

H 6679

NaVKV  
1 / 2008



# Nachrichten

der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung

**Norbert Hösl** Amtliches Grenzdokument

**Anja Diers** Rechtsfolgen von Fehlerberichtigungen im Liegenschaftskataster

**Rene Gudat, Dieter Kertscher**, Forschungsprojekt: Weiterentwicklung der Markttransparenz  
**Siegmar Liebig, Winrich Voß** am Grundstücks- und Immobilienmarkt

**Katrin Kröner** Audit Beruf und Familie

**Dieter Kertscher, René Käker** Gerlachsche Karte



**Niedersachsen**

## Nachrichten

der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Nr. 1 · 58. Jahrgang  
Hannover, Oktober 2008

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:  
Wolfgang Draken,  
Niedersächsisches Ministerium für  
Inneres, Sport und Integration  
Lavesallee 6, 30169 Hannover

## Wegweiser

2

## Aufsätze

**Norbert Hösl**

Das Amtliche Grenzdokument

3

**Anja Diers**

Fehlerberichtigung von Angaben des  
amtlichen Vermessungswesens

11

**Rene Gudat, Dieter Kertscher,  
Siegmar Liebig, Winrich Voß**

Forschungsprojekt: Weiterentwicklung der  
Markttransparenz am Grundstücks- und  
Immobilienmarkt

15

**Katrin Kröner**

Laufgitter im Büro? – GLL Otterndorf macht  
es möglich!

22

**Dieter Kertscher, René Käker**

Gerlachsche Karte des Fürstentums  
Braunschweig-Wolfenbüttel (1763–1775)

26

## Berichte

**Christiane Kiesel, Karin Persitzky**

Personalentwicklungsmaßnahme  
„Frauen-Mentoring“

29

**Peter Ache, Peter Diekhöfer**

Landesgrundstücksmarktbericht 2008

30

**Eva Cobet-Backenköhler**

Marketing, Präsentation, Öffentlichkeitsarbeit

33

**Hendrik Schröder**

Erfassung und Führung von Geobasisdaten

35

## Informationen

38

## Buchbesprechungen

40

## Impressum

44

Liebe Leserinnen und Leser,

nach den Schwerpunktheften „Einführung von AFIS-ALKIS-ATKIS und ETRS/UTM in Niedersachsen“ sowie „Aktuelle Themen der Grundstücksvermittlung“ werden in dieser Ausgabe unterschiedliche fachliche Aspekte der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung behandelt.

Die Beurkundung von amtlichen Liegenschaftsvermessungen erfolgt seit Anfang 2003 in einem „Amtlichen Grenzdokument“; das Verwaltungsverfahren ist seitdem nicht mehr spezialrechtlich geregelt, sondern richtet sich nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz. Die Beurkundung ist nicht mehr an einen Grenztermin gebunden. Das geänderte Verfahren wird in der Anwendung und aus der Sicht der Qualitätssicherung durchleuchtet.

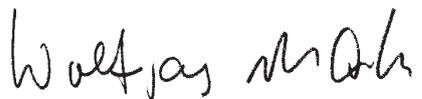
Ein weiterer Beitrag befasst sich mit der ebenfalls im Fachrecht neu verankerten Fehlerberichtigung im Liegenschaftskataster. Insbesondere durch die Digitalisierung der Liegenschaftskarte sind Ungenauigkeiten in den grafischen Nachweis eingeflossen. Durch den Wegfall des Widerspruchsverfahrens sind die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) direkt Beklagte. Die Handlungsweisen der GLL werden so eher einer Beurteilung in einem Gerichtsverfahren unterzogen.

In einem durch das Innenministerium initiierten Forschungsprojekt der Leibniz-Universität Hannover wird die Weiterentwicklung der Markttransparenz am Grundstücks- und Immobilienmarkt im Zusammenwirken mit der GLL Braunschweig untersucht. Über das Vorhaben und dessen Zielrichtung wird berichtet. In Fachkreisen wird die Grundstücksmarkttransparenz in Deutschland derzeit lebhaft diskutiert, so dass dieses Forschungsprojekt eine hohe Aufmerksamkeit erfährt.

Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf wird durch die Niedersächsische Landesregierung stark gefördert. Zur Optimierung eines familienbewussten Personalmanagements wurde das Innenministerium erst im August 2008 durch die Hertie-Stiftung im Rahmen des audit „berufundfamilie“ zertifiziert. Auch eine GLL hat sich bereits zertifizieren lassen. Das Projekt wird aus der Sicht dieser GLL beleuchtet.

Alle Liebhaber alter Karten werden in einem weiteren Beitrag besonders angesprochen. Die Gerlachsche Karte des Fürstentums Braunschweig-Wolfenbüttel, die zwischen 1763 und 1775 angefertigt wurde, ist neu aufgelegt worden. Das aus 18 Blättern bestehende, insgesamt nahezu fünf Quadratmeter umfassende Kartenwerk ist der Öffentlichkeit als „sehr geldwertes Paket“ vorgestellt worden.

Neben den Fachthemen enthält diese Ausgabe auch Berichte zum aktuellen Personalentwicklungsprojekt „Mentoring für Frauen“ sowie zu Fortbildungsveranstaltungen der VKV. Weiterhin werden die im Grundstücksmarktbericht 2008 dargelegten Grundstücksmarktentwicklungen des vergangenen Jahres sowie erste Trendmeldungen dieses Kalenderjahres vorgestellt. Informationen zu Wechseln in der Behördenleitung sowie Buchbesprechungen runden diese Ausgabe ab.



Wolfgang Draken

# Das Amtliche Grenzdokument

Von Norbert Hösl

## Vorbemerkung

Dieser Beitrag erläutert die Dokumentation der Verwaltungsverfahren Grenzfeststellung und Abmarkung im Amtlichen Grenzdokument, stellt die Grundsätze heraus und gibt Hinweise, die auf Erfahrungen aus den Maßnahmen zur Qualitätssicherung der Liegenschaftsvermessungen (z. B. Amtsprüfungen) beruhen.

## Grundsätzliches zum Amtlichen Grenzdokument

Mit Inkrafttreten des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002 hat das Amtliche Grenzdokument die bis dahin vorgeschriebene Niederschrift über den Grenztermin abgelöst. Für das Grenzfeststellungs- und Abmarkungsverfahren wurden die spezialgesetzlichen Regelungen aufgegeben. Es gelten nunmehr die Vorgaben des allgemeinen Verwaltungsverfahrensrechts.

Die Dokumentation im Amtlichen Grenzdokument wurde übergangsweise durch Vorabregelungen zum NVerMG vorgegeben, die inzwischen durch die Verwaltungsvorschrift zu Liegenschaftsvermessungen (LiegVermErlass) vom 03.08.2005 ersetzt worden sind:

„Im Amtlichen Grenzdokument sind die Verwaltungsverfahren der Grenzfeststellung und der Abmarkung eindeutig und vollständig nachzuweisen. Es enthält mindestens

- die Bezeichnung der Vermessungsstelle und der zuständigen katasterführenden Stelle (Katasteramt), die Bezeichnung der betroffenen Flurstücke, das Aktenzeichen und das Datum der Vermessung,
- die Ergebnisse der Grenzermittlung und der Anhörung,
- die Beschreibung der Grenzfeststellung und der Abmarkung sowie die Festlegung neuer Flurstücksgrenzen mit einer grafischen Darstellung,

- die Namen der Grundstückseigentümer, der Erbbauberechtigten oder sonstigen Berechtigten der betroffenen Flurstücke,
  - die Angabe von Ort, Datum und Name der Person, die den Verwaltungsakt vollzogen hat mit Amtsbezeichnung und Dienstsigel,
  - den Grenzfeststellungsvertrag (so weit vorhanden),
  - den Hinweis auf einen zweifelhaften Flurstücksnachweis und
  - die Fertigungsaussage.“
- (LiegVermErlass, Nr. 6.2.1, Abs. 1)

Das Amtliche Grenzdokument dokumentiert die Ergebnisse des Verwaltungsverfahrens Grenzfeststellung und Abmarkung und enthält einen Verfahrensvermerk, die Fertigungsaussage. Nicht Bestandteil des Amtlichen Grenzdokumentes sind weitere Angaben zum Verwaltungsverfahren, z. B. zum Antragsumfang, zur Anwesenheit in einen Ortstermin, zur Bekanntgabe der Verwaltungsakte, zur Rechtsbehelfsbelehrung oder zum Rechtsbehelfsverzicht. Diese Unterlagen sind von der Vermessungsstelle als Auftragsdokumentation zum Vorgang zu nehmen und aufzubewahren. Dies gilt auch für Verpflichtungserklärungen des Auftraggebers (z. B. „Der Auftraggeber verpflichtet sich entstehende Mehrkosten zu tragen, falls die Teilung ...“) oder ähnlichem.

Das Amtliche Grenzdokument ist nach dem Muster der Anlage 9 des LiegVermErlasses zu erstellen. Das Muster ist verbindlich. Inhaltliche Änderungen sind nicht zugelassen.

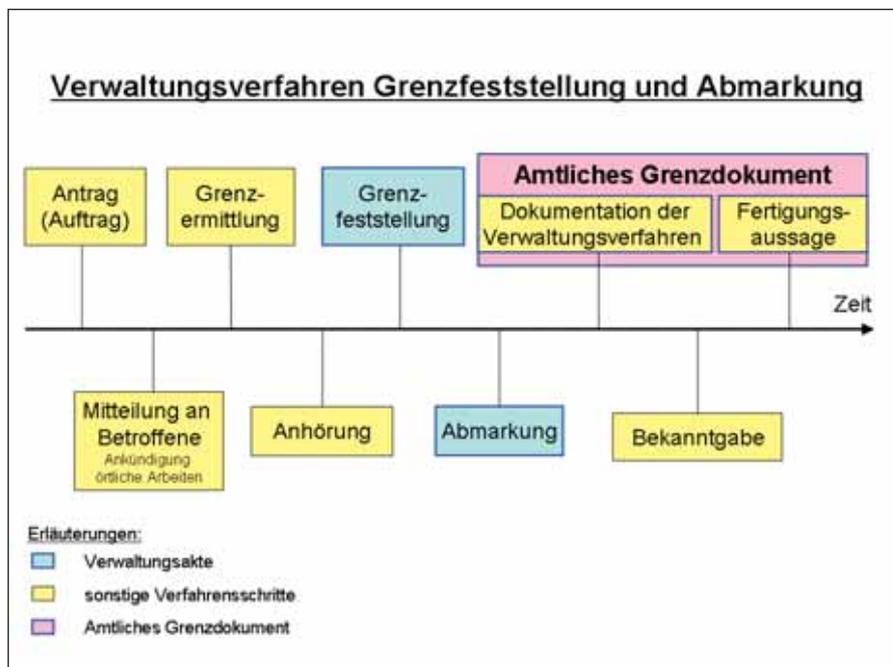


Abb. 1: Verwaltungsverfahren Grenzfeststellung und Abmarkung

## Öffentliche Urkunde

Das Amtliche Grenzdokument ist eine öffentliche Urkunde.

Öffentliche Urkunden sind nach § 415 Abs. 1 Zivilprozessordnung Urkunden, die von einer öffentlichen Behörde innerhalb der Grenzen ihrer Amtsbefugnisse oder von einer mit öffentlichem Glauben versehenen Person (z. B. Notar, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI), Standesbeamter) innerhalb des ihr zugewiesenen Geschäftskreises in der vorgeschriebenen Form aufgenommen sind. Öffentliche Urkunden besitzen formelle Beweiskraft, d. h. es wird bewiesen, dass die Erklärung wie beurkundet tatsächlich abgegeben wurde. Voraussetzung für die formelle Beweiskraft ist, dass die Urkunde echt und äußerlich mangelfrei ist. Inwiefern äußere Mängel (z. B. Durchstreichungen, Radierungen) die Beweiskraft aufheben oder mindern, entscheidet das Gericht. Das Amtliche Grenzdokument darf demnach keine Mängel enthalten, die die Beweiskraft beeinträchtigen können. Änderungen (z. B. Streichungen, Berichtigungen) sind eindeutig zu kennzeichnen (z. B. „geändert am ...“, durch ...“ mit besonderer Unterzeichnung); Leeräume im Vordruck sind zu streichen.

Die materielle Beweiskraft, d. h. ob die abgegebene Erklärung wahr ist, unterliegt der freien Beweiswürdigung des Gerichts.

## Form, Dokumentenkopf

Das Amtliche Grenzdokument ist, sofern es aus mehreren Blättern besteht, über einheitliche Kopfzeilen zu verbinden. Die strenge Formvorschrift für Notare, die Einzelblätter von Urkunden (z. B. Kaufverträge) mit Schnur und Prägesiegel fest zu verbinden, gilt hier nicht.

Vermessungsstelle:	Geschäftszeichen: Amtliches Grenzdokument, aufgenommen am:	Seite:
Vermessungsstelle	Fortführungsjahr	Blatt-Nr.
	Katasteramt	
	Geschäftszeichen des Katasteramtes	
	Landkreis / Kreisfreie Stadt	
Geschäftszeichen der Vermessungsstelle	Gemeinde	
Gemessen am durch	Gemarkung	
	Flur	Flurstück(e)



## Amtliches Grenzdokument

### über die Grenzfeststellung //und Abmarkung//

nach §4 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen

Bestandteil //Bestandteile// dieses Dokumentes ist //sind// außerdem:  
 die Skizze zur Grenzfeststellung //und Abmarkung//  
 //und die Liste der Eigentümer oder sonstigen Berechtigten der betroffenen Flurstücke//  
 //und der Grenzfeststellungsvertrag//.

#### 1. Grenzermittlung

Die im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen sind in die Örtlichkeit übertragen und mit den vorgefundenen Grenzmarken und Grenzeinrichtungen verglichen worden. Es hat sich - wie in der Skizze dargestellt - Übereinstimmung ergeben //mit folgender Ausnahme:

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

Abb. 2: Vordruck Amtliches Grenzdokument, Textteil

Im Dokumentenkopf ist als liegenschaftskatasterführende Stelle das zuständige Katasteramt, nicht die zuständige Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) einzutragen. Dies gilt auch für die Bezeichnung der Vermessungsstelle. Bei ÖbVI

ist der einzelne ÖbVI amtliche Vermessungsstelle, nicht die ÖbVI-Bürogemeinschaft. Der ÖbVI ist verpflichtet, bei der Wahrnehmung seines Amtes die Amtsbezeichnung ÖbVI zu führen. Hinweise auf weitere Funktionen (z. B. beratender Ingenieur) oder ein parallel betriebenes Ingenieurbüro sind zu unterlassen.

## Grenzermittlung

Die Grenzermittlung bei einer Liegenschaftsvermessung entspricht der vor einer Entscheidung im Verwaltungsverfahren durchzuführenden Sachverhaltsermittlung. Dabei werden die im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen in die Örtlichkeit übertragen und mit den vorgefundenen Grenzmarken und Grenzeinrichtungen verglichen.

Abweichungen zwischen übertragenem Grenzverlauf und Grenzmarken oder Grenzeinrichtungen außerhalb der zulässigen Werte sind im Amtlichen Grenzdokument zu beschreiben. Auf örtlich fehlende oder vorgefundene, bisher nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesene Grenzmarken ist hinzuweisen. Zu empfehlen ist, auch bisher übereinstimmend im Liegenschaftskataster und Örtlichkeit nicht abgemarkte Grenzpunkte aufzuführen.

## Anhörung

*„Bevor ein Verwaltungsakt erlassen wird, der in Rechte eines Beteiligten eingreift, ist diesem Gelegenheit zu geben, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern.“*  
(§ 28 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz)

*„Den Betroffenen, in deren Rechte eingegriffen wird, ist Gelegenheit zu geben, sich zu den für die Entscheidung im Grenzfeststellungs- und Abmarkungsverfahren erheblichen Tatsachen zu äußern (Anhörung).“*  
(LiegVermErl, Nr. 2.3.3, Abs. 1)

Die Anhörung ist im Verwaltungsverfahren zwingend vorgeschrieben. Dabei ist allen Betroffenen, die in ihren Rechten möglicherweise beeinträchtigt werden,

vor der Entscheidung Gelegenheit zur Äußerung zu geben. Bestehen Zweifel, ob eine Person in ihren Rechten beeinträchtigt werden könnte, ist diese Person als Betroffener zum Verfahren hinzuzuziehen und anzuhören. Die Betroffenen haben ein Recht auf Kenntnis aller der Vermessungsstelle bekannten für die Entscheidung erheblichen Tatsachen. Die Sachverhaltsermittlung (Grenzermittlung) hat daher zweckmäßig vorweg zu erfolgen.

In der Form der Anhörung ist die Vermessungsstelle frei. Die Anhörung muss nicht unmittelbar durch die den Verwaltungsakt setzende Person erfolgen. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Ergebnisse der Anhörung in den Entscheidungsvorgang einfließen.

Die Unterlassung der Anhörung hat die Rechtswidrigkeit des Verwaltungsaktes zur Folge. Dieser Verfahrensmangel kann durch Nachholen der Anhörung bis zum Abschluss der letzten Tatsacheninstanz eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens geheilt werden. Ergibt die nachträgliche Anhörung neue Erkenntnisse, ist das Verwaltungsverfahren nochmals zu eröffnen. Die nachträgliche Anhörung stellt einen Ausnahmefall dar. Die vorsätzliche Missachtung der Anhörungspflicht ist eine Amtspflichtverletzung.

Im Amtlichen Grenzdokument sind die Betroffenen, die angehört wurden, mit der entsprechenden Nummer aus der Liste der Eigentümer oder sonstigen Berechtigten oder aus der Skizze aufzuführen. Weiterhin ist das Ergebnis der Anhörung zu dokumentieren. Hierbei ist zu beachten, dass auch bei einer nachträglichen Anhörung die Ergebnisse, sofern neue Erkenntnisse kein erneutes komplettes Verfahren erfordern, dokumentiert und die angehörten Betroffenen aufgeführt werden.

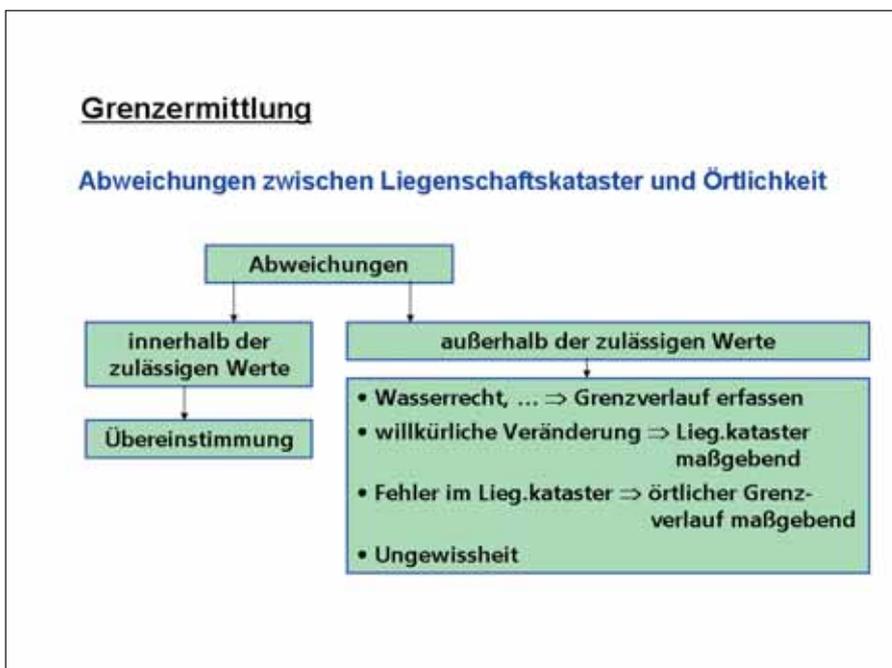


Abb. 3: Abweichungen zwischen Liegenschaftskataster und Örtlichkeit

Fälschlicherweise wird in der Praxis vielfach die Nichtäußerung von Betroffenen bei der Anhörung mit dem Verzicht auf Anhörung gleichgesetzt. Anhörung der Betroffenen bedeutet jedoch, den Betroffenen Gelegenheit zur Äußerung zu geben. Es bleibt den Betroffenen überlassen, diese Gelegenheit wahrzunehmen und sich zu äußern. Die verfahrensrechtliche Pflicht zur Anhörung ist damit erfüllt. Bei einem Verzicht auf Anhörung wird denjenigen Betroffenen, die auf die Anhörung verzichten, die Gelegenheit zur Äußerung nicht eingeräumt. Die rechtliche Zulässigkeit eines Anhörungsverzichts wird von einigen Verwaltungsrechtlern angezweifelt. Es ist daher zu empfehlen, definitiv alle Betroffene anzuhören.

Während der Anhörung kann ein Betroffener nicht bereits seinen Rechtsbehelfsverzicht erklären. Dies ist erst möglich, nachdem dem Betroffenen der Verwaltungsakt bekanntgegeben wurde.

### Grenzfeststellung

Durch Grenzfeststellung wird die örtliche Lage von Grenzpunkten oder der örtliche Verlauf von Flurstücksgrenzen amtlich festgestellt. Diese hoheitliche Entscheidung entfaltet für die Betroffenen unmittelbare Rechtswirkung (Verwaltungsakt).

Sind während der Grenzermittlung Abweichungen zwischen dem Nachweis des Liegenschaftskatasters und der Örtlichkeit aufgedeckt worden oder haben Betroffene Bedenken zur vorgesehenen Grenzfeststellung und Abmarkung geäußert, ist bei der Entscheidung hierauf einzugehen.

Bei fehlerhaftem Grenznachweis im Liegenschaftskataster (z. B. Aufnahmefehler) oder einer Ungewissheit im Liegenschaftskataster mit Einigung der betroffenen Eigentümer durch Festlegung des Grenzverlaufes in einem Grenzfeststellungsvertrag erfolgt die Grenzfeststellung unter Vorbehalt der Zustimmung durch das Grundbuchamt.

Kann bei einer Ungewissheit im Liegenschaftskataster ein Grenzfeststellungsvertrag nicht geschlossen werden, unterbleibt die Grenzfeststellung. Der entsprechende Grenzverlauf ist im Liegenschaftskataster als „zweifelhafter Flurstücksnachweis“ zu kennzeichnen.

