

H 6679

NaVKV
3 / 2001



Nachrichten

der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Nachrichten
der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Ingo Gerloff, Klaus-Jürgen Schmidt,
Minister Bartling 125 Jahre preußische Katasterämter

Helmut Wissel Satellitentechnik in der Praxis

Joachim Stege Wertermittlung für „werdendes Bauland“

 Niedersachsen

Nachrichten

der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Nr. 3 · 51. Jahrgang
Hannover, September 2001

Wegweiser 2

Aufsätze

<i>Ingo Gerloff, Klaus-Jürgen Schmidt Minister Bartling</i>	
125 Jahre preußische Katasterämter	12
<i>Helmut Wissel</i>	
Satellitentechnik in der Praxis	16
<i>Joachim Stege</i>	
Wertermittlung für „werdendes Bauland“	21

Berichte

<i>Günter Wiebe</i>	
Offene Türen in Lüneburg	26
<i>Gert Elbers</i>	
Der beschwerliche Weg eines Gebäudes in das Liegenschaftskataster	29

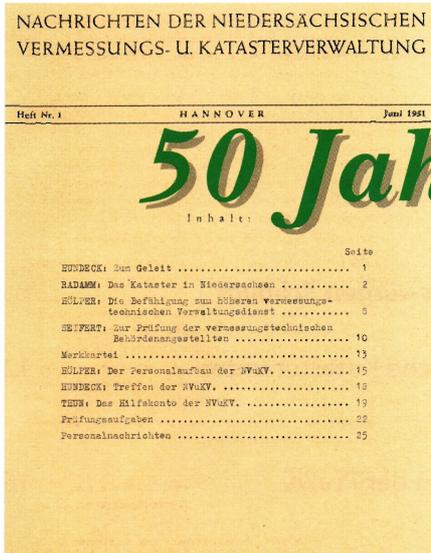
Informationen 34

Buchbesprechungen 43

Rechtsprechungen 44

Impressum 46

Schriftleitung:
Dr. Hartmut Sellge,
Niedersächsisches Innenministerium
Lavesallee 6, 30169 Hannover



Aussprache und zu einem fruchtbaren Erfahrungsaustausch aller Angehörigen der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung neben dem offiziellen Dienstverkehr zu schaffen, soll die Aufgabe der „Nachrichten der Vermessungs- und Katasterverwaltung“ sein ... In möglichst kurz gehaltenen Aufsätzen sollen aktuelle Fragen behandelt werden, Verbesserungen, Vereinfachungen und eine wirtschaftlichere Gestaltung der Arbeiten auf allen Gebieten unserer vielseitigen und durch den Wiederaufbau in starkem Maße beanspruch-

ten Verwaltung herbeiführen. Diese Ausführungen brauchen dabei durchaus nicht immer mit den amtlich vertretenen Ansichten übereinzustimmen.“

Unstrittig hat sich seitdem einiges geändert: in der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung und damit auch in den Nachrichten, was sich letztlich ja auch im Layout niedergeschlagen hat. Die Ausgaben bis 1956 erschienen übrigens im Format A 4, das nach vielen A 5-Ausgaben aus wirtschaftlichen Gründen 1998 wieder eingeführt wurde.

Nicht geändert hat sich hingegen der Appell aus dem oben genannten Geleitwort, der auch heute noch einem jeden Heft der NaVKV voran geht:

„Alle Angehörigen der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung sind zur Mitarbeit aufgefordert.“

50 Jahre sind insofern eigentlich schon „ganz schön alt“ und doch noch jung, wenn man „hineinschaut“ – oder?

Annegret Kähler-Stier

Liebe Leserinnen und Leser,

hätte nicht vor Kurzem Einer der ersten Stunde ... und damit einer unserer Pensionäre, nämlich Herr Kaspereit, so nebenbei darauf verwiesen, dass die Nachrichten – „soweit er sich richtig erinnert“ – jetzt im 51ten Jahr erscheinen müssten, so hätten wir es wohl übersehen! Und dabei lohnt es sich schon, in eigener Sache einmal zurück zu schauen; schließlich hat die Nachrichten eigentlich niemand haben wollen! Eine Umfrage, bevor die erste Ausgabe das Licht der Welt erblicken sollte, erbrachte seinerzeit, dass kein Bedarf an einer „weiteren Vermessungszeitschrift“ gesehen wurde. In der Annahme, dass dieses Umfrageergebnis vermutlich auf einem Irrtum in der Sache beruhte – es sollten ja nur spezielle Nachrichten aus der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung werden – entschied man sich gleichwohl „zunächst in zwangloser Folge“ dieses Heft erscheinen zu lassen.

„Zum Geleit“ schrieb Herr Regierungsdirektor Hundeck am 1. Juni 1951 dann auch „... ergeben sich aber in engerem Rahmen zahlreiche Fragen, die nur innerhalb der Vermessungs- und Katasterverwaltung des Landes interessieren. Hier die Möglichkeit zu einer direkten



Das Heft in diesem Quartal

Unter der **Rubrik „Aufsätze“** soll in diesem Heft das Jubiläum der Vermessungs- und Katasterverwaltung zum 125-jährigen Bestehen der preußischen Katasterämter in Niedersachsen die erste Stelle einnehmen. Schließlich leben die niedersächsischen Vermesser mit und manchmal sogar auch noch in ihrer Vergangenheit, wenn es darum geht, in unberührten ländlichen „Ecken“ die Stückvermessungen aus alten Handrissen zu rekonstruieren. Die Ausführungen von Ingo Gerloff im ersten Teil der Veröffentlichung zu diesem Thema zeigen dann auch, dass das Bewusstsein um die Historie noch sehr präsent ist und dass die Braunschweiger Rute heute noch fast aktuell ist. Die Rede von Klaus-Jürgen Schmidt führt anschließend durch die 125-jährige Geschichte von der Entstehung über das Eigentums- und Mehrzweckkataster zum heutigen Geobasisinformationssystem. Der abschließende – sicherlich schmunzelnd vorgebrachte – Appell an den bei dieser Veranstaltung anwesenden Innenminister wurde bestimmt von jedem mitgetragen! Die Lesefassung der Rede von Minister Heiner Bartling bildet dann den Schlussteil dieser Veröffentlichung. Einmal mehr verweist er auf die Verantwortung des Staates im Sinne einer Verantwortung im und für den Staat bei der Gestaltung der Gesellschaft; auch die Vorreiterrolle der Vermessungs- und Katasterverwaltung bei den vielschichtigen Reformanstrengungen des Landes erkennt er nochmals an.

Mit seinem Aufsatz zur Satellitenmesstechnik in der Praxis der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück schlägt Dr. Helmut Wissel den Bogen in die aktuelle und moderne Wirklichkeit. Vor allem den „Noch“-Skeptikern gegenüber dieser Technik bei Liegenschaftsvermessungen werden seine Ausführungen Mut machen.

Joachim Stege stellt anschließend die Wertermittlung durch „deduktiven Preisvergleich“ für „werdendes Bauland“ vor. Entgegen der häufig durchgeführten Abschätzung des Grades der Bauwartung aus Erfahrungswerten, die vor Gericht oftmals eine Angriffsfläche bietet, präsentiert er ein mathematisch nachvollziehbares Verfahren, das eine Argumentationshilfe in Gerichtsverfahren darstellen kann.

Das Thema 125 Jahre preußische Katasterämter schimmert dann auch durch den ersten Beitrag der **Rubrik „Berichte“** von Günter Wiebe zu den „Offenen Türen in Lüneburg“ anlässlich der Einweihung des „neuen“ Katasteramtes und der Teilnahme am Tag der Niedersachsen.

Der nächste Bericht kommt von Gert Elbers. Er schildert den beschwerlichen Weg eines Gebäudes in das Liegenschaftskataster und beschreibt damit auch einen jedem wohl bekannten Zwiespalt: Was ist angemessen, wenn die Bürgerrechte nachhaltig eingefordert werden?

In der nächsten **Rubrik „Informationen“** kann sich der eilige Leser wieder „schnell“ orientieren. Zum Beispiel in Sachen Marketing, über die elektronische Signatur oder über die „eine Sicht der Dinge“ auf die Geobasisdaten.

Die **Rubrik „Buchbesprechung“** wird diesmal mit der Vorstellung von Franz-Josef Behrs „Strategisches GIS-Management - Grundlage, System Einführung und Betrieb“ von Rolf Ueberholz gefüllt; offenbar ein Nachschlagewerk nicht nur für den Lernenden, sondern auch für den Praktiker.

Beendet werden diese Nachrichten wieder mit der **Rubrik „Rechtsprechung“**; Hermann Metelerkamp stellt hier ein Urteil des OLG Oldenburg zu einem Schadensersatzanspruch anlässlich eines Gutachtens vor.

125 Jahre preußische Katasterämter in Niedersachsen

Jubiläumstage vom 4. bis 18. Mai 2001 in Göttingen und Northeim

Von Ingo Gerloff

In der preußischen Provinz Hannover wurden zum 1. Januar 1876 – also vor 125 Jahren – durch Erlass der „Königlichen Finanz-Direction, Abtheilung für direkte Steuern“ 38 Katasterämter gebildet. Für die Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung ist das natürlich Grund und Anlass, sich ihrer Wurzeln zu erinnern und „125 Jahre Katasterämter“ mit einem würdigen Festakt zu gedenken.



Als

zentrale Veranstaltung

wurden dafür – stellvertretend für alle „preußischen Katasterämter“ –

Jubiläumstage

unter der Regie der Vermessungs- und Katasterbehörde Südniedersachsen ins Leben gerufen.

Die ersten allgemeinen Erörterungen für dieses doch recht eindrucksvolle Jubiläum gab es „vor Ort“ im Frühjahr 2000, in dem ein erstes „großes Konzept“ entwickelt wurde. Zu ersten Entscheidungen kam es im Sommer mit der wichtigen

Weichenstellung, in den Katasterämtern, Göttingen und Northeim, Festveranstaltungen zu organisieren und die weitere Planung einem Festausschuss mit Mitgliedern aus Göttingen und Northeim zu überlassen.

Im Herbst 2000 nahm dieser Festausschuss mit insgesamt 18 Mitgliedern seine Arbeit auf und legte bereits im Dezember einen ersten Ablaufplan für die 125-Jahrfeier vor. Danach wurde der zeitliche Rahmen für die einzelnen Veranstaltungen auf den 4. bis 18. Mai festgelegt und die wichtigsten Bestandteile des Programms umrissen:

- Am jeweiligen Eröffnungstag sollte ein Festakt mit geladenen Gästen aus Verwaltung, Wirtschaft und Politik stattfinden,
- eine Festschrift mit einem geschichtlichen Überblick über die 125-jährige Geschichte der Katasterämter sollte erstellt werden,
- an einem oder mehreren Tagen der offenen Tür sollte die Öffentlichkeit durch eine Ausstellung über geschichtliche und aktuelle Aspekte der verschiedenen Arbeitsbereiche in unserer Verwaltung informiert werden,
- für ein geladenes Fachpublikum sollten Fachvorträge organisiert werden und
- als Ausklang der Festtage sollte für alle Mitarbeiter/innen der VKB Südniedersachsen eine gemeinsame Abschlussfeier stattfinden.

Zur Umsetzung dieser Planungen wurden insgesamt sechs Arbeitsgruppen mit den Zuständigkeitsbereichen

- Eröffnungsveranstaltung/ Festvorträge,
- Ausstellung,
- Festschrift,
- Öffentlichkeitsarbeit,
- Ausbildung / Schulen und- Abschlussfeier

gebildet. Im Zuge der nun konkreter werdenden Vorbereitungen wurde als Ort für die Eröffnungsveranstaltung die Stadthalle in Northeim ausgewählt und damit von vornherein ein größerer, überregionaler Rahmen festgelegt. Zu dieser Veranstaltung wurden insgesamt ca. 200 Gäste eingeladen.

Die mit der Vorbereitung der Ausstellung beauftragte Arbeitsgruppe konzipierte in enger Zusammenarbeit mit den Kolleginnen und Kollegen aus den Arbeitsbereichen ALK/GIS, Außendienst/ Liegenschaftsvermessung, Bodenordnung, Kundenberatung und Wertermittlung insgesamt ca. 60 Plakate, die inhaltlich so konzipiert wurden, dass sie für die Ausstellung in beiden Ämtern verwendet werden konnten. Dabei konnte teilweise auf schon vorhandenes Material von anderen Veranstaltungen zurückgegriffen werden. Der Druck dieser Plakate bis zum Format A 0 wurde auf dem hauseigenen Plotter unter Verwendung von Fotopapier durchgeführt. Aber auch auf tatkräftige Unterstützung von LGN konnte zurückgegriffen werden. In guter Zusammenarbeit wurden Poster und Informationsmaterial über die im Rahmen unserer Ausstellung relevanten Produkte zur Verfügung gestellt. Es wurden Produktstände und Stellwände ausgeliehen und Hilfestellung geleistet, wo immer diese nötig war. Dafür an dieser Stelle ein ganz herzliches Dankeschön.

Die einzelnen Artikel in der Festschrift wurden getrennt nach verschiedenen Themenbereichen von den Mitgliedern der Arbeitsgruppe formuliert; Bilder und Graphiken wurden zusammengestellt und das Layout entwickelt. Die entsprechenden Dateien wurden Ende März an LGN übergeben; die gedruckte Festzeitung dann in einer Auflage von 800 Exemplaren Ende April ausgeliefert.

Auch die Arbeitsgruppe Öffentlichkeitsarbeit hatte „alle Hände voll zu tun“. Als Erstes musste ein Festlogo entwickelt werden, das schon viele Wochen vor Be-

ginn unserer Festlichkeiten der üblichen Geschäftspost beigefügt werden sollte. Selbstverständlich fand dieses Logo auch bei den versandten Einladungen, bei der Herstellung von Buttons u. a. Verwendung. Plakate und Handzettel mit dem Veranstaltungsprogramm wurden entwickelt und verteilt; auch ein kleiner Ausstellungsführer als Wegweiser für den Besucher durch die verschiedenen Räume und die jeweils präsentierten Themenbereiche im Katasteramt durfte nicht fehlen.

Last but not least wurden die südniedersächsische Presse, öffentliche und private Hörfunksender sowie das NDR-Fernsehen durch entsprechende Pressemitteilungen rechtzeitig und wiederholt auf das bevorstehende Ereignis hingewiesen. Insbesondere durch einen Kurzbericht im Fernsehen und ein Rundfunk-Feature über C. F. Gauß haben unsere Themen eine breite Öffentlichkeit erreicht.

Die Arbeitsgruppe Schulen hatte die Aufgabe, Kontakte zu den Schulen herzustellen mit dem Ziel, im Zusammenhang mit den Festlichkeiten zum 125-jährigen Jubiläum der Katasterämter spezielle Informationen zur Ausbildung von Vermessungstechnikern an kurz vor der Berufsfindung stehende Schüler weiterzugeben. Dazu wurden spezielle Flyer entwickelt und insgesamt 60 Schulen angeschrieben.

Trotz dieser guten und rechtzeitig eingeleiteten Vorbereitungen war „aufkommende Hektik“ in den letzten Tagen vor dem großen Ereignis nicht zu vermeiden. So konnten zum Beispiel erst unmittelbar vor Beginn der Festveranstaltungen die Ausstellungstafeln abgeholt oder angeliefert und in den Ämtern aufgestellt werden. Die vorbereiteten Poster und Plakate waren dann noch mit Sprühkleber zu fixieren, wobei wegen der vorgesehenen Wiederverwendung der Plakate darauf geachtet werden musste, dass ein problemloses Ablösen gewährleistet blieb.

