



Nachrichten

der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Nachrichten
der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

- | | |
|---|---|
| Wolfgang Draken, Siegmar Liebig,
Sandra Rausch, Rolf Ueberholz, Stefan Willgalis | Liegenschaftskataster, quo vadis? |
| Dieter Kertscher, Siegmar Liebig, Thomas Klein | 50 Jahre Gutachterausschüsse –
50 Jahre Grundstücksmarkttransparenz |
| Heiko Taubenrauch | „Bedürfnis eines vollständigen Grundcatasters“
– 175 Jahre Oldenburger Grundsteuerkataster – |
| Helmut Meyer | Nachweis einer „Streitigen Grenze“ im Liegenschaftskataster
und im Grundbuch |



Niedersachsen

Nachrichten

der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Nr. 2 und 3 · 61. Jahrgang
Hannover, August 2011

Das Inhaltsverzeichnis der NaVKV
– von 1951 an bis heute –
finden Sie im Internet unter
www.lgln.de/NaVKV
zum Ansehen und kostenlosen
Download.

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

Wegweiser

2

Aufsätze

**Wolfgang Draken, Siegmur Liebig,
Sandra Rausch, Rolf Ueberholz, Stefan Willgalis**
Liegenschaftskataster, quo vadis? 3

Dieter Kertscher, Siegmur Liebig, Thomas Klein
50 Jahre Gutachterausschüsse –
50 Jahre Grundstücksmarkttransparenz 10

Heiko Taubenrauch
„Bedürfnis eines vollständigen Grundcatasters“
– 175 Jahre Oldenburger Grundsteuerkataster – 19

Helmut Meyer
Nachweis einer „Streitigen Grenze“
im Liegenschaftskataster und im Grundbuch 32

Berichte

Günter Nickel
Controlling in der VKV 42

Lothar Schlösser
Gesundheitstag der GLL Oldenburg 47

Peter Diekhöfer
Landesgrundstücksmarktbericht 2011 62

Viola Rickel
Wertermittlung / Bodenordnung 65

Informationen

70

Buchbesprechung

78

Impressum

79

Liebe Leserinnen und Leser,

während Sie diese Doppelausgabe der NaVKV erhalten, läuft in der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (VKV) die Umstellung der Nachweise auf AFIS-ALKIS-ATKIS auf Hochtouren. Die in den Nachweisen der VKV geführten Daten werden künftig nutzerorientiert deutschlandweit in einem einheitlichen Datenformat in Informationssystemen digital weiterverarbeitbar bereitgestellt. Auf die Daten kann künftig über Webdienste und Webanwendungen im Internet unter Wahrung der datenschutzrechtlichen Belange online zugegriffen werden. Die VKV stellt sich damit den Herausforderungen des digitalen 21. Jahrhunderts. Als aktuell geführter amtlicher Nachweis können die Geobasisdaten so ihrer Rolle als wesentliche Grundlage für Geodateninfrastrukturen gerecht werden.

Dieses Projekt ist vom Umfang und von den daraus erwachsenden Möglichkeiten nahezu mit der für eine gerechte Besteuerung des Grund und Bodens erfolgten Einrichtung des Liegenschaftskatasters Ende des 19. Jahrhunderts vergleichbar. Die Umstellung auf AFIS-ALKIS-ATKIS erfordert von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern große Anstrengungen und viel Kraft. Erschwerend werden in Niedersachsen zeitgleich die Sparmaßnahmen der Verwaltungsmodernisierungsphase III im personellen Bereich unter Ermöglichung des einstweiligen Ruhestandes für Beamtinnen und Beamte umgesetzt. Damit verlässt erhebliches Know-How die VKV vor Erreichen der üblichen Altersgrenze. Neueinstellungen in begrenzter Anzahl können den Personalabbau lediglich abmildern.

In dieser Ausgabe der NaVKV werden die Entwicklung der VKV dargelegt und deren Zukunftsperspektiven aufgezeigt. Eine weitere Standortbestimmung erfolgt für den Bereich der Grundstückswertermittlung: Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte blicken deutschlandweit auf ihr 50-jähriges Bestehen zurück. Zwei Beiträge der NaVKV befassen sich mit der Entstehung der Katasterämter und gehen auf die Wertung der Nachweise des Liegenschaftskatasters mit Fokus auf ältere Unterlagen ein.

Berichte über die Entwicklung des Grundstücksmarktes in Niedersachsen, über das Gesundheitsmanagement, das Berichtswesen/KLR in der VKV, eine Fortbildung sowie die Positionspapiere von ADV/BDVI sowie weitere Informationen geben einen guten Überblick über die vielfältigen Aktivitäten der VKV.

Viel Spaß beim Lesen!

Ihr



Siegmund Liebzig

Liegenschaftskataster, quo vadis?

Von Wolfgang Draken, Siegmar Liebig, Sandra Rausch, Rolf Ueberholz, Stefan Willgalis

Der Beitrag basiert auf einem Vortrag von Wolfgang Draken als AdV-Vorsitzenden im Rahmen des Festkolloquiums „150 Jahre Liegenschaftskataster in der Region Berlin/Brandenburg“ des Landesvereins DVW Berlin-Brandenburg am 20. Mai 2011 in Berlin, ergänzt um den Sachstand in der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Zusammenfassung

Das Liegenschaftskataster trägt als Teil der staatlichen Infrastruktur zur Rechtssicherheit an Grund und Boden bei und ist auch in Zukunft unverzichtbar. Mit Einführung der Informationssysteme AFIS-ALKIS-ATKIS und den darauf aufsetzenden webbasierten Geodatendiensten sind die Weichen für die Zukunft gestellt. Durch die Vereinbarung von Kooperationen und einheitlichen Standards sichert die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) bundesweit nachhaltig die Qualität der Geobasisdaten. Letztendlich werden die politischen Rahmenbedingungen, das gesamtgesellschaftliche Staatsverständnis und die Entwicklung der öffentlichen Haushalte die Zukunft der Vermessungs- und Katasterverwaltungen und den Umfang der Aufgabenwahrnehmung prägen.

Einleitung

Das Liegenschaftskataster hat eine beeindruckende Entwicklung vom Steuerkataster zur Geodateninfrastruktur erfahren. Die vielfältigen Anwendungsmöglichkeiten für Liegenschaftsinformationen, die sich zunehmend weiter entwickeln, erlauben einen optimistischen Blick in die Zukunft.

Das Liegenschaftskataster ist als flächendeckender, aktueller und zuverlässiger Nachweis der Flurstücke und Gebäude anerkannt. Die Daten des amtlichen Vermessungswesens, unsere Geobasisdaten, werden von den verschiedensten Verwaltungen, von der Wirtschaft, der Wissenschaft sowie den Bürgerinnen und Bürgern genutzt.

Die Eigentümerangaben, die tatsächlichen Nutzungen, die Bodenschätzungsergebnisse und die Hinweise auf öffentlich-rechtliche Festlegungen werden durch die Vermessungs- und Katasterverwaltung (VKV) in Informationssystemen interessenneutral, flächendeckend und nachhaltig – den prägenden Merkmalen amtlicher Qualität – geführt und bereitgestellt; selbstverständlich unter Berücksichtigung des berechtigten Interesses bei den personenbezogenen Angaben.

Die Liegenschaftsinformationen sind dabei in den amtlichen Bezugssystemen georeferenziert, auf denen heute in der Regel auch die Fachinformationen aufbauen. Insbesondere der Siegeszug der satellitengestützten Navigationssysteme und der darauf basierenden Verfahren zur Georeferenzierung schaffte im letzten Jahrzehnt bis weit in den privaten Sektor hinein eine ideale Voraussetzung, die Bedeutung der Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens zu dokumentieren. Damit sind bereits jetzt die Bedingungen für eine rechtssichere raumbezogene Infrastrukturplanung, für Standort- und Investitionsentscheidungen, erfüllt. Darüber hinaus werden

mit den raumbezogenen Geobasisdaten auch neue Anwendungen erschlossen und Märkte aktiviert.

Somit lässt sich für den Bereich des Liegenschaftskatasters und damit der Eigentumssicherung in unserem Lande eindeutig feststellen, dass die wesentlichen Inhalte und Aufgaben, die mit der preußischen Grundsteuergesetzgebung vor 150 Jahren ihren Anfang genommen und sich seitdem beständig weiterentwickelt haben, auch in der Zukunft unverzichtbar sind.

Wohin sich das Liegenschaftskataster in Zukunft entwickeln kann, soll anhand der gesellschaftlichen, politischen und technologischen Rahmenbedingungen aufgezeigt werden, die überwiegend nicht katastertechnischer Natur sind. So werden der Aufbau der Vermessungs- und Katasterverwaltungen und die Aufgabenwahrnehmung in den Ländern durch die sich wandelnden politischen Vorgaben und durch Sparzwänge der öffentlichen Haushalte großen Ausmaßes, verbunden mit ständigen Forderungen nach weiteren Verwaltungsmodernisierungen auf allen Ebenen, bestimmt.

Politische Rahmenbedingungen und deren Auswirkungen

Die politischen Rahmenbedingungen sind von dem Zwang zur Sanierung der öffentlichen Haushalte geprägt. Der Staat soll effizienter arbeiten und sich auf seine Kernkompetenzen konzentrieren. Öffentliche Aufgaben sollen in zunehmendem Maße durch den privaten Sektor wahrgenommen werden.

Das Vermessungswesen verbleibt in der Zuständigkeit der Länder. Das ist das wichtigste Ergebnis der Föderalismuskommissionen I und II, die sich mit der Aufgabenverteilung und den Finanzbeziehungen zwischen dem Bund und den Ländern befasst haben. Als Konsequenz aus den Diskussionen hierzu haben die

für das Vermessungs- und Geoinformationswesen zuständigen Staatssekretärinnen und -sekretäre die AdV beauftragt, einen Vorschlag für eine länderübergreifende Kooperation vorzulegen.

Diesem Beschluss sind die Länder mit der Verwaltungsvereinbarung über die Kooperation im amtlichen deutschen Vermessungswesen nachgekommen, die am 8. Dezember 2010 in Kraft getreten ist. Mit der Verwaltungsvereinbarung wurde der Lenkungsausschuss Geobasis (LA Geobasis) eingerichtet, in dem alle Länder vertreten sind. Während die strategische Ausrichtung des amtlichen deutschen Vermessungswesens weiterhin durch die AdV bestimmt wird, optimiert die Verwaltungsvereinbarung die einheitliche, flächendeckende und effektive Umsetzung dieser Strategien in den Ländern. Durch länderübergreifende Projekte sollen Synergieeffekte erzielt werden, indem sich die Länder verstärkt an Kooperationsmodellen beteiligen.

Die Umsetzung von Strategien der AdV – wie sie in den letzten Jahren beispielsweise im Bereich der Bereitstellung des bundesweit verfügbaren Satellitenpositionierungsdienstes SAPOS oder eines einheitlichen digitalen Landschaftsmodells, der Neufassung der Geobasisdatenbeschreibung im AAA-Projekt und der Einbeziehung der Vorgaben durch die INSPIRE-Richtlinie vollzogen wurden – ist mit dem in der Verwaltungsvereinbarung aufgestellten Regelwerk deutlich schneller und effizienter zu gestalten.

Das amtliche Vermessungswesen befasst sich derzeit intensiv mit einem Gesetzentwurf des Bundesinnenministeriums für ein Bundesgeoreferenzdatengesetz. Das Gesetz soll die Grundlage für die zur Deckung des eigenständigen Bedarfs des Bundes notwendigen geodätischen Referenzsysteme und -netze sowie geotopographischen Referenzdaten schaffen. Die Länder beteiligen sich mit Stellungnahmen an dem Gesetzesvorhaben. Dabei wird die Einhaltung der bundesweit einheitlichen AdV-Standards gefordert. Die Länder heben gegenüber dem Bund ihre Zuständigkeit für die Geobasisdaten

hervor. Die Daten des Liegenschaftskatasters sind nicht Bestandteil des vorliegenden Gesetzentwurfes.

Verwaltungsaufbau und -modernisierung

Die staatliche Verwaltung muss ihre Aufgabenwahrnehmung ständig überprüfen und optimieren. Unter dem Leitbild eines effizienten Staates sind der Bund, die Länder und die Kommunen von den Bestrebungen zur Verwaltungsmodernisierung geprägt. Die Aufbauorganisation der Vermessungs- und Katasterverwaltungen hat sich in den einzelnen Ländern unterschiedlich entwickelt und ist inzwischen nicht mehr vergleichbar.

Neben die klassischen zwei- oder dreistufigen Landesbehörden sind kommunalisierte Ortsinstanzen und Integrationsbehörden getreten. Die Integrationsbehörden fassen die Kataster- und die Landesvermessungsbehörden zusammen und bilden damit organisatorisch den einheitlichen Ansatz des AAA-Modells ab. In mehreren Ländern ist auch die Landentwicklung in die Integration der Geoinformationsbehörden einbezogen. Zu den klassisch kameralistisch geführten Behörden sind budgetierte Behörden sowie Eigen- und Landesbetriebe als neue moderne Wirtschaftsformen hinzugekommen.

Unabhängig von der Organisations- und Wirtschaftsform findet in allen Verwaltungen seit Jahren ein erheblicher Personalabbau statt, der in vielen Bundesländern in den letzten 10 Jahren nahezu 30 % erreicht hat und teilweise sogar übersteigt. Dies entspricht häufig min-

destens der natürlichen Personalfluktu-ation und führt damit quasi zu einem Einstellungsstopp.

Rasante technische Innovationen und ein dramatischer Auftragsrückgang lassen Personaleinsparungen auf den ersten Blick gerechtfertigt erscheinen. Dies darf jedoch keinesfalls zu einem Verzicht auf Neueinstellungen führen. Das Liegenschaftskataster heutiger Prägung zieht einen Großteil seiner Bedeutung aus einer gelungenen Integration in E-Government, verbunden mit der ständigen Weiterentwicklung und Anwendung neuester Technologien.

Ein „Quo vadis, Liegenschaftskataster?“ kann daher nur positiv beantwortet werden, wenn der hierzu erforderliche Wissenstransfer von Hochschulen und Techniker Ausbildung in die praktische Anwendung durch kontinuierliche Neueinstellungen auch bei erforderlichem Personalabbau weiter vorgenommen werden. Dies ist eine existentielle Forderung für die gesamte VKV, der sich nicht nur die Repräsentanten der öffentlichen Verwaltung anschließen sollten.

Open Government

Unter dem Stichwort Open Government wird die Entwicklung zur Bürgergesellschaft mit den Forderungen nach Transparenz, Teilhabe und Kooperation propagiert¹. Die EU-Richtlinie INSPIRE unterstützt insbesondere im Bereich der Umweltinformationen diese gesellschaftliche Entwicklung mit dem kostenlosen Angebot von Darstellungsdiensten. Die Vermessungsverwaltungen sehen sich mit Forderungen konfrontiert, u. a. Luftbilder in geringerer Auflösung für OpenStreetMap kostenlos bereitzustellen.

Open Government zielt ursprünglich auf die Transparenz des Regierungshandelns ab². Bürgerinnen und Bürger sollen bessere Beteiligungsmöglichkeiten an Entscheidungsprozessen der Politik und Verwaltung erhalten. Von der Forderung nach Open Data sind öffentliche Doku-

mente, Haushaltspläne und Statistiken betroffen, die nach den Grundprinzipien für Open Data u. a. in einem einheitlichen Datenformat maschinenlesbar bereitgestellt werden sollen. Dem Datenschutz unterliegende Daten, d. h. die Eigentümerangaben im Liegenschaftskataster, zählen ausdrücklich nicht zu den öffentlichen Daten im Sinne des Open Governments.

Ob die Geobasisdaten zu den Open Data zählen und frei zugänglich gemacht werden sollen, ist letztendlich eine politische Entscheidung. Bislang überwiegt das Verständnis, Geodaten als Wirtschaftsgut zu betrachten. Der Aufwand für die Bereitstellung ist durch den Versucher zu tragen. Andernfalls müssten die wegfallenden Einnahmen der Vermessungsverwaltungen durch höhere Zuführungen aus den öffentlichen Haushalten ausgeglichen werden.

In der Frage der Gebühren und Nutzungsrechte müssen sich die in der AdV vertretenen Vermessungsverwaltungen gemeinsam strategisch aufstellen, um auch unter dem Gesichtspunkt Open Government eine bundesweit einheitliche Regelung der Bereitstellung von Geobasisdaten zu erreichen.

Die im Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) enthaltene Regelung über die Bereitstellung von Angaben und Standardpräsentationen wird im Zuge der gegenwärtigen Vorarbeiten zu einer möglichen Neufassung des Gesetzes überprüft. Für eine generelle kostenfreie Abgabe besteht dabei jedoch kein Handlungsspielraum.

Technologische Entwicklungen

Die Zukunft beginnt mit AAA

Eines der wichtigsten AdV-Projekte wird nach über zehn Jahren Entwicklungsarbeit Realität. Mit der schrittweisen Ein-

führung der Informationssysteme AFIS, ALKIS und ATKIS in den Ländern beginnt die Zukunft. Dies spiegelt sich in dem Paradigmenwechsel wider, Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens in einem ganzheitlichen objektbasierten Modell zu beschreiben³. Die Basisinformationen des Liegenschaftskatasters, der Geotopographie und des Raumbezugs werden darin auf der Grundlage eines einheitlichen geodätischen Bezugssystems anwendungsneutral dargestellt.

Mit dem AAA-Einführungserlass⁴ wird das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) schrittweise für die Zuständigkeitsbereiche der Regionaldirektionen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN) eingeführt. Zeitgleich erfolgt der Wechsel vom bisherigen Lagestatus 100 in das Landesbezugssystem ETRS89/UTM. Die Daten des niedersächsischen Festpunktfeldes sind bereits im Amtlichen Festpunktinformationssystem (AFIS) verfügbar. Mit der Migration des ATKIS-Basis-DLM in das AAA-Datenmodell im Landesbezugssystem ETRS89/UTM wurde das Amtliche Topographisch-Kartographische Informationssystem (ATKIS) eingeführt. Die Digitale Topographische Karte 1:25 000 (DTK25) wird mit der Aktualisierungsperiode blattweise in das neue Datenmodell überführt. Die Migration des DLM50 mit der DTK50 und der DTK100 wird im zweiten Halbjahr 2011 beginnen.

Mit dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) wird durch die Zusammenführung des Liegenschaftsbuchs und der Liegenschaftskarte die automationsgestützte integrierte Führung des Liegenschaftskatasters ermöglicht. Ein digitales, koordinatenbasiertes Liegenschaftskataster erfordert weitere Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung, wie beispielsweise die Identität zwischen Zahl und Karte herzustellen.

Für die geometrische Qualitätsverbesserung der in Niedersachsen weitestgehend durch Digitalisierung entstandenen Automatisierten Liegenschafts-

karte (ALK) wurden in einem Projekt die Anforderungen der Nutzer an die ALK ermittelt⁵. Mit der Definition der Genauigkeitsanforderungen wurden die Voraussetzungen für einen landesweiten Qualitätsstandard geschaffen. Die Handlungsempfehlungen zur qualitativen Verbesserung der ALK wurden durch Runderlass des MI verbindlich eingeführt⁶.

Über den ALKIS-Grunddatenbestand wird ein länderübergreifend identischer Nachweis der Flurstücke und Gebäude gewährleistet. Damit können überregional tätige Nutzer standardisierte Produkte in einer einheitlichen Ausgabeform entsprechend dem ALKIS-Signaturenkatalog erhalten. Die Liste der Produkte, die bundesweit einheitlich aus ALKIS abgeleitet werden können, ist lang. Sie geht über den klassischen Liegenschaftskatasterauszug weit hinaus. Für spezifische Anwendungsbereiche werden marktgerecht entwickelte, konfektionierte Produkte angeboten, wie beispielsweise amtliche Hauskoordinaten und Hausumringe. Der Vertrieb wird länderübergreifend abgestimmt.

Harmonisierung und Abstimmung

Das Liegenschaftskataster verfügt über eine permanente Fachkommunikation mit der Landentwicklungsverwaltung und der Grundbuchverwaltung, um die Übereinstimmung der Verzeichnisse zu erhalten. Der Automatisierungsgrad der Datenübermittlung unterscheidet sich dabei in den Ländern. ALKIS erlaubt den automatisierten Datenaustausch mit dem in der Entwicklung befindlichen Landentwicklungs-Fachinformationssystem LEFIS, das den Konventionen des AAA-Modells entspricht. Der Datenaustausch mit der Grundbuchverwaltung erfolgt auch nach der ALKIS-Einführung zunächst über die bisherigen Schnitt-

stellen. Erst mit dem in der Entwicklung befindlichen datenbankgestützten EDV-Grundbuch (EGB) werden weitergehende Konzepte realisierbar. Die AdV wirkt in der Projektgruppe ALKIS/LEFIS/EGB daran mit, die fachlichen und rechtlichen Voraussetzungen für den Datenaustausch zwischen ALKIS, LEFIS und dem EDV-Grundbuch zu schaffen.

Die niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung hat die Datenaustauschverfahren in Übereinstimmung mit den AdV-Entwicklungen umgesetzt. Es besteht eine langjährige erfolgreiche Zusammenarbeit mit dem Servicezentrum Landentwicklung und dem zentralen IT-Betrieb der niedersächsischen Justiz. Die Datenübermittlung erfolgt durchgehend automatisiert, mit dem Servicezentrum Landentwicklung anlassbezogen und mit der Grundbuchverwaltung praktisch permanent.

Dreidimensionale Informationen im Liegenschaftskataster

Die Führung der Geobasisdaten als Kernaufgabe des amtlichen deutschen Vermessungswesens schließt die dritte Dimension ein. Wurden für größere Bauvorhaben und raumbezogene Planungen bislang getrennte Lage- und Höheninformationen verwendet, erfordern Anwendungen zunehmend dreidimensionale Gebäude- und Stadtmodelle.

Das Spektrum der Anwendungen reicht von der Visualisierung für touristische Zwecke und für die Bürgerbeteiligung über die Analyse von Abstands- und Sichtbeziehungen, z. B. für Solarpotentialanalysen, bis zur Berechnung und Simulation der Ausbreitung von Schallimmissionen und Luftschadstoffkonzentrationen. Um die Kundenanforderungen zu erfüllen, strebt die AdV an, 3D-Gebäudemodelle in zwei Stufen zu realisieren. Die erste Realisierungsstufe

der als Level of Detail 1 (LoD1) bezeichneten Block- oder Klötzchenmodelle soll ab 2013 bundesweit einheitlich bereitgestellt werden. Die Fertigstellung der zweiten Realisierungsstufe mit dem Level of Detail 2, in dem die Blockmodelle um Standarddachformen ergänzt werden, soll erst nach 2013 präzisiert werden⁷.

Das Verfahren zum Aufbau, zur Führung und zur Aktualisierung von flächendeckenden dreidimensionalen Gebäudemodellen mit dem Detaillierungsgrad 1 wird gegenwärtig im LGLN untersucht. Für die Ableitung der Gebäudeobjekte werden Hausumringe aus dem Liegenschaftskataster und die Gebäudehöhen benötigt. Die Datengrundlage für die Erhebung der Gebäudehöhen muss in Niedersachsen mit einem automationsgestützten Verfahren der digitalen Bildkorrelation auf der Basis der orientierten Luftbilder geschaffen werden, da keine flächendeckenden, von Flugzeugen aus erhobenen Laserscanning-Daten verfügbar sind. Unter der Voraussetzung, dass die finanziellen und personellen Ressourcen zur Verfügung stehen, wird angestrebt, mit der Ableitung der Gebäudemodelle aus den in 2011 aufgenommenen Luftbildern zu beginnen.

Webbasierte Geodatendienste

Der einfache Zugang zu den Geobasisdaten ist der Schlüssel zur Nutzerakzeptanz und für eine funktionierende Geodateninfrastruktur. Webbasierte Geodatendienste vereinfachen den Zugang, ermöglichen die aktuelle, performante Suche und Darstellung sowie das portionierte Herunterladen von Geodaten entsprechend den Vorgaben der INSPIRE Richtlinie. Die Bereitstellung über webbasierte Geodatendienste bindet gegen-

über dem replikaten Datenaustausch deutlich weniger Ressourcen bei den Nutzern. Der Aufwand für die Datenlieferanten bei der Datenbereitstellung wird erheblich reduziert.

Die Vermessungs- und Katasterverwaltungen der Länder sind dabei, zeitnah durchgängig bundesweit einheitliche Produkte der AAA-Produktfamilie im Netz verfügbar zu machen. Für das Liegenschaftskataster ist hierbei von besonderer Bedeutung, dass die Anforderungen des Datenschutzes und der Datensicherheit bei der Bereitstellung personenbezogener Angaben in ALKIS gesetzeskonform berücksichtigt werden.

Bei den webbasierten Geodatendiensten sind der Web Map Services (WMS) und der Web Feature Services (WFS) zu unterscheiden⁸. Web Map Services sind als Darstellungsdienst ausgelegt. Aus den verfügbaren Geodaten wird ein Kartenausschnitt generiert. Dieser wird im Allgemeinen georeferenziert in einem Rasterdatenformat bereitgestellt. Die Kartenausschnitte können in jedem Web-Browser dargestellt werden.

Web Feature Services beziehen sich dagegen ausschließlich auf Vektordaten und ermöglichen sowohl einen lesenden als auch einen schreibenden Zugriff auf die Objekte. Nutzer können die Vektordaten visualisieren, analysieren und weiterverarbeiten. Darüber hinaus ist eine interaktive Bearbeitung möglich. Geodaten können eingefügt, bearbeitet und entfernt werden. Sowohl WMS als auch WFS können über verschiedene Clients genutzt und in die jeweilige GIS-Umgebung eingebunden werden.

Die Einrichtung eines Web Map Services ist technisch sowohl einfacher als auch schneller zu realisieren als die eines Web Feature Services und wird zurzeit noch verstärkt betrieben. Grundsätzlich ist es jedoch wirtschaftlicher, Web Feature Services einzurichten und die Web Map Services dann daraus abzuleiten. Für ALKIS wurde durch die AdV bereits ein zur GeoinfoDok 6.0 konformer Web Map Service definiert, die Beschreibung eines einheitlichen Web Feature Services ist in Arbeit. Für ATKIS sind in allen Bundesländern Web Map Services vorhanden. Gegenwärtig erarbeitet die AdV in enger Zusammenarbeit zwischen den Ländern und dem Bund einen deutschlandweit einheitlichen Webdienst auf Basis des ATKIS-DLM, der dann sowohl in ein Geoportals des Bundes als auch in ein Geoportals der GDI-DE einfließen kann.

Parallel zur Einführung von ALKIS in den niedersächsischen Katasterämtern werden die AAA-Webdienste Schritt für Schritt in einer Anfangsbetriebsfähigkeit zur Verfügung gestellt. Damit stellt Niedersachsen als eines der ersten Länder ALKIS-konforme Web Map Services und Web Feature Services bereit. Webdienste für AFIS und ATKIS werden das Angebot ergänzen.

Insgesamt sind das jedoch nur Zwischenschritte auf dem Weg zu einem einheitlichen – auf den Grundgedanken des AAA-Datenmodells basierenden – AAA-Webdienstes als Web Feature Service mit einem daraus zu generierenden Darstellungsdienst. In diesen Diensten werden dann die Geobasisinformationen gemeinsam bereitgestellt. Gemeinsam heißt, dass Nutzer in Abhängigkeit vom gewählten Maßstab Flurstücksnummern, landschaftsbeschreibende Informationen

der Topographie oder auch Koordinaten und andere Punktinformationen erhalten können. Dabei sind individuelle Darstellungen der Daten realisierbar. Neben der technischen Realisierung werden hier verstärkt lizenz- und datenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sein. Der Weg ist beschwerlich und wird noch einige Jahre in Anspruch nehmen.

Das Ergebnis gibt aber die Antwort auf die eingangs gestellte Frage „Quo vadis, Liegenschaftskataster?“. Die Zukunft des Liegenschaftskatasters liegt in den durch das AAA-Datenmodell gegebenen Möglichkeiten einer einheitlichen webbasierten Bereitstellung als Bestandteil eines modernen E-Governments.

Die AAA-Webdienste vereinfachen den Zugang zu den Geobasisdaten und werden damit zu einem grundlegenden Baustein der Geodateninfrastruktur. Bei dem Aufbau der Geodateninfrastrukturen übernehmen die Vermessungs- und Geoinformationsverwaltungen oftmals eine koordinierende Rolle.

Mit der Steuerung und strategischen Koordinierung der Niedersächsischen Geodateninfrastruktur ist der Lenkungsausschuss GDI-NI beauftragt. Der interministerielle Ausschuss steht unter der Leitung des für die Vermessungs- und Katasterverwaltung zuständigen Innenministeriums. Für die operationelle, technische Koordinierung ist die Koordinierungsstelle GDI-NI im Geschäftsbereich Landesvermessung und Geobasisinformation des LGLN eingerichtet worden⁹.

Mit den technischen Möglichkeiten und den Geobasisdaten erhalten die Vermessungs- und Katasterverwaltungen eine zentrale Rolle als GIS-Dienstleister innerhalb der Landes- oder Kommunalverwaltungen. Andere Fachverwaltungen können bei der Realisierung AAA-kompatibler Fachinformationssysteme unterstützt werden.

Stehen raumbezogene Daten der Fachverwaltungen, die die Nutzung und Nutzungsbeschränkungen von Grund und

Boden zum Gegenstand haben, in der Geodateninfrastruktur zur Verfügung, lassen sich diese in die Nachweise des Liegenschaftskatasters einbinden. Die nachrichtlich geführten Hinweise auf öffentlich-rechtliche Festlegungen können direkt von den zuständigen Behörden aktuell bezogen werden.

Bei dem Aufbau moderner E-Government-Strukturen können Geobasisdaten in die Verwaltungsprozesse integriert werden. Das Anwendungsspektrum reicht dabei von der einfachen Anfahrtsskizze bis zum Zuständigkeitsfinder nach der EU-Dienstleistungsrichtlinie.

Rechtliche Beschränkungen

Im Zusammenhang mit der Einführung von Google Street View in Deutschland sind Geodaten in die Diskussion um den Schutz personenbezogener Daten einbezogen worden.

Eine vom Bundesrat beschlossene Änderung des Bundesdatenschutzgesetzes wird von der Bundesregierung nicht weiter verfolgt. Stattdessen hat der Bundesinnenminister am 20. September 2010 zu einem „Spitzengespräch zu Digitalisierung von Stadt und Land – Chancen und Grenzen von öffentlichen und privaten Geodatendiensten“ eingeladen. Die AdV war dabei durch den Vorsitzenden vertreten. Der Bundesinnenminister vertraute dabei auf eine Selbstregulierung der Industrie. Die IT-Branche hat einen entsprechenden Datenschutzkodex zum IT-Gipfel am 7. Dezember 2010 in Dresden vorgelegt¹⁰.

Mit einem Gesetzentwurf zum Datenschutz im Internet beabsichtigt das Bundesinnenministerium¹¹, eine „rote Linie“

zu definieren, die Bürgerinnen und Bürger vor besonders schweren Eingriffen in das Persönlichkeitsrecht schützen soll.

Die AdV hat die Bundesratsanträge zur Änderung des Bundesdatenschutzgesetzes mit eigenen Stellungnahmen intensiv begleitet. Darin wird die durch juristische Gutachten unterstützte Grundposition vertreten, dass Geodaten grundsätzlich keine personenbezogenen Daten sind. Eine Ausnahme stellen die Eigentümerangaben des Liegenschaftskatasters dar. Diese werden im Einklang mit dem Datenschutzrecht nur bei Nachweis des berechtigten Interesses abgegeben. Bei der Einführung automatisierter Verfahren wie dem Auskunftssystem für ALKIS werden die Datenschutzbeauftragten der Länder beteiligt.

Eine Änderung dieser Situation ist in Deutschland nicht absehbar. Das Ergebnis der Diskussion kann für die Vermessungs- und Katasterverwaltungen als sehr zufriedenstellend gewertet werden.

Fazit und Ausblick

Das Liegenschaftskataster ist eine staatliche Infrastrukturaufgabe. Es ist neben den steuerlichen Aspekten ein elementarer Bestandteil der Eigentumssicherung und zählt damit zu den Grundfesten unserer Gesellschaft. Die Rechtssicherheit an Grund und Boden ist im internationalen Wettbewerb ein Standortfaktor. Ein moderner, d. h. auf dem aktuellen Stand der Technik befindlicher, kundenorientierter öffentlicher Dienst ist dazu unverzichtbar¹².

Die Reform der Bund/Länder-Beziehungen hat an der Zuständigkeit der Länder für das Vermessungswesen nichts geändert. Die ständige Modernisierung des Verwaltungsaufbaus und die Einführung betriebswirtschaftlicher Elemente bestimmen zwar die Arbeitsprozesse in den Vermessungsverwaltungen, stellen aber das Liegenschaftskataster an sich nicht in Frage. Dies gilt auch für die zunehmende Aufgabenwahrnehmung durch Aufgabenträger nach den Vermessungs- und Katastergesetzen.

Wichtig ist nur im Interesse der Bürgerinnen und Bürger sowie der Wirtschaft, dass die hohe Qualität der Geobasisdaten gewährleistet ist. Durch eine ausreichende Vertretung in der Fläche sollte der Kundenservice sichergestellt sein.

Alle Informationen über grundstücksbezogene Sachverhalte, Grundstücksbestandteile (Gebäude) und möglichst auch über die Nutzungen und Nutzungsbeschränkungen sollen den Nutzern schnell und unkompliziert zur Verfügung gestellt werden. Neben den standardisierten Produkten ist es notwendig, konfektionierte Produkte zu erstellen oder Dienste aufzusetzen. Dazu muss den Behörden die Möglichkeit zum innovativen Geodatenmanagement erhalten bleiben.

Mit ALKIS sind die Weichen für die Zukunft gestellt. Der bundesweit einheitliche Grunddatenbestand und das einheitliche Bezugssystem erfüllen insbesondere die Anforderungen überregionaler Anwender. Das objektsstrukturierte Datenmodell erlaubt eine koordinierte Datenhaltung und einen automatisierten Datentransfer. Die Harmonisierung zwischen ALKIS und ATKIS führt zu einer effizienteren Erhebung, Führung und Bereitstellung der Geobasisdaten. Die Voraussetzungen für ein durchgängiges Qualitätsmanagement sind geschaffen.

Aktuelle Entwicklungen erfordern die ständige Anpassung des Liegenschaftskatasters. Dabei muss der Blick über die Landesgrenzen hinaus auf die angrenzenden Staaten und auf europäische Entwicklungen gerichtet werden. Die Aufnahme von Liegenschaftsinformationen in die Anhänge II und III der INSPIRE-Richtlinie hat gezeigt, dass eine europaweite Abstimmung von Themen und Standards auch im Liegenschaftskataster erforderlich ist.

Alle genannten Bereiche sind in Angriff genommen worden oder werden weiterentwickelt. Das Liegenschaftskataster ist ein integraler und nicht ersetzbarer Baustein in unserem Rechts- und Wirtschaftssystem. Es hat eine besondere Bedeutung bei der Sicherung des Wirtschaftsstandortes Deutschland. Es wird diese Rolle auch zukünftig behalten und sich – den Anforderungen eines modernen E-Governments entsprechend – weiterentwickeln.

 **Literaturhinweise**

- 1 **Graudenz, Dirk, Krug, Barbara, Hoffmann, Christian, Schulz, Sönke, Warnecke, Thomas, Klessmann, Jens: Vom Open Government zur Digitalen Agora.** ISPRAT Whitepaper 2010 <http://www.isprat.net>.
- 2 **Obama, Barack: Transparency and Open Government.** Memorandum, 21. Januar 2009. http://www.whitehouse.gov/the_press_office/TransparencyandOpenGovernment/.
- 3 **AdV (Hrsg.): Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok),** Version 6.0.1, Stand: 1. Juli 2009.
- 4 **Einführung des Amtlichen Festpunktinformationssystems, des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems und des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems sowie des Landesbezugssystems ETRS89/UTM.** RdErl. d. MI. v. 14.4.2011, Nds. MBl. Nr. 17/2011, S. 306.
- 5 **Bertram, Karl-Heinz, Siefert, Holger: Geometrische Qualitätsverbesserung der Automatisierten Liegenschaftskarte in Niedersachsen.** Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 1+2, 2009, S. 3-11.
- 6 **Genauigkeitsverbesserung der Liegenschaftskarte.** RdErl. d. MI v. 10.11.2008, Nds. MBl. Nr. 46/2008, S. 1178.
- 7 **AdV: Digitale Oberflächenmodelle.** Beschluss 121/10 des AdV-Plenums 2009.
- 8 **GDI-DE: Geodienste im Internet – ein Leitfaden.** Informationsschrift der Koordinierungsstelle GDI-DE, 2. Auflage, Frankfurt 2008.
- 9 **Willgalis, Stefan, Göbel, Hans-Peter: Umsetzung der europäischen INSPIRE-Richtlinie in Landesrecht.** Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 1, 2011, S. 12-17.
- 10 **BITKOM: Datenschutz-Codex für Geodatendienste (Entwurf),** Berlin 1. Dezember 2010.
- 11 **BMI: Datenschutz im Internet – Gesetzentwurf des BMI zum Schutz vor besonders schweren Eingriffen in das Persönlichkeitsrecht,** Berlin 1. Dezember 2010.
- 12 **Schünemann, Uwe: Verwaltungsreform Phase 3 und die Zukunft der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.** Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 1, 2011, S. 8-11.

50 Jahre Gutachterausschüsse – 50 Jahre Grundstücksmarkttransparenz

Von Dieter Kertscher, Siegmur Liebig, Thomas Klein

Einleitung

Auf die Frage: „Wann beginnt das Leben?“ sind vielfältige Antworten möglich. Je nachdem, ob Sie einen Juristen, einen Mediziner, einen Naturwissenschaftler oder einen Theologen fragen; bei Letzterem sind je nach Glaubensrichtung auch noch mehrere Varianten denkbar. Die Antwort auf diese Frage ist dann wichtig, wenn insbesondere „runde“ Geburtstage, Jubiläen oder Jahrestage anstehen. Aus der Schule wissen wir, dass sich ein „rundes“ Datum besser einprägt als ein beliebiges. Beispiele gibt es viele: 333 bei Issos Keilerei, Inkrafttreten des BGB am 1. Januar 1900 oder die Unterschrift des Bundespräsidenten Köhler unter das Erbschaftssteuerreformgesetz bei Kerzenschein am Heiligabend 2008. Auch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAG) können nun auf ein Jubiläum zurückblicken. Die GAG in Niedersachsen werden in diesen Tagen ein halbes Jahrhundert alt. Gesetzliche Grundlage war das Bundesbaugesetz, das am 23. Juni 1960 verkündet wurde und nach § 189 Abs. 1 vier Monate nach Verkündung in Kraft trat. Nach § 137 Abs. 2 konnten die Landesregierungen die Aufgaben der Geschäftsstellen vorhandenen kommunalen oder staatlichen Einrichtungen übertragen. Niedersachsen hat von dieser Ermächtigung durch die „Verordnung über die Bildung von

Gutachterausschüssen und über die Anlegung von Kaufpreissammlungen“ rasch Gebrauch gemacht. Die Verordnung wurde am 29. Dezember 1960 verkündet und trat zwei Tage später in Kraft. Das Geburtsdatum der niedersächsischen Gutachterausschüsse datiert also auf Silvester 1960. Prägnanter kann ein Geburtstag in diesem Fachbereich gar nicht ausfallen. Auf der Grundlage dieser Verordnung sind die GAG im Laufe des Jahres 1961 eingerichtet worden.