### Neue Flurstücksgrenzen

Die Festlegung der neuen Flurstücksgrenzen ist zu beschreiben. Hierbei ist ggf. auf die Grundlage der Festlegung zu verweisen, z. B.

- Grundstückskaufvertrag (Notar, Urkundenrolle-Nr.),
- Teilungsgenehmigung (Bauaufsichtsbehörde, Datum, Aktenzeichen),
- Angaben des Betroffenen zu Nr. ... ,
- Angaben des Architekten ... für den Betroffenen zu Nr. ... .

Geeignete Nachweise über die Festlegung der neuen Flurstücksgrenzen sind Urkunden oder Schriftstücke die Bestand haben. Sofern hier Personen angegeben werden, die nicht Betroffene sind, ist es zweckmäßig, einen Bezug zu den Betroffenen herzustellen.

### Abmarkung

Die Abmarkung ist das örtliche Kennzeichnen von Grenzpunkten oder von Flurstücksgrenzen durch Grenzmarken (feststellender Verwaltungsakt). Hierbei können Grenzmarken neu eingebracht, entfernt oder verändert werden.

Im Amtlichen Grenzdokument ist ggf. hinzuweisen, auf

- exzentrische Abmarkungen,
- Grenzkennzeichnung durch dauerhafte Grenzeinrichtung,
- entfernte und veränderte Grenzmarken,
- Pflichten der Eigentümer nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz bei Kulturdenkmälern (historisch bedeutende Grenzsteine).

### Skizze

Die Skizze ist die unmaßstäbliche grafische Darstellung zur Beschreibung der Verwaltungsakte Grenzfeststellung und Abmarkung sowie zur Festlegung der neuen Flurstücksgrenzen. Die Aussagen im Textteil müssen mit der Skizze übereinstimmen.

Die Skizze ist so auszugestalten, dass die Betroffenen des Verwaltungsverfahrens die grafische Darstellung eindeutig interpretieren können. Sofern dafür die vorgegebene Zeichenerklärung nicht ausreicht, ist sie entsprechend zu ergänzen (z. B. Gemarkungsgrenze, Bäume).

Häufig beinhaltet der Text von Amtlichen Grenzdokumenten den Hinweis „siehe anliegende Skizze“. Dieser Hinweis ist unzutreffend, da die Skizze Bestandteil des Amtlichen Grenzdokumentes ist; daher „siehe Skizze“.

Vermessungsstelle:	Geschäftszeichen: Amtliches Grenzdokument, aufgenommen am:	Seite:
--------------------	---	--------

Skizze (unmaßstäblich)

### Liste

Die Liste der Eigentümer oder sonstigen Berechtigten der betroffenen Flurstücke enthält alle Betroffenen des Verwaltungsverfahrens. Dazu zählen u. a. auch die Antragsteller oder hinzugezogene Erwerber.

Wie die Skizze ist auch die Liste Bestandteil des Amtlichen Grenzdokumentes und keine Anlage dazu. Die Liste ist entbehrlich, wenn die Namen der Betroffenen vollständig in der Skizze angegeben werden.

Stehen die Rechte an einem Flurstück mehreren Personen zu (z. B. Eheleute, Erbengemeinschaft), so ist es zweckmäßig jede Person einzeln unter einer Nummer aufzuführen, um ggf. im Text einen eindeutigen Bezug herstellen zu können. Eigentumsanteile und Geburtsdaten sind regelmäßig nicht mit anzugeben. Geburtsdaten sind nur aufzuführen, wenn die Angaben zur eindeutigen Identifizierung der Person erforderlich sind.

### Bekanntgabe

„Die Verwaltungsakte Grenzfeststellung und Abmarkung sind den Betroffenen mündlich oder schriftlich bekanntzugeben.“ (LiegVermErlass, Nr. 2.3.7, Abs. 1, Satz 1).

Ob mündlich oder schriftlich bekanntgegeben wird liegt im Ermessen der Vermessungsstelle. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Form der Bekanntgabe für die Betroffenen angemessen sein muss. Aus diesen Gründen kann fallbezogen (z. B. bei Abweichungen zwischen Liegenschaftskataster und Örtlichkeit oder nicht abgemarkten Grenzverläufen) ein Termin vor Ort mit mündlicher Bekanntgabe der Verwaltungsakte erforderlich sein. Grundsätzlich kann die mündliche Bekanntgabe in einem Ter-

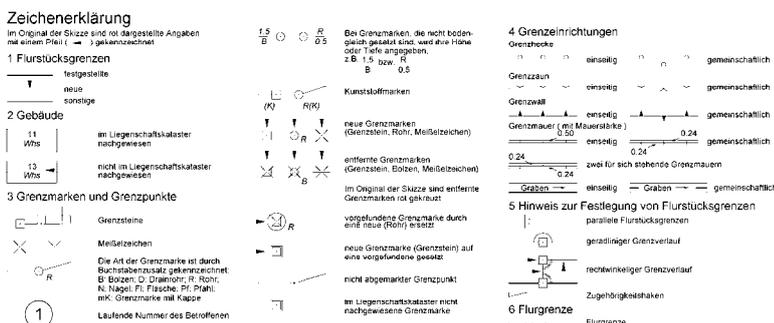


Abb. 4: Vordruck Amtliches Grenzdokument, Skizze

Vermessungsstelle:	Geschäftszeichen: Amtliches Grenzdokument, aufgenommen am:	Seite:
--------------------	---	--------

**Liste der Eigentümer oder sonstigen Berechtigten  
der betroffenen Flurstücke**

Lfd. Nr.	Namen der Betroffenen	Betroffen als (Eigentümer E / Erwerber W / sonstiger Berechtigter ...)	Betroffenes Flurstück

//Ende der Liste der Eigentümer oder sonstigen Berechtigten der betroffenen Flurstücke.//

Abb. 6: Vordruck Amtliches Grenzdokument, Liste

min am Ort der Vermessung oder an einem beliebigen Ort (z. B. in den Geschäftsräumen der Vermessungsstelle) stattfinden. Über die Identität der Anwesenden hat sich die bekanntgebende Person zu überzeugen. Den anwesenden Betroffenen sind die Verwaltungsakte Grenzfeststellung und Abmarkung sowie ggf. die Festlegung der neuen Flurstücksgrenzen anhand des Amtlichen Grenzdokumentes bekanntzugeben. Daher muss zum Zeitpunkt der Bekanntgabe das Amtliche Grenzdokument mit der Dokumentation der Verwaltungsverfahren Grenzfeststellung und Abmarkung vorliegen.

Bei der mündlichen Bekanntgabe der Verwaltungsakte sind die Betroffenen über den Rechtsbehelf, das Gericht, bei dem der Rechtsbehelf anzubringen ist, den Sitz des Gerichts und die einzuhaltende Frist schriftlich zu belehren. Sofern Betroffene im Anschluss an die Rechtsbehelfsbelehrung einen Rechtsbehelfsverzicht nicht erklären, ist ihnen eine schriftliche Rechtsbehelfsbelehrung auszuhändigen. Dies ist zwingend erforderlich, um die Rechtsbehelfsfrist in Gang zu setzen. Bei unterbliebener oder unrichtiger Rechtsbehelfsbelehrung sowie unterlassener schriftlicher Rechtsbehelfsbelehrung kann der Betroffene noch innerhalb der Ausschlussfrist von einem Jahr ab Bekanntgabe der Verwaltungsakte einen Rechtsbehelf einlegen. Auf Wunsch ist den anwesenden Betroffenen eine Kopie des Amtlichen Grenzdokumentes zu übersenden.

Nicht anwesenden Betroffenen werden die Verwaltungsakte in der Regel schriftlich bekanntgegeben. Der schriftlichen Bekanntgabe ist eine Kopie des Amtlichen Grenzdokumentes beizufügen. Damit die Rechtsbehelfsfristen in Gang gesetzt werden, muss die Bekanntgabe eine ordnungsgemäße Rechtsbehelfsbelehrung enthalten. Hierbei ist zu empfehlen, die Rechtsbehelfsbelehrung auf den notwendigen Inhalt zu beschränken, da unzutreffende oder irreführende Zusätze, sofern sie geeignet sind die Einlegung des Rechtsbehelfs zu erschweren, die Rechtsbehelfsbelehrung

Aufgabe zur Post	Dienstag,	23.09.2008
gilt als bekanntgegeben am	Freitag,	26.09.2008
Beginn Monatsfrist	Sonnabend,	27.09.2008
Ablauf Monatsfrist	Sonntag,	26.10.2008
<b>Ablauf Rechtsbehelfsfrist</b>	<b>Montag,</b>	<b>27.10.2008</b>
<hr/>		
+ 5 Arbeitstage für		
Zustellung der Klageschrift	Montag,	03.11.2008

Tab. 1: Beispiel Fristberechnung

unrichtig machen. Falls zusätzliche Hinweise gegeben werden sollen, sind diese daher deutlich von der Rechtsbehelfsbelehrung zu trennen (z. B. „Hinweis: Zu Ihrer Information weise ich darauf hin, dass ein Klageverfahren für Sie kostenpflichtig wird, wenn sich die Grenzfeststellung und die Abmarkung als richtig erweisen.“).

Bei schriftlicher Bekanntgabe gelten die Verwaltungsakte bei der Übermittlung durch die Post im Inland am dritten Tag nach der Aufgabe zur Post als bekanntgegeben. Die Rechtsbehelfsfrist beträgt einen Monat und endet, sofern der Ablauf der Frist auf einen Sonntag, einen allgemeinen Feiertag oder einen Sonnabend fällt, mit Ablauf des nächsten Werktages (s. Tabelle 1).

Der Wille des Auftraggebers ist liegenschaftsrechtlich entsprechend umgesetzt worden. Dabei sind das Fachrecht, das Verwaltungsverfahrensrecht und die Verwaltungsvorschriften richtig angewandt worden. Die Verwaltungsakte sind nach der Sachverhaltsermittlung (Grenzermittlung) und der Anhörung der Betroffenen gesetzt und den Betroffenen mündlich oder schriftlich bekanntgegeben worden. Die Betroffenen

sind über den zutreffenden Rechtsbehelf ordnungsgemäß belehrt worden. Innerhalb der Rechtsbehelfsfrist ist keine Klage erhoben worden oder über die Klage ist rechtskräftig entschieden worden.

Die Fertigungsaussage kann erst nach Ablauf der Rechtsbehelfsfristen erfolgen. Für die Zustellung einer ggf. eingereichten Klage durch das zuständige Verwaltungsgericht an die Vermessungsstelle sind weitere fünf Arbeitstage abzuwarten (entsprechend Erlass d. MI v. 21.12.2004, 34 - 01452), sofern nicht im Einzelfall bei der Geschäftsstelle des zuständigen Verwaltungsgerichts nachgefragt wird (siehe Tabelle 1).

Die Fertigungsaussage ist ein Verfahrensvermerk, der wesentlicher Bestandteil des abgeschlossenen Amtlichen Grenzdokumentes ist.

## Fertigungsaussage

Das Amtliche Grenzdokument schließt mit der Fertigungsaussage ab.

„Mit der Fertigungsaussage wird dokumentiert, dass

- das Grenzfeststellungs- und Abmarkungsverfahren entsprechend dem Antrag und den Rechts- und Verwaltungsvorschriften durchgeführt worden ist,
- die Grenzfeststellung und die Abmarkung bestandskräftig sind,
- die Erfassung vollständig sowie hinreichend genau und zuverlässig abgeschlossen und dokumentiert ist.“  
(LiegVermErlass, Nr. 6.2.1, letzter Abs.)

Vermessungsstelle:	Geschäftszeichen: Amtliches Grenzdokument, aufgenommen am:	Seite:
--------------------	---	--------

### Fertigungsaussage

Ich erkläre, dass

- das Grenzfeststellungs- und Abmarkungsverfahren entsprechend dem Antrag und den Rechts- und Verwaltungsvorschriften durchgeführt worden ist,
- die Grenzfeststellung und die Abmarkung bestandskräftig sind,
- die Erfassung vollständig sowie hinreichend genau und zuverlässig abgeschlossen und dokumentiert ist.

-----  
Ort, Datum, Unterschrift

-----  
Name, Amtsbezeichnung

Abb. 7: Vordruck Amtliches Grenzdokument, Fertigungsaussage

## Offenbare Unrichtigkeiten

Offenbare Unrichtigkeiten können jederzeit berichtigt werden. Die Berichtigungen sind dabei eindeutig zu kennzeichnen [„berichtigt am ..., durch ...“ mit besonderer Unterzeichnung (Namenszeichen)]. Die Beweiskraft wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Offenbare Unrichtigkeiten sind Schreibfehler, Rechenfehler oder ähnliche offenbare Unrichtigkeiten, die beim Erlass eines Verwaltungsaktes unterlaufen sind. Ein Fehler ist nach der Rechtsprechung dann offenbar, wenn er auf der Hand liegt, eindeutig oder augenfällig ist; es ist allerdings nicht erforderlich, dass die Unrichtigkeit aus dem Bescheid selbst erkennbar ist. Maßgebend ist vielmehr, ob der Fehler bei Offenlegung des Sachverhalts für jeden unvoreingenommenen Dritten klar und deutlich als offenbare Unrichtigkeit erkannt werden kann.

## Mängel

Wird nachträglich festgestellt, dass im Verwaltungsverfahren Verfahrens- oder Formvorschriften verletzt worden sind, die nicht den Verwaltungsakt nichtig machen, sind die Mängel entsprechend dem Verwaltungsverfahrensrecht zu heilen.

In einer Ergänzung zum Amtlichen Grenzdokument ist der Sachverhalt darzulegen. Die Ergänzung ist mit dem Amtlichen Grenzdokument zu archivieren.

## Fazit

Das Amtliche Grenzdokument hat die Verwaltungsverfahren Grenzfeststellung und Abmarkung eindeutig und vollständig nachzuweisen. Bei der Erstellung des Amtlichen Grenzdokumentes wird von der Vermessungsstelle eine besondere Sorgfalt erwartet, damit das Amtliche Grenzdokument die bei öffentlichen Urkunden gesetzlich begründete besondere Beweiskraft erfüllen kann. Die Vorgaben des Verwaltungsverfahrensrechts, des NVermG und des LiegVermErlasses sind dabei stringent anzuwenden.

# Fehlerberichtigung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens

## Beispiele aus der aktuellen Rechtsprechung

Von Anja Diers

### Einleitung

Fehler in den Angaben des amtlichen Vermessungswesens lassen sich trotz sorgfältiger Arbeitsweise und durchgreifender Prüfmechanismen bei der Vielzahl der durch die Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) zu bearbeitenden Vorgänge nicht gänzlich vermeiden, aber durch ein geeignetes Qualitätsmanagement minimieren. Mit dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002 ist im § 3 Abs. 3 die Rechtsgrundlage für die Berichtigung und auch für die Kennzeichnung von Angaben, die nicht zweifelsfrei berichtigt werden können, geschaffen worden. Häufig ist jedoch die Berichtigung nicht zum Vorteil des betroffenen Grundstückseigentümers, so dass er den Klageweg beschreitet.

Im Folgenden sollen zwei Fälle aus dem Zuständigkeitsbereich der GLL Cloppenburg vorgestellt werden, in denen nach der Fehlerberichtigung Klage erhoben und diese dann in erster Instanz abgewiesen worden sind. Im ersten Fall handelt es sich um die Berichtigung eines Fehlers in der Flächenangabe gegen die der Kläger vor dem Verwaltungsgericht Oldenburg Klage erhoben hat. Im zweiten Fall hat die Berichtigung eines Zeichenfehlers eine Klage vor dem Landgericht Oldenburg wegen einer Amtspflichtverletzung verursacht.

### Berichtigung einer Flächenangabe

Die GLL Cloppenburg hat die Eintragung der Flächenberichtigung für das Flurstück 104/3 nach Vergabe eines neuen Flurstückskennzeichens bekannt gegeben. Die nachgewiesene Fläche des Flurstücks betrug 13.704 m<sup>2</sup>; nach der Berichtigung beträgt die Flächengröße 11.123 m<sup>2</sup>. Gegen die Flächenberichtigung ist Klage vor dem Verwaltungsge-

richt Oldenburg erhoben worden. Die Flächenberichtigung ist von Amts wegen nach einem Hinweis des Klägers und einer umfassender Recherche durchgeführt worden, da es sich um eine unrichtige Angabe im Nachweis des Liegenschaftskatasters gehandelt hat, die nach § 3 Abs. 3 NVerMG zu berichtigen war.

### Sachverhalt

Die Entstehung des heutigen Flurstücks 104/3 geht zurück auf eine Gemeinheitsteilung in einem ehemals preußischen Gebiet. Das Vorgängerflurstück ist im Rezess, der von den Beteiligten am 17.02.1851 unterschrieben und somit anerkannt wurde, unter der Bezeichnung „Planche IV, Nummer der Charta 320“ mit einer Größe von 5 Morgen 21 Quadrat-Ruthen (entspricht umgerechnet 13.564 m<sup>2</sup>) ausgewiesen.

Die zugehörige Karte weist das Flurstück auf der „Planche IV“ mit der Bezeichnung „320“ mit einer grafischen Größe von rund 11.000 m<sup>2</sup> auf. Zudem ist das Flurstück von einer Wegefläche

durchschnitten. Nach den Angaben auf der Karte sind die Umringsgrenzen des Aufteilungsgebietes 1841 vermessen worden; die Aufteilung ist in den Jahren 1843-1847 erfolgt. Der Kartenmaßstab beträgt 1:3.200 (d. h. 100 Ruthen auf 6 Zoll Calenberger Maß). Weitere Vermessungszahlen für das Flurstück 320 liegen nicht vor.

Mit Einrichtung des preußischen Katasters ist die Grafik im Jahr 1876 unverändert in die Flurkarte im Maßstab 1:3.200 übernommen worden. Dabei ist das Flurstück 320 ohne Vermessung in die Anteile zu beiden Seiten des Weges in die Flurstücke 104 und 105 zerlegt worden. Nach Verschmelzung und Auflösung der Wegefläche entstand das Flurstück 104/2 mit einer Flächenangabe im Liegenschaftsbuch von 13.704 m<sup>2</sup>.

Eine Zusammenstellung der Flächenangaben im Vergleich mit dem Nachbarflurstück bietet die Abbildung 1:

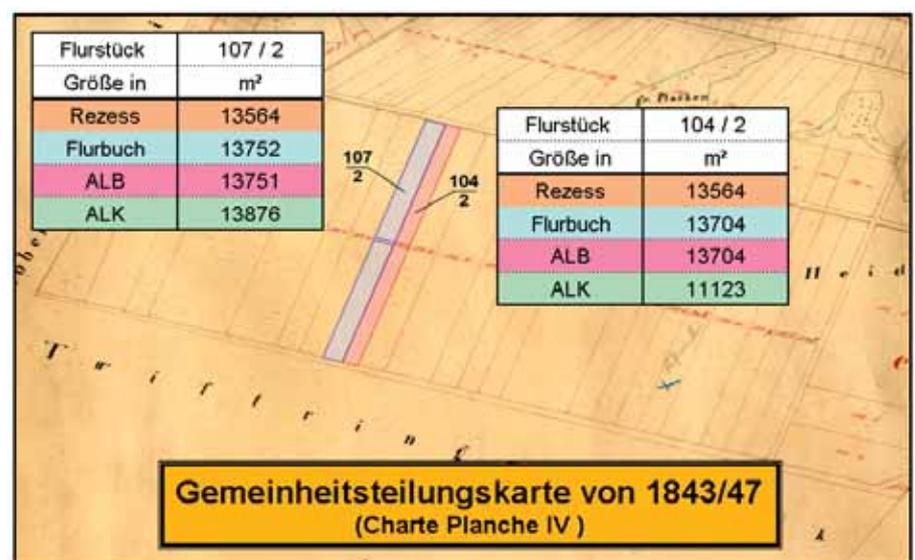


Abb. 1: Berichtigung einer Flächenangabe – Sachverhaltsdarstellung

Somit ist festgestellt worden, dass ein Widerspruch zwischen der, aus der Darstellung in der Liegenschaftskarte abzuleitenden, Flächengröße und der Flächenangabe im Liegenschaftsbuch besteht.

Zunächst ist geprüft worden, ob lediglich die grafische Darstellung in der Gemeinheitsteilungskarte innerhalb des Zuteilungsblocks fehlerhaft ist und somit ein Zeichenfehler vorliegt. Die grafisch ermittelte Fläche innerhalb des Zuteilungsblocks stimmt recht gut mit der Gesamtfläche aus dem ALB überein. Es ist daher eine fehlerhafte Darstellung des betroffenen Flurstücks aufgrund ungünstiger Fehlerfortpflanzung bei der zeichnerischen Parallelverschiebung zu vermuten. In Folge sind innerhalb des Blocks die parallelen Breiten der Einzelflurstücke aus den Buchflächen berechnet, dann in die Örtlichkeit übertragen und mit den örtlich vorhandenen Grenzeinrichtungen verglichen worden. Die Grenzpunkte sind nicht vermarktet, daher sind hier Zäune, Gräben oder Nutzungsgrenzen als Grenzeinrichtungen zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist eine Anhörung der Betroffenen erfolgt. Dabei ist festgestellt worden, dass die übertragenen Angaben des Liegenschaftsbuches z. T. deutlich von der Örtlichkeit abweichen. Die Übertragung der Angaben der Liegenschaftskarte hingegen stimmt überwiegend näherungsweise mit dem örtlichen Besitzstand bzw. der tatsächlichen örtlichen Nutzung überein. Zudem hat einer der Eigentümer im Zuteilungsblock erklärt, dass ihm bei Übertragung der Angaben des Liegenschaftsbuches ein Nachteil entstehen würde, da ihm ein Waldstreifen zufallen würde, den er im Zusammenhang mit seiner Landwirtschaftsfläche nicht bewirtschaften könne.