Für die Eröffnungsveranstaltung in Northeim war die Stadthalle auszustatten und vor allem auch zu dekorieren und – das war recht kurzfristig als besondere Attraktion eingefädelt worden – die Vorbereitungen für eine Internet-Übertragung zu treffen.

Die wenige Stunden vor dem Empfang in den Katasterämtern angelieferten Speisen und Getränke waren „richtig“ zu verteilen, so dass sie für die jeweils erwarteten Gäste zeitgerecht bereit gehalten werden konnten. Grill- und Getränkestand sowie die Cafeteria waren aufzubauen und auch eine Kinderbetreuung sollte organisiert sein ...

Das diese nur kurzfristig zu erledigenden Aufgaben dann tatsächlich alle rechtzeitig erledigt werden konnten, ist der Mitwirkung vieler – ohne besondere Worte – helfender Hände zu verdanken!

Die

Eröffnung der Festveranstaltungen

zur 125-Jahrfeier fand dann in feierlichem Rahmen am 4. Mai 2001 in der Stadthalle Northeim statt, die mit ca. 250 Gästen nahezu bis auf den letzten Sitzplatz ausgebucht war. Nach einer Begrüßung durch Herrn Ministerialrat Dr. Hartmut Sellge folgten die Zuhörer Herrn Vermessungsdirektor Klaus-Jürgen Schmidt auf einem Streifzug durch die 125-jährige Geschichte unserer Katasterämter in Niedersachsen.

Höhepunkt des Festaktes war anschließend die Festrede des Niedersächsischen Innenministers Heiner Bartling, der nicht zuletzt mit den Tipps vom Treckerfahrer Günther erfrischend deutliche und klare Worte für die Verwaltung fand. Großen Beifall ernteten schließlich auch Heidemarie und Klaus Faber für einen frecheiteren musikalischen Ausklang bei „Kaviar & Selters“.

In kleinerem, aber nicht minder festlichem Rahmen folgte eine Woche später die

Eröffnungsveranstaltung für die „Göttinger Festwoche“

im Katasteramt Göttingen. Als Festredner konnten wir hier Herrn Leitenden Vermessungsdirektor Dr. Hartmut Bleumer begrüßen.

Die zu beiden Eröffnungsveranstaltungen geladenen Gäste hatten nach Abschluss des offiziellen Teils zunächst Gelegenheit, sich bei Sekt und Imbiss zu stärken und waren dann eingeladen, als erste Besucher die verschiedenen Stationen der vorbereiteten

Ausstellung „125 Jahre Katastergeschichte – von der Messkette zum Satelliten“

aufzusuchen.

Beim Aufbau der Ausstellung war auf eine möglichst gute Zuordnung der jeweils dargestellten Themenbereichen zu den entsprechenden Räumlichkeiten im Amtsgebäude geachtet worden.

Wichtiger Ausstellungsinhalt war zunächst der klassische Part mit diversen Ausstellungsstücken zum Thema „Katasterkarte – Katasterbuch – Katasterzahl“. Weiterhin galt es an dieser Stelle einen geschichtlichen Rückblick zu zeigen; aber auch ein ausgedehnter Ausflug in die „GISNEY-WORLD“ mit ALK, ATKIS® u. a. war für unsere Besucher vorbereitet.

Ein weiterer Schwerpunkt war der Bereich „Messen – Messinstrumente, Grenzen – Grenzsteine“, denn anhand dieses Materials konnte die 125-jährige Katastergeschichte besonders deutlich und anschaulich herausgearbeitet werden.

Achtung!
CD-ROM
zu gewinnen

Liebe Leute aus
Süd-niedersachsen
Ihre Vermessungs- und Katasterbehörde
bietet Ihnen die **Karriere**
vom **Antragsteller**
zum **Kunden**!!!!

Machen Sie mit !
Beurteilen Sie unsere Kundenorientierung mit dem Fragebogen

Sie können gewinnen:

- 1 CD TOP 50
- 5 Radwanderkarten Solling und Umgebung
- 5 Blätter Kurhannoversche Landesaufnahme des 18. Jahrhunderts.

Auch die in der Öffentlichkeit weniger bekannten Aufgaben unserer Verwaltung wie Bodenordnung und Wertermittlung wurden in der Ausstellung ausführlich dargestellt. Nicht zuletzt wurde der Besucher über das Katasteramt als „modernes Dienstleistungsunternehmen“ informiert. Dafür wurden natürlich die aktuellen Stichworte wie „Marketing“ und „Personalentwicklung“ aufgegriffen.

Jeweils für vier Tage war die Ausstellung in den beiden Ämtern geöffnet. Dabei waren erwartungsgemäß die Besucherzahlen an den jeweiligen „Tagen der offenen Tür“ am höchsten.

In Göttingen wurde der

Tag der offenen Tür

am Freitag, dem 11. Mai abgehalten, in Northeim war das Katasteramt dafür am 4. und 5. Mai für jedermann geöffnet. Über die Ausstellung hinaus wurden den Besuchern eine ganze Reihe zusätzlicher Attraktionen geboten. So konnten zum Beispiel topografische und historische Karten zu reduzierten Sonderpreisen er-

worben werden; weiterhin gab es Musterauszüge mit Jubiläumsaufdruck und Buttons mit Ausschnitten aus der Liegenschaftskarte. Auf große Resonanz trafen auch die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angebotenen Immobilienschätzwerte.

Darüber hinaus waren eine ganze Reihe von Mitmach-Aktionen vorbereitet, die von den kleinen und großen Besuchern gerne angenommen wurden. Eine besondere Aktion war das Ermitteln der „Göttinger Jubiläumsroute“. Dazu ließen die Besucher des Tages der offenen Tür beim Katasteramt Göttingen ihre Füße vermessen. Aus dem mit 16 multiplizierten Mittelwert mehrerer hundert Göttinger Füße wurde die Jubiläumsroute mit 4,61 m definiert, die damit nur 4 cm über der alten Braunschweiger Route liegt!

Auch für das leibliche Wohl unserer Besucher war gesorgt. Kaffee und Kuchen, Bratwurst und Fassbier sind doch immer wieder beliebt. Sowohl in Göttingen als auch in Northeim (bei leider nicht so gutem Wetter) waren die Tage der offenen Tür sehr gut besucht.

Als Pendant zu dieser auf die breite Öffentlichkeit ausgelegte Veranstaltung wurden für ein geladenes Fachpublikum zusätzliche tieferegehende Informationen in Form von

Fachvorträgen

angeboten.

Insgesamt wurden in beiden Ämtern jeweils fünf Fachvorträge mit den Themen

- GIS-Service,
- Historische Karten in Südniedersachsen,
- Kommunales Flächenmanagement mit oder ohne Baulandumlegung,
- Grundstückswertermittlung – einst – heute – und morgen in Europa,
- C. F. Gauß – sein Leben und Wirken in Göttingen

gehalten.

Für die Vorträge „Flächenmanagement“ und „Grundstückswertermittlung“ konnten als Gastredner Herr Dr. Ziegenbein aus Hannover und Herr Dieter Kertscher aus Nienburg gewonnen werden. Beide Vorträge wurden ergänzt durch zusätzliche Beiträge, in denen auf Besonder-



heiten im jeweiligen Katasteramt eingegangen wurde. Die übrigen Vorträge wurden von den Mitarbeitern in unserer Behörde Günther Ehrhardt, Klaus-Jürgen Schmidt und Gerhard Walter gehalten. In Göttingen waren die Fachvorträge durchweg gut besucht, in Northeim hätten wir uns teilweise eine bessere Resonanz gewünscht.

Die 125-Jahrfeier in der VKB Südniedersachsen war zusammenfassend ein voller Erfolg. Der unbestreitbar hohe Aufwand hat sich gelohnt: Wir haben durch unsere Aktivitäten die Möglichkeit genutzt, uns vor einer breiten Öffentlichkeit in positiver Weise darzustellen, haben sehr viele Leute erreicht und sind von vielen Besuchern mit Lob bedacht worden. Als Schlusspunkt konnte am 18. Juni der erwirtschaftete Überschuss als Spende an das Elternhaus für krebskranke Kinder und den Göttinger Verschönerungsverein überreicht werden.

Über dieses Thema haben kluge Leute dicke Bücher und lange Aufsätze geschrieben. Vollständigkeit würde den Rahmen sprengen. Es bleibt mir nur – aus ganz subjektiver Sicht – der Versuch, Ihnen einen Überblick über die Entstehung der Katasterämter und die Entwicklung des Katasters bis heute zu geben.

125 Jahre sind ein Zeitabschnitt, in dem unsere – den Jahreslauf bestimmende – Erde genau so viele Male ihren Lauf um die Sonne vollendet hat. Die Erde – genauer die Erdoberfläche – haben wir Vermesser nämlich im Blick, wenn wir vom Kataster sprechen. Ich möchte damit den mathematisch-physikalischen Aspekt unseres Berufes wenigstens andeuten und salopp formulieren, dass wir die gekrümmte, unregelmäßige Erdoberfläche ständig platt zu drücken versuchen, damit wir sie auf einem ebenen Blatt Papier (möglichst) verzerrungsfrei abbilden und unseren Kunden als Lageplan oder Katasterkarte verkaufen können.

Am 31. Dezember 1875 wurde ein Erlass (datiert vom 24. Dezember) mit der

nüchternen Bezeichnung Nr. 1119/1875 im Amtsblatt von Hannover veröffentlicht. Er bestimmte die Bildung von 38 Katasterämtern vom folgenden Tage an. Herausgegeben wurde der Erlass von der Königlich Preußischen Finanzdirektion, Abteilung für direkte Steuern.

Sie werden sich erinnern, dass seit 1866 der Preußische Adler auf Wappen, Grenzsteinen und Dienstsiegeln des ehemaligen Königreichs Hannover schweb-

Festvortrag von Herrn Klaus-Jürgen Schmidt

am 4. 5. 2001 in der Stadthalle Northeim

Lesefassung

125 Jahre Katasterämter in Hannover



te und die vielgepriesene preußische Verwaltung seitdem nicht untätig geblieben war. Und, Preußen machte das, was jede Obrigkeit oder Staatsmacht bis heute macht, wenn sie Geld braucht, sie erfindet neue Steuern – in dem hier zu betrachtenden Fall die Grundsteuer. Man ging systematisch vor: Man wählte eine direkte Steuer von den Besitzenden, im Gegensatz zu den Verbrauchssteuern oder indirekten Steuern, die jeden – auch den Ärmsten – trifft. Die neue Besteuerungsgrundlage sollten sein: Gebäude und Grundbesitz – abhängig vom landwirtschaftlichen Reinertrag – man wollte gerecht sein.

So gut die Idee auch war, sie hatte nur einen Haken: der Preußische Finanzminister hatte überhaupt keinen Überblick, wer wie viele Häuser und wie viele Parzellen besaß, noch welchen Ertrag diese abwarfen; er wusste nur wie viel Geld er braucht, nämlich 4.335.000 Mark jährlich.

Also musste eine Aufstellung über den Grundbesitz her, ein Register, ein Verzeichnis oder – sie kennen den Begriff schon – ein Kataster.

Ganz so neu war die Idee mit der Grundsteuer nicht: Wenn auch in manchen deutschen Ländern Anfänge von Katastervermessungen bis ins 17. Jahrhundert zurückverfolgt werden können, so lässt sich doch erst vom Beginn des 19. Jahrhunderts an von einem systematisch hergestellten Kataster sprechen. Das hatte seinen Grund: Die kriegsführenden Länder Europas hatten alle ihre Kassen geplündert, um den Befreiungskrieg gegen Napoleon zu führen. Um wieder zu Geld zu kommen, verfiel man darauf, den Grund und Boden steuerlich zu veranlagen, so wie es Napoleon bereits in Frankreich (ab 1790) und in den besetzten Ländern Rheinland und Westfalen (ab 1808) getan hatte.

Diese „Geldbeschaffungsmethode“ hatte sich ausgebreitet und war auch im Königreich Hannover aufgegriffen worden. Die Hannoveraner machten nur einen entscheidenden Fehler: sie wollten

sparsam sein – was grundsätzlich nicht verwerflich ist! – und verzichteten auf eine Vermessung durch Geometer. Stattdessen forderten sie die Eigentümer auf, den Umfang ihres Besitzes anzugeben. Die Fachleute kennen das niederschmetternde Ergebnis: Diese sogenannte „Selbstdeklaration“ brachte nur 40% der Landesfläche. Den Rest hatte man wohl – wie das auch heute noch bei Einkommensteuererklärungen vorkommen soll – einfach vergessen.

Vielleicht hatte man in Hannover auf Geometer verzichtet, weil sie einen merkwürdigen Status besaßen und ihre Ausbildung und Tätigkeit an keine staatlichen Vorschriften gebunden war. Noch im Jahre 1856 hielt man eine allgemeine Prüfung der Feldmesser nicht für erforderlich, weil nach einer vom „Commissionsreferenten“ in der ersten Kammer abgegebenen Erklärung „das Geschäft der Feldmesser nicht als Gewerbe, sondern als Kunst betrachtet werden müsse“.

Doch zurück zur

Entstehung

des Grundsteuerkatasters in Hannover, das nun preußisch war: Erst 1861 gelang es Preußen die schon seit 50 Jahren versprochene Grundsteuerreform in seinen östlichen Provinzen (Preußen, Posen, Pommern, Mark Brandenburg, Schlesien und Sachsen) zu verwirklichen, als das um 18 Mitglieder verstärkte Herrenhaus den Gesetzentwürfen der Regierung endlich zustimmte: Über das Wie, d. h. wie man ein Kataster anlegt, hatten die Preußen in ihren westlichen Provinzen

(Rheinlande/Westfalen) Erfahrungen seit den 30er Jahren des 19. Jh. gesammelt. Dort hatte man nämlich nicht gespart und Geometer oder Landmesser beauftragt, den Grundbesitz zu vermessen, zu bonitieren, Flächen zu berechnen, in Karten darzustellen und in Büchern zu registrieren, also ein Parzellarkataster geschaffen.

Für Hannover wurden diese Gesetze 1867 eingeführt und 1870 bestimmt, dass die Erhebung der Grundsteuer am 1. Januar 1875 beginnen sollte. Das bedeutete man wollte in den verbleibenden vier Jahren die Aufstellung des angestrebten Katasters erreichen. Der Krieg 1870/71 zwang allerdings zur Verschiebung dieses Termins auf den 1. Januar 1876.

Mit der oberen Leitung wurde 1869 in Hannover der Geheime und Oberregierungsrat Sauerhering beauftragt, dieses Projekt zu organisieren. Er konnte dazu vor Ort sogenannte Vermessungsdistrikte einrichten und Personalvorsteher bestellen.

Preußen hatte in der Provinz Hannover, die bisher eine Ämtergliederung besaß, eine erste (halbherzige) Kreisreform 1867 durchgeführt. Die dabei entstandenen Kreise waren noch keine allumfassenden Gebietskörperschaften (wie seit 1885), sondern nur in Polizei-, Militär- und Steuerangelegenheiten zwischen die Ämter und die Landdrosteien (Bezirksregierungen) eingeschaltet.

Daher war es naheliegend, diese Kreise i. d. R. zu „Vermessungsdistrikten“ zu erklären und dort Personalvorsteher zu berufen. In Südniedersachsen waren das die Personalvorsteher Teubner in Münden, Wickel in Northeim und der würdige Herr Debray in Göttingen. Die Personalvorsteher konnten wenige Gehilfen anstellen, hatten ein „Geschäftslokal“, d. h. Büro – es befand sich meistens in ihrer Wohnung – einzurichten und mit der Arbeit zu beginnen.

Aus Gründen der anzustrebenden kurzen Fertigstellungszeit wurden bei der Herstellung der Karten zwei Verfahren zugelassen:

- Herstellung durch Neumessung und Kartierung der Vermessungsergebnisse (41%),
- Herstellung durch Kopieren (Nadelstichkopie) geeigneter vorhandener Karten sowie Ausführung und Übernahme der erforderlichen Ergänzungsvermessungen in die Kopien (59%).