Geschichtliche Entwicklung

Die amtliche Grundstücksbewertung beginnt wesentlich früher und hat ihren Ursprung in Preußen in der Grundsteuererhebung von 1861 in deren Folge das Liegenschaftskataster aufgebaut wurde. Das Kataster beinhaltete alle zur Grundsteuererhebung unbebauter Grundstücke notwendigen Angaben (Bezeichnung, Eigentümer und landwirtschaftlicher Ertrag). Bebaute Grundstücke unterlagen nicht der Grundsteuer. Sie wurden nach einer allgemeinen Gebäudesteuer bezogen auf den Mietwert besteuert. Im Zuge der preußischen Steuerreform von 1893 gingen die daraus resultierenden

Steuereinnahmen auf die Gemeinden über. Als Ausgleich wurde mit dem Ergänzungsteuergesetz eine Vermögenssteuer verabschiedet in deren Folge am 26. Dezember 1893 die „Technische Anleitung für die erstmalige Schätzung des Wertes der Grundstücke“ erschien. Sie schreibt erstmals die Sammlung von Kauf- und Tax-Preisen bei den Katasterämtern vor. Die Preise sollten mit den Katasterangaben verschnitten und auf die allgemeinen Wertverhältnisse umgerechnet werden, d. h. preisbestimmende besondere Umstände sollten wertmäßig bestimmt und als Verbesserung an den Kaufpreis angebracht werden. Der Ergänzungsteuerwert war nach dem Ergänzungsteuergesetz der gemeine Wert (objektive Wert), d. h. der Wert, den die Sache nach ihrer objektiven Beschaffenheit für jeden Besitzer hat. Die Definition des Verkehrswertes findet sich damit bereits vor 150 Jahren in den amtlichen Vorschriften zur Grundstückswertermittlung wieder.

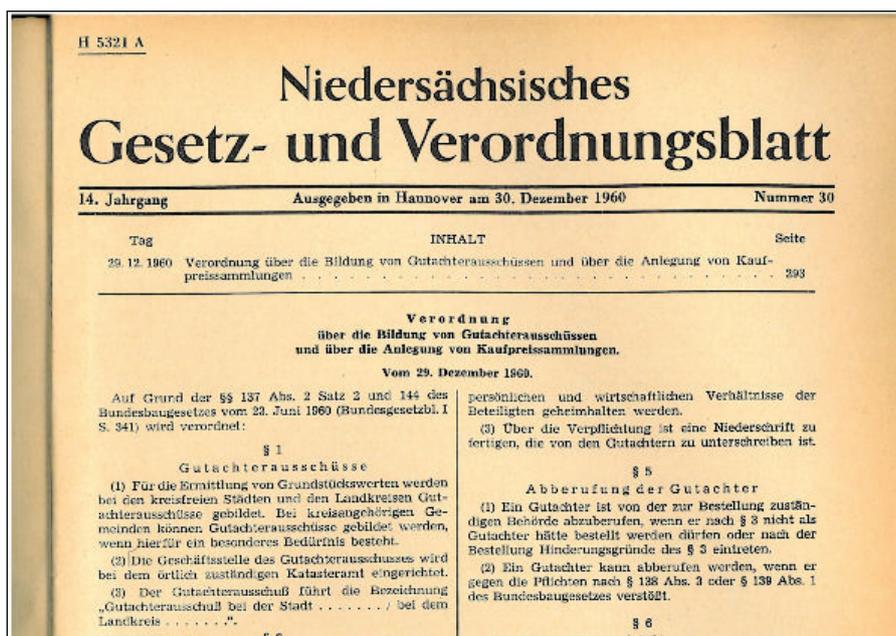


Abb. 1: Bildung der Gutachterausschüsse durch Verordnung

Durch Erlass des Preisbildungsgesetzes und der Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen (Preisstopppverordnung) vom 26. November 1936 wurden rückwirkend sämtliche Preiserhöhungen für Güter und Leistungen des täglichen Bedarfs verboten. Dazu zählten auch die Grundstücke. Der Reichskommissar für die Preisbildung legte den „volkswirtschaftlichen Preis“ fest und überwachte die Einhaltung der Preisvorschriften. Eine Preisbehörde prüfte jeden Kaufpreis dahingehend, ob er mit den Anweisungen des Reichskommissars vereinbar war und legte eine Liste mit allen Kaufpreisen an. Ab 1952 wurde die Preisstopppverordnung für bebaute Grundstücke nicht mehr angewendet; erst mit Inkrafttreten des Baugesetzbuches wurde die Preisstopppverordnung vollständig aufgehoben.

Bereits vor dem Krieg gab es Bestrebungen, das Baurecht den veränderten rechtlichen und gesellschaftlichen Gegebenheiten anzupassen, bundesweit zu vereinheitlichen und die Vorschriften in einem Gesetz zu bündeln. Nach Vorlage eines ersten Referententwurfes im Jahre 1950 dauerte es fast ein Jahrzehnt bis das erste Bundesbaugesetz (BBauG) am 23. Juni 1960 verkündet wurde. Der Siebte Teil des BBauG enthält Regelungen zur Ermittlung von Grundstückswerten. Der Gesetzgeber wollte durch die Bildung von selbstständigen unabhängigen amtlichen Gutachterausschüssen den Grundstücksmarkt möglichst allen Marktteilnehmern transparent machen. Dies war umso dringlicher, weil es seit der Preisstopppverordnung keinen „freien“ Grundstücksmarkt mehr gab. Die Bundesregierung erhoffte sich durch die Arbeit der Gutachterausschüsse, dass sich die Grundstückspreise nach marktwirtschaftlichen Prinzipien entwickeln, übermäßige Preisschwankungen vermieden und das Angebot an Bauland gesteigert werden könne.

Die Niedersächsischen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAG) und ihre Geschäftsstellen wurden bei den örtlich zuständigen Katasterämtern eingerichtet. Nach 50 Jahren GAG in Niedersachsen können wir guten Gewissens feststellen: Diese Entscheidung des Verordnungsgebers war weitsichtig und hat sich bewährt. Heute sind die 14 GAG jeweils für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) zuständig. Die GAG sind selbstständige und unabhängige Gremien und nicht Teil der weisungsgebundenen Behörde, bei der sie gebildet sind. Sie unterliegen lediglich der Rechtsaufsicht durch das zuständige Ministerium. Das für das Vermessungs- und Katasterwesen zuständige Ministerium bestellt die Vorsitzenden und die stellvertretenden vorsitzenden Mitglieder der GAG. Die ehrenamtlichen Gutachter werden vom vorsitzenden Mitglied des jeweiligen GAG bestellt. Alle Mitglieder sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder der sonstigen Wertermittlung sachkundig und erfahren sein. Die Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden sind Angehörige der Vermessungs- und Katasterverwaltung; die ehrenamtlichen Mitglieder setzen sich aus den verschiedensten Berufsgruppen (z. B. Banker, Makler, Architekten, Bauunternehmer, Stadtplaner, Land- und Forstwirte oder Mitarbeiter von Finanzämtern, Bau- und Planungsämtern) zusammen. Sie werden für jeweils fünf Jahre bestellt.

Die Aufgaben des Gutachterausschusses bestehen seit 1960 aus der Führung der Kaufpreissammlung, der Erstellung von

Verkehrswertgutachten für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und der Ermittlung von Bodenrichtwerten. Später kamen die Ableitung wesentlicher Daten für die Grundstückswertermittlung, die Erstellung von Grundstücksmarktberichten, Gutachten über die Höhe von Mieten und Pachten und einige weitere Aufgaben dazu.

So bekamen die GAG 1971 mit dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) die Aufgabe, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen abzuleiten. Das BBauG und das StBauFG wurden überarbeitet und zum 1. Juli 1987 im Baugesetzbuch (BauGB) zusammengefasst. Es wurde mehrfach novelliert, im Jahr 2004 aus Anlass des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau).

Mit dem Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuerreformgesetz hat das BauGB letztmalig Änderungen erfahren, die sich auf die Grundstückswertermittlung auswirken. Die wesentlichen zum 1. Juli 2009 in Kraft getretenen Änderungen sind die verpflichtende Bildung von Oberen Gutachterausschüssen oder von Zentralen Geschäftsstellen und die explizite Benennung von durch die GAG abzuleitenden sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Gleichzeitig ist die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates ermächtigt worden, durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte zu erlassen. Davon hat die Bundesregierung mit der Herausgabe der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) Gebrauch gemacht. Eine weitere Konkretisierung ist durch Richtlinien vorgesehen.

Kaufpreissammlung

Die Grundlage aller Arbeiten des GAG sind die Informationen aus einer gut geführten Kaufpreissammlung. Sie ist die „Schatztruhe“, aus der bei Bedarf vielfältige Information abgeleitet werden können. Bereits im BBauG von 1960 wurde die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung vorgeschrieben. Die Notare sind gesetzlich verpflichtet, jeden Grundstückskaufvertrag den GAG zur Erfassung und Auswertung vorzulegen. Dabei wurde schnell deutlich, dass allein mit einer Erfassung der Daten aus dem Kaufvertrag und den Angaben des Liegenschaftskataster nur bedingt wesentliche Daten des Grundstücksmarkts abzuleiten sind. Weitere Informationen, wie z. B. der Stand der Bauleitplanung oder bei bebauten Objekten weitere Einzelheiten wie Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung der aufstehenden Gebäude, sind unerlässlich. Diese Erfahrungen machen auch jetzt noch viele Gutachterausschüsse im Südwesten Deutschlands, da seit der letzten Novellierung des BauGB eine Verpflichtung für die GAG besteht, konkrete erforderliche Daten für die Wertermittlung abzuleiten.

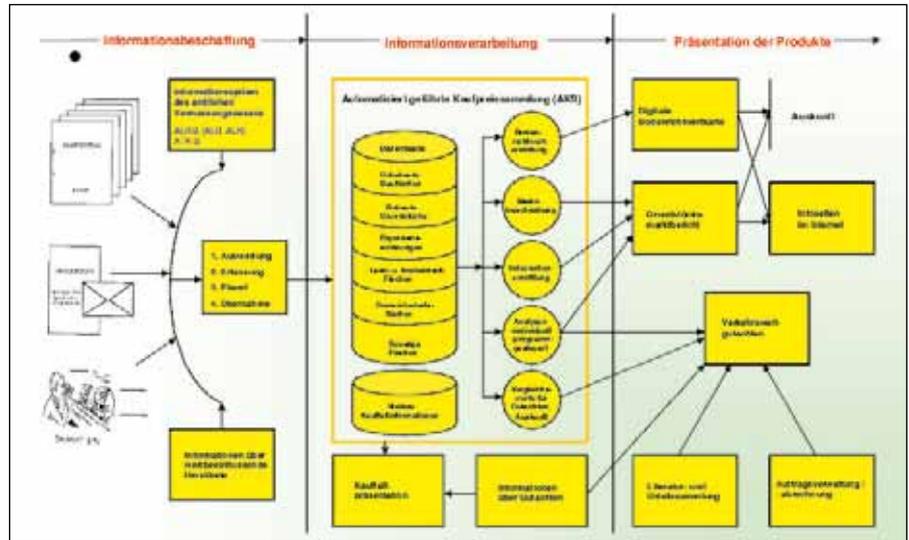


Abb. 3: ... zum Wertermittlungsinformationssystem

Die gesetzliche Auskunft- und Vorlagepflicht ermöglicht es den GAG, fehlende Angaben zu erheben. In Niedersachsen werden bei bebauten Objekten regelmäßig standardisierte Fragebögen an die Erwerber übersandt. In Einzelfällen werden Angaben zu Gebäuden örtlich überprüft und ergänzt.

Die Art der Führung der Kaufpreissammlung liegt in der Kompetenz der Länder und hat sich in den letzten Jahrzehnten stark gewandelt. Zuerst wurden Kaufpreise mit ergänzenden Angaben auf DIN A5 Karteikarten, unterteilt nach bebauten und unbebauten Grundstücken, geführt. Ab Mitte der sechziger Jahre haben einige Geschäftsstellen die sogenannte „Stricknadel-Kaufpreissammlung“ eingesetzt. Dabei wurden wesentliche Grundstücksmerkmale durch bestimmte Einkerbungen am Kartenrand gekennzeichnet. Mit Hilfe einer Stricknadel konnten so Kauffälle mit gleichen Merkmalen gefunden werden. Ab Mitte der achtziger Jahre hielt die EDV-Technik Einzug; zunächst mit einfacher Hardware und selbst entwickelten Programmen. Seit 1992 wurde das vom damaligen Landesverwaltungsamt, Abteilung Landesvermessung, Dezernat B8 konzipierte Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ (AKS) in Niedersachsen eingeführt. Es ermöglicht neben der Führung und Selektion, auch umfangreiche mathematische Auswertungen (z. B. Plausibilitätsprüfung, Indexreihenermittlung, Bodenrichtwert-

Nr. der Kartei-Karte		Gemeinde Br./Innenstadt		Straße, Haus-Nr.		Behauete Grundstücke				
Kreis		Nr. (Bezeichnung) der Kaufpreiskarte		Lageort						
3014		3		Bankplatz 6 u. Steinstraße 1						
Katasterangaben				Tag des Vertrages Gutachters Nr. der Sammlung	Sog. gebot Geschaßzahl	Er- schlie- fung	Kaufpreis insgesamt DM	Kaufpreis je qm DM		
Größ. M.L. Nr.	Gemarkung Flur	Größe Flurstück	Bereit- m						Teil m	
3014	3	379/6	11	75	19. 6. 68 G 1/26/68	GE 3				
				Verkäufer Käufer						
				Hypoth.-Bank	4					
				Bauvertrag Nr. 2179 v. 17. 2. 69						
Nebenanlagen / Bemerkungen										
Hf.										
Ab- und Zuschläge für										
Nutzungs- art	Boden- schätzung	Acker- bzw Gartland- zeld	schwer- böden	Leicht- böden	Kultur- arten- Verhältnis	Preis- und Lage- Verhältnis	Aufbau- / innere Verhältnisse	zusammen	Berechtigter Acker- bzw Grundland- zahl	Wertfaktor
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

Abb. 2: Von der Kaufpreiskarteikarte ...

ermittlung, Regressionsanalysen) von Kauffallstichproben. Vor dem Hintergrund gestiegener Fallzahlen (1961 rd. 50.000, 1985 rd. 80.000, 2010 rd. 125.000), sinkender Anzahl der Beschäftigten, stetig steigender Nutzeranforderungen und einhergehend mit sonstigen fachlichen Anforderungen sowie einer rasanten technischen Entwicklung ist die AKS ständigen Weiterentwicklungen unterzogen. Das Programmsystem AKS ist bundesweit anerkannt und zurzeit in sieben weiteren Bundesländern im Einsatz.

Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung sind seit Inkrafttreten des BBauG von den GAG in regelmäßigen Abständen Bodenrichtwerte (BRW) zu ermitteln und zu veröffentlichen. In Niedersachsen wurden die ersten BRW für Bauland 1963 und für Ackerland 1984 ermittelt. Die BRW sind das am häufigsten nachgefragte Produkt der GAG. Wichtigste Kunden sind, neben den Grundstückseigentümern, die Finanzverwaltung, private Sachverständige und Kreditinstitute, aber auch Kaufinteressenten und die Versicherungswirtschaft. Für die geforderte Transparenz des Grundstücksmarktes ist eine hohe Aktualität der Grundstücksmarktdaten ein wichtiges Kriterium. Niedersachsen hat sich daher für einen jährlichen Ermittlungsturnus entschieden. Bodenrichtwerte werden analog auf Karten veröffentlicht. Daneben hat der Kunde die Möglichkeit BRW im Internet, auf DVD oder schriftlich in Form einer BRW-Auskunft zu erwerben. Die Erteilung mündlicher BRW-Auskünfte und die Einsicht in BRW-Karten bei den Geschäftsstellen sind kostenfrei.

Der Gesetzgeber hat durch die letzte Änderung des BauGB, die im Zuge der Erbschafts- und Schenkungssteuerre-



Abb. 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 1965

form erfolgt ist, die Anforderungen an die BRW erhöht. Seit dem 1. Juli 2009 sind flächendeckend zonale BRW unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes und seinen wertbeeinflussenden Merkmalen zu ermitteln. Die Ermächtigung, Rechtsvorschriften für die Ableitung der BRW zu erlassen, ist von den Ländern auf den Bund übergegangen. Mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der am 12. Februar 2011 im Bundesanzeiger veröffentlichten Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL) hat der Bund davon zeitnah Gebrauch gemacht. Die GAG in Niedersachsen werden diese neuen Rechtsvorschriften zeitnah, trotz Stellenabbaus in diesem Bereich, umsetzen. 2010 wurden in Niedersachsen ca. 24.000 BRW ermittelt. Die Anzahl der zur flächendeckung notwendigen Zonen und deren Aufwand für die Ableitung sind schwer abschätzbar.

VBORIS

Bereits seit 2002 haben einzelne Länder begonnen BRW über Online-Dienste bereitzustellen. Infolge überregional agierender Nutzer ist eine bundesweite Internetlösung für die Bereitstellung von BRW mit einheitlichen Datenstrukturen zu einheitlichen Konditionen gefordert. Auf Initiative der AdV ist das vernetzte Bodenrichtwertinformationssystem (VBORIS) entwickelt worden. Die BRW werden über ein Gemeinschaftsportal bereitgestellt; die Nutzer werden dabei jeweils auf die Länderportale verlinkt. VBORIS ist seit 2006 in der Umsetzung. In der Zwischenzeit sind BRW aus zwölf Ländern online abrufbar. Neben den Bodenrichtwerten stellen einige Länder weitere Grundstücksmarktinformationen wie, z. B. Grundstücksmarktbereiche mit erforderlichen Daten der Wertermittlung oder eine Online-Preisauskunft im Internet bereit. Exemplarisch werden hier der Niedersächsische Immobilienpreiskalkulator (IPK) und das nordrheinwestfälische System BORIS.plus benannt.

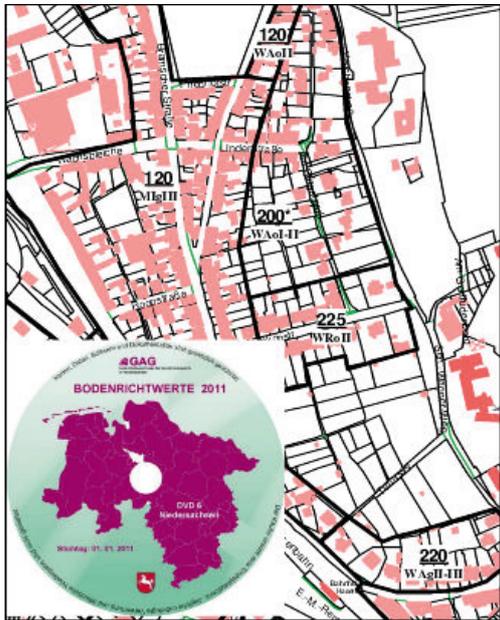


Abb. 5: Bodenrichtwerte - heute

Die sich aus den jüngsten Änderungen des BauGB und der ImmoWertV ergebenden Anforderungen an BRW werden derzeit in der Weiterentwicklung von VBORIS zu VBORIS 2.0 berücksichtigt. VBORIS 2.0 stellt die GDI-konforme Bereitstellung von BRW auf der Grundlage des AFIS-ALKIS-ATKIS-Modells der Vermessungsverwaltungen der Länder ab. Mit der Umstellung der BRW auf VBORIS 2.0 wird in 2011 begonnen.

Modell Niedersachsen

Mit dem Städtebauförderungsgesetz kam 1971 den GAG die Aufgabe zu, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen abzuleiten. Auf der Grundlage der BRW und einer Klassifizierung von städtebaulichen Missständen und den sanierungsbedingten Maßnahmen nach den Komplexen Bebauung, Struktur (Erschließungsverhältnisse, innere Erschließung), Nutzung (Verdichtung, Gemengelage) und Umfeld (Verkehr, Infrastruktur) ist auf der Grundlage von

Grundstücksverkäufen eine Regressionsformel zur Ableitung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ermittelt worden. Diese Formel wurde zur besseren Anwendung als Matrix bereits erstmalig 1986 als Modell Niedersachsen veröffentlicht. Das Modell Niedersachsen hat sich als gerichtsfest erwiesen und wird auch in anderen Bundesländern angewandt. In jüngerer Zeit konnte das Modell Niedersachsen auf der Grundlage einer erneuten Kaufpreisuntersuchung bestätigt und weiterentwickelt werden.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Nach § 199 Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind die Länder ermächtigt, die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung durch Rechtsverordnung zu regeln. Nach § 195 Abs. 3 BauGB dürfen, neben dem zuständigen Finanzamt und Gerichten, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nur bei berechtigten Interessen erteilt werden. Dies verdeutlicht, welche schützenswerte personenbezogene Daten in der Kaufpreissammlung vorgehalten werden. Die Bevölkerung reagiert, wie die jüngste Entwicklung der Aufnahme von personenbeziehenden Daten durch Street-View-Dienste zeigt, in Sachen Datenschutz weiterhin sehr sensibel. Für die Führung der Kaufpreissammlung sind die Informationen der Grundstückseigentümer unerlässlich, um eine hohe Aussagekraft zu gewährleisten; hier ist sorgfältiges Arbeiten geboten.

In Niedersachsen werden nach § 20 Abs. 2 DVO-BauGB Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form so erteilt, dass die Daten nicht auf be-

stimmte oder bestimmbare Personen oder Grundstücke bezogen werden können. Seit einigen Jahren werden Auskünfte aus der Kaufpreissammlung für Eigentumswohnungen in anonymisierter Form auch via Internet erteilt.

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

Durch die Änderung des BauGB 1976 wurden die Landesregierungen ermächtigt, bei Bedarf Obere Gutachterausschüsse (OGA) zu bilden. Niedersachsen hat davon bereits mit der DVO-BauGB vom 19. Juni 1978 Gebrauch gemacht. Bei den damaligen vier Bezirksregierungen wurde jeweils ein OGA eingerichtet. Diese vier OGA wurden 1999 zu einem landesweit zuständigen OGA bei der Bezirksregierung Weser-Ems zusammengefasst. Seit der zum 1. Januar 2005 wirksam gewordenen Verwaltungsmodernisierung wurde die Aufgabe der GLL Oldenburg (jetzt LGLN, Regionaldirektion Oldenburg) angegliedert. Während zuerst lediglich die Erstellung von Obergutachten als Aufgabe definiert wurde, kamen später weitere Tätigkeiten, wie z. B. überregionale Marktuntersuchungen, Herausgabe des Landesgrundstücksmarktberichts oder die Koordinierung des Internetauftritts für die Grundstückswertermittlung in Niedersachsen, hinzu.

Der OGA ist Mitglied im Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und der Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland. Dieser hat 2010 den ersten Immobilienmarktbericht Deutschland herausgegeben. Die Geschäftsstelle des OGA des Landes Niedersachsen war als Redaktions- und Vertriebsstelle wesentlich an der Herausgabe beteiligt.

Der OGA ist unverzichtbar zur effizienten Erledigung von Aufgaben mit

überregionalem Bezug. Dies hat auch der Bundesgesetzgeber erkannt und die Länder durch die zum 1. Juli 2009 in Kraft getretene Novellierung des BauGB zur Einrichtung von Oberen Gutachterausschüssen oder Zentralen Geschäftsstellen verpflichtet. Dieser Aufgabe sind noch nicht alle Bundesländer nachgekommen.

Erstellung von Verkehrswertgutachten

Neben der Schaffung einer allgemeinen und flächendeckenden Markttransparenz haben die GAG auch die Aufgabe, einzelfallbezogene Markttransparenz durch die Erstellung von Verkehrswertgutachten anzubieten. Davon haben die Antragsberechtigten 2010 in rd. 4.800 Fällen Gebrauch gemacht, und so dem Land ein Gebührenaufkommen von knapp 5 Millionen Euro beschert. Um die Gutachtenerstellung effizienter zu gestalten, werden weitere Anstrengungen unternommen; dazu zählen der Aufbau von landesweiten Mustergutachten, der Einsatz verbesserter Software, eine Optimierung der Arbeitsabläufe und eine stärkere Orientierung der Gebühren am Aufwand.

Wertermittlungsverfahren

In der deutschen Wertermittlungspraxis werden drei Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes/Marktwertes für bebaute Grundstücke angewandt: Das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren. Diese Verfahren können auf eine lange Tradition in Deutschland zurückblicken.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert (Marktwert) aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit

dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt vergleichbar sind. Daneben kann der Vergleichswert auch aus entsprechenden Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines eigen genutzten bebauten Grundstückes im Vordergrund steht und keine Vergleichsfälle zur Verfügung stehen.

Es ist unbestritten, dass das Vergleichswertverfahren das einfachste, zuverlässigste, überzeugendste und zugleich grundstücksmarktkonformste Wertermittlungsverfahren ist – vorausgesetzt, es steht eine ausreichend große Anzahl geeigneter Vergleichspreise, die in den wertrelevanten Merkmalen hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen, für eine gesicherte Aussage zur Verfügung.

Bei allen drei Wertermittlungsverfahren werden entsprechend den Regelungen in der ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks berücksichtigt.

In den letzten Jahren ist eine umfangreiche Diskussion über die deutschen „normierten“ Wertermittlungsverfahren im Vergleich zu den nicht normierten sogenannten „Internationalen Wertermittlungsverfahren“ geführt worden. Diese stammen im Wesentlichen aus Großbritannien und sind daher auch als „Angelsächsische Verfahren“ bekannt: Investmentverfahren oder vereinfachtes Ertragswertverfahren, das Residualverfahren (Restwertmethode) und das Monte-Carlo-Verfahren (Zufallszahlen-

methode) für die Abschätzung einer Ergebnisbreite.

Die normativ festgelegten Wertermittlungsverfahren haben den entscheidenden Vorteil, dass die gesetzlichen Regelungen schon seit 50 Jahren gelten und daher eine langjährige Erfahrung bezüglich ihrer Anwendung besteht. Durch die Beschreibung der Methodik der Verfahren in der Wertermittlungsverordnung und die zwingende Ableitung der dafür benötigten Ausgangsdaten durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte kann bei deren Anwendung auf marktabgeleitete Daten zurückgegriffen werden. Diese Möglichkeit besteht bei den nicht normativ festgelegten Verfahren selten, so dass es häufig zu subjektiv ermittelten Eingangsdaten kommt, welche dann auch zu einem subjektiven Resultat führen.

Die nicht normativ festgelegten Verfahren sind durch ihre fehlende gesetzliche Regelung für die amtliche Verkehrswertermittlung in Deutschland grundsätzlich unzulässig. Sobald sich jedoch mit den Verfahren der Wertermittlungsverordnung / Immobilienwertermittlungsverordnung kein marktkonformer Verkehrswert ermitteln lässt, dürfen entsprechend einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 16. Januar 1996 auch andere Methoden zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden.

Grundstücksmarktbericht

Ein wichtiger Beitrag zur Steigerung der allgemeinen Grundstücksmarkttransparenz sind die jährlich herausgegebenen Grundstücksmarktberichte der GAG und der Landesgrundstücksmarktbericht des OGA. Grundstücksmarktberichte wurden erstmalig 1983 als gemeinsame Ausga-

be für jeden Regierungsbezirk erstellt und einige Jahre später von jedem GAG eigenständig veröffentlicht. Während anfänglich lediglich mengenstatistische Daten (Anzahl der Kaufverträge, Flächen- und Geldumsätze etc.) und Ergebnisse einzelner Analysen in die Berichte einfließen, ist der Informationsgehalt heute wesentlich höher.

Die Grundstücksmarktberichte informieren heute umfassend über das Marktgeschehen und spiegeln die Umsatz- und Preisentwicklung sowie das Preisniveau der Immobilien wider. Landkreisweise bzw. für jede kreisfreie Stadt, werden neben den o. g. mengenstatistischen Angaben Übersichten über das Boden-

richtwertniveau einzelner Gemeinden, Durchschnittspreise bebauter Wohngrundstücke und Eigentumswohnungen dargestellt. Daneben werden sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten für die Wertermittlung abgeleitet und veröffentlicht. Zu diesen Daten zählen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze. Diese Daten werden insbesondere auch von Sachverständigen und Kreditinstituten zur Erstellung von Verkehrswertgutachten und sonstigen Wertermittlungen genutzt. Erst 2009 verpflichtete der Gesetzgeber durch die BauGB-Novelle die GAG zur Ablei-

tung von Kapitalisierungszinssätzen, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke. Die Erfüllung dieser Verpflichtung setzt eine aussagekräftige Kaufpreissammlung und eine fachgerechte Auswertung voraus. In Niedersachsen ist bereits vor drei Jahrzehnten die Wichtigkeit dieser Daten erkannt und mit den Arbeiten begonnen worden. Während andere Länder dieses Feld teilweise noch zurückhaltend behandeln, ist in Niedersachsen die Verpflichtung aus § 193 Abs. 5 BauGB bereits weitgehend umgesetzt. Die Daten werden in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

Immobilienpreiskalkulator

Auf der Grundlage der Vergleichsfaktoren haben die GAG in Niedersachsen mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator 2007 einen Online-Dienst in Betrieb genommen, der eine überschlägige Ermittlung des Wertes von Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und Eigentumswohnungen erlaubt. Durch die Eingabe einiger wesentlicher, den Grundstückswert beeinflussender Merkmale, wird der Wert eines Grundstücks online in Sekundenbruchteilen errechnet.

Ausblick

Die organisatorische Anbindung der GAG an die VKV hat sich bewährt. Die Wertermittlung ist Teil der Geodätenausbildung; das Personal der VKV ist also „vorbelastet“ und bestens geschult. Zur Steigerung der Effizienz wird verstärkt auf technische Entwicklungen gesetzt. Dies ist in einer technischen Verwaltung natürlich einfacher als in einer überwiegend administrativen möglich. Die Weiterentwicklung der AKS, der GIS-Systeme und die Bereitstellung von landesweiten



Abb. 6: Grundstücksmarkttransparenz durch Grundstücksmarktberichte

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen		
Immobilien-Preis-Kalkulator		
Datum: 06.07.2011		
Auskunft über das Preisniveau einer Immobilie		
mit folgenden Daten:		
Objektart: Reihenhaus/Doppelhaushälfte	Bodenrichtwert: 90 €/m², WA o I-II	
Gemeinde:	Baujahr: 1975	
Straße:	Wohnfläche: 123 m²	
	Grundstücksgröße: 258 m²	
Das mittlere Preisniveau der Immobilie beträgt: 100.000 €		
<small>Das ermittelte Preisniveau der Immobilie ist unverbindlich. Es bezieht sich auf ein mit den obigen Eingabewerten typisiertes Grundstück (Boden- und Gebäudewert). Der Wert ist bis 100.000 Euro auf volle 5 Tausend Euro, darüber auf volle 10 Tausend Euro gerundet. Das Preisniveau ist auf der Grundlage der beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte geführten Kaufpreissammlung durch Analyse der Kaufpreise überschlägig ermittelt und bezieht sich auf das Jahr 2010.</small>		
<small>Das Preisniveau der Immobilie gilt für ein durchschnittliches Objekt im normalen Unterhaltungszustand mit Garage oder Carport. In dem Wert ist eine Unterkellerung oder Teilunterkellerung enthalten. Weitere wertbeeinflussende Besonderheiten in Zustand und Ausstattung des Gebäudes sowie in der Lage des Grundstücks sind nicht erfasst und können ebenso wie weitere wertbeeinflussende Merkmale (z. B. auf einem Grundstück ruhende Rechte und Belastungen) zu einem vom obigen Wert abweichenden Preisniveau führen.</small>		
<small>Die durchgeführte Berechnung ist keine Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch; sie erfolgt ohne eine örtliche Besichtigung allein auf der Grundlage der oben genannten Eingabedaten.</small>		
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2011)		
		
<small>Darstellung unmaßstäblich!</small>		
Ihr zuständiger Ansprechpartner: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück	Mercatorstraße 4,6,8 49080 Osnabrück Tel.: 0541 / 503-180 Fax: 0541 / 503-104 E-Mail: gag-os@lgl.niedersachsen.de	

Abb. 7: Ausdruck aus Immobilienpreiskalkulator

Mustergutachten unter Einbeziehung der Automatisierten Geschäftsnachweise (AGN) sind nur einige Beispiele für den Innovationsdrang im Bereich der amtlichen Wertermittlung.

Die Größe des Zuständigkeitsbereichs der GAG hat in Niedersachsen ein optimales Maß erreicht. Die GAG haben eine gute Größe, um umfassende Grundstücksmarktanalysen vornehmen zu können. Kleinere Einheiten können nur

mit einem höheren Personaleinsatz ein vergleichbares fachliches Niveau erreichen und den gesetzlichen Vorgaben an die Wertermittlung genügen. Durch die Umsetzung des vom Innenministerium erarbeiteten Konzepts zur Optimierung der dislozierten Standorte der Geschäftsstellen wird sich mittelfristig die Wirtschaftlichkeit weiter erhöhen.

Die GAG reagieren auf veränderte Kundenwünsche. Der Trend geht weg vom (langsamen) analogen Produkt (Auftrag, Herstellung, Leistungsbescheid, Versand), hin zu flexiblen, schnelleren und aktuelleren digitalen Lösungen per Internet. Die Daten sind somit kundenorientiert online rund um die Uhr weltweit abrufbar.

Ein halbes Jahrhundert amtliche Wertermittlung in Niedersachsen ist Anlass für eine kurze Bilanz. Die Beschäftigten in den Geschäftsstellen, die Vorsitzenden und deren Stellvertreter sowie die ehrenamtlichen Gutachter haben allen Grund, Stolz auf das Erreichte zu sein. Niedersachsen gehört in die Reihe der Länder, die die Anforderungen des BauGB und der ImmoWertV konsequent und zeitnah umsetzen. Es ist bundesweit führend in der technischen Weiterentwicklung (z. B. AKS), in der Verbesserung der Kundenfreundlichkeit (z. B. Immobilienpreiskalkulator) und der fachlichen Weiterentwicklung (z. B. Fortschreibung des Modells Niedersachsen). Die Anforderungen aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft an die amtliche Grundstückswertermittlung sind in den letzten Jahren stetig gestiegen. Diese Entwicklung wurde u. a. durch höchstrichterliche Entscheidungen angestoßen und durch die Politik umgesetzt. Die Novellierung des BauGB und die Einführung der ImmoWertV sind hier maßgeblich zu nennen. Es ist absehbar, dass sich für die Wertermittlung

mittlung weitere Aufgabenfelder, z. B. im Rahmen einer Grundsteuerreform, eröffnen. Die GAG werden sich auch künftigen Anforderungen stellen.

Die Mitarbeiter der VKV und den Geschäftsstellen der GAG haben in den vergangenen 50 Jahren hervorragende Arbeit geleistet. Um diese Anstrengungen zu würdigen, soll hier aus einer Rede des preußischen Finanzministers Johannes von Miquel vom 16. Januar 1895 vor dem Hause der Abgeordneten über die Ergänzungssteuer (Vermögenssteuer) zitiert werden, deren Aussagen heute uneingeschränkt gelten:

„Das gesamte Vermögen aller Steuerpflichtigen richtig einzuschätzen, ist eine der größten Aufgaben, die ein großer Staat sich stellen kann. Alle Nachrichten lassen hoffen, dass dies Werk in vollstem Masse gelingen und glatt verlaufen wird.

Wir verdanken dies vorzugsweise der ausgezeichneten Arbeit der Katasterbeamten, deren Arbeit in den Kommissionen die größte Anerkennung findet, ...“

„... bewunderungswürdigen Leistungen unserer Beamtschaft ...“

Das von Miquel gesagte trifft ohne Einschränkungen auf die heutige Arbeit der GAG zu! Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sei herzlich gedankt.

Literaturhinweise

- Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Bundesbaugesetz (BBauG)** vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S.341).
- Homes, Martin: **Anforderung an die Gutachterausschüsse nach den neuen Rechtsvorschriften**, Vortrag, auf der INTERGEO 2009.
- Kertscher, Klaus: **40 Jahre Gutachterausschüsse**, in NaVKV 2/2001, S. 24-27.
- Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (Hamburg): **50 Jahre Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg**.
- Liebig, Siegmund, Diers, Anja, Krumbholz, Reinhard: **Grundstücksmarkttransparenz – Online**, in NaVKV 3 und 4/2007, S. 19 - 25.
- Moll-Amrein, Marianne: **Der Liegenschaftszinssatz in der Immobilienwertermittlung und seine institutionelle Implementierung: Ein deutscher Sonderweg**. 1. Auflage April 2009, Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden.
- Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 24.5.2005 (Nds. GVBl. 2005, S. 183).
- Ruzycka-Schwob, Gerd, Jankowski, Marc, Liebig, Siegmund: **Sanierungswertermittlung: Das Model Niedersachsen 2008**, in NaVKV 1 und 2/2009, S. 12 - 22.
- Rösler, Reiner: **Berlin und seine Immobilienwerte: Geoinformation 2010 in Berlin**, S. 78, Herausgeber Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin.
- Schulte, Hermann, Bodenstein, Hermann: **25 Jahre Gutachterausschüsse**, in NaVKV 4/1986, S. 322-331.
- Verordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und über die Anlegung von Kaufpreissammlungen vom 29.12.1960 (Nds. GVBl. 1960, S. 293).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV) vom 19.5.2010 (BGBl. I 2010, S. 639).

Bedürfnis eines vollständigen Grundcatasters

– 175 Jahre Oldenburger Grundsteuerkataster –

Von Heiko Taubenrauch

Einleitung

Mit Datum vom 24.2.1836 veröffentlichte die Großherzoglich Oldenburgische Kammer eine Bekanntmachung „betreffend die specielle Vermessung der zu dem vormaligen Münsterischen Landestheil gehörigen Aemtern“. Mit dieser Verfügung und der am gleichen Tag herausgegebenen Instruktion über das Vermessungsverfahren begann vor 175 Jahren die erste systematische und vollständige Vermessung des Großherzogtums Oldenburg. Zunächst sollte nur für die aus dem vormaligen Niederstift Münster neu erworbenen Ämter Vechta und Cloppenburg eine Parzellarvermessung zum Zweck der Anlegung eines Grundsteuerkatasters durchgeführt werden. Die für damalige Verhältnisse auf modernsten Grundlagen und Verfahren beruhende Vermessung wurde jedoch schon 1838 auf das gesamte Oldenburger Land ausgedehnt.

Territoriale Vorgeschichte

Durch den Frieden von Lunéville im Jahr 1801 verloren die deutschen Fürsten alle linksrheinischen Territorien an das expandierende Frankreich und sollten nach dem Willen Napoleons durch Gebiete innerhalb des Reiches entschädigt werden. Die Entschädigungsleistungen regelte der Reichsdeputationshauptschluss von 1803. Da es jedoch keine „herrenlosen“ Territorien zu verteilen gab, wurde kurzerhand das kirchliche Grundeigentum säkularisiert. In der Nachbarschaft des Herzogtums Oldenburg waren davon die

Fürstbistümer Münster und Osnabrück betroffen. Das Bistum Osnabrück fiel an den Kurhannoverschen Staat.

Das Herzogtum Oldenburg wurde in die Verhandlungen der Reichsdeputation einbezogen, obwohl gar keine Territorien am linken Rheinufer verloren gingen. Vielmehr war es der Hansestadt Bremen durch Zahlung bedeutender Bestechungsgelder gelungen, dass der seit 1623 von Oldenburg bei Elsfluth erhobene Weserzoll durch den Hauptschluss abgeschafft wurde. Als Entschädigung erhielt Oldenburg das säkularisierte Fürstbistum Lüneburg sowie aus dem Niederstift Münster die Ämter Vechta und Cloppenburg, heute bekannt als das Oldenburger Münsterland. Weiterhin bekam Oldenburg mit dem Kurhannoverschen Amt Wildeshausen altes oldenburgisches Gebiet zurück.

Herzog Peter Friedrich Ludwig war über das „Ländergeschachere“ nicht sehr erfreut und hielt die Entschädigungsleistungen für viel zu niedrig. Den mühelosen Einnahmen des Weserzolls standen

deutlich geringere Steuereinnahmen aus den neuen Ämtern gegenüber. Zudem mussten bedeutende Schulden mit übernommen werden. Erst als die Erhebung des Weserzolls für weitere zehn Jahre gewährt wurde, kam eine Konvention zustande.

