in die Praxis der Regressionsanalyse zum Inhalt. Hier wurden die statistischen Grundlagen durch Dieter Kertscher vermittelt. Sandra Leggewie wagte einen Blick über den Tellerrand, in dem sie die Praxis der Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung in verschiedenen Bundesländern vorstellte.

Der zweite Block befasste sich mit der Ableitung von Regressionsanalysen für Vergleichswertermittlungen in Verkehrswertgutachten. Zur Analyse von Kaufpreisen von Einfamilienhausobjekten über individuelle Stichproben stellte Bodo Prehn ein Beispiel vor. Zur Überwindung des Nachmittagstiefs taktisch perfekt gelegt, forderte er anschließend die Teilnehmer auf, an Hand eines weiteren Beispiels eine eigene Auswertung durchzuführen. Dabei stand er mit Rat und Tat zur Seite.

Dass dank der Standardauswerteaufträge auch mit wenig Aufwand akzeptable Ergebnisse erzielt werden können, demonstrierten Sandra Leggewie und Gerd Trautmann. An Beispielen zu Einfamilienhausobjekten wurde dabei aber auch auf Schwachstellen hingewiesen. Eine blinde Anwendung der in der AKS Niedersachsen angebotenen Standardauswerteaufträgen kann zu fehlerhaften Ergebnissen führen.

Der Beitrag von Heiko Rödenbeek zur Analyse von Eigentumswohnungen war für den Einstieg in die Regression optimal geeignet. Mit seiner ausführlichen Life-Vorführung sprach er besonders die Teilnehmer an, denen z.B. die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes oder Ähnliches als Zauberei anmutete. Die Auffrischung der statistischen Begriffe wie z.B. Bestimmtheitsmaß und Korrelationskoeffizient war vermutlich nicht nur für die Neulinge hilfreich. Die Ausführungen zum Thema Eigentumswohnungen von Heiko Rödenbeek aus dem Friesland wurden durch Heiko Gehrke aus dem Harz ergänzt. Wie bei



gleicher Aufgabenstellung regionale Besonderheiten berücksichtigt werden können, wurde mit Hilfe der beiden Beispiele deutlich.

Liegen in einer Geschäftsstelle nicht genügend Vergleichsfälle vor, kommt die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses mit ins Spiel. Peter Diekhöfer / Ernst Aumann berichteten zu überregionalen Analysen von „exotischen“ Kaufpreisen und zur Arbeit des Oberen Gutachterausschusses.

Der dritte große Block beschäftigte sich mit Regressionsanalysen zur Klärung von Vergleichsfaktoren für den Grundstücksmarktbericht. Fragt man einen Fachmann, welches die wichtigsten wertbeeinflussenden Faktoren sind, so antwortet er „die Lage, die Lage, die Lage“. Wie der Einfluss der Lage erfasst und als Merkmal in die Regressionsanalyse mit eingeführt werden kann, zeigten Katrin Weke an Hand einer Analyse von landwirtschaftlichen Flächen und Gerd Trautmann in seinem Vortrag zur Ableitung von Vergleichsfaktoren, auch unter Verwendung diskreter Merkmale wie z.B. der Lage.

Die Theorie sowie die Vorgehensweise bei der Analyse zur Marktanpassung für errechnete Sachwerte trug Martin Homes vor. In seinem zweiten Beitrag informierte er zusätzlich über die Erstellung von Mietpreisanalysen. Gerd Trautmann steuerte zu diesem Thema eigene Erfahrungen aus Göttingen bei. Wie mit Hilfe der AKS die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durchgeführt werden kann, stellten Roland Schubert und Johann Niemeyer vor. Mit diesen anspruchsvollen Beiträgen gab es auch

für die Profis etwas zum Knobeln. Der Renner im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit sind die Schnellbewertungen. Wie diese in kürzester Zeit durchgeführt und in einer ansprechenden Form an den Kunden abgegeben werden können, stellten Sandra Leggewie und Gerd Trautmann dar.

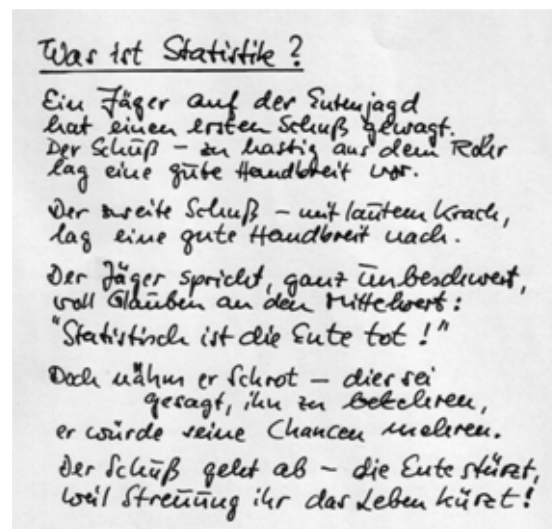
Den Abschluss bildete ein Kurzbericht aus dem bereits genannten Arbeitskreis und Unterarbeitskreis, aus dem Oberen Gutachterausschuss und aus dem Landesbetrieb LGN zur Umstrukturierung der AKS von Ernst Aumann / Peter Diekhöfer und Wilfried Hornburg.

Während des Workshops wurden die Teilnehmer ganz nebenbei an die Vielfalt der Regressionsanalyse herangeführt. Wobei der Schwerpunkt bei allen Beiträgen in der Praxis lag. Es wurden Beispiele vorgestellt, die auf die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse übertragbar sind. Die Ableitungen für den Grundstücksmarktbericht oder die Analysen zur Erstellung von Verkehrswertgutachten wurden dabei auch unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit betrachtet.

Trotz eines gut gefüllten Programmes gelang es Dieter Kertscher immer wieder die Atmosphäre aufzulockern. Ob er nun die Hintergründe des Monopoly-Spieles aufdeckte, die Interwert-CD vorstellte oder die Teilnehmer frei nach Lorient zum Schmunzeln brachte, so waren diese Beiträge stets durch seine ganz persönliche Handschrift geprägt.

Zwei informative Tage gingen wie im Flug vorbei. Auch Dank der guten technischen Ausstattung beim Landesbetrieb LGN und der kompetenten Betreuung durch Uwe Kühn konnten die verschiedensten Medien genutzt werden. Ob Power-Point-Präsentationen, Life-Vorführungen oder die selbstständige Arbeit der Teilnehmer am PC verliefen aus technischer Sicht reibungslos.

Es war eine Veranstaltung zu einem recht komplexen Thema, die trotzdem Lust auf mehr macht. Gratulation Herr Kertscher, der Spagat des Workshops ist ihnen gelungen! Für die Zukunft kann man nur hoffen, dass eine Veranstaltung wie diese keine Eintagsfliege bleibt.



Der Sachverständige im gerichtlichen Verfahren

Gutachterseminar des Instituts für Kommunalberatung, Bernburg, am 23. 1. 2004 in Oldenburg

Von Heiko Rödenbeek

Vorbemerkungen

Der rasante Fortschritt in der Technik und zunehmend komplexere Lebenssachverhalte führen dazu, dass in einer Vielzahl von Fällen eine gerichtliche Streitentscheidung ohne Hinzuziehung eines Sachverständigen unmöglich ist. Zugleich hat sich in der Praxis das Bild des Sachverständigen gewandelt. Dieser ist längst vom „Richtergehilfen“ zum faktisch oft allein streitentscheidenden „heimlichen Richter“ aufgestiegen, dessen kaum noch wirklich kritisch überprüfbare Meinung der Richter dann nur noch rechtstechnisch umsetzt.

Parallel dazu häufen sich aber die Fälle, in denen dem Sachverständigen etwa wegen zögerlicher Bearbeitung oder Besorgnis der Befangenheit der Gutachterauftrag entzogen oder die Sachverständigenentschädigung wegen Mängel des Gutachtens gekürzt wird. Ursache hierfür sind jedoch meist nicht fachliche Mängel im Spezialgebiet des Sachverständigen. Vielmehr sind die Mängel darin begründet, dass es dem Sachverständigen nicht gelingt, den besonderen Anforderungen eines gerichtlichen Gutachtens einschließlich des Auftretens vor Gericht gerecht zu werden. Der Richter, der in der Auswahl des Sachverständigen frei ist, wird immer wieder den Sachverständigen beauftragen, der in der Lage ist, die gestellten Beweisfragen knapp und erschöpfend zu beantworten und vor Gericht besonnen aber bestimmt aufzutreten.

Das Seminar „Der Sachverständige im gerichtlichen Verfahren“ des Instituts für Kommunalberatung sollte diesen Besonderheiten Rechnung tragen. Referent des Seminars war der Direktor des Amtsgerichts Quedlinburg Herr Theo Buß. Im Folgenden werden die wichtigsten Seminarinhalte zusammengefasst.

Die Stellung des Sachverständigen

Die richterliche Tätigkeit ist auf die Vergangenheit gerichtet, nämlich auf die abschließende Bewertung bereits abgeschlossener Sachverhalte. Für die Urteilsfindung gilt es, den Sachverhalt richtig zu erfassen. Die Aufgabe des Sachverständigen besteht darin, dem fachlich unkundigen Richter die Ermittlung des Sachverhaltes zu ermöglichen. Er schafft somit die Voraussetzungen für die Entscheidungen, indem er mittels seiner besonderen Sachkunde und auf Grund einer ihm zuerkannten Unabhängigkeit einen bestimmten Sachverhalt feststellt oder aus einem gegebenen Sachverhalt bestimmte Folgerungen ableitet.

Auch wenn der Richter auf dem Fachgebiet des Sachverständigen zumeist ein Laie ist, hat er doch das Gerichtsverfahren zu leiten. Der Sachverständige sollte es tunlichst vermeiden, die Stelle des Richters einzunehmen. Auch wenn einige Richter sich gerne hinter einem Sachverständigen und dessen Gutachten „verstecken“, darf der Sachverständige sich nicht an die Stelle des Richters drängen lassen. Es ist auch nicht Aufgabe des Sachverständigen zu „Schuld“ oder „Unschuld“ eines Beteiligten Stellung zu nehmen oder darzulegen, wer „Recht hat“, wer „bezahlen muss“ und wer „haftet“ oder „Gewähr zu leisten hat“. Der Sachverständige hat darauf bedacht zu sein, keine Rechtsausführungen in seinem Gutachten zu erörtern. Dies ist ausschließlich die Aufgabe des Richters. Ein Gutachten, das beispielsweise zu solchen Rechtsfragen Stellung nimmt, ist absolut unbrauchbar. Im schlimmsten

Fall kann das Sachverständigenhonorar deswegen entfallen. Die Bearbeitung von Fragen, die auf eine Untersuchung der rechtlichen Seite abzielen, muss der Sachverständige ablehnen.