Den auszuführenden Neumessungen wurde ein trigonometrisch bestimmtes Netz (Triangulation) zugrunde gelegt. In der Provinz Hannover konnte dabei auf die von Carl Friedrich Gauß (geb. 1777 in Braunschweig, gest. 1855 in Göttingen) in den Jahren 1821 bis 1844 geleitete allgemeine Landestriangulation des Königreichs Hannover zurückgegriffen werden.

Nach dem Prinzip „vom Großen ins Kleine“ wurde die Gauß'sche Triangulation weiter verdichtet. Durch Einschaltung von Polygonzügen und daran anschließender Vermessungslinien ergab sich ein Gerüst, das die Erfassung aller Parzellen nach der Orthogonalmethode ermöglichte.

Die Eigentümer wurden aufgefordert, ihre Grundstücksgrenzen anzuzeigen. Die dauerhafte Kennzeichnung der Grenzen war zwar vorgesehen, sie ist jedoch aus mancherlei Gründen im allgemeinen nicht durchgeführt worden.

Die ermittelten Maße wurden in Feldbücher, in sogenannte Stückvermessungsrisse eingetragen. Die Ergebnisse der Stückvermessung wurden den Grundeigentümern durch öffentliche Verlesung zwecks Erhebung etwaiger Einwände mitgeteilt und die Richtigkeit durch ihre Unterschrift anerkannt.

Vorherrschend waren danach die Maßstäbe 1 : 1000 und 1 : 2000. In Städten und geschlossenen Dörfern war der Maßstab 1 : 500 zulässig und nur ausnahmsweise bei umfangreichen Waldungen 1 : 4000.

Bemerkenswert, ja fast kurios erscheint mir, dass die heute noch vorhandene Flureinteilung dadurch zustande kam, dass man eine natürlich (z. B. durch Wege, Gräben) begrenzte Teilfläche in dem gewählten Maßstab auf einen sogenannten „Großadlerbogen“ von 1 m Länge und 2/3 m Breite unterbringen musste. Dies waren die sogenannten Inselkarten – weil die Flur wie eine Insel auf dem Kartenbogen wirkte.

Beim zweiten Verfahren durften vorhandene Karten, die die Eigentums Grenzen richtig darstellten und die durch Nachtragung der zwischenzeitlich veränderten Eigentums Grenzen und Kulturarten vervollständigt werden konnten, d. h. die bei Gemeinheitsteilungen und Verkopplungen entstandenen Karten, ohne Veränderung des Maßstabes durch Nadelstichkopie verwendet werden. Es fehlte allerdings eine großräumige Triangulation.

Der Kraftakt dieser Grundsteueraufnahme war tatsächlich Ende 1875 – wie geplant – fertig geworden. Statt einer persönlichen Wertung möchte ich den Göttinger Katasteramtsleiter Herbert Datan zitieren; er sagte 1957: „Daß diese Männer mit 2–3 Mitarbeitern dutzende von Ortslagen und Feldmarken in wenigen Jahren aufgemessen und kartiert haben, ist m. E. eine unerhörte Leistung. Bei unseren zaghaften Versuchen, heute unter veränderten und leichteren Verhältnissen und in ganz kleinem Maßstabe Ähnliches zu wiederholen, können wir erst ermessen, welche Riesensarbeit diese kühnen Geometer in jenen Jahren vollbracht haben.“

Das Urkataster bestand aus folgenden Produkten: der Gemarkungskarte, dem Flurbuch, der Mutterrolle und dem

Artikelverzeichnis. Man sollte meinen, nun wäre die Aufgabe erledigt gewesen. Doch die eigentliche Arbeit der Grundsteuerveranlagung begann damit erst, denn die Katasterbücher und Katasterkarten sollten auch ständig auf dem Laufenden gehalten oder fortgeführt werden – wie man im Kataster zu sagen pflegt.

Dazu bildete man, wie eingangs erwähnt, von einem Tag auf den anderen die Katasterämter. Das waren in hiesigem Bereich die Ämter Northeim, Göttingen und Münden. Ich glaube kaum, dass die Betroffenen am 1. oder 2. Januar 1876 eine Ahnung davon hatten, was das für Folgen haben sollte, als sie sich ein Amtsschild an ihre Wohnung heften und fortan ein königlich preußisches Dienstsiegel verwenden durften. Preußen hatte damit auch – übrigens fast ein halbes Jahrhundert vor Gründung der Finanzämter – eine neue staatliche Sonderbehörde in der Ortsinstanz geschaffen, der bald die Staatsbauämter und Gewerbeaufsichtsämter folgten.

Das aus Anlass der Grundsteuerreform entstandene preußische Parzellarkataster war für die gesamte Staatsverwaltung von größtem Nutzen, insbesondere für den Grundstücksverkehr und den Realkredit. So hatte schon eine Resolution des Herrenhauses vom 28. April 1857 die Verbindung der Rechtsbücher mit dem Kataster verlangt, wie sie sich bereits seit 1834 in Westfalen bewährt hatte. Die Reform des Grundstücks- und Hypothekenswesens fand nach jahrelangen Beratungen ihren Abschluss 1872 in dem Eigentumserwerbsgesetz und der Grundbuchordnung. Beide hatten bei den Grundstücken auf die Grund- und Gebäudesteuerbücher Bezug zu nehmen. Damit war der erste Schritt vom Steuerkataster zum

Eigentumskataster

vollzogen.

Mit der Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (1900) und eines reichseinheitlichen Grundbuches wurde die Verbindung Kataster-Grundbuch weitergeführt.

Die entscheidende Bedeutung des Katasters als Eigentumskataster kam dann allerdings „von außen“. 1910 wurde durch ein Reichsgerichtsurteil bestätigt, dass die Grundstücksgrenzen am öffentlichen Glauben des Grundbuches nicht nur teilnehmen, wie oft zitiert wird, sondern – wie ich meine – den öffentlichen Glauben erst real verwirklichen, weil die Grenzen in die Örtlichkeit übertragen werden konnten. Das Kataster erhielt so nebenbei eine Frieden stiftende Funktion, weil sich viele Grenzstreitigkeiten wegen der genauen Erfassung und der Möglichkeit der Rückübertragung der Grenzen in die Örtlichkeit von selbst erledigten.

Die erste Dekade nach dem 1. Weltkrieg brachte für die Katasterämter neue Steueranforderungen (Ergänzungs- und Hauszinssteuer) sowie die Mithilfe bei der Einheitsbewertung, die dann an die Finanzämter überging. Die mit dem Bodenschätzungsgesetz von 1934 angeordnete Schätzung des Kulturbodens und Übernahme der Schätzungsergebnisse in das Kataster führte in Verbindung mit der Aufstellung eines reichseinheitlichen Liegenschaftskatasters (Reichskataster) zurück zur eigentlichen Aufgabe, der vollständigen und lückenlosen Registrierung von Grund und Boden.

Die steigende Bevölkerungszahl und der daraus resultierende erhöhte Bedarf an Wohnungen, Lebens- und Verkehrsraum verlangen nach einer Planung, die eine sinnvolle Nutzung des Grund und Bodens sichert. Grund und Boden ist nämlich eine Ressource, die nicht vermehrbar ist. Diese Erkenntnis führte verstärkt zu der Forderung, dass man mit diesem unvermehrbar Gut sorgsam umgehen muss. Ehe man planen kann und entsprechende Maßnahmen ergreifen will, muss eine Bestandsaufnahme erfolgen, die aufzeigt, wie der Boden genutzt wird, um daraus weitere Entscheidungen im Planungsbereich treffen zu können.

Die Behörden, die sich mit der Stadt- und Raumplanung beschäftigen, erkannten bald den Nutzen des Katasters mit seinen Karten und den beschreibenden Angaben. Durch Übertragung der eigenen Planungsabsichten in die Katasterkarten können diese deutlich dargestellt werden und stellen so den Bezug zu Grundstücksgrenzen und Gebäuden her. Das Eigentumskataster wurde zum

Mehrweckkataster.

Nach dem 2. Weltkrieg wurde dann gefordert, dass das Liegenschaftskataster

- als amtliches Verzeichnis der Grundstücke dienen soll und dazu in ständiger Übereinstimmung mit dem Grundbuch zu halten ist,
- die Grundlagen und hauptsächlichen Merkmale für die steuerliche Bewertung durch die Finanzämter enthalten soll,
- für die Statistik Angaben über die Nutzung, die Bodenschätzung und Besitzverteilung bereitzuhalten hat,
- für die Wirtschaft Unterlagen für den Grundstücksverkehr und für Beleihungszwecke bereitstellen können soll,

- für die Planung Karten in einheitlicher Größe mit Netzbegrenzung und einheitlichem Maßstab sowie die beschreibenden Grundstücksdaten des Liegenschaftskatasters für Strukturanalysen und prognostische Untersuchungen zu liefern hätte und letztlich auch
- für eine schnellere und bessere Fortführung der topografischen Kartenwerke herangezogen werden soll.

Um den Wünschen aller dieser „Benutzer“ gerecht zu werden, musste das Liegenschaftskataster – wie wir es heute bezeichnen – so eingerichtet werden, dass es möglichst vielseitig verwendbar und aktuell ist. Dazu wurde an die Nachweise des Liegenschaftskatasters im Einzelnen folgende Anforderungen gestellt:

- Vollständigkeit des Nachweises der Liegenschaften,
- Einheitlichkeit der Nachweise,
- Vermeidung von Mehrfachnachweisen,
- ständige Aktualität der Nachweise,
- ständige Auskunftsbereitschaft,
- rationeller technischer Bearbeitungsablauf (Datenfluss),
- leichte Fortführungsmöglichkeit,
- einfache und schnelle Vervielfältigungen,
- ausreichender, einheitlicher Kartenmaßstab,
- universelle Sortier- und Kombinierbarkeit,
- flexible Ausgaben.

Die Erfüllung dieser hohen „Ansprüche“ ist in den nächsten Jahren, wie wir alle wissen, vor allem durch die Entwicklung der elektronischen Datenverarbeitung beeinflusst worden. Und so ist es durch den Einsatz von Großrechnern

heute

„ein Leichtes“, die erforderlichen – riesigen – Datenmengen zu speichern und nach bestimmten Suchkriterien gezielt Informationen wieder auszugeben.

Das Liegenschaftsbuch steht seit Mitte der 70er Jahre auf Rechnern „zum Abruf“ bereit; ohne Schwierigkeiten oder Zeitverlust können jederzeit nutzerorientierte Auszüge abgegeben werden. Auch die grafische Komponente, die Liegenschaftskarte, möchte ich noch ansprechen. Durch vergrößerte Rechner und Speicherkapazitäten ist es auch hier inzwischen möglich, die ungeheuren Datenmengen, die bei der Herstellung von Liegenschaftskarten anfallen, zu verwalten und die Karten digital „auf Abruf“ vorzuhalten. Damit können die Karten in jedem gewünschten Maßstab und ohne die Blattschnittbegrenzung über automatische Zeichengeräte schnell und problemlos ausgegeben oder auch nur in digitaler Form zur Verfügung gestellt werden, so dass andere Nutzer sie für eigene Zwecke bearbeiten können.

Als Mehrzweckkataster hat das Liegenschaftskataster heute die Aufgabe, seine Daten für die mannigfaltigen Bedürfnisse von Recht, Verwaltung, Wirtschaft, Planung und Statistik bereitzuhalten, sowie die Sicherheit sowohl im freihändigen Grundstücksverkehr als auch in behördlichen Bodenordnungsverfahren zu gewährleisten. Im gesamten Feld der grundstücksbezogenen Tätigkeiten nimmt es eine zentrale Stellung als ein vielseitig auswertbares, flächenbezogenes Informationssystem und Basis einer Grundstücksdatenbank ein.

Wenn ich ein

Fazit

der letzten 125 Jahre ziehen darf, so fasse ich wie folgt zusammen:

- Das Kataster war zunächst als Hilfsmittel der Steuereinnahme konzipiert, war also zunächst nur Steuerkataster, bekam eine zusätzliche Bedeutung als Eigentumskataster und wird heute – wegen seiner vielseitigen Verwendbarkeit – als Mehrzweckkataster bezeichnet; es ist als wesentliches Element der Daseinsvorsorge aus dem öffentlichen Leben nicht mehr wegzudenken.
- Was mit Messkette und der 5-m-Holzlatte begann, wird heute durch elektronische Entfernungsmessung oder Satellitenpositionierung mittels GPS erledigt.
- Was mit der bunten Inselkarte – handgezeichnet auf dem Großadlerbogen – begann, führte über die transparente Folie und die Rahmenkarte zur ALK in digitaler Form.

- Was als Flurbuch, Mutterrolle und Artikelverzeichnis begann, wurde zum BEDV und ist heute durch das ALB – ebenfalls in digitaler Form – längst ersetzt.

Wie wird es weitergehen?

Ich denke, die Katasterämter sind seit 125 Jahren Vorreiter in der technischen Entwicklung der staatlichen Verwaltung und ich bin zuversichtlich, dass sich diese Vorwärtsbewegung kontinuierlich fortsetzt. Gestatten Sie mir dazu bitte noch einen letzten Satz, den ich vor allem auch unserem Herrn Innenminister in einer Zeit der Haushaltssperre und des Einstellungsstopps mit auf den Weg nach Hannover geben möchte:

Lassen Sie uns aus dem erwähnten „Königlich Hannoverschen Misserfolg“ bei der Einführung der Grundsteuer eine wichtige Lehre ziehen!

Sparen Sie nie an den Geometern!



Auditorium

Festvortrag des Niedersächsischen Innenministers Heiner Bartling

am 4. 5. 2001 in der Stadthalle Northeim

Lesefassung

Am 1. 1. 1876 wurden in der Provinz Hannover als erste eigenständige Ämter der Ortsinstanz die Katasterämter gegründet. Mit damals 38 Katasterämtern für ca. 80 % der heutigen Landesfläche Niedersachsens ist dies die Geburtsstunde der heutigen Vermessungs- und Katasterverwaltung. Historische Jubiläen – wie dieser 125-jährige Geburtstag – sind immer ein Anlass, sich mit der Vergangenheit zu beschäftigen und die Entwicklungen und Veränderungen zu betrachten. Wie wir in der Darstellung von Herrn Schmidt gehört haben, sind diese 125 Jahre geprägt gewesen von vielen fachlichen, organisatorischen und technischen Veränderungen. Ich möchte nunmehr stärker in die Zukunft schauen, denn so ein Jubiläum ist auch ein geeigneter Anlass, auf der Grundlage der eigenen Geschichte über den heutigen Tag hinauszublicken und sich mit den sich abzeichnenden zukünftigen Aufgaben auseinander zu setzen.

Dazu ist es aber zunächst notwendig, kurz den bisherigen Stand der Staats- und Verwaltungsmodernisierung in Niedersachsen zu skizzieren, die den Rahmen für die Entwicklung auch der Vermessungs- und Katasterverwaltung vorgibt.

Für mich heißt Politik:

Gestalten und Fortentwickeln des Gemeinwesens.

Dieser für mich entscheidende Aspekt kommt mir immer zu kurz, wenn es in den Medien heißt, der Staat spart, und als Begründung auf die Entwicklung der öffentlichen Haushalte verwiesen wird, als ob nur des Sparens wegen gespart würde!

Dieser Punkt ist mir auch deshalb so wichtig, weil wir im Landeskabinett kürzlich eine Haushaltssperre beschlossen haben und ich gerade im eigenen Haus eine schmerzhaft Einsparungsrunde für den Haushalt 2002 / 2003 hinter mich gebracht habe.