Als Ergebnis der vorstehenden Ermittlungen ist somit ein Zeichenfehler unwahrscheinlich. In der Literatur zur Verkopplung und Gemeinheitsteilung in preußischen Gebieten wird zwar häufig die Auffassung vertreten, dass die Flächenangabe des Rezesses maßgeblich ist. Aufgrund der Datierung der Teilungskarte und auch der vorstehenden Grenzermittlung ist diese jedoch als grafischer Nachweis des Rezesses zu betrachten, da sie bereits vor dem Anerkenntnis des Rezesses durch die Beteiligten erstellt worden ist und somit über die örtliche Lage und Gestalt der abgefundenen Flächen Aufschluss gibt. Sie ersetzt einen Zahlennachweis, da im Rezess keine weiteren Vermessungszahlen zu den Grenzen der Zuteilungsflächen vorliegen.

Der Verwaltungsakt der Eintragung des neuen Flurstückskennzeichens 104/3 mit der berichtigten Fläche von 11.123 m<sup>2</sup> ist dann nach dem Ergebnis der Grenzermittlung bekannt gegeben worden. Die gegen die Flächenberichtigung eingereichte Klage ist damit begründet worden, dass die Gemeinheitsteilungskarte lediglich als Handskizze zu werten ist und von daher die Flächenangabe im ALB entsprechend dem ursprünglichen Zuteilungsanspruch der Beteiligten maßgeblich ist.

**Die Klage wird vom Verwaltungsgericht Oldenburg mit Urteil vom 04.12.2007 abgewiesen.**

#### **Aus der Urteilsbegründung**

Zitat: „ Die zulässige Anfechtungsklage ist unbegründet. Der Bescheid des Beklagten..., mit dem die Flächenangabe des klägerischen Flurstücks ... geändert wurde, ist rechtmäßig und verletzt den Kläger daher nicht in seinen Rechten.“

Das Gericht hat weiterhin ausgeführt, dass Rechtsgrundlage für den Bescheid § 3 Abs. 3 des NVermG ist, wonach unrichtige Angaben zu berichtigen sind. Dabei hat das Gericht geprüft, ob die neue Flächenangabe zweifelsfrei richtig ist, da dies als Voraussetzung für die Berichtigung erfüllt sein muss. Das Gericht hat festgestellt, dass die Durchführung eines förmlichen Grenzfeststellungs- und Abmarkungsverfahrens nicht Voraussetzung für die Berichtigung ist, sondern die Grenzermittlung ausreicht.

Dabei ist das Gericht der Auffassung der GLL dahingehend gefolgt, dass der maßgebliche Nachweis hier die aus der Gemeinheitsteilungskarte entstandene Liegenschaftskarte ist, obwohl der ursprüngliche Zuteilungsanspruch des Beteiligten, der im Rezess ausgewiesen war, davon deutlich abwich. Das Gericht sieht die Gemeinheitsteilungskarte als maßgeblich an, da es davon ausgeht, dass die konkrete Flurstückszuteilung ausgehend von der Kartendarstellung in der Örtlichkeit abgesteckt und bekannt gemacht wurde und offensichtlich auch keine Rechtsmittel dagegen eingelegt worden sind.

Nach der örtlichen Inaugenscheinnahme kommt das Gericht zu dem Schluss, dass in der Örtlichkeit keinerlei Grenzverlauf mit ausreichender Deutlichkeit zu erkennen ist. Es führt jedoch dazu aus, dass die Grenzermittlung keiner positiven Bestätigung des Nachweises in der Örtlichkeit bedarf, sondern nur der Abwesenheit des Widerspruchs und hat von daher die Grenzermittlung nicht beanstandet.

#### **Fazit**

Nach Auffassung der Autorin ist das Gerichtsurteil für die Praxis in zweierlei Hinsicht von Interesse:

Einerseits wird die Bedeutung der Flächenangabe im Rezess auf einen „Berechnungswert“ innerhalb des Verkopplungs- bzw. Gemeinheitsteilungsverfahrens reduziert. Das entspricht

den Regelungen des Flurbereinigungsgesetzes, denn auch hier sind nach der Schlussfeststellung keine Änderungen in der Zuteilung mehr möglich. Somit ist in derartigen Fällen die Gemeinheitsteilungskarte bzw. als Nachfolger die Liegenschaftskarte maßgeblich, wenn kein weiterer Zahlennachweis vorliegt.

Andererseits wird herausgearbeitet, dass als Voraussetzung für die Fehlerberichtigung kein Zweifel an der Richtigkeit der neuen Angabe bestehen darf. Wobei „richtig“ hier sicher nicht im streng mathematischen Sinne, sondern als Ergebnis der Abwägung der Behörde zu verstehen ist. Voraussetzung ist dabei jedoch keineswegs die Durchführung eines Grenzfeststellungs- und Abmarkungsverfahrens oder gar die Zustimmung der Beteiligten.

### Berichtigung eines Zeichenfehlers

Die GLL Cloppenburg hat eine Standardpräsentation der Liegenschaftskarte an einen Rechtsanwalt abgegeben. Der Rechtsanwalt hat seine Absicht, auf dieser Grundlage einen Antrag auf einstweilige Verfügung gegen den Nachbarn seines Mandanten zu stellen, nicht erkennen lassen. Der Antrag ist mit der Berichtigung eines Zeichenfehlers gegenstandslos und in Folge beim Amtsgericht zurückgezogen worden. Der Rechtsanwalt hat Klage vor dem Landgericht Oldenburg wegen Amtspflichtverletzung erhoben, da seinem Mandanten gerichtliche und außergerichtliche Kosten entstanden sind.

### Sachverhalt

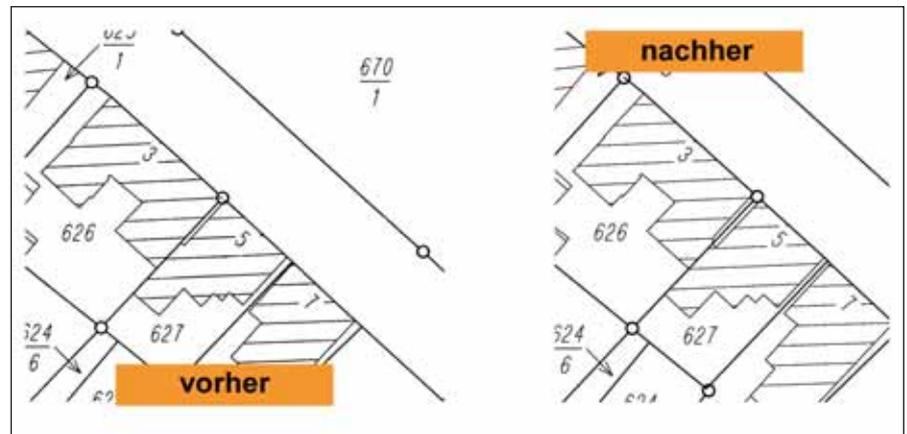


Abb. 2: Berichtigung eines Zeichenfehlers – Sachverhaltsdarstellung

Auf dem Flurstück 626 der abgegebenen Standardpräsentation (linke Seite der Abbildung 2) ist der Grundriss des Gebäudes mit der Hausnummer 3 fehlerhaft dargestellt. Tatsächlich verfügen die Gebäude mit den Hausnummern 3 und 5 über eine gemeinsame „Taufgasse“ bzw. „Häusing“. Die zutreffende Darstellung entspricht der rechten Seite der Abbildung 2. Der Eigentümer des Flurstücks 626 hat die GLL auf den Fehler hingewiesen, nachdem gegen die Verkleidung seiner Hausfassade im Bereich der Traufgasse ein Antrag auf einstweilige Verfügung gestellt worden war.

Die GLL hat festgestellt, dass der Fehler im Zusammenhang mit der Digitalisierung der Liegenschaftskarte entstanden ist, diesen umgehend gemäß § 3 Abs. 3 NVerMG berichtigt und die Berichtigung den betroffenen Eigentümern bekannt gegeben.

Einige Wochen später hat der Rechtsanwalt des Eigentümers des Flurstücks 627 gegenüber der GLL die Erstattung gerichtlicher und außergerichtlicher Kosten geltend gemacht, die seinem Mandanten entstanden sind, da er auf die Richtigkeit der Standardpräsentation vertrauend, einen Antrag auf einstweilige Verfügung gestellt hat. Die GLL hat die Kostenerstattung abgelehnt, da eine

Erstattungsgrundlage nicht besteht. In Folge ist die Klage auf Schadensersatz aus Amtshaftung wegen einer fehlerhaften Auskunft vor dem Landgericht erhoben worden.

**Die Klage wird vom Landgericht Oldenburg mit Urteil vom 02.04.2008 abgewiesen.**

### Aus der Urteilsbegründung

„Die zulässige Klage ist unbegründet. Dem Kläger steht ein Amtshaftungsanspruch gemäß § 839 BGB i. V. m. Art. 34 GG gegen das beklagte Land nicht zu.“

Das Gericht hat dazu ausgeführt, dass dem Kläger mit der Standardpräsentation unstreitig eine fehlerhafte Auskunft erteilt worden ist und somit eine Amtspflichtverletzung vorliegt. Grundsätzlich besteht ein Anspruch darauf, dass eine behördliche Auskunft richtig, klar, eindeutig, vollständig und unmissverständlich ist. Dabei ist bei der Frage der Haftung jedoch zu prüfen, ob die Auskunft geeignet war, einen Vertrauensschutz zu entfalten.

Das Landgericht ist dabei zu dem Schluss gekommen, dass eine Darstellung der Liegenschaftskarte für eine derartige Disposition nicht geeignet ist. Im vorliegenden Fall hätte nach Auffassung des Gerichtes beispielsweise eine „Amtliche Grenzauskunft“ eingeholt werden müssen. Dabei ist in besonderer Weise gewürdigt worden, dass sich allein aus der Örtlichkeit (s. Abbildung 3) Zweifel an der Richtigkeit hätten aufdrängen müssen, denn anhand der Dachüberstände ist erkennbar, dass es sich um eine gemeinsame Traufgasse handelt.

Die Frage der Kausalität der Amtspflichtverletzung für die Schadensentstehung, die bei der Amtshaftung nach BGB von zentraler Bedeutung ist, hat das Gericht hier nicht geprüft, da bereits im Ansatz kein Anspruch vorhanden war.



Abb. 3: Darstellung der Örtlichkeit

### Fazit

Der grundsätzliche Anspruch an die Qualität des behördlichen Handelns und der Produkte des amtlichen Vermessungswesens bedeutet nicht, dass sie in jedem Falle einen allgemeinen Vertrauensschutz entfalten. Dennoch ist sensibel der Zweck bzw. die Verwendung eines Produktes zu hinterfragen, um eine angemessene Auskunft zu gewährleisten. Hätte im vorliegenden Fall der Antragssteller darauf verwiesen, welche Absicht er mit der Standardpräsentation verfolgt, hätte die Beratung ihn zu einem anderen Produkt führen müssen bzw. der Zeichenfehler wäre im Gespräch offenkundig geworden.

### Schlussbetrachtung

Zur Gewährleistung der Basisfunktion der Angaben des amtlichen Vermessungswesens ist neben der Aktualität der Geobasisdaten auch die Qualität von zentraler Bedeutung und von daher ständig zu verbessern. Insbesondere im Zusammenhang mit der ständigen Aufgabe der geometrischen Qualitätsverbesserung der Liegenschaftskarte treten häufig Widersprüche auf, die entsprechend den Regelungen des NVerMG in Verbindung mit dem Verwaltungsverfahrensgesetz zu bereinigen sind. Neben einer gründlichen Fehleranalyse, einer sachgerechten Bearbeitung und Eintragung sind hierbei jedoch auch die rechtlichen Konsequenzen zu betrachten. Die vorgenannten Fälle mögen als Beispiele für die Bedeutung der Verwaltungsvorgänge dienen und auch die möglichen Risiken bei der Fehlerbereinigung aufzeigen.

# Forschungsprojekt: Weiterentwicklung der Markttransparenz am Grundstücks- und Immobilienmarkt

Von Rene Gudat, Dieter Kertscher, Siegmur Liebig, Winrich Voß

## Aufgaben- und Problemstellung

Nach wie vor hält sich das Urteil im Raum, dass insbesondere der deutsche Grundstücks- und Immobilienmarkt intransparent sei. Dieses Urteil hält sich beständig, obwohl immer mehr gewerbsmäßige als auch behördliche Marktanalysen zu finden sind. Die Kritik selbst wird häufig sogar von den gewerbsmäßigen Lieferanten von Immobilienmarktinformationen geäußert (Unterreiner, 2002; Schulte und Wiffler in Wernecke & Rottke (Hrsg.): Kapitel „Markttransparenz“ und Schulten in Wernecke & Rottke (Hrsg.): Kapitel „Immobilienmarktdaten: Quellen und Aufbereitung“, 2006 und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2007). Aussagen zu den Schwachstellen werden aber in den seltensten Fällen aufgezeigt; einige sind sehr wohl bekannt, andere können nur vermutet werden. So werden insbesondere bemängelt:

- die **sachliche Teilmarktdeckung**, die sich bei Gutachterausschüssen kaum auf gewerblich genutzte Grundstücke erstreckt,
- die geringe **Berücksichtigung des Mietmarktes**,
- der geringe Umfang der **zuverlässigen, behördlichen Informationen**, die auch die immobilienmarktnahen Rahmenbedingungen beschreiben, und
- der **zeitliche Abstand der Informationen**.

Seit Einführung der Gutachterausschüsse haben sich sowohl die Situation auf dem Grundstücksmarkt als auch die Struktur der Marktakteure deutlich verändert. Der Grundstücks- und Immobilienmarkt ist professioneller geworden. Der Immobilienmarkt hat sich zunehmend zu einem finanzwirtschaftlich sehr bedeutsamen Markt entwickelt. Dies zeigt sich in den aktuellen finanzwirtschaftlichen Marktauswirkungen und Depressionen (Immobilienmarktkrisen beispielsweise in Spanien, den U.S.A. und zuvor z. B. in Japan und Skandinavien). Im Zuge der zurückliegenden Entwicklung auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt hat sich auch das Verhältnis der Nutzer zur Immobilie geändert. Unternehmen, aber auch Privatpersonen sind heute nach wie vor Nutzer von Immobilien, aber nicht mehr zwangsläufig deren Eigentümer. Die Eigentümer sind vielfach kommerziell arbeitende Immobilienunternehmen oder gar immobilienmarktfremde Investoren (Finanzinvestoren), die mit der Nutzung nichts mehr gemein haben. Hier wird sich die Immobilienkompetenz extern eingekauft und ausschließlich die Immobilie als lukrative Kapitalanlage in Konkurrenz zur Anlagealternativen betrachtet. Dieser Umstand zeugt davon, dass die Mietpreise und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen heute mehr in das Blickfeld der wirtschaftlichen Betrachtung von Immobilien gerückt sind. Die Entwicklung gilt sowohl bei Wohn- und Gewerbeimmobilien als auch bei öffentlich genutzten Immobilien. Die Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes ist mittlerweile zu einem entscheidenden Standort- und Marktfaktor geworden.

## Das Forschungsprojekt

Aus diesen Gründen ist ein enormer Forschungsbedarf zur Markttransparenz entstanden, der von verschiedenen Stellen mit unterschiedlichen Zielsetzungen verfolgt wird, u. a. dem Bundesamt für Raumordnung und Bauwesen (BBR), das auf einer räumlich höheren Aggregatzebene forscht und dessen Projekte sich momentan noch im Aufbau befinden. Das hier vorgestellte Forschungsprojekt will einen effektiven und markt-konformen Weg zur Erweiterung der Markttransparenz, die aus der Arbeit der Gutachterausschüsse resultiert, aufzeigen.

Zum Oktober 2007 wurde durch das Niedersächsische Ministerium für Inneres, Sport und Integration in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen des Landes Niedersachsen ein dreijähriges Forschungsprojekt an der Leibniz Universität Hannover am Lehrstuhl für Flächen- und Immobilienmanagement des Geodätischen Instituts initiiert, das sich genau mit dieser Problematik auseinandersetzt. Das Projekt wird bearbeitet von Prof. Dr. Winrich Voß (Projektleitung) und Dipl.-Ing. Rene Gudat. Die praktische Begleitung erfolgt durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig und des Oberen Gutachterausschusses des Landes Niedersachsen in Oldenburg.

Für die Bearbeitung des Projektes ist zunächst ein Abgleich der vorhandenen Informationen mit dem Bedarf an Informationen der unterschiedlichen Marktakteure notwendig. Grundlage hierfür sollen sämtliche veröffentlichten grundstücks- und immobilienmarktbeschreibenden Informationen von gewerbsmäßigen und behördlichen Lieferanten sein. Ausgangspunkt ist dabei, dass eine möglichst weitgehende Markttransparenz für alle Teilmärkte wesentliche Voraussetzung für ein gutes Funktionieren

**Die Marktinformationen behördlicher Anbieter**

der Märkte ist, d. h. Vermeidung von Nachfrage- und Angebotsengpässen, von spekulativen Preisentwicklungen (nach oben wie nach unten) und von Immobilienmarktkrisen (Dieterich, Dransfeld & Voß, 1993). Insofern ist die Transparenz in allen Teilmärkten von Interesse und Untersuchungsgegenstand, wenn auch dem Wohnungsmarkt durch seine sozialpolitische Funktion ein besonderer Stellenwert zukommt. Der enge Bezug zu den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ergibt sich aus deren hoheitlicher Aufgabe, für eine Transparenz des Grundstücksmarktes zu sorgen.

**Marktbeobachtung**

Der deutsche Grundstücks- und Immobilienmarkt wird von verschiedenen Institutionen beobachtet, welche oftmals Marktanalysen herausgeben. Auf der einen Seite finden sich behördliche Institutionen, auf der anderen Seite gibt es zunehmend mehr gewerbsmäßige Herausgeber von Marktanalysen. Beide sollen im Folgenden kurz vorgestellt werden.

Marktinformationen sind für die Marktakteure – egal welcher Funktion – und deren jeweilige Aktivität auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt unabdingbar. Die Vielfältigkeit der Akteure reicht dabei vom Pächter eines Kleingartens bis zum multinational-agierenden institutionellen Investor, der vornehmlich Paketverkäufe von Immobilienbeständen im dreistelligen Millionenbereich tätigt. Für die grundlegenden Informationen über den Grundstücks- und Immobilienmarkt gibt es eine rege Nachfrage, dienen doch diese Informationen der essentiellen Absicherung der Investitionsentscheidung. Diesen Bedarf hat eine Vielzahl von gewerbsmäßigen Anbietern erkannt. Es ist ein regelrechter, auch finanziell lukrativer Informationsmarkt entstanden.

Zu den wichtigsten behördlichen Herausgebern von Grundstücksmarktinformationen zählen das BBR, die statistischen Ämter der verschiedenen staatlichen Verwaltungsebenen und die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, die auf Grund ihrer hoheitlichen Aufgabe nach dem Baugesetzbuch auf dem Grundstücksmarkt Transparenz erzeugen sollen (siehe Abbildung 1). Die Statistischen Ämter gibt es sowohl auf Bundesebene (Statistisches Bundesamt in Wiesbaden), auf Landesebene (bspw. den Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen) und auf regionaler/lokaler Ebene (die Statistikstelle der Region Hannover). Die Daten der statistischen Ämter werden teilweise von einer Ebene erhoben und aggregiert an andere Ebenen weitergegeben.

Die 1960 eingeführte Institution der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte hat sich in den zurückliegenden fast 50 Jahren etabliert und trägt heute zu einem großen Teil zur Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes bei. Das Gutachterausschusswesen in Deutschland untersteht der Hoheit der Länder und hat sich bundesweit sehr unterschiedlich entwickelt (Kleiber & Simon, 2007). In einigen Bundesländern sind diese in ihrem Aufgabenbereich kommunal aufgestellt, in anderen Bundesländern hingegen der Vermessungs- und Katasterverwaltung zugeordnet.

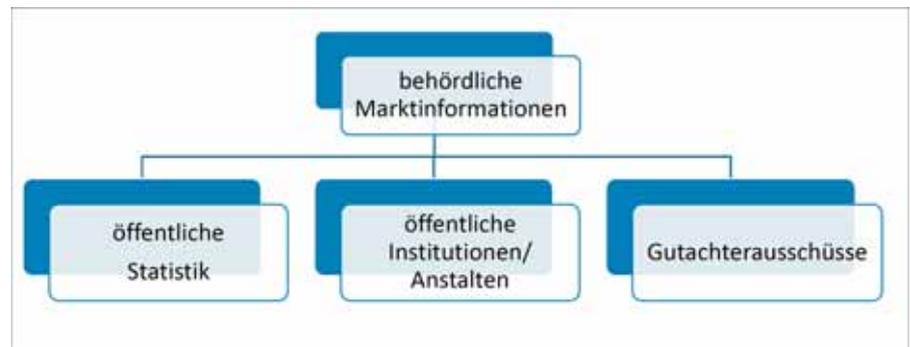


Abb. 1: Einteilung der behördlichen Grundstücks- und Immobilienmarktinformationen

In einigen Ländern sind in jüngerer Zeit deutlich größere und wirtschaftlich effektivere Zuständigkeitsbereiche gebildet worden. Bedingt durch eine entsprechend breitere Datenbasis und ein umfangreicheres Auswertematerial sind auch die Ergebnisse dieser Gutachterausschüsse in der Regel repräsentativer. Regionale Unterschiede sind sehr wohl vorhanden und bekannt.

Die herausragende Informationsquelle der Gutachterausschüsse ist die Kaufpreissammlung, die Informationen zu allen Kauffällen enthält und statistisch auswertbar ist. Grundlage bilden hierfür die Kaufverträge. Die Grundstücksmarktberichte in Deutschland werden momentan nicht flächendeckend, nicht den vollständigen Markt beschreibend und in einer unterschiedlichen Qualität veröffentlicht, was einen länderübergreifenden Vergleich der Daten schwierig macht. Neben der allgemeinen Beschreibung der aktuellen Marktentwicklung liefern die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte auch die erforderlichen Daten für die Grundstückswertermittlung. Durch Veröffentlichung von Bodenrichtwerten, Grundstücksmarktberichten und den erforderlichen Daten für die Grundstückswertermittlung tragen die Gutachterausschüsse zur Grundstücksmarkttransparenz bei. Ferner dienen die Informationen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte verschiedenen behördlichen Institutionen als Basis für die Erstellung ihrer eigenen Statistiken und Publikationen.