Der Sachverständige genießt im Allgemeinen eine hohe Glaubwürdigkeit, so dass gegen dessen Rat eine gerichtliche Entscheidung im Regelfall nicht getroffen wird. Der Richter kann zwar das Sachverständigengutachten überprüfen und werten. Nach BGH-Rechtssprechung darf das Gericht jedoch nur von einem Sachverständigengutachten abweichen, wenn es seine abweichende Überzeugung begründet und dabei erkennen lässt, dass die Beurteilung nicht von einem Mangel an Sachkunde beeinflusst ist. Damit kommt dem Sachverständigengutachten ein überaus hoher Stellenwert zu. Der Sachverständige kann somit über Existenzen entscheiden.

Gute Sachverständige werden unter Richtern hoch gehandelt. Ein „Feedback“ über seine Tätigkeit erhält der Sachverständige jedoch nicht. Die einzige Rückmeldung besteht darin, dass er bei späterer Gelegenheit wieder berücksichtigt wird oder eben nicht.

Der gerichtliche Sachverständige ist zusammen mit seinem Gutachten ein Beweismittel. Als Beweismittel wird regelmäßig nur das Gutachten von gerichtlich bestellten Sachverständigen betrachtet. Privatgutachten, welche die Parteien einholen und dem Gericht vorlegen, haben nur die Bedeutung von Urkunden, oft werden sie nur als Partei-

behauptungen gewertet. Gleichwohl ist gegen die beweismäßige Anerkennung eines Privatgutachtens eines anerkannten Fachmanns nichts einzuwenden, wenn dieses im Auftrag beider Parteien erstattet wurde.

Die Rechtsstellung des Sachverständigen ist öffentlich rechtlicher Natur. Der Sachverständige tritt in keinerlei arbeitsrechtliches Unterordnungsverhältnis ein. Er ist mithin, wie es seine Unabhängigkeit verlangt, niemals Angestellter des Gerichts und wird auch nicht Vertragspartner der Parteien. Zu beachten ist jedoch, dass das Gericht gem. § 404 a der Zivilprozessordnung (ZPO) die Tätigkeit des Sachverständigen zu leiten hat und ihm für Art und Umfang seiner Tätigkeit Weisungen erteilen kann. Damit kann der Richter etwa von der Durchführung des Ortstermins bis zur Frage wie eine Rechtsnorm auszulegen ist oder welche Maximalkosten vorgegeben sind steuernd einwirken.

Erteilung des Auftrages

Die Auswahl des Sachverständigen ist gem. § 404 ZPO Aufgabe des Prozessgerichtes. Der Sachverständige wird durch das Gericht nach pflichtgemäßem Ermessen ernannt. Die Parteien können Vorschläge einreichen. Einigen sich die Parteien auf einen Gutachter, so ist dieser als Sachverständiger zu bestellen. Dieses kommt in der Praxis jedoch nur selten vor. Wenn eine Partei einen Sachverständigen vorschlägt, führt dies oft dazu, dass dieser, weil angeblich im Lager dieser Partei stehend, von der anderen Partei abgelehnt wird.

Im Zivilprozess kann nur eine natürliche Person als Sachverständiger bestellt werden. Trotzdem ist häufig festzustellen, dass Institute oder sog. Beliehene (DEKRA, TÜV) bestellt werden. Eine solche Beauftragung ist rechtswidrig, sie kommt jedoch immer wieder vor. Dieser Beweisbeschluss ist fehlerhaft und kann zur erfolgreichen Anfechtung des Urteils führen.

Der Umstand, dass von einem Gericht immer wieder nur bestimmte Sachverständige bestellt werden, ist sicherlich u.a. darin begründet, dass von diesem Sachverständigen bekannt ist, dass er bereits mehrere ordentliche Gutachten für Gerichte geschrieben und ggf. erläutert hat. Gegen die Auswahl des Sachverständigen gibt es kein Rechtsmittel.

Die Tätigkeitspflicht

Sobald dem Sachverständigen die Erstellung eines Gutachtens angetragen wird, muss er umgehend prüfen, ob ihm die Erstellung des Gutachtens innerhalb der vom Gericht gesetzten Frist bei seiner momentanen Auslastung möglich ist. Kaum ein Richter wird auf Begutachtung bestehen, wenn ihm angezeigt wird, dass eine Begutachtung nicht oder in nicht angemessener Zeit erstellt werden kann.

Mit der Übernahme des Auftrages trifft den Sachverständigen die Verpflichtung zur Begutachtung. Die Überschreitung der im Auftrag gesetzten Frist berechtigt das Gericht, unter den Voraussetzungen des § 411 Abs. 2 ZPO gegen den Gutachter ein Ordnungsgeld (max. 1000 €) festzusetzen, welches auch mehrfach verhängt werden kann. Schuldhaftes Verhalten liegt hier schon vor, wenn er den etwaigen Hinderungsgrund (Krankheit, Überlastung, pp.) nicht rechtzeitig angezeigt hat. Bei hartnäckiger Versäumung kann das Gericht dies als Weigerung der Begutachtung auffassen und den Gutachter gebührenlos entlassen. Das Gericht legt dadurch entstandene Kosten dem Sachverständigen zusätzlich auf. Gegen die entsprechenden Beschlüsse des Gerichts ist das Rechtsmittel der sofortigen Beschwerde (Frist: eine Woche nach Zustellung des Beschlusses) gegeben.

Sollte der Sachverständige den Prozess beharrlich verschleppen, führt das nicht

nur dazu, dass der Sachverständige von diesem Gericht keine Aufträge mehr erhält, sondern dass er auch Gefahr läuft, die öffentliche Bestellung zu verlieren.

Der Sachverständige muss sich bewusst sein, dass das Gutachten von ihm -und zwar in Person- zu erstatten ist. Die Einschaltung von Hilfskräften ist erstattungsfähig, wenn dieses im konkreten Einzelfall notwendig war. Dies ist dann der Fall, wenn die Einschaltung der Qualität des Gutachtens zu Gute kommt oder wenn dadurch das Gutachten in kürzerer Zeit erstellt werden kann (OLG München, 17.12.1973). Es ist jedoch zu beachten, dass das Gutachten durch die Vergütung der Hilfskraft nicht teurer werden darf, als wenn es vom Sachverständigen allein bearbeitet worden wäre. Wenn der Sachverständige sich bei der Bearbeitung des Gutachtens anderer Dritter bedienen muss, hat er das Gericht umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Die Erfassung des Auftrages

Die Erfassung des Auftrages bereits bei Eingang der Gerichtsakte ist von zentraler Bedeutung und sichert nicht nur die ordnungsgemäße Bearbeitung des Gutachtens, sondern am Schluss auch dessen vollständige Bezahlung. Der Sachverständige muss umgehend prüfen, ob das Beweisthema in das eigene Fachgebiet fällt, in dem er Experte ist. Hat der Sachverständige aus fachlichen Gründen Zweifel an der Beantwortbarkeit des Beweisbeschlusses, so sollte er sich mit dem Gericht in Verbindung setzen, damit geklärt werden kann, ob trotz seiner Bedenken der Beweisbeschluss in dieser Form aufrecht erhalten bleiben soll. Jeder Sachverständige muss darauf drängen, dass die ihm gestellte Frage möglichst eindeutig formuliert wird. Je exakter die Frage herausgearbeitet wird, desto differenzierter und präziser kann das Gutachten ausfallen und umso weniger muss der Sachverständige später bei der Erörterung vor Gericht mit nicht zur Sache gehörenden Einwendungen rechnen.

Der Sachverständige muss von den Verfahrensbeteiligten unabhängig sein und sich in strengster Unparteilichkeit üben. Es gelten für ihn die Abstandsregelungen und Ablehnungsregeln wie bei einem Richter. Hat der Gutachter den geringsten Anlass zur Annahme, dass zu einer der Parteien ein Nähe-Verhältnis (beruflich oder privat) besteht, muss er seine Unbefangenheit nicht nur prüfen, sondern dies dem Gericht auch unverzüglich anzeigen.

Es kann zudem vorkommen, dass ein Auftrag seitens des Gerichts unzureichend, d.h. unbestimmt oder unvollständig formuliert wurde. In diesem Fall hat der Gutachter die Pflicht, die Fragestellung mit dem Gericht zu besprechen, um diese mittels Ergänzungen oder Einschränkungen zu korrigieren. Solche Anfragen können telefonisch angekündigt, sollten aber stets schriftlich fixiert werden.

Der Sachverständige hat die Akte auch im Hinblick auf Streitwert und Kostenvorschuss durchzusehen. Stellt er fest, dass die zu erwartenden Gutachterkosten erkennbar außer Verhältnis zum Wert des Streitgegenstandes stehen oder diese den vom Gericht angeforderten Kostenvorschuss überschreiten, hat er das Gericht darüber zu informieren (§ 407 a Abs. 3 ZPO). Ggf. muss er das Gericht um Festsetzung des Streitwertes bitten oder einen höheren Vorschuss anfordern. Er riskiert sonst eine Kürzung des Honorars, wobei Zweifel zu Lasten des Sachverständigen gehen.

Das Gutachten

Der Sachverständige sollte sich stets vor Augen halten, dass das Gutachten für Laien bestimmt ist, die Antwort auf ei-

ne bestimmte Frage suchen und großes Interesse daran haben, zu verstehen, wie er zu dieser Antwort gekommen ist. Jegliche Ausführungen zu Rechtsfragen sind stets und strikt zu vermeiden, da man andernfalls Gefahr läuft, dass das mühsam erarbeitete Gutachten für das Gericht wertlos wird und der Sachverständige im ungünstigsten Fall seinen Honoraranspruch verliert.