Die Neuerwerbungen waren durch eine rückständige innere Erschließung und durch ausgedehnte Ödlandflächen geprägt. Auch wies sie eine weitgehend ländliche Struktur und schwierige wirtschaftliche Verhältnisse auf. In einem Reisebericht aus dem Jahr 1800 schilderte der Ravensberger Professor Gottfried Hoche (1762 bis 1836) die Gegend, allerdings sicher etwas übertrieben: „... Der ganze Strich Landes von Quackenbrück aus über Vechta, Kloppeburg, Frisoita bis an die Soeste, ... gehört nicht nur zu den schlechtesten in Westphalen, sondern in ganz Deutschland. Man glaubt in den Steppen von Sibirien zu seyn, wenn man die Haiden durchwatet, und vor sich den Wind mit Bergen oder Hügeln spielen sehet. Alles ist öde und still, ... Bald wandelt man auf einem schwankenden Boden, bald hat man Mühe, den Fuß aus dem Sand zu erheben, dann gehet man durch ein halb verhungertes Getraide, auf einem Acker, der den Haiden geraubt wurde, und nähert sich einem Dörfchen, wo dies Bild noch gellere Farben findet. Die Schöpfung scheint hier noch unvollendet zu seyn.“

Der Gebietszuwachs allerdings, mit dem Oldenburg seinen Herrschaftsbereich nahezu verdoppelte, war auch für das Vermessungswesen von besonderer Bedeutung.



Abb. 1: Territoriale Erwerbungen des Herzogtums Oldenburg 1803

Die Arbeiten des Vermessungs-Comptoirs 1804 bis 1833

Die herzogliche Regierung benötigte schnell einen Überblick über die neuen Landesteile und veranlasste eine topographische Landesaufnahme. Überdies sollten auf der Grundlage einer speziellen Vermessung aller Grundstücke gerechte steuerliche Verhältnisse geschaffen werden. Zur Umsetzung verfügte das Kabinett mit Resolution vom 2.9.1804 die Einrichtung eines der Kammer unterstellten „Vermessungs-Comptoirs“. Zum Direktor der Behörde wurde der kurhanoversche Hauptmann Georg Siegmund Otto Lasius (1752 bis 1833) berufen.

Hauptmann Lasius begann sogleich mit der Triangulation in den neuen Landesteilen. Bis 1805 und nochmals im Jahr 1810 führte er neue Dreiecksketten durch das Amt Wildeshausen und in das Amt Vechta. Damit endeten die trigonometrischen Arbeiten jedoch vorzeitig, weil das Personal für dringende Vermes-

sungsarbeiten an den neuen südlichen Landesgrenzen eingesetzt werden musste.

Parallel zur Triangulation wurde noch 1804 mit topographischen Vermessungen im Amt Wildeshausen begonnen. Als Fortsetzung der ersten Oldenburgischen Landesvermessung von 1781 sollten Karten im Stile der Vogteikarten im Maßstab 1:20 000 entstehen. Die Aufnahme mit Messtisch und Messkette konnte für das ganze Amt Wildeshausen bis 1806 fertig gestellt werden. Zur Erneuerung der alten Abgabenregister erfolgte ab 1805 zusätzlich eine spezielle Vermessung des Amtes Wildeshausen im Maßstab 1:4000. Auch diese Vermessungen konnten bis 1808 abgeschlossen werden.

1807 begannen die Vermessungen im Kirchspiel Visbek des Amtes Vechta. Da in den vormals münsterschen Ämtern jegliche Grundlage zur Berechnung von Abgaben fehlte, entschloss sich die herzogliche Kammer zu einer grundlegenden Änderung des Arbeitsplanes. Die topographischen Aufnahmen wurden eingestellt und Spezialvermessungen zur Einrichtung eines Grundsteuerkatasters im Maßstab 1:4000 angeordnet. Hauptmann Lasius legte das anzuwendende Aufnahmeverfahren in der „Instruction für die bei der Spezialvermessung im Amt Vechta angestellten Offiziere vom 28.7.1807“ fest.

Neben der Spezialvermessung gelang zeitgleich die Anlegung der zugehörigen Abgabebücher für die 12 Bauerschaften Visbeks. Jedem Grundbesitzer wurde ein eigenes Registerblatt zugeordnet. Die Spezialvermessungen wurden in den Kirchspielen Goldenstedt, Langförden, Lutten, Oythe, Emstek und Cappeln fortgesetzt, bis sie 1810 aufgrund der politischen Ereignisse der Napoleonischen Eroberungskriege eingestellt werden mussten. Bis dahin waren etwa 160 moderne und kartographisch vorzügliche Rahmenflurkarten im Maßstab 1:4000 aufgenommen worden.

Die Spezialvermessungen des Vermessungs-Comptoirs zum Zwecke der Grundsteuerveranlagung und die Anweisung von Hauptmann Lasius vom 28.7.1807 stellen den Beginn des amtlichen Katasterwesens im Amt Wildeshausen und im Oldenburger Münsterland dar. Durch die französische Okkupation vergingen jedoch noch weitere 29 Jahre, bis eine neue und vollständige Parzellarvermessung durchgeführt wurde.

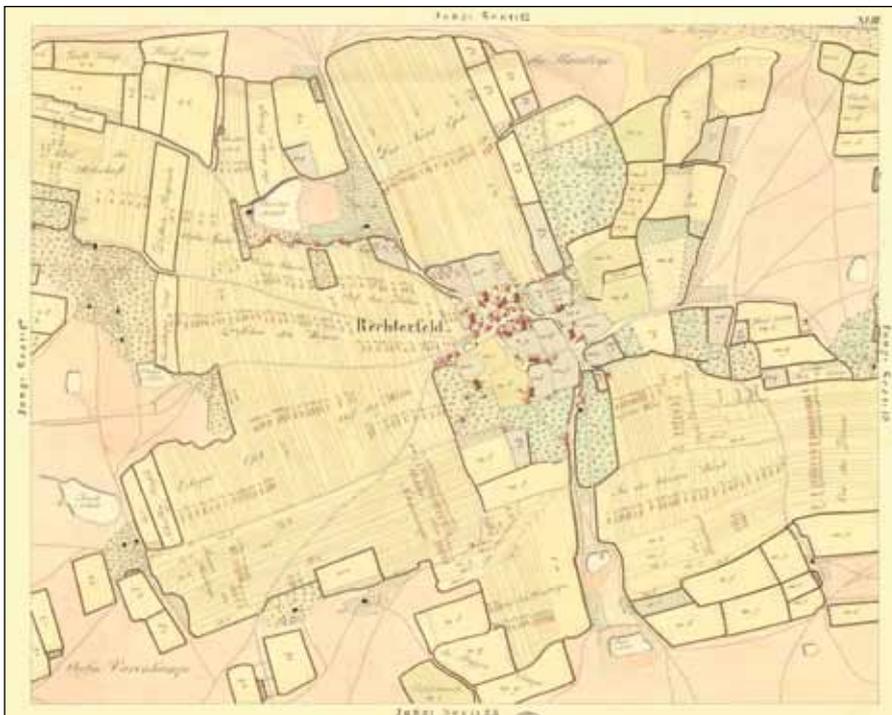


Abb. 2: Spezialkarte der Bauerschaft Rechterfeld, Sektion 18, Originalmaßstab 1:4000, Vermessungs-Comptoir 1807, Staatsarchiv Oldenburg Best. 298 VC XVI Nr. 16t

Das Oldenburgische Grundsteuerkataster

Für den Neubeginn der Landesvermessung in Oldenburg erwies sich die wenige Jahre zuvor begonnene Grundlagenvermessung des Universalgelehrten Carl Friedrich Gauß (1777 bis 1855) als besonders hilfreich. Zur Fortsetzung der dänischen Gradmessung durch Hannover vollzog Gauß die Feldarbeiten selbst bis 1823 und führte seine „Triangeln“ auch über oldenburgisches Gebiet. Hauptmann Lasius unterstützte Gauß dabei durch Zusendung von Lichtsignalen mit dem von Gauß erfundenen Heliotrop. Von 1828 bis 1844 wurde die Triangulation über das ganze Königreich Hannover ausgedehnt und berührte mit

Zustimmung der herzoglichen Kammer auch das südoldenburger Gebiet. 1829 bis 1831 nahmen Friedrich Hartmann und Josef Gauß Winkelmessungen auf der Krapendorfer St. Andreaskirche und dem Signalberg in den Dammer Bergen vor.

Gegen Ende der 1820er Jahre wurde das Fehlen guter Karten und Flächenangaben zur gerechten Erhebung der Grundsteuern immer fühlbarer. Ab 1828 erfolgten erste Maßnahmen zur Wiederaufnahme der unterbrochenen Landesvermessung. Hauptmann Lasius versuchte jedoch vergeblich, die rund 20 Jahre zuvor gesetzten Eichenpfähle der Dreieckspunkte wieder zu finden.

Albert Philibert Freiherr von Schrenck (1800–1877)

Albert Philibert Freiherr von Schrenck wurde am 22.11.1800 in Aurich geboren. Er entstammt einer altbayerischen Adelsfamilie, von der sich eine Linie als Glaubensflüchtlinge in Ostfriesland niedergelassen hatte. Er absolvierte das Gymnasium in Aurich, bekam zeitweise privaten Mathematikunterricht durch den Astronomen Professor Jabbo Oltmanns (1783–1859) und nahm schon früh an Vermessungen zur Emsregulierung teil.



Von Schrenck besuchte die Universität in Göttingen, wo er bei Carl Friedrich Gauß Mathematik studierte. Danach trat er in den preußischen Staatsdienst ein und wurde bei der Grundsteuervermessung im Bezirk Münster in leitender Funktion eingesetzt. Als ihn 1833 die Anfrage aus Oldenburg erreichte, war die westfälische Katastervermessung weitgehend beendet. Von Schrenck nahm das Angebot daher gerne an und wurde am 23.02.1834 zum

Obergeometer der Oldenburgischen Landesvermessung bestellt.

Von Schrenck wirkte in den folgenden Jahrzehnten sehr segensreich für das oldenburgische Vermessungswesen und hat sich in fachlicher Hinsicht hohe Anerkennung und bleibende Verdienste erworben. Nach 40-jähriger Dienstzeit trat er 1874 als geheimer Oberkammerrat in den Ruhestand und erhielt bei seinem Ausscheiden die Preußische Goldene Medaille für Kunst und Wissenschaft zur Würdigung seines Lebenswerkes. Hierzu hatte auch seine Arbeit als Kommissar der „Mittleuropäischen Gradmessung“ zur Bestimmung der genauen Gestalt und Größe der Erde beigetragen. Sichtbares Zeichen dieser Erd- und Meridiangradvermessungen ist ein in Dangast am Jadebusen erhalten gebliebener Beobachtungspfeiler aus dem Jahr 1866.

Albert Philibert Freiherr von Schrenck, der „Vater der Oldenburgischen Landesvermessung“ starb hoch geachtet am 01.08.1877 in Oldenburg.



Abb. 3: Cammer-Bekanntmachung vom 24.2.1836, Ausschnitt

Nachdem G.S.O. Lasius nach einem rastlosen Landvermesserleben am 4.2.1833 verstarb, legte die Kammer im Mai 1833 einen Bericht zur personellen Ausstattung eines neu einzurichtenden Vermessungsamtes vor. Nach intensiver Suche gelang es, den in preußischen Diensten stehenden Obergeometer Albert Philibert Freiherr von Schrenck (1800 bis 1877) für diese Aufgabe zu gewinnen.

Unmittelbar nach Dienstantritt unterbreitete von Schrenck seine Vorstellungen zur Durchführung der Landesvermessung. Mit Datum vom 14.1.1835 er-

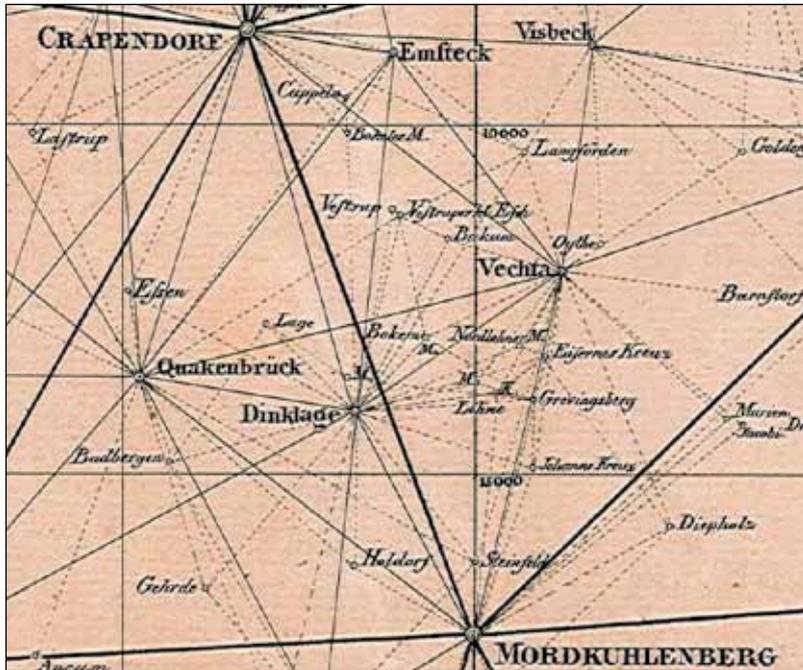


Abb. 4: Oldenburgisches Hauptdreiecksnetz von 1836, Ausschnitt



Abb. 5: Oldenburgischer Steinpfeiler „Mordkuhlenberg“ auf dem Signalberg, Dammer Berge

ließ Großherzog Paul Friedrich August daraufhin eine Resolution für die Kammer und verfügte, dass zur Regulierung der Grundsteuer eine umfassende Parzellervermessung zunächst in den ehemals münsterschen Ämtern vorgenommen werden solle.

Am 24.2.1836 schließlich wurde die „Camberbekanntmachung betreffend die spezielle Vermessung der zu dem vormals Münsterschen Landesteil gehörigen Ämter“ erlassen. In dieser Bekanntmachung und den am gleichen Tage herausgegebenen „Instruction für das Verfahren bei der Vermessung des Grundeigentums in den Kreisen Vechta und Cloppenburg“ erfuhren die langjährigen Versuche zur Durchführung der oldenburgischen Landesvermessung nicht nur ihre Fortsetzung. Diese Vorschriften stellen gleichsam die Geburtsurkunden für das systematische, vollständige und amtlich geleitete Vermessungswesen im Oldenburger Land dar.

Die Spezialvermessungen wurden durch eine zweite Kammerbekanntmachung vom 24.11.1838 auf die alten Landesteile des Großherzogtums ausgeweitet.

Parallel zur Erarbeitung der organisatorischen Voraussetzungen nahm sich von Schrenck seiner praktischen Aufgaben an. Nichts lag näher, als sich in Hinblick auf die geodätischen Grundlagen der Landesvermessung an seinen Lehrer C.F. Gauß zu wenden und um Überlassung der Ergebnisse der Hannoverschen Landesvermessung zu bitten. Gauß kam der Bitte gerne nach, zog die Berechnungen der gewünschten Koordinaten sogar vor und führte mit von Schrenck eine freundschaftliche Korrespondenz. Obergeometer von Schrenck konnte dadurch auf ein eigenes Dreiecksnetz ganz verzichten und musste lediglich noch den Schlossturm in Oldenburg als Ursprung des Koordinatensystems und den Turm der Alexanderkirche in Wildeshausen neu bestimmen. Das Grund-

lagennetz wurde mit 36 Punkten der II. Ordnung und 216 Punkten der III. Ordnung verdichtet und so der Rahmen für die Parzellervermessung fertig gestellt. Bei den trigonometrischen Arbeiten erfolgte eine Kennzeichnung verschiedener Bodenpunkte durch feste, standssichere Marken. So wurde beispielsweise ein mächtiger Oldenburgischer Steinpfeiler, genannt „Mordkuhlenberg“, an der Stelle des Hauptdreieckspunktes auf dem Signalberg in den Dammer Bergen eingesetzt.

Als Maßeinheit der Vermessung legte die Kammerbekanntmachung die Oldenburger Katasterrute fest (1 Rute = 2,96 m). Flächeneinheit war das Katasterjück (1 Jück = 0,5603 Hektar). Das Maßsystem blieb bestehen, bis durch die „Maß- und Gewichtsordnung für den Norddeutschen Bund vom 17.8.1868“ das Metermaß zum 1.1.1872 in Oldenburg eingeführt wurde.

Zur Durchführung der Parzellarvermessungen wurde die Einstellung zusätzlichen Personals erforderlich. Neben den noch aus dem Vermessungs-Comptoir übernommenen Kondukteuren Christian Ludwig Hoffmann und Hermann Osthoff bestand das leitende Personal aus den Vermessungskondukteuren Ihno Hayen Fimmen (1808 bis 1897) und Johann van Nes (1805 bis 1885). Insgesamt wurden unter ihrer Leitung 5 Geometer und 37 Hilfsgeometer mit der Durchführung der Parzellarvermessung beauftragt.

Bereits vor Erlass der Kammerbekanntmachung wurde mit besonderer Verfügung vom 8.7.1835 im Kirchspiel Steinfeld mit den Parzellarvermessungen begonnen. Zu Beginn der Arbeiten stand jeweils die Festlegung der Kirchspielsgrenzen unter Beteiligung der ortskundigen Bauervögte. Die Grenzen wurden in Grenzhandbüchern dokumentiert und die Kirchspiele in Fluren eingeteilt, die man an den Grenzen der Bauerschaften ausrichtete. Jede Flur wurde sodann

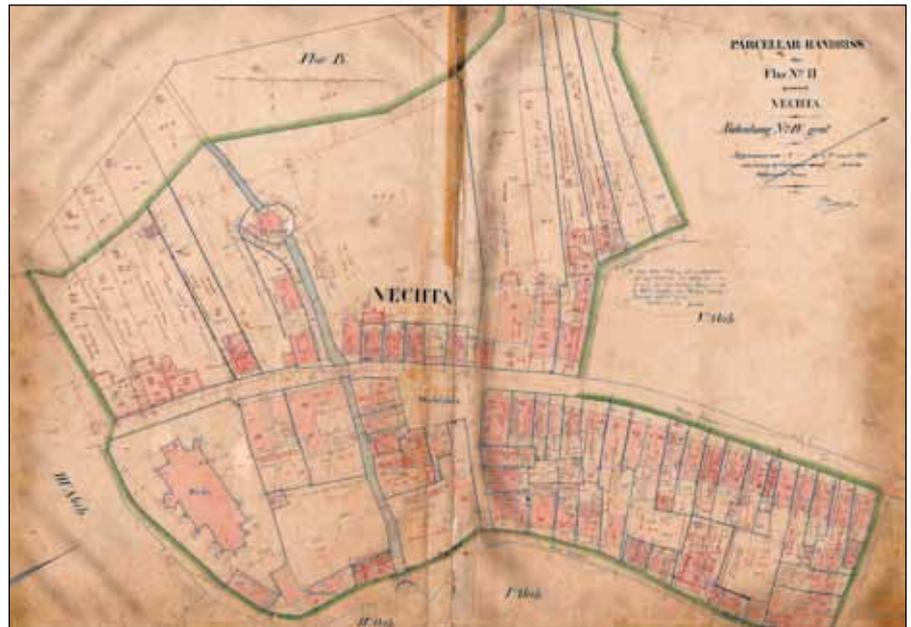


Abb. 7: Originalhandriss Kirchspiel Vechta, Flur 2, Abteilung IV, Osthoff und Bresgen, vermessen vom 7. bis 19. August 1837

mit einem Polygonzug umgeben, in den die Vermessungslinien zum Aufmaß der Grundstücksgrenzen, Gebäude, Kulturarten usw. eingebunden wurden. Für die Vermarkung der Vermessungspunkte benutzte man blau und rot angestrichene Eichenpfähle.

Vor Beginn der Parzellarvermessung wurde besonderer Wert auf die Anzeige und Kennzeichnung der Eigentumsgrößen durch die Grundeigentümer gelegt. Oft bestanden bereits natürliche Abgrenzungen wie Wallhecken, Gräben oder Feldsteinsetzungen. Oftmals konnten die Eigentümer auch nur mit Zwangsmitteln zur Kennzeichnung und Anzeige ihrer Flächen bewogen werden.

Die Vermessungsergebnisse wurden im Felde in Manuale und Kladden eingetragen. Aus ihnen wurden fast maßstäbliche Parzellarhandrisse – die so genannten „Originalhandrisse“ – hergestellt, vorzügliche, farbig angelegte und sehr

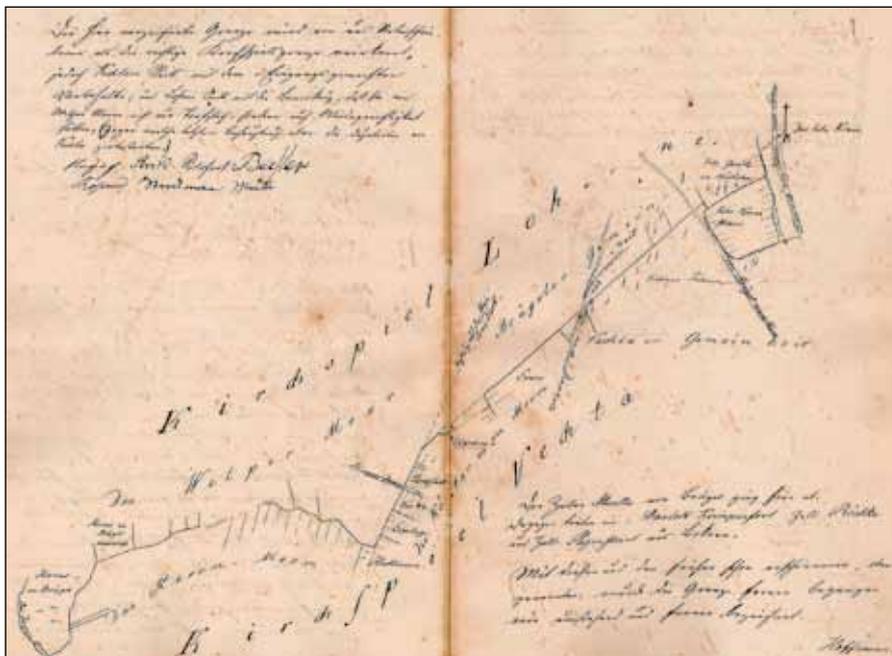


Abb. 6: Festlegung der Grenze des Kirchspiels Lohne im Welper Moor, Auszug aus dem Grenzhandbuch, Hoffmann 1835

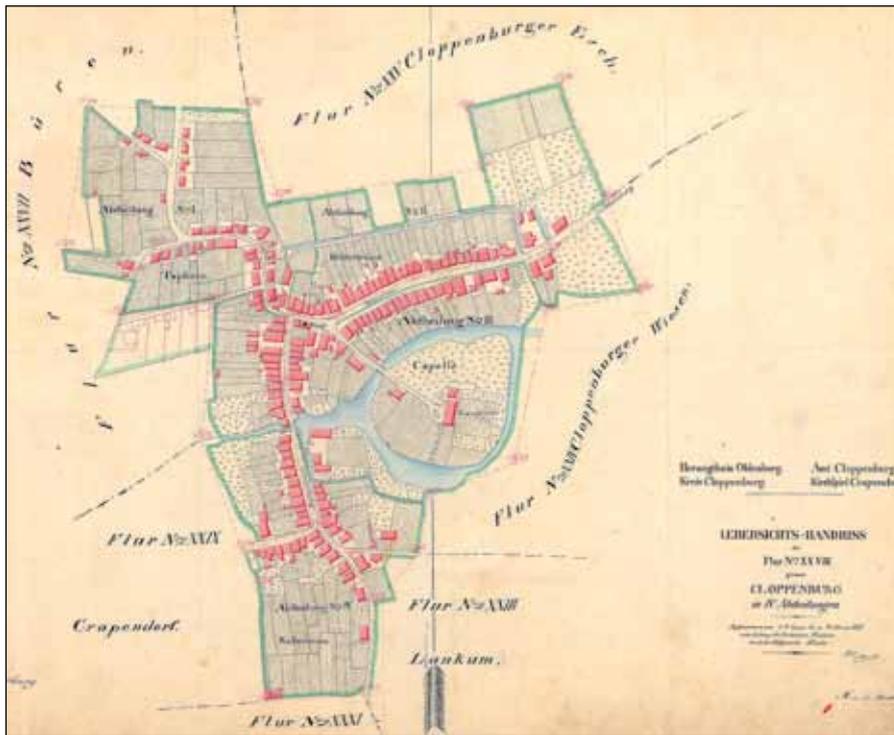


Abb. 8: Übersichtshandriß zur Flur 28 des Kirchspiels Crapendorf, Fimmen und Reuter 1836

blieb unverändert in der Vermessungsdirektion. Als Nadelstichkopie entstanden eine „Supplement-Flurkarte“ für die Direktion und eine „Amts-Flurkarte“ für die örtliche Behörde zur Eintragung der Veränderungen.

Die ausgesprochen gründliche Vorgehensweise bewirkte eine Dauer der Vermessungsarbeiten bis zum Jahre 1855. Die Landesvermessung wurde zwar schon 1850 für beendet angesehen, aber erst mit den Vermessungen der Kirchspiele Damme, Holdorf und Neuenkirchen abgeschlossen. Letztere waren zurückgestellt worden, weil zunächst – ohne Ergebnis – geprüft wurde, ob die um 1790 beendete Osnabrücker Landesvermessung für diese Kirchspiele nutzbar zu machen sei.

Nach Beendigung der Vermessungsarbeiten erfolgte die Flächenberechnung der einzelnen Parzellen. Diese Arbeiten unterlagen strenger Kontrollen zur

saubere Abschriften mit allen vermessenen Details und Zahlenangaben. Außerdem erfolgten Eintragungen vieler weiterer Angaben, so die Namen, Erbesqualitäten und Berufe der Eigentümer. Insbesondere war nach der Instruktion von 1836 auch die vollständige Erfassung der Flurnamen vorgeschrieben. Zu jeder Flur entstanden mehrere Originalhandrisse, denen ein topographischer Übersichtshandriß voran gestellt wurde.

Die bis heute vollständig in den Archiven der Katasterämter vorhandenen Originalhandrisse bildeten die Grundlage zur Anfertigung der Flurkarten. Es entstanden landesweit rund 3.100 Flurkarten als Inselkarten, überwiegend im Maßstab 1:3000. Von jeder Flurkarte gab es drei Exemplare. Die Originalkarte (Urkarte)

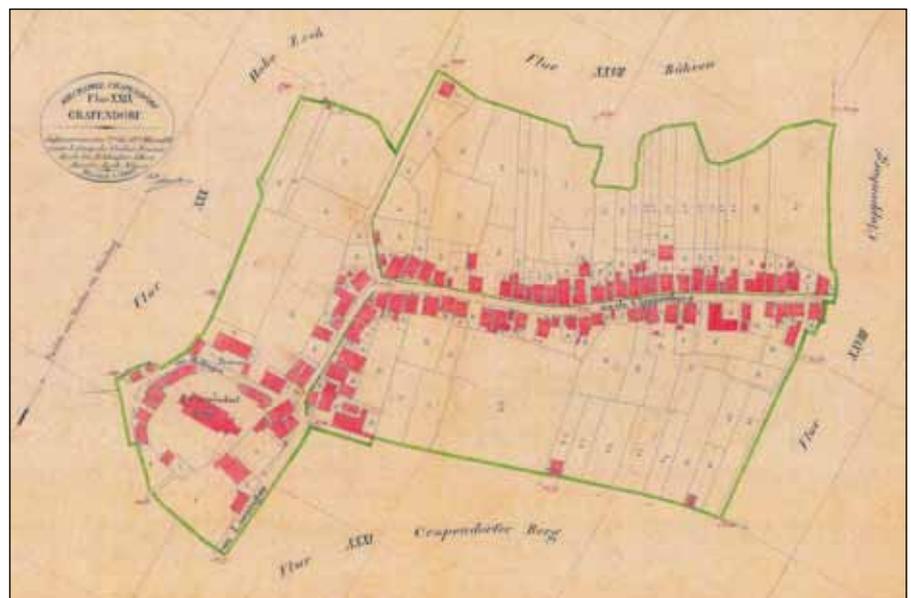


Abb. 9: Flurkarte der Flur 29 des Kirchspiels Crapendorf, Originalmaßstab 1:1000, Fimmen und Albers 1836



Abb. 10: Flurbuch, Mutterrolle, Alphabetisches Namensverzeichnis

Aufdeckung von Berechnungsfehlern. Danach wurden provisorische Güterverzeichnisse angelegt, in denen die Parzellen geordnet nach Grundstückseigentümer zusammengestellt wurden. Der Kirchspielsvogt stellte jedem Grundstückseigentümer Auszüge aus den fertigen Güterverzeichnissen zur Durchsicht zu. Nach Ausräumung der Einwendungen und möglichen Überprüfungen wurden die Verzeichnisse in Kraft gesetzt.

Mit Fertigstellung des Flurkartenwerkes und der Parzellierung war der erste Teil des Grundsteuerkatasters vollbracht. Zur gerechten Steuererhebung musste noch die amtliche Bodenschätzung für alle steuerpflichtigen Grundstücke und Gebäude durchgeführt werden. Ausschließlich für die Durchführung der Schätzungsarbeiten wurde dazu eine Katasterdirektion eingerichtet. Am 18. 5. 1855 erließ die Regierung als Arbeitsgrundlagen die Gesetze über die Ermittlung des Steuerkapitals der Grundstücke und Gebäude (Abschätzungsgesetz), über die Errichtung, Einrichtung und Erhaltung des Katasters (Katastergesetz) und über die anderweitige Veranlagung der Grund- und Gebäudesteuer (Grundsteuergesetz).

Nach einer am gleichen Tage herausgegebenen Abschätzungsinstruktion erfolgte die Schätzung des gesamten Staatsgebietes von 1858 bis 1862. Unter der Leitung der Katasterdirektion erledigten eine General-Abschätzungskommission und 14 regional eingesetzte Spezial-Abschätzungskommissionen die Schätzungsarbeiten. Deren Mitglieder bestanden aus landwirtschaftlich vorgebildeten, ortskundigen Personen und wurden teilweise innerhalb der Gemeinden gewählt. Nach Abschluss der Schätzungsarbeiten vergingen vier weitere Jahre für die Anfertigung der Katasterregister. Die Ergebnisse der ersten zuverlässigen Bodenschätzung in Oldenburg wurden zusammen mit den Vermessungsergebnissen der Landesvermessung in Flurbücher, Mutterrollen und alphabetische Namensverzeichnisse eingetragen.

Am 1.1.1866 wurde das nun durch die Schätzung vollständige Oldenburgische Urkataster eingeführt und erstmalig für 1866 die neue Grund- und Gebäudesteuer erhoben. Aus dem ersten Jahresabschluss des neuen Grund- und Gebäudesteuerkatasters ergab sich 1866 ein Flächeninhalt des Herzogtums von 537.585 Hektar mit 419.400 Parzellen. Davon waren 245.766 Hektar landwirtschaftlicher Kulturboden, 244.224 Hektar unkultivierter Boden und 31.500 Hektar Waldfläche sowie ein Bestand von 42.600 Gebäuden.

Die 1850 eingesetzte Katasterdirektion hatte also 1866 bereits ihre Aufgaben erfüllt und wurde aufgehoben. Vermessungsdirektor von Schrenck wurde als Mitglied in die Kammer berufen und leitete als Chef eines „Kataster- und Vermessungsbureaus“ die Tätigkeiten der folgenden Jahre. Das Bureau bestand aus den beiden Abteilungen für Katasterangelegenheiten und für Landesökonomieangelegenheiten.

Kartographische Ergebnisse

Mit der oldenburgischen Parzellarvermessung wurde nicht nur die Grundlage für das Grund- und Gebäudesteuerkataster geschaffen. Im Gegensatz zu vielen anderen Staaten dienten die Originalhandrisse, Übersichtshandrisse und Flurkarten in Oldenburg von Anfang an zur Ableitung topographischer Kartenwerke.

Parallel zum Fortschritt der Parzellarvermessung entstanden ab 1836 unter entsprechender Verkleinerung und Generalisierung aus den Übersichtshandrisen flächendeckend die so genannten

„Kirchspielskarten“. Die insgesamt 107 Karten wurden als Strichzeichnungen auf Papier ausgeführt und stellen überwiegend im Maßstab 1 : 20 000 die topographischen Gegebenheiten für den Bereich eines Kirchspiels dar.

Aus den Kirchspielskarten wurden durch Verkleinerung topographische „Amtskarten“ abgeleitet. Es entstanden überwiegend im Maßstab 1 : 40 000 insgesamt 17 Amts- oder Ämterkarten. Die Arbeiten an diesem Kartenwerk fanden keinen Abschluss, da ab 1849 mit den Topographischen Karten 1 : 50 000 für das Herzogtum Oldenburg ein neues, einheitliches Kartenwerk aufgelegt wurde.

In der Maßstabsreihe machte sich schnell das Fehlen einer weiteren topographi-

schen Übersichtskarte bemerkbar. Für Zwecke der Markenteilungen, der Straßenplanung oder Moorregulierungen benötigte man ständig Karten im mittleren Maßstabsbereich. Hierzu waren die Kirchspiels- und Ämterkarten zwar vorzüglich geeignet. Allerdings konnten sie als Handzeichnungen nur unter erheblichem Aufwand vervielfältigt werden. Als Gegenmaßnahme kam nur die Erstellung eines zusätzlichen topographischen Kartenwerkes im Maßstab 1 : 50 000 als Lithographie und die Verbreitung als gedruckte Karten in Betracht. Die lithographischen Arbeiten unter Leitung des aus preußischen Diensten übernommenen Ingenieurgeographen August Eduard Hermann Francke begannen im Februar 1854 durch den Oldenburger Buchdruk-

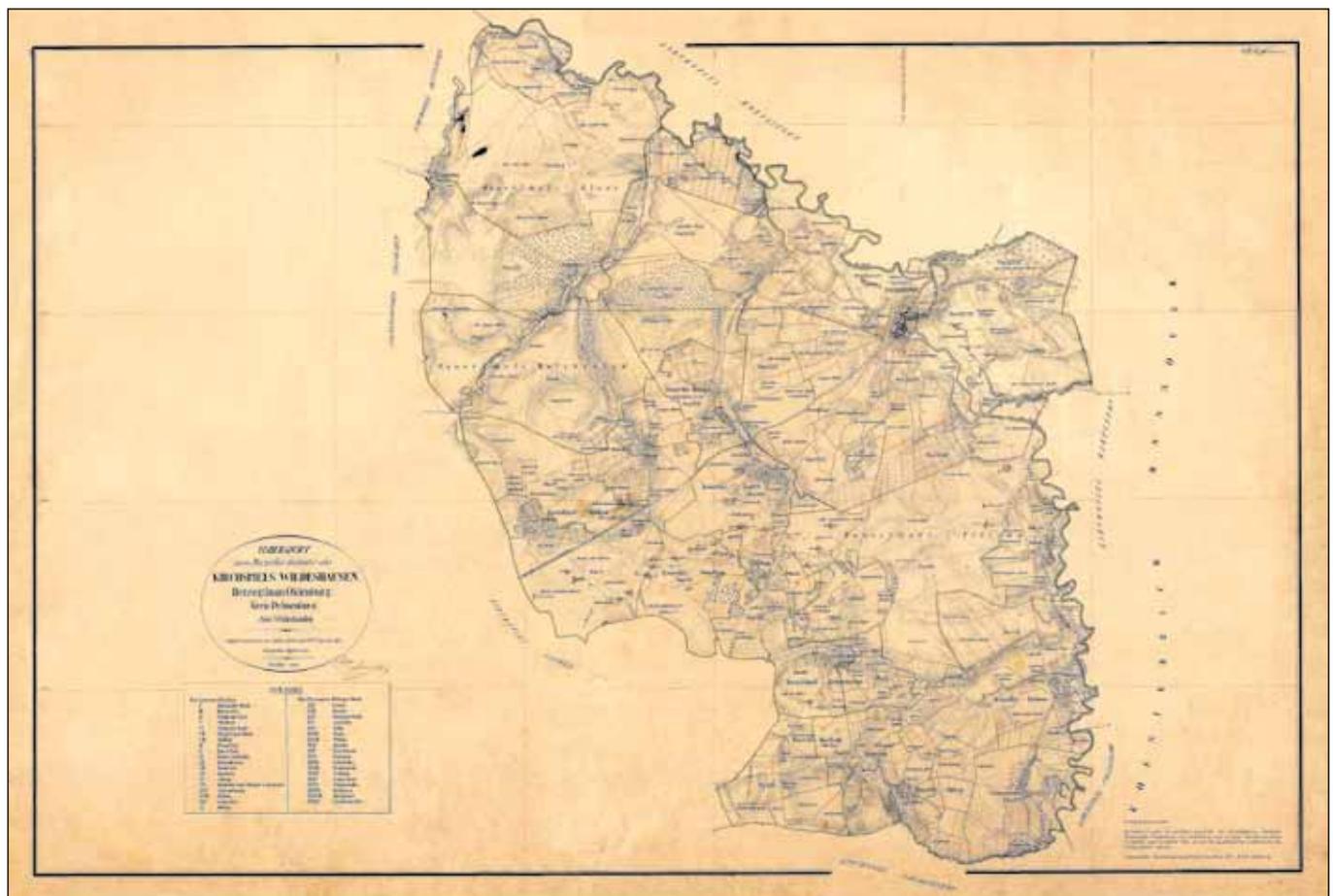


Abb. 11: Kirchspielskarte von Wildeshausen, Hoffmann 1839/40

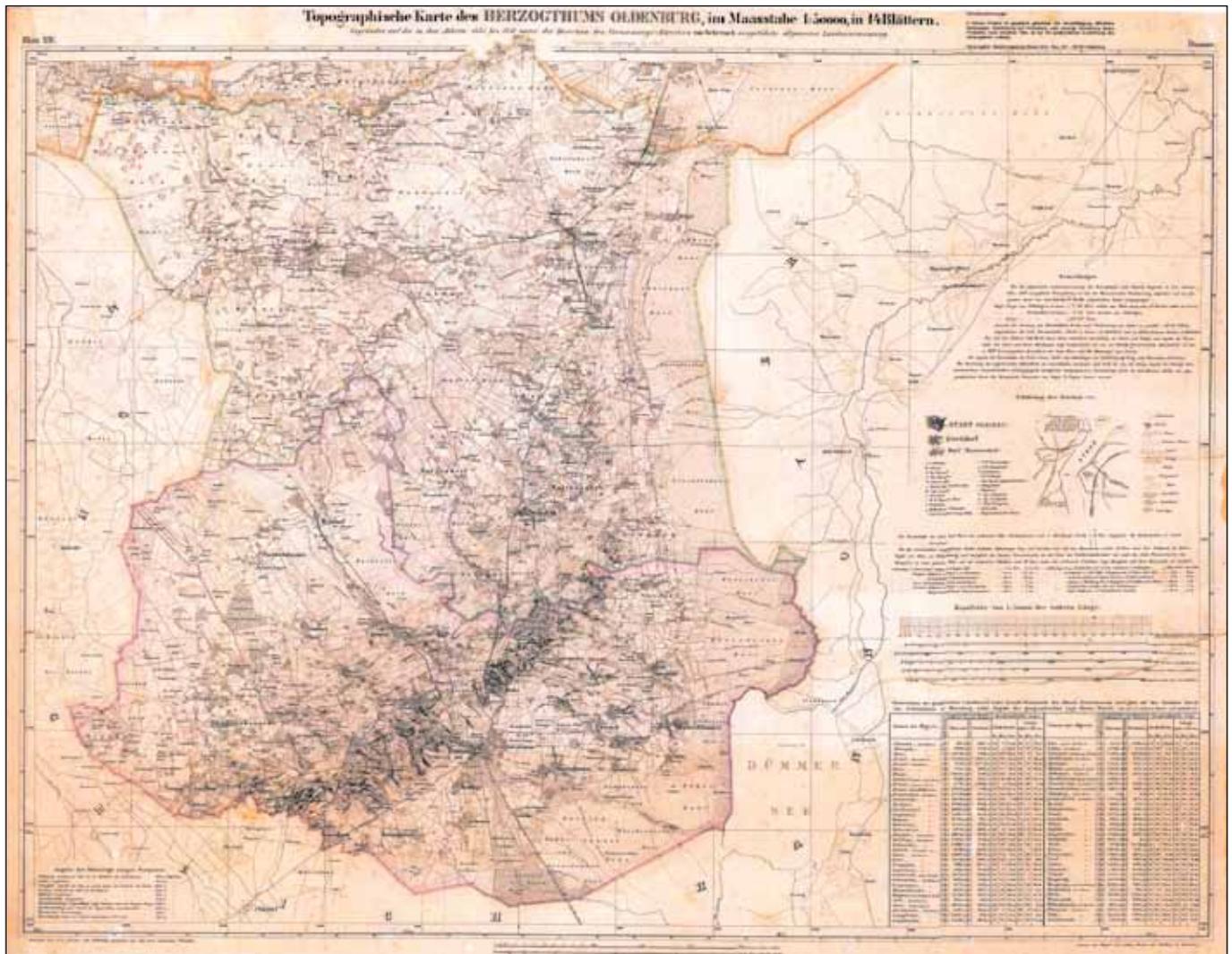


Abb. 12: Topographische Karte des Herzogtums Oldenburg, Blatt XIV, Originalmaßstab 1:50 000, v. Schrenck 1863

ker Gerhard Stalling. Das Kartenwerk wurde trotz vielfältiger Verzögerungen bis 1865 in 14 Blättern fertig gestellt, einzelne Blätter erlebten bis 1921 bis zu 14 Auflagen.