Minister am Redepult

Das aktive Moment, dass wir sparen wollen, damit wir konkrete Zukunftsziele überhaupt erreichen können, dies wird allzu gerne ausgeblendet. Wir müssen dort sparen, wo es möglich ist, um dort wieder handeln zu können, wo es nötig ist.

Ein weiterer Aspekt wird bei der Diskussion häufig ebenfalls ausgeblendet. Es ist nicht die Politik allein, die eine sozial gerechte und menschenwürdige Zukunft sicher stellen kann, sondern dazu sind alle gesellschaftlichen Gruppen und jede Bürgerin und jeder Bürger aufgerufen, entsprechend den Möglichkeiten und Fähigkeiten dabei mitzuwirken. Viel zu oft wird nur von der Verantwortung des Staates gesprochen. Es geht aber um mehr: es geht

um Verantwortung im Staat und Verantwortung für den Staat bei der Gestaltung der Gesellschaft.

Staatsmodernisierung bedeutet, die Gewichtung von Gewährleistungs-, Finanzierungs- und Vollzugsverantwortung neu zu bestimmen.

Die Schnittstellen zwischen den drei Bereichen verschieben sich. Politische Entscheidungen bestimmen sie immer wieder neu. Es geht eben nicht um eine starre Alternative zwischen staatlichem und privatem Sektor, und nicht um einen willkürlichen Rückzug des Staates.

Zu den Bereichen, für die die Landesregierung in allen drei Kategorien die Verantwortung trägt, gehören mit Sicherheit die Polizei, die Rechtsprechung, die Steuerverwaltung und die Bildung. In vielen anderen Bereichen gilt es, mit einer am Wettbewerbsprinzip orientierten Aufgabenkritik herauszufinden, welches die effizienten, effektiven und gerechtesten Lösungen sind.

Die Vermessungs- und Katasterverwaltung hat sich dieser Aufgabenkritik – als eine der ersten Landesverwaltungen – bereits gestellt. Die

Lösungsansätze sind in den Entwurf für ein neues Vermessungs- und Katastergesetz eingeflossen, welches sich zurzeit in der Ressortabstimmung befindet. Ich hoffe, diesen Gesetzentwurf im Herbst dieses Jahres in den Landtag einbringen zu können.

Nicht alle Teile der Verwaltung sind in ihren Reformbemühungen schon so weit fortgeschritten wie die Vermessungs- und Katasterverwaltung. Dennoch ist aber schon viel passiert, denn in allen Ländern wird seit bald 10 Jahren intensiv die jeweilige Landesverwaltung in ihren zu Beginn dieses Prozesses vorgefundenen Strukturen und Arbeitsformen verändert und damit reformiert. Das wird manchmal von der Öffentlichkeit nach meinem Eindruck nicht hinreichend gewürdigt. Es ist ein ständiger Prozess. Er ist nicht schleichend, er kommt sicher auch nicht in Sieben-Meilen-Schritten voran, aber er findet statt und er wird getragen von engagierten und motivierten Beschäftigten in den öffentlichen Verwaltungen. Politik ist ungeduldig und muss es auch sein. Ergebnisse von Veränderungen müssen nicht nur schnell vorzeigbar, sondern auch greifbar und damit vermittelbar sein. Mit diesen offenkundigen Veränderungen will ich beginnen.

In Niedersachsen wird mit der Reduzierung von überflüssigen Verwaltungsvorschriften Ernst gemacht. Das Kabinett hat eine Halbierung des Bestandes gefordert. Im Innenbereich haben wir 62% erzielt. Andere Ressorts haben ähnliche Ergebnisse vorzuweisen. Die Gesamtbilanz durch die Staatskanzlei wird in Kürze vorliegen.

Die Aufbaustrukturen in der Landesverwaltung sind gestrafft worden. Niedersachsen hat etwa 180 Behörden aufgelöst. Auch hier gilt es, einen naheliegenden Einwand richtig einzuordnen. Wer mir sagt, die Aufgaben dieser Behörden seien doch sicher nicht weggefallen, dem muss ich das in wesentlichen Teilen zugestehen.

Niedersachsen hat mit einem erfolgreichen, aber auch schmerzhaften Einsparprogramm seit 1994 insgesamt rd. 12.000 von ursprünglich 183.000 Stellen als entbehrlich eingestuft.

Einschließlich des laufenden Haushaltsplanes sind rund 8.400 bereits kassenwirksam realisiert. Jährlich also 1.000 Stellen. In diesem Rhythmus werden auch die weiteren Stellen eingespart. Im Wesentlichen wurde das ohne Beiträge der großen Personalkörper Lehrer, Polizei und Hochschulen erreicht.

Für die weitere Entwicklung der Reformen sehe ich für Niedersachsen vier grundlegende Ansätze, die sich teilweise überschneiden und gegenseitig bedingen.

Diese vier Ansätze sind folgende:

- Entwicklung und Nutzung der in den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern liegenden Potentiale durch eine systematische Personalentwicklung,
- gezieltes Hinarbeiten auf mehr Wirtschaftlichkeit auf der Basis der neuen Steuerungsinstrumente,
- Erprobung und Einführung des Instruments „regionales Management“ als eine verbesserte Arbeitsform zwischen den Ministerien und den nachgeordneten Behörden,
- schließlich: Maßgeschneiderte Entwicklung und Umsetzung der Ideen des E-Government mit dem Ziel einer größeren Bürgerorientierung und strafferer Arbeitsprozesse.

Die Vermessungs- und Katasterverwaltung ist eine aktive Teilnehmerin an diesem Veränderungsprozess. Insbesondere im Bereich der neuen Steuerungsinstrumente hat sie mit der Kostenleistungsrechnung und der Haushaltsbudgetierung wichtige Bausteine pilothaft entwickelt und eingesetzt. Hervorheben will ich auch die kürzlich durchgeführte Kunden- und Mitarbeiterbefragung.

Ich möchte nun auf die Entwicklung der Aufgaben der Vermessungs- und Katasterverwaltung eingehen. Wichtig ist mir dabei besonders

die Bedeutung des Katasters für steuerliche Zwecke, für die Eigentumssicherung und als infrastrukturelles Basisinformationssystem.

Anlass der Gründung der Katasterämter war die Absicht, Steuern für die Grundstücke und Gebäude nach gerechten Maßstäben zu erheben. Heute hat die Grundsteuer sicherlich nicht mehr die Bedeutung wie vor 125 Jahren. Aber auch heute ist das Liegenschaftskataster mit seinen Größenangaben, Bezeichnungen und Nutzungsangaben und im landwirtschaftlichen Bereich durch den Nachweis der Bodenschätzungsergebnisse die Grundlage der Besteuerung. Der damalige Ansatz hat bei der zurzeit anstehenden Grundsteuerreform eine ganz aktuelle Bedeutung. Es ist beabsichtigt, die Bodenrichtwerte, die als Teil eines Wertermittlungsinformationssystems bei den Katasterämtern vorliegen, als künftige Grundlage der Besteuerung zu verwenden. Gerade die Verbindung von Daten der Flurstücke und Gebäude im Kataster mit den Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermöglicht eine gerechte und effiziente Festsetzung der bodenbezogenen Steuern.

Ein Meilenstein in der Geschichte des amtlichen Vermessungswesens war das Datum 1.1.1900, an dem das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) und die Grundbuchordnung in Kraft traten. Seitdem gewährleisten mit unterschiedlichen Schwerpunkten das Liegenschaftskataster und das Grundbuch zusammen die staatliche Eigentumsgarantie.

Einen erheblichen Beitrag zur Eigentumssicherung des Grund und Bodens leistet das Liegenschaftskataster als „amtliches Verzeichnis“ im Sinne der Grundbuchordnung. Diese Bedeutung besteht unverändert fort. Das verliert man bei einem funktionierenden Kataster leicht aus den Augen, aber besonders

mit der Wiedervereinigung ist den Entscheidungsträgern in Politik, Verwaltung und Wirtschaft erneut deutlich geworden, dass ein flächendeckender, aktueller Nachweis aller Liegenschaften unverzichtbare Voraussetzung für jede Art von Investitionsentscheidung ist.

Unverzichtbar ist auch die Übereinstimmung des Katasters mit dem Grundbuch, die zurzeit noch überwiegend mit analoger Datenübermittlung realisiert wird. Mit dem Beschluss der Landesregierung zur Einführung des automatisierten Grundbuchverfahrens SOLUM erfolgt ein wichtiger Entwicklungsschritt. Damit wird mittelfristig eine Verbesserung der Verbindung zwischen Grundbuch und Kataster erreicht – und es werden darüber hinaus umfangreiche Doppelarbeiten in Justiz- und Katasterverwaltung vermieden.

Heute gehen die Anforderungen an das amtliche Vermessungswesen deutlich weiter. Es sollen Geobasisdaten flächendeckend, aktuell, jederzeit verfügbar, vielseitig verwendbar, mit größtmöglicher Rechtssicherheit und im Standard der modernsten Informations- und Kommunikationstechnologie in digitaler Form bereitgestellt werden.

Die herausragende Bedeutung von Geobasisdaten besteht darin, dass diese Daten bei rund 80% aller Verwaltungsentscheidungen eine Grundlage oder mindestens eine Entscheidungshilfe darstellen. Sie werden mit einem erheblichen Einsatz öffentlicher Mittel gewonnen und stellen einen wichtigen Teil der öffentlichen Infrastruktur dar.

Geoinformationen sind infrastrukturelle Voraussetzung für die Verbesserung der Lebensbedingungen, da sich Anwendungsmöglichkeiten in nahezu allen Bereichen von Wirtschaft, Verwaltung und Wissenschaft ergeben.

Ein bekanntes Anwendungsfeld liegt bei den Energieversorgungsunternehmen, die in zunehmendem Maße ihre Leitungsnetze auf der Grundlage der Geobasisdaten in digitaler Form führen und einen ständig aktuellen Nachweis der Flurstücke und Gebäude benötigen.

Alle Bereiche der Landes- und Kommunalplanung setzen ebenfalls die Geobasisdaten in allen Stadien der Planung und der Realisierung ein. Insbesondere für Analysen über Nutzungskonflikte und zur Herstellung der Transparenz der Entscheidungsprozesse sind Geobasisdaten und integriert geführte Fachdaten unverzichtbar.

Bereits diese wenigen ausgewählten Beispiele zeigen die Bedeutung von Geodaten und machen deutlich, dass für die Zukunft noch ein beachtliches Entwicklungspotential besteht.

Die Vermessungs- und Katasterverwaltung hat diese Anforderungen der Informationsgesellschaft frühzeitig aufgegriffen. Schon in den 70er Jahren stand für den beschreibenden Teil des Liegenschaftskatasters ein Informationssystem bereit. Der Kabinettsbeschluss „Digitale Karte“ aus dem Jahre 1990 bildete den Startschuss für die Umgestaltung der Karten. So liegen heute fast alle Geobasisdaten der Liegenschaften und der Topografie in einer Grundausbaustufe flächendeckend für Niedersachsen in digitaler Form vor. Die Liegenschaftskarte wird bis 2004 ebenfalls flächendeckend umgestellt sein. Diese Leistungen der letzten Jahre sind unter schwierigen Rahmenbedingungen erbracht worden – ich möchte hier den Personalabbau nennen – und verdienen deshalb besondere Beachtung.

Die Bedeutung dieser Geobasisinformationen für die gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung ist mir vor einigen Monaten bei einem Besuch in China besonders deutlich geworden. Die chinesische Vermessungsverwaltung, die mit unserer Verwaltung kooperiert, bemüht sich intensiv, die entsprechende Datenbasis zu schaffen, um die verschie-

densten Wirtschaftsprojekte – bis hin zum Bau des Transrapid – voranzutreiben.

Wir befinden uns in diesem Aufgabengebiet in Niedersachsen auf einem guten Weg

und haben einen guten Stand erreicht. Aber wir müssen dieses Aufgabengebiet in vielfältiger Weise weiterentwickeln.

- Die Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters und der Landesvermessung bilden eine einheitliche Infrastruktur. Die Harmonisierung und Abstimmung dieser Daten ist künftig voranzutreiben, um eine umfassende Nutzung der amtlichen Geobasisdaten zu gewährleisten.
- Es bestehen noch Defizite bei der Kenntnis und dem Informationsstand der Datennutzer hinsichtlich Umfang, Qualität, Aktualität und Verfügbarkeit von Geodaten. Die Verwaltung muss verstärkt Öffentlichkeitsarbeit betreiben und Marktforschungen darüber erstellen, welche Anforderungen von Nutzerseite gestellt werden. Die Geobasisdaten sind entsprechend den Nutzerforderungen weiter zu entwickeln.
- Mit der Neufassung des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes sollen die Daten einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die bisherigen Voraussetzungen der Benutzung, das „berechtigte Interesse“ und die „sachgerechte Verwendung“, werden zugunsten des „Öffentlichkeitsprinzips“ modifiziert. Das Liegenschaftskataster wird künftig vom Vorrang des Öffentlichkeitsgrundsatzes ausgehen, soweit nicht berechtigte Belange des Datenschutzes entgegenstehen. Von der Wirtschaft und der Verwaltung wird zunehmend eine flexible digitale Benutzung der Daten des amtlichen Vermessungswesens verlangt.

Doch genug zu den fachlichen Entwicklungen der Aufgaben der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Lassen Sie mich noch einmal zu den allgemeinen Veränderungen in der Verwaltung zurückkommen.

Ich habe vor ein paar Tagen die Preisträger eines erstmalig durchgeführten Wettbewerbs „Innovative Behörde“ ausgezeichnet. Wir hatten zur Auflockerung und kritischen Spiegelung der eigenen Position als „Volkes Stimme“ einen in Niedersachsen recht bekannten Kabarettisten, den Treckerfahrer Günther, eingeladen.

Dem Treckerfahrer war Folgendes wichtig bei der Frage, was denn eigentlich eine erfolgreich arbeitende Behörde ausmachen könnte:

„Kein Antrag ist länger
als eine DIN A4-Seite!

☆

Was der alte Zebaoth mit den zehn Geboten geschafft hat, sollte das Ordnungsamt auch auf die Reihe kriegen.

☆

Kein Antrag dauert länger als eine Woche;
verstreicht die Frist unbearbeitet, gilt er automatisch als bewilligt!

☆

- Da das amtliche Vermessungswesen bekanntlich in die Gesetzgebungskompetenz der Länder fällt, weist es länderspezifische Unterschiede auf. Mit der zunehmenden Globalisierung der Märkte bringen die Datennutzer immer weniger Verständnis für die föderale Datenlandschaft auf, zumal diese häufig zu Problemen in der Anwendung führt. Darüber hinaus bestehen in den Bundesländern häufig unterschiedliche Nutzungsbedingungen und Kostenordnungen. Es muss deshalb unser Bemühen sein, zu einem einheitlichen Standard mindestens auf nationaler Ebene zu kommen. Hier müssen wir auch Kompromisse eingehen.
- Es ist Ausdruck des Stellenwertes der Geobasisdaten, dass diese nicht nur bundesweit, sondern zunehmend auch europaweit in Geoinformationssystemen zur Anwendung gelangen. Demzufolge sind internationale Normen, Standards und technische Regeln auch für das Vermessungswesen in Deutschland bei der weiteren Entwicklung zu beachten.
- Die Datenbereitstellung ist im Sinne des E-Government zu entwickeln. Die Pilotprojekte der Vermessungs- und Katasterverwaltung zur Internetpräsentation der Verwaltung und zum Datenangebot im Internet sind landesweit einzuführen. Das gesamte Aufgaben- und Angebotsspektrum des amtlichen Vermessungswesens soll abgedeckt werden.