Der Beweisbeschluss sollte stets wörtlich dem Gutachten vorangestellt werden. Dieses ist nur dann nicht erforderlich, wenn das Gericht bei Auftragserteilung ausdrücklich darum bittet, von der Wiedergabe des Beweisbeschlusses abzusehen.

Ist zur Feststellung des Sachverhaltes eine Ortsbesichtigung durchgeführt worden, sind im Gutachten die Beteiligten mit Namen und genauer Anschrift anzugeben, ferner ist der Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nach Tag, Monat, Jahr und Uhrzeit (von - bis) anzugeben, der Ort selbst ist ebenfalls so genau wie möglich zu benennen. Zum Ortstermin sind die Parteien unbedingt zu laden. Bei dem Ortstermin dürfen auch die Vertreter der Parteien zugegen sein. Der Sachverständige sollte die Personen, die von den Parteien zusätzlich zum Ortstermin mitgenommen werden, großzügig an der Ortsbesichtigung teilnehmen lassen, sofern sie nicht dauerhaft auf den Ortstermin störend einwirken.

Das Gutachten kann einer Überprüfung nur standhalten, wenn der Sachverständige schriftlich festhält, welche Gegebenheiten er angetroffen hat und von welchem Sachverhalt er ausgeht. Hierzu gehört die umfassende, eindeutige und zweifelsfreie Beschreibung des Objektes, um das es geht. Zur Schilderung des Sachverhaltes gehören auch alle Angaben über das Tatsachenmaterial. Es genügt nicht, dass der Sachverständige angibt, er habe des Schriftstück X und den Vertag Y eingesehen. Er muss zusätzlich hinzufügen, von welcher Seite und aus welcher Quelle er seine Informationen erhalten hat.

Der Sachverständige sollte sich davor hüten, Unstreitiges aus dem Akteninhalt „nachzubeten“ und dieses dann - was auch schon passiert ist - in Frage zu stellen. Das Zivilverfahren nach den Regeln der ZPO ist ein Parteienverfahren und wird somit durch die Parteien bestimmt. Wenn diese sich in einem Punkte einig sind, sei es vordergründig noch so grotesk, ist daran nicht zu deuteln. Der Sachverständige sollte auch unnötige langatmige Ausführungen vermeiden. Diese ermüden den Leser und werden von dem einen Richter als Wichtigkeit, von dem anderen als Unsicherheit empfunden.

Die Brauchbarkeit des Gutachtens hängt entscheidend davon ab, dass der Sachverständige erläutert, auf welche Weise er zu den von ihm beschriebenen Feststellungen gekommen ist und aus welchen Gründen er die von ihm gefundene Antwort auf die gestellte Beweisfrage gibt. Fehlt in der Kette der Gedanken nur ein Glied, so kann dies dazu führen, dass das Gutachten nicht verwertet werden kann, weil es nicht klar genug zeigt, auf welchem gedanklichen und damit nachprüfbar Weg der Sachverständige zu seiner Schlussfolgerung gelangt ist.

Gewarnt werden muss vor mehr oder minder deutlich ausgesprochenen Vermutungen, Annahmen oder Meinungen. Ein versierter Sachverständiger stellt fest; er meint nicht, er glaubt nicht, er vermutet nicht, er nimmt nicht an und er geht auch nicht von etwas Ungewissem aus.

Lässt sich in Ausnahmefällen eine eindeutige Antwort auf die dem Sachverständigen gestellte Frage nicht geben, so ist dieser Umstand ganz besonders exakt zu begründen. Die herangezogene Literatur oder sonstige Quellen sind im Gutachten zu zitieren.

Der Sachverständige in der Verhandlung

Manchem Gutachter befällt bereits Skepsis, wenn er nach der Erstellung des Gutachtens eine Ladung zur mündlichen Verhandlung erhält. Hierbei handelt es sich jedoch um einen völlig normalen Vorgang. Will der Richter die mündliche Erörterung (vielleicht hat er das Gutachten nicht verstanden, was nicht unbedingt an dem Sachverständigen liegen muss) oder wollen dies die Parteien, weil sie weitere Fragen haben, so lädt der Richter den Sachverständigen zur Verhandlung. Dieses hat nichts mit Misstrauen oder Ähnlichem zu tun.

Der Richter hat jedoch die Befähigung des Sachverständigen zu prüfen. Weiterhin hat er zu prüfen, ob die Schlussfolgerungen nachvollziehbar und überzeugend begründet sind und die tatsächlichen Feststellungen mit der Aktenlage übereinstimmen. Neben dem Inhalt des Gutachtens hat der Richter auch die Überzeugungskraft, die Glaubhaftigkeit des Sachverständigen und dessen Glaubwürdigkeit zu berücksichtigen. Der Sachverständige sollte daher schon in seiner äußeren Haltung während der Verhandlung deutlich machen, dass er sich aufrecht und offen - eben unabhängig - jedem zuwendet; dass er ferner allen Beteiligten das Gefühl vermittelt, dass ihr Anliegen, ihre Fragen gleichermaßen gewürdigt werden. Das beginnt bereits bei der Vorstellung zur eigenen Person. Die Redewendung „ich weiß gar nicht, was ich hier soll“ ist nicht nur unzulässig, sie ist schlicht peinlich.

Der Sachverständige sollte sich immer erkundigen, welche Fragen konkret die Parteien in der Verhandlung erörtern wollen. Wird eine Frage gestellt, die in der Verhandlung nicht sofort de-

ziert beantwortet werden kann, sollte der Sachverständige um Vertagung bitten. In der Verhandlung sollte der Sachverständige immer zuerst den Richter und anschließend die Rechtsanwälte ansprechen. Er sollte zudem in der Verhandlung beachten, dass er es mit Laien auf seinem Fachgebiet zu tun hat.

Weiterhin sollte der Sachverständige sich der Lage der Rechtsanwälte als Rechtsvertreter der Parteien bewusst sein und diese akzeptieren. Ist die Lage für eine Partei aussichtslos, muss der Rechtsanwalt vor seiner Partei Taten zeigen und evtl. als letzten Ausweg einen Antrag auf Besorgnis der Befangenheit stellen. Dieses versucht er z.B. indem er mehrfach immer dieselbe Frage an den Sachverständigen richtet, um diesen zu haltlosen Reaktionen zu verleiten.

In der Verhandlung sollte er daher unbedingt bedenken, dass den Rechtsanwälten ebenso wie dem Richter bekannt ist, unter welchen Umständen ein Sachverständiger abgelehnt werden kann. Der Sachverständige kann davon ausgehen, dass manche Fragen, insbesondere zu seiner Eigenschaft als Experte bewusst provokativ gestellt werden.

Jede Äußerung einer Partei, selbst wenn sie aus der Sicht des Sachverständigen noch so unsinnig ist, muss ernst genommen und sachlich behandelt werden. Schon ein leichtes Grinsen könnte als Überheblichkeit gedeutet werden und verursacht bei dem Gesprächspartner das Gefühl der Unterlegenheit und mag diesen nur zu gerne dazu bewegen, die vermeintliche Befangenheit zu rügen. Der Sachverständige hat sich in seinem Verhalten, in seinen Äußerungen und Gebärden unbedingt neutral zu verhalten. Das geht hin bis zu seinen Gesichtszügen, die er möglicherweise in gewissen Situationen nicht mehr sicher im Griff hat.

Das OLG Naumburg (Entscheidung vom 21.11.2001, Az: 13W 604/01) hat entschieden, dass ein Sachverständiger, der auf eine Kritik des Anwalts einer Prozesspartei mit den Worten „Frechheit“, „Unverschämtheit“ und „der Anwalt könne das Gutachten gar nicht gelesen haben“ reagierte und daraufhin abgelehnt wurde, die Ablehnung grobfahrlässig herbeigeführt hat. Eine solche Erwiderung geht nach Ansicht des Gerichts weit über die sachliche Auseinandersetzung des Sachverständigen mit den Angriffen gegen seine gutachterliche Leistung hinaus, so dass hierin ein besonders schwerer Sorgfaltsverstoß und somit grobfahrlässiges Fehlverhalten zu erblicken sei.

Nach dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen (ZSEG) steht dem Sachverständigen, der wegen der Besorgnis der Befangenheit abgelehnt wird, ein Anspruch auf Entschädigung zu. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Sachverständige die Ablehnung durch eigenes Fehlverhalten vorsätzlich oder grobfahrlässig herbeigeführt hat.

Der Sachverständige braucht sich jedoch nicht unnötig zurückhalten. Eine sachliche Verteidigung des Gutachtens als auch der eigenen Person - selbst in scharfer Form - ist zulässig.

Besorgnis der Befangenheit

Der Sachverständige kann auf Antrag einer Prozesspartei wegen Besorgnis der Befangenheit abgelehnt werden, wenn ein Grund vorliegt, der aus Sicht der ablehnenden Partei bei vernünftiger Betrachtung geeignet ist, Misstrauen gegen die Unparteilichkeit des Sachverständigen zu rechtfertigen. Über den Antrag entscheidet das Gericht meist nach Anhörung des Sachverständigen. Für eine Besorgnis der Befangenheit kommt es nicht darauf an, ob der vom Gericht beauftragte Sachverständige tatsächlich parteiisch ist oder ob das Gericht selbst Zweifel an der Unparteilichkeit des Sachverständigen hat. Schon der bei der ablehnenden Partei erweck-

Die Haftung des Sachverständigen

te Anschein der Parteilichkeit rechtfertigt die Ablehnung wegen Besorgnis der Befangenheit.

Ein berechtigter Grund für einen Ablehnungsantrag wäre z.B. eine enge Freundschaft, ein wirtschaftliches Abhängigkeitsverhältnis oder ein gesellschaftlicher Umgang mit einer Partei. Der Sachverständige kann auch abgelehnt werden, wenn er in seinem Gutachten unsachlich formuliert oder polemisiert, einseitig zu einer Partei Kontakt aufnimmt oder sich von einer Partei zu oder von der Ortsbesichtigung mitnehmen lässt oder nur eine Partei an der Ortsbesichtigung teilnehmen lässt.

Auch der Sachverständige, der sich von einer Partei zum Essen einladen lässt oder nach Beendigung des Ortstermins mit einer Partei weiter verhandelt, muss mit einem erfolgreichen Ablehnungsantrag rechnen.