Die Anfertigung einer topographischen Generalkarte des gesamten Herzogtums als krönender Abschluss der Vermessungsarbeiten lag Vermessungsdirektor von Schrenck besonders am Herzen. 1848 schlug er in einem Jahresbericht für die Kammer vor, eine Generalkarte im Maß-

stab 1:200 000 als Kupferstich und Druck herauszugeben. Am 29.5.1856 wurden die ersten handkolorierten Drucke der „Karte von dem Herzogthume Oldenburg“ dem Staatsministerium vorgelegt. Die Karte fand allgemeinen Beifall und der bekannte Chef der Trigonometrischen Abteilung im Großen Generalstab der Preußischen Armee, Generalmajor Johann Jakob Baeyer, urteilte aus dem fernen Berlin: „Es ist eine höchst gediegene und wohlgelungene Arbeit, über die sich jeder freuen muß, der sie mit Aufmerksamkeit durchgeht. Der Stich ist

vortrefflich und bei aller Feinheit doch klar und deutlich.“ Die Karte erlebte bis 1913 insgesamt 9 Auflagen.

Katasterfortführung

Schon während der Vermessungsarbeiten ab 1836 traten laufend Veränderungen im Bestand der Parzellen ein. Sie resultierten aus den Markenzuschlägen und aus den parallel ständig stattfindenden Markenteilungen. Aber auch Straßenbau, Erbfälle, Verkäufe oder die

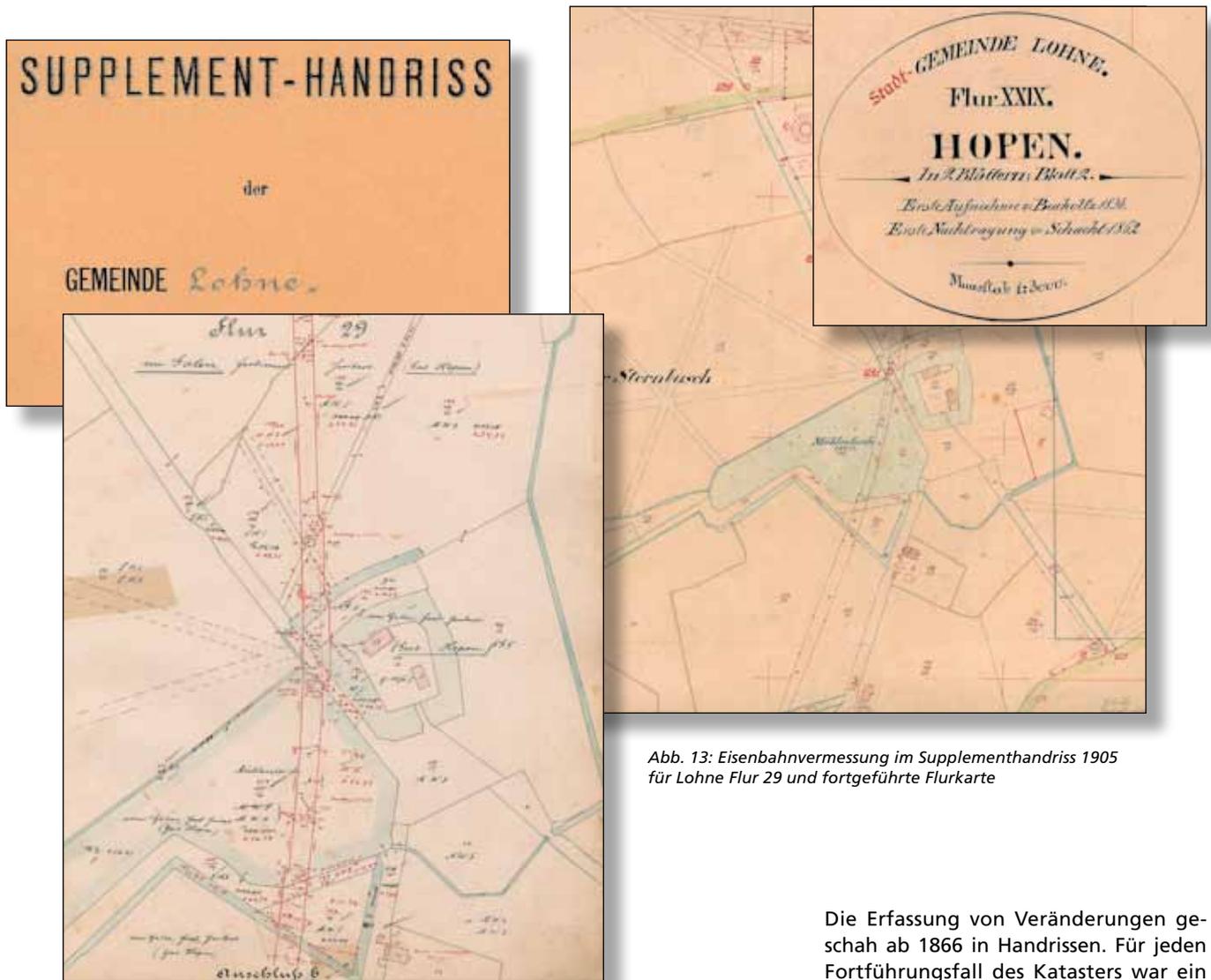


Abb. 13: Eisenbahnvermessung im Supplementhandriss 1905 für Lohne Flur 29 und fortgeführte Flurkarte

Errichtung neuer Gebäude bewirkten Veränderungen aller Art.

Als mit der Fertigstellung des Oldenburgischen Urkatasters zum 1.1.1866 auch das seit 1803 angestrebte neue Grund- und Gebäudesteuersystem eingeführt wurde, bestand die wesentliche Aufgabe in der ständigen und zeitnahen Fortführung des Katasters. Hierzu erließ die Kammer am 1.2.1866 die neue „Instruktion für das Verfahren bei der Aufnahme und Nachtragung (Fortschreibung) der in Betreff des Grund- und Gebäudesteuerkatasters des Herzogtums Oldenburg eingetretenen Veränderungen“.

Die Grundstückseigentümer hatten unter Androhung einer Ordnungsstrafe die Veränderungen zu bestimmten Terminen anzumelden. Die Veränderungen wurden jahrgangsweise und getrennt nach Gemeinden aufgenommen. Bei Veränderungen der Form der Parzellen oder des Wertes erfolgten vorab entsprechende Vermessungen oder Abschätzungen.

Die Erfassung von Veränderungen geschah ab 1866 in Handrissen. Für jeden Fortführungsfall des Katasters war ein eigener Handriss anzulegen. Geordnet nach Gemeinden und Fluren wurden die einzelnen Handrisse jahrgangsweise zu sogenannten „Supplementhandrissen“ zusammengeheftet. In den Handrissen waren neben den Eigentümern, den Kulturarten und Parzellennummern auch die Vermessungszahlen in Tusche einzutragen, neuer Zustand in Rot. Die Handrisse wurden in der Regel abends akkurat abgezeichnet. Im Felde führten die Vermessungskondukteure freihändig mit Bleistift kleine Kladden, so genannte „Manuale“.

Auf der Grundlage der Vermessungen und weiteren Angaben wurden die Regis-

von dem kleinen Grossherzogthum an der Nordseeküste nicht ferner beschämt zu werden.“

Fortschreibungsdistrikte und -beamte ab 1866

ter fortgeführt. In Flurbuch und Mutterrolle wurden die veränderten Parzellennummern bzw. Eigentüternamen mit roter Tusche durchgestrichen. An der Art und Weise der Katasterfortführung änderte sich bis 1948 grundsätzlich nichts. Bis dahin war für Vermessungen die Instruktion von 1836 und für die Fortschreibung der Register die Instruktion von 1866 jeweils mit den zahlreichen in späteren Jahren erlassenen Ergänzungsvorschriften anzuwenden.

Oldenburg verfügte 1866 über ein äußerst modernes Grund- und Gebäudesteuerkataster. Der Kölner Obergeometer Winckel urteilte 1882 in dem Standardwerk *„Das Vermessungswesen im Dienste der Staatsverwaltung“* über dessen Qualität: *„Wenigen Fachgenossen dürfte es bekannt gewesen sein, dass das Vermessungswesen in der äussersten nordwestlichen Ecke unseres Vaterlandes in solcher Blüte steht; mögen diese Zeilen dazu beitragen, dass andere größere deutsche Staaten Sorge tragen,*

Die Organisation des Vermessungswesens in der Ortsinstanz orientierte sich an der Einteilung des Landes in Amtsbezirke und Ämter. Die althergebrachte Gliederung nach Kirchspielen war erst kurz zuvor mit dem *„Gesetz betreffend die Einrichtung der Ämter im Herzogthum Oldenburg vom 29.8.1857“* geändert worden.

In den südlichen Landesteilen des Großherzogtums entstanden die neuen Amtsbezirke Delmenhorst (mit den Ämtern Delmenhorst und Ganderkesee), Wildeshausen, Friesoythe, Cloppenburg, Lönningen, Vechta, Steinfeld und Damme. Hierfür richtete die herzogliche Kammer mit Bekanntmachung vom 9.2.1866 die Kataster-Fortschreibungsdistrikte Delmenhorst, Cloppenburg und Vechta ein. Sie bestanden jeweils aus mehreren Fortschreibungsbezirken, welche mit den einzelnen Amtsbezirken identisch waren. So bildeten die Amtsbezirke Vechta, Steinfeld und Damme als Fortschreibungsbezirke den Distrikt Vechta, die Amtsbezirke Cloppenburg und Lönningen den Distrikt Cloppenburg und die

Amtsbezirke Berne, Delmenhorst und Wildeshausen den Distrikt Delmenhorst. Das Amt Friesoythe wurde als Fortschreibungsbezirk dem Distrikt Westerstede zugeordnet.

Für den Distrikt Cloppenburg wurde der am 9.3.1815 in Damme geborene Albert Schilgen als erster Fortschreibungsbeamter bestellt. Albert Schilgen leitete den Fortschreibungsdistrikt Cloppenburg, bis er im 72. Lebensjahr zum 1.1.1888 auf eigenes Ansuchen in den Ruhestand versetzt wurde. Er starb am 31.1.1893.

Erster Fortschreibungsbeamter für den Distrikt Vechta wurde der am 28.5.1816 in Wolfsgarten-Gemind geborene Ludwig Wilhelm Schopen. Er war 1837 aus preußischen Diensten im Bereich Aachen übernommen worden. Er wohnte in Lastrup. 1849 und nochmals 1856 bis 1857 war Schopen Mitglied des Olden-

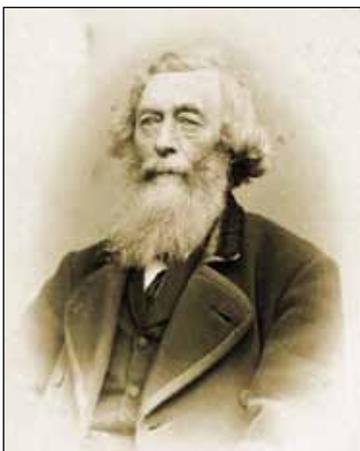


Abb. 14 Albert Schilgen (1815 - 1893), Fortschreibungsbeamter in Cloppenburg von 1866 bis 1888

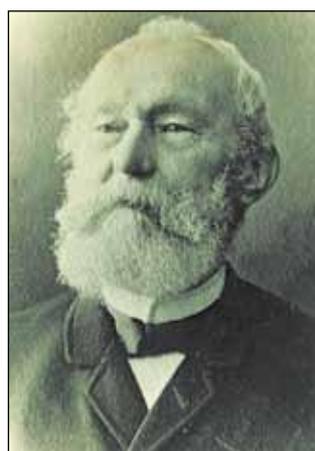


Abb. 15: Ludwig Wilhelm Schopen (1816 bis 1871), Fortschreibungsbeamter in Vechta von 1866 bis 1871



Abb. 16: Karl Wilhelm Eduard Scheffler (1826 bis 1905), Fortschreibungsbeamter in Delmenhorst von 1866 bis 1867

burgischen Landtages. Schopen starb bereits am 22.5.1871 in Vechta.

Fortschreibungsbeamter für den Distrikt Delmenhorst war ab 1866 der am 5.2.1826 in Blankenburg/Harz geborene Vermessungsinspektor Karl Wilhelm Eduard Scheffler. Scheffler war als Fortschreibungsbeamter in Delmenhorst auch für den Fortschreibungsbezirk Wildeshausen mit zuständig. Er wechselte bereits 1867 in die Eisenbahndirektion und ab 1880 als Vorstand des Katasterbüros nach Birkenfeld. Am 1.5.1882 wurde Scheffler zum Leitenden Beamten des Kataster- und Vermessungsbureaus in Oldenburg ernannt und damit einer der Nachfolger von Vermessungsdirektor von Schrenck. Scheffler trat am 15.1.1904 unter Verleihung des Titels Geheimer Oberkammerrat in den Ruhestand und starb am 17.6.1905.

Das Amt Wildeshausen wurde 1866 als Fortschreibungsbezirk dem Distrikt Delmenhorst zugeordnet und vom dortigen Fortschreibungsbeamten Scheffler betreut. Das Amt Wildeshausen ist vermutlich im Jahr 1874 zu einem eigenständigen Fortschreibungsdistrikt aufgewertet worden. Erster Fortschreibungsbeamter in Wildeshausen war der am 20.8.1842 geborene Vermessungskondukteur Theodor Bohlmann, der in gleicher Funktion 1878 nach Friesoythe wechselte und ab 1887 als Fortschreibungsbeamter im Distrikt Delmenhorst eingesetzt wurde.

Das Amt Friesoythe wurde 1866 als Fortschreibungsbezirk dem Distrikt We-

sterstede zugeordnet und vom dortigen Vermessungsinspektor Rudolph Aselmus Franziskus Keppel betreut. Aufgrund der vielen Vermessungen führten von 1866 bis 1872 der Vermessungsinspektor Tewes Schacht und von 1873 bis 1878 der Vermessungskondukteur Johann Heinrich Kaak die Katastergeschäfte im Fortschreibungsbezirk Friesoythe. Als Kaak nach dem Tod Keppels 1878 die Stelle des Fortschreibungsbeamten in Westerstede übernahm, wurde der Bezirk Friesoythe zu einem eigenständigen Fortschreibungsdistrikt aufgewertet. Erster Fortschreibungsbeamter war ab 1.7.1878 der Vermessungskondukteur Theodor Bohlmann.

Die Fortschreibungsbeamten unterstanden in dienstlicher Beziehung direkt der Kammer und hinsichtlich der technischen Ausführung der Amtsgeschäfte dem Kataster- und Vermessungsbureau. Sie wurden den betreffenden Amtsbezirken des Distrikts (später Landkreise) zugeordnet und den Amtshauptmännern gleichgestellt. In den Amtshäusern stellte man den Fortschreibungsbeamten Räumlichkeiten zur Verfügung, die so genannten Fortschreibungslokale. Hier wurden die Katasterunterlagen deponiert, die Verwaltungstätigkeiten ausgeführt und Sprechstunden abgehalten. Von einem Katasteramt im heutigen Sinne konnte keine Rede sein. Die Führung des Katasters wurde über Jahrzehnte mit einem Minimum an Verwaltungsaufwand und Personaleinsatz organisiert. Für örtliche Vermessungsarbeiten hatten die Ämter Hilfsarbeiter abzustellen.

An den Zuständigkeitsbereichen der Fortschreibungsdistrikte im Oldenburger Münsterland gab es bis 1933 keine grundlegenden Veränderungen. Mit Verfügung der Kammer vom 9.11.1910 wurde den Fortschreibungsbeamten die selbständige Verwaltung der Katastergeschäfte in eigener Verantwortung über-

tragen. Damit wurden sie aus den Amtsbezirken herausgelöst, quasi „entkommunalisiert“, und es entstanden erstmals selbständige Katasterdienststellen.

Die Behördenbezeichnung „Katasteramt“ ist im Jahr 1919 eingeführt worden. Diese neue Organisationsform wurde drei Jahre später durch das „Gesetz für den Landesteil Oldenburg über die Einrichtung und Erhaltung des Katasters vom 13.3.1922“ geregelt. Es bestimmte auch, dass das Kataster- und Vermessungsbureau in Oldenburg durch eine Vermessungsdirektion abgelöst wurde, welche die Aufsicht über die Katasterämter führte.

Das Oldenburgische Vermessungs- und Katasterwesen verlor seine organisatorische und rechtliche Selbstständigkeit mit der Eingliederung Oldenburgs in das Land Niedersachsen im Jahr 1946. Noch einmal gab es mit dem „Oldenburgischen Fortführungserlass vom 4.12.1948“ eine eigene fachliche Anweisung aus Anlass der Übernahme der Reichsbodenschätzung, mit der eine Vereinheitlichung von Bezeichnungen und die Angleichung der Fortführungsbestimmungen (z. B. Einführung von Grenzverhandlungen) verfolgt wurde.



Literaturhinweise

Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 207–Vermessungs- und Katasterangelegenheiten: Geschichte des Liegenschaftskatasters im Bezirk Weser-Ems, Nds. Landesverwaltungsamt - Landesvermessung, Hannover 1987.

Deutscher Verein für Vermessungswesen, Bezirksgruppe Oldenburg-Bremen: 200 Jahre Oldenburger Landesvermessung, Festschrift, Oldenburg 1981.

Eberspächer, Cord: 200 Jahre Oldenburger Münsterland, Isensee Verlag Oldenburg 2003.

Harms, Otto: Die amtliche Topographie in Oldenburg und ihre kartographischen Ergebnisse, Teile I-III. In: Oldenburger Jahrbücher Bände 60, 62, 68, Oldenburger Landesverein für Geschichte, Natur- und Heimatkunde, Oldenburg 1961, 1963, 1969.

Hauerken, Johann: Das Oldenburgische Liegenschaftskataster. In: Nachrichten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung Heft 1/1961.

Klüm, Alfred: Vermessungswesen und Katasteramt Vechta. In: Beiträge zur Geschichte der Stadt Vechta, Vechtaer Druckerei und Verlag, Vechta 1983.

Raths, Julius Otto: Das Vermessungswesen in Oldenburg. In: Zeitschrift für Vermessungswesen, Heft 13 / 1937.

Thonemann, Bernd: Die Entwicklung der Katasterverwaltung – Vermessungs- und Katasterwesen im Landkreis Cloppenburg. In: 100 Jahre Münsterländische Tageszeitung, Cloppenburg Oktober 1981.

Bildnachweis

Regionaldirektion Cloppenburg

Nachweis einer „Streitigen Grenze“ im Liegenschaftskataster und im Grundbuch

hier: Fehlender Nachweis der Streitigen Grenze in der Liegenschaftskarte und im Grundbuch

Von Helmut Meyer

Der Begriff „Streitige Grenze“ ist so alt, wie die Einrichtung des Liegenschaftskatasters selbst. Auch bei den Beratungen zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) war die streitige Grenze ein Antragspunkt. Letztendlich hat sich aber in § 920 der Begriff der „Grenzverwirrung“ durchgesetzt. Umgangssprachlich ist der Begriff der „Streitigen Grenze“ auch heute noch aktuell, insbesondere wenn sich die Situation eines Grenzstreits zwischen Nachbarn auf die ausführende Vermessungsstelle fokussiert. So findet man im Internet unter http://www.rechtsverweigerung.de/Streitige_Grenze.html folgenden Vermerk: „Vorliegendes Schreiben beweist, dass seitens der Vermessungs- und Katasterbehörde von Anfang an überhaupt kein Interesse an einer sowohl sachlich als auch rechtlich richtigen Behandlung des Antrags auf Grenzherstellung bestand. Anstatt, wie zwingend vorgeschrieben, eine örtliche Nachmessung durchzuführen, ... , sind die hier verantwortlichen Personen auf den rechtlich völlig haltlosen Begriff der „Streitigen Grenze“ verfallen, d. h. es wurde hier arglistig vorgetäuscht, als sei die Grenze nicht ermittelbar. Dass hinter dieser Vorgehensweise die Absicht stand, mit Hilfe der unzuständigen Zivilgerichte einem dem Nachbarn und der Behörde selbst genehmen „Grenzverlauf“ durchzusetzen, beweist der weitere Vorgang des Skandals.“ Hinter alledem steht immer das Wort „Streit“ im Raum. Streiten sich Nachbarn über den Grenzverlauf? Streitet sich die Vermessungsstelle mit den Eigentümern? Sind die Unterlagen einfach nicht geeignet, eine eindeutige Aussage über

den Grenzverlauf zu ermöglichen? Oder sind die Grenznachbarn nicht in der Lage oder Willens, sich in diesen Fällen einvernehmlich auf einen Grenzverlauf zu einigen? Dazu wäre erst einmal zu definieren, was Streit ist. Schon Johann Wolfgang von Goethe notierte zum Thema Streit: „Gegner glauben uns zu widerlegen, wenn sie ihre Meinung wiederholen und auf die unsrige nicht achten.“ Oder um es ein wenig boshaft zu betrachten, ist Streit ein Disput zwischen zwei Menschen, bei dem beide als erste das letzte Wort haben wollen. Doch worin unterscheidet sich der Streit von einem Konflikt? Streit ist eine verbale Form der Konfliktaustragung im zwischenmenschlichen Bereich, in welcher voneinander abweichende Standpunkte oder Problemsichten in Bezug auf Sachverhalt, Handlung oder Verhalten mindestens von einem Beteiligten kontrovers diskutiert werden. Ob die adjektivische Ableitung vom Substantiv Streit nun streitig oder, wie es Kritiker meinen, strittig heißt, sei dahingestellt. Zumindest steht fest, die Vermessungsstelle hat weder mit den beteiligten Grundstückseigentümern noch mit den Unterlagen Streit; vielmehr ist der Katasternachweis nicht zweifelsfrei in die Örtlichkeit übertragbar und die beteiligten Grundstückseigentümer werden sich über den Verlauf der Grenze nicht einig. Aus diesem Grunde hat sich rechtlich in Niedersachsen im Laufe der Jahre aus dem Begriff „Streitige Grenze“ der Begriff „Zweifelhafter Grenznachweis“ und nunmehr der Begriff „Zweifelhafter Flurstücksnachweis“ entwickelt.

Die Beschäftigung des Autors mit dem Thema „Streitige Grenze“ ist im Zusammenhang mit einem praktischen Fall und aus der Erledigung von ALKIS-

Migrationsvorarbeiten in der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Sulingen (seit 1. Januar 2011 Regionaldirektion Sulingen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen) entstanden. Fallbeschäftigungen entstehen oft aus einer Situation, in der Widersprüche oder Ungereimtheiten aufzuklären sind. Bevor aber auf den praktischen Fall eingegangen wird, zuerst ein paar Bemerkungen über die Entstehung des Katasters im ehemaligen Königreich Hannover, das nach dem Krieg von 1866 dem Königreich Preußen zugeordnet worden ist. Hiermit soll aufgezeigt werden, warum schon frühzeitig die „Streitige Grenze“ Thema bei Vermessungsarbeiten war und wie sich später die Erkenntnis eines nicht zweifelsfreien Katasternachweises ergeben hat.

Historischer Überblick

Die Einrichtung des Liegenschaftskatasters und damit die verbundene Anlage eines zusammenhängenden Kartenwerks für das Staatsgebiet Preußens in den alten und den neuen Provinzen ist mit den beiden Gesetzen vom 21. Mai 1861 betreffend die anderweitige Regelung der Grundsteuer und die Einführung einer allgemeinen Gebäudesteuer erfolgt. Wegen der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit und im Hinblick auf die zu erwartenden hohen Kosten für ein derartiges Werk sollte insbeson-

dere auf bereits vorliegende Kartenwerke zurückgegriffen werden. Für die Provinz Hannover, die erst 1866 in das Königreich Preußen eingegliedert worden war, stand hierfür lediglich ein Zeitraum von acht Jahren zur Verfügung, da durch Gesetz von 1870 die Erhebung einer einheitlichen Grundsteuer bereits ab dem 1. Januar 1875 bestimmt worden war. Der Krieg von 1870/71 führte allerdings zu einer Verschiebung des Termins auf den 1. Januar 1876. Bei der Herstellung der Karten nahm man deshalb geometrische Ungenauigkeiten in Kauf und benutzte, soweit vorhanden, geeignete Kartenunterlagen wie Separations-, Verkopplungs-, Forst- oder Deichkarten. Die verbleibende Restfläche leitete man aus dem Ergebnis von örtlichen Arbeiten ab. Für die Provinz Hannover bedeutete dies, dass für 59 % der Provinz vorhandene Karten benutzt und für 41 % Neumessungen durchgeführt wurden. Da etwa zwei Drittel der Messungskräfte kurz eingewiesene Kaufleute, Ökonomen, Bauhandwerker, Offiziere und Schulentlassene waren, genügte die angefertigten Karten nicht immer den erforderlichen vermessungstechnischen Ansprüchen. Die im Rahmen von örtlichen Arbeiten aufgenommenen Karten haben mitunter den Mangel, dass fehlerhafte oder widersprüchliche Aufnahmen nicht ausgeschlossen werden konnten. Da die Aufbewahrung der Vermessungszahlen für steuerliche Zwecke nicht erforderlich war, kommt das Grundsteuerkataster in diesen Bereichen häufig nur einem grafischen Kataster gleich. Daher führte man mit den Anweisungen VIII und IX von 1881 und der Anweisung II von 1896 die Einhaltung von Fehlergrenzen, Sicherungsmaßen, unterirdischen Abmarkungen und Messungsverhandlungen als Ergebnis der Messung verpflichtend ein.

Erstellung des Kartenwerks

Bei der Herstellung der Gemarkungskarten wurden zunächst die Grenzen der Gemarkungen und der Gemeinden un-

ter Benutzung vorhandener Karten und Grenzverhandlungen auf einem Grenzbegehang festgestellt, zu dem die jeweiligen Gemeindevorsteher einzuladen waren. Für die Aufnahme der einzelnen Grundstücke, die so genannte Stückvermessung, waren durch den Gemeindevorstand ein Verzeichnis sämtlicher Grundbesitzer, vom Amtsgericht Auszüge aus den Hypothekenbüchern mit den Namen der Eigentümer sowie ein Nachweis über die künftig steuerfreien Liegenschaften beizubringen. Diese Unterlagen bildeten die Grundlage bei der Ausführung der Vermessung und für die Ermittlung der Eigentümer der einzelnen Grundstücke. Aufgenommen wurden bei der Stückvermessung neben den Grenzen der Gemarkungen und der Gemeinden auch alle Eigentumsgrenzen sowie Wege, das Schienennetz der Eisenbahn, Deiche, Gewässerverläufe, die Grenzen der Kulturarten, Gebäude, Mauern, Hecken, Erdwälle, Gräben von erheblicher Bedeutung sowie Brücken, Schleusen, Wegweiser und andere besonders bedeutsame Landschaftsmerkmale. Die Eigentümer waren durch öffentliche Bekanntmachung eingeladen und aufgefordert, ihre Grenzen selbst oder durch geeignete Vertreter anzuzeigen. Das Ergebnis der Vermessung und der Einschätzung der Liegenschaften in Form von Flurbuch und Kartenkopien wurde für den Zeitraum von sechs Wochen an einem bestimmten Ort des betreffenden Kreises unter Anwesenheit eines technischen Beamten offengelegt.

Grenzverläufe, über die kein Einverständnis der Parteien erreicht werden konnte, waren schon damals ein Be-

standteil der katastertechnischen Arbeit. So schrieb bereits das Gesetz vom 30. Juni 1842 über das Verfahren in Gemeinheitsteilungen und Verkopplungen vor, dass, sofern bei etwaigen Grenzstreitigkeiten die streitige Grenze mit der Landesgrenze zusammenfällt, beim Minister des Innern eine Anzeige zu machen ist, damit wegen gemeinsamer Regelung der Landes- und Eigentumsgrenze eine „Einleitung getroffen werden könne“. Die Instruktion des Königlichen Landesökonomie-Kollegiums Celle vom 7. Oktober 1831 regelte für die bei Gemeinheitsteilungen tätigen Landmesser: „Streitige Grenzen sind nach beiderseitigen Angaben der Parteien aufzumessen, zu kartieren und durch Beischrift zu kennzeichnen, z. B. Angabe der Grenze des A, Angabe der Grenze des B“. Die Anweisung vom 7. Mai 1868 für das Verfahren bei den Vermessungsarbeiten besagte: „Walten Streitigkeiten über die Grenze der Gemeinde ob, die nicht sogleich beseitigt werden können, so ist die Grenze mit Berücksichtigung der Örtlichkeit in möglichst zweckentsprechender Art aufzunehmen, das Sachverhältnis aber in der Grenzverhandlung zu erörtern. Auch ist die streitige Grenze demnächst in der Gemarkungsakte erkennbar zu bezeichnen.“ Es entsteht der Eindruck, dass sich bei Anlegung des Grundsteuerkatasters Zweifelsfragen über den Grenzverlauf überwiegend auf die Gemeindegrenzen erstreckten, die noch einer Regelung durch Vorschriften bedurften.

Nach Abschluss der Einrichtungsarbeiten wurden umgehend Anweisungen erlassen, die sich insbesondere mit den Unzulänglichkeiten bei der erstmaligen Aufmessung der Eigentumsgrenzen sowie den Verfahrensabläufen zur möglichen Bereinigung der Widersprüche auseinandersetzten. In der Anweisung VIII von 1881, die das Verfahren bei Erneuerung der Karten und Bücher

des Grundsteuerkatasters regelte, war festgelegt, dass bei nicht zu klärenden Streitigkeiten über die Eigentumsgrenzen bei den betreffenden Grundstücken im Flurbuch und in der Mutterrolle ein Eintrag zu erfolgen habe. Die streitig gebliebenen Eigentumsgrenzen waren in den Stückvermessungsrissen und den Gemarkungskarten erkennbar zu bezeichnen.

Nach § 12 der Anweisung II vom 21. Februar 1896 hatte bei jeder Fortschreibungsvermessung die Feststellung zu erfolgen, ob das zu vermessende Grundstück in Wirklichkeit in seinen rechtlichen Grenzen vorhanden ist oder nicht. Sofern zwischen der in der Katasterkarte dargestellten Grenze und den in der Wirklichkeit vorgefundenen Eigentumsgrenzen Abweichungen auftraten, die über geometrische Ungenauigkeiten hinausgingen, waren die örtlichen Besitzverhältnisse zugrunde zu legen. Hierbei wurde unterstellt, dass die Abweichung durch einen in der Katasterkarte enthaltenen Irrtum bestand und die beteiligten Eigentümer mit der Berichtigung des Katasters einverstanden waren. Sofern das Einverständnis der Eigentümer nicht zu erzielen war, konnte die Eintragung der von der Katasterkarte abweichenden Grenzen nur erfolgen, wenn vom Amtsgericht die Zustimmung zur beabsichtigten Berichtigung erteilt wurde. In der späteren Anweisung II in der Fassung vom 17. Juni 1920 bzw. in der fortgeschriebenen Fassung vom 1. Januar 1952 wurde in solchen Fällen vom „Versagen des Katasterplans“ gesprochen, da das Kataster zur Feststellung der Grenzen unbrauchbar sei. Grundlage für die Aussage war die Feststellung, dass sich in der Örtlichkeit keine mit dem Plan einigermaßen übereinstimmenden Punkte finden ließen und das Kataster deshalb nicht in die Örtlichkeit übertragen werden kann. Ergänzend dazu ist ausgeführt, dass der

die Vermessung Ausführende seinen Einfluss dahin geltend zu machen habe, dass eine Einigung der Parteien erzielt wird, so dass Grenzstreitigkeiten beseitigt oder vermieden werden.

Praktisches Fallbeispiel

Anhand eines praktischen Falles soll der Lebenslauf einer „Streitigen Grenze“ und die sich daraus ergebenden Folgewirkungen und Arbeiterschwernisse aufgezeigt werden.

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 17. Juli 2008 teilt der Landkreis der GLL Sulingen mit, dass ein Widerspruch gegen die Auflage einer Baugenehmigung vom 9. Oktober 2007 vorliegt. In der Begründung des Widerspruchs wird u. a. ausgeführt, „soweit unter Ziffer 2 der Baugenehmigung auf eine Zeichnung der Vermessungs- und Katasterbehörde Bezug genommen ist, in der die Grenzlinie zwischen dem Grundstück A und B direkt an der Grenzmauer des Hauses A und des dahinter liegenden Nebengebäudes verläuft.“ Weiter wird ausgeführt: „Die Vermessungs- und Katasterbehörde hat die Karten ohne Beteiligung der Grundstückseigentümer verändert.“

Der in Zweifel gezogene Grenzverlauf zwischen den Häusern des Eigentümers des Grundstücks A und des Eigentümers des Grundstücks B ist zu überprüfen. Vom Widerspruchsführer wird der in der Karte ausgewiesene Grenzverlauf, der aufgrund der Kartendarstellung im Bereich der Bebauung direkt an der Hauswand des Hauses A verläuft, angezweifelt, da bei einem derartigen Grenzverlauf das Traufwasser des Hauses A auf das Nachbargrundstück fällt und eine Entwässerung auf dem eigenen Grundstück nicht stattfinden kann. Vielmehr

müsse die Grenze in einem Abstand von ca. 50 cm von der Hauswand des Hauses A verlaufen.

Das Liegenschaftskataster weist in der Kartendarstellung den vom Widerspruchsführer beschriebenen Grenzverlauf aus. Ausgehend von der südlich gelegenen Straße verläuft die Grenze zwischen den Grundstücken A und B in einer Länge von etwa 14 m direkt entlang der östlichen Hausseite des Hauses A, von hier aus in einer Länge von etwa 5 m auf die östliche Gebäudeseite des Nebengebäudes, direkt entlang der östlichen Gebäudeseite in einer Länge von rund 10 m und von hier in gerader Linie auf einen etwa 30 m entfernt stehenden Grenzstein. Das Gebäude in einer Länge von rund 14 m hat in diesem Bereich keinen direkten Grenzbezug.

Vorgehensweise

Für den Bereich des oben beschriebenen Grenzverlaufs sind im Liegenschaftskataster folgende Unterlagen, die die Grundlage für die Darstellung in der Liegenschaftskarte bilden, vorhanden:

1. Die Liegenschaftskarte (Flurkarte) als so genannte Urkarte (Grundsteuerkarte) aus dem Jahre 1871. Auf der Karte ist folgendes vermerkt: Mit Benutzung einer von R. Lucas, Sergeant im Ingenieur-Corps gefertigten Karte, im Felde bearbeitet unter Leitung des Personal-Vorstehers Marck (Tagesdatum nicht mehr vorhanden) Februar 1870 durch den Feldmesser Döhrmann. Kartiert im Dezember 1871 durch den Geodätiker Mente.
2. Liegenschaftskarte als Rahmenflurkarte im digitalen Archiv. Diese Karte war vor Einführung der Automa-

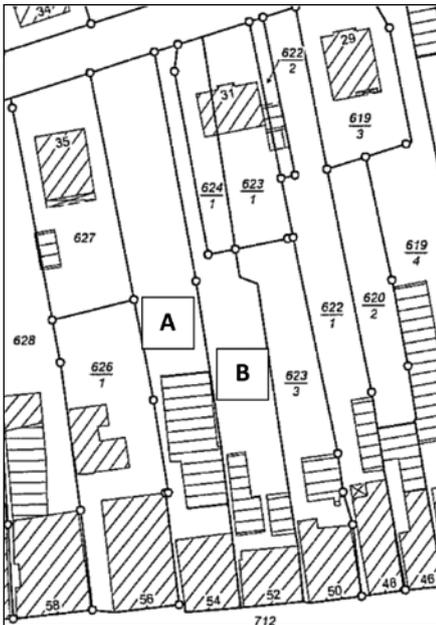


Abb. 1: Liegenschaftskarte zum Zeitpunkt 2008

tisiert geführten Liegenschaftskarte (ALK) die amtlichen Kartengrundlage. In dieser Karte ist der oben beschriebene Grenzverlauf zwischen den Grundstücken A und B „gestrichelt“ dargestellt. Grundsätzlich

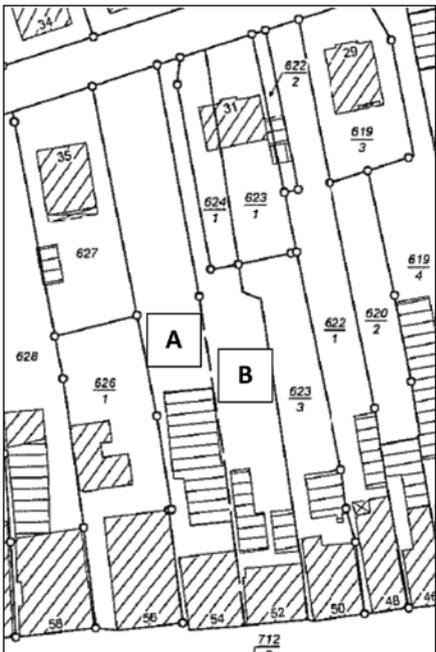


Abb. 4: Liegenschaftskarte zum Zeitpunkt 2011



Abb. 2: Urkarte zum Zeitpunkt 1876

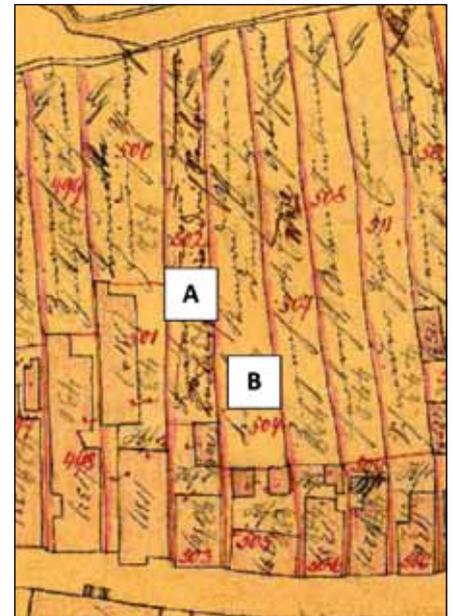


Abb. 3: Feldvergleich aus den Jahren 1870/71

erfolgt der Grenznachweis durch eine voll dargestellte Linie. Gestrichelte Linien weisen auf einen besonderen Zustand hin. Allerdings ist in der heutigen ALK, die Ende der 90er Jahre den bisherigen analogen Kartennachweis abgelöst hat, dieser Grenzverlauf mit einer Volliniendarstellung ausgewiesen.