Abb. 2: Übersicht über die Länder mit Oberem Gutachterausschuss (grünlich eingefärbt) (Quelle: Oberer Gutachterausschuss des Landes Niedersachsen)

Nach wie vor gering ist zum jetzigen Zeitpunkt der Umfang an landes- oder gar bundesweiten bzw. bundesweit vergleichbaren Informationen der Gutachterausschüsse. Gegenwärtig gibt es sechs Bundesländer, die einen Oberen Gutachterausschuss eingerichtet haben (siehe Abbildung 2). Berücksichtigt sind hierbei nicht die drei Stadtstaaten Berlin, Bremen, Hamburg, in denen sich der Zuständigkeitsbereich der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte mit den Landesgrenzen deckt. Hessen besitzt stattdessen eine Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Diese Organe bemühen sich um landesweite Informationen. Seit dem vergangenen Jahr gibt es erste erfolgversprechende Ansätze der Arbeitsgemeinschaft der Oberen Gutachterausschüsse, bundesweite Informationen über die Entwicklung auf den Grundstücksmarkt herauszugeben (Krumbholz, 2008). Dieses Vorhaben mag ehrgeizig klingen, reagiert aber auf den Bedarf an wirkungsvoller Grundstücks- und Immobilienmarktinformation. Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses Niedersachsens soll hierfür zunächst als Redaktionsstelle fungieren.

Neben den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte veröffentlichen auch statistische Stellen Grundstücks- und Immobilienmarktinformationen. Die Datengrundlage ergibt sich weitestgehend aus eigenen Erhebungen bei der öffentlichen Verwaltung bzw. bei den Gutachterausschüssen oder bei privaten Unternehmen.

- Insbesondere die **Statistiken der Bautätigkeit** mit Aussagen über die Anzahl der Baugenehmigungen, der Baufertigstellungen, der Bauabgänge und der Bauüberhänge besitzt eine hohe Bedeutung für die Fortschreibung des Immobilienbestandes. Dabei werden Statistiken über die Baufertigstellung und die Baugenehmigungen monatlich und Statistiken über den Bauabgang und den Bauüberhang jährlich veröffentlicht.
- Die statistischen Stellen veröffentlichen ebenso Statistiken, die Aussagen über den **Markt für Bauland und für land- und forstwirtschaftliche Flächen** zulassen. Grundlage hierfür sind weitestgehend die Informationen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, die räumlich aggregiert werden. Die Statistiken werden in der Regel jährlich veröffentlicht, allerdings sind zum Baulandmarkt auch quartalsweise Zahlen zu bekommen.
- Darüber hinaus werden **Indexreihen** publiziert, die als Rahmendaten für den Grundstücks- und Immobilienmarkt eine herausragende Bedeutung gewonnen haben; hierzu zählen insbesondere der Baupreisindex und der Verbraucherpreisindex, beispielsweise für die vertraglich gekoppelte Anpassung der Mietpreise. Die Indexreihen werden in der Regel monatlich veröffentlicht.

Das BBR betreibt rege Forschungsarbeit zur Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes und vergibt diesbezüglich auch Forschungsaufträge an wissenschaftliche Institute und gewerbsmäßige Unternehmen. Als Datenquelle für die Untersuchungen des BBR dienen sowohl behördliche als auch gewerbsmäßige Informationen. Das BBR unterhält eine eigene Datenbank zur Raum- und Stadtentwicklung. Die „Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung

**Die Marktinformationen gewerbsmäßiger Anbieter**

Neben den behördlichen Anbietern von Marktinformation gibt es Unternehmen und Institutionen, die grundstücks- und immobilienmarktbezogene Informationen veröffentlichen. Der Bedarf an diesen Informationen wird deutlich an der Vielzahl der spezialisierten gewerbsmäßigen Lieferanten von Marktinformationen, die sich seit Anfang der Achtziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts zuerst schleppend, zunehmend aber rasant etabliert haben. Diese gewerbsmäßigen Lieferanten besitzen überwiegend einen wirtschaftlichen Background und liefern für unterschiedliche sachliche und räumliche Bereiche (Teilmärkte) Informationen mit unterschiedlichen Qualitätsstandards.

(INKAR)“ des BBR werden jährlich veröffentlicht. Darin enthalten ist eine Vielzahl von Indikatoren, die den Grundstücks- und Immobilienmarkt in räumlich aggregierter Form beschreiben. Das BBR führt mit seiner Datenbank eine sehr bedeutende Statistik, die planungsrelevante Daten beschreibt.

Abgerundet wird das Angebot an behördlichen Informationen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt durch eine Vielzahl von einmaligen wissenschaftlichen Untersuchungen an Forschungsinstituten sowie Statistiken weiterer Behörden oder Städten, die insbesondere auch wirtschaftliche Rahmendaten zum Grundstücks- und Immobilienmarkt liefern. Zu den Rahmendaten zählt u. a. die Zinsentwicklung, die durch die Bundesbank bzw. die Europäische Zentralbank veröffentlicht wird. Einen angesehenen Stellenwert in der Praxis besitzen auch die jährlichen Analysen des Arbeitskreises Wertermittlung des Deutschen Städtetages (Schaar, 2008), da sie die erste bundesweite Sammlung und Analyse von Kaufpreisdaten der Gutachterausschüsse darstellt.

Der gewerbsmäßige Informationsmarkt (vergleiche Einteilung entsprechend Abbildung 3) wird dominiert von

- den **Research-Abteilungen großer Banken** (als wichtige Akteure sind hier die EuroHypo AG, die Deutsche Bank AG und die DEGI mbH zu benennen),
- **Maklerhäusern** (neben den einzelnen Maklerunternehmen, z.B. Aengevelt Immobilien GmbH, den TLG Immobilien GmbH, gibt es wirt-

schaftliche Zusammenschlüsse von Maklerhäusern, z.B. DIP – Deutsche Immobilien-Partner und Maklerverbände, z.B. Immobilienverband Deutschland IVD e.V.),

- **professionellen Research-Unternehmen** (die Empirica AG, die Bulwien-Gesa AG und die GfK Geomarketing GmbH sind in diesem Bereich als einzelne Research-Unternehmen aktiv und stellen zusammen den „Rat der Immobilienweisen“ dar; sie geben im Auftrag der Immobilienzeitung jährlich das „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft“ heraus) sowie
- privaten Institutionen und Vereinen.

Ein Großteil dieser Informationen wird dem Nutzer kostenlos zur Verfügung gestellt, detailliertere Auskünfte können teilweise hinzugekauft werden. Insbesondere professionelle Research-Unternehmen verfügen über umfangreiche Datensammlungen und erteilen fallbezogene kostenpflichtige Auskünfte, die vornehmlich für Standort- und Marktanalysen von Dritten genutzt werden. Diese Research-Unternehmen erstellen auch eigene aggregierte Auswertungen zu einzelnen Teilmärkten und veröffentlichen diese.

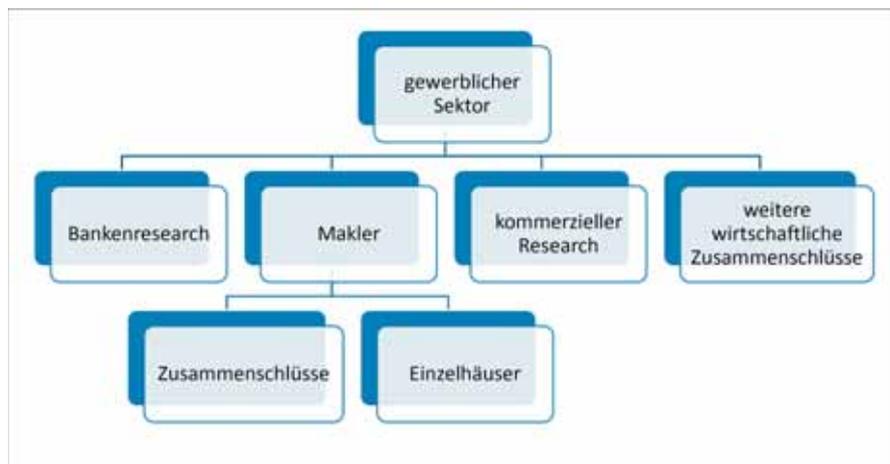


Abb. 3: Einteilung der Grundstücks- und Immobilienmarktinformationen der gewerbsmäßigen Anbieter

## Erste Einschätzungen

Die gewerbsmäßigen und behördlichen Marktanalysen beschäftigen sich mit unterschiedlichen sachlichen Teilmärkten und differenzieren diese. Es gibt sowohl für Wohnimmobilien als auch für gewerbliche Immobilien Marktinformationen. Auf den gewerblichen Teilmärkten sind insbesondere Büro- und Einzelhandelsflächen von Interesse, aber auch Industrieflächen, Logistikflächen, Hotels und ähnliches rücken ins Blickfeld der Betrachtung. Augenscheinlich ist auch, dass insbesondere der Mietmarkt in der gewerbsmäßigen Betrachtungsweise von großem Interesse ist.

Im Zuge der Analysen wurden bereits die einzelnen Daten der gewerbsmäßigen Veröffentlichungen hinsichtlich ihrer Aussage, Teilmarktdeckung, räumlicher und zeitlicher Auflösung sowie der Herkunft der Daten untersucht. Die Daten wurden dabei den sachlichen Teilmärkten entsprechend auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen betrachtet. Ergebnis ist, dass auf den gewerblichen Teilmärkten momentan überwiegend sieben bis neun Agglomerationszentren mit ihren erstklassigen Lagen eine Rolle spielen. Eine flächendeckende räumliche Erfassung wird in keinem Fall erreicht.

Ein unabdingbares Kriterium für eine objektive Marktanalyse ist die Qualität der ausgewerteten Daten. Diese Qualität unterscheidet sich teilweise erheblich. Die Herkunft der veröffentlichten gewerbsmäßigen Daten lässt sich häufig nicht eindeutig nachvollziehen. In verschiedenen Veröffentlichungen werden Datenquellen nicht angegeben; Rückfragen gaben hier oftmals Hinweise auf den Ursprung. Daten entstammen häufig dem eigenen täglichen Geschäft, angeschlossenen Makler- und Kredithäusern, aber auch weitläufigeren Quellen wie Presseberichten, Marktberichten von Dritten oder Wettbewerbern sowie Baustellenschildern. Um das Marktniveau zu beschreiben, gibt es weiterhin

Auswertung von Datensammlungen, die ausschließlich auf Presseinseraten und Anzeigen aufbauen. Beispielsweise sind hier die IDN ImmoDaten GmbH, die wöchentlich Übersichten zu einzelnen ausgewählten Städten in der Immobilienzeitung veröffentlicht oder deren Daten in die „empirica-Regionaldatenbank“ Eingang finden, sowie IMV (Immobilien-Datenservice), der den SZ-Immobilien-Index erstellt, zu benennen. Eine Anpassung der Angebotspreise an die Marktpreise findet hierbei nicht statt. Die Aussagen betreffen neben der Miethöhe auch Angebotspreise für Immobilien.

In gewerbsmäßige Marktinformationen fließen häufig Daten aus amtlichen Datenquellen beispielsweise des BBR oder der statistischen Ämter ein. Erste Ergebnisse zeigen, dass die Daten der Gutachterausschüsse nur vereinzelt Eingang in diese Publikationen finden. Allerdings fragen insbesondere Projektentwickler, Bauträger und Marktanalysten diese Informationen für interne Auswertungen gezielt ab.

Auffällig ist ebenso, dass sich so genannte „Immobilienmarktberichte“, die vornehmlich parallel zu den Grundstücksmarktberichten von regionalen und städtischen Ämtern für Wirtschaftsförderung herausgegeben werden, vielfach auf die Informationen der gewerbsmäßigen Datenlieferanten stützen und diese Daten übernehmen, dementsprechend auch deren Datenqualität. Der Umstand, dass diese Daten genutzt werden, rührt oftmals daher, dass es keine vergleichbaren Datenerhebungen behördlicher Stellen gibt.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die veröffentlichten gewerbsmäßigen Informationen von Institutionen stammen, die oftmals gleichzeitig auch in diesem Marktsegment als Akteur involviert sind. Sei es als Investor, Kreditgeber, Vermittler oder Berater. Dies lässt zwar auf eine

gute Marktkenntnis im Einzelfall schließen, jedoch wird eine objektive und flächendeckende Marktanalyse, wie sie durch die Gutachterausschüsse erfolgt, so sie ihren Aufgaben angemessen nachkommen, in der Regel nicht gewährleistet.

## Differenzierung der Teilmärkte

Der Grundstücks- und Immobilienmarkt kann sachlich und räumlich aufgegliedert und angemessen beschrieben werden. Eine räumliche Aufgliederung entsteht durch eine unterschiedliche Ausprägung wesentlicher marktbeeinflussender räumlicher Kriterien. Beispielsweise lassen sich ganz klare Unterschiede in der Lage zwischen dem Stadtkern und dem Stadtrandgebiet bezüglich der Standortfaktoren von Einzelhandelsimmobilien nachweisen. Durch diese räumliche Aufgliederung lassen sich verschiedene gleichartige Standorte vergleichen, aber auch Standortentscheidungen zwischen verschiedenartigen Räumen treffen.

Sachlich lassen sich Teilmärkte aufgrund ihrer Nutzungsmerkmale charakterisieren; dabei erfolgt die einfachste Differenzierung in den Wohn- und den Gewerbeimmobilienmarkt. Diese Märkte können dann wiederum tiefer gegliedert werden. Der Wohnimmobilienmarkt gliedert sich beispielsweise in Teilmärkte für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen usw. auf. Gleiches kann auch für den Gewerbeimmobilienmarkt geschehen, dies sind Teilmärkte für Büroimmobilien, Handelsimmobilien, Logistikimmobilien, Geschäftshäuser usw. (Schulte, 2008 und Bobka, 2007). Grundsätzlich gilt, dass je mehr sachliche Kriterien voneinander abgegrenzt werden können, desto weiter lassen sich auch die sachlichen Teilmärkte voneinander differenzieren. Sinnvoll ist die Differenzierung nur in einem ausgewogenen Umfang, denn es muss eine Auswertbarkeit der einzelnen sachlichen Teilmärkte gewährleistet bleiben; detaillierte Aufgliederungen, in

denen sachliche Teilmärkte nur aus sehr wenigen Vergleichsobjekten bestehen, sind absolut unzuweckmäßig (Kühne-Büning, Nordalm, & Steveling, 2005). Diese Aufgliederungen werden ansatzweise schon von den Gutachterausschüssen in Niedersachsen umgesetzt. Gewerbliche Teilmärkte haben allerdings einen ausgewogenen Stellenwert noch nicht erreicht.

Bei der Analyse der Immobilienmärkte fällt auf, dass sich der Markt unabhängig seiner Ausprägung auch nach seiner immobilienwirtschaftlichen Zielsetzung aufgliedert. Es muss klar unterschieden werden zwischen

- der Nutzung einer Immobilien oder eines Immobilienteils (Nutzungsmarkt),
- den Transaktionen auf dem Markt für bebaute Grundstücke (Bestandsmarkt), egal ob langjähriger Bestand oder neuerrichtet, und
- der angelaufenen Projektentwicklung (Projektmarkt).

Diese Aufgliederung in **ökonomische Teilmärkte** ergibt sich ebenso aus der immobilienökonomischen Literatur (u. a. DiPasquale & Wheaton, 1996). Daneben muss der Markt für unbebaute Grundstücke (Bodenmarkt) – unabhängig von der planungsrechtlichen Situation – als vorgelagerter Markt gesondert betrachtet werden.

Die Nutzung einer Immobilie findet auf dem **Nutzungsmarkt** statt, hier sind die vermieteten Flächen, die Höhe der Mieten, die Flächenleerstände und vor allem die aktuellen Umsätze relevant. Ein Wechsel des Eigentümers findet nicht statt. Die Stelle eines Kaufvertrags nimmt der Nutzungsvertrag (Mietvertrag) ein. Auf dem Markt für **Bestandsimmobilien** werden bestehende Gebäude in vielfältiger Art gehandelt. Ökonomisch betrachtet ergibt sich der Wert einer Immobilie aus der Kapitalisierung der zukünftigen Erträge mittels eines

angemessenem teilmarktorientierten Kapitalisierungszinssatzes (u. a. Liegenschaftszinssätze). Hier sind die Art und der Umfang des Immobilienverkehrs von Interesse, aber auch ökonomische Kenngrößen wie die Rendite. Auf diesem Teilmarkt findet ein Eigentumswechsel der Immobilie mittels Kaufvertrag statt. Auf dem **Projektmarkt** werden neue Immobilien erstellt. Auf diesem ökonomischen Teilmarkt sind vornehmlich Projektentwickler tätig, die je nach Kapitalmarktentwicklung und Entwicklung von Bauleistungspreisen und Bodenwerten in Relation zu vergleichbaren, aber neuwertigen Objekten Projekte entwickeln. Entscheidend sind hier Kenngrößen, die Auskunft beispielsweise über die Bautätigkeit, die Baukosten und die Finanzierungskonditionen liefern. Die Bodenwerte für unbebaute Grundstücke und die benötigten Flächen für die Projektentwicklung finden sich auf einem separaten (vorgelagerten) Markt, dem **Bodenmarkt** (Zur Rolle des Bodenmarktes als vorgelagerter Markt vgl. Dieterich, Dransfeld & Voß, 1993.). Hier spielen die planungsrechtlichen Einflüsse eine entscheidende Rolle bei der Bereitstellung des Produktionsfaktors Boden (Angebotsseite). Der Bodenmarkt wird in der ökonomischen Literatur wenig behandelt, er ist aber essentiell wichtig für den Grundstücks- und Immobilienmarkt.

Auf diesen Teilmärkten sind unterschiedlichste Marktakteure aktiv. Ein Projektentwickler trifft auf dem Projektmarkt die Projektentscheidung und setzt diese um. Auf dem Bestandsmarkt veräußert er die neu erstellte Immobilie an den Investor. Der Investor seinerseits handelt zum einem mit der Immobilie auf dem Bestandsmarkt, wird deren Nutzleistungen (Mietflächen) zum anderen auf dem Nutzungsmarkt anbieten, um aus den Erträgen der Nutzung einen Gewinn zu generieren. Ein Mieter wird diese Nutzleistung nachfragen. Grundsätzlich ergeben sich vielfältige wirtschaftliche Beziehungen, die das Zusammenwirken komplex und den Informationsbedarf hoch erscheinen las-

sen. Diese Einteilung ist auch für den eigengenutzten Wohnimmobilienmarkt maßgebend. Letztendlich stellt ein Immobilienkauf eine Investition dar; der private Wohnimmobilienkauf steht als eine wichtige Möglichkeit der Altersvorsorge in Konkurrenz zu verschiedenen Anlagealternativen. Die Eigennutzung ist zudem Teil des Nutzungsmarktes, auch wenn die Wirtschaftlichkeit weniger zählt, sondern vielmehr die Konsumentensprüche an Wohnqualität, Lage und Ausstattung.

Abschließend lässt sich festhalten, dass sich der Immobilienmarkt sowohl räumlich, sachlich und nunmehr ökonomisch aufgegliedert betrachten lässt. Eine Unterscheidung der Wertigkeit der Aufgliederung ist nicht möglich, sondern hängt vielmehr von der Betrachtungsweise des Grundstücks- und Immobilienmarktes durch den Marktteilnehmer ab. Die Teilmärkte besitzen unterschiedliche, aber teilweise auch gleiche Einflussfaktoren. Es liegt die Vermutung nahe, dass die Gewichtung der Einflussfaktoren auf unterschiedlichen Teilmärkten zu berücksichtigen ist. Die Kapitalmarktentwicklung erhält einen vielfältigen Einfluss auf die unterschiedliche sachliche Nutzung, wohingegen die Kaufkraftkennziffer eher im Zusammenhang mit einem einzigen sachlichen Teilmarkt (Einzelhandelsimmobilien) wichtig erscheint.

An die Grundstücksmarkttransparenz werden durch die unterschiedlichen Marktteilnehmer unterschiedliche Anforderungen gestellt. Ein Arbeitnehmer, der in der Nähe seiner Arbeitsstätte eine Wohnmöglichkeit sucht, legt andere Anforderungen an die bereitgestellten Informationen als ein Rentner, der einen Ruhesitz sucht, oder ein international agierender institutioneller Investor, der letztendlich im Sinne seiner Anleger eine optimale Kapitalanlage sucht und keine räumlichen Präferenzen besitzt. Dies gilt es zu strukturieren, um gezielte Informationen bezüglich einer Teilmarkttransparenz ableiten zu können.

## Forschungsgebiet und Vorgehensweise

Die Vielzahl an unterschiedlichen Marktakteuren und der Umfang der marktbeeinflussenden Merkmale macht eine genaue Systematik und Analyse der marktbeschreibenden Informationen erforderlich. Hierbei muss in einer wissenschaftlich-theoretischen Überlegung festgestellt werden, an welcher Stelle die Einflüsse Wirksamkeit entfalten. Nachdem die vorhandenen Marktinformationen entsprechend ausgewertet sind, ist es notwendig marktinterne und marktexterne Einflussgrößen zu untersuchen. Es erscheint notwendig, diese Einflüsse entsprechend ihrem sachlichen Teilmarktbezug auszuwerten. Diese Auswertung soll unter der Berücksichtigung der angebots- und nachfrageseitigen Wirksamkeit erfolgen. Weiterhin spielen bei der Betrachtung der Rahmenbedingungen wirtschaftliche und rechtliche Determinanten eine Rolle.

Durch genau diese Vorgehensweise wird eine wirksame und bedarfsgerechte Marktinformation für den einzelnen Marktteilnehmer ermöglicht. Im Folgeschritt soll geprüft werden, in welchem Umfang die bislang erhobenen Daten der Kaufpreissammlung und die erhobenen Daten weiterer Lieferanten hierzu bereits geeignet sind und wo Verbesserungen angestrebt werden

können. Darüber hinaus können dann für sämtliche Institutionen und Anbieter von Marktinformationen wichtige Anhaltspunkte abgeleitet werden, um die Datenbestände effektiver zu nutzen, die Erhebungssystematik zu verbessern und redundante Datenerhebungen auszuschließen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang immer eine qualitativ überzeugende und stichhaltige Datengrundlage, die der amtlichen Objektivität entspricht.