Führt der Sachverständige eine Zeugenbefragung durch ohne die Parteien und das Gericht zu unterrichten, hat er seine anschließende Ablehnung wegen der Besorgnis der Befangenheit grobfahrlässig herbeigeführt und somit seinen Entschädigungsanspruch verloren.

Seit dem 1. August 2002 ist das neue Schadensersatzrecht in Kraft. Mit dem neuen § 839 a BGB haftet neben dem beeidigten nun auch der unbeeidigte Sachverständige für ein unrichtiges Gutachten bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Entsteht einem Prozessbeteiligten durch eine gerichtliche Entscheidung, die auf einem unrichtigen Gutachten beruht, ein Schaden, so entsteht eine Ersatzpflicht des Sachverständigen. Somit können seit dem 1. August 2002 nun auch Gutachter, die nicht vereidigt wurden, bei grober Fahrlässigkeit belangt werden, wenn sie unzutreffende Äußerungen im Gutachten gemacht haben. Grobe Fahrlässigkeit liegt z.B. vor bei maßgeblichem Nichtwissen von Vorschriften oder beim Außer-Achtlassen von dem, was schon bei leichter Anstrengung hätte auffallen müssen.

Eine Haftung tritt schon ein, wenn ein Zusammenhang zwischen einem Schaden und dem Gutachten nicht auszuschließen ist. Dies ist z.B. der Fall, wenn im Urteil das Gutachten auch nur ansatzweise erwähnt wird. Schließen die Parteien auf der Grundlage eines unrichtigen Gutachtens jedoch einen Vergleich ab, entfällt eine gerichtliche Entscheidung und somit auch eine Ersatzpflicht des Sachverständigen. Bei einem Vergleich handelt es sich nämlich im Gegensatz zu einem Gerichtsurteil oder einem Gerichtsbeschluss nur um

einen Vertrag, der vom Gericht moderiert wird.

Eine Haftung für einfache Fahrlässigkeit scheidet aus. Andernfalls würde dem Sachverständigen die innere Freiheit genommen, derer er bedarf, um ein Gutachten unabhängig und ohne Druck eines möglichen Rückgriffs erstatten zu können.

Literatur

„Der Sachverständige im gerichtlichen Verfahren“,
Seminarskript von Theo Buß,
Institut für Kommunalberatung
Gröbzigener Straße 14 a
06406 Bernburg

AAA-EQK-Vertragsabschluss am 1. Dezember 2003

Von *Helmuth Lippmann*

Die Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung (VKV) wird als Erhebungs- und Qualifizierungskomponente (EQK) die „Fortführungs-Applikation 3A Editor Professional“ von AED-SICAD auf der ArcGIS-Basistechnologie von ESRI einsetzen. Am 1. Dezember 2003 unterzeichneten der Landesbetrieb LGN und AED-SICAD in Hannover den Vertrag, der AED-SICAD mit der Erstellung und Pflege der Erhebungs- und Qualifizierungskomponente (EQK) für AFIS®-ALKIS®-ATKIS® beauftragt. Der Landesbetrieb LGN hatte die AAA-EQK im Oktober 2002 in einem Verhandlungsverfahren ausgeschrieben und anschließend im Rahmen eines umfassenden Evaluierungsprozesses die

eingereichten Angebote nach fachlichen und preislichen Kriterien bewertet. Aus dem Vergleich der technologischen Aspekte und der Wirtschaftlichkeit traf der Landesbetrieb LGN die Systementscheidung für das Angebot von AED-SICAD.

Die auf ArcGIS-basierte Standard-Applikation 3A Editor von AED-SICAD bildet das grundlegende Fundament, in das sich der Programmbaustein Homage des AED-SICAD Partners grit GmbH zur Homogenisierung sowie die Generalisierungsmodule „Change“ und „Push“ der Universität Hannover - Institut für Kartographie und Geodäsie - integrieren. Durch den Einsatz der neuen Lösungsgeneration von AED-SICAD mit ArcGIS

richtet sich die VKV konsequent auf Interoperabilität durch die offenen Standards des OpenGIS Consortium (OGC) sowie die Prozessorientierung aus.

AED-SICAD arbeitet auch im AdV-Koordinierungsgremium bei der Modellierung und Spezifikation der AFIS®-ALKIS®-ATKIS® -Entwicklung mit, ist strategischer Partner von ESRI und beschäftigt in Bonn, München, Frankfurt und Berlin sowie weiteren Vertriebszentren rund 220 Mitarbeiter.



Rolf Ueberholz, Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport, Referat Vermessungs- und Katasterwesen, Erwin Kophstahl, Direktor des Landesbetriebes LGN, Dr. Thomas Englert, Vorstand von AED-SICAD, Claus-Dieter Werner, Business Development von ESRI Geoinformatik. (Personen v.l.n.r.)

eCommerce im Bereich der Grundstückswertermittlung

– Bericht über das Pilotprojekt „Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktberichte“ –

Von Ernst Aumann,
Michael Schraad und Peter Schütz

Ausgangssituation

Seit über 40 Jahren ermitteln die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen flächendeckend Bodenrichtwerte für Bauland und für landwirtschaftlich genutzte Flächen und veröffentlichen diese für Bürger, Wirtschaft und Verwaltung bedeutsamen Daten in Bodenrichtwertkarten. Viele Jahre wurden die Bodenrichtwerte - den technischen Möglichkeiten entsprechend - analog dargestellt und herkömmlich vervielfältigt oder gedruckt. Mit zunehmender Entwicklung der IuK-Technologie eröffneten sich neue und wirtschaftlichere Verfahrensmöglichkeiten, die von der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung (VKV) sehr früh aufgegriffen wurden. Im Jahre 1998 wurden erstmalig Bodenrichtwertkarten digitalisiert auf CD-ROM zur Verfügung gestellt. Seit 2001 stellt die VKV alle Bodenrichtwerte landesweit im Internet zum Abruf bereit; außerdem wurden zeitgleich die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, die insbesondere auch die häufig nachgefragten „sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten“ i.S. des § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs enthalten, zur Einsichtnahme im Internet bereitgestellt.

Trotz des Einsatzes wirtschaftlicher und landesweit einheitlicher Methoden ist der Aufwand zur Ableitung und Ermittlung der Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte sehr hoch, wie die in der VKV eingeführte Kostenleistungsrechnung belegt. Um wenig-

tens eine teilweise Kostendeckung zu erreichen, ging man im Jahre 1997 in einigen Bereichen pilothaft dazu über, telefonische Auskünfte über den Tele-Info-Service 0190 der Deutschen Telekom AG kostenpflichtig zu erteilen. Dies war vertretbar, da die Bodenrichtwertauskünfte für die anfragenden Personen und Institutionen (i.d.R. Kreditinstitute, Behörden, Makler, Sachverständige und Ver-/Käufer) einen hohen wirtschaftlichen Nutzen haben.

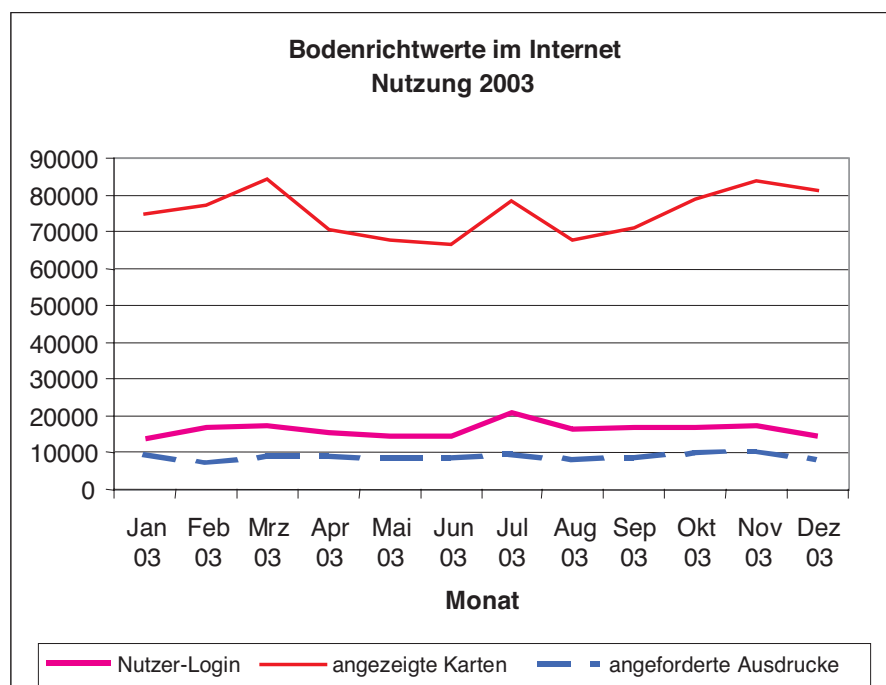
Konsequenterweise wurde im Jahre 2001 auch der Bodenrichtwertabruf über das Internet kostenpflichtig eingerichtet. In Ermangelung eines für die Verwaltung geeigneten ePayment-Verfahrens wurden für den Internetabruf zunächst bezirks- oder landesweite, jeweils auf ein Jahr begrenzte Nutzerkennungen für einen Betrag von derzeit 99 bzw. 165 € angeboten. Dieses Verfahren stößt bei vielen professionellen Interessenten auf

große Akzeptanz, wie die Nutzer- und Zugriffszahlen belegen.

Das Informationsbedürfnis sporadischer Nutzer konnte wegen des Missverhältnisses zwischen Einzelzugriff und Jahresgebühr im Internet so allerdings nicht befriedigt werden. Um auch dieser potentiellen Klientel gerecht zu werden, bedarf es für Einzelzugriffe eines wirtschaftlichen Online-Bezahlverfahrens mit breiter Akzeptanz.