Für den Bereich des vom Widerspruchsführer angesprochenen Grenzverlaufs ist im Jahre 1981 eine Grenzfeststellung durchgeführt worden. Damalige Eigentümer waren für das Grundstück A Frau Z. und für das Grundstück B die Eheleute R. Durch Erbfolge ist das Grundstück A auf den Widerspruchsführer übergegangen, für das Grundstück B ist seit dem 30. August 2005 der jetzige Eigentümer eingetragen.

Der Grenzverlauf zwischen den beiden Grundstücken ist seinerzeit in der Abmarkungsniederschrift wie folgt beschrieben und festgelegt worden: „Die Grenze verläuft entsprechend den Dachüberständen (Dachtraufen)“. Diese Festlegung der Grenze ist in dem Termin vom 3. Februar 1981 von Frau Z. durch Unterschrift in der Abmarkungsniederschrift genehmigt worden; die Eheleute R. waren in diesem Termin nicht gegenwärtig. Die Eheleute R. haben in einer Nachtragsverhandlung am 30. Juni 1981 erklärt: „Wir beantragen wegen Irrtums Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand. Der in der vorstehenden Abmarkungsniederschrift behandelten Abmarkung, die uns an Hand der Skizze erläutert worden ist, stimmen wir nicht zu“. Die Erklärung ist von den Eheleuten R. unterzeichnet worden.

Zwischen den beiden früheren Parteien scheint es schon längere Zeit Unstimmigkeiten über den Grenzverlauf gegeben zu haben. Denn am 26. Februar 1981,

also zwischen dem Zeitpunkt des Anerkennens des Grenzverlaufs durch Frau Z. und der verweigerten Zustimmung der Eheleute R. hat das Amtsgericht in einem Urteil festgestellt:

1. Bei dem streitigen Gang handelt es sich um einen Zwischenraum zwischen den beiden Grundstücken der Parteien, der diese beiden Grundstücke voneinander scheidet. Daraus folgt nach § 921 BGB, dass beide Parteien berechtigt sind, diesen Zwischenraum (Gang) zu benutzen.
2. Das Vorhandensein einer überstehenden Dachtraufe führt nicht zu einer Eigentumsvermutung für den jeweils darunterliegenden Boden.
3. Selbst bei geklärter Eigentumslage steht beiden Parteien ein Nutzungsrecht in Bezug auf den gesamten Zwischenraum zwischen den beiden Häusern zu.
4. Daraus folgt, dass die inzwischen durchgeführte Abmarkung an dieser Rechtslage nichts ändern kann, da beide Parteien unabhängig von der genauen Eigentumslage an dem Grund und Boden des Ganges zur Nutzung berechtigt sind. Außerdem ist Gegenstand einer Abmarkung nach § 919 BGB ohnehin nicht die Ermittlung einer streitigen Grenze, sondern allein die Sicherung einer unstreitigen Grenze. Das inzwischen eingeleitete Abmarkungsverfahren ist daher für die Entscheidung im vorliegenden Rechtsstreit völlig ohne Bedeutung.
5. Das Allgemeine Preußische Landrecht findet keine Anwendung, und zwar auch nicht zwischen 1866 und 1900. Dieses Recht ist nach der Annexion des Königreichs Hannover durch Preußen bei Ende des Deutschen Bürgerkrieges 1866 für das Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover nicht mehr eingeführt worden.

Im Rahmen der Prüfung der Vermessung hat die Vermessungs- und Katasterbehörde am 23. Juli 1981 festgestellt: „Der Katasternachweis ist für die Herstellung der rechtmäßigen Grenze unbrauchbar. Da sich die Eigentümer der Flurstücke A und B über den rechtmäßigen Verlauf der Grenze nicht einig werden konnten, ist hier der Grenzverlauf als streitig anzusehen“. Diese Feststellung haben die Parteien durch Unterschrift zur Kenntnis genommen. Sie resultiert daraus, dass der Straßenzug der südlich verlaufenden Straße durch eine überwiegend alte und teilweise sehr dichte Bebauung gekennzeichnet ist. Die zwischen den eng nebeneinander stehenden Häusern verlaufenden Grenzen sind in den meisten Fällen unvermarkt und den Eigentümern häufig nicht genau bekannt. Grundlage für die Feststellung der Grenzen bildet ausschließlich die Urkarte. Diese Urkarte hat den Maßstab 1 : 3 200 und ist in den Jahren 1870/1871 aus der bereits beschriebenen Militärkarte entstanden, die R. Lucas nach vermutlich überwiegend militärischen Gesichtspunkten gezeichnet hat. Vermessungszahlen liegen nicht vor. Weder aus der Urkarte noch aus den vorliegenden Feldvergleichen aus den Jahren 1870/1871 ist der genaue Grenzverlauf zwischen den Häusern ableitbar. Die später neu erstellten Liegenschaftskarten zeigen die Grenzsituation auf der Grundlage der Urkarte nur mit nach heutigen Gesichtspunkten zu geringer Genauigkeit. Die Festlegung des Grenzverlaufs kann deshalb nur unter Mitwirkung der Beteiligten erfolgen. Da dieses Einverständnis nicht herbeigeführt werden konnte, wurde die Übernahme der Vermessung in das Liegenschaftskataster rückgängig gemacht, die Grenze in der Flurkartendarstellung als streitig eingetragen und die betroffenen Flurstücke im Liegenschaftsbuch entsprechend gekennzeichnet.

Dem Grundbuchamt liegen in der Grundakte Mitteilungen über die Fortführung des Liegenschaftskatasters vom

10. August 1981 vor, in denen die Grenze zwischen den Grundstücken A und B als „Streitige Grenze“ im Liegenschaftskataster eingetragen ist.

In der aktuellen Liegenschaftskarte ist eine Darstellung als streitige Grenze nicht gegeben. Im Flurstücks-/Eigentümersachverhalt des Liegenschaftsbuchs ist bei beiden Grundstücken der Vermerk „Zweifelhafter Grenznachweis“ eingetragen.

Der vom Rechtsanwalt des Widerspruchsführers geschilderte Sachverhalt bezüglich einer unrichtigen Kartendarstellung ist richtig. Die heutige Darstellung entspricht nicht mehr dem ursprünglichen Inhalt von 1981. Eine Berichtigung der Liegenschaftskarte ist entsprechend § 3 (2), Satz 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) „Unrichtige Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind zu berichtigen“ durchzuführen.

Nach erfolgter Anhörung gemäß dem Verwaltungsverfahrensgesetz sind den beteiligten Grundstückseigentümern und dem Grundbuchamt berichtigte Kartenauszüge zugestellt worden. Gegen die Fortführung sind innerhalb der gesetzlichen Rechtsmittelfrist keine Klageanträge eingegangen.

Der ganze Vorgang konnte somit unspektakulär zum Abschluss gebracht werden. Es wird aber deutlich, dass derartige Unzulänglichkeiten und Widersprüche nie ganz auszuschließen sind. Hier bieten u. a. die Migrationsvorbereitungen für die Einführung von ALKIS die Chance durch den digitalen Abgleich

von Buch und Karte derartige widersprüchliche Angaben aufzudecken und zu bereinigen. Hierzu mehr unter dem Abschnitt ALKIS-Migrationsvorbereiten.

Nachtrag

Im Jahre 2004 ist im Rahmen der Erhebung von Ausgleichsbeträgen in einem Sanierungsverfahren in dem angesprochenen Bereich festgestellt worden, dass in vielen Fällen die abweichenden Angaben der Flurstücksflächen im Liegenschaftsbuch von dem Berechnungsergebnis nach Vermessungszahlen bzw. aus der Kartendarstellung abweichen. In die Flächenberichtigungen sind auch die Grundstücke A und B einbezogen gewesen. Die Eigentümerin des Grundstücks A hat sich zunächst schriftlich gegen die Flächenkorrektur gewandt. In einem Besprechungstermin in der Vermessungs- und Katasterbehörde sind ihr die Grundsätze der neuen Flächenermittlung dargelegt worden, die sie daraufhin akzeptierte. Sie verwies noch einmal darauf, dass eine Einigung mit dem Nachbarn über den streitigen Grenzverlauf auch heute noch nicht zu erzielen sei.

Nachlese

Gesetzliche Grundlagen und Verwaltungsvorschriften zum Zeitpunkt 30.6.1981

Zum Zeitpunkt der Vermessung galt das Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG) vom 8. November 1961. Im § 16 Abs. 4 war festgelegt, dass eine Grenze, sofern sie streitig ist, nach dem Nachweis im Liegenschaftskataster abgemarkt werden kann, wenn hiergegen nach sachverständigem Ermessen keine Bedenken bestehen. Diese Vorschrift sollte ermöglichen, so die Amtliche Begründung, eine streitige Grenze nach dem Katasternachweis abzumarken, um die Beteiligten über den Grenzverlauf zu informieren. In der Kommentierung ist

hier weitergehend darauf verwiesen worden, dass eine Abmarkung zulässig ist, wenn nach den Auswertungen des Katasternachweises kein Zweifel an der Lage der rechtmäßigen Grenze besteht und diese auch zweifelsfrei in die Örtlichkeit übertragen werden kann. Ergänzend dazu war in § 22 näher geregelt, dass Verhandlungen bei der Abmarkung insbesondere in den Fällen notwendig sind, bei denen örtlicher Besitzstand und Katasternachweis nicht übereinstimmen oder Grenzen streitig sind.

Ergänzende Ausführungen zur Umsetzung der im Gesetz getroffenen Regelungen werden durch Erlasse gegeben. In dem Erlass zur Fortführung des Liegenschaftskatasters Teil II war unter dem Abschnitt 6.14 inhaltlich der § 16 Abs. 4 des Gesetzes wiedergegeben. Unter dem Abschnitt 5.74 Versagen des Katasternachweises war festgelegt, dass der Katasternachweis für die Ermittlung der Grenzen unbrauchbar ist, wenn sich keine mit ihm hinreichend übereinstimmenden Punkte finden lassen. Der örtliche Besitzstand ist der Vermessung zugrunde zu legen, wenn nach dem Sachverhalt und den Erklärungen der Beteiligten anzunehmen ist, dass der Besitzstand nicht willkürlich geändert ist. Da, wie in der Verhandlung vom 30. Juni 1981 festgelegt, eine Festlegung der Grenzen nach dem Katasternachweis nicht erfolgen und eine Einigung der Beteiligten nicht erreicht werden konnte, war die Grenze als streitig anzusehen und entsprechend im Liegenschaftskataster zu kennzeichnen.

Der Erlass über die Fortführung des Liegenschaftskatasters Teil I benannte mögliche Veränderungen und deren Bearbeitungs- und Nachweisarbeiten.

Danach zählten zu den Veränderungen auch solche in der Darstellung und Beschreibung von Flurstücksgrenzen als streitige Grenzen. Die Angaben in den Grundbüchern zur Bezeichnung der Grundstücke und ihrer Größe sind ständig mit dem Liegenschaftskataster in Übereinstimmung zu halten. Die Vermessungs- und Katasterbehörden haben daher alle Veränderungen und Berichtigungen den Amtsgerichten, Grundbuchämtern zur Kenntnis zu geben.

Nach dem Erlass über die Erhaltung der Übereinstimmung zwischen dem Grundbuch und dem Liegenschaftskataster vom 7. Dezember 1970 erhielt das Grundbuchamt von der Vermessungs- und Katasterbehörde laufend mit einer Fortführungsmitteilung Ablichtungen der fortgeführten Seiten der Bestandsblätter des Liegenschaftsbuchs, wenn durch die Fortführung des Liegenschaftskatasters Angaben betroffen waren, die nach § 6 Abs. 3 a und 5 der Grundbuchverordnung in das Grundbuch zu übernehmen sind. Dazu zählen auch Veränderungen infolge Kennzeichnung einer Flurstücksgrenze als streitige Grenze. Die Übernahmen der von der Vermessungs- und Katasterbehörde übersandten Ablichtungen in das Grundbuch waren sofort durchzuführen, sofern nicht besondere Regelungen gegeben waren. Bei Berichtigungen rechtlicher Art entscheidet der Rechtspfleger, ob sie in das Bestandsverzeichnis des Grundbuchs aufzunehmen sind. Der Mitteilungspflicht an das Grundbuchamt ist die Vermessungs- und Katasterbehörde mit der Fortführungsmitteilung vom 10. August 1981 entsprechend nachgekommen. Ein Nachweis im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist nicht erfolgt.

In der Literatur und in den zugehörigen Kommentierungen finden sich umfangreiche Abhandlungen zum Thema „Streitige Grenze“. Hierzu wird auf das Literaturverzeichnis verwiesen, in dem einige Veröffentlichungen exemplarisch aufgezählt sind. Letztendlich besteht

in einem Punkt Einigkeit: Der Vermerk über die Feststellung, dass eine Grenze im Liegenschaftskataster als streitig gekennzeichnet ist, ist dem Grundbuchamt zur Kenntnis zu geben. Somit wird, auch wenn der Vermerk lediglich zu den Grundakten genommen wird und eine Eintragung im Grundbuch nicht erfolgt, der öffentliche Glaube des Grundbuchs (an dem auch der im Kataster nachgewiesene Grenzverlauf teilnimmt) nicht wirksam oder anders ausgedrückt: Es wird verhindert, dass Bodenflächen gutgläubig erworben werden können, die möglicherweise dem Veräußerer nicht gehören. Mit der Eintragung in das Liegenschaftskataster werden Folgerungen aus dem öffentlichen Glauben nach den §§ 891 und 892 BGB ausgeschlossen und die Vermessungs- und Katasterbehörde gegen Schadenersatzansprüche abgesichert.

Spätere gesetzliche Grundlagen und Verwaltungsvorschriften

Das Vermessungs- und Katastergesetz von 1961 ist durch das Niedersächsische Vermessungs- und Katastergesetz (NVerKatG) von 1985 außer Kraft gesetzt worden. Auch in diesem Gesetz finden sich Regelungen zum Tatbestand der „Streitigen Grenze“. Zu den beschreibenden Angaben des Liegenschaftskatasters gehören neben den tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Merkmalen der Liegenschaften u. a. auch Hinweise auf streitige Grenzen. Aus der Verbindung mit dem Grundbuch ergibt sich für die Katasterverwaltung die Verpflichtung, Veränderungen im Liegenschaftskataster mitzuteilen. Neben den Veränderungen, die nach § 6 Abs. 3 a und 5 Grundbuchverordnung aus dem Liegenschaftskataster in das Grundbuch zu übernehmen sind, ist auch die Kennzeichnung einer Flurstücksgrenze als streitige Grenze mitzuteilen. Nähere Ausführungen zur Ermittlung und

Kennzeichnung einer streitigen Grenze finden sich in der Durchführungsverordnung zum NVerKatG. In den Fällen, in denen im Grenzfeststellungsverfahren über den Verlauf einer Flurstücksgrenze nach sachverständigem Ermessen nicht zweifelsfrei entschieden werden kann oder die Bestimmungselemente für den Grenzverlauf nicht ausreichend sind (sog. Versagen des Katasternachweises), unterbleibt die Grenzfeststellung. Die im Liegenschaftskataster nachgewiesene Grenze ist mit einem besonderen Vermerk zu versehen. Dieser besondere Vermerk zur Kennzeichnung eines zweifelhaften Grenzverlaufs im Liegenschaftskataster, der von Amtswegen (Amtsvermerk) anzubringen ist, entspricht in seiner Funktion der Eintragung eines Amtswiderspruchs im Grundbuch. Die Richtigkeitsfiktion des § 892 BGB (öffentlicher Glaube) wird dadurch aufgehoben. Die Offenkundigkeit eines zweifelhaften Grenzverlaufes im amtlichen Verzeichnis der Grundstücke dient dem Vertrauensschutz des Liegenschaftskatasters und dem Schutz der Vermessungs- und Katasterbehörde vor Schadenersatzansprüchen. Der unsichere als „streitig“ gekennzeichnete Flurstücksgrenzverlauf kann nur privatrechtlich entweder über das Einverständnis der Beteiligten oder über eine von ihnen veranlasste Entscheidung eines ordentlichen Gerichtes geklärt werden.

Erstmalig werden in diesem Zusammenhang Überlegungen hinsichtlich des Begriffs „Streit, streitig oder strittig“ konkretisiert. Der Begriff der „Streitigen Grenze“ ist für den Vermessungsbereich nicht ganz zutreffend. Wenn eine Grenzfeststellung nicht zweifelsfrei möglich ist, muss oder kann von einem Streit noch keine Rede sein. Unter diesem Blickwinkel hat der Begriff „Zweifelhafter Flurstücksnachweis“ Eingang

in das Liegenschaftskataster gefunden, der in seiner Bedeutung aber dem der bisherigen „Streitigen Grenze“ entspricht. Das Liegenschaftskataster enthält keine eigentumsrechtlichen Regelungen, sondern weist entsprechend dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12. Dezember 2002 Liegenschaften nach. Nach dem NVerMG sind unrichtige Angaben des amtlichen Vermessungswesens zu berichtigen. Angaben, die nicht zweifelsfrei berichtet werden können, sind zu kennzeichnen (zweifelhafter Flurstücksnachweis). In der Erweiterten Begründung zum NVerMG wird ausgeführt, dass mit dieser Regelung die Berechtigung gegeben ist, in das Eigentum der Betroffenen, für das ansonsten die Richtigkeitsvermutungswirkung des § 891 BGB gilt, eingegriffen werden kann. Im Rahmen der Grenzermittlung und -feststellung sind Flurstücksgrenzen, für die die örtliche Lage weder festgestellt noch durch einen Grenzfeststellungsvertrag festgelegt werden können, als „zweifelhafter Flurstücksnachweis“ zu kennzeichnen. Diese Kennzeichnung entspricht in ihrer Funktion der Eintragung eines Amtswiderspruchs im Grundbuch. Sie dient dem Vertrauensschutz in das Liegenschaftskataster als amtliches Verzeichnis im Sinne des § 2 Abs. 2 Grundbuchordnung (GBO), wenn ein unsicherer Grenzverlauf offenkundig ist. Die Wirkung des § 892 BGB (öffentlicher Glaube), die sich nach höchstrichterlicher Rechtsprechung auch auf die Bestandsangaben des Liegenschaftskatasters erstreckt, wird dadurch aufgehoben. Außerdem soll die zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde dadurch vor Schadenersatzansprüchen geschützt werden.

Fallzahlen

Die durch die vereinfachten Verfahren zur Herstellung der Karten genommenen Wege haben dazu geführt, dass bis zum heutigen Tage in geringem Umfang Ungereimtheiten im Kataster vorhanden sind. Diese werden nach und nach anlässlich von Liegenschaftsvermessungen oder im Rahmen der Qualitätsverbesserung der Liegenschaftskarte entdeckt. Im Zusammenhang mit der Einführung von ALKIS müssen auch die Einträge „Zweifelhafter Flurstücksnachweis“ zwischen ALB und ALK aufeinander abgestimmt werden, da in ALKIS die Information „Strittige Grenze“ aus dem ALK-Datenbestand aufgebaut wird. In einem ersten Testlauf zeigten sich jedoch zwischen ALB und ALK einige Abweichungen. Insbesondere bei der Einrichtung der ALK sind durch versehentlich falsche Objektkennungen streitige Grenzen eingetragen worden. Da es sich häufig um äußerst kleine Grenzlängen handelte, war eine Identifizierung im Rahmen der optischen Kontrolle so gut wie ausgeschlossen. Nach einer Auswertung vom November 2010 ist im Liegenschaftskataster bei 240 Flurstücken ein Hinweis auf einen zweifelhaften Flurstücksnachweis eingetragen.

Eine Umfrage bei einigen GLL über Anlass, Jahr der Eintragung sowie Lösungsentscheidung der „Streitigen Grenze“ zeigt auf, dass die Lebensdauer einer derartigen Eintragung durchaus eine erhebliche Größenordnung annehmen kann und, sofern eine Löschung stattgefunden hat, diese meistens durch gerichtliche Entscheidung erfolgt. Hierin zeigt sich aber auch, dass für viele Betroffene ein Zustand nachgewiesen wird, über deren rechtliche Folgen sie sich nicht im Klaren sind bzw. sein können. Oder sie leben und pflegen diesen Zustand, wie der praktische Fall aufzeigt,

über einen extrem langen Zeitraum mit einem offenen Ende. Auch Grenznachbarn, vor allem wenn sie das Grundstück später erworben haben, können mit Folgen konfrontiert werden, über deren Tragweite sie im Vorfeld nicht informiert worden sind. Insbesondere durch das Fehlen eines Vermerkes im Grundbuch wird auf eine Belastung des Grundstücks nicht offensichtlich erkennbar hingewiesen. Eine Einsicht in die Grundakten wird wohl in den seltensten Fällen vorgenommen werden.

Da der Anlass für diesen Bericht ein praktischer Fall ist, soll auch mit einem praktischen Einzelfall, dem eine gewisse humorvolle Note nicht abzusprechen ist, dieses Thema abgerundet werden. So ist in einer Anlage zur Niederschrift zu der Grenzverhandlung aus dem Jahre 1947 folgendes vermerkt: „Infolge nicht mehr ausreichender Sehkraft ist ein in den X'schen Stall fallender Grenzknick von mir nicht bemerkt und den Beteiligten nicht angezeigt worden. Ich habe an diesem Tage zunächst Frau Y aufgesucht und ihr geraten, im Interesse des Friedens auf den in den X'schen Stall fallenden für sie zwecklosen Grenzknick zu verzichten, wozu sie auch bereit war. Anschließend suchte ich X auf, um das Gleiche zu besprechen. Dort wurde ich mit dem Vorwurf empfangen, die Gegenpartei begünstigt zu haben und Urkundenfälschung begangen zu haben. Die Rechtsgültigkeit der Grenzverhandlung vom 11. Dezember 1947 ist durch Folgendes in Frage gestellt: In einem Erschöpfungszustande, der mich nach anstrengenden Außendienststunden mitunter befällt (ich bin 62 Jahre alt und besitze ein Körpergewicht von 90 Pfund) habe ich einen Formverstoß begangen.“ Von einem Versagen des Katasternachweises, einer nicht eindeutigen Aufmessung (es liegt eine Grundsteueraufnahme aus dem Jahre 1875 vor) sowie einer nicht eindeutigen Übertragung der vorliegenden Maße in die Örtlichkeit kann keine Rede sein. Vielmehr ist der Grenzverhandlung zu entnehmen, dass der Nachweis im Liegenschaftskataster mit den örtlichen Grenzeinrichtungen sehr gut in Einklang steht. Eine der Voraus-

setzungen liegt also nicht vor. Trotzdem wird als Folge der 1948 erfolgten Eintragung bis zum heutigen Tage dieser Grenzverlauf als streitige Grenze im Liegenschaftskataster geführt.

Zusammenfassung

Die Beschäftigung mit dem Thema „Streitige Grenze“ hat gezeigt, dass es hier einen Bereich gibt, über dessen mögliche Folgen sich Eigentümer, Notare, Baugenehmigungsbehörden, Kreditinstitute usw. häufig nicht im Klaren sind. Dadurch dass eine Grundbucheintragung nicht erfolgt und der Hinweis des Katasteramtes in den Grundakten abgeheftet wird, gibt lediglich der Katasternachweis den einzigen offenkundigen Hinweis auf eine ungeklärte Situation. Nach Abschluss des o. a. Verfahrens in einer Nachbetrachtung mit dem zuständigen Rechtspfleger räumte dieser sogar ein, dass hier sicherlich ein gewisses Defizit in der grundbuchlichen Nachweisführung gegeben sei. Inwieweit Notarinnen und Notaren mögliche Rechtsfolgen einer „Streitigen Grenze“ in ihren Verträgen behandeln, wäre vielleicht einmal eine besondere Untersuchung wert.

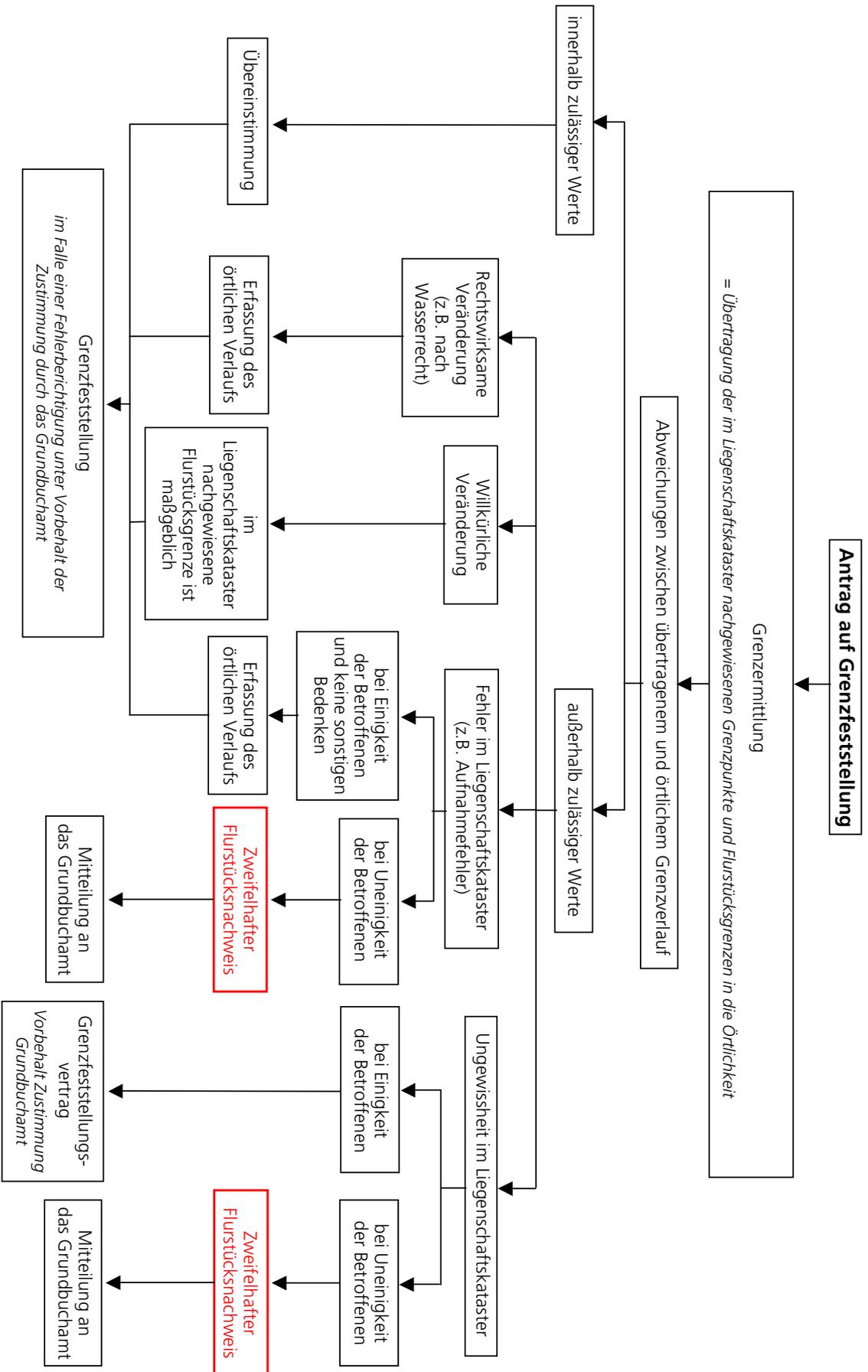


Abb. 5: Entscheidungsdiagramm „Zweifelhafter Flurstücksnachweis“

Literaturhinweise

- Aberle, Matthias, Kuhnke, Matthias, Roth, Matthias: Aus dem Leben eines 100-Jährigen – Das BGB hatte Geburtstag, in Vermessung Brandenburg, Heft 2/2000, S. 32 – 36.
- Allgemeine Schilderung der Entstehung des Katasters in der Provinz Hannover, verfasst von den Regierungs- und Steuerräten der Provinz Hannover 1920/22.
- Anweisung vom 30. Juni 1873 für das Verfahren bei Behandlung der Reklamationen gegen die Ergebnisse der behufs anderweitiger Regelung der Grundsteuer ausgeführten Vermessung und Einschätzung der Liegenschaften, Amtsblatt für Hannover 1874, Seite 409 ff.
- Bengel, Manfred und Simmerding, Franz: Handbuch zur Grundbuchordnung unter Berücksichtigung katasterrechtlicher Fragen, 4. erweiterte Auflage, Verlag Luchterhand.
- Borgmann, Horst und Hoffmann, Helmut: Gedanken zu liegenschaftsrechtlichen Aspekten der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK), ZfV 1993, S. 59 – 68.
- Einrichtung des Liegenschaftskatasters (Katastereinrichtungserlass), Runderlass des Nds. MI vom 6.11.1967.
- Erhaltung der Übereinstimmung zwischen dem Grundbuch und dem Liegenschaftskataster, AV des Nds. MdJ vom 7.12.1970 (3856 - II 5.12) -Nds. Rpfl. 1971 S.11- [außer Kraft].
- Erhaltung der Übereinstimmung zwischen dem Grundbuch und dem Liegenschaftskataster, AV d. MJ vom 1.11.1983, Nds. Rpfl. 1983, Nr. 11, S. 246.
- Fortführung des Liegenschaftskatasters Teil I, Runderlass des Nds. MI vom 28.11.1968.
- Fortführung des Liegenschaftskatasters Teil II, Runderlass des Nds. MI vom 22.3.1965.
- Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz) vom 8. November 1961 (Nds. GVBl. 1961, S. 319).
- Glaser, H.: Sinn und Zweck der Eintragung einer Grenze im Kataster als streitige Grenze, Mitteilungsblatt BdVI, 1971, S. 51 – 52.
- Gomille, Ulrich: Kommentar zum Niedersächsischen Vermessungsgesetz, 1. Auflage 2008, Kommunal- und Schul-Verlag, Wiesbaden.
- Heubes, W.: Katastertechnische Begriffe, AVN 1960, S. 43.
- Iken, Hinrich: Die Vorschriften der Kataster-Anweisung II vom 17. Juni 1920 nebst Ergänzungen und Berichtigungen, Wittmund, 1929, Im Selbstverlage.
- Klaß / Propping: Der Vermessungs- und Katasterbeamte sowie der Vermessungsingenieur in Preußen, 1933, Carl Heymanns Verlag Berlin.
- Kriegel, Otto und Herzfeld, Günter: Katasterkunde in Einzeldarstellungen, Heft 3, 87 ff., Heft 7, Seite 6, Heft 8, S. 7 ff.
- Lobner, E.: Zur Eintragung einer „streitigen Grenze“ in das Kataster, ZfV 1958, S. 149 – 154.
- Mahn, D.: Zur Eintragung einer „streitigen Grenze“ in das Kataster, ZfV 1969, S. 375 – 377.
- Möllering, Hermann: Das Grenzfeststellungs- und das Abmarkungsverfahren nach dem neuen Nds. Vermessungs- und Katastergesetz, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 1986, Heft 1, Seite 4.
- Möllering/Bauer: Kommentar zum Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz, 1990, Kommunal- und Schul-Verlag KG A. Heinig, Wiesbaden.
- Nachbarrechtliche Grenzstreitigkeiten (Google).
- Niedersächsisches Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz -NVermKatG-) vom 2. Juli 1985 (Nds. GVBl. 1985, S. 187).
- Pintschovius, M.: Die Abmarkung streitiger Grenzen und ihre verwaltungsrechtlichen Folgen, ZfV 1961, S. 382 – 385.
- Pintschovius, M.: Vier Fragen am Rande der täglichen Katasterarbeit, Nachrichtenblatt der Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, 1965, S. 62 – 67.
- Seeber, Günter: Zur Frage der öffentlich-rechtlichen Abmarkungspflicht bei streitigen Grenzen, ZfV 1970, S. 441 – 445.
- Stahlkopf, Heinz: Ergänzungsbestimmungen (EB) zu den Katasteranweisungen VIII, IX und X vom 1.Juni 1931, Berlin, 1949.
- Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) vom 08.11.1961 einschließlich Amtlicher Begründung und Anmerkungen.
- Verwaltungsvorschriften zu Liegenschaftsvermessungen (VVLiegVerm), Runderlass des Nds. MI vom 22.3.1965.
- VIII. Anweisung vom 25. Oktober 1881 für das Verfahren bei Erneuerung der Karten und Bücher des Grundsteuerkatasters, Liebenwerda, 1931, Verlag R. Reiß.
- Weiden, von der, A.: Das Urkataster und die Entwicklung sowie Neugestaltung der katasteramtlichen Messungs- und Kartenwerke in Niedersachsen in C. F. Gauss und die Landesvermessung in Niedersachsen, herausgegeben von der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, 1955.

Weitere Quellen:

Michael Lintelmann (LGLN – Geschäftsbereich Landesvermessung und Geobasisinformation): Hinweis auf die Rechtsprechungsdatenbank beim Nds. OVG Lüneburg <http://www.dbovg.niedersachsen.de>. In dieser Rechtsprechungsdatenbank dokumentieren die Richterinnen und Richter der Verwaltungsgerichte Braunschweig, Göttingen, Hannover, Lüneburg, Oldenburg, Osnabrück, Stade sowie des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts einen Großteil ihrer Entscheidungen. In den veröffentlichten Dokumenten ist der Bezug zu den betroffenen Personen entfernt worden. Die Dokumente dienen den richterlichen Kolleginnen und Kollegen als Nachschlagewerk. Diese Datenbank steht allen Ratsuchenden zur Verfügung.

Controlling in der VKV

Von Günter Nickel

Einführung – Wie alles begann; Wo wir heute stehen

In der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (VKV) wurde die Kosten- und Leistungsrechnung (KOLEIKAT) bereits 1997 landesweit eingeführt. Seit Ende der 1990er Jahre sind die damaligen Vermessungs- und Katasterbehörden budgetiert. Zu Beginn des Jahres 2006 wurde, federführend durch das damalige Dezernat 6 der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Lüneburg, ein standardisiertes Berichtswesen für die VKV entwickelt. Damit war eine wichtige Grundlage für ein verstärktes, nachhaltiges zentrales Fachcontrolling in der VKV geschaffen. Fachlich unterstützt durch die Arbeitsgruppe „Kosten- und Leistungsrechnung in der VKV – KOLEIKAT“ (AG KOLEIKAT) entstand ein umfassendes Berichtswesen mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Tabellen, Übersichten und interaktiv zu steuernden Diagrammen.

Dieses Instrument wurde am 30. Mai 2006 im Rahmen einer landesweiten Dienstbesprechung der VKV-Fachcontroller unter der Bezeichnung „Standardisiertes Berichtswesen der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“ (STAB-VKV) eingeführt und damit zur Nutzung durch die Controllingstellen der GLL frei gegeben. Zum 1.1.2011 sind die Aufgaben der GLL auf das neu geschaffene Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung (LGLN) übergegangen. Innerhalb des Landesamtes nehmen die Regionaldirektionen (RD) an den bisherigen Standorten der GLL jetzt diese Aufgaben wahr. Zur Aufgabenerledigung ist im Fachbereich 23 (FB 23) des Geschäftsbereichs 2 das VKV-Fachcontrolling als zentrale

Steuerungseinheit eingerichtet worden. Hier wird in Abstimmung mit den Regionaldirektionen das VKV-Fachcontrolling ausgeführt.

Die Datengrundlagen bilden im Wesentlichen drei Elemente, die an unterschiedlicher Stelle entstehen und die in unterschiedlichen zeitlichen Intervallen erzeugt werden. Es sind dies:

1. Auswertedatei der Kosten- und Leistungsrechnung (KLR)

Diese Datei wird monatlich nach Auswertung der jeweiligen KLR-Daten bei den RD erzeugt und kann bei Bedarf dann auch monatlich in STAB-VKV vor Ort eingepflegt werden.

2. Landeswertetabelle

Vierteljährlich übersenden die Regionaldirektionen sogenannte Vergleichsdateien (vgl-Dateien) an den FB 23 des LGLN. Mit Hilfe dieser vgl-Dateien wird durch den FB 23 der KLR-Behördenvergleich als Landesauswertung durchgeführt. Aus dem Ergebnis der Landesauswertung wird eine Bilanztafel „Landeswerte“ abgeleitet und zur Übernahme in STAB-VKV aufbereitet. Nach Bereitstellung der Datei können die Controllingstellen der Regionaldirektionen diese Datei ebenfalls zur Aktualisierung von STAB-VKV vor Ort nutzen. Damit stehen den Regionaldirektionen neben den eigenen Daten auch die jeweiligen Landesergebnisse mit den Ausprägungen (Minimum, Maximum, Standardabweichung) zum Vergleich zur Verfügung.

3. Zielvereinbarungstabellen

Wesentlicher Bestandteil zur Ausführung des budgetierten Haushalts ist die jährliche Zielvereinbarung zwischen dem Niedersächsischen Ministerium für Inneres und Sport (MI) und der Leitung des LGLN. Innerhalb des Landesamtes werden die Zielvereinbarungswerte (Kapazitäten, Kosten, Erlöse) auf die RD herunter gebrochen. Mit diesen Zielvereinbarungen werden das Gesamtvolumen der benötigten Kapazitäten und die Höhe der erwarteten Einnahmen in den einzelnen Marktleistungsprodukten (Plankostenrechnung) mit den RD vereinbart. Die Zielerreichung wird durch das Controlling vor Ort begleitet. Im Jahresverlauf liefert diese Plankostentabelle die „SOLL“-Werte in allen vergleichenden Darstellungen und gibt somit wichtige Entscheidungshilfen zum steuernden Eingriff in bestehende Arbeitsabläufe bei den RD. Die Plankostentabelle für die RD wird nach Abschluss der Zielvereinbarungsgespräche zwischen MI und der Leitung des Landesamtes erstellt. Dabei arbeiten die Regionaldirektionen und der FB 23 des Landesamtes eng zusammen. Erfahrungsgemäß steht die Zielvereinbarungstabelle im April des aktuellen Jahres zur Verfügung und wird in STAB-VKV eingefügt.

Nach gut dreijähriger Laufzeit ist Anfang 2010 eine umfassende Überarbeitung der Anwendung „STAB-VKV“ erfolgt. Mit Abschluss der KLR-Dienstver-

Bei der Wahl des Berichtstyps ist die Beantwortung der vier W-Fragen von entscheidender Bedeutung:

- Wozu soll berichtet werden? (Berichtszweck)
- Was soll berichtet werden? (Inhalte, Genauigkeit)
- Wann soll berichtet werden? (Zeitpunkt, Intervall)
- Wie soll berichtet werden? (Tabelle, Diagramm, Übersicht)

Die Auswahl der Berichtsform ist also immer zweckgebunden. Die Anwendung STAB-VKV beinhaltet in vielfältigen Varianten die Möglichkeit, je nach Bedarf, Standard-/Abweichungs- oder auch Ad-hoc-Berichte zu erstellen.

Rollenspiel „Controlling“ – Vorhang auf, das Spiel beginnt!

Über Geschäftsverteilungspläne werden den einzelnen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bestimmte Aufgaben. So-

mit ist die Frage: „Welche Rolle spiele ich denn in dem Stück?“ meist sehr schnell beantwortet. In der tatsächlichen Arbeitserledigung sollte allerdings genauso klar sein, dass ein positiver Verlauf mit einem „Happy End“ nur zu erreichen ist, wenn beide das Controlling als gemeinsame Aufgabe verstehen.

Um das „Spiel“ zu eröffnen, den Kreislauf in Gang zu setzen, bedarf es zunächst einer Zielvorstellung der Entscheidungsebene. So entsteht eine Orientierungsmarke, auf die anschließend unterjährig durch den Controller in seinen Auswertungen/Berichten Bezug genommen werden kann. Erst durch die Schaffung der Transparenz ergeben sich objektive Entscheidungsgründe, um z. B. Zielvorstellungen anzupassen oder den Kapazitätseinsatz neu zu beurteilen.