Es kann ja wohl nicht sein, dass ich innerhalb von zwei Tagen aus einer kalifornischen Internet-Bude ein Pornopaket kriege, aber ein halbes Jahr oder länger warten muss, bis ich meine Hofeinfahrt drei Meter nach rechts verlegen darf.

☆

Konkurrenz muss her!
Von jeder Sorte Behörde müssen
mindestens zwei Stück da sein.

☆

Ich will den virtuellen Landkreis, dann melde ich meinen Trecker da an, wo der Service am Besten ist und nicht da, wo zufällig meine Immobilie in Gefangenschaft gehalten wird.

☆

Und jetzt kommt der wichtigste und letzte Punkt:

Ich fordere, dass im Grundgesetz antragsfreie Gebiete des Lebens unter Naturschutz gestellt werden.

☆

Speziell der Deutsche hat ja einen Todestrieb, alles zu regeln was bloß zu regeln ist, damit bloß keine spontane Lebensfreude aufkommt.“

Kann man treffender ausdrücken, was den Bürgerinnen und Bürgern wichtig ist?

Ich wünsche der Vermessungs- und Katasterverwaltung, dass sie in diesem Sinne weiter erfolgreich wirkt, und hoffe auf einen harmonischen Jubiläumstag!

Satellitenmesstechnik in der Praxis

der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück

Von Helmut Wissel

„Liegenschaftsvermessungen sind an das Lagefestpunktfeld anzuschließen und in einem einheitlichen Koordinatensystem darzustellen“. So steht es sinngemäß im Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz. Damit sind klare Vorgaben für die Vermessungstätigkeit bei den Katasterämtern gegeben: Pflege, Erhaltung und stetige Verdichtung der Netze der Aufnahmepunkte (AP) waren unabdingbare Voraussetzung für jegliches hoheitliches Vermessungshandeln.

Wie illusionär erschien dem Katasterfachmann daher zunächst die Vision vom „Festpunktfeld ohne Festpunkte“. Mit dem Vollausbau des GPS-Raumsegmentes, der Ausstattung der Katasterämter mit Satellitenempfangsanlagen und dem weitreichenden Aufbau des Satellitenpositionierungsdienstes SAPOS® ist diese Vision fast schon Realität geworden.

Mit der unterirdischen Festlegung „Wallenhorst“ steht im Raum Osnabrück ein Höhenpunkt zur Verfügung, der aufgrund seiner geologischen Stabilität als unveränderter Bezugspunkt für die Nordseeküstennivellements des 20. Jahrhunderts und für das deutsche Haupthöhenetz (DHHN) angehalten wird. Sicherlich ein Grund mit dafür, dass die GPS-Referenzstation Osnabrück in das dreidimensionale geodätische Referenzsystem (GREF) der Bundesrepublik Deutschland einbezogen wurde.

Während in der Lage mittlerweile Genauigkeiten im Millimeterbereich erzielt werden, finden auch bei der Höhenbestimmung verstärkte Anstrengungen statt, die um die bis zu 4-fach schlechtere Genauigkeit in der Höhenkompo-

nente zu verbessern. Mit dem BMBF-Forschungsprojekt „Entwicklung einer Methode zur universellen Höhenüberwachung von Küstenpegeln“ (NN-SAT) und dem darin vorgesehenen Einsatz von Mikrowellenradiometern werden derzeit Untersuchungen zu einer signifikanten Genauigkeitssteigerung in der Höhenbestimmung durchgeführt.

Echtzeit-Satellitenvermessungen des Katasteramtes Osnabrück

Bereits seit Mitte der 80er Jahre hat das Dezernat Grundlagenvermessung des damaligen Niedersächsischen Landesverwaltungsamtes, Abteilung Landesvermessung, bei der Koordinierung der Trigonometrischen Punkte in den Netzen 3. und 4. Ordnung Satellitenmessverfahren eingesetzt. Hohe Wirtschaftlichkeit und zügige Koordinierung im Zentimeterbereich haben zur Ablösung der bis dahin praktizierten Methode von terrestrischen TP-Zug-Netzen mit elektronischen Tachymetern geführt. Die wesentlichen Vorzüge des Satellitenmessverfahrens – wie Beobachtung auch unter widrigen Witterungsverhältnissen, keine gegenseitigen Sichten erforderlich – haben auch den Katasterfachmann neugierig gemacht. Die Bestimmung von Aufnahmepunkten, die Koordinierung von Passpunkten für Digitalisierungsarbeiten zur Herstellung der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK), die Vermessung von Baugebieten, die Durchführung von Straßenschluss- und Gewässervermessungen und der Einsatz bei Vermessungen in Flurbereinigungsgebieten bieten sich als potentielle Einsatzgebiete für die Satellitenmesstechnik an.

Das Zeitalter der Satellitenvermessung für Zwecke des Liegenschaftskatasters begann im Katasteramt Osnabrück im Frühjahr 1997. Zu dieser Zeit wurden Hard- und Software für Echtzeitvermessungen („Real-Time-Kinematik“) der Firma Trimble bereitgestellt, so dass

damit die Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Einsatz „rund um die Uhr“ auch beim Katasteramt Osnabrück geschaffen waren.

Die folgenden Ausführungen veranschaulichen recht eindrucksvoll die hohe Genauigkeit dieses innovativen Messverfahrens. Auch bei dieser Messmethode wird in hohem Maße das Prinzip der Nachbarschaft eingehalten; ein Prinzip, das über viele Jahrzehnte die Messtätigkeit in der Katastervermessung geprägt hat und m. E. auch weiterhin prägen wird.

Die Untersuchungen basieren auf der Grundlage von insgesamt 90 lokalen Netzen im Amtsbezirk des Katasteramtes Osnabrück mit durchschnittlich 14 Punkten, in denen etwa 1300 Punkte neu koordiniert worden sind. Die Bestimmung der lokalen Transformationsparameter (Kalibrierung) erfolgte über 4 bis 5 im Lagestatus 100 koordinierte Lagefestpunkte. Lediglich in 40 Netzen sind radiale Abweichungen von über 16 mm aufgetreten, wobei 80 Prozent der Abweichungen noch unter 23 mm liegen. Die Abweichungen sind aus Doppelmessungen berechnet worden, wobei die Beobachtungen an unterschiedlichen Tagen und zu verschiedenen Uhrzeiten durchgeführt wurden. Dass es sich hierbei nicht nur um innere Genauigkeiten handelt, mögen die folgenden Analysen belegen.

Eine Untersuchung der Restklaffungen bei den im Lagestatus 100 bekannten Lagefestpunkten bei 35 Kalibrierungsvermessungen hat ergeben, dass 80 Prozent der etwa 300 Restklaffungen radiale Abweichungen von unter 10 mm aufweisen; dies entspricht einer Abweichung in der Einzelordinate von unter 7 mm. Die maximale radiale Abweichung beträgt 20 mm. Diese Zahlen belegen recht eindrucksvoll, welches Genauigkeitspotential im RTK-Satellitenmessverfahren steckt.

Praktische Erfahrungen haben gezeigt, dass die neu zu koordinierenden Punkte aufgrund der örtlichen Verteilung der Passpunkte und der Topografie nicht immer innerhalb der Netzmasche liegen können. Die nachfolgende Untersuchung soll exemplarisch am Netz „Fürstenau“, eine im nördlichen Landkreis Osnabrück gelegene Stadt, zeigen, mit welchen Abweichungen bei welchen Abständen zur nächstgelegenen Verbindungslinie zweier Passpunkte gerechnet werden muss.

Als „Soll“ wird die Auswertung mit 5 Kalibrierungspunkten zu Grunde gelegt. 6 gleichmäßig über das Gebiet verteilte „Neupunkte“ werden nun insgesamt fünfmal mit unterschiedlicher Anzahl von Transformationspunkten (2 Ansätze mit je 4 Passpunkten, 3 Ansätze mit je 3 Passpunkten) nacheinander neu berechnet. Die auftretenden radialen Abweichungen zum Sollansatz sind in Abhängigkeit vom Abstand zur nächstgelegenen Verbindung zweier Passpunkte des jeweiligen Transformationsansatzes in der Abbildung 1 aufgetragen.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass eine „Extrapolation“ von bis zu 1 km Abstand zur nächstgelegenen Netzseite lediglich Veränderungen von bis zu 12 mm in der radialen Komponente ver-

ursachen. Auch wenn dies sicherlich nur ein Einzelergebnis ist, so kann doch festgestellt werden, dass eine Extrapolation von bis zu 1 km als unbedenklich im Rahmen der Genauigkeitsvorgaben bei Vermessungen im Aufnahmepunktfeld ($dR_{max} = 20$ mm) und im Liegenschaftskataster ($dR_{max} = 40$ mm) angesehen werden kann. In der Praxis bedeutet dies, dass man problemlos den Transformationsansatz des vorhandenen Nachbarnetzes verwenden kann und sich daher aufwendige Kalibrierungsvermessungen für ein neues Netz erspart.

SAPOS®-Vermessungen

In Niedersachsen ist der flächendeckende Ausbau des Satellitenpositionierungsdienstes SAPOS® mit 41 Referenzstationen nahezu erreicht. Die Vernetzung der Stationen zur Berechnung von entfernungsunabhängigen Flächenkorrekturparametern und zur Systemüberwachung (Monitoring) soll noch im Jahre 2001 realisiert werden.

Bereits im Jahre 1994 wurde die Referenzstation Osnabrück auf dem ehemaligen Katasteramtsgebäude in der Wachsbleiche in Betrieb genommen. Nach dem Umzug in die heutigen Dienstgebäude im Landesdienstleistungs-

zentrum Hauswörmannsweg, dem Gelände der ehemaligen General-Martini-Kaserne, wurden Hard- und Software fortlaufend modernisiert und ein Funk-sender im 2-m-Band zur Abstrahlung von Echtzeit-Korrekturdaten installiert.

Auch ein erster, allerdings nicht geodätischer Anwender nutzt bereits die abgestrahlten Korrekturdaten. Die Amazonas-Werke in Gaste bei Osnabrück, ein Landmaschinenhersteller, steuern damit ihre landwirtschaftlichen Dünge- und Spritzmaschinen. Auf der Grundlage eines digitalen Bodenprofils und der mit einem Sensor „on-line“ abgetasteten Wild- und Unkräuter lässt sich der Dünge- und Spritzmitteleinsatz teilflächenspezifisch und kontrolliert steuern. Diese Technik ist ökologisch sinnvoll und besonders schonend für das Budget des Landwirtes.

Einen wirtschaftlichen Einsatz von SAPOS® für Liegenschaftsvermessungen halte ich derzeit für noch nicht gegeben; allenfalls für die Bestimmung von Standpunkten für eine anschließende tachymetrische Aufnahme (GPS-Tachymetrie). Sowohl hinsichtlich Genauigkeit als auch Schnelligkeit ist das RTK-Verfahren dem SAPOS®-RTK derzeit noch überlegen.

Erste Erfahrungen aus der Praxis sind auf der Fortbildungsveranstaltung der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung „Raumbezugssysteme der Zukunft“ im Februar 2000 vorgestellt worden. Zur Anwendung kam der SAPOS®-Dienst „HEPS“ (Hochpräziser Echtzeit-Positionierungs-Service) mit Korrekturdaten nur einer Referenzstation. Diese Daten wurden entweder über 2-m-Band empfangen oder über Mobiltelefon (GSM) abgerufen.

Testmessungen des Landesbetriebs Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen im Testgebiet „Alfeld“ im südlichen Niedersachsen haben ergeben, dass Vermessungen im Bereich bis 10 km die Genauigkeitsvorgaben im Liegenschaftskataster von 20 mm erreichen können. Die durch-

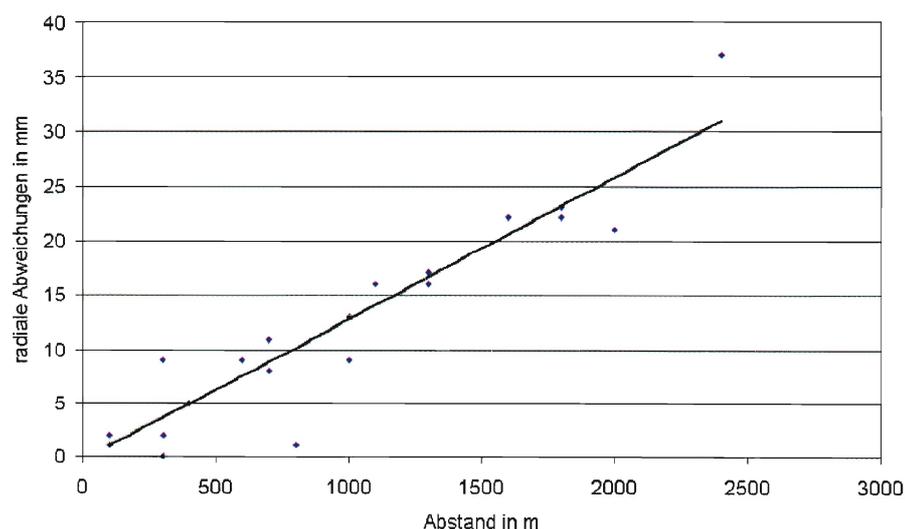


Abbildung 1

schnittlichen Initialisierungszeiten betragen 1–2 Minuten. Eine fehlerfreie Versorgung mit Korrekturdaten ist eher über den 2-m-Funk zu erreichen, während die Übertragung der Korrekturwerte im Format RTCM-AdV über GSM-Handys aufgrund unzureichender Netzabdeckung zum Teil mit hohen Fehleraten behaftet ist und zu erheblichen Problemen bei der Initialisierung führen kann.

Testmessungen über 10 km haben aufgrund der stark entfernungsabhängig wirkenden ionosphärischen Fehlereinflüsse und insbesondere bei ungünstiger Satellitenkonstellation (PDOP>2,3) zu Genauigkeiten geführt, die allenfalls für die Bestimmung von Passpunkten bei der Kartenerneuerung geeignet sind (50 mm).

Bei Testmessungen des Katasteramtes Oldenburg hat sich eine starke Abhängigkeit von der Stabilität des Funkkontaktes gezeigt. Bei größeren Reichweiten besteht eine erhöhte Gefahr des Auftretens von Funklöchern, u. a. hervorgerufen durch dichte Bebauung, starken Bewuchs, welliges Gelände (Topografie), aber auch durch witterungsbedingte Einflüsse, so dass Initialisierungszeiten von durchaus bis zu 5 Minuten auftreten können. Die Einflüsse ungünstiger Satellitenkonstellationen, Abschattungen und Mehrwegeausbreitungen können nur durch den Einsatz der Programmkomponente QuickPlan minimiert werden, mit der die optimalen Messzeitpunkte festgelegt werden können. Bei Vermessungen im Aufnahmepunktfeld, aber auch bei der Ausführung von Liegenschaftsvermessungen sollte eine ausreichende Anzahl von Kontrollpunkten beobachtet werden, deren Koordinaten im LS 100 vorliegen. Entstammen diese Punkte allerdings aus unterschiedlichen AP-Netzen oder Maschen, die terrestrisch vermessen und getrennt ausgeglichen sind, kann die Verwendung eines einheitlichen Transformationsansatzes zu Störungen in der Nachbarschaftsgenauigkeit führen.

Permanente GPS-Beobachtungen in Deutschland (GREF)

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) betreibt seit 1995 die Einrichtung und Auswertung eines nationalen Netzes von GPS-Permanentstationen (s. Abbildung 2). Das Netz dient der Realisierung und Laufhaltung eines dreidimensionalen geodätischen Referenzsystems höchster Genauigkeit in der Bundesrepublik Deutschland unter der Bezeichnung GREF. Das GREF stellt eine Verdichtung des europäischen GPS-Referenznetzes EUREF-permanent (EPN) dar und ist in das globale Referenzsystem ITRF eingebunden.