Rahmenbedingungen des eCommerce

Das Internet kennt keinen Ladenschluss; entsprechend werden hier mit steigender Tendenz Käufe abgewickelt. Die Akzeptanz des eCommerce, also des Handels im Internet (bestellen, kaufen, zahlen), hängt allerdings wesentlich von der Implementierung eines bedienungs-



*Nutzung der Bodenrichtwertpräsentation in Niedersachsen 2003
Im Jahre 2003 wurde von den 1065 Kunden rd. 200.000 mal die Bodenrichtwertpräsentation aufgerufen. Dabei wurden rd. 900.000 Kartenausschnitte angezeigt und 110.000 Ausdrücke aus der Bodenrichtwertkarte angefordert.*

freundlichen und sicheren Zahlungssystemen (ePayment) ab. Dabei ist der Anbieter in erster Linie an einem kostengünstigen und ausfallsicheren System interessiert, während der Käufer in der Regel Sicherheitsaspekte besonders kritisch hinterfragt; daneben erwartet der Kunde natürlich auch ein einfaches, komfortables und auch anonymes System. Zudem sollte das System ggf. auch die wirtschaftliche Abrechnung von Bagatellbeträgen gewährleisten (micropayment).

Die von den Gutachterausschüssen angebotenen Produkte sind überwiegend mit Kleinbeträgen bepreist, die verwaltungsaufwändige Inkassomaßnahmen untragbar erscheinen lassen. Klassische Bezahlverfahren, wie beispielsweise Rechnung, Nachnahme oder Lastschriftverfahren scheiden damit aus wirtschaftlichen Gründen aus. Die im Internet verbreitete Zahlung mit Kreditkarte stößt trotz Übertragungsverschlüsselung in Deutschland noch immer auf Vorbehalte. Die Zahlung mit Geldkarte erfordert zusätzliche Investitionen für Hardware (Kartenlesegerät) auf Kundenseite und ist ebenfalls noch nicht sehr weit verbreitet. Aus diesem Grunde empfiehlt sich der Einsatz eines etablierten online-Inkassosystems. Eine Vielzahl elektronischer Zahlverfahren hat sich in den letzten Jahren mit unterschiedlichem Erfolg am Markt positioniert; durchgesetzt haben sich im Augenblick insbesondere „T-pay“ (Telekom) und „click&buy™“ (FIRSTGATE).

Favorisierte Lösung

Die VKV hat entschieden, während des Zeitraums der ePayment-Pilotierungsphase das von der Firma FIRSTGATE angebotene System click&buy™ einzusetzen. Diese Entscheidung hatte folgende Gründe:

Das FIRSTGATE-Inkassosystem erfreut sich großer Akzeptanz und ist entsprechend weit verbreitet; gegenwärtig sind (nach eigenen Angaben) etwa 2 Millionen Nutzer bei FIRSTGATE registriert, die das Angebot von derzeit etwa

2500 Anbietern (z.B. Stiftung Warentest, Spiegel online, FAZ) nutzen. FIRSTGATE kann daher zur Zeit als Marktführer angesehen werden.

Daneben bietet click&buy™ drei verschiedene Abrechnungsmodi, die den Intentionen der VKV bei der Vermarktung ihrer Produkte im besonderen Maße entsprechen:

- Pay per click (Tarifbemessungsgrundlage ist der Einzeldownload)
- Pay per minute (Tarifbemessungsgrundlage ist die Übertragungsdauer)
- Pay per stream (Tarifbemessungsgrundlage ist die Datenmenge)

Diese „Paymentmodule“ ermöglichen gegen Entgelt einerseits den Download der Grundstücksmarktberichte oder seiner einzelnen Abschnitte und andererseits die Einblicknahme in die Bodenrichtwertkarte innerhalb eines definierten Zeitfensters. Für die Tarifierung nach Datenmenge besteht derzeit in der VKV kein konkreter Bedarf.

Es ist beabsichtigt, nach erfolgreicher Pilotierung ggf. den Einsatz weiterer Zahlungssysteme anzubieten, um die Kundenakzeptanz weiter zu erhöhen.

click&buy™ - Funktionsweise und technische Umsetzung

Jeder Kunde muss bei FIRSTGATE registriert sein, wenn er eine der dort geführten Seiten betreten möchte. Solche Seiten sind durch eine „click&buy™ - Schaltfläche“ gekennzeichnet. Das Anklicken führt den Kunden auf eine Zwischenseite, wo ihm Informationen über den Anbieter, Inhalt und Preis des

gerade ausgewählten Links angezeigt werden. Für das nochmalige Anklicken der angebotenen Schaltfläche ist dann ein bestimmter Preis zu zahlen.

FIRSTGATE fungiert dabei als eine Art Kassierer zwischen Anbieter und Kunde. FIRSTGATE zieht den fälligen Betrag beim Kunden ein und überweist dem Anbieter den vereinbarten Anteil auf dessen Konto. Beide Vorgänge geschehen in Monatsintervallen.

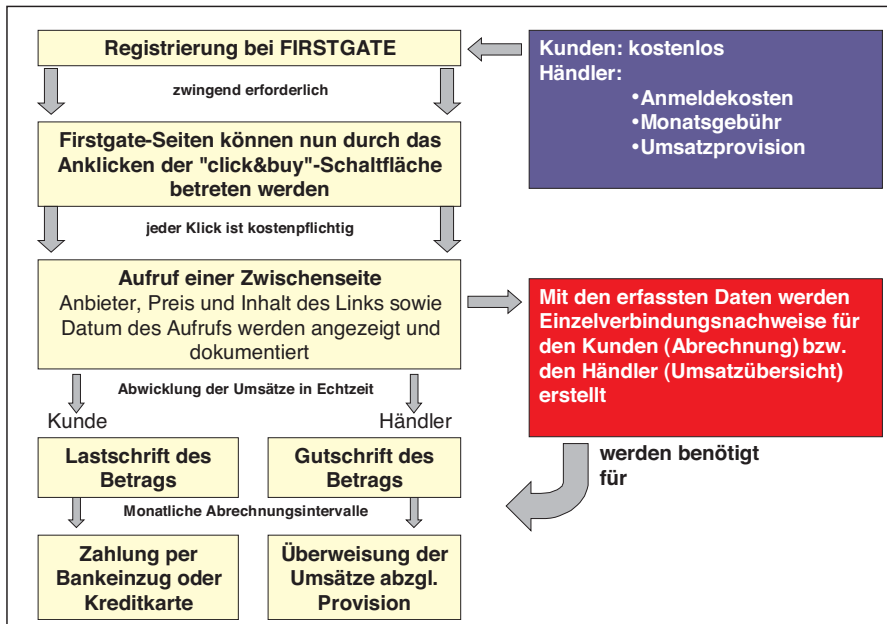
Der Anbieter kann seine Seite dadurch in das FIRSTGATE-System einbinden, in dem er den Link seiner Seite durch einen von FIRSTGATE übermittelten modifizierten Link austauscht, der den Kunden beim Anwählen automatisch auf das FIRSTGATE-Abrechnungssystem weiterleitet.

Die getätigten Umsätze werden in Echtzeit erfasst, d.h. intern sofort dem Anbieter gutgeschrieben und dem Kundenkonto belastet. Wenn ein Kunde eine FIRSTGATE-Seite aufruft, werden Anbieter, Beschreibung und Preis des abgerufenen Inhalts sowie Datum und Uhrzeit erfasst, weil diese Informationen ihm in der Monatsabrechnung („Einzelverbindungs nachweis“) aufgelistet werden. Der Kunde kann wahlweise per Lastschrift oder Kreditkarte bezahlen.

Für den Anbieter wird eine Umsatzübersicht erstellt, die alle seine Inhalte aufzählt, die von Kunden abgerufen wurden. Der Anbieter bekommt seine Umsätze nach Abzug der Provision monatlich auf das Konto überwiesen, von dem auch seine Monatsgebühren abgebucht werden. (siehe folgende Graphik)

- Kosten

Kunden können sich kostenlos registrieren lassen. Anbieter zahlen eine einmalige Anmeldegebühr und eine monatliche Grundgebühr. Außerdem fällt noch eine Umsatzprovision an. Für Großkunden gelten Sonderregelungen. (Details siehe Website der Firma FIRSTGATE: www.firstgate.de)



Die Funktionsweise von FIRSTGATE click&buy™ (Quelle: Basis FIRSTGATE)

• **Tarifierungsmöglichkeiten**

Der Anbieter kann Änderungen seiner Tarifierung innerhalb der o.a. Payment-Module jederzeit kostenlos vornehmen und außerdem verschiedene Bereiche seines Angebotes variabel bepreisen. Die Verwaltung der Tarife findet in einem geschützten Online-Bereich statt.

• **Sicherheit**

Sowohl Kunden als auch Anbieter müssen sich einmalig registrieren lassen und dabei gewisse Daten (z. B. Name oder Firma, Adresse und Bankverbindung) angeben. Diese Daten werden von FIRSTGATE auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft und anschließend folgt die Freischaltung. Der Benutzername (des Kunden oder Anbieters) sowie das Passwort können frei gewählt werden. Das Passwort ist dabei nur dem jeweiligen Benutzer bekannt und nur dieser kann mit seinem Benutzernamen und Passwort auf seine Daten Zugriff nehmen. Die gegenüber FIRSTGATE gemachten Angaben unterliegen den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und dürfen nur in dem Umfange verarbeitet werden, wie es die

allgemeine gesetzliche Grundlage oder der Kunde/Anbieter durch ausdrückliche Einwilligung erlaubt. Der Zugriff auf diese persönlichen Daten ist dabei nur besonders befugten FIRSTGATE-Mitarbeitern gestattet. Es erfolgt keine Weitergabe der Adressen an Dritte. Die finanziellen Transaktionen werden von FIRSTGATE in Zusammenarbeit mit der Deutschen Bank AG (Bankpartner von FIRSTGATE) durchgeführt. Alle Daten werden zentral gespeichert und nach dem SSL-Standard verschlüsselt und verarbeitet.

Projektrealisierung auf der Website der Gutachterausschüsse

www.gutachterausschuesse-ni.de

Grundstücksmarktberichte

• **Vorarbeiten**

Die im PDF-Format bereits vorliegenden Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse sind zunächst im Zip - Format zu komprimieren. Dadurch wird zum einen die Übertragungszeit beim Download der Datei minimiert, zum anderen verhindert, dass die gewählte PDF-Datei bei installiertem Acrobat-

Reader-Plugin direkt im Internet-Browser angezeigt wird. Der Nutzer ist nach Auswahl eines Dokuments gezwungen, dieses lokal auf seinem PC abzuspeichern. Die Zip-Dateien werden in einem eigenen Verzeichnis auf dem Webserver bereitgestellt.