In der VKV wird die Spieleröffnung mit Abschluss der Zielvereinbarungen zwischen MI und der Leitung des LGLN vollzogen. Es werden hierbei klar umrissene

Verpflichtungserklärungen zum Kapazitätseinsatz einerseits und zur Erlöserwartung andererseits abgegeben.

Der Controlling-Kreislauf

Das Werkzeug „STAB-VKV“ ermöglicht eine sehr schnelle und aussagekräftige Darstellung der Abweichungen zur einmal getroffenen Zielsetzung. Diese Auswertung bildet dann die Grundlage für die „Ursachenanalyse“, die in der Regel innerhalb der Arbeitseinheiten durchgeführt wird. Bei erkennbaren nachhaltigen Abweichungen wird die zentrale Steuerungsgruppe im FB 23 auf die entsprechenden Regionaldirektionen zugehen. In gezielt durchzuführenden Workshops wird der FB 23 in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Regionaldirektionen versuchen die Ursachen zu klären und ggf. Korrekturen vorgeschlagen. Spätestens zum Abschluss der Zielsetzung für das Folgejahr sind dann notwendige Maßnahmen abzustimmen. Die Zielvereinbarung für das nächste Jahr kann so in optimierter Form vorgelegt werden. Es handelt sich um einen iterativen Prozess, der zu einer bestmöglichen Umsetzung in Quantität und Qualität beiträgt.

In der Praxis der Arbeitserledigungen kann diese Optimierung natürlich immer nur der Versuch sein, die Arbeitsabläufe und den Personaleinsatz soweit wie möglich zu optimieren. Dabei sind die tatsächlich vorhandenen personellen

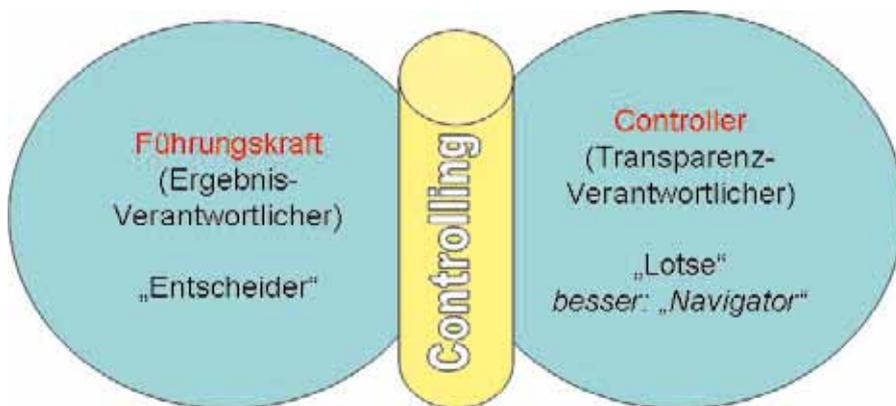


Abb. 2: ...Controlling als Rollenspiel ... [Quelle (Grafik): Controlling-Grundlagen-Seminar, SiN-Bad Münders, Ulf Rautenstrauch, April 2005]

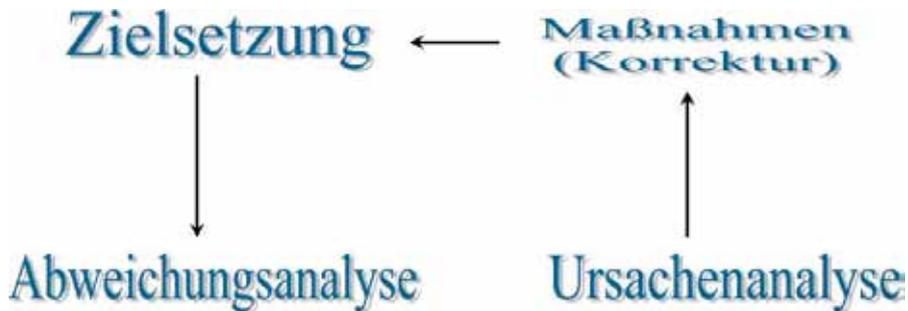


Abb. 3: Der Controlling-Kreislauf [Quelle(Grafik) : © arf GmbH]

Möglichkeiten und die politischen Rahmenbedingungen von großer Bedeutung. Allerdings hat sich in der Praxis gezeigt, dass auch wenn eine Zielvorgabe nur schwer zu erreichen ist, allein die kritische, inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Thema in den einzelnen Arbeitseinheiten und Teams bereits zu einer Verbesserung der Ergebnisse geführt hat. Aus diesem Grunde ist die regelmäßige Behandlung des Themas im Rahmen der turnusmäßigen Fachdienstbesprechungen mit den RD sowie darüber hinaus die Durchführung von „Regionalkonferenzen“ von ganz besonderer Bedeutung. Die zentrale Steuerungsgruppe im FB 23 beabsichtigt anlassbezogen „Regionalkonferenzen“ mit einzelnen Regionaldirektionen vor Ort durchführen, um so möglichst effektiv und zielgerichtet die zentralen Steuerungsmöglichkeiten zu nutzen.

Betriebswirtschaftliche Elemente in der öffentlichen Verwaltung – Muss das sein?

Die Erläuterungen zum Rollenspiel haben deutlich gemacht, dass es beim Einsatz von betriebswirtschaftlichen Elementen (z. B. Zielvereinbarung, Controlling, Berichtswesen...) nicht immer nur auf die reine Ergebnissicht ankommt. Der Weg ist das Ziel! Ein Zitat

von Philip Rosenthal, einem deutschen Unternehmer und Politiker, der vor wenigen Jahren verstarb, verdeutlicht die Problematik:

Wer zu spät an die Kosten denkt,
ruiniert sein Unternehmen.

Wer immer zu früh an die Kosten
denkt,
tötet die Kreativität.

Sicher ist die Erlössicht eine ganz Entscheidende, aber eben nicht die Einzige. Letztlich wird der Mehrwert, egal ob für ein Unternehmen oder eine Verwaltung, größer sein, wenn alle Beteiligten an dem Entscheidungs- und Entwicklungsprozess teilhaben können. Insbesondere durch den Einsatz von betriebswirtschaftlichen Elementen können alle vorhandenen Ressourcen optimal genutzt werden. Im Idealfall werden dabei auch alle Beteiligten, Mitarbeiter und Vorgesetzte, motiviert und zielorientiert ihre Aufgabe an ihrem Arbeitsplatz erfüllen. Im Gegensatz zu einem Unternehmen nimmt die VKV neben Marktleistungen auch rein hoheitliche Aufgaben wahr, die nicht dem „Markteinfluss“ unterliegen. Weitere Rahmenbedingungen setzen Verwaltungsmodernisierung und Haushaltskonsolidierung. In Zeiten des Personalabbaus muss das vorhandene

Personal umso effizienter – auch in anderen Aufgabenbereichen – eingesetzt werden. Es entsteht ein großer Qualifizierungs- und Umschulungsbedarf, der in angemessener Zeit und Form realisiert werden muss. Bei all diesen steuernden Eingriffen ist der Einsatz betriebswirtschaftlicher Instrumente zwingend erforderlich, um diesen Prozess so weit wie möglich inhaltlich gestaltend wahrnehmen zu können. Das Berichtswesen unterstützt den gesamten Prozess transparent zu halten. Transparenz führt zu Akzeptanz!

Fazit und Ausblick – Weiterentwicklung des Controllings in der VKV?

„STAB-VKV“ stellt eine standardisierte Berichtsform dar, die inhaltlich und in ihrer Form (Ausprägung) auf die Anforderungen der Dienststellen optimal abgestimmt ist. Es handelt sich hier um die bestmögliche und nicht die beste Lösung. Bei einer Weiterentwicklung des Berichtswesens ist also die Frage zu stellen: Welche Informationen benötigen wir in welcher Form künftig zusätzlich um den sich verändernden Rahmenbedingungen (demographischer Wandel, Verwaltungsmodernisierung) gerecht zu werden? Benötigen wir weitere Informationen um diese Entwicklung möglicherweise besser gestalten zu können?

Neben dieser fachlich, inhaltlichen Fragestellung ergeben sich auch ganz praktische, technische Zwänge um an eine Weiterentwicklung zu denken. Bisher steht das Berichtswesen auf der Grundlage einer Datengewinnung, die aus einem überalterten, den organisatorischen Verhältnissen nicht mehr gerecht werdenden Datenbanksystem KOLEIKAT stammt. Die Frage ist also nicht ob eine

Weiterentwicklung des Berichtswesens nötig ist, sondern wie und in welchem Umfang“!

Die Weiterentwicklung der Ziele der VKV ist abhängig von Visionen, in erster Linie natürlich von Seiten der Entscheider, der Führungskräfte. Zum „Controlling-Rollenspiel“ gehören der Entscheider und der Controller! In der öffentlichen Verwaltung ist das Controlling überwiegend auf den operativen Part beschränkt. Mit dem operativen Controlling wird beobachtet, ob die vorgegebenen Aufgaben richtig erfüllt werden. Zum strategischen Controlling zählt die Frage, ob die richtigen Dinge getan werden. Dieses strategische Controlling setzt dann die erwähnten „Visionen“ der Führungsebene voraus. Zum Selbstverständnis eines Controllers vor Ort sollte hier auch gehören, dass Sie oder Er Anregungen und Hinweise gibt, die auch ein strategisches Controlling ermöglichen. Die „International Group of Controlling“ (IGC) hat sich ein Controller-Leitbild gegeben, dass diese

Mitverantwortung noch einmal deutlich herausstreicht:

Controller gestalten und begleiten den Managementprozess der Zielfindung, Planung und Steuerung und tragen damit eine Mitverantwortung für die Zielerreichung.

Die VKV hat im Verbund mit der Niedersächsischen Verwaltung für Landentwicklung (NVL) eine gemeinsame Behördenstruktur aufgebaut. Das Fachcontrolling der VKV ist seit Bildung des LGLN am 1.1.2011 als zentrale Steuerungseinheit im FB 23 neu angesiedelt worden. Hier soll nun verstärkt von einer Stelle aus auf die Arbeitsabläufe bei der Erledigung der Fachaufgaben in den Regionaldirektionen steuernd zugegriffen werden. Dabei ist es nach Ansicht des Autors unverzichtbar, das Controlling in der neuen Organisationsform auf eine einheitliche Grundlage zu stellen. Der erste Schritt sollte sein, die bestehende Kosten- und Leistungsrechnung technisch in das Haushaltswirtschaftssystem (HWS) des Landes Niedersachsen zu integrieren und die bestehenden Schnittstellen in LoHN (Leistungsorientierte Haushaltswirtschaft Niedersachsen) zu nutzen. Um die Bereitstellung der Ergebnisse, z. B. das Berichtswesen, auch weiterhin standardisiert durchführen zu können, müssen die Anforderungen für LoHN klar beschrieben werden. Die Be-

schreibung dieser Anforderungen kann durch den Fachbereich 23 des neuen Landesamtes erfolgen. Ebenso wäre hier ein Zeitplan zur Umstellung der Kosten-Leistungsrechnung aufzustellen und fachlich zu begleiten.

Durch die Integration von KLR in das HWS ergeben sich weitergehende Möglichkeiten der Verbesserung des Berichtswesens. So können hier Haushaltsdaten aus der Auftragsabwicklung zusätzlich auf einfache Weise genutzt werden. Eine aufwändige Zusammenführung aus unterschiedlichen Systemen ist dann nicht mehr notwendig. Es wäre grundsätzlich zu prüfen, ob für die VKV und die NVL Kriterien für die Ableitung von Qualitätskennzahlen aufgestellt werden können.

Die bildhafte Darstellung und Erklärung des Begriffs „Controlling“ zu Beginn dieses Aufsatzes soll auch symbolisieren: Wir sitzen alle in einem Boot und können unsere Ziele letztlich auch nur gemeinsam erreichen. Alle „Besatzungsmitglieder“ auf diesem Boot sollten das Controlling als Chance verstehen, um für alle Beteiligten den optimalen Einsatz und bestmöglichen Ertrag zu erzielen.

Nutzen wir die Möglichkeiten!

Gesundheitstag der GLL Oldenburg



Von Lothar Schlösser

Vorbemerkung

Gesundheit ist ein hohes Gut. Dies gilt für jeden einzelnen Menschen, aber auch für die gesamte Gesellschaft. Mit der Einführung des Gesundheitsmanagements Anfang 2007 bekannte sich die GLL Oldenburg, seit dem 1.1.2011 Regionaldirektion Oldenburg des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) zu dem im betrieblichen Gesundheitsmanagement allgemein gültigen Ziel von „Gesunden Beschäftigten in ‚gesunden‘ Betrieben und Verwaltungen“. Da dieses Motto kein Selbstläufer ist, führte die GLL Oldenburg u. a. am 16.6.2010 einen Gesundheitstag durch. Das von rund 350 Teilnehmern besuchte ganztägige Ereignis stand unter dem Leitgedanken „Gesund leben, Balance halten“. Die sehr positive Bewertung der Veranstaltung legt nahe, einen Blick auf die Gründe, die Ziele sowie die Planung und Durchführung des Tages zu werfen und mit gewissem zeitlichen Abstand eine Bilanz zu ziehen.



Abb. 1: Plakat Gesundheitstag

Projektanbahnung

Warum ein Gesundheitstag ?

Aus der vom Behördenleiter der GLL Oldenburg berufenen Steuerungsgruppe entwickelte sich Anfang Februar 2009 die Idee, einen Gesundheitstag durchzuführen. Zur Konkretisierung dieses Vorhabens wurde am 11.5.2009 von der Steuerungsgruppe eine dreiköpfige Projektgruppe eingesetzt. Der Auftrag der Arbeitsgruppe umfasste zunächst die Präzisierung der Projektidee, die Verknüpfung des Vorhabens mit der Behördenstrategie, sowie die Vorbereitung der Projektbewertung durch die Steuerungsgruppe.

In dieser Phase der Projektanbahnung formulierte die Arbeitsgruppe die Ziele eines Gesundheitstages und entwickelte daraus einen Vorschlag für die Form der Veranstaltung unter Berücksichtigung der behördlichen Rahmenbedingungen.

Als Ergebnis dieses Auftrags legte die Arbeitsgruppe im November 2009 der

Steuerungsgruppe Folgendes zur Projektbewertung vor (Zitat):

„Betriebliche Bedingungen

Die GLL Oldenburg ist eine Landesbehörde mit ca. 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern an sieben verschiedenen Standorten. Die Beschäftigten nehmen Aufgaben aus den Bereichen Landwirtschaft, Geoinformation und Liegenschaften wahr. Die unterschiedlichen beruflichen Anforderungen bewegen sich zwischen körperlich anstrengenden Außendiensttätigkeiten bis hin zu ausschließlicher Büroarbeit. Die Beschäftigten sind unterschiedlich qualifiziert und ein erheblicher Anteil von ihnen ist teilzeitbeschäftigt.

Ziele der Veranstaltung

Ein Gesundheitstag soll für die Beschäftigten folgende Ziele verfolgen:

- Erlernen von gesundem Verhalten am Arbeitsplatz,
- Anregungen zur Verbesserung der Gesundheit,
- besserer Umgang mit Belastungen,
- Steigerung des Wohlbefindens,
- Verbesserung der Beziehungen zu Kolleginnen/Kollegen und Vorgesetzten,
- mehr Arbeitsfreude und Zufriedenheit,
- Verbesserung der Kommunikation und Kooperation.



Abb. 2: Zuständigkeitsbereich der GLL Oldenburg

Dabei steht im Vordergrund, dass sich alle Kolleginnen und Kollegen aktiv am Prozess Gesundheitsmanagement beteiligen. Jeder wird mit seinen Anliegen ernst genommen. In einem dynamischen Prozess können Themen in die Planung eingebracht werden. Jeder kann ganz persönliche Ideen und Anregungen am Gesundheitstag für den beruflichen und privaten Alltag mitnehmen. Die Festigung der Beziehungen zu den Kolleginnen und Kollegen anderer Standorte stärkt das Gemeinschaftsgefühl (Corporate Identity). Freiräume für Gedanken zum Thema Gesundheit und Ziele der GLL, Gesundheit und Führung, Gesundheit und Verwaltungskultur, sowie alternde Belegschaft werden eröffnet.

Die Erwartungen der GLL an diesen Tag sind:

- Die Förderung des Zusammenwachsens der einzelnen Behördenteile.
- Die Steigerung der Kompetenzen der Beschäftigten hinsichtlich der Gesundheitsprävention.
- Die Verbesserung des Arbeitsklimas.
- Gemeinsam aktiv zu werden.

Grobplanung und Ressourcenabschätzung

Aus den genannten Zielen und Erwartungen leiten sich die Bausteine des Gesundheitstages ab.

Die Umsetzung ist am besten durch eine ganztägige dienstliche Veranstaltung beim Katasteramt Varel zu erreichen.

Zentrale Lage, gute räumliche Voraussetzungen und eine parkähnliche Umgebung erlauben in den Sommermonaten eine derartige Veranstaltung mit ca. 350 Teilnehmern durchzuführen. Die differenzierte Form der Angebote führt zu einem ausgewogenen Verhältnis von Information, Aktivität und Entspannung und gibt Freiraum für eigene Schwerpunkte. Ein gesundes Frühstück und ein Mittagsimbiss runden den Tag ab. Einfache, klare Regelungen zur An- und Abreise fördern die Akzeptanz bei den Beschäftigten.

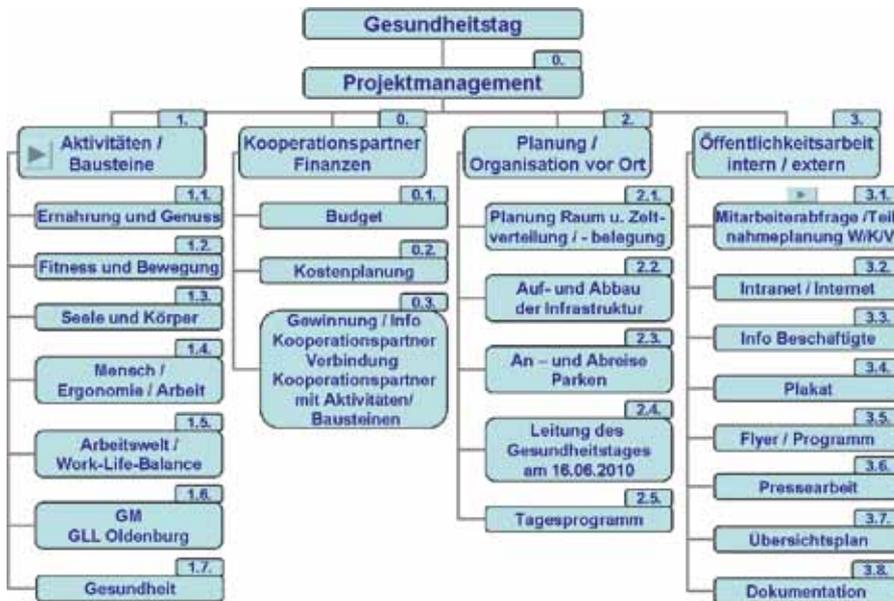
Behördenleitung, alle Gremien und vor allem die Beschäftigten der GLL sind durch eine fortlaufende Information in die Planung und Durchführung aktiv



Abb. 3: Bausteine des Gesundheitstags

Workshops/ Kurse	Fortlaufenden Angeboten	Vorträgen	Frühstück/ Mittagsimbiss
-Anmeldung erforderlich	-Keine Anmeldung	-Einführung für alle	-Für alle
-Begrenzte Teilnehmerzahl	-Unbegrenzte Teilnehmerzahl	-Weitere Angebote	-Feste Termine
-Feste Termine	-Teilnahme jederzeit möglich	-Feste Termine	
-Je nach Anmeldung Wiederholung			

Abb. 4: Form der Angebote



Form von

- Projektstrukturplan,
- Projektablaufplan/-terminplan,
- Projektkostenplan,
- Projektkapazitätsplan (Personalbedarf, Arbeitsgruppen)

vorgelegt.

Am 25.11.2009 wurde von der Steuerungsgruppe Gesundheitsmanagement Folgendes beschlossen:

1. Der Gesundheitstag soll am 16.6.2010 in der vorgeschlagenen Form durchgeführt werden.
2. Die Projektleitung wird in der vorgeschlagenen Form eingesetzt.
3. Die Projektleitung erhält den Auftrag, eine Feinplanung bis zum 3.3.2010 vorzulegen.
4. Die endgültige Entscheidung über die Durchführung findet nach der Vorlage der Feinplanung statt.

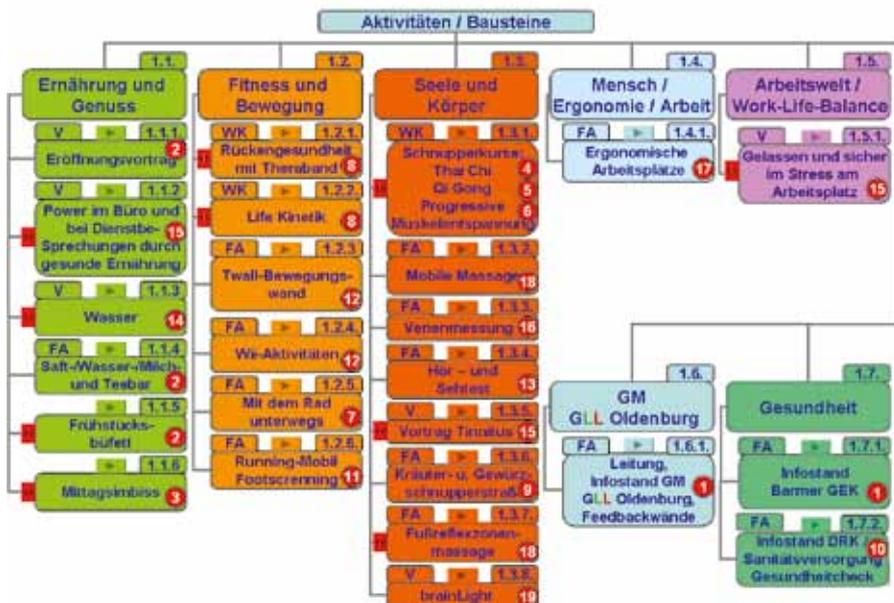


Abb. 5: Projektstrukturplan

einzubinden. Kooperationspartner, wie Krankenkassen, Praxen, Vereine etc. bereichern und unterstützen das Programm mit vielfältigen Angeboten.“

Die Steuerungsgruppe Gesundheitsmanagement setzte daraufhin die Arbeitsgruppe als Projektleitung ein. Die Pro-

jektleitung war für die weitere Planung und Durchführung des Gesundheitstages zuständig und konnte zur Unterstützung Arbeitsgruppen (AG) einsetzen. Sie berichtete der Steuerungsgruppe und bereitete die Kernentscheidungen der Steuerungsgruppe für das Projekt vor. Nach positiver Projektbewertung und Festlegung von genauem Termin und Ort der Veranstaltung wurde von der Projektleitung die Feinplanung in

Projektvorbereitung

Der Projektstrukturplan enthält eine Übersicht über alle Aufgaben, Tätigkeiten und Vorgänge. Aus ihm leiten sich die einzelnen Arbeitspakete mit ihren Zuordnungen ab (s. Abbildung 5).

Parallel zur Erarbeitung des Projektstrukturplans wurde die schon während der Grobplanung begonnene Suche nach regionalen Anbietern und Kooperationspartnern für den Gesundheitstag vorangetrieben. Zeitgleich zur Gewinnung der Kooperationspartner und Anbieter wurde die Arbeitsgruppe Öffentlichkeitsarbeit von der Projektleitung eingesetzt. Ihr Auftrag lautete, ein Logo und ein Plakat zu entwerfen und einen Flyer zu konzipieren sowie der Veranstaltung ein einprägsames,

280 Abfragen; 216 Rückantworten; Entspricht einer Beteiligung von 77,1 %				
Angebot	ja	nein	%	Bemerkung
Power im Büro und bei Dienstbesprechungen durch gesunde Ernährung	120	96	56%	44%
Bewusster Umgang mit Wasser als Rohstoff	45	171	79%	21%
Frühstücksbüffet – Das GM lädt zum Frühstück ein	202	14	94%	6%
Mittagsimbiss – Verschiedene Suppen, auch vegetarisch; Kosten: 3,00 €	174	42	81%	19%
Rückengesundheit mit Theraband – Übungen unter Anleitung einer Physiotherapeutin	114	102	53%	47%
Life Kinetik – Mit Spaß und leichter Bewegung Körper und Kopf trainieren	130	86	60%	40%
Schnupperkurse verschiedene Entspannungstechniken (Tai Chi, Qi Gong, Progressive Muskelentspannung)	119	97	55%	45%
Tinnitus – Wenn die Stille verlorengeht	80	136	63%	37%
Fussreflexzonenmassage	69	147	68%	32%
Gelassen und sicher im Stress am Arbeitsplatz	107	109	50%	50%

Abb. 6: Ergebnisse der Beschäftigtenbefragung

Projektname: Gesundheitstag der GLL Oldenburg		PSP-Nr.: 1.1.1.	Datum: 16.06.2010
Arbeitspaket: Eröffnungsvortrag			
Projektname: Gesundheitstag der GLL Oldenburg		PSP-Nr.: 1.1.2.	Datum: 16.06.2010
Arbeitspaket: Power im Büro und bei Dienstbesprechungen durch gesunde Ernährung			
Projektname: Gesundheitstag der GLL Oldenburg		PSP-Nr.: 1.2.6.	Datum: 16.06.2010
Arbeitspaket: Running-Mobil, Footscreening			
Projektname: Gesundheitstag der GLL Oldenburg		PSP-Nr.: 1.3.1.	Datum: 16.06.2010
Arbeitspaket: Schnupperkurse (Tai Chi Chuan, Qi Gong, Progressive Muskelentspannung (PMR))			
Projektname: Gesundheitstag der GLL Oldenburg		PSP-Nr.: 1.4.1.	Datum: 16.06.2010
Arbeitspaket: Ergonomische Arbeitsplätze			
Projektname: Gesundheitstag der GLL Oldenburg		PSP-Nr.: 1.5.1.	Datum: 16.06.2010
Arbeitspaket: Gelassen und sicher im Stress am Arbeitsplatz			
Arbeitspaketbeschreibung: Beleuchtung der Verwaltungskultur: welche Rollenkonflikte können auftreten? Welche Hindernisse verhindern eine Lösung der Konflikte? Wie kann ich dennoch wieder handlungsfähig werden? Woran erkenne ich Zeichen von Stress bei Kollegen/Vorgesetzten und wie reagiere ich darauf? Welche inneren Ressourcen haben wir und wie können wir diese erschließen/aktivieren?			
Ziel: Umgang mit Stress; Verbesserung von Kommunikation und Verständnis		Arbeitsgruppe:	Verantwortlich: Frau Janssen
Kooperationspartner: Barmer GEK, Frau Janssen		Bemerkungen:	
		Plätze:	Anmeldungen: 107
Ausführende(r): Diplom Psychologin Überschar		Dauer: 2 x 60 Min.	
Schnittstellen zu anderen Arbeitspaketen und zur Organisation vor Ort: Planung / Organisation vor Ort, Tagesprogramm, Flyer/Programm, Intranet/Internet, Mitarbeiterabfrage/Teilnahmeplanung			
Kosten: 150,00 € Zuzgl. MwSt und Reisekosten	Beitrag Kooperationspartner:	Tatsächliche Kosten:	Übersichtsplan:
		Art des Arbeitspaketes: Vortrag	

Abb. 7: Auszug aus den Arbeitspaketen

aussagekräftiges Motto zu geben. Auf der Basis des Projektstrukturplans wurde von der Arbeitsgruppe eine intranet-gestützte Befragung der Beschäftigten erarbeitet und durchgeführt (s. Abbildung 6). Ziel dieser Befragung war eine rechtzeitige Einbindung aller Beteiligten zur Bedarfsermittlung des Veranstaltungsangebotes. Die nachstehend aufgeführten Ergebnisse waren überaus positiv und hilfreich für die anstehende Detailplanung.

Die kontinuierliche Information der Beschäftigten über z. B. das behördeninterne Intranet wurde bis zum Abschluss des Projektes von dieser AG durchgeführt.

Im Anschluss an die Befragung fand in einem dynamischen Prozess die Präzisierung des Strukturplans in Form von Arbeitspaketen, Projektablauf-, Projekttermin- und Projektkostenplan statt.

Der anhand des Planungsverlaufs und der Arbeitspakete ermittelte Kostenplan umfasste alle Sachmittel für das Projekt. Die Gesamtkosten wurden mit rd. 2.500 € veranschlagt. Durch die Einbindung aller Beschäftigten konnte ein erheblicher Teil der Sachmittel (z. B. Zelte einschließlich Bestuhlung etc.) kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.

Die Kapazitätsplanung sah neben der Projektleitung und der AG Öffentlichkeitsarbeit für die Durchführung eine AG Aufbau/Abbau und eine AG Frühstück/Trinken vor. Dabei wurden neben den Beschäftigten der GLL auch in erforderlichem Maße die Kooperationspartner eingebunden, sodass es vor allem

in der Endphase der Planung und der Durchführung zu einer engen Verzahnung der Kräfte kam.

Am 3.3.2010 wurde die komplette Planung einschließlich der Entwürfe für das Plakat und den Flyer der Steuerungsgruppe vorgelegt. Planung und Entwürfe wurden am selben Tag bestätigt. Als Datum für einen letzten Zwischenbericht an die Steuerungsgruppe und „Point of no return“ für die Umsetzung und abschließenden Koordination wurde der 14.4.2010 festgelegt.

Projektdurchführung

Nach Ablauf des 14.4. wurde am 15.5.2010 ein Koordinationstreffen mit allen Beteiligten am Veranstaltungsort mit folgenden Teilnehmern durchgeführt:

- Externe Partner und Anbieter soweit erforderlich.
- Vertreter aus den eingesetzten Arbeitsgruppen
 - Projektmanagement,
 - Öffentlichkeitsarbeit,
 - Aufbau / Abbau,
 - Trinkbar / Frühstücksbüfett.

Wesentliche Ergebnisse dieses Treffens waren:

- Die Festlegung des Beginns und der zeitliche Ablauf der Auf- und Abbauphase.
- Die Übertragung der dazugehörigen Detailplanung und Ausführung auf die AG Auf-/Abbau.
- Die in- und externe Verkündung der zuvor mit der Behördenleitung abgestimmten Schließung aller Standorte am Gesundheitstag und die Durchführung aller dazu gehörigen Maßnahmen (Pressemitteilung, ein-



Abb. 9a und 9b: Eröffnung des Gesundheitstages

heitlicher Aushang zur Schließung, Text AB etc.) durch die AG Öffentlichkeitsarbeit. Gemäß den Vorgaben der Steuerungsgruppe wird es keine darüber hinaus gehende Pressarbeit geben, da es sich um eine interne, auf das Wohl der Beschäftigten und die Verbesserung aller Arbeitsfaktoren gerichtete Veranstaltung der GLL handelt.

- Einladungen zur Teilnahme über den Beschäftigtenkreis hinaus werden daher nur von der Behördenleitung ausgesprochen.
- Die Regelungen zur Zeiterfassung, Anreise (Bus, Fahrrad, DW, Pkw) und das Buchungsverhalten in der Kostenleistungsrechnung werden durch das Dezernat 1 getroffen und GLL-intern angemessen publiziert.
- Die AG Öffentlichkeitsarbeit übernimmt die Dokumentation (Fotodokumentation, Sammlung von Vortragsunterlagen etc.) des Gesundheitstages.

Der Gesundheitstag

Der Gesundheitstag wurde am 16.6.2010 um 9:30 Uhr bei sommerlich sonnigem Wetter im Hof und Garten des Katasteramtes Varel vom Behördenleiter Reinhard Krumbholz eröffnet. Dabei betonte er die bereits genannten Ziele unter dem Motto **GESUND LEBEN, BALANCE HALTEN** und wünschte allen Beschäftigten einen auf individuelle Weise gewinnbringenden Tag (s. Abbildungen 9a und 9b).

Der an alle Teilnehmer bereits vorab verteilte Flyer ermöglichte eine problemlose räumliche und zeitliche Orientierung und Auswahl der vielfältigen Angebote (s. Abbildungen 10 und 11).

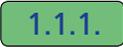


Abb. 10: Veranstaltungsstandorte – Flyervorderseite



Abb. 11: Veranstaltungsangebote - Flyerrückseite

Eine Kurzdarstellung der Vorträge, Workshops, Infostände und weiteren Angebote gibt eine Übersicht über die verschiedenen Partner und Anbieter des Gesundheitstags (s. Tabellen 1 bis 5).

Eröffnungsvortrag	Eröffnungsvortrag durch einen Ernährungsberater. Was kann jeder persönlich für seine Gesundheit tun. Ziel: Anregungen zum Thema gesunde Ernährung und Arbeit mit Ausrichtung auf das Frühstücksbüfett.	Barmer GEK  
Trinkwasser – natürlich gesund!	Wasser, grundlegende Ressource für das Leben. Mit wenigen Arbeitsschritten wird unser wichtigstes Lebensmittel aus den Grundwasservorräten der Region gewonnen. Natürlich und gesundes Trinkwasser durch nachhaltigen Grundwasserschutz. Ziel: Bewusster Umgang mit Wasser als Rohstoff.	Oldenburgisch-Ostriesischer Wasserverband  
Wenn die Stille verloren geht – Tinnitus	Vortrag durch den HNO Facharzt für Phoniatrie und Pädaudiologie am evangelischen Krankenhaus Oldenburg. Ziel: Sensibilisierung für die Erkrankung und Vorsorge.	HörTech GmbH/ Ev. Krankenhaus Oldenburg  
Gelassen und sicher im Stress am Arbeitsplatz	Beleuchtung der Verwaltungskultur: welche Rollenkonflikte können auftreten? Was verhindert eine Lösung der Konflikte? Wie kann ich handlungsfähig bleiben oder wieder werden? Woran erkenne ich Stress bei Kollegen/Vorgesetzten, wie reagiere ich darauf? Welche Ressourcen können erschlossen werden? Ziel: Umgang mit Stress, Verbesserung der Kommunikation.	Barmer GEK, Unger & Ueberschär  
Vollwertige Ernährung im Büro und bei Dienstbesprechungen	Besondere Aspekte der Ernährung und des Trinkens bei überwiegender Bürotätigkeit. Ernährungsverhalten bei Dienstbesprechungen und Getränke bei Dienstbesprechungen. Ziel: Anregungen zur Verbesserungen der Ernährungsgewohnheiten, Auswirkungen auf Sozialräume, Pausen etc. Erhalt der Leistungsfähigkeit und Konzentration bei Dienstbesprechungen.	Landesvereinigung der Milchwirtschaft Niedersachsen e.V.  

Tab. 1: Vortragsreihe

<p>Schnupperkurse Entspannungstechniken (Tai Chi Chuan, Qi Gong, Progressive Muskelentspannung)</p>	<p>Der Ursprung von Tai Chi Chuan ist Schattenboxen. Ruhe und Bewegung von Geist und Körper geübt, so dass die universelle Lebenskraft Qi den Körper harmonisiert. Qi Gong sind jahrtausende alte Bewegungsübungen in Ruhe zur Aktivierung der Lebensenergie. PMR: Bei diesem Verfahren werden nacheinander verschiedene Muskelgruppen für einige Sekunden angespannt und anschließend deutlich länger entspannt. Die Entspannungsreaktion wird bewusst wahrgenommen und bewirkt einen Zustand tiefster Ruhe und Gelassenheit Ziel: Kennenlernen von Entspannungstechniken.</p>	<p>Barmer GEK    </p>
<p>Rückengesundheit mit dem Theraband</p>	<p>Praktische Anleitungen für Übungen mit dem Theraband durch eine Physiotherapeutin Ziel: Verbesserung und Kräftigung der Muskulatur speziell für den Nacken-Schulter-Rückenbereich.</p>	<p>Barmer GEK  </p>
<p>Life Kinetik</p>	<p>Bei Life Kinetik werden dem Körper nicht alltägliche Koordinationsaufgaben gestellt. Das amüsante, leichte Bewegungsprogramm schafft neue Verbindungen zwischen den Gehirnzellen und erhöht somit den Handlungsspielraum in allen Lebensbereichen. Dabei ist es völlig egal, ob man 8 oder 80 Jahre alt ist. Die Teilnehmer werden kreativer, konzentrierter, leistungsfähiger, stressresistenter, aufnahmefähiger und geschickter im Umgang mit Gefahrensituationen. Ziel: Mit Spaß und leichter Bewegung Körper und Kopf trainieren.</p>	<p>Barmer GEK  </p>

Tab. 2: Workshops

Mit dem Fahrrad unterwegs	Konditionstest auf dem Fahrrad in einer virtuellen Landschaft. Ziel: Erfahre deine Fitness, Anregungen zu weiteren kontinuierlichen Aktivitäten nach dem Gesundheitstag mit einem fast immer vorhandenen Sportgerät.	Gemeinde- Unfall-Versicherungsverband Hannover  
Kräuter- und Gewürz-schnupper-strecke	Pflanzen und Samen werden zum „Erschnuppern“ und „Erraten“ präsentiert. Aromen werden stressmindernd wahrgenommen und in verschiedenen Therapien eingesetzt. Ziel: Gerüche und Aromen bewusst kennenlernen und genießen.	Barmer GEK  
Running-Mobil Foot screening	Lauftest und Fußvermessung auf einem Laufband Ziel: Freude am Laufen, Fußgesundheit fördern.	Runnerpoint  

Tab. 3: Weitere Angebote

Nintendo Wii-Aktivitäten	<p>Wii, eine Spielkonsole, die eine nahezu naturgetreue Ausübung von Sportarten und Fitnessübungen ermöglicht, jedoch ohne Sportgerät. Über Bewegungssensoren werden die eigenen Körperbewegungen auf einen Bildschirm übertragen und dort von einer Animationsfigur („Mii“) dargestellt.</p> <p>Ziel: Testen verschiedener Sport- und Fitnessarten.</p>	<p>Barmer GEK</p> <p>1.2.4. 12</p>
Twall-Bewegungswand	<p>Twall, eine interaktive Reaktionswand, mit der sich auf spielerische Art und Weise Reaktion, Ausdauer und Koordination testen und trainieren lassen..... „Beweg dich mit dem Licht“!</p> <p>Ziel: Spielerisch Reaktion, Ausdauer und Koordination testen.</p>	<p>Barmer GEK</p> <p>1.2.3. 12</p>
Venenmessung	<p>Mittels Sensoren, die auf die Haut im Fußknöchelbereich aufgeklebt werden, wird die Rückfließgeschwindigkeit des venösen Blutes gemessen. Das Ergebnis gibt Auskunft über die Gesundheit der Venenklappen. Das Untersuchungsergebnis wird durch einen Venenexperten (Sanitätshaus) erläutert.</p> <p>Ziel: Früherkennung von Venenerkrankungen.</p>	<p>Juzo</p> <p>1.3.3. 13</p>
Hör- und Sehtest	<p>Sehtest: Überprüfung der Sehkraft (keine Bildschirmarbeitsplatzuntersuchung!)</p> <p>Hörtest: Überprüfung des Hörvermögens.</p> <p>Ziel: Früherkennung von Seh- und Hörminderungen.</p>	<p>Optiker Busch</p> <p>1.3.8. 19</p>

Tab. 4: Weitere Angebote

Ergonomische Arbeitsplätze	„Arbeitsplätze von morgen“ mit den tlw. vorhandenen Mitteln gestalten. Einbezogen werden dabei insbesondere ein Sitz-/Steharbeitsplatz und neue und vorhandene Bürostühle. Dabei soll ein klassischer Büroraum optimal gestaltet werden. Es wird ein Büroraum von ca. 18 m ² mit Bildschirmarbeitsplatz vorgestellt. Eine Beratung zum Thema Sicherheit und Ergonomie sowie Informationsmaterial vervollständigen das Angebot. Gezeigt werden Arbeitsmittel aus dem Warenkatalog des LZN. Ziel: Büroräume mit vorhandener Ausstattung optimal gestalten.	Uwe Kösterke, Fachkraft für Arbeitssicherheit, Fa. Reiss, Büromöbel Fa. Girsberger, Büroarbeitsstühle Fa. Sedus, Büroarbeitsstühle Fa. Rohde und Grahl 1.4.1. 17
Mobile Massage	Entspannungsmassage am Arbeitsplatz für jedermann. Ziel: Entspannung und Erholung.	Barmer GEK 1.3.2. 18 *)
Fußreflexzonenmassage	Die Fußreflexzonenmassage geht davon aus, dass die Lebensenergie im Körper in bestimmten Bahnen fließt und über energetischen Verbindungen bestimmte Körperteile und Organe in ihrer Funktion beeinflusst werden. Bei dieser Massage wird das verkleinerte Abbild des Menschen an den Füßen bearbeitet und über die energetischen Verbindungen damit Wirkungen im gesamten körperlich-seelischen Bereich erzielt. Ziel: Verbesserung der Durchblutung u. Regeneration von Organen und Entspannung, Ausgeglichenheit und Wohlbinden in seelisch-geistigen Bereich.	Bettina Clauß, Shiatsu und Massage, Regina Siefken Herbert, Masseurin und med. Bademeisterin u.a. 1.3.7. 18 *)
brainLight	Urlaub im Alltag, Qualitätspausen, Entspannung, Stressmanagement, Wettbewerbsvorsprung durch gesunde Mitarbeiter. Ziel: Sofortige Regeneration, Präventivmaßnahme gegen innere Kündigung durch Stress, Verbesserung der Konzentration, Motivation und Gesundheit, Einsatz von mentalem Training und Superlearning, entspannte Mitarbeiter und Führungskräfte sind gesünder, motivierter, kreativer, innovativer und erfolgreicher!	PARA MEDIC 1.3.8. 19

Tab. 5: Weitere Angebote

*) Angebot wurde aufgrund des sommerlichen Wetters kurzfristig in den Garten verlegt.