Im Juli 1997 wurde auch die Referenzstation Osnabrück in das aus 20 Stationen bestehende GREF aufgenommen. Mit der Referenzstationssoftware werden stündliche Dateien im RINEX-Format mit einer Aufzeichnungsrate von einer Sekunde erzeugt. Diese Dateien werden anschließend auf 30-Sekunden-Intervalle ausgedünnt und zu täglichen Dateien zusammengestellt. Diese werden vom Datenzentrum der Fundamentalstation Wettzell des BKG abgerufen. In der Zentrale in Frankfurt werden die GREF-Stationen ausgewertet und dreidimensionale Koordinaten mit einer Genauigkeit von wenigen Millimetern berechnet. Somit stehen Stationskoordinaten für eine kontinuierliche Überwachung der GREF-Stationen zur Verfügung.



Abbildung 2

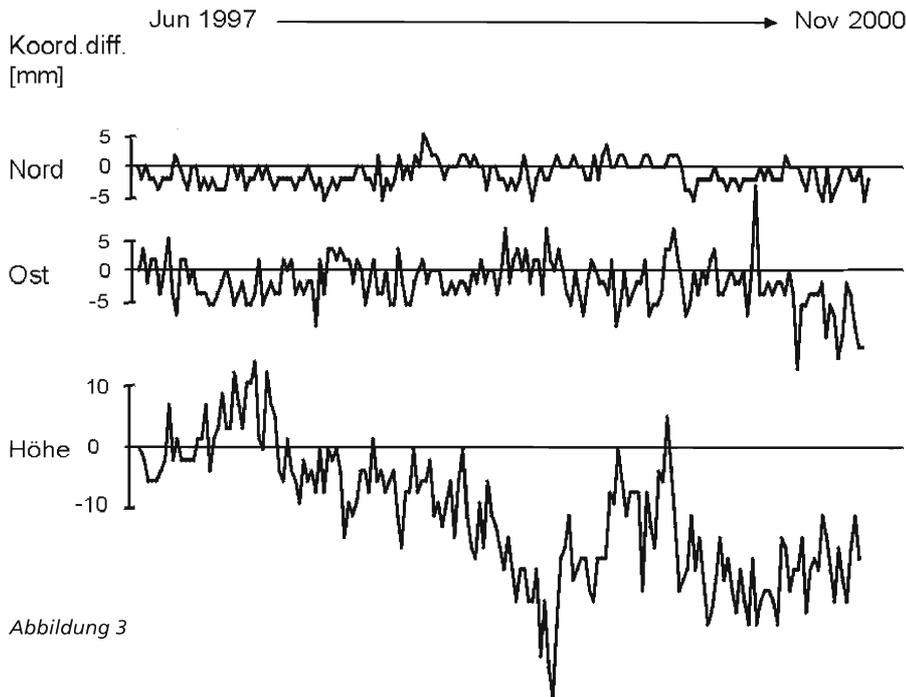


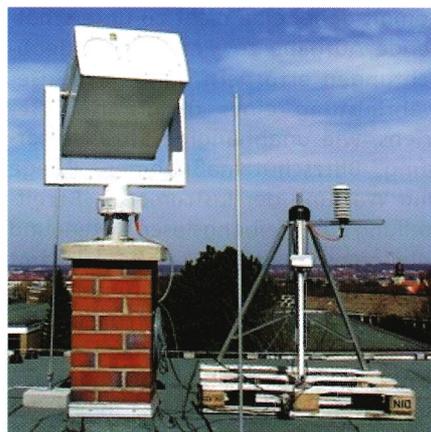
Abbildung 3

In der Abbildung 3 sind Zeitreihen der GREF-Station Osnabrück für tägliche Koordinatenänderungen bezogen auf die Epoche 1. 1. 1997 im ITRF97 (International Terrestrial Reference Frame) dargestellt. Sie zeigt für die Horizontal-komponenten (Länge und Breite) Schwankungen bis zu 5 mm, wobei sich die Längskomponente deutlich unruhiger verhält. Die Höhenkomponente weist mit 10 mm höhere Schwankungen auf. Sie zeigt gegenüber den Lagekomponenten deutlich langwellige Strukturen mit Amplituden bis etwa 15 mm, deren Ursachen derzeit noch nicht zweifelsfrei geklärt werden konnten. Dieses könnte auch Gegenstand der Untersuchung des nachfolgend beschriebenen Forschungsvorhabens NN-SAT sein.

Mikrowellenradiometermessungen

Die Bestimmung der Höhe und ihrer Veränderungen von ausgewählten Punkten hat einen hohen Stellenwert für viele Maßnahmen im Küsteningenieurwesen. Das Kuratorium im Küsteningenieurwesen (KFKI) fördert zurzeit das Forschungsprojekt NN-SAT, dessen Ziel die „Entwicklung einer Methode zur univer-

sellen Höhenüberwachung von Küstenpegeln“ ist. Das Forschungsvorhaben wird vom Geodätischen Institut der TU Dresden und von der Bundesanstalt für Gewässerkunde (BfG) in Koblenz in enger Zusammenarbeit mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV), dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN) in Hannover, dem Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) in Frankfurt und der Eidgenössischen TH Zürich durchgeführt. Das Katasteramt Osnabrück ist aufgrund seiner Nähe zum



Radiometer

Höhenfestpunkt Wallenhorst als Referenzstation in dieses Forschungsvorhaben eingebunden und mit einer stationären Satellitenempfangsanlage und einem Mikrowellenradiometer mit Meteorstation VAISALA ausgestattet. Ein weiteres Mikrowellenradiometer ist auf der Nordseeinsel Norderney installiert.

Bis zur Einführung eines Pegelüberwachungssystems sollen noch Untersuchungen zu folgenden Problempunkten im Rahmen dieses Forschungsprojektes durchgeführt werden:

1. Direkte Anbindung der Pegelstationen über GPS-Permanentstationen an entfernte, geologisch stabile Stationen lokaler Art (SAPOS®-Punkte), regionaler Art (Stabilpunkt Wallenhorst bei Osnabrück) und globaler Art (Fundamentalstation Wettzell) oder in einen europäischen Verbund (EUREF).
2. Lösung der Mehrdeutigkeitsproblematik bei Messungen über weite Entfernungen durch Einbeziehung von SAPOS®-Stationen (Stationsabstand 50 km) und weiteren Stationen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (Stationsabstand 20 km) und Verbesserung der Auswertesoftware.
3. Verbesserung der Erfassung der troposphärischen Refraktion durch Installation permanent messender Mikrowellenradiometer und Einführung der Messwerte in die Auswertesoftware.

Permanentstationen liefern kontinuierliche Messwerte und ermöglichen somit eine bessere funktionale Modellierung der für die präzise Höhenbestimmung besonders wichtigen troposphärischen Refraktion. Die an ausgewählten geodätischen Fundamentalstationen vorhandenen Mikrowellenradiometer gestatten mit ihren zusätzlichen Messwerten eine messtechnische Erfassung der troposphärischen Refraktion.

Die Laufzeiten der Signale vom Satelliten zum Empfänger unterliegen nämlich aufgrund von meteorologischen Veränderungen in der Erdatmosphäre ständigen Schwankungen. Diese Laufzeitverzögerungen hängen vor allem vom Wasserdampfgehalt, dem Feuchtanteil der Troposphäre, ab. Während der Wasserdampfdruck in den frühen Morgenstunden noch relativ gering ist, erreicht er in den frühen Nachmittagsstunden, wenn die Verdunstung in der Luft ihren Höhepunkt erreicht, seinen Maximalwert. Neben den täglichen Veränderungen treten auch noch jahreszeitliche Schwankungen auf.

Während sich die Einflussgrößen Temperatur und Luftdruck mit hinreichender Genauigkeit modellieren lassen, sind diese Phänomene nur unzureichend in Modellen zu erfassen. Die Krümmung des Signalweges erfolgt in Abhängigkeit von der Zenitdistanz und kann in Troposphärenmodellen berücksichtigt werden. Fehler in der Modellierung des Dampfdrucks führen dagegen zu beachtlichen Auswirkungen auf die Streckenkorrektur. So ergibt eine Dampfdruckdifferenz von 0,6 mbar eine Streckenkorrektur von 5,7 mm in Zenitrichtung.

Mit dem Mikrowellenradiometer wird die Strahlung der Wasserdampfmoleküle gemessen. So bedeutet eine hohe Intensität der Strahlung auch einen hohen Wasserdampfgehalt der Atmosphäre. Die Messungen erfolgen auf zwei Frequenzen (23,8 GHz = 12,6 mm und 31,5 GHz = 9,5 mm). Die Strahlung der Wasserdampfmoleküle liegt bei 22,235 GHz = 13,5 mm. Die Messungen werden gleichmäßig über den Horizont verteilt, unter jeweils 8 Elevationswinkeln und unter 8 Azimuten bei einer Gesamtmesszeit von 15 min. Es wird also etwa alle 14 sec. eine Registrierung ausgeführt. Die eingehenden Frequenzwerte werden mit Referenzsignalen einer

Referenzdiode ohne Spannung (Kaltlast) und mit Spannung (Heißlast) abgeglichen. Die Daten werden an das Geodätische Institut in Dresden zusammen mit den Aufzeichnungen der Wetterdaten der Meteostation übertragen und dort ausgewertet.

Resümee und Ausblick

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass das Katasteramt Osnabrück in zunehmendem Maße die Satellitenmesstechnik für seine originären Aufgaben (Vermessungen für Zwecke des Liegenschaftskatasters) eingesetzt hat und auch künftig einsetzen wird. Das lokale RTK-Verfahren hat sich dabei als ein sehr genaues und wirtschaftliches Messverfahren erwiesen. Mit der Vernetzung der SAPOS®-Stationen und der Nutzung der Flächenkorrekturparameter – voraussichtlich im Jahre 2001 – dürfte ein Einsatz des Satellitenmessverfahrens auch für Liegenschaftsvermessungen über größere Entfernungen möglich sein.

Nicht nur die Übernahme der Referenzstation Osnabrück in das dreidimensionale geodätische Referenzsystem GREF, sondern insbesondere auch die Ausstattung der SAPOS®-Station mit einem Mikrowellenradiometer im Rahmen des Forschungsprojektes NN-SAT sind ein Indiz für die zunehmende Bedeutung der Station Osnabrück auch für wissenschaftliche Zielsetzungen und nationale Projekte. Dem Katasteramt Osnabrück kommt dabei eine nicht zu unterschätzende Aufgabe zu. Permanente Beobachtungen erfordern nämlich die Gewährleistung eines dauerhaften Betriebs, wie unabhängige Stromversorgung, Blitzschutzmaßnahmen, Pflege und Wartung der Instrumente, Bereitstellung einer reibungslosen Daten- und Telekommunikation. Das Katasteramt Osnabrück hat bei der Durchführung dieser Infrastrukturmaßnahmen die Institutionen mit großem Engagement unterstützt, so dass die Rahmenbedingungen für erfolgreiches Arbeiten in idealer Weise erfüllt werden konnten. Hiervon

haben sich die Mitglieder der Beratergruppe des Forschungsvorhabens NN-SAT im Rahmen ihrer 2. Arbeitssitzung Ende November 2000 vor Ort überzeugen können.

Dank

Mein besonderer Dank gilt Herrn Prof. Augath von der TU Dresden mit seinen Diplomanden Andreas Beyer und Alexander Somieski und Herrn Dipl.-Ing. Peter Franke vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie für die freundliche Unterstützung und u. a. für die Bereitstellung der Projektbeschreibung NN-SAT bzw. der Zeitreihenauswertung der GREF-Station Osnabrück.

Vorstehender Aufsatz ist auch auf den Internetseiten des Instituts für Erdmessung (Herausgeber) der Universität Hannover unter www.ife.uni-hannover.de/~web/pubs/seeber60/wissel.pdf veröffentlicht.

Wertermittlung für „werdendes Bauland“

durch deduktiven Preisvergleich

Von Joachim Stege

größe für weitere Betrachtungen herangezogene Baulandpreisniveau – ob nun in Form von Bodenrichtwerten oder als Ergebnis von Einzelpreisvergleichen – angezweifelt. Ziel von Angriffen der Klageführer war meist vielmehr die Ermittlung der Grundstücksqualität, die sich nach dem zutreffenden Bauwartungsgrad bestimmt. Dabei stellt sich die Frage, ob das Wort „Ermittlung“ nicht richtigerweise durch den Begriff „Abschätzung“ ersetzt werden müsste, wenn man die bisher geübte Praxis betrachtet.

dass dann diese Beträge bis zu 90 % erreichen könnten, was allein schon Bedenken auslösen muss und daher in der angegebenen Literatur als „hilflose“ Methode bezeichnet wird.

Als alternative Methode bietet sich – wie auch von den genannten Autoren befürwortet – ein Verfahren an, das auf finanzmathematischen Überlegungen beruht. Es gilt, Chancen und Risiken, die erwartete Entwicklungszeit (Wartezeit) sowie die voraussichtlichen Kosten in plausibler Weise zu kalkulieren, um über diesen Weg den zutreffenden Prozentsatz, der den Erwartungsgrad ausdrückt, wenigstens einigermaßen richtig zu erfassen, wenn er schon nicht exakt berechenbar ist.

Unter der Voraussetzung, dass sich die Wartezeit bis zur Baureife hinreichend genau abschätzen lässt und sowohl der Erschließungsflächenanteil sowie die Entwicklungskosten von werdendem Bauland bis hin zu baureifem Land einigermaßen sicher kalkuliert werden können, lässt sich der Bodenwert des werdenden Baulandes deduktiv aus dem Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien, baureifen Landes benachbarter Ortsteile ableiten. Nach einem Vorschlag von Seele (zuletzt in „Vermessungswesen und Raumordnung“ 1998, S. 393) ist dies bei Annahme vernünftigen wirtschaftlichen Verhaltens mit Hilfe der Beziehung möglich, die nachfolgend dargestellt ist:

Wert werdenden Baulandes

$$W = (B - E) \cdot (1 - f/100) \cdot 1/q^n$$

Kleiber/Simon sowie die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. in der Immobilienakademie Oestrich-Winkel (Rheingau) propagieren diese Rechnungsart ebenfalls.

Einführende Gedanken zur Thematik

Der Autor des vorliegenden Berichts hat in über zwanzigjähriger Tätigkeit im Bereich der Erstattung von Obergutachten manch interessante Erfahrung sammeln können. In der großen Mehrzahl waren die Wertermittlungsobjekte unbebaut, und es handelte sich zumeist um Flächen, auf denen die Vorwirkung einer möglichen Enteignung lastete. Selten war auch der Entwicklungszustand (Grundstücksqualität) gemäß § 4 der Wertermittlungsverordnung (WertV) von vornherein eindeutig zuzuordnen. Nur dort, wo die Entwicklungsstufe „baureifes Land“ zutrifft oder aber das andere Extrem der dauernd nur land- und forstwirtschaftlichen Eignung vorherrscht, ist die Grundstücksqualität gewöhnlich klar ansprechbar. In dem weiten Intervall zwischen diesen beiden Eckpfeilern stellt sich hingegen immer das Problem einer möglichst gut begründeten Abschätzung des Erwartungsgrades für eine künftige bauliche Nutzung, sei es nun für Wohnbau- oder gewerbliche Zwecke. Mit dieser Sachlage hat sich der Obere Gutachterausschuss immer wieder auseinander zu setzen gehabt.