Motivation für die Untersuchung ist der Hinweis, dass insbesondere der Grundstücks- und Immobilienmarkt in Deutschland intransparent sei. Als Ausgangspunkt für die Weiterentwicklung der Markttransparenz soll auch die Situation in Ländern untersucht werden, von denen eine besonders hohe Grundstücksmarkttransparenz angenommen wird. Grundlage für die Auswahl der Länder sind langjährige Erfahrungen der Praxis. Darüber hinaus liefert der „Real Estate Transparency Index“ eines großen, international tätigen Beratungs- und Mak-

lerunternehmens (Jones Lang LaSalle) Anhaltspunkte für die Auswahl der Länder. In diesem Index wird Deutschland zwar als „transparent“ beschrieben, befindet sich allerdings mit Platz 14 von 82 Ländern nicht in der Spitzengruppe der „sehr transparenten“ Länder (Jones Lang LaSalle, 2008). Es soll vor allem dargestellt werden, in welchem Umfang in diesen Ländern die Markttransparenz erzeugt wird und welche Daten zur Verfügung gestellt werden.

Die praktische Evaluation der Ergebnisse des Forschungsprojektes soll im Bereich der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Braunschweig stattfinden. Über die Zwischenergebnisse wird berichtet.

## Literaturhinweise

Bobka, G. (2007). Spezialimmobilien von A-Z. Kronach: Bundesanzeiger Verlag.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. (2007). Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland. Bonn: Selbstverlag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung.

Dieterich, H., Dransfeld, E. & Voß, W. (1993). Funktionsweise städtischer Bodenmärkte in Mitgliedsstaaten der Europäischen Gemeinschaft. Hrsg.: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

DiPasquale, D., & Wheaton, W. C. (1996). Urban Economics and Real Estate Markets. London: Prentice-Hall International.

Jones Lang LaSalle. (2008). Real Estate Transparency Index – From Opacity to Transparency. Chicago, London, Singapore: Jones Lang LaSalle.

Kleiber, W. & Simon, J. (2007). Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Köln: Bundesanzeiger Verlag.

Krumbholz, R. (2008). Die amtliche Grundstückswertermittlung in Niedersachsen. Stand – Ziele, aktuelle Projekte. zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, S. 245-249.

Kühne-Büning, L., Nordalm, V., & Steveling, L. (2005). Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Frankfurt am Main: Fritz Knapp Verlag.

Schaar, H.-W. (2008). Immobilienmarkt 2006 in großen deutschen Städten. Der Städtetag.

Schulte, K.-W. (2008). Immobilienökonomie Band IV - Volkswirtschaftliche Grundlagen. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag.

Unterreiner, F. P. (10 2002). Transparenz in der Immobilienwirtschaft - Nichts genaues weiß man nicht ... Immobilienwirtschaft , S. 14-21.

Wernecke, M., & Rottke, N. B. (2006). Praxishandbuch - Immobilienzyklen. Köln: Rudolf Müller Verlag.

## Laufgitter im Büro? – GLL Otterndorf macht es möglich!

**Mit Eltern-Kind-Zimmern, Auszeiten für die Pflege älterer Angehöriger oder mobilen Arbeitsplätzen will die Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Otterndorf ihren Mitarbeitern mehr Möglichkeiten geben, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu verbessern**

*Von Katrin Kröner*



Das Kind ist krank, der Partner auf Geschäftsreise, die eigene Mutter muss ins Pflegeheim und der Chef wartet auf einen Bericht. Beim Spagat zwischen Beruf und Familie kann es vorkommen, dass trotz Dauerstress eines von beiden auf der Strecke bleibt. Dies soll in der GLL Otterndorf nicht mehr passieren. Hier ist entschieden worden, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu verbessern. Denn je familienfreundlicher die Personalpolitik, desto zufriedener und motivierter sind die Mitarbeiter. Der Begriff „Familie“ wird in der GLL Otterndorf übrigens nicht nur im engeren Sinn verstanden, sondern zur Familie gehören generell alle Personen, für die sich ein Mitarbeiter verbindlich und dauerhaft verantwortlich fühlt.

Es begann im Sommer 2007. Eine Umfrage unter den Beschäftigten der GLL Otterndorf mit den Katasterämtern Otterndorf, Stade, Wesermünde und Osterholz-Scharmbeck sowie dem Amt für Landentwicklung Bremerhaven zu dem Thema „Beruf und Familie“ führte zu dem Ergebnis, dass die Mehrzahl der Beschäftigten der Meinung war, die Arbeit in der Behörde könnte noch familienfreundlicher gestaltet werden. Daraufhin wurde entschlossen, die Behörde zum „audit berufundfamilie“ anzumelden. Das audit ist ein strategisches Managementinstrument der gemeinnützigen Hertie-Stiftung. Es werden Mög-

lichkeiten aufgezeigt, wie Institutionen oder Unternehmen die Vereinbarkeit von Beruf und Familie verbessern und langfristig etablieren können. Seit 1998 vergibt die Hertie-Stiftung das „Zertifikat zum audit berufundfamilie“ (siehe [www.beruf-und-familie.de](http://www.beruf-und-familie.de)).

In der GLL wurde eine Projektgruppe eingerichtet, die mit Hilfe der Auditorin Sonja Matthiesen (Hertie-Stiftung) die weitere Umsetzung begleitete. In der Projektgruppe waren neben einem Personalratsmitglied und der Frauenbeauftragten, zwei Dezernatsleitungen und ein für Personal zuständiger Mitarbeiter vertreten. In einem Strategieworkshop wurde der Status quo ermittelt, wobei sichtbar wurde, dass in der Behörde bereits einiges für ein familienfreundliches Arbeiten geleistet wird. Aber es wurde auch noch Potenzial herausgearbeitet. Alle Beschäftigten wurden aufgefordert, Ideen und Wünsche zu äußern, die das Zusammenspiel von Arbeit und Familie erleichtern sollen. Diese Ideen wurden in konkrete Ziele und Maßnahmen um-

gesetzt und in einer Zielvereinbarung zusammengetragen, die Anfang des Jahres 2008 zwischen der GLL und der Hertie-Stiftung geschlossen wurde. Am 25. Februar wurde dem Behördenleiter der GLL Ulrich Koth das „Zertifikat zum audit berufundfamilie“ von Bundesfamilienministerin Ursula von der Leyen persönlich überreicht.

Nun hat die Behörde drei Jahre Zeit, die Ziele in Angriff zu nehmen und umzusetzen. Dabei wird die praktische Umsetzung jährlich von der berufundfamilie gGmbH geprüft. Nach drei Jahren muss ein Großteil der gesteckten Ziele bearbeitet bzw. umgesetzt worden sein. Erst mit dieser erfolgreichen Re-Auditierung erhält die GLL das eigentliche Zertifikat und darf das Gütesiegel des audit führen – bis zur nächsten Prüfung nach weiteren drei Jahren.



*Behördenleiter Ulrich Koth bei der Zertifikatsverleihung mit Bundesfamilienministerin Ursula von der Leyen*



So wie bei der Stadt Cuxhaven wird es bei der GLL Otterndorf auch bald aussehen

Sachbearbeitern der Behörde auch ein Personalratsmitglied vertreten ist. Die Arbeitsgruppe soll die verschiedenen Arten der Telearbeit auf ihre Anwendbarkeit in der Behörde prüfen. Denkbar ist eine „alternierende Telearbeit“, bei der abwechselnd zu Hause und im Büro gearbeitet wird. Eine weitere Variante, die in die engere Auswahl kommt, ist die „mobile Telearbeit“, die an wechselnden Arbeitsorten ausgeführt wird, z. B. im Außendienst, auf den verschiedenen Dienststellen und zu Hause. Dabei muss der Fernzugriff auf die behördeninterne IT-Infrastruktur jederzeit gewährleistet sein.

Die vielen Vorteile der Telearbeit will sich die GLL zunutze machen. Neben der besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie durch die individuelle Zeiteinteilung des Mitarbeiters auf dessen persönlichen Arbeitsrhythmus, bleibt der Behörde auch die ein oder andere qualifizierte Arbeitskraft erhalten, die sonst eventuell wegen Kinderbetreuung oder Pflege älterer Angehöriger auf eine Erwerbstätigkeit verzichten müsste. Natürlich hat Telearbeit auch Nachteile, wie fehlende soziale Kontakte und fehlende Trennung von Berufs- und Privatleben. Dadurch verschlechtert sich die Kontrollmöglichkeit der persönlichen Arbeit, wodurch Telearbeiter mitunter geneigt sind, mehr zu arbeiten. Um diese Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu reduzieren, müssen individuell abgestimmte „Telearbeitskonzepte“ erarbeitet werden. So kann insgesamt die Arbeitszufriedenheit gesteigert werden.

In die Zielvereinbarung sind noch viele andere Maßnahmen aufgenommen worden, die den Beschäftigten sehr am Herzen liegen. Zum Thema Arbeitszeit soll geprüft werden, ob der Arbeits-

Um bei der Vielzahl von Maßnahmen den Überblick nicht zu verlieren, wurde eine Steuerungsgruppe eingerichtet, die sich aus einem Querschnitt der Behörde zusammensetzt: Dezernatsleitung, Sachbearbeiter, Personalrat, Frauenbeauftragte, Schwerbehindertenvertreter. Die Steuerungsgruppe hat eine Prioritätenliste mit den maßgeblichen Zielen erstellt, die bereits 2008 umgesetzt werden sollen.

Ein vorrangiges Ziel ist die Einrichtung von Eltern-Kind-Zimmern. Im Katasteramt Osterholz-Scharmbeck wurde besonders dringender Bedarf angemeldet, in Notfällen die Kinder mit zur Arbeit bringen zu können. Notfälle können beispielsweise auftreten, wenn Schulstunden ausfallen oder die Tagesmutter

plötzlich erkrankt. Dann sollte es möglich sein, das Kind neben der Arbeit in der Dienststelle in einem Eltern-Kind-Zimmer zu betreuen. Geplant ist hierfür die Einrichtung eines Zimmers mit einem Arbeitsplatz und einer Spielecke. Diese kann unterschiedlich aussehen. Möglich wäre ein Schreibtisch mit PC für die Kinder, ein Spielteppich mit Legosteinen oder einer Couch für die kurzen Spielpausen. Im Katasteramt Osterholz-Scharmbeck soll pilotiert werden, wie die Benutzung in Anspruch genommen wird und ob die Ausstattung zweckmäßig ist, bevor an den anderen Standorten ebenfalls Eltern-Kind-Zimmer eingerichtet werden.

Eine weitere Maßnahme ist die Einrichtung von Telearbeitsplätzen. Für dieses umfangreiche Ziel wurde von der Steuerungsgruppe wiederum eine Arbeitsgruppe eingerichtet, in der neben

zeitrahmen flexibler gestaltet werden kann, so dass die Möglichkeit geschaffen wird, auch nach 20 Uhr und an den Wochenenden zu arbeiten. Weiterhin ist die Einführung eines Langzeitkontos zur lebensphasenorientierten Arbeitszeitgestaltung angedacht. Damit könnten Auszeiten z. B. für die Pflege älterer Angehöriger besser aufgefangen werden. Gerade dieses Thema wird in Zukunft vermehrt auf unsere Gesellschaft zukommen. Teilzeitarbeit gehört schon jetzt zu den am meisten praktizierten, familienfreundlichen Instrumenten und wird ebenso in der GLL Otterndorf an allen Standorten in den verschiedensten Varianten gelebt. Aber auch hier sollen die Möglichkeiten noch weiter ausgeschöpft werden. Es wird außerdem überlegt, ob Teilzeitbeschäftigten angeboten werden kann, ihre Arbeitszeit auf die volle Stundenzahl aufzustocken, solange der Partner den Nachwuchs betreut.

Serviceleistungen für die Familie stehen ebenfalls hoch im Kurs der Beschäftigten. Neben Informationen zu Betreuungsmöglichkeiten für Kinder und Pflegebedürftige sollen vor allem Konzepte für die Betreuung in Notfällen oder Schulferien erstellt werden. Auf diesem Gebiet kann die GLL die Kooperation mit anderen familienfreundlichen Unternehmen oder Institutionen nach gemeinsamen Lösungsmöglichkeiten suchen. Diese Kooperation hat bereits begonnen, steckt aber noch in den Anfängen.

Ganz wichtig für die Beschäftigten ist die Kommunikation, d. h. die zentrale

und gebündelte Bereitstellung von Informationen rund um das Thema „Beruf und Familie“. Hierfür wurde im Intranet eine eigene Seite eingerichtet, die in verschiedene Rubriken unterteilt ist. Auf der GLL-internen Startseite wird bei jedem neuen Eintrag ein Hinweis gegeben, so dass alle Mitarbeiter sofort informiert sind.

Für das Gelingen des Projektes ist die Einbeziehung der Führungsriege unerlässlich. Bei der GLL Otterndorf stehen die Führungskräfte voll hinter den Zielen, so finden z. B. Dienstbesprechungen künftig nur noch zu „familienfreundlichen Zeiten“ statt.

Die GLL Otterndorf hat sich für die nächsten drei Jahre einiges auf die Fahne geschrieben. In der Zielvereinbarung wurden über 20 Ziele mit knapp 100 Maßnahmen definiert, die zu einer besseren Vereinbarung von Beruf und Familie führen soll. Vielleicht wird der nächste Bericht über dieses Thema ja schon abends nach 20 Uhr von zu Hause aus geschrieben und abgeschickt ...

# Gerlachsche Karte des Fürstentums Braunschweig-Wolfenbüttel (1763 – 1775) – neu aufgelegt

Das brillante Gerlachsche Kartenwerk aus dem 18. Jahrhundert ist als Nachdruck in 18 Blättern mit Begleitheft erschienen

Von Dieter Kertscher und René Käker

Liebhaber alter Karten der hiesigen Region kennen und schätzen seit je her die Gerlachsche Karte, die zwischen 1763 und 1775 vom Fürstentum Braunschweig-Wolfenbüttel angefertigt worden ist. Doch die wenigsten hatten Zugang zu den im Staatsarchiv in Wolfenbüttel lagernden Originalen. Nun beschloss die Historische Kommission Niedersachsen und Bremen diese Gerlachsche Karte in Form eines Nachdruckes der interessierten historisch-landeskundlichen Öffentlichkeit bekannt und zugänglich zu machen.

Also ist dieses brillante, insgesamt in 18 Teilblätter geschnittene Kartenwerk in einer Stückzahl von 800 Exemplaren neu aufgelegt worden. Im Buchhandel ist das von Hans-Martin Arnoldt, Kirstin Casemir und Uwe Ohanski, allesamt ausgewiesene Fachleute auf dem Gebiet

der welfischen historischen Kartografie, veröffentlichte und mit einem Begleitheft versehene Werk ab sofort in einer Kassette für 39 Euro erhältlich. Herausgegeben wird es vom Verlag Hahnsche Buchhandlung Hannover.

Bei der Vorstellung dieses Kartenwerkes in der Gerloffschen Villa, dem neuen Sitz der Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz in Braunschweig, am 15. November 2006 wurde dieser farbige Re-Print folgerichtig „Ein sehr geldwertes Paket“ genannt. Für Kartenliebhaber mithin eine wertvolle Informationsquelle und ideales Geschenk. Nahezu fünf Quadratmeter bedecken diese im Maßstab 1:42.000 stehenden 18 Blätter immerhin (siehe Abbildung 1). Tausende von Details werden überliefert, jedes geometrisch exakt im Gelände aufgemessen.

### Forst-, Zoll- und Wirtshäuser sind verzeichnet

Die Orte zur Zeit des ausgehenden Siebenjährigen Krieges sind durch ihre Befestigungsanlagen dargestellt, Dörfer mit einem System von Signaturen. Landwehren, Brücken, Poststationen, Zoll-, Forst- und Wirtshäuser, Mühlen, Eisen-, Kupfer- und Blechhütten, Torf-, Stein-, Eisen-, Sand-, Mergel- und Kalkgruben erstehen im Kartenbild präzise wieder auf. Dass Carl Friedrich Gauss seine Triangulation erst ein halbes Jahrhundert später machen sollte und somit in der Gerlachschen Karte zwangsläufig noch einige der damals unvermeidbaren Verzerrungen enthalten sind, macht dem Gerlachschen Werk keinen Abbruch.

Die Residenzfestung Wolfenbüttel mit ihren starken Festungsmauern sticht, in Folge der gewählten Kartenschnitte gleich zweimal dargestellt, jedermann sofort ins Auge. Nebenstehend ist in Abbildung 2 Wolfenbüttel einschließlich der „Weißen Schanze“ und des „Grauen Vorwercks“ zu sehen.

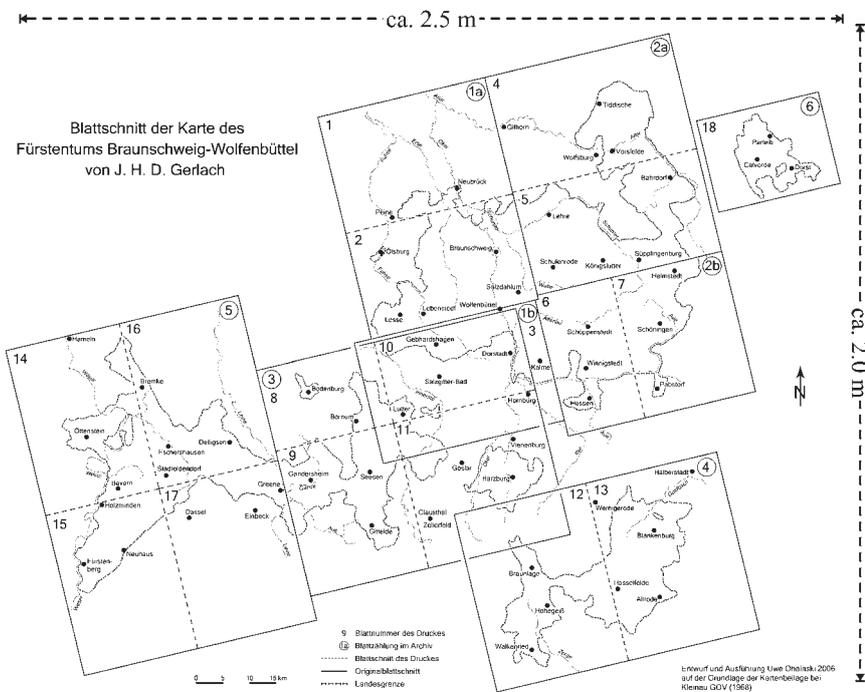


Abb. 1: Zeigt die geschnittenen 18 Kartenblätter



Abb. 2: Die von 1432-1754 als Residenz dienende Stadt Wolfenbüttel mit ihren damaligen Festungsanlagen

### Siebenjähriger Krieg war zu Ende

Wie sich die Landschaft nach dem Siebenjährigen Krieg zwischen Weser und Elbe sowie Harz und Heide in Wirklichkeit zeigte, hat der Kartograf Johann Heinrich Daniel Gerlach zu Papier gebracht. So gekonnt, dass dieses Kartenwerk den Vergleich mit der Kurhannoverschen Aufnahme und Schmettauschen Aufnahme des Preußischen Staates nicht zu scheuen braucht. Die Gerlachsche Karte ist der Beweis, dass Geschichte nicht nur im archäologischen Sinne ergraben wird, sondern auch durch lebendige Darstellungen in Kartenwerken sichtbar gemacht werden kann. Die Gerlachsche Karte verkörpert dies in ganz besonderer Weise.

Im Fürstentum Braunschweig-Wolfenbüttel waren weniger militärische Gründe ausschlaggebend für den Wunsch der Landesregierung nach topografischen Karten als anderswo. Vielmehr waren es verwaltungstechnische und wirtschaftspolitische Überlegungen. 1760 hat die Herzogliche Kammer erste Weisungen gegeben, ein solches Kartenwerk in Angriff zu nehmen. Der Siebenjährige Krieg war Schuld, dass die aus dem

Braunschweigischen Ingenieurkorps zunächst für diese Arbeiten ausersehenen Offiziere Dettmer und Warmburg nicht am kartografischen Messtisch verbleiben konnten. Ein anderer, der Kartograf Gerlach, profitierte schließlich von diesen Kriegsgeschehnissen.

### Aus dem amerikanischen Unabhängigkeitskrieg zurück

Nach Rückkehr vom Unabhängigkeitskrieg in Nordamerika, zu dem das Fürstentum Truppen beigesteuert hatte, kam Oberstleutnant Johann Heinrich Daniel Gerlach daher in die Pflicht für diese epochale Aufgabe. Er, der 1735 in Braunschweig geboren wurde und 1752 in das Braunschweigische Artilleriekorps eingetreten war, lernte früh, das Land zu vermessen und zu kartografieren. Doch seine kartografische Karriere verlief nicht geradlinig. Eine Unterbrechung bescherte ihm das unter General von Riedesel in Amerika mit hiesigen Soldaten vorgenommene Unterfangen des Nordamerikanischen Unabhängigkeitskrieges.

Zurück in welfischen Landen und mit der Fortführung dieses Kartenwerkes beauftragt, wollte Gerlach anfangs nicht nur ein Kartenwerk, sondern zugleich auch noch eine ausführliche Beschreibung der braunschweigischen Lande und Wohnorte vornehmen. Doch soweit gingen das Verständnis und die Erlaubnis des regierenden Herzogs Carl noch nicht. Also fertigte Gerlach außer dem Kartenwerk nur einen Ansatz von Statistiken der Ländereien. Die Feldrisse im Maßstab 1:4.000 der Braunschweigischen Landesvermessung des 18. Jahrhunderts (422 Stück gab es davon, alle liegen ebenfalls im Niedersächsischen Staatsarchiv in Wolfenbüttel) wurden als Basis des neuen Kartenwerks herangezogen.