<p>DRK / Sanitätsversorgung / Gesundheitscheck</p>	<p>Sanitätsversorgung am Veranstaltungstag, Information zum Thema DRK, Rettungswesen, Erstversorgung im Betrieb / richtiges Verhalten bei Unfällen und Notfällen am Arbeitsplatz nach den Richtlinien der Berufsgenossenschaften. Ziel: Sicherstellung der Sanitätsversorgung am Gesundheitstag, Auffrischung der Kenntnisse über erste Hilfe und Notfallmaßnahmen. Aktueller Gesundheitscheck (Blutdruck, Blutzucker, BMI etc.).</p>	<p>DRK, Apotheke</p> <p>1.7.2. 10</p>
<p>Barmer GEK</p>	<p>Angebote einer Krankenkasse zum Thema Gesundheit auf den Feldern Ernährung, Bewegung und Entspannung Ziel: Sensibilisierung der Versicherten für eigenverantwortliche präventives Gesundheitsverhalten am Arbeitsplatz und im privaten Bereich.</p>	<p>Barmer GEK</p> <p>1.7.1. 1</p>
<p>Leitung, GM GLL Oldenburg</p>	<p>Feedbackwänden zur spontanen Beurteilung des Gesundheitstages / Gesundheitsmanagement der GLL Oldenburg Ziel: Leitung des Gesundheitstages am 16.06.2010, Transparenz und Meinungsbild für die weitere Arbeit, Information über das GM</p>	<p>Steuerungsgruppe GLL Oldenburg</p> <p>1.6.1. 1</p>

Tab. 6: Infostände

Frühstücksbüfett – Das GM lädt zum Fitnessfrühstück ein	Gesundes Frühstücksbüfett unter Einbeziehung regionaler Produkte und ernährungsphysiologischer Erkenntnisse.	Landesvereinigung der Milchwirtschaft Niedersachsen e.V., Hof Butendiek, Biohof Bakenhus 1.1.5. 2
Saft-/Wasser-/Milch- und Teebar	Ganztägliches abwechslungsreiches Angebot zum Thema Trinken an zentraler Stelle. Trinkwasser pur, Trinkwasser mit Geschmack (frische Zitrone, frische Kräuter, Apfeldicksaft), Rezepte für Cocktails auf Trinkwasserbasis. Trinkwasseranalysen. Angebot von Milchshakes, Fruchtsäften und Tee. Eine ideenreiche Zusammenarbeit der Partner ist erwünscht. Ziel: Durstlöschen und Informationen zum richtigen Trinken und seine Bedeutung für die Gesundheit und das Leistungsvermögen	Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, Landesvereinigung der Milchwirtschaft Niedersachsen e.V., Auricher Süsmost Harzer Grauhof 1.1.4. 2
Mittagsimbiss	Verschiedene Suppen, auch vegetarisch als Mittagsangebot; Die Kosten trägt jeder Teilnehmer selbst. Ziel: Versorgung der Teilnehmer mit gesundem Mittagessen	Fleischerei Neumann 1.1.6. 3

Tab. 7: Essen und Trinken

Gegen ca. 16:00 Uhr wurde der Gesundheitstag geschlossen und die Teilnehmer traten die Heimreise per Bus, Fahrrad oder Pkw an.

Fazit des Gesundheitstages

Die körperliche und psychische Gesundheit der Beschäftigten wird im Zuge ständig wachsender Veränderungen und zunehmender Anforderungen immer wichtiger. Der Erfolg dieses Gesundheitstages ist aus kurzfristiger, aber mehr noch aus langfristiger Sicht zu beurteilen.

Kurzfristige Bewertung

Am Ende des Tages konnte zweifelsfrei festgehalten werden, dass der Gesundheitstag den Teilnehmerinnen und Teilnehmern zu annähernd 100 % gefallen hat. Die anfängliche Skepsis nicht weniger Kolleginnen und Kol-

legen, aber auch einiger Gremienmitglieder war nicht begründet. Abbildung 28 gibt dabei die Stimmung von Entspannung, Gelassenheit und Zufriedenheit gut wieder. Die Feedbackwand verdeutlicht grafisch die absolut positiven Rückmeldungen von allen Teilnehmern, Partnern und Gästen. Der Tag wurde genossen und viele Anregungen mitgenommen.

Voraussetzung für diese sehr positive Bilanz war die klare Zieldefinition des Tages für Beschäftigte und Behörde. Die eindeutige Aufgabenverteilung und die Einigung zwischen Linie, Steuerungsgruppe und Projektleitung über Zuständigkeit bzw. Entscheidungsbereiche haben zum Erfolg beigetragen. Bei der Anbahnung, Vorbereitung und Durchführung des Gesundheitstages fanden sachlogische aber auch soziale Komponenten stets Berücksichtigung.

Mitentscheidend für die im Laufe des Projektes kontinuierliche wachsende Motivation von Beschäftigten, Helfern,

Partner und Arbeitsgruppenmitgliedern dürfte jedoch die offene und transparente Informationskultur in der GLL Oldenburg sein.

Durch die Plattform Gesundheitstag mit ihren modularen Angeboten fühlten sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer ernst genommen und individuell angesprochen, etwas für ihre Gesundheit zu tun.

Nachhaltigkeit des Tages

Gesundheit bedeutet mehr als nur die Abwesenheit von Krankheit. Es ist ein Thema, das den ganzen Menschen umfasst. Körperliche, seelische, geistige Faktoren und Arbeits- und Umweltbedingungen sowie private Lebensweise stehen dabei in einem komplexen Zusammenhang. Der Gesundheitstag konnte konkrete Anregungen für den individuellen langfristigen Weg zum gesunden Leben in Balance bieten. Am Gesundheitstag wurde der von der GLL eingeleitete komplexe Prozess des betrieblichen Gesundheitsmanagement sehr positiv erlebt. Die Verbesserung von Kommunikation, Betriebsklima und das Zusammenwachsen der Behördenstandorte ist durch das Projekt Gesundheitstag gut gefördert worden. In der Summe konnte damit auch eine Verbesserung der Akzeptanz des Gesundheitsmanagements als Teil der Personal- und Organisationsentwicklung erzielt werden.

Als Folge des Gesundheitstages wurden weitere Aktivitäten zur Verbesserung der Gesundheit von den Beschäftigten in den Dezernaten angeschoben bzw. fortgeführt. Es handelt sich dabei z. B. um Inhouse-Schulungen zur Verbesserung der Kommunikation oder dem besseren Umgang mit Veränderungen sowie Workshops zum Thema Stressvermeidung am Arbeitsplatz.

Auch nach mehr als einem halben Jahr gibt es Anfragen von Gästen und Partnern des Gesundheitstages zu ähnlichen Projekten in ihren Betrieben und Verwaltungen. Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserband als Partner wird demnächst selbst einen solchen Tag durchführen und möchte von den Erfahrungen der GLL Oldenburg bei der Anbahnung, Planung und Durchführung profitieren. Weiteres Interesse hat die Polizeiinspektion Cuxhaven/Wesermarsch und die Telekom am Standort Westerstede gezeigt. Eine Wiederholung des Gesundheitstages ist wünschenswert und sollte mit größerem zeitlichem Abstand geprüft werden.

Zusammenfassung

Für den am 16.6.2010 durchgeführte Gesundheitstag der GLL Oldenburg ist eine sehr positive Bilanz zu ziehen. Eine Fülle von kurzfristigen und langfristigen Rückmeldungen aus den verschiedenen Dezernaten zeigt, dass der Tag von allen Beschäftigten genossen wurde und viele Anregungen mitgenommen worden sind. Das Konzept war richtig, das Umfeld stimmte und die Organisation war top! Auch die Kooperationspartner waren sehr zufrieden.

Landesgrundstücksmarktbericht 2011

Positive Entwicklung auf dem Immobilienmarkt; Preise steigen

Von Peter Diekhöfer

Der Landesgrundstücksmarktbericht 2011 für Niedersachsen liegt seit Juni diesen Jahres vor. Auf insgesamt 155 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 fünf Jahre, das Preisniveau und die Preisentwicklung auf den verschiedenen Teilmärkten dargestellt. Der Grundstücksmarktbericht basiert auf den Daten der Kaufpreissammlungen der 14 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, in denen insgesamt ca. 2 Millionen anonymisierte Kauffälle über Immobilientransaktionen zur Verfügung stehen.

Geldumsatz gestiegen

In Niedersachsen hat sich der Grundstücksmarkt 2010 im Vergleich zu 2009 positiv entwickelt. Es wechselten durch ca. 94.000 Kaufverträge 439 km² Fläche

mit einem Gesamtwert von 11,0 Milliarden Euro den Eigentümer. Der Geldumsatz in Niedersachsen nahm damit um ca. 1 Milliarde Euro zu. Dies entspricht einem Anstieg von rd. 9 %. Insgesamt nahm die Anzahl der registrierten Kaufverträge um 6 % zu. Der Flächenumsatz ging um 3 % zurück.

Wohnbauland – Vertragsabschlüsse weiter steigend

Die Anzahl der Verträge für Wohnbauland nahm im Jahr 2010 um 12 % und der Geldumsatz um 16 % zu. Der Flächenumsatz fiel dagegen um 3 %. Für den normalen Wohnbauplatz haben sich die Preise in den meisten Gemeinden kaum verändert. Dies spiegelt sich auch in der Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau in Niedersachsen wider. Die individuellen Preisveränderungen für Bauland des individuellen Wohnungsbaus bewegten sich zwischen minus 11,9 % im Landkreis Goslar (ohne Oberharz) und bis zu plus 7,8 % in der Stadt Celle. Wohnbauland mittlerer Lage

kostete einschließlich der Erschließungskosten in Niedersachsen zwischen 17 Euro/m² im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 550 Euro/m² auf der Insel Norderney. Im Landesdurchschnitt wurden im Berichtsjahr 93 Euro/m² Grundstücksfläche bezahlt.

Einfamilienhausgrundstücke – Preise insgesamt steigend

Bei den bebauten Wohngrundstücken ist die Anzahl der Verträge im Jahr 2010 um 4 % gestiegen. Der Niedersächsische Immobilienindex (NIDEX) für Einfamilienhäuser zeigt, dass die Preise für Neubauten weiter gestiegen sind. Bei den älteren Gebäuden setzte sich der seit 10 Jahren zu beobachtende Preisrückgang nicht fort; erstmals ergab sich wieder eine Preissteigerung. Auch der NIDEX für Reihenhäuser/Doppelhaushälften zeigt vergleichbare Preisanstiege. Durchschnittlich wurden beispielweise für Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern zwischen 85.000 Euro im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 262.000 Euro in der Stadt Göttingen gezahlt. Im Landesdurchschnitt kostete ein Einfamilienhaus 141.000 Euro.

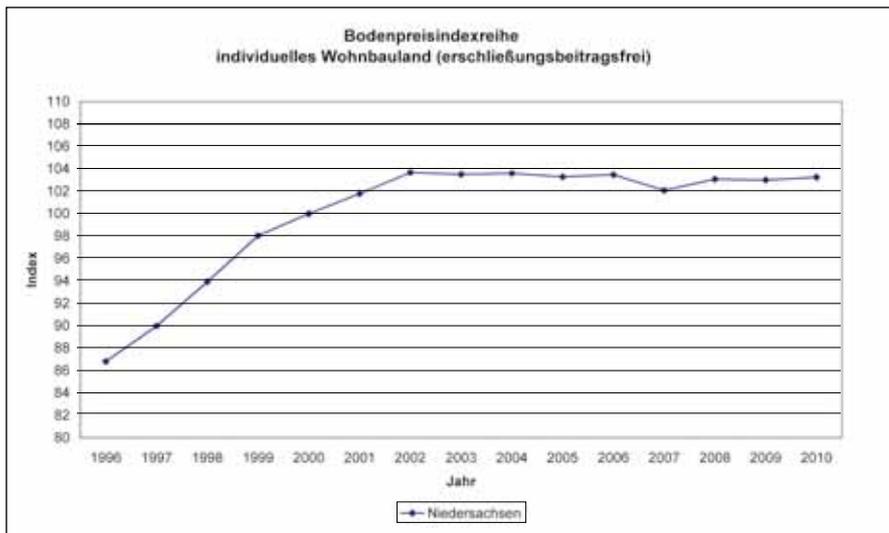


Abb. 1: Bodenpreisindexreihe individueller Wohnungsbau (erschließungsbeitragsfrei)

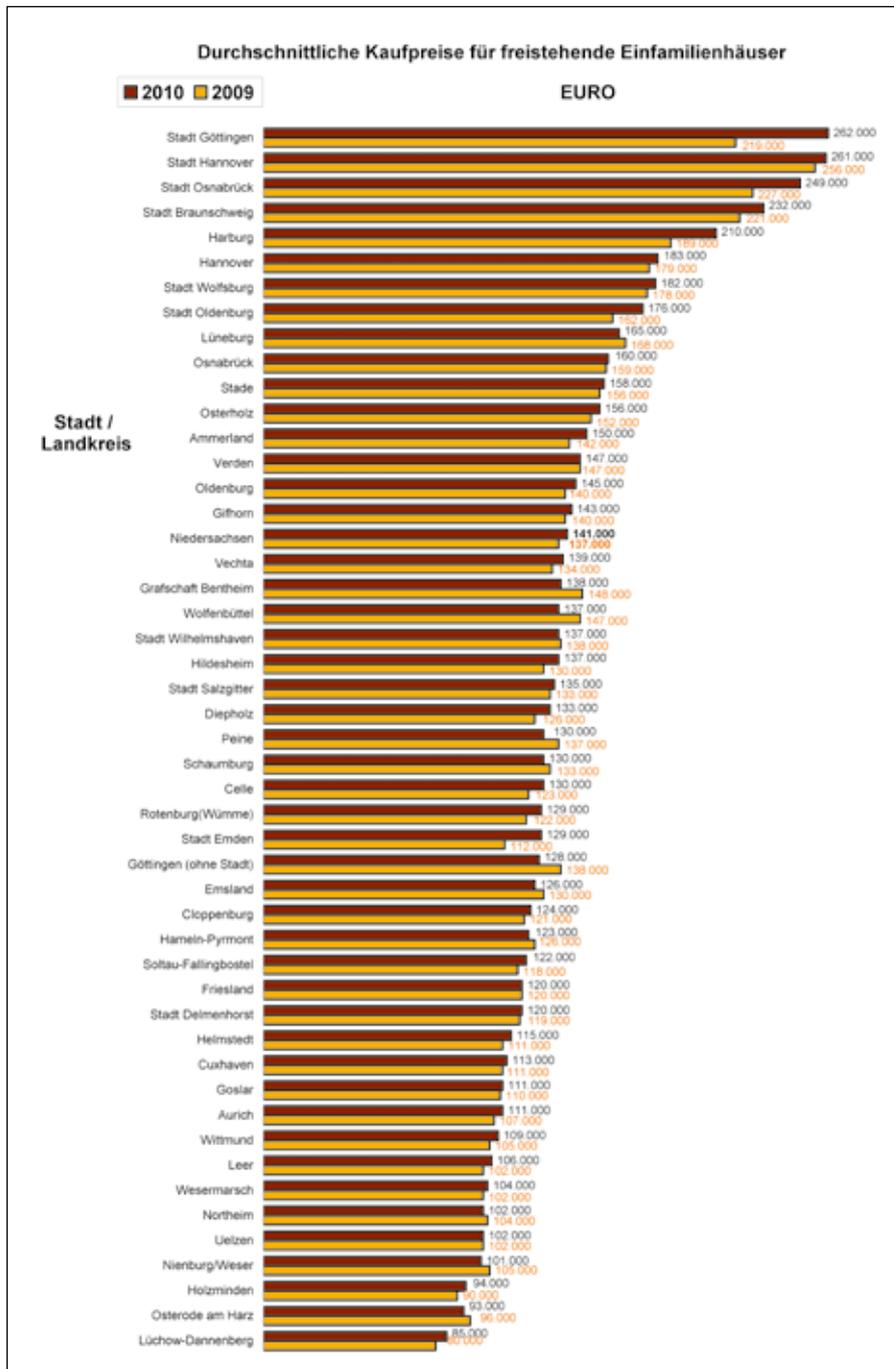


Abb. 2: Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser in Niedersachsen

Wohnungseigentum

– Preise für Neubauten wieder gestiegen

Die Anzahl der Verträge für Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr um 10 % gestiegen. Der Niedersächsische Immobilienindex (NIDEX) für Eigentumswohnungen ergibt, dass die Preise für Neubauten und ältere Objekte im Jahr 2010 weiter gestiegen sind. Neue Eigentumswohnungen kosteten je m² Wohnfläche im Durchschnitt zwischen 1.430 Euro im Landkreis Rotenburg (Wümme) und 2.520 Euro in der Landeshauptstadt Hannover.

Zwangsversteigerungen rückläufig

Die Anzahl der im Wege von Zwangsversteigerungsverfahren übertragenen bebauten Grundstücke ist insgesamt zurückgegangen. Der Rückgang bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sowie beim Wohnungs-/Teileigentum ist deutlicher als bei den Teilmärkten Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude.

Agrarflächen

– Preise gestiegen

Die Anzahl der Verträge für landwirtschaftlich genutzte Flächen ist um 1 % gestiegen. Der Flächenumsatz im Land ging um 7 % zurück, der Geldumsatz nahm dagegen um 1 % zu. Dies spiegelt auch die gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Preise für Acker- und Grünlandflächen wider. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Ackerflächen betrug in Niedersachsen 1,82 Euro/m² und der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Grünlandflächen 1,03 Euro/m².

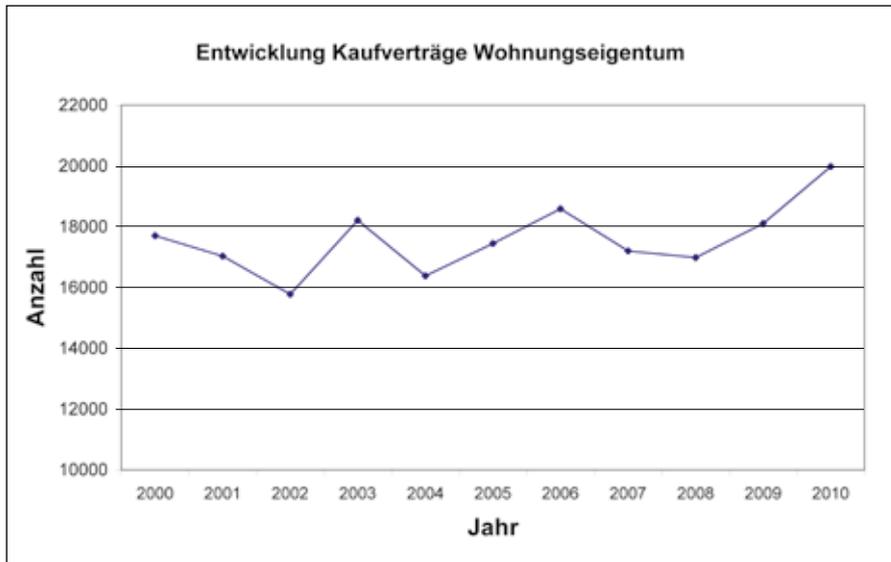


Abb. 3: Entwicklung Kaufverträge Wohnungseigentum

Der Landesgrundstücksmarktbericht kann als Druck für 50 Euro von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses und von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den örtlich zuständigen Regionaldirektionen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) bezogen werden. In digitaler Form (PDF-Dokument) kann er über das Internet (www.gag.niedersachsen.de) für 40 Euro heruntergeladen werden.

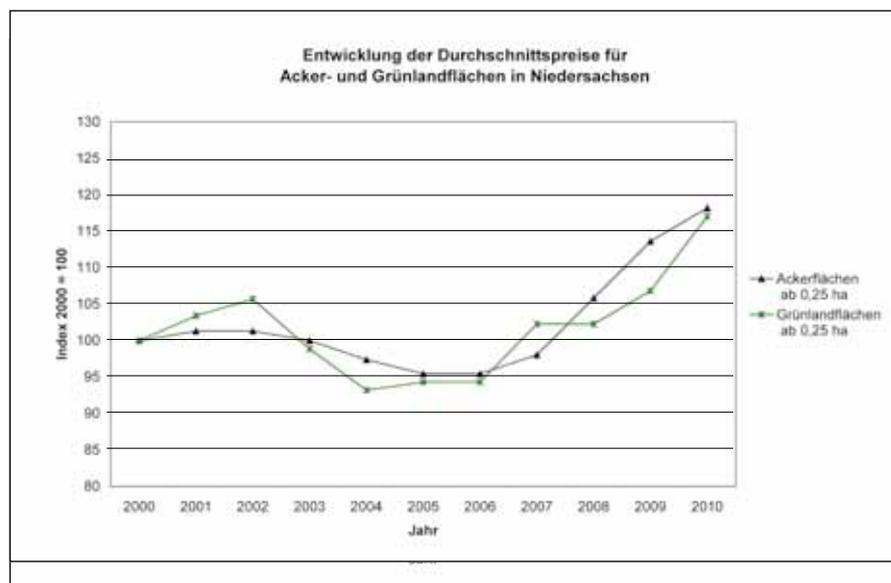


Abb. 4: Entwicklung der Durchschnittspreise für Acker- und Grünlandflächen

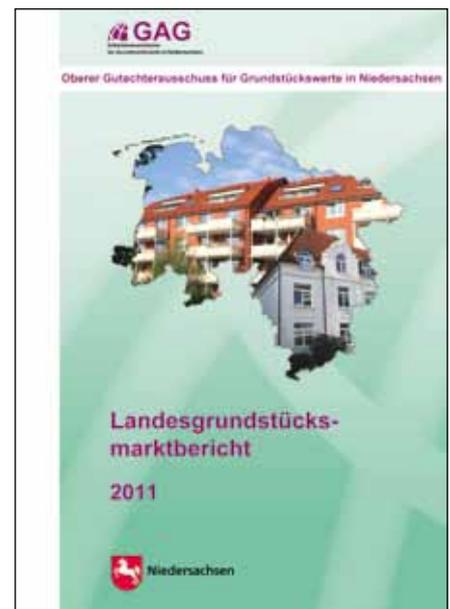


Abb. 5: Landesgrundstücksmarktbericht

Wertermittlung / Bodenordnung

Fortbildungsveranstaltung Nr. B2/2011 der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung am 4. und 5. Mai 2011 in Wolfenbüttel

Von Viola Rickel

Im Zuge des diesjährigen Fortbildungsprogramms der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (VKV) fand die Fortbildungsveranstaltung im Aufgabenbereich „**Wertermittlung und Bodenordnung**“ Anfang Mai statt. In den Räumen des Finanzamtes in der ehemaligen Wolfenresidenz Wolfenbüttel kamen 34 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus der VKV sowie 12 Referentinnen und Referenten aus der Privatwirtschaft und Katasterverwaltung zum Erfahrungs- und Gedankenaustausch zusammen. Die Leitung der Veranstaltung lag in den Händen von **Siegmar Liebig (MI)**. Für die Organisation vor Ort zeichnete **Dieter Kertscher (RD Braunschweig)** verantwortlich.

Ziel und Inhalt der Veranstaltung war es, den Teilnehmerinnen und Teilnehmern u. a. Informationen über

- die Bewertung von Rechten; Vermögensnachteilen,
- Sanierungsverfahren,
- aktuelle Entwicklungen in der Wertermittlung,
- Grundstücksmarkttransparenz (Blick auf die Bundesebene),
- Bewertung von Spezialimmobilien

zu geben. Zielgruppe waren Beschäftigte der Laufbahngruppe 2 in der VKV.

Bei einem Begrüßungskaffee konnten sich alle Beteiligten zunächst auf die kommenden zwei Tage einstimmen. Die Veranstaltung begann anschließend mit einer Begrüßung und einem Überblick über die Programmfolge der beiden Fortbildungstage.

Ein Großteil des ersten Tages wurde von externen Referenten bestritten. **Norbert Kochannek (Bau- und Energiekonzepte GbR)** eröffnete den Reigen der Vortragenden mit dem hochaktuellen Thema „**Energieeffizienz von Wohngebäuden – Trends im Wohnungsbau**“.

In den letzten Jahren wurde nicht nur das Wissen bezüglich der Anwendung natürlicher Baustoffe und erneuerbarer Energien technologisch verfeinert, auch die gesetzlichen Anforderungen wurden drastisch erhöht (zuletzt 3. Novelle der EnEV mit einer Verschärfung um 30 %). Norbert Kochannek stellte zunächst 14 Trends zum Wärmeschutz sowie der Heiz- und Lüftungstechnik vor. Aufgrund der rasant ansteigenden Energiekosten in Deutschland nimmt der Stellenwert bezüglich der Steigerung der Energieeffizienz von Wohngebäuden immer weiter zu. Gütesiegel und Energieausweise werden immer häufiger nachgefragt. Der Wärmeschutz für Außenwände von Gebäuden wird kontinuierlich verbessert. Dies gilt auch für die angepasste Heiz- und Lüftungstechnik, die z. B. durch Zu- und Abluft mit Wärmerückgewinnung die Kosten für eine Wohnung mittelfristig halbieren kann. Der Trend geht also eindeutig zum Passivhaus-Standard für Neubauten.

Dass der demografische Wandel in Deutschland auch Einfluss auf den Bereich Wertermittlung hat, machte **Andreas Ostermann (Nord/LB)** mit dem Thema „**Marktwertermittlung von Pflegeheimen**“ deutlich. In seinem fundiert recherchierten Vortrag grenzte der Vortragende zunächst die aktuell gebräuchlichen Begriffsbezeichnungen von Seniorenimmobilien gegeneinander ab, um anschließend die Seniorenpflegeimmobilie als Investitionsobjekt zu betrachten. Um diese Spezialimmobilie bewerten zu können, muss man nicht nur den Pflegemarkt in Deutschland mit seinen rechtlichen Grundlagen, dem Vergütungssystem für Pflegeeinrichtungen oder den Trägern der Einrichtungen betrachten. Ebenso kennzeichnen der Pflegebedarf und die Nachfrageentwicklung die Se-

niorenimmobilien als Wachstumsmarkt und zeigen damit einen deutlichen Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen in den kommenden Jahren. Mit diesen Grunddaten kann eine Potenzialanalyse (Angebot und Nachfrage) für den Pflegestandort durchgeführt werden, deren Ergebnisse Anhaltspunkte für die Risikoeinschätzung innerhalb der Immobilienbewertung bieten. Mit der Betrachtung des Ertragswertverfahrens gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) für diese Art der Investmentimmobilien und einem Modellvorschlag zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen rundete Andreas Ostermann seinen bemerkenswerten Vortrag ab.

Frisch gestärkt durch eine Vielzahl italienischer Speisen verfolgte das Auditorium (s. Abbildung 1) nach dem Mittagessen gespannt den Beitrag „**Grundstücksmarkttransparenz durch Sprengnetter Expertengremien**“ von **Uwe Ehrhorn (Bewertungssachverständiger und ÖbVI)**. Mehr als 500 ehrenamtliche Mitglieder sind in 57 Sprengnetter Expertengremien über das gesamte Bundesgebiet verteilt tätig. Voraussetzungen für die Aufnahme in ein solches Expertengremium sind die nachgewiesene Fachkompetenz (Zertifizierung, Öffentliche Bestellung), eine belegte Berufserfahrung (mind. 5 Jahre Bewertungserfahrung) sowie umfassende Marktcompetenz. Ein Expertengremium besteht aus einer/m Vorsitzenden (z. B. Uwe Ehrhorn für das Sprengnetter Expertengremium 14), bis zu 8 weiteren Sachverständigen und einer/m Vertreter/in der Sprengnetter GmbH. Aufgaben der Expertengremien sind, die zur Wertermittlung er-

forderlichen Daten für den räumlichen Zuständigkeitsbereich zu ermitteln und zwar flächendeckend in bundeseinheitlichen Modellen und die Plausibilisierung und der Beschluss der ermittelten Ergebnisse in Arbeitskreistreffen. Ziel ist die Ermittlung von geeigneten Marktdaten zum Abgleich mit bereits veröffentlichten Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und Daten aus der Sprengnetter Immobilienbewertung zur sicheren Bewertung auch schwer abzuschätzender Wertermittlungsobjekte. Die so ermittelten regionalen Daten werden durch die Sprengnetter GmbH in einem für das Bundesgebiet geltenden Gesamtsystem (gibt es für den Sachwert-Marktanpassungsfaktor und den Liegenschaftszinssatz) harmonisiert. Dieser bundeseinheitliche Ansatz kann dann wiederum für die regionalen Märkte modifiziert werden.

Ein weiteres anschauliches Beispiel für Grundstücksmarkttransparenz lieferte **Volker Junge (Geoinformation der Freien und Hansestadt Hamburg)** mit dem Thema „**Grundstücksmarkttransparenz in Hamburg – Anforderung an Bodenrichtwerte**“. Entsprechend der Novellierung des § 196 BauGB zum 1. Juli 2009 sind Bodenrichtwerte für Richtwertzonen mit nach Art und Maß der baulichen Nutzung vergleichbaren Grundstücken zu bestimmen. Der Vortragende definierte zu Beginn die Begriffe Bodenrichtwert (BRW) und Bodenrichtwertzone (BRZ). Ein Bodenrichtwert gilt demnach für einen sachlichen (Eigenschaften des BRW-Grundstücks), räumlichen (Lage des BRW-Grundstücks) und zeitlichen (BRW-Stichtag) Geltungsbereich und ist anwendbar in einem sachlichen (Spanne von Art und Maß der Nutzung usw.), räumlichen (BRZ) und zeitlichen (Zeitspanne zwischen BRW-Stichtagen) Anwendungsbereich. Die Folgerungen für eine Bodenrichtwertzone hieraus sind, dass sie ein Anwendungsbereich ist, es innerhalb der Zone lagebedingte Wertunterschiede geben kann und die Anwendung des BRW außerhalb dieser Zone ausgeschlossen ist. Zur Bildung dieser

Bodenrichtwertzonen bedient man sich in Hamburg der bereits als GIS-Objekte vorhandenen Baublöcke. Diese Baublöcke wurden in Baublockseiten aufgeteilt, die dann als Zonenränder verwendet wurden. Anschließend ermittelte man die vorkommende Nutzung je Zone und stellte die lagetypischen BRW auf normierte Eckwerte um. Die Zuordnung der Eckwerte zu den Zonen erfolgte mit Hilfe früherer Bodenrichtwertauskünfte, geometrischer Kriterien und ergänzender manueller Zuordnungen. Die Einschätzung der Lagewertigkeit erfordert jedoch weiterhin den gutachterlichen Sachverstand.

Einen äußerst abwechslungsreichen Vortrag kurz vor dem Ende des ersten Tages brachte **Michael Roscher (BMF)** dar. Mit seinem Referat über die „**Anforderung der Finanzverwaltung an Grundstücksmarktdaten**“ gab er einen Einblick in die Bewertungspraxis der Finanzverwal-

tung. Die Finanzverwaltung bedient sich der veröffentlichten Daten der Gutachterausschüsse, um die Ertragssteuer, die Erbschafts- und Schenkungssteuer, die Grunderwerbssteuer sowie die Grundsteuer zu ermitteln. Dabei nutzt sie als gesetzliche Grundlage das Bewertungsgesetz (BewG), welches als Teil des Steuerrechts bezweckt, einheitliche Regeln für die steuerliche Bewertung von Vermögensgegenständen für alle Steuerrechtsgebiete aufzustellen. Wie auch in der ImmoWertV gibt es im BewG das Vergleichs-, Sachwert- und Ertragswertverfahren. Michael Roscher stellte für alle drei Bewertungsverfahren die Vorgehensweise nach ImmoWertV und BewG gegenüber und verwies dabei auch auf die für die Finanzverwaltung entstehenden Problematiken bei der Anwendung der Daten der Gutachterausschüsse. Abschließend verwies der Vortragende auf die geplante Reform der Grundsteuer und die in diesem Zusammenhang aktuell diskutierten drei Reformmodelle: das Verkehrswertmodell, das wertunabhängige Modell und das gebäudewertunabhängige Kombinationsmodell. Mit dem Vortrag von Michael Roscher endete das offizielle Vortragsprogramm des ersten Tages in den Räumen des Finanzamtes.



Abb. 1: Blick ins Auditorium



Abb. 2: Rundgang mit kompetentem Stadtführer

Jetzt durften die Teilnehmer ihrem Bewegungsdrang nachgeben und erlebten unter Führung von **Dieter Kertscher** unter dem Thema „**Denkmalgeschützte Immobilien und Grundstückswert**“ eine historische Exkursion durch die lebendige Fachwerkstadt Wolfenbüttel (s. Abbildung 2).

Dieter Kertscher brachte den interessierten Wertermittlern sowohl die Geschichte wie auch die Gegenwart seiner durch liebevoll restaurierte Fachwerkhäuser geprägten Heimatstadt anschaulich näher. Wolfenbüttel beherbergt neben bedeutenden Kirchen, dem repräsentativen Schlossbezirk, der weltberühmten Herzog August Bibliothek und dem Lessinghaus auch die allseits bekannte Firma Jägermeister, die einen wohlschmeckenden Kräuterlikör vertreibt. Die Stadtführung endete in der Kasemattenanlage unter der Bastion Lindenberg. Bei Freilegung einer der Kasematten wurden mehrere tausend Kanonenkugeln aus dem Aushub geborgen, darunter auch mehrere Kugeln für eine Steinbüchse (Mörser). Sie gehö-

ren wohl zu jenen Kanonenkugeln, die um 1575 im Auftrag des Herzogs Julius (Braunschweig-Wolfenbüttel) gegossen wurden. Abbildung 3 zeigt Dieter Kertscher, der aktives Mitglied in der Aktionsgemeinschaft „Altstadt Wolfenbüttel e.V.“ ist, in einer der unter seiner Mitwirkung freigelegten Kasematten.

Der Abschluss des ersten erlebnisreichen Fortbildungstages wurde mit einem gemeinsamen Abendessen in der denkmalgeschützten Weingrotte des Park-Hotels 'Altes Kaffeehaus' in Wolfenbüttel begangen.

Der zweite Fortbildungstag wartete sogleich mit anspruchsvoller Wertermittlungskosten auf. **Julia Schlingmann (RD Verden)** und **Ernst Kramer (RD Verden)** übernahmen abwechselnd die Vorstellung ihrer Präsentation mit dem Thema „**Problemimmobilie – frei geschätzt**“. Die Vortragenden wiesen mit Hilfe mehrerer Wertermittlungsobjekte zunächst

daraufhin, dass bei vielen durch den Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswerten für Problemimmobilien der tatsächlich erzielte Verkaufswert oder der Wert in einer Zwangsversteigerung oft weit unter dem Verkehrswert oder sogar dem Bodenwert läge. Im Nachhinein hätten diese Objekte besser als Liquidationsobjekte betrachtet werden sollen. Beide schlussfolgerten aus dieser Erkenntnis, dass, wenn kaufpreis- und faktorpreisbezogene Preisvergleiche nicht zum Ziele führen, eine AKS-gestützte intersubjektive Schätzung Anwendung finden muss. In diesem Fall war die Problemimmobilie eine Gärtnerei, deren Markchancen schwer kalkulierbar schienen. Nach der Vorstellung der Gärtnerei wurde der Ablauf der Verkehrswertermittlung in diesem nicht leicht handhabbaren Beispiel vorgestellt. In ihrem Fazit wiesen Julia Schlingmann und Ernst Kramer darauf hin, dass nur das Vergleichswertverfahren universell einsetzbar sei und selbst einzelne Vergleichspreise des „ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs“ hilfreich seien, um in solch einem Fall eine Wertermittlung nachvollziehbar zu machen.

Von einem Spezialfall zum nächsten ging es mit der Vorstellung eines ungewöhnlichen Verkehrswertgutachtens über die Bewertung eines Erbbaurechts. **Ulrike Tilk (RD Wolfsburg)** stellte eindrucksvoll ihr Vortragsthema „**Erbbaurecht: aktuelle Fälle**“ vor, in dem sie einen Erbbaurechtsvertrag behandelte, der durch geändertes Planungsrecht ausgehebelt wurde. Situation: Das Land Niedersachsen als Erbbaurechtsgeber möchte das Erbbaurecht an einem Flurstück aufheben sowie das benachbarte Flurstück – hier sind Erbbaurechtsnehmer und -geber ein und dieselbe Person – käuflich erwerben. Hintergrund ist, dass beide ehemals gewerblich genutzten Flurstücke inzwischen in einem durch einen

wenige Jahre alten Bebauungsplan ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet liegen. Der aus dem Jahr 1950 stammende Erbbaurechtsvertrag wies allerdings ausdrücklich eine gewerbliche Nutzung aus. Da der Erbbaurechtsnehmer jedoch im Jahr 2006 sein Gewerbe abgemeldet hatte, gilt laut Aussage der Stadt der Bestandsschutz seit 2009 nicht mehr. Der Gutachterausschuss war in diesem Fall der Meinung, dass der Erbbaurechtsnehmer – für den Fall der Aufhebung des Erbbaurechts und des Verkaufs seines eigenen Flurstücks – an dem Mehrwert, das das Gebiet durch die geänderte planungsrechtliche Situation erfahren hat, partizipieren muss. Eine Reaktion der Oberfinanzdirektion als Auftraggeberin steht noch aus.