Auffällig in all den Jahren waren die Argumentationen der Parteien vor der Enteignungsbehörde oder vor Gericht. Fast nie wurde das von den örtlichen Gutachterausschüssen als Ausgangs-

Wertermittlungsverfahren

Die mit dem Schlusssatz des vorstehenden Abschnitts angesprochene Problematik führt zu Überlegungen, die auf andere Bewertungsalternativen zielen. Die in § 7 WertV '98 genannten Wertermittlungsmethoden sind nämlich nicht als erschöpfend anzusehen. Auf die Vorgängervorschrift WertV '88 bezogen, hatte schon das Bundesverwaltungsgericht am 16. 1. 1996 beschlossen, die WertV sei nicht abschließend und erlaube durchaus, andere geeignete Methoden zu entwickeln und anzuwenden. Das wird deutlich, wenn man bedenkt, dass bei Bauwartungsland der Erwartungsgrad – gemessen am Wert für erschließungsbeitragspflichtiges, baureifes Land – je nach Wartezeit in dem Intervall zwischen 10 % und 60 % liegt (Gerardy, Praxis der Grundstücksbewertung). Auch andere anerkannte Fachautoren (Kleiber/Simon, Praxisnahe Erläuterungen zur WertV '98) argumentieren, wenn nämlich lediglich prozentuale Abschläge von dem Ausgangswert des baureifen Landes gemacht würden,

B	Bodenwert für Bauland, ebf.		850,00 DM/m ²
E	Entwicklungskosten = A + N		91,25 DM/m ²
A	Ausbaukosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen		70,00 DM/m ²
N	Neuordnungskosten (Vermessung, Notar usw.)	2,5 %	21,25 DM/m ²
f	Erschließungsflächenanteil, inkl. Ausgleichsflächen	30 %	
n	Wartezeit in Jahren bis zur Baureife	10	
p	Liegenschaftszinssatz in %	5,5 %	
q	Zinsfaktor für den Zinsaufwand der Wartezeit = 1 + 0,01 · p	1,055	
W = (B - E) · (1 - f/100) · 1/q ⁿ ergibt		37 %	310,94 DM/m ²
			rd. 311 DM/m ²

Tabelle 1

In der zuvor genannten Formel haben die Abkürzungen die Bedeutungen, die in dem Rechenbeispiel Tabelle 1, entnommen aus der genannten Literatur, definiert sind.

Die Abkürzung „ebf“ steht für erschließungsbeitragsfrei. Die Neuordnungskosten (N) für Vermessung, Notar usw. werden in der Fachliteratur gewöhnlich in der Größenordnung von 2,5 bis 3 % des Baulandbodenwertes ebf genannt.

Wohl überlegt sein müssen indessen besonders die Einflussgrößen „n“ und „p“. Über beide ließe sich auch der rechnerische Ansatz eines Wagnisfaktors realisieren, wie nachfolgend deutlich wird. Dieser sensible Bereich verlangt besonders vorsichtige Betrachtungsweise.

Hinsichtlich der **Wartezeit „n“** spricht die Definition des Bauerwartungslandes von einem absehbaren Zeitraum bis zur Baureife. Dabei kommt es besonders auf eine möglichst zutreffende Abschätzung unter Berücksichtigung aller relevanten Umstände an. Nach der Rechtsprechung wird die obere Grenze des absehbaren Zeitraums etwa bei 10 bis maximal 15 Jahren angesiedelt. In einem noch darüber hinausgehenden Zeitrahmen würde auch der gesunde Grundstücksverkehr keine Bauerwartung mehr erblicken.

In Wechselbeziehung zur angesetzten Wartezeit steht nach Kleiber auch ein evtl. zusätzlich angesetzter Risikoabschlag. Der gesonderten Berücksichtigung eines Wagnisses jedoch vorzuziehen, ist die Vereinigung der beiden Einflussfaktoren durch eine „großzügig“ kalkulierte Wartezeit; denn „anders als bei der Unternehmensbewertung ist es in der Praxis der Verkehrswertermittlung von warteständigem Bauland nicht üblich, das mit der Baulandentwicklung verbundene Risiko durch einen zusätzlichen Risikozuschlag am Diskontierungszinssatz zu berücksichtigen, zumal mit dem Rückgriff auf den Liegenschaftszinssatz ohnehin das objektspezifische Risiko in ortsüblicher Weise mit berücksichtigt wird“ (Kleiber / Simon). „Großzügig“ bemessene Wartezeit und Risikozuschlag am Zins hieße Doppelberücksichtigung des Wagnisses.

Die Wahl eines angemessenen **Zinssatzes „p“** gründet sich auf folgende Überlegungen. Nach Kleiber / Simon, Erläuternde Ausgabe zur WertV '98, Auflage 1999, hier: Randziffer 72 zu § 13 (S. 255) scheidet in der Praxis die Ableitung eines empirischen Diskontierungszinssatzes in aller Regel bereits an geeigneten Vergleichspreisen. Die Praxis bedient sich ersatzweise des objektspezifischen örtlichen **Liegenschaftszinssatzes als Diskontierungszinssatz**. Dies ist in einer Reihe von Verwandtschaften begründet, die der Liegenschaftszinssatz mit dem Diskontierungszinssatz aufweist (nachzulesen a. a. O.).

Das Wort „ersatzweise“ deutet daraufhin, dass der Liegenschaftszinssatz streng genommen nur eine gute Annäherung an den eigentlichen sachgerechten Zins darstellt, welcher von der bereits erwähnten Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. mit der Bezeichnung „Entwicklungszins“ belegt wird. Der Grund liegt in der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus bebauten Grundstücken.

Auf gar keinen Fall geeignet – auch diesbezüglich ist sich die Fachliteratur einig – sind bankübliche Zinsen (Hypothekenzinsen u. a.). Ihre Anwendung würde zu falschen Ergebnissen führen.

In einer beispielhaften Studie (S. 254) zeigen Kleiber/Simon (s. o.), in welcher Weise Veränderungen des Zinssatzes „p“ Einfluss auf das jeweilige Berechnungsergebnis der Wertermittlung nehmen. Auch hier wird deutlich, dass es wohl angemessener erscheint, einen Zinssatz, der keinen Risikozuschlag beinhaltet, zu verwenden (im Beispiel 6 %) und mögliche Risiken eher in die Wartezeitbemessung zu integrieren, wie oben bereits erwähnt.

In dem nachfolgend dargestellten Praxisfall hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen im Herbst 2000 die gleiche Meinung vertreten. Die Gutachter hielten unter Würdigung der ihnen bekannten Grundstücksmarktverhältnisse einen Zinssatz von 6 % für zutreffend, nachdem auch der örtlich zuständige Gutachterausschuss in letzter Zeit einen Liegenschaftszinssatz von 6 % für geschäftlich genutzte Grundstücke – abgeleitet aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen – ermittelt hatte.

Beschreibung des Wertermittlungsobjektes und bauplanungsrechtliche Zuordnung

Die vom Oberen Gutachterausschuss zu bewertende Grundstücksfläche aus dem Flurstück 12/3 (in Abb. 1 schraffiert) stellt einen etwa 20 m breiten, westlich der Autobahn A7, direkt entlang der Autobahn A1 verlaufenden Geländestreifen dar, der zur Errichtung eines Lärmschutzwalles benötigt wurde. Der Wall ist mittlerweile örtlich realisiert worden. Vor der Inanspruchnahme durch die Straßenbauverwaltung hatte landwirtschaftliche Nutzung bestanden. Die Lage der Fläche in Beziehung zum Umfeld wird aus der Liegenschaftskarte Abbildung 1, hier im Maßstab 1 : 2000, deutlich. Geforderter Wertermittlungstichtag war der 4. 6. 1999.

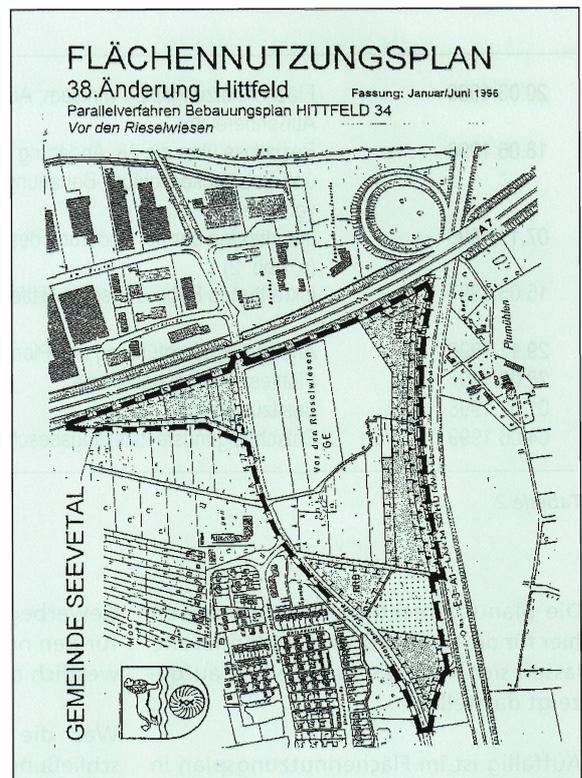


Abbildung 2

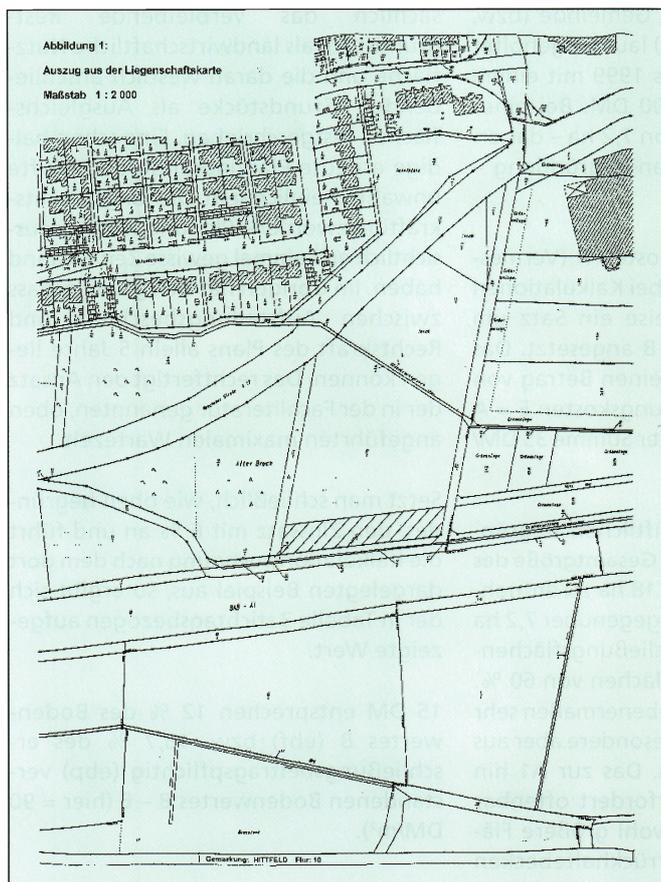


Abbildung 1

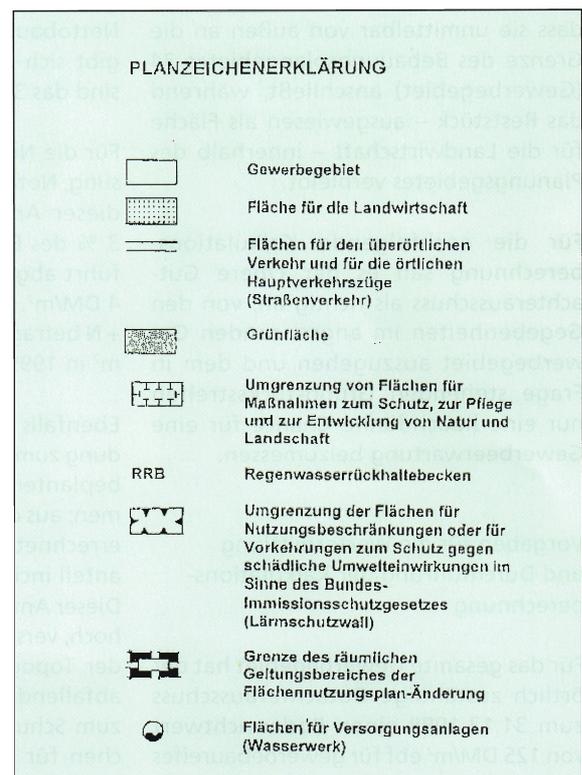


Abbildung 3

20.03.1980	Flächennutzungsplan wirksam; Ausweisung als LN-Fläche im Außenbereich
18.06.1996	Beschluss über die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und Satzungsbeschluss Bebauungsplan Hittfeld 34 im Parallelverfahren
07.11.1996	Inkrafttreten der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes (s. Abb. 2)
15.05.1997	Inkrafttreten Bebauungsplan Hittfeld 34
29.11.1996	Antrag auf Durchführung des Planfeststellungsverfahrens
28.08.1997	Planfeststellungsbeschluss
01.02.1998	Besitzübergang
04.06.1999	Entschädigungsfeststellungsbeschluss der Enteignungsbehörde

Tabelle 2

Die planungsrechtlichen Daten, soweit hier für die Grundstücksqualität relevant, lassen sich kurz wie in Tabelle 2 aufgezeigt darstellen.

Auffällig ist im Flächennutzungsplan in Abbildung 2 der Versprung im Verlauf der südlichen Planverfahrensgrenze an der A1. Genau an dieser Stelle liegt die zu bewertende Teilfläche in der Weise, dass sie unmittelbar von außen an die Grenze des Bebauungsplangebietes 34 (Gewerbegebiet) anschließt, während das Reststück – ausgewiesen als Fläche für die Landwirtschaft – innerhalb des Planungsgebietes verbleibt.

Für die nachfolgende Kalkulationsberechnung sah es der Obere Gutachterausschuss als richtig an, von den Gegebenheiten im angrenzenden Gewerbegebiet auszugehen und dem in Frage stehenden Grundstückstreifen nur eine hauchdünne Chance für eine Gewerbeerwartung beizumessen.

Vorgaben für die Wertermittlung und Durchführung der Kalkulationsberechnung

Für das gesamte Gewerbegebiet hat der örtlich zuständige Gutachterausschuss zum 31.12.1998 einen Bodenrichtwert von 125 DM/m² ebf für gewerbebaureifes Land ermittelt; „gesamt“ heißt dabei, sowohl für das bisher schon bestehende

Gewerbegebiet östlich der A7 als auch für den neu beplanten Gewerbebereich westlich dieser BAB geltend (s. Abb. 2).

Was die Ausbaukosten für die Erschließungsanlagen A im B-Plangebiet 34 betrifft, kalkuliert die Gemeinde (bzw. die ausführende Firma) laut eingeholter Auskunft auf der Basis 1999 mit einem Volumen von 2.234.500 DM. Bei einer Nettobaulandfläche von 7,2 ha – das ergibt sich aus der B-Plan-Begründung – sind das 31 DM/m².

Für die Neuordnungskosten N (Vermessung, Notar usw.) wird bei Kalkulationen dieser Art üblicherweise ein Satz um 3 % des Bodenwertes B angesetzt. Das führt abgerundet auf einen Betrag von 4 DM/m². Die Entwicklungskosten E = A + N betragen somit in der Summe 35 DM/m² in 1999.

Ebenfalls aus der schriftlichen Begründung zum B-Plan ist die Gesamtgröße des beplanten Gebiets mit 18 ha zu entnehmen; aus der Differenz gegenüber 7,2 ha errechnet sich ein Erschließungsflächenanteil incl. Ausgleichsflächen von 60 %. Dieser Anteil ist zugegebenermaßen sehr hoch, versteht sich insbesondere aber aus der Topografie heraus. Das zur A1 hin abfallende Gelände erfordert offenbar zum Schutz der BAB wohl größere Flächen für Regenwasserrückhaltebecken (in Abb. 2 mit RRB abgekürzt). Auf diese Weise verbleibt nur ein Nutzflächenan-

teil von 40 %. Normalerweise ist dieses Verhältnis eher umgekehrt.