### Knapp 167 000 Einwohner im Fürstentum

Aus der Gerlachschen Statistik ist übrigens zu ersehen, dass 1774 im Fürstentum Braunschweig-Wolfenbüttel, im Fürstentum Blankenburg, im Hochstift Walkenried und im Amt Thedinghausen insgesamt 166.752 Einwohner lebten. 71.619 waren es allein im Wolfenbütteler Distrikt, den es neben dem Harz-, dem Weser- und dem Schöningschen Distrikt gab. Vereinzelt wird von Gerlach – wie es bei der Kurhannoverschen Karte des 18. Jahrhunderts die Regel war – unter dem Ortsnamen die Anzahl der Feuerstellen im Kartenblatt genannt. In der Abbildung 3 ist diese jeweilige Anzahl der Feuerstellen bei den Orten Atzum (19) sowie Ober- und Nieder Dahlum (78) dargestellt. Zur besseren Lesbarkeit sind diese Angaben vergrößert hervorgehoben.



Abb. 3: Dieser Ausschnitt zeigt das welfische Lustschloss Dahlum und das sternförmige Wegesystem „Sternhaus“ im „Lechlen Holz“; für die Orte Atzum und Dahlum ist die Anzahl der Feuerstellen vergrößert

Multipliziert mit dem vier-, fünf- oder sechsfachen dieser Feuerstellenzahl kann sich der Betrachter ein ungefähres Bild von der Anzahl der Bewohner eines Ortes in der Zeit nach dem Siebenjährigen Krieg machen – natürlich auch und ganz besonders ein General oder Heerführer – wenn er abschätzen musste, wie viele Soldaten er quartieren konnte.

Die Gerlachsche Karte ist die erste großmaßstäbige Karte des Fürstentums Braunschweig-Wolfenbüttel, die auf eingehenden topografischen Aufnahmen beruht. Selbst bedeutende angrenzende Orte zum Fürstentum hat Gerlach mit seinem Kartenwerk aufgenommen. Dies wird am Beispiel Gifhorn (siehe Abbildung 4) deutlich.



Abb. 4: Hier wird Gifhorn mit seinem Schloss und dem Aller Fluss in der Gerlachschen Karte dargestellt, obwohl es außerhalb des Fürstentums liegt

Der jetzige Kartendruck ist gefördert worden durch die Richard-Moderhack-Stiftung Niedersachsen, durch Forschungsmittel des Landes Niedersachsen und mit Geldern der Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz. Ferner ist

zu danken Hans-Martin Arnoldt, Kirstin Casemir und Uwe Ohainski, die ein sehr informatives Begleitheft für dieses Kartenwerk erstellt haben. Das Begleitheft ist neben den 18 farbig gedruckten Kartenteilblättern Bestandteil dieser preiswerten von jedermann erwerbbarer schmucken Kartenkassette. Wolfenbüttel mit seiner hervorragenden Festungsanlage zielt das Titelblatt dieser Kartenkassette.

Besondere Erwähnung verdient auch der Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN), der das Gerlachsche Kartenwerk gescannt, digital aufbereitet und in phantastischer Qualität gedruckt hat. Die abschließende Abbildung 5 zeigt das Deckblatt der Kartenkassette.

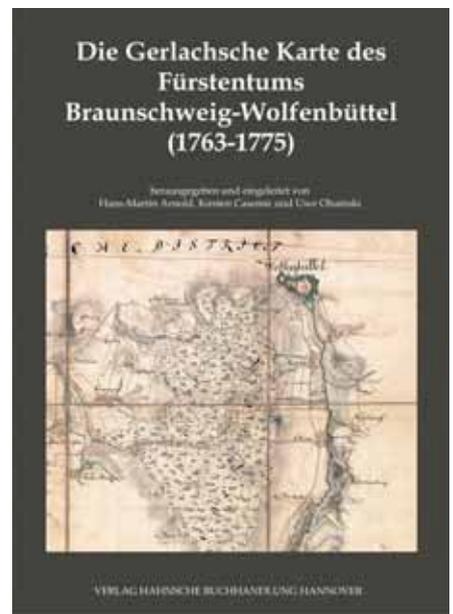


Abb. 5: Deckblatt der Kartenkassette mit dem mittleren Okertal, dem Oderwald und der Residenzfestung Wolfenbüttel

## Personalentwicklungsmaßnahme „Mentoring für Frauen“

Offizieller Start des Personalentwicklungsprojektes in den Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) und dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN) am 29. Mai 2008 in Hannover

*Von Christiane Kiesel und Karin Persitzky*

Das Niedersächsische Ministerium für Inneres, Sport und Integration (MI) führt in den GLL und im Landesbetrieb LGN das von der Frauenbeauftragten im MI – Ulrike Droit – initiierte Personalentwicklungsprojekt „Mentoring für Frauen“ durch. Für die begleitende Steuerung und Koordination dieser Personalentwicklungsmaßnahme ist eine Arbeitsgruppe beauftragt worden. Mit der Auftaktveranstaltung am 29.05.2008 in der Akademie des Sports in Hannover begann offiziell die Fördermaßnahme, zu der Wolfgang Draken, Leiter der Vermessungs- und Katasterverwaltung und zugleich Schirmherr dieses Projekts, die Teilnehmerinnen und Teilnehmer begrüßte.

20 Mentees, Frauen des gehobenen Dienstes aus Technik- und Verwaltungsbereichen der GLL und dem Landesbetrieb LGN, trafen sich erstmalig gemeinsam mit ihren Mentorinnen und Mentoren. Die gemeinsame Veranstaltung war der Beginn der insgesamt ein Jahr dauernden Personalentwicklungsmaßnahme, bei der die Frauen von ihren persönlich begleitenden Mentorinnen und Mentoren Einblicke in Führungsstile und -aufgaben erhalten sollen. Prozessbegleitende Seminare, die zum Teil zielgerichtet auf die Wünsche und Bedürfnisse der teilnehmenden Frauen ausgerichtet sind, bereichern zusätzlich die zu bearbeitenden Themenschwerpunkte wie Einführung in das Management von Projekten, Rhetorik oder Teamverhalten. Die Seminarbegleitung der Personalentwicklungsmaßnahme hat das Team der Organisationsberatung Mänz+Rossmann aus Hannover übernommen, die diese

Veranstaltung für alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer harmonisch und zielgerichtet schnell mit Leben füllte.

Nach erstem Kennenlernen der Gruppenmitglieder folgte eine gemeinsame Einführung in die Besonderheiten und Bedeutung der „Tandembeziehung“, die die Mentees mit ihren jeweiligen Mentorinnen und Mentoren für den Zeitraum ihrer Zusammenarbeit eingehen. In darauf folgenden getrennten Gruppenarbeiten wurden im Kreis der Mentees (Moderation Heike Mänz) und der Mentorinnen und Mentoren (Moderation Gabor Rossmann) eigene berufliche Wünsche und Ziele sowie der jeweilige eigene berufliche Werdegang mit hier potentiell einwirkenden Faktoren reflektiert. Schwerpunkt ist auch die Bewusstseinsentwicklung und Sensibilisierung für den jeweiligen Rollen- und Aufgabenpart als Tandemmitglied. Von besonderer Bedeutung für die Mentees ist ihre Aufgabe, eine Projektarbeit zu erstellen, die im Einvernehmen und Interesse der Dienststelle konzipiert werden soll. Als Gastteilnehmerinnen der Arbeitsgruppe „Mentorinnen und Mentoren“ konnten die Autorinnen interessiert verfolgen,

wie intensiv und rückblickend sich auch dieser Kreis der Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit verschiedenen erfahrenen Führungsstilen ihrer Laufbahnen auseinandersetzten.

Die erarbeiteten Erwartungen und Ansprüche an eine Zusammenarbeit im Tandem (von Mentee und Mentorin/Mentor) wurden am Nachmittag des Tages aus der jeweiligen Sichtweise offen präsentiert, gegenübergestellt und diskutiert. Die Gestaltung des Tagesablaufes ermöglichte – auf den erarbeiteten Grundlagen aufbauend – eine Intensivierung und individuelle Organisation der einzelnen, sich bereits manifestierten Tandembeziehungen. Im Resümee ist das Feed-back zu diesem Tag seitens der Teilnehmerinnen und Teilnehmer sehr positiv, Struktur und Ablauf dieses Tages waren angenehm und übertrafen die an diesen Veranstaltungstag gestellten Erwartungen.

Für die gelungen organisierte Veranstaltung durch Frau Kathrin Wolf vom Studieninstitut des Landes Niedersachsen (SiN) abschließend – im Namen aller Teilnehmenden – einen herzlichen Dank!



Bild 1: Die Teilnehmer/-innen der Auftaktveranstaltung „Mentoring für Frauen“ am 29.05.2008

# Landesgrundstücksmarktbericht 2008: 14 Milliarden Euro Umsatz für Immobilientransaktionen

Von Peter Ache und Peter Diekhöfer

Der Landesgrundstücksmarktbericht 2008 für Niedersachsen liegt seit April dieses Jahres vor. Auf insgesamt 160 Seiten gibt der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte einen umfassenden Überblick über Immobilientransaktionen auf dem niedersächsischen Grundstücksmarkt. Es werden die Umsatzzahlen des letzten Jahres, die Umsatzentwicklungen der letzten 5 Jahre, das Preisniveau und die Preisentwicklung auf den verschiedenen Teilmärkten dargestellt. Der Grundstücksmarktbericht basiert auf den Daten der Kaufpreissammlungen der 14 örtlichen Gutachterausschüsse in Niedersachsen, in denen insgesamt ca. 2 Millionen anonymisierte Kauffälle über Immobilientransaktionen zur Verfügung stehen.

## Erneute Steigerung bei Großinvestitionen in 2007

Der Grundstücksmarkt in Niedersachsen hat sich im Jahr 2007 gegenüber dem Jahr 2006 unterschiedlich entwickelt. Die Anzahl der registrierten Kaufverträge war um 5% rückläufig, der Geldumsatz stieg aber um 9%; insgesamt wechselten durch ca. 88.000 Verträge 488 km<sup>2</sup> Grundstücksfläche für 14 Milliarden Euro den Besitzer.

Die erneute Steigerung des Geldumsatzes 2007 (in 2006: plus 2 Milliarden) von 12,7 Milliarden Euro auf ca. 14 Milliarden Euro ergibt sich im Wesentlichen aus dem weiteren Anstieg der Aktivitäten großer Investoren; ob dieser Trend so anhält wird abzuwarten sein. Insgesamt wurden im Rahmen von Großinvestitionen und Portfolioverkäufen in den Teilmärkten Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Gebäude rund 3,5 Mil-

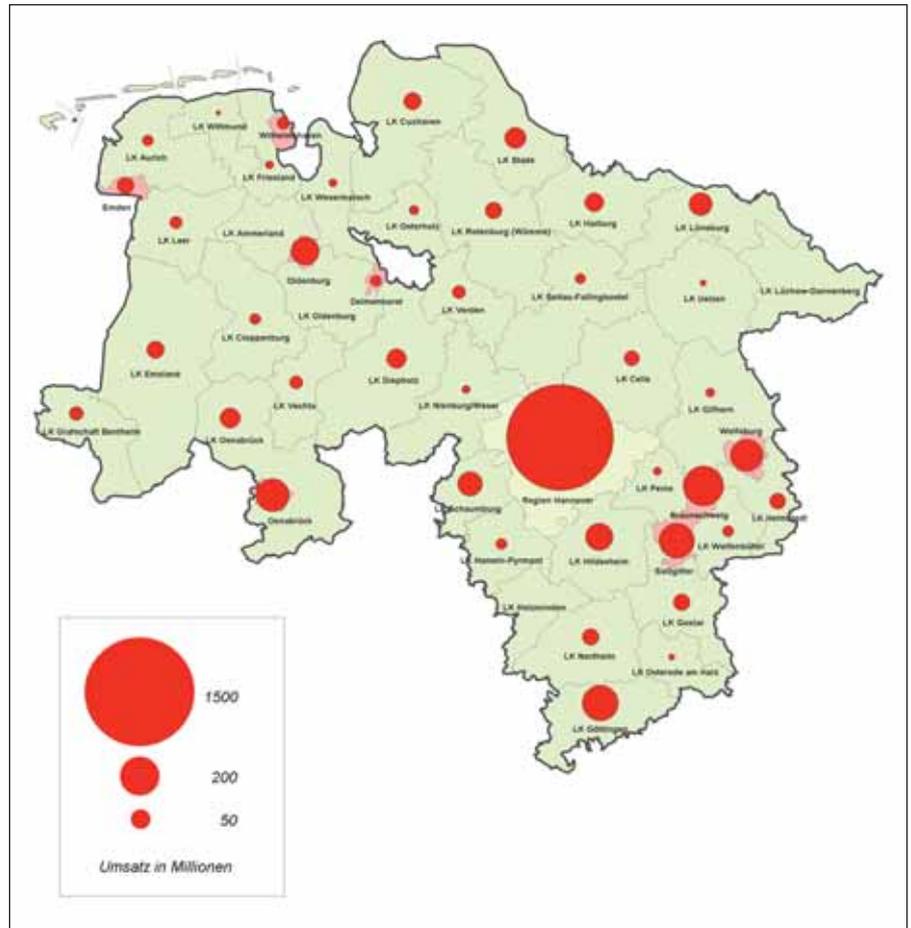


Abb. 1: Großinvestitionen in Niedersachsen

liarden Euro umgesetzt; das entspricht etwa 25% des gesamten Geldumsatzes. In erster Linie wurden diese Transaktionen in den Großstädten und ihren Randlagen vorgenommen (ca. 72% des Geldumsatzes bei Großinvestitionen und Portfolioverkäufen). Die Region Hannover spielte dabei mit 42% die größte Rolle.

## Wohnbauland – erheblich weniger Vertragsabschlüsse

Die Anzahl der Vertragsabschlüsse für Wohnbauland ist drastisch gesunken. Wurden im Jahr 2006 noch 17.391 Verträge abgeschlossen, waren es im Jahr 2007 nur noch 12.963 Verträge; ein Minus von 25%. In den meisten Gemein-

den haben sich die Preise für Bauland des individuellen Wohnungsbaus kaum verändert. Bauland mittlerer Lage kostet einschließlich der Erschließungskosten in Niedersachsen zwischen 19 €/m<sup>2</sup> in den Randlagen des Landkreises Lüneburg und 360 €/m<sup>2</sup> in der Landeshauptstadt Hannover. Der Durchschnittspreis für das Land Niedersachsen ist leicht von 88 €/m<sup>2</sup> auf 90 €/m<sup>2</sup> gestiegen.



Der Landesgrundstücksmarktbericht kann als Druck für 50 Euro von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses und von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften bezogen werden. In digitaler Form (PDF-Dokument) kann er über das Internet ([www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)) für 40 Euro heruntergeladen werden.

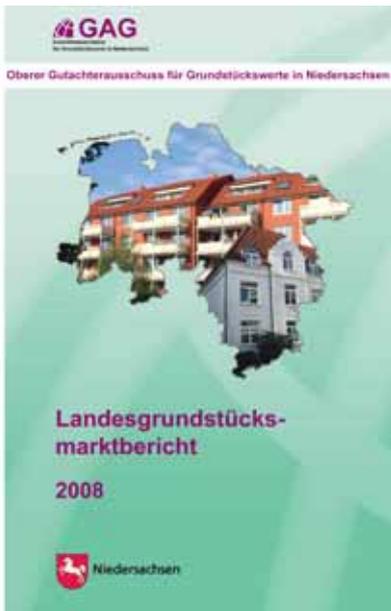


Abb. 3: Landesgrundstücksmarktbericht 2008

**1. Halbjahr 2008 – Trends aus 2007 setzen sich fort; Umsätze bei Gewerbeimmobilien rückläufig**

Für das erste Berichtshalbjahr des Jahres 2008 hat der Obere Gutachterausschuss Anfang September aktuelle Trends auf dem Immobilienmarkt 2008 veröffentlicht. Die Analysen des Oberen Gutachterausschusses zeigen, dass sich die insgesamt sinkende Tendenz des Marktes auch im Jahr 2008 weiter fortsetzt. Rückläufig sind zusätzlich auch die Umsätze auf dem Sektor der gewerblich genutzten Immobilien; Grund hierfür ist, dass der Umfang der Großinvestitionen und Portfolioverkäufe, zumindest im 1. Halbjahr 2008 zurückgegangen ist. Zusätzlich könnte sich ein Trend abzeichnen, der auch die Wohnbauplätze im Preis leicht fallen lässt; im vergangenen Jahr zeigten sich schon Hinweise auf diese Entwicklung – die Umsätze gingen stark zurück.

Auch die Preise für Einfamilienhäuser in Niedersachsen gehen weiterhin zurück, ebenso wie die Umsätze und die Investitionssumme für bebaute Grundstücke insgesamt.

Die Informationen sind in einem Flyer des Oberen Gutachterausschusses zusammengestellt.



Abb. 4: Flyer – Immobilienmarkt in Niedersachsen, 1. Halbjahr 2008

Dieser ist kostenlos bei den örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte erhältlich und steht auf der Internetseite des Oberen Gutachterausschusses als PDF-Dokument zum Download zur Verfügung.

## Marketing, Präsentation, Öffentlichkeitsarbeit

– Fortbildungsveranstaltung Nr. 1/2008 der VKV am 23./24. Juni 2008 in Melle –

Von *Eva Cobet-Backenköhler*

Am 23. und 24. Juni 2008 fand in Melle bei Osnabrück eine zweitägige Fortbildungsveranstaltung mit dem Thema „Marketing, Präsentation, Öffentlichkeitsarbeit“ statt. Diese Fortbildung richtete sich an alle Beschäftigten der Vermessungs- und Katasterverwaltung (VKV). Die Leitung hatte **Prof. Klaus Kertscher (GLL Osnabrück)**.

Nach der Begrüßung hielt **Andreas Bauer (Geyer&Bauer, Hannover)** einen „fesselnden“ Vortrag über das Thema „Marketing“. Marketing ist „Das Führen eines Unternehmens vom Markt her“. Es wurde die Entwicklung der Gesellschaft von der „Agrarischen Kultur“ bis zur „Wissensökonomie“ mit der parallel laufenden zunehmenden Individualisierung und Differenzierung dargestellt. Hiermit verbunden ist auch ein völlig verändertes Konsumverhalten, das sich nicht mehr nur um die Befriedigung alltäglicher Bedürfnisse, sondern immer mehr nach Statussymbolen und Trends richtet.

Der Markt spaltet sich immer weiter auf, wobei das mittlere Marktsegment gegenüber den Billigprodukten und den qualitativ hochwertigen Spitzenprodukten immer kleiner wird. Anhand einiger Beispiele wurde die Positionierung bestimmter Produkte am Markt dargestellt. Das Thema „GLL und Öffentlichkeitsarbeit“, war dann die Überleitung zu den folgenden Gruppenarbeiten:

- einem Dritten in komprimierter und verständlicher Form die Aufgaben der GLL sowie die eigene Arbeit darzulegen,

- den Eingangs- und Auskunftsbereich einer GLL zu planen,
- einen Tag der offenen Tür zu planen,
- einen Messestand zu gestalten.

Anschließend wurden die Ergebnisse vorgestellt und ausgewertet.



Im letzten Vortrag des ersten Tages berichtete **Prof. Klaus Kertscher** über „Präsentationstechniken“. Er erläuterte verschiedene Methoden der Präsentation, Organisation und Visualisierung. Er wies auf wichtige Spielregeln in den Verhaltensweisen in Bezug auf Rhetorik und Körpersprache hin.

Der zweite Tag wurde mit einem Vortrag von **Prof. Klaus Kertscher** über „Öffentlichkeitsarbeit“ begonnen. Eine Definition für Öffentlichkeitsarbeit nach Oeckl Albert ist „das bewusst geplante und dauerhafte Bemühen, gegenseitiges Verständnis und Vertrauen in der Öffentlichkeit aufzubauen und zu pflegen“. Wichtig ist: „Öffentlichkeitsarbeit ist eine faire Sachinformation und keine Werbung.“ Es wurde auch die interne Öffentlichkeitsarbeit angesprochen und als sehr wichtig empfunden. Personal ist

über „Firmenentscheidungen“ frühzeitig und direkt zu informieren. Es darf nicht passieren, dass Mitarbeiter Entscheidungen verspätet oder sogar über Medien oder Kunden erfahren. Pflichten bei der Öffentlichkeitsarbeit sind Wahrheit, Ausgewogenheit und Fairness. Weiterhin wurden ein Leitfaden für die Erstellung von Pressemitteilungen vorgestellt und Hinweise auf mögliche Anlässe für eine Pressemitteilung gegeben.

**Doris Kleinwächter (GLL Sulingen)** hielt anschließend einen Vortrag über „Marketing und Öffentlichkeitsarbeit in den GLL“. Sie berichtete mit Hilfe anschaulicher Präsentationen über Messeauftritte, Gewerbeschauen, Stände beim Tag der Niedersachsen sowie Ständen beim Tag der offenen Tür und ging auf die Bedeutung der Ausstattung dieser Stände ein. Es wurde zudem die Uniform eines Landvermessers gezeigt, die auf Ständen immer ein „Hingucker“ ist. Die Uniform gehört dem Land Niedersachsen und kann innerhalb der VKV für Zwecke der Öffentlichkeitsarbeit ausgeliehen werden. Doris Kleinwächter wies auf die Wichtigkeit der einheitlichen Präsentation der Druckwerke der VKV hin und stellte ein einheitliches Layout für Flyer vor. Sie zeigte noch Zeitungsberichte, jeweils mit Fotos über verschiedenste öffentlichkeitswirksame Anlässe bei den GLL. Das Marketing nach innen verband Kleinwächter u. a. mit angemessener Kleidung der Bediensteten.

**Stefanie Kreitlow (Landesbetrieb LGN)** berichtete anschließend über „Marketing, Präsentation und Öffentlichkeitsarbeit bei der LGN“. Der Bereich 24 „Geodateninfrastruktur“ des Landesbetriebes LGN ist u. a. für Geodatenmanagement, Marketing und Vertrieb zuständig. Stefanie Kreitlow erläuterte die Marketingmaßnahmen des Landesbetriebes. Neue Wege zur Bereitstellung von Geodaten prägen das zukünftige Marketing. Auf einer Ausstellung konnten die Internetpräsentationen der VKV unter Marketing-Gesichtspunkten getestet werden. Das Layout der Internetseiten wurde als gut eingestuft. Stefanie Kreitlow gab einen Ausblick auf geplante Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit des Landesbetriebes LGN.