- Erstellen der HTML-Seiten für den Download

Innerhalb einer Einstiegsseite für den Download der Marktberichte wird dem Nutzer die Möglichkeit gegeben, über eine interaktive Karte oder eine Liste den gewünschten Marktbericht auszuwählen. Zusätzlich werden ihm allgemeine Informationen über den Inhalt der Marktberichte geboten.

Künftig soll eine Suchfunktion den ortsunkundigen Nutzer unterstützen, indem nach Angabe eines Ortsnamens automatisch auf die Info-Seite des betreffenden Grundstücksmarktberichtes verlinkt wird.



Für jeden Grundstücksmarktbericht wurde eine eigene HTML-Seite (siehe Abbildung) erzeugt, in der auf individuelle Produktinformationen wie die Anzahl der Seiten, den räumlichen Geltungsbe-reich, die Größe der zum Download angebotenen Zip-Datei, den Preis und das Inhaltsverzeichnis hingewiesen wird.

Der Link auf das Inhaltsverzeichnis dient zur Zeit nur der Information des Nutzers, eröffnet aber künftig auch die Möglichkeit, Teilinformationen aus dem jeweiligen Grundstücksmarktbericht gegen eine Gebühr von 2 bis 10 € herunterzuladen.


Grundstücksmarktberichte

Download

Grundstücksmarktbericht für die Bereiche der kreisfreien Städte Oldenburg und Delmenhorst sowie der Landkreise Ammerland und Oldenburg

- 62 Seiten
- [Inhaltsverzeichnis](#)
- [Karte](#)
- Format: PDF (Zip-Archiv / 2,2 MB)
- Preis: 4 EURO



 Zum Lesen des PDF-Dokumentes benötigen Sie den Adobe Acrobat Reader (ab Version 4.0). Sie können die Software jederzeit [hier downloaden](#).



[Firstgate Click & Buy](#)

Bezahlen Sie über das führende Internet-Zahlungssystem FIRSTGATE click&buy®. Schon mehr als 2,5 Millionen Kunden haben sich dafür entschieden mit FIRSTGATE click&buy® im Internet zu kaufen! [Mehr Infos zu FIRSTGATE click&buy®](#)

- Verlinkung der Grundstücksmarktberichte über FIRSTGATE

Um Inhalte (hier Grundstücksmarktberichte) über FIRSTGATE abrechnen zu können, ist innerhalb des Servicebereichs von FIRSTGATE der Pfad zu dem kostenpflichtigen Verzeichnis anzugeben. FIRSTGATE liefert daraufhin einen sogenannten Premium-Link, der den ursprünglichen Verweis auf das Verzeichnis ersetzt und in den HTML-Quellcode der jeweiligen Seite (hier Info-Seite zum Grundstücksmarktbericht) einzufügen ist (siehe folgende Abbildung).

Wählt nun ein Nutzer den Premium-Link (Click&Buy-Button) aus, so wird er nach erfolgter Authentifizierung durch

FIRSTGATE auf die gewünschten Seiten umgeleitet. Der direkte Zugriff auf das kostenpflichtige Verzeichnis wird durch entsprechende Konfiguration des Servers verhindert. Es werden nur Zugriffe aus dem für FIRSTGATE reservierten IP-Adressraum zugelassen.

Die „Bepreisung“ der Inhalte wird innerhalb der Angebotsverwaltung von FIRSTGATE vorgenommen. Über die Verzeichnisstruktur der auf dem Server abgelegten Inhalte und über sog. „Pattern“ (=Muster, gleiche Zeichenfolgen innerhalb des Dateinamens) lassen sich flexibel die entsprechenden Preise den einzelnen Dokumenten zuordnen. Die folgende Abbildung zeigt die Einstellungen für das gesamte Verzeichnis“./ 2003premiumlink/“.



Bodenrichtwertezinelauskunft

- Erstellen der Einstiegsseite

Die folgende Einstiegsseite liefert dem Nutzer Informationen über Kosten und Dauer der Nutzung der Bodenrichtwertezinelauskunft. Über den FIRSTGATE Click&Buy - Button wird die Einzelauskunft gestartet.



- Verlinkung der Bodenrichtwertezinelauskunft über FIRSTGATE

Die Verlinkung der Bodenrichtwertanzwendung mit dem Abrechnungssystem von FIRSTGATE erfolgt wiederum durch Austausch der direkten Pfadangabe zur Login-Prozedur der Bodenrichtwertezinelauskunft mit dem von FIRSTGATE bereitgestellten Premium-Link. Die eigentliche Login-Prozedur mußte auf Seiten unserer Software-Firma OSC-Information Management AG dahingehend erweitert werden, dass bei Zugriff durch das Abrechnungssystem von FIRSTGATE

Geben Sie hier die komplette URL des zu ersetzenden Links ein .

Ersetzen Sie in Ihrer HTML-Seite die Zeichenfolge

http://www.gutachterausschuesse-ni.de/grundstuecksmarktberichte/2003premiumlink/ durch

(Identifizierung über die IP-Adresse) ein automatisches Login erfolgt, Kennung und Passwort also automatisch vorgegeben werden.

Die folgende Abbildung zeigt die Einstellungen für den Premiumlink der Bodenrichtwertauskunft.



Kostenrecht / Preisniveau

Zur Internetvermarktung werden die Produkte „Grundstücksmarktberichte als pdf-Datei im Internet“ und „online-Bodenrichtwertrecherche im Internet“ zunächst außerhalb der Gebührenordnung für Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen (GOGut) mit festgelegten Preisen versehen.

Bei der Preisgestaltung sind folgende Überlegungen eingeflossen:

- Entgeltlicher Internetabruf der Bodenrichtwerte
 - Vorteile für das Land
 - Keine Vertriebskosten
 - Keine Rechnungs- /Inkassokosten
 - Ausfallrisiken wegen nicht geleisteter Zahlungen werden minimiert
 - Vorteile für den Kunden
 - über das Produkt kann sofort verfügt werden
 - Kunde kann Kartenauszug drucken
 - Nachteile für den Kunden
 - Kunde zahlt online-Kosten

2. Entgeltlicher Internetabruf der Grundstücksmarktberichte

- Vorteile für das Land
 - Keine Druckkosten
 - Keine Lagerhaltung
 - Keine Vertriebskosten
 - Keine Rechnungs- /Inkassokosten
 - Ausfallrisiken wegen nicht geleisteter Zahlungen werden minimiert
- Vorteile für den Kunden
 - über das Produkt kann sofort verfügt werden
 - Kunde kann einzelne Teile des Marktberichtes abrufen
- Nachteile für den Kunden
 - Kunde zahlt online-Kosten
 - Kunde trägt Kosten eines optionalen Druckes

Unter Berücksichtigung der Vor- und Nachteile für die Vertragsparteien wurden die Preise für die vollständigen Grundstücksmarktberichte als pdf-Datei auf 25 und 35 € festgesetzt (im Gegensatz zu 35 und 45 € für die gedruckten Exemplare).

Daneben wird im Internet auch der Download von Marktberichtsteilen für einzelne Marktsegmente wie z.B. Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Daten zur Wertermittlung wie Liegenschaftszinssätze oder Mieten angeboten. Für diese Teile sind Preise zwischen 2 und 10 € festgesetzt worden. Die Summe der Einzelteile übersteigt die Kosten für einen Gesamtmarktbericht, dürfte für den partiellen Marktteilnehmer aber gleichwohl interessant sein, da er sich so auf die für seine Fragestellung jeweils relevanten Teile des Grundstücksmarktberichtes beschränken kann.

Die Bodenrichtwerteinsicht findet innerhalb eines Zeitfensters statt. Dieses ist mit derzeit 15 Minuten so dimensioniert, dass auch sporadische Nutzer im Regelfall die gewünschte Bodenrichtwertauskunft recherchieren und einen Ausdruck generieren können. Geübtere Nutzer können innerhalb dieses Zeitraums vermutlich auch mehrere Recherchen durchführen. Für das 15 minütige Zeitfenster hat der Nutzer

5 € zu zahlen. Der Nutzer hat im Übrigen die Möglichkeit, auf der Website der Gutachterausschüsse in dem Bereich „Beispieldaten“ das Navigieren in dem Bodenrichtwertauskunftssystem unentgeltlich zu üben, so dass das Zeitfenster von 15 Minuten im Regelfall für eine Bodenrichtwertrecherche ausreichen sollte.

Ausblick

Die Pilotierung des ePayments für Produkte der Gutachterausschüsse wird, die erfolgreiche Testphase vorausgesetzt, in der VKV sicher weitere Kreise ziehen.

Denkbar wäre zum Beispiel, im Rahmen der Internetvermarktung „modifizierte Auskünfte aus dem Grundstücksmarktbericht“ anzubieten. Hierunter sind beispielsweise solche Auskünfte zu verstehen, die von den Gutachterausschüssen anlässlich diverser Veranstaltungen (z.B. Tag der offenen Tür) bereits mehrfach außerordentlich erfolgreich angeboten wurden und von dem interessierten Publikum (fälschlicherweise) als „Kurz- oder Blitzgutachten“ bezeichnet worden sind.

Dabei könnten im online-Dialog vom Kunden jeweils wertrelevante Einflussfaktoren seines Auskunftsobjektes (z.B. Wohnfläche, Baujahr, Lage, Ausstattung) in eine Eingabemaske eingetragen werden. Auf der Basis der für die betreffenden Objektarten abgeleiteten Vergleichsfaktoren des Grundstücksmarktberichtes wären dann überschlägige Wertangaben für das betreffende Objekt (z.B. Eigentumswohnung oder Reihenhaus) möglich. Diese „modifizierten Auskünfte aus dem Grundstücksmarktbericht“ können ein Verkehrswertgutachten selbstverständlich nicht ersetzen.

Daneben ist sicher auch eine online-Vermarktung anderer Produkte der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung möglich.