Abb. 3: Blick in eine Kasematte

Nach diesem praxisorientierten Wertermittlungsfall folgte der Wechsel zu einem eher theoretisch geprägten Vortrag. **Keno Borde (Universität Oldenburg)** referierte zum Thema „**Bewertung von Immobilien nach dem Discounted-Cash-Flow-Verfahren**“. Der Discounted-Cash-Flow (DCF; dt. abgezinsten Zahlungsstrom) beschreibt Verfahren zur Wertermittlung, insbesondere zur Unternehmensbewertung und zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien. Dabei hat die DCF-Methode die Kapitalisierung zukünftiger Ein- und Auszahlungen zur Grundlage. In der internationalen Marktwertermittlung wird das DCF-Verfahren vielfach für solche Objekte genutzt, die unter investitionsanalytischen Aspekten gehandelt werden, z. B. Bürohäuser und Shopping-Center. Der Vortragende erläuterte detailliert das Verfahren in Hinblick auf Bewertungsgrundlagen, Aufbau, Methodik und die Verfahrensübersicht. Sowohl die Prognose der Cash Flows als auch die des Diskontierungssatzes wurden im Laufe des Vortrags thematisiert. Inwiefern das DCF-Verfahren Einzug in den Alltag der Gutachterausschüsse hält, ist wohl fraglich, da eine Schwäche des DCF im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien der Mangel an allgemein anerkannten Verfahrensregeln

(wie z. B. die WertV), die im Rahmen der Verkehrswertermittlung genutzt werden können, ist. Während z. B. das Ertragswertverfahren zur Kapitalisierung der Erträge Liegenschaftszinssätze nutzt, die in Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse öffentlich ausgewiesen werden, beruht der Ansatz von Kapitalisierungs- und Diskontierungszins des DCF-Verfahren stark auf der Einschätzung des Anwenders des Verfahrens.

Doreen Eckert (RD Osnabrück) schaffte es mit viel Elan, die Zuhörer nach der Mittagspause mit ihrem Vortrag über die „**Wertermittlungsstichtage in Bodenordnungs- und Sanierungsverfahren**“ aus der mittäglichen sauerstofftechnischen Talsohle im Kopf zu holen. Zu Beginn definierte die Referentin die Begriffe Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag nach ImmoWertV und ging anschließend auf die Wertermittlungsstichtage in der Sanierung, in der Umlegung und in der Sanierungsumlegung ein. Der Wertermittlungsstichtag im Sanierungsverfahren z. B. ist grund-

sätzlich der Zeitpunkt der Aufhebungserklärung (Sanierungsende). Da ja bekanntlich keine Regel ohne Ausnahme gilt, ist auch die vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrags auf Antrag des Eigentümers möglich. Ebenso möglich ist der Abschluss eines Ablösevertrages, wenn das Sanierungsziel für das Grundstück und seine Umgebung absehbar ist. Und auch eine vorzeitige Entlassung einzelner Grundstücke aus dem Sanierungsverfahren durch eine Abschlusserklärung verschiebt den Wertermittlungsstichtag vor das eigentliche Sanierungsende. Ähnlich spiegelten sich die Ausnahmen von der Regel in den anderen beiden Verfahren wieder. Abschließend stellte Doreen Eckert fest, dass neben in der Regel genutzten Wertermittlungsstichtagen viele modifizierte Wertermittlungsstichtage in den drei Bodenordnungsverfahren möglich sind.

Katrin Kröner (RD Meppen) referierte anschließend über das Thema „**Dauerwohnrecht nach Wohnungseigentumsgesetz**“. Die Begriffsbestimmung des Dauerwohnrechts erfolgt über § 31 Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG). Das Dauerwohnrecht ist ein dingliches Recht

und ist veräußerlich, vererblich und berechtigt zur Vermietung und Verpachtung. Es kann gepfändet und verpfändet werden, jedoch nicht mit Grundpfandrechten, Wohnungsrechten oder Reallasten belastet werden. Vergleicht man die Eigenschaften des Dauerwohnrechts mit den Eigenschaften des Wohnungseigentums, des Wohnungsrechts und des Nießbrauchs, so erkennt man, dass das Dauerwohnrecht Eigenschaften aus allen drei anderen Rechten beinhaltet. Die Grundlagen zum Dauerwohnrecht untermauerte Katrin Kröner mit drei sehr unterschiedlichen Praxisbeispielen. In ihrem Fazit machte die Vortragende deutlich, dass die Bewertung eines Dauerwohnrechts recht schwierig ist, da es zum einen selten vorkommt und zum anderen keine landesweiten Vergleichsfälle vorliegen. So muss der sachverständige Gutachter in jedem Einzelfall eine individuelle Lösung finden.

Eine vielen Anwesenden unbekannte Thematik stellte **Uwe Strauß (RD Hameln)** mit seinem Vortrag über „**Die Nebenintervention oder soll der GAG in einem Zivilprozessverfahren als Streithelfer beitreten**“ vor. Nebenintervention (§ 66 ZPO), auch Streithilfe genannt, liegt vor, wenn sich jemand im eigenen Namen wegen eines eigenen rechtlichen Interesses an einem fremden Zivilprozess beteiligt, ohne selbst Partei zu sein. Der Nebenintervenient (= Streithelfer) tritt im Prozess einer der beiden Parteien bei, um diese zu unterstützen. Der Beitritt des Streithelfers auf Seiten einer der Parteien des Rechtsstreits wird häufig durch eine Streitverkündung der Hauptpartei veranlasst (§ 72 ZPO). Der Gutachterausschuss erstellte ein Gutachten über ein bebautes Grundstück mit Wohnrecht. Die Immobilie wurde anschließend zu einem wesentlich geringeren Verkaufswert veräußert. Gegen den notariellen Kaufvertrag erhob der Verkäufer Klage wegen Sittenwidrigkeit. Der Kläger verkündete im laufenden Verfahren dem Gutachterausschuss den Streit mit

der Aufforderung, dem Rechtsstreit auf Seiten des Klägers beizutreten. Ein im Klageverfahren angefordertes externes Gutachten wies einen ähnlich niedrigen Verkehrswert aus, wie tatsächlich durch den Verkauf erzielt wurde, sodass der Kläger aufgrund dessen befürchtete, den Rechtsstreit zu verlieren. Sollte das vom Gericht eingeholte Gutachten zutreffend sein und der Kläger unterliegen, hätte er einen Regressanspruch gegen den Streitverkündeten, also den Gutachterausschuss. Uwe Strauß beschrieb die Folgen dieser Streitankündigung bis zum Urteil und darüber hinaus und gab Empfehlungen, auf welche fachlichen Dinge in solch einem Fall zu achten ist.

Das abschließende Vortragsthema „**50 Jahre Grundstücksmarkttransparenz in Niedersachsen**“ entpuppte sich als Platzhalter für die Verabschiedung von Dieter Kertscher im Rahmen der Fortbildungsreihe Wertermittlung/Bodenordnung. **Ulrike Tilk** stellte zunächst äußerst anschaulich und amüsant ihre Untersuchungen dar, Dieter Kertscher als Wertermittlungsobjekt zu betrachten und mit Hilfe des Vergleichs-, Sachwert- und Ertragswertverfahrens, dessen Marktwert

als Mensch zu ermitteln. Das Ergebnis war in diesem Bewertungsfall vorhersehbar: einzigartige Menschen können nicht marktüblich betrachtet werden, sondern zeigen ihren Wert durch ihr Tun und Handeln. **Siegmar Liebig** würdigte eben dieses Tun und Handeln mit diversen Beweisfotos aus dem Arbeitsleben Dieter Kertschers. Mit einem Blumenstrauß und einer Zeichnung des Salzburger Künstlers Michael Ferner beschenkt, bedankte sich dieser sichtlich gerührt bei allen Beteiligten (s. Abbildung 4).

Die Verabschiedung von Dieter Kertscher war der Höhepunkt einer rundum gelungenen Veranstaltung. Mit einer hervorragenden Mischung aus internen und externen Vortragenden sowie interessanten Vortragsthemen wird diese Fortbildungsveranstaltung allen Teilnehmern noch lange positiv in Erinnerung bleiben. Großer Dank dafür sei Siegmund Liebig und Dieter Kertscher sowie allen weiteren – hier nicht genannten – Organisatoren und Organisatorinnen an dieser Stelle gesagt.

Alle Vorträge dieser Fortbildungsveranstaltung finden Sie im Intranet der VKV/VNL.



Abb. 4: Verabschiedung Dieter Kertscher

information

ALKIS-Datenaustausch mit ÖbVI – Erste Fortführung mit ALKIS-Daten im April erfolgreich durchgeführt

Am 14. April 2011 haben die Katasterämter Braunschweig (LGLN – Regionaldirektion Braunschweig) und Syke (LGLN – Regionaldirektion Sulingen) den Produktionsbetrieb ALKIS aufgenommen. Das ÖbVI-Büro Ehrhorn, das in der Projektgruppe „Pilotverfahren ALKIS-Datenaustausch mit ÖbVI“ mitarbeitet, hat am 15. April 2011 im Echtbetrieb mittels NAS die bereits vorhandenen Vermessungsunterlagen ALKIS-konform komplettiert bekommen. Am 19. April ist das erste Gebäude vor Ort in ETRS89/UTM32 erfasst und am 20. April ALKIS-konform in der Stufe 2 (jetzt: Variante 2) ausgewertet worden. Auch die Datenrückgabe ist in Variante 2 erfolgt. Mit der Fertigungsaussage auf dem Fortführungsriß ist am selben Tag die Eintragung der Gebäudevermessung in das Liegenschaftskataster (ALKIS) schriftlich beantragt worden.



Vorstellung der Arbeitsergebnisse (v.l.n.r.: Franz Thiel, Andreas Teuber, Jendryk Schmidt, Uwe Ehrhorn; Foto: Sven Marquart, Kreiszeitung)

Am 27. April haben Andreas Teuber (Dezernatsleiter Liegenschaftskataster/Vermessung in der Regionaldirektion Sulingen des LGLN), Franz Thiel (Fachbereichsleiter Geoinformationsdienste im Geschäftsbereich Landesvermessung und Geobasisinformation des LGLN), Jendryk Schmidt (Projektleiter ALKIS im ÖbVI-Büro Ehrhorn) und Uwe Ehrhorn (ÖbVI) dieses freudige Ereignis der örtlichen Presse vorgestellt.

Um diesen Entwicklungsstand zu erreichen, haben die Angehörigen des ÖbVI-Büros bis zu diesem Zeitpunkt ca. 700 Stunden in die Mitarbeit in der o. g. Projektgruppe, in Abstimmungsgespräche mit Softwareentwicklern, in die Einführung neuer Software und in Tests investiert

Uwe Ehrhorn

P. S.: Am 4. Mai 2011 haben wir festgestellt, dass die Gebäudevermessung in das Liegenschaftskataster eingetragen worden ist.

Aus ALK und ALB wird ALKIS
 Vermessungsbüro Ehrhorn aktiv in der Pilotphase tätig

VON ULRICH TATIE

Achim. Wenn es um Einzelheiten von Grundstücken ging, mussten Vermessungsingenieure und Katasterämter bislang in zwei Systemen nachschauen: In der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) und im Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB). Dort gab es nur die Zeichnung mit den Maßen des Grundstücks, hier die Daten wie Eigentümer, Nummer, Nutzung und Größe. In Zukunft nutzen die Ingenieure und die Beamten nur noch ein System: das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS). Darin sind dann sämtliche das Grundstück betreffende Daten enthalten. ALKIS löst ALK und ALB ab.

Das neue System bietet dem Fachmann also alle relevanten Daten auf einen Blick. „Ein System statt zwei vermindert auch Fehler“, sagt Jendryk Schmidt, Mitarbeiter des Vermessungsbüros Ehrhorn in Achim. Dieses war ausgewählt worden, mit dem Katasteramt Syke das neue Informationssystem einzuführen. Syke gehört neben Braunschweig zu den ersten der 53 Katasterämter im Land, die auf ALKIS umgestellt haben. „Die ersten Erkenntnisse sind positiv“, fasste Andreas Teuber, Leiter des Katasteramtes Syke, die ersten Wochen mit ALKIS zusammen. Bis Oktober sollen alle Ämter mit dem neuen System arbeiten.

Für Uwe Ehrhorn und seinen Projektverantwortlichen Jendryk Schmidt hatte die Zusammenarbeit in der Pilotphase eine Reihe von Vorteilen. Das Vermessungsbüro hat viel ausprobieren und Standards vorgeben können. Rund 700 Arbeitsstunden hat das Unternehmen in die Einführung neuer Software, in Mitarbeiterschulung und Tests gesteckt. „Wir haben die Chance ergriffen, von Anfang an dabei zu sein“, sagte Uwe Ehrhorn gestern bei einer Vorstellung von ALKIS in Achim. „Im Kollegenkreis sind wir jetzt die Multiplikatoren“.

Alle Bundesländer werden auf das neue System umstellen, erläuterte Franz Thiel vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN). Damit werden länderübergreifende Projekte besser planbar.

Sie stellten gestern ALKIS vor (von links): Andreas Teuber, Uwe Ehrhorn, Jendryk Schmidt und Franz Thiel. FOTO: CHRISTIAN BUFT

Auszug aus dem Achimer Kurier (28. April 2011)

Information

Generationswechsel in der Beamtenausbildung

Prof. Klaus Kertscher, seit 31 Jahren Ausbildungsleiter der Vermessungsreferendarinnen und -referendare, wurde im Mai diesen Jahres in den Ruhestand verabschiedet. Bis zur Auflösung der Bezirksregierungen war er für das Vermessungsreferendariat in Weser-Ems verantwortlich. Nach der Verwaltungsreform 2005 leitete er die Laufbahnausbildung in Niedersachsen, sowohl für die Referendarinnen und Referendare als auch für die Anwärterinnen und Anwärter.

Als langjähriger Prüfer beim Oberprüfungsamt war Klaus Kertscher seit 2006 stellvertretender Vorsitzender im Prüfungsausschuss Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Über seine Ausbildungs- und Vortragstätigkeit in der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (VKV) hinaus war er an der Jade Hochschule in Oldenburg seit 1988 Lehrbeauftragter und Honorarprofessor für die Fächer Liegenschaftskataster sowie Präsentationstechnik.

Von seinen vielfältigen Erfahrungen innerhalb und außerhalb der VKV haben alle Referendarinnen und Referendare profitiert. Er setzte sich stets für deren Belange ein, organisierte zusätzliche Seminare wie beispielsweise ein Assessmentcenter-Training und initiierte einen Pressewettbewerb. Nicht zuletzt berichtete Klaus Kertscher regelmäßig in diesem Nachrichtenheft über aktuelle Ausbildungs- und Prüfungsangelegenheiten.

Die Ausbildung in der Laufbahngruppe 2 wird künftig gemeinsam von den Geschäftsbereichen 1 und 2 des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) koordiniert. Wolfgang Weber (Geschäftsbereich 1) bleibt unverändert Ansprechpartner für Anwärterinnen und Anwärter, Referendarinnen und Referendare sowie Lehrkräfte, Prüferinnen und Prüfer in allen organisatorischen Ausbildungs- und Prüfungsangelegenheiten.

Die fachliche Koordinierung der Ausbildung für die Laufbahngruppe 2 wird durch den Geschäftsbereich 2 wahrgenommen. Diese Aufgabe umfasst sowohl die Betreuung der Anwärterinnen und Anwärter sowie der Referendarinnen und Referendare als auch die Abstimmung innerhalb der VKV in grundsätzlichen fachlichen und inhaltlichen Fragen. Weiterhin gehört die Vertretung der VKV in Ausbildungsangelegenheiten der Laufbahngruppe 2 gegenüber anderen Landesbehörden und externen Stellen wie der AdV oder den Hochschulen dazu. Ansprechpartner für alle an der Laufbahnausbildung Beteiligten ist Stefan Willgalis. Er war bisher schon mit der Koordinierung des Ausbildungsabschnitts Dienst- und Fachrecht im

Geschäftsbereich 2 beauftragt. Stefan Willgalis hat im Rahmen der Führungskräftequalifizierung eine Projektarbeit zur Weiterentwicklung der Laufbahnausbildung in der Laufbahngruppe 2 im LGLN abgeschlossen und verfügt über langjährige Erfahrung in der Aus- und Weiterbildung im Hochschulsektor.

Die niedersächsische Referendarausbildung genießt bundesweit einen hervorragenden Ruf. Das ist der gemeinsame Verdienst des langjährigen Ausbildungsleiters Klaus Kertscher, der Seminarleitungen, der zahlreichen engagierten Lehrkräfte und aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich in den Dienststellen um den Berufsnachwuchs kümmern.

Für dieses Engagement sei allen Beteiligten an dieser Stelle einmal ganz herzlich gedankt, verbunden mit der Bitte die „Neuen“ ebenso zu unterstützen!

Sandra Rausch

Information

Dieter Kertscher verabschiedet sich in den Ruhestand

Dieter Kertscher geht nach über 36 Jahren in der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung in den Ruhestand. In dieser Zeit war er in verschiedenen Leitungsfunktionen an der Spitze Niedersächsischer Vermessungs- und Katasterbehörden, zuletzt als Leiter der Regionaldirektion Braunschweig des LGLN, tätig.

Im Renaissancesaal des Wolfenbütteler Schlosses, dem Ort, wo Dieter Kertscher vor 25 Jahren als Leiter des Katasteramtes Wolfenbüttel in sein Amt eingeführt wurde, feierte der 65-jährige Leitende Vermessungsdirektor jetzt mit 200 Gästen seinen Abschied aus dem aktiven Berufsleben. Neben der Familie Kertscher nahmen viele berufliche Wegbegleiter aus Verwaltung, Ministerien, Universitäten und der Regionaldirektion Braunschweig an der Feierlichkeit teil.

Als „Pflicht und Ehre“ bezeichnete Wolfgang Draken, Vorstandsvorsitzender des LGLN, seinen Auftritt als Laudator und betonte, dass „wie bei vielen ein lachendes und ein weinendes Auge dabei ist, Dieter Kertscher in den Ruhestand zu verabschieden“.



v. l.: Wolfgang Draken, Dieter Kertscher

In seiner Abschiedsrede blickte Wolfgang Draken auf die gemeinsamen Studientage in Hannover und auf die beruflichen Stationen zurück. Er würdigte Dieter Kertscher als ein Organisationstalent, der seine Aufgabe als leitender Beamter für das Land Niedersachsen ausgezeichnet erfüllt habe. „Ich wünsche Dir einen dosierten Ruhestand, damit er kein Unruhestand wird“. Mit diesen Worten schloss der Vorstandsvorsitzende seine Laudatio und überreichte abschließend Dieter Kertscher die Entlassungsurkunde verbunden mit dem Dank des Niedersächsischen Innenministers. Der „berühmt-berüchtigte“ Landkartengutschein der Vermessungs- und Katasterverwaltung durfte natürlich nicht fehlen.

Während seiner beruflichen Laufbahn hat sich Dieter Kertscher einen beachtlichen Ruf als nationaler und internati-

onaler Wertermittler erworben. Er ist Mitautor im Loseblatt-Fachbuch für Immobilienwertermittler Gerady/Möckel/Troff: „Praxis der Grundstücksbewertung“ und war langjähriger Leiter des Bundes-Arbeitskreises 6 „Immobilienwertermittlung“ des Deutschen Vereins für Vermessungswesen (DVW). Darüber hinaus war Dieter Kertscher seit 2002 Mitglied der internationalen FIG-Commission 9: „Valuation and Management of Real Estate“ und in dieser Funktion deutscher Vertreter an den jährlichen FIG-Weltkongressen. Eine besondere Ehre wurde Dieter Kertscher zuteil, als er als Mitglied eines vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung einberufenen Sachverständigen-Gremiums zur Fortentwicklung des deutschen Wertermittlungsrechts berufen wurde und dort die neue deutsche Immobilienwertverordnung mit gestalten durfte.

Neben weiteren zahlreichen Überbringern von Glückwünschen und Präsenten sprach Thomas Mayar als Vertreter des Übergangspersonalrates seinen Dank für die gute Zusammenarbeit der zurückliegenden Jahre aus.

Für ihren „Chef“ hatten sich die Beschäftigten der Regionaldirektion Braunschweig viele nette Überraschungen ausgedacht. So musste er seine Qualitäten als Vermessungsingenieur unter Beweis stellen und eine verzwickte Vermessungsaufgabe unter Mitwirkung erfahrener „Messgehilfen“ lösen, oder er musste sich als „Germany's Next TOP-Ruheständler“ kniffligen Fragen des beliebten Duos „Köpnick/Michel“ stellen.

Etwas Besonderes hatten sich die Kolleginnen und Kollegen des Dezernates 7 ausgedacht. In der Frage-Show „Wer wird Domänenspezi?“ bestand Dieter Kertscher die Eine-Million-Frage des Quizmasters Heinrich Hennigs bravours.

Es liegt in der Art und Weise seines Engagements, dass Dieter Kertscher sich nicht schlagartig aus all den Gremien zurückziehen wird. Der DVW hat ihn vorsorglich schon mal in das Editorial-Board berufen, um die hohe Qualität der Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV) für den Bereich der Wertermittlung aufrecht zu erhalten. Insofern dürfte er seinen „Lieblings-Tätigkeitsfeld der Grundstückswertermittlung“ noch ein paar Monate oder auch Jährchen treu bleiben.

Volker Stegelmann



v. l.: Renate Weidemann, Dieter Kertscher, Frank Bethmann



v. l.: Dagmar Michel, Dieter Kertscher, Simone Köpnick



v. l.: Dieter Kertscher, Heinrich Hennigs

Information



v. l.: Klaus Kertscher mit seinem Zwillingbruder Dieter Kertscher

Verabschiedung von Klaus Kertscher in den Ruhestand

Am 24.5.2011 wurde der Leiter der Regionaldirektion Osnabrück Prof. Klaus Kertscher im Rahmen einer Feierstunde im Sitzungssaal des Kreishauses in Osnabrück offiziell in den Ruhestand verabschiedet. Hierzu waren zahlreiche Ehrengäste und Vertreter aus Politik und Verwaltung erschienen. Nahezu alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben an der Veranstaltung teilgenommen und damit der Veranstaltung einen würdigen Rahmen verliehen.

Nach der Begrüßung der über 200 Gäste durch seinen Stellvertreter Norbert Wencker ließ der Vorstandsvorsitzende des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Wolfgang Draken, zunächst den beruflichen Werdegang von Klaus Kertscher Revue passieren. Als „älterer“ Zwilling hat er sich für Oldenburg als zweite Heimat entschieden. Nach seiner über 24-jährigen Zeit bei der Bezirksregierung Weser-Ems ist er nach deren Auflösung im Jahre 2004 zur VKB Osnabrück gewechselt. In 2005 wurde er zum Behördenleiter der neugeschaffenen Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück (GLL) ernannt. Aus seinem Amt als Leiter der Regionaldirektion (RD) Osnabrück im (LGLN) wird er nun in den Ruhestand verabschiedet.

„Mit Klaus Kertscher verliert die Verwaltung einen Repräsentanten und vorbildlichen Vorgesetzten, der nur sehr schwer zu ersetzen sein wird“, betonte Wolfgang Draken. Sein Organisationstalent, seine Freude und sein Interesse am Menschen seien seine Markenzeichen. Er habe sich u. a. engagiert in der Ausbildung des Nachwuchses, in der Fortbildung, als Redakteur der NaVKV und im DVW, dessen Landesvorsitzender er über 18 Jahre war.

Als Vertreter des Oberprüfungsamtes (OPA) würdigte Prof. Dr. Klaus Kummer in seiner Laudatio die langjährige Tätigkeit von Klaus Kertscher als Prüfer. In seiner 18-jährigen Mitgliedschaft im Prüfungsausschuss hat er sich intensiv für die Förderung des Berufsnachwuchses eingesetzt und damit für die Sicherung



ders hervor. „Dies hat sicherlich mit dazu beigetragen, dass die Referendare aus Weser-Ems viermal den Bundessieger stellten“, betonte Weber. Er bedankte sich bei Klaus Kertscher für die langjährige Tätigkeit als Lehrbeauftragter in den Fächern Liegenschaftskataster und –recht und Präsentationstechnik, die er seit 1988 inne hat. Gleichzeitig freute er sich nun darauf – und mit Sicherheit auch die Studierenden – dass der Honorarprofessor Klaus Kertscher in nächster Zeit wieder mehr in Oldenburg sein werde.

Für die Bürgermeister der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden im Osnabrücker Land bedankte sich Bürgermeister Günter Harmeyer aus Bad Essen für die ebenfalls gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Kommunalvertretern. „Ich habe Sie als aufgeschlossenen Menschen kennengelernt, der Spuren im Osnabrücker Land hinterlassen hat“, betonte Günter Harmeyer. Die Kommunen haben vielfältige Unterstützung, z. B. in Flurbereinigungsverfahren

der Zukunft des Berufsfeldes gesorgt. Er habe sich strikt an seinen Grundsatz „Halte, was du versprichst“ gehalten und sei seinen Referendarinnen und Referendaren, deren Ausbildungsleiter er über 31 Jahre war, stets auf „Augenhöhe“ und immer präsent begegnet.

Der Dekan der Jadehochschule Prof. Dr. Hero Weber stellte ebenfalls die besonderen Verdienste von Klaus Kertscher in der Referendarsausbildung heraus. Dabei hob er die Einführung des Weser-Ems-Seminars als Ergänzung zu den einträglichen Seminaren in Hannover beson-



v. l.: Klaus Kertscher, Wolfgang Draken



Landrat Manfred Hugo lobte die gute Zusammenarbeit mit der leider allzu häufig ihren Namen wechselnden Behörde. Als Hauptberührungspunkte seien die Landentwicklung und die Nutzung der Geodaten zu erwähnen. „Dass ein Osnabrücker einen Oldenburger lobt, sei schon etwas Besonderes“, fügte Manfred Hugo verschmitzt hinzu.

und der Dorferneuerung, der Verabschiedung von drei „Integrierten ländlichen Entwicklungskonzepten“ (ILEK) und der Bereitstellung von Geobasisdaten erhalten, um die Entwicklung des ländlichen Raumes voranzubringen und das Leben in den Kommunen nachhaltig zu verbessern.

Ulrich Koth von der RD Otterndorf hielt als Vertreter der Leitungen der RD eine von vielen gemeinsamen und persönlichen Erlebnissen geprägte Laudatio. Dabei hob er das besondere Harmoniebedürfnis von Kertscher hervor, das zu seinem Lebensinhalt wurde. „Dir ist es gelungen, das Berufsbild des Geodäten neu aufzupolieren und zu prägen“, betonte Ulrich Koth.

„Sie sind hier in Osnabrück mit offenen Armen aufgenommen worden und dass die Beschäftigten hinter Ihnen stehen und sich mit Ihnen verbunden fühlen, zeigt die Teilnahme aller, die es einrichten konnten, an dieser Verabschiedungsfeier teilzunehmen“, betonte Norbert Wencker. Er verwies auf die zahlreichen von Klaus Kertscher initiierten Veranstaltungen in Osnabrück, verbunden

mit Stadtführungen nach Feierabend mit abschließendem Bierchen im Rampendahl. Die erheblichen Herausforderungen durch die Neuorganisation der Behördenstruktur erforderten ein hohes Maß an persönlichem Einsatz und Engagement. „Sie haben das Schiff Regionaldirektion Osnabrück durch die bisweilen stürmische See geführt und auf Kurs gehalten“. Er verwies dabei auch auf seine besonderen menschlichen Qualitäten wie Ruhe, Geduld und Gelassenheit, stets freundlich und zuvorkommend, ein offenes Ohr für jeden. Bei den Beschäftigten besonders gut angekommen seien die ganz persönlichen Geburtstagsgrüße für jeden einzelnen auf Karten mit handgezeichneten Motiven aus der Region Osnabrück.

Für den Personalrat wies Helmut Bei der Kellen auf die „besonderen Gefahren“ des künftigen Ruhestandes hin, aber zugleich auch auf die Möglichkeit, all die persönlichen Interessen zu pflegen, die in der Hast des Alltages zu kurz ge-

kommen sind. Die Zusammenarbeit mit dem Personalrat sei immer offen, ehrlich und vertrauensvoll gewesen, so dass die beim Amtsantritt von Klaus Kertscher an den Personalrat übergebene „Gelbe Karte“ für eventuelles fehlerhaftes Verhalten gegenüber den Beschäftigten vom Personalrat nun unbenutzt zurückgegeben wurde.

Als Überraschungsgäste erschienen der berühmte Carl Friedrich Gauß (alias Helmut Wissel) und sein Sohn (alias Horst Suhre). In kurzweiliger Form wurden Vergleiche der Leistungen von Klaus Kertscher mit denen von Gauß angestellt. So zum Beispiel von Klaus Kertschers besonderen Rechenkünsten wie $1 + 1 = 1$, kreierte aus Anlass des Zusammenwachsens der beiden damaligen Ämter Katasteramt und Amt für Agrarstruktur zur GLL, bis hin zu seinen sportlichen Aktivitäten im Basketball. Als Anerkennung für seine Verdienste wurde Klaus Kertscher ein erstes druckfrisches Bündel an 10 DM Scheinen, bedruckt mit seinem Konterfei und der Erde als Kartoffel überreicht.

Des weiteren erhielt er noch einen Tropfen Original Osnabrücker Kertscher Geist, verbunden mit einem in Anlehnung an die UTM-Koordinaten versehenen modernen Trinkspruch „East and North“ und erlesene Weine aus dem Weinanbaugebiet „Osnabrücker Südhangle in Nahne“, dem Zweitwohnsitz von Klaus Kertscher, sowie weitere Aufmerksamkeiten von den Beschäftigten und Gästen.

Helmut Wissel



v. l.: Klaus Kertscher, Helmut Wissel, Horst Suhre

Information

Vermessungs- und Sachverständigenbüro Ehrhorn für den Großen Preis des Mittelstandes 2011 nominiert

Im November 2010 ist das Vermessungs- und Sachverständigenbüro des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Uwe Ehrhorn aus Achim für den Großen Preis des Mittelstandes 2011 nominiert worden. Im Mai 2011 ist das ÖbVI-Büro von der Jury des Wettbewerbes „Großer Preis des Mittelstandes“ auf die sogenannte Jury-Liste gesetzt worden und hat damit erfolgreich die 2. Stufe dieses renommierten Wettbewerbes erklommen. In einer kleinen Feierstunde hat der Bürgermeister der Stadt Achim, Uwe Kellner, die Urkunde überreicht. Der jährliche Wettbewerb „Großer Preis des Mittelstandes“ der Oskar-Patzelt-Stiftung hat sich seit der Erstverleihung 1995 zum wichtigsten deutschen Mittelstandswettbewerb entwickelt. Im Jahr 2011 sind insgesamt 3.552 Unternehmen von über 1.000 Kommunen, Institutionen und Verbänden für den Wettbewerb nominiert worden. Nach der Auswertung der von den Nominierten

bereitgestellten Bewerbungsunterlagen sind bundesweit noch 793 und niedersachsenweit noch 35 Unternehmen übrig geblieben.

Wettbewerbskriterien sind:

- Gesamtentwicklung des Unternehmens,
- Schaffung/Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen,
- Modernisierung und Innovation,
- Engagement in der Region,
- Service und Kundennähe /Marketing.

Uwe Ehrhorn



Übergabe der Urkunde, v.l.: Bürgermeister Uwe Kellner, Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn, Wirtschaftsförderer Dr. Stephan Leenen,
Foto: H. Laue, Achimer Kreisblatt



Buchbesprechungen

Frisia Orientalis – Alte Karten und Geschichte von 1550 bis 1800

Von Lutz Albers

1. Auflage, Dezember 2010

Bildband im Format 30,0 x 24,5 cm

192 Seiten mit zahlreichen 4 farbigen Landkarten

gebundene Ausstattung, Schutzumschlag, 36,80 €

ISBN-13: 9783939870845

Verlag: Soltau Kurier Norden GmbH

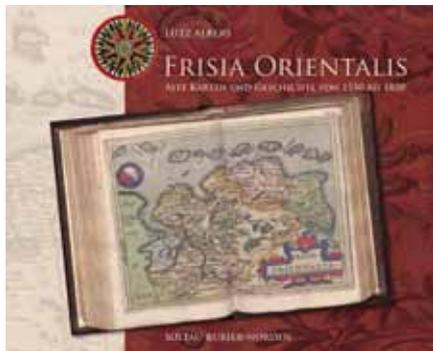


Abb. 1: Frisia Orientalis

Weites plattes Land hinterm Deich, Jadedeusen, Windmühlen und Fischkutter, Ostfriesen-Tee mit Kluntje und Honigkuchen, Heimat von Otto Waalkes und Karl Dall, Plattdütsch als Weltsprook, Padstockspringen, BoBeln und Klootschießen, Ostfriesenpalme, Granat und Wattwürmer, all das kennt man – neben einer Handvoll derber Ostfriesenwitze, aber auch einem gepflegten friesisch-herbem Jever-Pils – gemeinhin in Deutschland vom nordwestlichsten Landstrich Deutschlands. Seit dem 8. Jahrhundert besaß Ostfriesland einen Sonderstatus im Römischen Reich Deutscher Nation; bis heute spiegelt sich dies in charakteristischen Merkmalen von Land und Leuten wider.

Knapp 50 Jahre nachdem von Arend Lang mit Heft 6 der Reihe „Hier büst Du to Huus“ erstmals mit einer Abhandlung „Kleine Kartengeschichte Frieslands zwischen Ems und Jade“ über die Geschichte der Kartographie Ostfrieslands infor-

mierte, hat nun Lutz Albers mit einem prächtig zu nennenden Werk einen vollständigen Überblick der kartographischen Entwicklung mit Bezug auf die Region Ostfriesland gegeben. Regelmäßige Leser des Ostfriesland-Magazins haben schon von dieser Veröffentlichung erfahren, mit der man das Weite suchen kann und die Nähe Ostfrieslands findet.

Lutz Albers hat bewusst einen Zeitbogen von 1550 bis 1800 gespannt, da seiner Ansicht nach die Karten ab 1800, gefertigt auf der Grundlage topographischer Vermessungen, zwar exakter wurden aber bei stärkerer Uniformität kunsthistorisch an Charme verloren haben.

Lutz Albers leitet sein Werk ein mit Ausführungen zum Nutzen der Karten in dem betrachteten Zeitraum der frühen Neuzeit und gibt dann einen detaillierten Überblick über die Anfänge der kartographischen Darstellung Ostfrieslands. Für wenige deutsche Regionen lässt sich so exemplarisch die Entwicklung mit Karten aufzeigen wie für Ostfriesland. In erster Linie liegt der Grund dafür in der engen Verbindung zu den Niederlanden, dem „Land der Kartographen“, wo der große Kartograph Wilhelm Blaeu gefordert hatte, für eine gute Karte müssten Wissenschaft und Kunst zusammenkommen.

Den Hauptteil der Publikation bildet die Kartensammlung, in der Karten zur Region vierfarbig abgedruckt sind (tlw. in Ausschnitten) und kurz besprochen werden. Namen wie z. B. Sgrooten, Güssefeld, Blaeu, Hondius, Fabricius, Mercator oder Bowen zeigen, dass sich die bedeutenden Kartographen jener Zeit auch der norddeutschen Küstenregion an der Grenze zu den Niederlanden widmeten. Neben Faksimiles von über 60 Landkarten beinhaltet das Werk auch eine Darstellung zu Grundrissen der Städte und festen Plätze in Ostfriesland (23 Pläne, dabei besonders schöne Pläne der befestigten Städte Emden und Jever). Albers geht besonders auf die Ostfriesland-

Karte von Ubbo Emmius (1599) ein, die für fast 200 Jahre Grundlage für viele nachfolgende Ostfrieslandkarten war. Emmius hatte eigene Vermessungen für die Fertigung seiner Karte durchgeführt, so dass diese erheblich exakter als alle anderen Karten dieser Zeit war.

Natürlich wird von Lutz Albers auch die Ostfrieslandkarte des Ehrenreich Gerhard Coldewey von 1730 besprochen; diese Karte kann als mehrfarbige Reproduktion (Maßstab ca. 1:204.000, Format 71,9 x 68,4 cm) beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) bezogen werden.

Biografische Daten der Kartenmacher und -händler sowie ein Literaturverzeichnis runden die Veröffentlichung ab. Da die Karten überwiegend verkleinert abgedruckt wurden, wären bei den Erläuterungen Angaben zu dem ungefähren Maßstab der Kartenoriginale wünschenswert gewesen.

Lutz Albers, gebürtiger Ostfrieser aus Leer, von Beruf Zahnarzt und daneben kartophiles Mitglied im „Freundeskreis für Cartographica“ in Berlin, muss für dieses umfassende Werk gedankt werden. Sein Buch ist bei einem guten Preis ein Muss nicht nur für Ostfriesen sondern für jeden Freund historischer Kartenwerke. Weil Lutz Albers ganz bewusst einen Zeitschnitt um das Jahr 1800 gemacht hat, besteht nach Studium seines Werks Frisia Orientalis der Wunsch nach einer Fortsetzung mit einem Topographischen Atlas Ostfriesland, der die Karten der letzten zwei Jahrhunderte beinhaltet.

Nachsatz:

Ohne Ostfriesenwitz geht es auch hier nicht: Eine Ostfriesin kommt in die Buchhandlung und sagt: ‚Ich hätte gern einen Globus von Ostfriesland!‘

Diesen Globus hat Lutz Albers jetzt geschaffen – und das nicht nur für Ostfriesen!

Hans-Gerd Becker

Nachrichten

der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Nr. 2 und 3 · 61. Jahrgang
Hannover, August 2011

Schriftleitung:
Sandra Rausch,
Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Geschäftsbereich 2
Podbielskistraße 331, 30659 Hannover
Tel.: (05 11) 646 09-151
E-Mail: sandra.rausch@lgl.niedersachsen.de

Sigmar Liebig,
Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport
Lavesallee 6, 30169 Hannover

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

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

Verlag, Druck und Vertrieb:
Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Podbielskistraße 331, 30659 Hannover

Die Hefte erscheinen vierteljährlich zum Quartalsende.

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

Hans-Gerd Becker; Vorsitzender des DVW Berlin-Brandenburg e.V.
Ulmenallee 13 D, 14621 Schönwalde-Glien

Wolfgang Draken; LGLN – Vorstandsvorsitzender
Podbielskistraße 331, 30659 Hannover

Peter Diekhöfer; LGLN – Regionaldirektion Oldenburg
Stau 3, 26122 Oldenburg

Uwe Ehrhorn (ÖbVI); Vermessungsbüro Ehrhorn
Georgstraße 15, 28832 Achim

Dieter Kertscher; LGLN – Regionaldirektion Braunschweig
Wilhelmstraße 3, 38100 Braunschweig

Thomas Klein; LGLN – Geschäftsbereich 2
Podbielskistraße 331, 30659 Hannover

Sigmar Liebig; MI
Lavesallee 6, 30169 Hannover

Helmut Meyer; LGLN – Regionaldirektion Sulingen
Galtener Str. 16, 27232 Sulingen

Günter Nickel; LGLN – Geschäftsbereich 2
Adolf-Kolping-Straße 12, 21337 Lüneburg

Sandra Rausch; LGLN – Geschäftsbereich 2
Podbielskistraße 331, 30659 Hannover

Viola Rickel; LGLN – Regionaldirektion Hannover
Constantinstraße 40, 30177 Hannover

Lothar Schlösser; LGLN – Regionaldirektion Oldenburg
Stau 3, 26122 Oldenburg

Dr. Volker Stegelmann; LGLN – Regionaldirektion Braunschweig
Wilhelmstraße 3, 38100 Braunschweig

Heiko Taubenrauch; LGLN – Regionaldirektion Cloppenburg
Wilke-Steding-Str. 5, 49661 Cloppenburg

Rolf Ueberholz; LGLN – Geschäftsbereich 4
Podbielskistraße 331, 30659 Hannover

Dr. Stefan Willgalis; LGLN – Geschäftsbereich 2
Podbielskistraße 331, 30659 Hannover

Dr. Helmut Wissel; LGLN – Regionaldirektion Osnabrück
Mercatorstraße 4, 49080 Osnabrück

Nachrichten

der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Ansprechpartner für die NaVKV „vor Ort“

Doris Kleinwächter; LGLN – Regionaldirektion Sulingen
Galtener Straße 16, 27232 Sulingen
Tel.: (0 42 71) 8 01 – 1 15
E-Mail: doris.kleinwachter@lgl.niedersachsen.de

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

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

Dr. Birgit Elias; LGLN – Geschäftsbereich
Landesvermessung und Geobasisinformation
Podbielskistraße 331, 30659 Hannover
Tel.: (05 11) 646 09 – 5 14
E-Mail: birgit.elias@lgl.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 (LGLN-Postfach-GB2@lgl.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 Absatznummierungen 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.