Zum Abschluss hielt **Reinhard Wacker (GLL Osnabrück)** einen Vortrag zum Thema „Internet und Intranet in der VKV“. Reinhard Wacker ging kurz auf die geschichtliche Entwicklung mit Änderung der Internetadressen ein. Er erläuterte den allgemeinen Aufbau der Seiten, die Navigation und die Internetshops. Das Internet wird von Internet-Chefredakteuren/Redakteuren erstellt und verwaltet. Fachlich verantwortliche Chefredakteure sind für die Gesamtpäsentation eines Hauptnavigationspunktes zuständig. Jeder Artikel muss von ihnen freigegeben werden. Regelmäßige Redaktionskonferenzen unterstützen eine gute Zusammenarbeit. Intranet-Chefredakteure/Redakteure sind in jeder GLL benannt worden.

Die Fortbildungsveranstaltung, vor allem der Vortrag von Andreas Bauer, wurde von den Teilnehmern insgesamt als gelungen beurteilt.

*Alle Vorträge dieser Fortbildungsveranstaltung können im Intranet der VKV nachgelesen werden.*

## Erfassung und Führung von Geobasisdaten

– Fortbildungsveranstaltung Nr. 2/2008 der VKV am 20./21. und 28./29. Mai 2008 in Peine und Westerstede –

### Von Hendrik Schröder

Im Mai 2008 fanden in Peine und Westerstede zweitägige Fortbildungen zum Thema „Erfassung und Führung von Geobasisdaten“ unter der Leitung von **Helmut Meyer (GLL Sulingen)** statt.

Der einleitende Vortrag von **Karl-Heinz Bertram (MI)** über **„Aktuelle Entwicklungen im Vermessungswesen“** gab zunächst einen Überblick über die rechtlichen Grundlagen und die Steuerungsinstrumente der Vermessungs- und Katasterverwaltung (VKV). In einer Präsentation stellte Karl-Heinz Bertram die verschiedenen Steuerungsebenen zwischen dem Landtag und MF/ MI bzw. MI und den GLL sowie dem Landesbetrieb LGN dar. Zielvereinbarungen sind Steuerungsinstrumente, die das Einhalten und Erreichen von Vorgaben nachweisbar oder widerlegbar machen (Einhalten von Bearbeitungszeiten, Aktualität des Gebäudenachweises, Überprüfung der tatsächlichen Nutzung, etc.). Anschließend ging Karl-Heinz Bertram auf die Aufgabenschwerpunkte der VKV ein. Es wurde deutlich, dass Amtsleistungen unter dem Gesichtspunkt der Qualitätssicherung sowie der Gewährleistungen durch die „Amtlichkeit“ neu definiert werden und eine weitere Verlagerung

von Marktleistungen zu Amtsleistungen erfolgt. Neue Herausforderungen werden an die VKV durch INSPIRE (Infrastructure for Spatial Information in Europe) gestellt. INSPIRE ist eine Richtlinie des europäischen Parlamentes, die die verschiedenen Institutionen auffordert, eine gemeinsame Geodateninfrastruktur zu schaffen, auf deren Basis dann der Datenaustausch zwischen dem Land und den Kommunen stattfinden kann. Abschließend hob Karl-Heinz Bertram hervor, dass sich die GLL in der Verwaltungsmodernisierung bewährt haben und dadurch Synergie-Effekte erzeugt werden konnten. Diese positiven Veränderungen finden sowohl in der Öffentlichkeit als auch in der Politik Zustimmung.

Der zweite Vortrag von **Norbert Hösl (MI)** ging auf das **„Amtliche Grenzdokument“** ein. Nach den gesetzlichen Grundlagen zum Amtlichen Grenzdokument stellte Herr Hösl die verbindliche Form des Amtlichen Grenzdokumentes, wie sie in den Anlagen zu den Verwaltungsvorschriften zu Liegenschaftsvermessungen (LiegVermErl) zu finden sind, heraus. Anhand von Beispielen wurde gezeigt, wo und in welcher Form Streichungen im Dokument zulässig sind. Rege wurde über die Form der Anhörung und das Geraderichten von Grenzsteinen diskutiert. Am Ende seines Vortrages ging Norbert Hösl auf die schriftliche Rechtsbehelfsbelehrung, die Fertigungsaussage und die Behebung von Fehlern im Verwaltungsverfahren ein. Resümierend ist festzuhalten, dass eine Fertigungsaussage zwingend zum Amtlichen Grenzdokument gehört, eine schriftliche Bekanntgabe bei nicht stattgefundenener mündlicher Anhörung notwendig ist und nachträglich festgestellte Mängel behoben werden können. Der Beitrag ist in diesem Nachrichtenheft veröffentlicht.

Unter dem Thema **„SolumSTAR“** wurden die Kommunikationsbeziehungen zwischen Liegenschaftskataster, Grundbuch und Landentwicklung erläutert. Hier stellte **Helmut Lippmann (MI)** die technische Entwicklung in der Zusammenarbeit der drei Verwaltungen (VKV, Niedersächsische Verwaltung für Landentwicklung und Grundbuchamt) dar. In einer Zusammenstellung wurden die mitteilungspflichtigen Veränderungen für den Datenaustausch zwischen Grundbuchamt und Katasteramt aufgeführt. Darüber hinaus erläuterte Helmut Lippmann die Fachkomponenten für die Kommunikationsbeziehungen zwischen den beteiligten Verwaltungen. Der Umstieg vom Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) zum Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) zeigt auch hier seine Auswirkungen. In einer Gegenüberstellung des Ist-Zustandes mit dem Zielkonzept wurde sehr deutlich, wie komplex die Datenströme zwischen den verschiedenen Fachdaten sind und welche Auswirkungen der Umstieg auf ALKIS haben wird. Das Zielkonzept sieht für ein ökonomisches Zusammenwirken der beteiligten Stellen eine redundanzfreie Datenhaltung vor.

Nach dem Mittagessen stellte **Dr. Volko Wöhler (Oberfinanzdirektion Hannover)** die **„Bodenschätzung und Tatsächliche Nutzung in der Zusammenarbeit zwischen der Finanzamt und VKV“** vor. In seinem Vortrag ging er zu Beginn auf die Entstehung und die gesetzlichen Grundlagen der Bodenschätzung ein. Beispielhaft wurden Aufbau des Acker-schätzungsrahmens und Ableitung der Bodenklasse erläutert. Exemplarisch stellte er auch die Veränderungen von Zustandsstufen bzw. Profilentwicklungen bei Schwarzerden vor. Eine Nachschätzung der landwirtschaftlichen

Flächen, die seit 1934 erfasst werden, ist notwendig, da durch mechanische Veränderungen der Bodenstruktur (z. B. Pflügen, Entwässerung) die Zustandsstufe verbessert werden kann. Wie wertvoll eine aktuelle und einheitliche Bodenschätzung sein kann, zeigt sich im Besonderen bei der Einleitung und Durchführung von Flurbereinigungen, wo die Landwirte wertgleich abgefunden werden. Eine enge Verzahnung von Kataster- und Finanzverwaltung gibt es bei der Erfassung und Führung der tatsächlichen Nutzung (TN). Aus der Tatsache, dass die Amtsbezirke der GLL mit denen der Finanzämter nicht deckungsgleich sind, aber trotzdem eine einheitliche und eindeutige Einheitsbewertung garantiert werden soll, folgt, dass bei der Erfassung der TN keine „Kundenwünsche“ berücksichtigt werden können. Wie unterschiedliche Betrachter einzelne Situationen bewerten, wurde am Beispiel einer Luftaufnahme eines Bauernhofes mit Altenteilwohnhaus und gewerblicher Biogasanlage gezeigt. Beide Verwaltungen arbeiten bei der Erfassung und Führung der TN (Schlüssel 21) und der gesetzlichen Klassifizierung (Schlüssel 32) eng zusammen.

Der erste Tag wurde mit dem Vortrag von **Dr. Helmut Wissel (GLL Osnabrück)** über den „Einsatz eines mobilen GPS bei der Erfassung und Auswertung der TN und Bodennutzung“ abgeschlossen. Fehlersituationen in der Anfangsphase wurden in Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Oldenburg weitestgehend behoben. Es zeigte sich, dass die Genauigkeiten in Abhängigkeit zur Referenzstation und der Wahl von Echtzeit

oder Postprocessing-Auswertung zwischen 0,2 und 0,8m liegen. Angesichts der zu erreichenden Genauigkeiten bieten sich verschiedene Anwendungsbereiche in der VKV. Natürlich hat auch dieses System seine Leistungsgrenzen. Bei der Aufmessung von Waldwegen und Waldgrenzen wirken sich Abschattungen und Multipath-Effekte, wie auch bei der klassischen GPS-Messung, negativ aus. Trotz alledem ist dieses Messsystem für Aufgaben mit niedriger Genauigkeitsanforderung sehr interessant und dürfte auch dank seiner grafischen Oberfläche Einsatz bei der Erfassung der TN und der Topographie finden.

Der zweite Tag begann mit zwei Vorträgen zur Erfassung von „Gebäuden“ im Liegenschaftskataster. Dieses Thema erfährt fachintern, aber auch in den Medien Beachtung. Am Beispiel einer Fernsehreportage von „WISO“ (3. März 2008) wurde das Vorgehen eines hessischen Katasteramtes bei einer Aufforderung zur gebührenpflichtigen Gebäudevermessung für ein ca. 15-20 Jahre altes Gebäude dargestellt. Nach diesem kurzen Filmausschnitt ging **Katrin Kröner (GLL Otterndorf)** auf die bestehenden rechtlichen Grundlagen und die im Entwurf ergänzenden Regelungen ein. Anhand vieler Beispielfotos wurde den Teilnehmern dargelegt, welche Gebäude (z. B. Gartenhäuser über 20m<sup>2</sup>) künftig in der Liegenschaftskarte darzustellen sind. Der Aktualität des Gebäudebestandes im Liegenschaftskataster wird eine besondere Bedeutung beigemessen. Wie diese erreicht werden kann, zeigte Katrin Kröner am Beispiel der GLL Otterndorf. Zum Abschluss ihres Vortrages ging Katrin Kröner auf die Bundeswehrliegenschaften ein. Auch Gebäude der Bundeswehr sind einmessungspflichtig und, soweit nicht die militärische Sicherheit gefährdet ist, im Liegenschaftskataster nachzuweisen.

Im zweiten Vortrag zum Thema „Gebäude“ ging **Silke Franke (GLL Sulingen)** neben verschiedenen Messverfahren auch auf die Grundsätze für Gebäudevermessungen, wie dem regelmäßigen Kalibrieren von Geräten und der Anwendung von wirtschaftlichen Verfahren ein. In einigen Beispielen stellte sie die verschiedenen Anschlussmöglichkeiten mit und ohne Anschlusspunkte sowie die Folgen für die Lagezuverlässigkeit und -genauigkeit der aufgenommenen Gebäudeecken dar. Anhand von Gebäudevermessungsbeispielen wurde im Plenum über die Vor- und Nachteile der verschiedenen Verfahren diskutiert sowie die Fehler erörtert und aufgezeigt.

Die „Rechtsfolgen von Fehlerberichtigungen im Liegenschaftskataster“ zeigte **Anja Diers (GLL Cloppenburg)** den Teilnehmern an zwei realen Fällen aus der Praxis auf. Im ersten Fall ging es um einen Widerspruch zwischen der Flächendarstellung in der Liegenschaftskarte und der amtlichen Fläche im Liegenschaftsbuch. Anja Diers gelang es, die Teilnehmer der Veranstaltung in ihre Überlegungen zur Berichtigung des Widerspruchs im Liegenschaftskataster einzubeziehen. Im zweiten Fall ging es um die Bereinigung eines Zeichenfehlers. Hier forderte ein Rechtsanwalt die Erstattung für gerichtliche und außergerichtliche Kosten, die aufgrund eines fehlerhaften Kartenauszugs entstanden sind. Auch dieser Fall war in der Begründung der Klageabweisung von Seiten des Gerichtes spannend und interessant. Der Beitrag ist in diesem Nachrichtenheft veröffentlicht.

Unter der Überschrift „**Haftungsrecht**“ stellte **Jens Meyerhoff (GLL Oldenburg)** den Teilnehmern die gesetzlichen Regelungen und sich mögliche ergebende Folgen vor, sofern Vorschriften nicht beachtet werden. Im Außendienst kann man in Verkehrsunfälle mit Dienstkraftfahrzeugen, eine mangelhafte Abspernung einer Messstelle oder andere Unfälle verwickelt sein. Welche amts- bzw. verwaltungstechnischen Fragen dann auf den Bediensteten zukommen können, wurde anhand von Begriffen wie Vorsatz, grober und leichter Fahrlässigkeit, Haftverlagerung auf den Staat und Schadensersatzpflicht erörtert. Als Resümee kann festgehalten werden, dass eine Unterscheidung nach grober oder leichter Fahrlässigkeit für den Betroffenen von entscheidender Bedeutung ist. Nur bei leichter Fahrlässigkeit, wie z.B. Missgeschicken, leichten Rangierunfällen oder Fehlverhalten bei besonderer Eilbedürftigkeit, wird der Betroffene nicht in Regress genommen. Als Beispiele für grobe Fahrlässigkeit sind hier z. B. Nichtbeachten von Verkehrszeichen, Falschbetankung oder das Führen eines Kfz im Zustand der Fahrunfähigkeit zu nennen.

Zum Abschluss der Fortbildung stellte **Dagmar Wiese (GLL Northeim)** die „**Qualitätsverbesserung der Liegenschaftskarte**“ mit dem Programmsystem „SYSTRA“ vor. In den Richtlinien für die Einrichtung der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) wird eine 2. Realisierungsstufe durch die Neueinrichtung der Liegenschaftskarte und die anschließende integrierte Führung von Punktdaten und Grundrissdaten gefordert. Diese Neueinrichtung kann bei einer ausreichenden Zahl von Grenz- und Gebäudepunkten annähernd durch Homogenisierungsprogramme erfolgen. Ein solches Programm ist SYSTRA, bei dem Bedingungen, wie Geradlinigkeiten, Rechtwinkeligkeiten, Parallelitäten und Kreiskontinuitäten vorgegeben werden können. Dagmar Wiese zeigte, wie SYSTRA in der GLL Northeim für die Qualitätsverbesserung der Liegenschaftskarte eingesetzt wird. Die Qualitätsverbesserung der Liegenschaftskarte ist bedarfs- und kundenorientiert durchzuführen. Als Ergebnis fasste Dagmar Wiese ihre Erfahrungen dahingehend zusammen, dass u. a. komplexes Katasterwissen vorausgesetzt wird. Ein besonders wirtschaftlicher Einsatz ist dank der großflächigen Transformationen in Feldlagen möglich und führt zu einer schnellen Fortführung aller Folien der ALK.

Die zwei Fortbildungstage, die Einblicke in so unterschiedliche Themengebiete ermöglicht wurden sowie ausreichend Zeit für den Austausch untereinander in den Pausen, waren rundum gelungen und wurden durch die hervorragende Unterkunft und Verpflegung unterstützt. Das Fortführen einer ähnlichen Veranstaltung mit leicht wechselnden oder mit aktualisierten Themen ist sicherlich gut geeignet, dass auch andere Teilnehmern von diesem Angebot, Einblicke in Themen- und Aufgabengebiete der VKV zu bekommen, profitieren.

*Alle Vorträge dieser Fortbildungsveranstaltung können im Intranet der VKV nachgelesen werden.*

## Information

### Wechsel an der Spitze der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Hameln

Ministerialrat Wolfgang Draken führte am 25.06.2007 in Hameln Ltd. Vermessungsdirektor Dr. Claus Uhde als neuen Leiter der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln in sein neues Amt ein. Vertreter aus den „fünf Häusern“ der GLL in Alfeld, Hameln, Hildesheim, Holzminden und Rinteln waren zur Amtseinführung angereist. Wolfgang Draken hieß Dr. Claus Uhde in der GLL Hameln herzlich willkommen, die sich nach seinen Worten heute als „bürgernaher und kundenorientierter Dienstleister“ versteht und wünschte ihm viel Erfolg und der GLL Hameln eine gute Zukunft.

Dr. Claus Uhde lobte in seiner Antrittsrede seine „kompetente Mannschaft, die die Strukturreform der letzten Jahre, auch mit dem Personalabbau, mitgetragen habe“. Er hob folgende Arbeitsschwerpunkte hervor: den Einsatz von AFIS, ALKIS und ATKIS, die Gestaltung der Geobasisdaten, den Prozess der Aufgabenverlagerung auf die ÖbVI, die aktive Mitarbeit im Geodatenmanagement, die Anpassung der amtlichen Grundstückswertermittlung an künftige Markterwartungen und die Ausgestaltung der Bereiche Budgetierung, Kosten- und Leistungsrechnung, Zielvereinbarung und Controlling. Dr. Claus Uhde betonte, dass er sich auf die fachlichen Aufgaben und die Zusammenarbeit mit allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern freue.

Klaus-Dieter Zeisberger, Vorsitzender des Gesamtpersonalrates, hob hervor „Veränderungen der Aufgaben und Organisationsstrukturen als Chance zu verstehen“.

Dr. Claus Uhde, Jahrgang 1947, ist verheiratet und Vater von drei Kindern. Er studierte an der Universität Hannover und beendete die Ausbildung nach der Referendarzeit im damaligen Regierungsbezirk Hildesheim 1975 mit der Großen Staatsprüfung. Direkt im Anschluß daran begann er seinen Berufsweg in der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. Dieser führte ihn in der ersten Phase zu den Katasterämtern nach Göttingen, Northeim, Osterode und Rinteln. In diese Zeit fällt auch die Abordnung an die Universität Hannover und die Promotion zum Dr.-Ingenieur in 1982.

In der Folge war Dr. Claus Uhde als Behördenleiter beim Katasteramt Hameln und mit wechselnden Aufgaben als Dezernent bei der Bezirksregierung Hannover tätig. Seine fachlichen Schwerpunkte liegen noch immer im Bereich Liegenschaftskataster und in der Grundstückswertermittlung. Er war in verantwortlichen Funktionen tätig, so u. a. als Leiter einer Expertengruppe der AdV beim Aufbau von ALKIS und als Vorsitzendes Mitglied des Oberen Gutachterausschusses für den Bereich des Regierungsbezirks Hannover. Mit der Auflösung der Bezirksregierungen im Rahmen der Verwaltungsmodernisierung wechselte er 2005 als Referatsleiter in das Ministerium für Inneres, Sport und Integration.

*Dr. Friedrich Kohlenberg*



v. l.: Klaus-Dieter Zeisberger, Dr. Claus Uhde, Wolfgang Draken

### Wechsel der Leitung der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Wolfsburg

Nach mehr als 40 Dienstjahren wurde Ltd. Vermessungsdirektor Wolfgang Bunjes am 23.01.2008 nach Vollendung seines 65. Lebensjahrs in den Ruhestand verabschiedet. In einer Feierstunde im Saal des Gewerkschaftshauses in Wolfsburg zeigte Innenstaatssekretär Wolfgang Meyerding in seiner Rede den zahlreichen Gästen und Behördenangehörigen den beruflichen Werdegang des scheidenden Behördenleiters der GLL Wolfsburg auf.

Seinen Weg zum Vermessungsberuf fand Wolfgang Bunjes bereits im Alter von 15 Jahren als er nach dem Schulabschluss eine Lehre zum Vermessungstechniker begann. Nach dem erfolgreichen Abschluss der Ausbildung strebte er sogleich nach weiteren Zielen. Dem Besuch der Fachoberschule schloss sich ein Studium an der FH in Oldenburg und darauf aufbauend schließlich das Studium der Geodäsie an der Universität Hannover an. Nach der Großen Staatsprüfung folgte 1975 nahtlos der Eintritt in den Dienst der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. Die ersten zehn Jahre seiner Dienstzeit war Wolfgang Bunjes im Katasteramt Osnabrück als Abteilungsleiter 2 mit Aufgaben aus den Fachbereichen Wertermittlung, Bodenordnung und Neueinrichtung des Liegenschaftskatasters betraut. Hierzu zählten auch der Vorsitz im Gutachterausschuss und die Arbeit in verschiedenen Umlegungsausschüssen.

1985 wurde er an die Bezirksregierung Braunschweig versetzt. Dort nahm er die Funktion als Dezernent für Wertermittlung, Bodenordnung und Liegenschaftsvermessungen sowie den Vorsitz des Oberen Gutachterausschusses wahr. Neben den alltäglichen Arbeiten beschäftigte er sich intensiv mit Wirtschaftlichkeitsfragen sowie den Neuen Steuerungsinstrumenten und begleitete die Verwaltungsreform 1996. In dieser Zeit war er Mitautor des Buches „Liegenschaftskataster im Bereich des Regierungsbezirks Braunschweig“.

Im Jahr 2001 wurde Wolfgang Bunjes mit der Leitung der Vermessungs- und Katasterbehörde Südostheide in Uelzen betraut. Vier Jahre später wurde er Leiter der mit der Verwaltungsmodernisierung 2005 neu gebildeten Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Wolfsburg, zu der die Katasterämter Celle, Gifhorn, Helmstedt sowie der Behördensitz Wolfsburg mit insgesamt 165 Beschäftigten zählen.

Unter Einbeziehung seiner Ausbildungs- und Studienjahre kann Wolfgang Bunjes auf insgesamt 50 erfolgreiche Jahre „Vermessungsleben“ zurückblicken. Mögen nun diesen Jahrzehnten des aktiven Berufslebens glückliche Jahrzehnte des aktiven Ruhestandes bei weiterhin bester Gesundheit folgen.

Im Anschluss an die Verabschiedung von Wolfgang Bunjes in den Ruhestand wurde Vermessungsdirektor Dieter Stündl durch den Staatssekretär Wolfgang Meyerding als neuer Leiter der GLL Wolfsburg in sein Amt eingeführt.