Information

Blick auf und hinter die historischen Karten des Harzes

Zwei ausgewiesene Kenner der historischen Karten der Region des Harzes hatten am 12. Februar 2004 in den Glück-Auf-Saal in Clausthal-Zellerfeld eingeladen – Dr. Hans Bauer, bis vor wenigen Jahren Chef der Landesvermessung in Hannover, und Klaus-Jürgen Schmidt, heutiger Leiter der Vermessungs- und Katasterbehörde Harz. Rund 100 Zuhörer waren erschienen, um hochinteressantes über die neu und farbig herausgegebenen Blätter Herzberg und Goslar der Kurhannoverschen Landesaufnahme des 18. Jahrhunderts zu erfahren.



Eine Meisterleistung der hannoverschen Topografie-Ingenieure ist mit dem Blatt Herzberg gelungen.



Die Referenten Klaus-Jürgen Schmidt (links) und Dr. Hans Bauer im Fachgespräch.

Der Bogen wurde insbesondere von Dr. Bauer weit zurück und in die Geschichte der Harz-Region zur Zeit der Entstehung dieses brillianten Kartenwerkes gespannt. Über biometrische Maße, Meilen- und Fußfestlegungen sowie die daraus resultierenden unrunder Maßstäbe jenes Kartografie-Zeitalters und über vieles weitere mehr wurde anschaulich und kompetent referiert. Die Präsentation von drei hochaktuellen Entdeckungen Dr. Bauers in den Archiven ließ regelrecht Spannung im Zuhörerraum aufkommen: Ein Brief du Plats, dem Chef des Hannoverschen Ingenieurkorps, an Lichtenberg, das Tagebuch du Plats und die ebenfalls noch unbekannt zweite Titelseite in Lasius's "Beobachtungen über die Harzgebirge".

Der moderierte Blick auf die Darstellung Goslars wurde zur regelrechten Zeitreise zurück ins 18. Jahrhundert, als ein Korsett von Festungswällen, Mauern und Stadttoren die Fachwerkgebäude noch einschnürte.

Herr Schmidt erwies sich, wie gewohnt, als exzellenter Kenner sämtlicher Details der Südharz-Karten jener Jahre. Seine synoptisch vorgenommenen Darstellungen damaliger Präsentationen im Kartenwerk mit einem Vergleich zur heutigen Situation, sei es in Bezug auf die Plastizität, Schreibweise oder Wiedergabeprecision, ließ Hochachtung für die Leistungen der Topografen und Kartografen des 18. Jahrhunderts beim fachkundigen Publikum aufkommen.

Kein Wunder, dass zahlreiche Produkte im Anschluss an die Vorträge dieser beiden bestens im Stoff stehenden Präsentatoren käuflich von den Zuhörern erworben wurden. Das Angebot unserer Verwaltung zum Thema "Historische

Kartografie im Harz“ kann sich wahrlich sehen lassen. Es hat es verdient, noch häufiger in der Öffentlichkeit vorgestellt zu werden, als es am 12. Februar 2004 in Clausthal-Zellerfeld von den Herren Dr. Hans Bauer und Klaus-Jürgen Schmidt in perfekter Form vorgenommen worden ist.

Das Klaus-Jürgen Schmidt eigens für die jetzt als Reprint herausgegebenen Blätter Herzberg und Goslar ein Begleitheft geschrieben hat, sei der Vollständigkeit halber auch erwähnt. Apropos „Voll-

ständigkeit“. Der südniedersächsische Bereich zwischen Weser und Harz ist bis zur Landesgrenze nach Hessen und Thüringen inzwischen nahezu vollständig mit farbigen Reproduktionen der Kurhannoverschen Landesaufnahme abgedeckt.

Dieter Kertscher



Goslar – der Blickfang des Blattes 144 der Kurhannoverschen Landesaufnahme.



Buchbesprechungen

Lexikon der Immobilienwertermittlung Sandner, Weber (Hrsg.)

1. Auflage 2003
768 Seiten, 98,- €
ISBN 3-89817-124-8
Bundesanzeiger Verlag, Köln

Obwohl es zur Immobilienbewertung schon viele Fachbücher und Standardwerke gibt, ist das im März 2003 erschienene Lexikon der Immobilienwertermittlung das erste und bislang einzige Nachschlagewerk für alle Fragen rund um die Wertermittlung im Lexikonformat. Zielsetzung des Werkes ist es, in über 1000 Stichworten die spezifische Fachterminologie im Bereich der Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie der angrenzenden Fachgebiete wie Mietwertermittlung, Statistik und Sachverständigenwesen zu erläutern. Hierzu stützen sich die beiden Herausgeber auf ein 37-köpfiges Autorenteam, welches sich aus vielen bekannten Fachleuten der Grundstückswertermittlung und der benachbarten Disziplinen zusammensetzt. So gehören aus Niedersachsen der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Prof. Dipl.-Ing. Jürgen Simon und der Leiter der Vermessungs- und Katasterbehörde Ostfriesland Dipl.-Ing. Herbert Troff zu den Autoren.

Auf den ersten Seiten des Lexikons werden die gut 1000 Stichworte zur Immobilienwertermittlung im Inhaltsverzeichnis alphabetisch aufgeführt. Bei der Betrachtung dieses Inhaltsver-

zeichnisses wird die große Bandbreite des interdisziplinären Arbeitsfeldes deutlich, welches sich unter anderem aus den Fachgebieten Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Bautechnik, Finanzmathematik, Statistik, Immobilienwirtschaft, Mietrecht, Steuerrecht, Eigentumsrecht und Privatrecht zusammensetzt.

Nach dem Inhaltverzeichnis folgt eine Vorstellung der beiden Herausgeber und der weiteren 35 Autoren. In einem kurzem Abriss wird von jedem Autor der berufliche Werdegang und seine mit der Immobilienbewertung in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten beschrieben. Zu den Autoren zählen sowohl Lehrende von Hochschulen als auch Praktiker des Sachverständigenwesens. Anhand der verschiedenen Ausbildungen der Autoren (u.a. Volkswirte, Betriebswirte, Geodäten, Bauingenieure, Architekten, Mathematiker, Diplomlandwirte) kann man auch hier die Vielfalt des Fachgebietes und die interdisziplinäre Qualifikation des Autorenteam erkennen.

Die Erläuterung der Fachbegriffe auf 669 Seiten steht im Mittelpunkt des Lexikons. Die kompakten Definitionen der Begriffe sind teilweise mit Formeln, graphischen Darstellungen oder Übersichten ergänzt. Zu einigen Fachbegriffen finden sich auch Literaturhinweise, die eine weitergehende Vertiefung des Themas ermöglichen. Ebenso ist der für die jeweilige Definition verantwortliche Autor genannt.

Den Schluss des Werkes bilden drei im Anhang abgedruckte sogenannte Mustergutachten. Die Mustergutachten von Herrn Prof. Dr. Sandner stellen Beispiele für die Bewertung einer Doppelhaushälfte, einer Eigentumswohnung und eines Einkaufszentrums dar.

Mit dem Lexikon der Immobilienwertermittlung ist es den Herausgebern und Autoren gelungen, die spezifische Fachterminologie der Immobilienwertermittlung und deren angrenzenden Fachgebiete in einem übersichtlichen Nachschlagewerk kompakt zu erläutern. Die Tatsache, dass als Autoren derart viele anerkannte Experten aus den verschiedenen Fachgebieten der Immobilienbewertung gewonnen werden konnten, spricht für den in die Begriffserläuterungen eingegangenen Sachverstand.



Die große Anzahl der Autoren führte allerdings auch zu einigen Abstimmungsproblemen. So sind einige Sachverhalte mehrfach erläutert. Als Beispiel sei hier die Erläuterung der Entwicklungsstufen genannt, die sowohl unter „Entwicklungsstufen des Grund und Bodens“ als auch unter den Begriffen „rechtliche Gegebenheiten“ und „städtebauliche Maßnahme“ abgedruckt ist. Ebenso kann nicht erwartet werden, dass in der ersten Auflage eines solchen Lexikons wirklich alle relevanten Begriffe erfasst sind. So fehlen unter anderem Erläuterungen zum Wohnungsrecht und zum Bestandsschutz. In einer nächsten Auflage sollten dann auch einige Begriffe exakter definiert werden. So ist z.B. die Standardabweichung nicht, wie im Lexikon beschrieben, die mittlere Abweichung der Merkmalsausprägung vom arithmetischen Mittel. Einige komplexe Ableitungen und Formeln zu den statistischen Begriffen, wie Regression oder Signifikanztest, könnten meines Erachtens dafür entfallen. Außerdem stellt sich die Frage nach der Notwendigkeit der Mustergutachten in der Anlage des Buches, zumal weder bei den Begriffserläuterungen noch bei den Gutachten aufeinander Bezug genommen wird. Im Mustergutachten der Doppelhaushälfte fehlt beim Sachwertverfahren die Berücksichtigung des Baupreisindizes und des Marktanpassungsfaktors.

Trotz dieser Mängel der ersten Auflage gehört das Lexikon der Immobilienwertermittlung aufgrund seiner Einzigartigkeit als kompaktes Nachschlagewerk für alle Fragen rund um die Immobilienbewertung in die Bibliotheken sowohl der Sachverständigen als auch der Anwender von Verkehrswertgutachten, wie

Rechtsanwälten oder Gerichten. Auch für Lernende im Bereich der Immobilienbewertung ist das Lexikon mit seinen prägnanten Erklärungen der vielen Begrifflichkeiten im Arbeitsfeld der Immobilienbewertung empfehlenswert. Das Lexikon bietet sich immer dann als erstes Nachschlagewerk an, wenn zu einem Begriff aus der Immobilienbewertung eine möglichst präzise aber knappe Erläuterung gesucht wird.

Martin Homes

Handbuch der Grundstückswertermittlung

1147 Seiten
Gebunden 128,- €
ISBN 3-8006-2827-9
Verlag Franz Vahlen GmbH, München
www.beck.de

Immobilieigentum ist ein wesentliches Standbein unseres Wirtschaftssystems. Dem Wert von Immobilien kommt in unterschiedlichen Fallgestaltungen erhebliche Bedeutung zu. Deshalb ist es nicht überraschend, dass die Literatur zur Grundstückswertermittlung immer mehr expandiert.

In seiner 5. neubearbeiteten Auflage ist nunmehr das „Handbuch zur Grundstückswertermittlung“ erschienen. Auf über 1100 Seiten handeln die vier Autoren die Bandbreite der Wertermittlungs-

anlässe vom Verkehrswert über den Feuerversicherungswert, Steuerbilanzwert, den Grundbesitzwert der Bedarfswertung bis hin zum Einheitswert ab. Hervorzuheben ist der an jeden Abschnitt anschließende umfangreiche Anhang einschlägiger Rechtsvorschriften, Verwaltungsrichtlinien einschließlich aktueller Tabellen. Dem Praktiker wird damit die Arbeit wesentlich erleichtert; umständliches und zeitaufwändiges Suchen entfällt.

Nach der Definition einiger Wertbegriffe (Abschnitt A) wird in Abschnitt B die **Verkehrswertermittlung** behandelt. Die Aspekte und Methoden der Bodenwertermittlung werden einschließlich besonderer Fallgestaltungen (Beisp. Rechte, Überbau, Arkaden) angesprochen. Die Wertermittlung bebauter Grundstücke im Vergleichswertverfahren wird von den Autoren nur auf etwa einer Seite abgehandelt. Der Aussage, die Anwendung mathematisch-statistischer Methoden (Regressions- und Korrelationsanalysen) sei bislang nicht überzeugend, ist zu widersprechen. Den Autoren kann nur empfohlen werden, sich intensiver und differenzierter mit den Möglichkeiten des Preisvergleichs auch für bebaute Grundstücke unter Einbeziehung vorliegender Erfahrungen zu beschäftigen.

Bei den Ausführungen zum Sachwertverfahren ist positiv zu vermerken, dass für eine Reihe von Gewerbe- und Indus-

trieobjekten Angaben zu Raummeterpreisen enthalten sind; eine umfassende Darstellung der NHK 2000 ist jedoch nicht erfolgt. Auch das Ertragswertverfahren wird mit den wesentlichen Aspekten zutreffend dargestellt. Besonders Raum nimmt die Verkehrswertermittlung älterer Fabrikgrundstücke mit unterschiedlichen Folgenutzungen sowie spezieller Geschäftsgrundstücke (Hotels, Verbrauchermärkte, Warenhäuser) ein. Dabei werden auch angelsächsische Wertermittlungsverfahren wie die DCF-Methode sowie Grundzüge der Unternehmensbewertung angesprochen.

Abschnitt C behandelt den **Feuerversicherungswert**. Nach Darstellung der Gesetzes- und Bedingungswerke, Ausführungen zu Versicherungsschutz und Vertragsfreiheit wird die Wertermittlung im Rahmen der Industrie-Feuerversicherung ausführlich behandelt. Es schließen sich Kapitel zur Wertfortschreibung und zur Bewertung im Schadensfall an. Die gesamte Thematik wird sehr umfassend und detailliert erläutert.

Abschnitt D enthält Ausführungen zum **Steuerbilanzwert**. Die verschiedenen Gesichtspunkte werden u.a. unter den Stichworten Anschaffungskosten, Herstellungskosten, Absetzungen (Abschreibungen), Teilwert und Gebäudeteile fundiert und ausführlich bearbeitet. Urteile des BFH, Erlasse und Hinweise runden die Darstellungen ab.

Unter dem Titel „**Rentenbarwert**“ enthält Abschnitt E einige versicherungsspezifische Ausführungen und Definitionen, da Grundstücke vielfach auf Rentenbasis erworben werden.

Abschnitt F beschäftigt sich mit der **Abgrenzung des Grundstücks** von den Betriebsvorrichtungen unter steuer-



lichen Aspekten. Für den Geodäten sind die – hier aus steuerlicher Sicht gegebenen – Ausführungen zum Gebäudebegriff immer wieder Anlass zur Reflektion.

Die Abschnitte G und H behandeln die **Einheitswerte** für die alten und neuen Bundesländer. Von der Wertermittlung (einschließlich Sonderfälle) bis zur Feststellung wird die Thematik gründlich dargestellt. Solange es für die Grundsteuer keine neue Besteuerungsgrundlage gibt, behalten die Ausführungen ihre Aktualität und Bedeutung.

Vorgehensweisen (Versicherung, Besteuerung...). Für den Verkehrswertermittler ist das Buch eine sehr hilfreiche Ergänzung seiner Standardliteratur, für den Steuer- und Versicherungsexperten ist es ein „Muss“ für die tägliche Arbeit.

Helmut Schmalgemeier

Der Abschnitt **Grundbesitzwert** befasst sich mit der Wertermittlung von Grundstücken zum Zwecke der Bedarfsbewertung für die Erbschaftsteuer und in bestimmten Fällen für die Grunderwerbsteuer. Von den einschlägigen Beschlüssen des Bundesverfassungsgerichts über das Feststellungsverfahren hin zur Bewertungsproblematik reicht die Darstellung. Dazu gehört insbesondere auch die Behandlung von Sonderfällen, Erbbaurechtsgrundstücken und die verschiedenen Korrekturen.

Mit dem Handbuch der Grundstückswertermittlung stellen die Autoren ein Werk zur Verfügung, das seinen Platz in der Wertermittlungsliteratur gefunden hat und mit der 5. neubearbeiteten Auflage auch künftig behaupten wird. Bezogen auf den Bereich „Verkehrswertermittlung“ bieten andere Standardwerke sicherlich detailliertere und tiefgründigere Informationen; der besondere Wert des vorliegenden Werkes liegt in der fundierten und umfassenden Darstellung weiterer Wertermittlungsanlässe mit ihren jeweiligen methodischen

Nachrichten

der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Nr. 1 · 55. Jahrgang
Hannover, Juni 2004

Schriftleitung:

Dr. Hartmut Sellge
Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport
Lavesallee 6, 30169 Hannover

Reinhard Dieck

Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport
Lavesallee 6, 30169 Hannover
Tel.: (05 11) 1 20 - 65 08, Fax: (05 11) 1 20 - 65 41
E-Mail: reinhard.dieck@mi.niedersachsen.de

Herausgeber:

Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport
Lavesallee 6, 30169 Hannover

Verlag, Druck und Vertrieb:

Landesvermessung und Geobasisinformation
Niedersachsen (LGN) - Landesbetrieb -
Podbielskistraße 331, 30659 Hannover

Die Hefte erscheinen vierteljährlich zum
Quartalsende; der Bezugspreis beträgt
1,50 Euro pro Heft zuzüglich Versandkosten

Redaktionsschluss ist jeweils
am Ersten des ersten Quartalsmonats

Alle Beiträge in dem Nachrichtenheft sind
urheberrechtlich geschützt; sie geben nicht
in jedem Fall die Auffassung der
Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung wieder

Anschriften der Mitarbeiter

Ernst Aumann
Bezirksregierung Weser Ems
Theodor-Tantzen-Platz 8, 26122 Oldenburg

Martin Homes
Vermessungs- und Katasterbehörde
Ostfriesland
Oldersumer Straße 48, 26603 Aurich

Heinz Kerkhoff
Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport
Lavesallee 6, 30169 Hannover

Dieter Kertscher
Vermessungs- und Katasterbehörde
Südniedersachsen
Bahnhofstraße 15, 37154 Northeim

Helmuth Lippmann
Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport
Lavesallee 6, 30169 Hannover

Heiko Rödenbeek
Vermessungs- und Katasterbehörde
Ostfriesland
Oldersumer Straße 48, 26603 Aurich

Helmut Schmalgemeier
Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport
Lavesallee 6, 30169 Hannover

Michael Schraad
Bezirksregierung Weser Ems
Theodor-Tantzen-Platz 8, 26122 Oldenburg

Peter Schütz
Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport
Lavesallee 6, 30169 Hannover

Katrin Weke
Vermessungs- und Katasterbehörde
Osnabrück
Mercatorstraße 4-6, 49080 Osnabrück

Nachrichten

der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Ansprechpartner für die NaVKV „vor Ort“

Dr. Volker Stegelmann
Bezirksregierung Braunschweig,
Bohlweg 38, 38100 Braunschweig,
Tel.: (05 31) 4 84 - 34 34, Fax: (05 31) 4 84 - 33 20
E-Mail: volker.stegelmann@br-bs.niedersachsen.de

Klaus Hettwer
Bezirksregierung Hannover,
Am Waterlooplatz 11, 30169 Hannover,
Tel.: (05 11) 1 06 - 70 75, Fax: (05 11) 1 06 - 26 39
E-Mail: klaus.hettwer@br-h.niedersachsen.de

Günther Wiebe
Vermessungs- und Katasterbehörde
Winsen/Lüneburg - Katasteramt Lüneburg -,
Adolph-Kolping-Straße 12, 21337 Lüneburg,
Tel.: (0 41 31) 85 45 - 1 00, Fax: (0 41 31) 85 45 - 1 99
E-Mail: guenter.wiebe@katasteramt-ig.niedersachsen.de

Prof. Klaus Kertscher
Vermessungs- und Katasterbehörde
Osnabrück
Mercatorstraße 4 u. 6
49080 Osnabrück
Tel.: (05 41) 5 03 - 2 00
E-Mail: klaus.kertscher@katasteramt-os.niedersachsen.de

Doris Kleinwächter
Landesvermessung und Geobasisinformation
Niedersachsen (LGN) - Landesbetrieb -,
Podbielskistraße 331, 30659 Hannover,
Tel.: (05 11) 6 46 09 - 4 44, Fax: (05 11) 6 46 09 - 1 64
E-Mail: doris.kleinwaechter@lgn.niedersachsen.de

Hinweise zur Gestaltung und Form von Beiträgen

Beiträge für die NaVKV werden von der Schriftleitung bis zum Ersten des ersten Quartalsmonats auf Diskette mit einem Ausdruck oder per E-Mail (reinhard.dieck@mi.niedersachsen.de) entgegen genommen. Der Text ist im Fließtext als Microsoft Word-Dokument bereitzustellen. Soweit Tabellen, Grafiken oder andere Abbildungen verwendet werden, sind diese als analoge Druckvorlage oder entsprechende Grafik- (Format EPS) oder Bilddatei (Format TIF) abzugeben; in dem Text sind dazu die entsprechenden Stellen mit dem Datei- oder Abbildungsnamen (Autor001.tif) zu markieren. Die Dateien, die für die Versendung per E-Mail oder Diskette komprimiert werden, sind im Format ZIP zu versenden.

NOTIZEN

NOTIZEN

NOTIZEN