Dieter Stündl war zuletzt stellvertretender Behördenleiter und koordinierender Dezernatsleiter 5 für die Bereiche Liegenschaftskataster und Vermessung in der GLL Hameln. Sein Studium hat er an der Technischen Universität Hannover absolviert. Nach der Referendarausbildung war er im Katasteramt Hannover zunächst mit Sonderprojekten der Behördenleitung betraut. Hierzu zählte z. B. die Betreuung ausländischer Delegationen. 1992 wechselte Dieter Stündl in die Abteilung B – Landesvermessung – des damaligen Landesverwaltungsamtes. Hier war er als Dezernent für Programmentwicklungen für dezentrale DV-Anwendungen zuständig. 1994 ging er als Abteilungsleiter für den Bereich Liegenschaftskataster und danach als Dezernatsleiter für die Bereiche Bodenordnung und Wertermittlung wieder zum Katasteramt Hannover. 2005 begann er schließlich seine Tätigkeit in der GLL Hameln.

Dieter Stündl war ehrenamtliches Mitglied in kommunalen Umlegungsausschüssen und Vorsitzender verschiedener Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Darüber hinaus war er von 2002 bis 2006 als Berater in dem europäischen Hilfsprogramm PHARE („Poland and Hungary: Aid for Restructuring of the Economies“) tätig.

Mit dem Rüstzeug dieser vielfältigen Erfahrungen übernimmt Dieter Stündl nun die Leitung der GLL Wolfsburg. Viel Erfolg bei dieser anspruchsvollen Aufgabe.

*Bernd Schulte*



v. l. : Innenstaatssekretär W. Meyerding, D. Stündl, W. Bunjes



# Buchbesprechungen

Das Thema „**Geoinformationen für die Küstenzone**“ wird von den Herausgebern Traub und Kohlus in zwei Büchern aus dem Verlag Wichmann aufbereitet. Der Band „GIS im Küstenzonenmanagement“ datiert aus dem Juni 2006 und der Band „Geoinformationen für die Küstenzone“ fasst die Vorträge des ersten Hamburger Symposiums zur Küstenzone aus dem November 2006 zusammen.

Beide Bände werden im Folgenden näher beschrieben.

## GIS im Küstenzonenmanagement

von Karl-Peter Traub und Jörn Kohlus (Hrsg.)

1. Auflage 2006

320 Seiten, kartoniert, 46,- €

ISBN-10: 3-87907-438-0,

ISBN-13: 978-3-87907-438-9

Herbert Wichmann Verlag, Hüthig

GmbH & Co. KG, Heidelberg

[www.huethig.de](http://www.huethig.de)



## „Geoinformationen für die Küstenzone – Grundlagen und Anwendungen“:

Der vorliegende Band thematisiert die Nutzung von Geoinformationen schwerpunktmäßig anhand von Beispielen aus dem Bereich der deutschen Nord- und Ostseeküste. Der Stoff wird in vier Abschnitte gegliedert. Zu jedem Abschnitt werden von den Herausgebern und zahlreichen weiteren Autoren rund zehneinseitige Abhandlungen zu einzelnen Aspekten aus dem jeweiligen Forschungs- und Arbeitsbereich abgedruckt. Nach der Einleitung mit rund 35 Seiten und vier Beiträgen folgen jeweils gleichberechtigt die Abschnitte **Grundlagen** und **Infrastruktur** mit jeweils circa 80 Seiten. Den Schwerpunkt bildet der letzte Abschnitt unter dem Titel **Anwendungen** und **Beispiele** mit 110 Seiten und 12 Beiträgen.

Der Begriff **integriertes Küstenzonenmanagement (IKZM)** charakterisiert den Inhalt und die Vielfalt dieses Buches. Es geht um einen Prozess, durch den das nachhaltige Küstenzonenmanagement gefördert wird. Es soll langfristig ein Gleichgewicht hergestellt werden zwischen den Vorteilen der wirtschaftlichen Entwicklung, der Nutzung der Küstenregion durch den Menschen, der Wiederherstellung der Küstengebiete und der Minimierung der Verluste an menschlichen Leben und Eigentum entlang der Küste. Mit dieser Definition werden bereits die vielfältigen Aspekte des IKZM angeschnitten.

Zuerst werden die aktuellen, globalen Ereignisse und Entwicklungen wie die Tsunamikatastrophe, Hurrikane, der Meeresspiegelanstieg und der Klimawandel allgemein und ihre besonderen Auswirkungen und Relevanz für die Küstenregion verdeutlicht.

In den **Grundlagen** werden Geoinformationssysteme allgemein vorgestellt, Geodienste erläutert, land- und seeseitige Geobasisdaten vorgestellt sowie die Eignung der Daten der Fernerkundung und Radarfernerkundung untersucht.

Im Abschnitt **Infrastruktur** werden einerseits die in der Küstenregion tätigen Verbände, Ansprechpartner und Netzwerke beschrieben. Andererseits werden umfassende Entwicklungen wie die Geodateninfrastruktur (GDI) und das speziell für diesen Raum wichtige Metainformationssystem Nord- und Ostsee-Küsteninformationssystem (NOKIS) erläutert.

Die Anwendungen und Beispiele bieten ein Spiegelbild der vielfältigen Forschungsgebiete der Küstenregion. Bereits die Aufzählung der behandelten Themenfelder verdeutlicht dies: Das Nautisch-Hydrographische Informationssystem (NAUTHIS) – Untersuchung der Küstengeomorphologie – IKZM und Tourismus – Robbenruheplätze- Sturmflutschadensschätzung – Risikoanalyse – Halligenkataster.

Ein umfassendes Autorenverzeichnis mit Institution, Kontaktangaben und Homepage ermöglicht die gezielte Nachforschung im Umfeld der Autoren.

Ein dreizehnseitiges Sachwörterverzeichnis erleichtert die Arbeit mit den vielfältigen Themen und erleichtert die Recherche.

Die Herausgeber haben mit dem vorliegenden Buch für den **Bereich der deutschen Nord- und Ostseeküste** einen **aktuellen Zugang** zu den unterschiedlichen Aufgaben und Forschungsgebieten mit ihren beteiligten Institutionen und Personen geschaffen. Durch die Kürze der einzelnen Beiträge beschränken sich diese auf wesentliche und gut zusammengefasste Ergebnisse. Mit den umfangreichen Literaturangaben am Ende eines jeden Artikels wird die Möglichkeit zum vertieften Studium des Themas eröffnet.

Als Zielgruppe werden Studierende, Lehrende, Forschende, Verantwortliche in Politik und Verwaltung, Projektmanager und weitere im Vorwort genannt.

Das Thema Geoinformationssysteme bedingt vielfach eine Visualisierung von Sachverhalten. Daher werden die meisten Beiträge mit Graphiken, Screenshots aus GIS-Programmen und weiteren Abbildungen erläutert. Leider werden die häufig anspruchsvollen Graphiken nur verkleinert und unbunt wiedergegeben. Damit verlieren viele Abbildungen ihre ursprüngliche Aussagekraft. Das Preis-Leistungs-Verhältnis des ansonsten informativen Werkes verschlechtert sich dadurch.

### Geoinformationen für die Küstenzone. Beiträge des 1. Hamburger Symposiums zur Küstenzone

von Karl-Peter Traub und Jörn Kohlus (Hrsg.)

2007  
228 Seiten, kartoniert, 40,- €  
ISBN 978-3-87907-457-0  
Herbert Wichmann Verlag, Hüthig  
GmbH & Co. KG, Heidelberg  
[www.huethig.de](http://www.huethig.de)



Der Band „**Geoinformationen für die Küstenzone**“ fasst die **Vorträge des ersten Hamburger Symposiums zur Küstenzone** vom 28. und 29. November 2006 in Hamburg zusammen.

Nachdem mit dem Band zum Thema „GIS im Küstenzonenmanagement“ ein erstes Forum gegeben wurde, konnte darauf aufbauend in Hamburg ein entsprechendes Symposium abgehalten werden. Die Vorträge fasst dieser Band in vier Themenblöcken mit jeweils vier bis sechs Beiträgen gegliedert auf rund 230 Seiten zusammen.

Im ersten Themenblock **Gewinnung räumlicher Daten** stehen die Nutzung von Daten der Fernerkundung wie Radardaten zur Vermessung von Oberflächenströmungen, satelliten- und flugzeuggestützte Daten zur Biotopkartierung sowie Spektrometerdaten zur Ableitung von Wasserinhaltsstoffen im Zusammenhang der europäischen Wasserrahmenrichtlinie im Fokus. Hervorzuheben ist auch ein Beitrag aus der eigenen Fachverwaltung von Herrn Andreas Jeschke zur Modellierung küstenrelevanter Objekte in ALKIS.

Die **Verarbeitung von Geoinformationen für Planung, Management und Überwachung** beleuchtet im zweiten Abschnitt Zustandsindikatoren und räumliche Analysen der Siedlung und des Verkehrs, den Vorsorgeplan Schadstoffunfallbekämpfung, Aspekte des flächenhaften Küstenschutzes und die Eisbedeckung der Nord- und Ostsee.

Unter der Überschrift **Küsteninformationssysteme** erhält das Nordsee-Ostsee-Küsteninformationssystem (NOKIS) als umfassendes Metainformationssystem einen herausragenden Stellenwert. Die Inhalte, Betreiber und Dienste werden näher erläutert. Die Bereitstellung präziser Höhendaten veranschaulichen Alexander Schenk und Dr. Cord-Hinrich Jahn aus dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen. Sowohl die zeitliche Entwicklung der Höheninformationssysteme für den Nordseeküstenbereich und ein Überblick über die Höhennetze werden kompakt dargestellt. Im Zusammenhang mit dem Continental Shelf Information System (CONTIS) werden die

vielfältigen Nutzungen im betrachteten Bereich genannt und mit Mengen belegt: Schifffahrtswege (jährlich 270.000 Schiffsbewegungen in der Nordsee), Ankerplätze und Häfen (50 wichtige Nordseehäfen), Reeden, Rohrleitungen und Seekabel (50.000 km Pipelines und Seekabel), Abbauflächen, militärische Übungsgebiete, Offshorewindparks und nicht zuletzt Schutzgebiete und Nationalparks.

Im letzten Themenbereich werden zu **Neuen Entwicklungen und Technologien** sowohl Entwicklungen aus der Geodateninfrastruktur (GDI) wie Gazetteer-Dienste mit ihren besonderen Herausforderungen beweglicher Orte einerseits und Standardisierungsaktivitäten der GDI-DE am Beispiel der Bauleitplanung andererseits vorgestellt. Daneben werden auch präzise Positionsbestimmungen mit GPS erläutert. Zusätzlich wird die Umstellung der Tiefenangaben in der Hydrographie von Seekartennull (SKN) auf die lowest Astronomical tide (LAT) zum 1.5.2006 beschrieben.

Die räumliche Landschaftsmo- dellierung (3D) mit ihrem zeitlichen Verhalten (4D) und daraus abzuleitenden Darstellungen bildet einen weiteren Einblick in aktuelle Techniken der Visualisierung. Die Beschreibung der Habitatwahl ausgewählter Seevogelarten im Zusammenhang mit Windenergieanlagen bietet einen Einblick in die Methoden der Datenerfassung und Aufbereitung. Abschließend werden erstaunliche Ergebnisse der Veränderung Deutschlands berühmtester Nordseeinsel Sylt anhand von bis zu 80 Jahre alten Luftbildern aufgedeckt.

Dieser zweite Band ist von Umfang und Art der Beiträge sowie den Literatur- und Autorenangaben genauso aufgebaut wie der zuerst besprochene Band. Obwohl von den 46 Autoren und Koautoren bereits dreizehn am ersten Band als Autoren beteiligt waren, werden entweder neue Themen erörtert oder anderer Aspekte aus dem Themenkomplex vertieft. Es herrscht kaum Redundanz in den beiden Bänden. Bemerkenswert erscheint die zeitliche Nähe, mit der hier Forschungsthemen auf einem Symposium vorgestellt und als Buch für den Leser greifbar sind.

Die beiden Bücher bieten in ihrer Gesamtheit einen sehr aktuellen Überblick über die Verwendung von Geoinformationen in der Küstenzone. Sie ergänzen sich zu einem Gesamtwerk und werden einzeln verwendet jeweils einen wichtigen Teil unberücksichtigt lassen. Der interessierte Leser findet die relevanten Anknüpfungspunkte zum vertiefenden Studium in diesen Werken.

Trotz aktueller Diskussion und Popularität der Themen Klimawandel, Meeresspiegelanstieg, Offshorewindparks, Jade-Weser-Port und Elbvertiefung handelt es sich nicht um eine populärwissenschaftliche Veröffentlichungen für ein breites Publikum. Für ein Fachpublikum im Umfeld Geoinformationen im Küstenbereich stellt es allerdings eine wichtige, fachspezifisch aufbereitete Zusammenschau der aktuellen Arbeitsschwerpunkte dar.

*Detlef Wehrmann*

**Wörterbuch Immobilienwirtschaft  
Real Estate Dictionary**  
*englisch-deutsch/deutsch-englisch*

von Schulte, Lee, Paul (Hrsg.)  
Gier, Evans

3. überarbeitete Auflage 2007  
756 Seiten, gebunden, 69,- €  
ISBN-10: 3980582450,  
ISBN-13: 978-3980582452  
Verlag Immobilien Zeitung Edition



Englisch ist schon seit vielen Jahren die Weltsprache. Sie gilt als am weitesten verbreitet und wird in vielen Ländern als erste Fremdsprache in den Schulen gelehrt. Ferner ist sie die offizielle Sprache der meisten internationalen Organisationen. Somit spielt die englische Sprache

auch in unserem Bereich eine große Rolle, vor allem für das Wertermittlungsverfahren und die automatisierte Kaufpreissammlung. Wie Sie sich denken können, enthalten gerade diese Themen spezielle Fachtermini und Vokabeln, die sich nicht mit dem normalen „Schulenglisch“ oder durch inhaltliches Herleiten übersetzen lassen. Um hier Licht ins Dunkel zu bringen und um eine verständliche und einheitliche Übersetzung solcher Fachbegriffe gewährleisten zu können, wurde dieses Wörterbuch „Immobilienwirtschaft“ zusammengestellt.

Das Wörterbuch „Immobilienwirtschaft“ ist ein geeignetes Werkzeug, um Vorträge, Handouts oder Broschüren zu übersetzen. Als Nachschlagewerk macht es sich u. a. im täglichen Gebrauch durchaus bewährt, denn im Gegensatz zu anderen allgemeinen Wörterbüchern findet man hier spezielle Begriffe im gewohnten Wörterbuchstil. So wird beispielsweise am nahe liegenden Begriff des „Sachwertes“, der „Sachwertmethode“ und der „Sachwertermittlung“ die gesamte Bandbreite von entsprechend verwendeten englischen Begriffen aufgeführt. Der „deutsche Wertermittler“ kann seine sprachlichen Unsicherheiten bei internationalen Berührungspunkten „über Bord werfen“, wenn er mit „term and reversion“, „sliding scale price“ oder „raw land“ konfrontiert werden sollte. Doch nicht nur die Wertermittlung kann aus dem aufgeführten Wortschatz ihren Nutzen ziehen. So seien u. a. die „Flurbereinigungsterminologie“, die „Umlegungs-“ und „Wohneigentumsbegriffe“ stellvertretend für all die Stichwörter und Synonyme aus dem beruflichen Alltag eines Vermessungsingenieurs genannt, die in diesem Wörterbuch der Immobilienwirtschaft auch in der englischen Berufswelt ausführlich dargelegt werden.

Prof. Dr. Schulte, Präsident der European Real Estate Society (ERES) und der International Real Estate Society (IRES), leitet seit 1992 als Geschäftsführer der Gesellschaft der European Business School (ebs) International University in Oestrich-Winkel. Weitere besondere Auszeichnungen sind seine Wahl zum Präsidenten der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif), sowie seine Ernennung zum Honorary Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (HonRICS).

Anthony Lee ist an der European Business School (ebs) International University Head of English und Vorsitzender des IMBUSCO (Institute for Multilingual Business Communication an der ebs e.V.). Seine enge Zusammenarbeit mit der ebs Immobilienakademie seit 1990 führte zu einer Reihe von Projekten im Bereich Management Communication und immobilienwirtschaftliche Fachsprache wie Übersetzungen, Intensivseminare und Sprachkurse geführt.

Die gebundene Ausgabe des Wörterbuchs umfasst mit ihren ca. 43.000 Einträge auf 756 Seiten neben dem Gebiet der Wertermittlung auch Einträge aus der Projektentwicklung, Raum- und Stadtplanung, Recht, Steuern, Finanzen und Rechnungswesen, Architektur, Bau, Investitionsrechnung, Unternehmensorganisation, Marketing, Volkswirtschaft, Einzelhandel sowie Technik und Handwerk.

*Martin Gottwald*

## Nachrichten

der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Nr. 1 · 58. Jahrgang  
Hannover, Oktober 2008

Schriftleitung:  
Wolfgang Draken,  
Niedersächsisches Ministerium für Inneres, Sport  
und Integration  
Lavesallee 6, 30169 Hannover

Sandra Rausch  
Niedersächsisches Ministerium für Inneres, Sport  
und Integration  
Lavesallee 6, 30169 Hannover  
Tel.: (05 11) 1 20 – 65 19, Fax: (05 11) 1 20 – 99 65 19  
E-Mail: sandra.rausch@mi.niedersachsen.de

Reinhard Dieck  
Niedersächsisches Ministerium für Inneres, Sport  
und Integration  
Lavesallee 6, 30169 Hannover  
Tel.: (05 11) 1 20 - 65 08, Fax: (05 11) 1 20 - 99 65 08  
E-Mail: reinhard.dieck@mi.niedersachsen.de

Herausgeber:  
Niedersächsisches Ministerium für Inneres, Sport  
und Integration  
Lavesallee 6, 30169 Hannover

Verlag, Druck und Vertrieb:  
Landesbetrieb Landesvermessung und  
Geobasisinformation Niedersachsen  
Podbielskistraße 331, 30659 Hannover

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

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

## Anschriften der Mitarbeiter

Peter Ache; GLL Oldenburg  
Stau 3, 26122 Oldenburg

Eva Cobet-Backenköhler; GLL Cloppenburg  
Wilke-Steding-Straße 5, 49661 Cloppenburg

Peter Diekhöfer; GLL Oldenburg  
Stau 3, 26122 Oldenburg

Anja Diers; GLL Cloppenburg  
Wilke-Steding-Straße 5, 49661 Cloppenburg

Martin Gottwald; GLL Braunschweig  
Wilhelmstraße 3, 38100 Braunschweig

Rene Gudat; Leibniz Universität Hannover  
Geodätisches Institut – Flächen- und Immobilien-  
management  
Nienburger Straße 1, 30167 Hannover

Norbert Hösl; MI  
Lavesallee 6, 30169 Hannover

René Käker; GLL Osnabrück  
Mercatorstraße 6, 49080 Osnabrück

Dieter Kertscher; GLL Braunschweig  
Wilhelmstraße 3, 38100 Braunschweig

Christiane Kiesel; GLL Hameln  
Falkestr. 11, 31785 Hameln

Dr. Friedrich Kohlenberg; GLL Hameln  
Falkestr. 11, 31785 Hameln

Katrin Kröner; GLL Otterndorf  
Am Großen Specken 7, 21762 Otterndorf

Siegmar Liebig; MI  
Lavesallee 6, 30169 Hannover

Karin Persitzky; GLL Braunschweig  
Wilhelmstraße 3, 38100 Braunschweig

Hendrik Schröder; GLL Sulingen  
Galtener Straße 16, 27232 Sulingen

Bernd Schulte; MI  
Lavesallee 6, 30169 Hannover

Prof. Dr. Winrich Voß; Leibniz Universität Hannover  
Geodätisches Institut – Flächen- und Immobilien-  
management  
Nienburger Straße 1, 30167 Hannover

Detlef Wehrmann; GLL Oldenburg  
Stau 3, 26122 Oldenburg

## Nachrichten

der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung

### Ansprechpartner für die NaVKV „vor Ort“

Prof. Klaus Kertscher  
GLL Osnabrück  
Mercatorstraße 4 u. 6, 49080 Osnabrück  
Tel.: (05 41) 5 03 – 2 00  
E-Mail: klaus.kertscher@gll-os.niedersachsen.de

Doris Kleinwächter  
GLL Sulingen  
Galtener Straße 16, 27232 Sulingen  
Tel.: (0 42 71) 8 01 – 1 15  
E-Mail: doris.kleinwaechter@gll-sul-niedersachsen.de

Stefanie Kreitlow  
Landesbetrieb LGN  
Podbielskistraße 331, 30659 Hannover  
Tel.: (05 11) 646 09 – 4 61  
E-Mail: stefanie.kreitlow@lgn.niedersachsen.de

Joachim Roemer  
GLL Lüneburg  
Adolph-Kolping-Straße 12, 21337 Lüneburg  
Tel.: (0 41 31) 85 45 – 2 11  
E-Mail: joachim.roemer@gll-lg.niedersachsen.de

Dr. Volker Stegelmann  
GLL Braunschweig  
Wilhelmstraße 3, 38100 Braunschweig  
Tel.: (05 31) 4 84 – 20 40  
E-Mail: volker.stegelmann@gll-bs.niedersachsen.de

### Hinweise zur Gestaltung und Form von Beiträgen

Beiträge für die NaVKV werden von der Schriftleitung bis zum Ersten des ersten Quartalsmonats auf CD-ROM mit einem Ausdruck oder per E-Mail von [bettina.kornetzky@mi.niedersachsen.de](mailto:bettina.kornetzky@mi.niedersachsen.de) angenommen. 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 oder JPG) abzugeben; in dem Text sind dazu die entsprechenden Stellen mit dem Datei- oder Abbildungsnamen z. B. (Autor001.tif) in rot und zentriert zu markieren. Bitte beachten: keine Absatznummerierungen vornehmen, Textuntergliederungen werden durch Schriftfarbe und Schriftschnitt unterschieden. Dateien, die für die Versendung per E-Mail oder CD-ROM komprimiert werden, sind im Format ZIP zu versenden.