Für die kalkulatorisch zu berücksichtigende Wartezeit bringt der Obere Gutachterausschuss die in den vorausgegangenen Ausführungen genannte Höchstdauer von 15 Jahren in Ansatz, da eine wirklich „greifbare“ Erwartung in einem überschaubaren Zeitrahmen nie bestanden hat. Eine bisher nicht einmal im Flächennutzungsplan in Aussicht gestellte Gewerbebaunutzung öffnet der Spekulation Tor und Tür. Die relativ tiefe Lage des Teilgrundstücks, sein Hineinragen in die 40-m-Zone nach Fernstraßengesetz und der hier nach Westen hin beginnende relative Engpass zwischen A1 und K77 sind angesichts anderer, besser geeigneter potentieller Gewerbeflächen nicht unbedingt positive Entwicklungsanzeichen. Die jüngste parallel gelaufene Flächennutzungs- und Bebauungsplanung hat dann auch tatsächlich das verbleibende Restgrundstück als landwirtschaftliche Nutzfläche und die daran westlich anschließenden Grundstücke als Ausgleichsflächen festgeschrieben. Eine schon baldige erneute Planungsänderung dürfte unwahrscheinlich sein. Die jüngst rechtskräftig gewordene Planung wird voraussichtlich erst einmal gewisse Zeit Bestand haben. Im Übrigen hat sich gezeigt, dass zwischen Aufstellungsbeschluss und Rechtskraft des Plans allein 5 Jahre liegen können. Das rechtfertigt den Ansatz der in der Fachliteratur genannten, oben angeführten maximalen Wartezeit.

Setzt man schließlich, wie oben begründet, den Zinssatz mit 6 % an und führt die Kalkulationsrechnung nach dem dort dargelegten Beispiel aus, so ergibt sich der in Tabelle 3 stichtagsbezogen aufgezeigte Wert.

15 DM entsprechen 12 % des Bodenwertes B (ebf) bzw. 16,7 % des erschließungsbeitragspflichtig (ebp) verstandenen Bodenwertes B – E (hier = 90 DM/m²).

<u>W = Wert des werdenden Baulandes:</u>		
B = Bodenwert des baureifen Landes		125,-- DM/m ²
E = Entwicklungskosten A + N		35,-- DM/m ²
A = Ausbaukosten für die Erschließungsanlagen		31,-- DM/m ²
N = Neuordnungskosten (Vermessung, Notar usw.)	3 % v. 125	4,-- DM/m ²
f = Erschließungsflächenanteil, inkl. Ausgleichsflächen	60 %	
n = Wartezeit bis zum Verkauf der Baugrundstücke	15 Jahre	
q = Zinsfaktor für den Zinsaufwand der Wartezeit = 1 + p	1,06	
p = Zinssatz	6 %	
1/q ⁿ = Diskontierungsfaktor = 0,4173		
W = (B-E) x (1-f/100) x 1/q ⁿ ergibt		15,-- DM/m ²

Tabelle 3

Wenn die einschlägige Fachliteratur den geringsten Erwartungsgrad bei etwa 10 bis 15 % des Baulandwertes ebp definiert, wird deutlich, dass das obige Rechenergebnis zwischen 16 und 17 % recht gut in diese Größenordnung passt und somit im Grenzbereich zwischen den Zustandsstufen § 4 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 2 WertV liegt, was aufgrund aller geschilderten Gegebenheiten auch logisch ist. Danach ist 15 DM/m² der Verkehrswert. Er wird im Übrigen plausibilisiert durch einige wenige Kauffalldaten in der Kaufpreissammlung, die Entschädigungsvereinbarungen in ähnlich gelagerten Fällen in der Nähe des Wertermittlungsobjektes betreffen.

Schlussbetrachtung

Auch wenn man bei dem vorgestellten Verfahren streng genommen nicht ganz ohne Annahmen auskommt - n und p -,

so gelingt es doch, das Wertermittlungsergebnis argumentativ besser zu stützen und zu präzisieren im Gegensatz zu einer Aussage „kraft Erfahrung“, wonach der Erwartungsgrad vielleicht auf 15 %, 20 % oder 25 % abgeschätzt wird. Ein Abweichen von diesem „Fünfer-Rhythmus“ könnte erst recht nicht genügend glaubwürdig vertreten werden.

Bekanntlich wird bei jedem Entschädigungsfeststellungs- oder Enteignungsverfahren vor Gericht, bei dem das Verkehrswertgutachten eines Gutachterausschusses Pate steht, auch dessen Vorsitzender zur mündlichen Verhandlung geladen. Er sollte auch wegen des Ansehens der Gutachterausschüsse überzeugend argumentieren können und nicht in Erklärungsnot geraten. Auch unter diesem Aspekt bietet sich das beschriebene Wertermittlungsverfahren an.

- Kleiber, W.; Simon, J.; WertV '98 – Wertermittlungsverordnung 1998 unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien 1996 (WertR '96) und der NHK '95 sowie Praxisnahe Erläuterungen zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, 5., völlig neu bearbeitete Auflage 1999, Bundesanzeiger-Verlag Köln
- Schmalgemeier, H.; Zur Bewertung von Ausgleichsflächen – insbesondere in der Umlegung, VR 1999 S. 212
- Seele, W.; Bodenwertermittlung durch deduktiven Preisvergleich, VR 1998 S. 393

Offene Türen in Lüneburg

Von Günter Wiebe

Wenn ein Amt seinen Standort wechselt und neue Räume bezogen hat, stellt es sich gewöhnlich der Öffentlichkeit vor. So sollte es auch in Lüneburg sein! Allerdings war diese Aktion hier zum einen als gemeinsames Vorhaben von sechs Behörden eines Behördenzentrums zu organisieren; zum anderen stand etwa zeitgleich der Tag der Niedersachsen in Lüneburg bevor. Die Präsentation zum „Tag der offenen Tür“ zur offiziellen Eröffnung des Katasteramtes Lüneburg war somit auch im Hinblick auf die Teilnahme der Vermessungs- und Katasterbehörde Winsen/Lüneburg (VKB) und des Landesbetriebes Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN) an dem „Niedersachsentag“ zu organisieren.

Unter diesen besonderen Vorgaben ist der – zudem auch – 125. Jahrestag des Amtes dann eher moderat thematisiert worden.

Der Umstand, dass dann zu einer Eröffnung eingeladen wurde, nachdem das Amt sich bereits neun Monate in der ehemaligen Kaserne eingelegt hatte, lag darin, dass Umzüge anderer Behörden und vor allem auch die Fertigstellung der Außenanlagen abgewartet werden sollten. Schließlich konnten die Gäste dann aber doch der Einladung zur „Einweihung des neuen Dienstgebäudes“ folgen.

Die Einweihung mit offizieller Schlüsselübergabe durch Baudirektor Bert Tinnermann nahm Staatssekretär Werner Lichtenberg im Rahmen seiner Grußrede dann auch zum Anlass, die Repräsentanten aus nah und fern zum Nachdenken anzuregen. Von den Katasterbehörden – so seine Worte – werde erwartet, dass sie „funktionieren“; ähnlich wie ein Fernseher eingeschaltet werde, ohne dass jedem die Einzelheiten des Innenlebens

vertraut sein müssten. Zum Thema Bürgernähe verwies er – schmunzelnd – auf die Satire des „Treckerfahrers Günther“, der dazu anmerke, dass der Bürger wohl am allerwenigsten erwarte, dass ihm die Behörde nahe sei!

Zum Tag der offenen Tür kommen die Besucher nicht von selbst. Ein Beitrag in der Presse ist unabdingbar, wobei der Redakteur eine Kombination von Bild und Text einer präzisen Beschreibung von technischen Einzelheiten vorzieht. Entwurf und Verteilung von Plakaten und Faltblättern sind mit ihrem erforderlichen Zeitaufwand nicht zu unterschätzen. Schließlich sollten am Tag selbst Orchester oder Band auch akustisch auf die Veranstaltung hinweisen.

Nach den Grußworten von Regierungspräsidentin, Bürgermeister und Standortältestem offenbarte sich den mehr als 500 Gästen ein buntes Bild.

Ein Katasteramt hat wenig Probleme sich darzustellen, kann es doch mit den neuesten technischen – oder auch historischen – Vermessungsverfahren auf sich aufmerksam machen. Im Übrigen bieten sich die Produkte Karten und Luftbilder regelmäßig an.

Wie haben nun die Besucher auf die Art der Präsentation reagiert? Auffällig häufig war der dynamische Betrachter vorzufinden, der sich gern unterhalten lässt. So entpuppte sich eine „Hausrallye“, die viele Besucher animierte, das ganze Haus sehr aufmerksam zu begutachten, als großer Renner. Die Aufgabe bestand etwa darin, Ortslagen im Luftbild zu identifizieren, Entfernungen zu Türmen in der Innenstadt zu schätzen oder prominente Gesichter zu erkennen, die sich in den Kreis der abgebildeten Amtsangehörigen eingeschlichen hatten. Computerspiele zogen die Kids in ihren Bann, Beamer-Präsentationen zu Geoinformationssystemen (GIS) sprachen das fachkundige Publikum an.



Einweihung des Katasteramtes Lüneburg am 18. 5. 2001;
1. Reihe v. li.: Staatssekretär Werner Lichtenberg, Ministerialrat Dr.-Ing. Hartmut Sellge, LtD. Vermessungsdirektor Prof. Dr.-Ing. Wilhelm Tegeler, Abteilungsdirektor Joachim Pischel, Baudirektor Bert Tinnermann, Wilfried Wernicke, Vorsitzender des Gesamtpersonalrates



Tag der offenen Tür am 19. 6. 2001 in Lüneburg, Demonstration des GPS-Verfahrens

Nach allerlei Besprechungen, Versammlungen, Zweifeln und Bestätigungen im Amt und im Behördenzentrum bleibt ein Synergieeffekt in Erinnerung, der auf harmonische Weise die Vorbereitungen bis zum letzten Moment antrieb sowie Drucker und Plotter heiß laufen ließ.

Erhalten bleiben neue Kontakte zu den beteiligten Behörden, die unlängst um ein von den Personalvertretungen organisiertes Nachbarschaftstreffen ergänzt wurden.

Der gelungene Umbau der ehemaligen Kasernen einerseits wie auch die Art und Weise, mit der die neuen Dienstsitze mit Leben gefüllt wurden, lassen manchen Zweifler mit seiner kritischen Haltung bei Bezug eines „alten“ Gebäudes verstummen.

Wer einen Tag der offenen Tür oder Vergleichbares organisiert hat, sieht besonders deutlich, welcher Aufwand mit der Aufbereitung von Präsentationen verbunden ist. Um so bereitwilliger wird jede Hilfe von außen entgegengenommen. Es ist deshalb angebracht, an dieser Stelle vorrangig den VKB Braunschweiger Land, Südniedersachsen und

Nienburg sowie dem Dezernat 207 Lüneburg zu danken.

Wenige Wochen später stand Lüneburg im Mittelpunkt der Niedersachsen. Unter der Schirmherrschaft von Innenminister Bartling hatten Vereine und Verbände in der ganzen Innenstadt Gelegenheit sich darzustellen. Auf 16 Bühnen waren Prominente und Newcomer unter starker Medienpräsenz nahezu rund um die Uhr im Einsatz.

In diesem Flair präsentierten sich LGN und VKB zum Tag der Niedersachsen gemeinsam in bester Lage unmittelbar vor der Silhouette der historischen Backsteingiebel.

Den Betrachter interessiert besonders, auf welche Weise es gelingt, den Gast zum Besuch des Standes zu bewegen. So konnten schon Dienstwagen und Tachymeter nicht übersehen werden, junge Familien wurden durch das Verteilen von Luftballons geradezu magisch angezogen. Schließlich verlockte die Aussicht auf einen attraktiven Gewinn allein 1100 Besucher, sich beim Abschätzen der Entfernung zum Turm der Johanniskirche zu beteiligen. Immerhin ließen sich ganze



Das Zelt von LGN und VKB am Sande in Lüneburg

Menschengruppen bewegen, die Basis zur Kirche abzuschreiten. Übrigens hat der erste Preisträger die Distanz auf 8 cm richtig eingeschätzt.

Im Zelt selbst fanden digitale Produkte (TK50) mit thematischer Ergänzung für Rettungseinsatzkräfte (DIKE) oder Schulen ebenso große Resonanz wie Freizeitkarten im neuen „Outfit“ oder histori-



sche Karten im Sonderblattschnitt. Luftbilder animieren immer zur Betrachtung, waren aber kein Verkaufsschlager. Dagegen hielt eine lange Schlange die neugierigen Eigentümer nicht davon ab, sich per Programm den Wert ihres Hauses anzeigen zu lassen.

LGN hat den Tag der Niedersachsen in Lüneburg gemeinsam mit der Behörde vor Ort ausgerichtet. Mit den an der Präsentation Beteiligten begegneten sich Erfahrung aus den Vorjahren auf der einen Seite, Kontakte zu Ortsansässigen und lokalen Repräsentanten auf der anderen Seite. Der Auftritt offenbarte jedem Besucher das einheitliche Erscheinungsbild unserer Verwaltung und eine lebendig gestaltete Vertriebspartner-



schaft. Die überaus große Resonanz ließ schnell vergessen, dass Standbetreuung über ein Wochenende auch Kondition erforderte. Der Erfolg der gesamten Aktion hat jeden einzelnen stark motiviert.

Die zeitgerechte Bereitstellung aller Infoschriften, Poster und Luftbilder durch LGN verdient besondere Beachtung, sind doch in diesem Jahr anlässlich der 125-Jahrfeiern der hannoverschen Katasterämter in Niedersachsen ungewöhnlich viele Veranstaltungen vorzubereiten und zu unterstützen.

Der beschwerliche Weg eines Gebäudes in das Liegenschaftskataster

... oder ein G-Antrag und seine Folgen

Aufforderung, die Vermessung und Übernahme der Ergebnisse in das Liegenschaftskataster zu beantragen. So weit, so gut!

Der Widerspruch

Leider widersprach der Angeschriebene kurz vor Ablauf der Rechtsbehelfsfrist dieser „Aufforderung“ und führte dazu u. a. aus,

- er sei nur zu 2/3 Eigentümer, man ihm aber die gesamten Kosten des Verfahrens aufbürde,
- der Pflicht zur Anzeige der Gebäudeveränderungen bereits am 24. 3. 1983 nachgekommen sei,
- dass das Katasteramt über 10 Jahre den Zustand der baulichen Veränderung gebilligt hätte und untätig geblieben sei – offenbar hätte nunmehr ein nicht ausgelasteter Mitarbeiter des Katasteramtes vermutlich aus eigenem Nutzen und als Freizeitbeschäftigung alte Flurkarten überprüft,
- dass die Notwendigkeit der angekündigten Maßnahme generell bestritten würde, da hierzu keine gesetzliche Grundlage gegeben sei und kein Auftrag des Gesetzgebers vorliege; im Übrigen das im Aufforderungsschreiben zitierte Gesetz zum Zeitpunkt der Meldepflicht – 1982/1983 – noch gar nicht verkündet war – und somit rechtskräftig nicht anwendbar sei.

Der Eingang des Widerspruchs wurde bestätigt, wobei gleichzeitig zu den Ausführungen Stellung genommen und um Übersendung des Benachrichtigungsschreibens vom 24. 3. 1983 an das Katasteramt gebeten wurde. Das Schreiben endete mit der Bitte, bis 13. 8. 1993 mitzuteilen, ob der Widerspruch aufrechterhalten werden soll. Dazu folgte der Hinweis, dass bei Aufrechterhaltung des Widerspruchs, dieser der Bezirksregierung zur Entscheidung vorgelegt werden muss und ein ablehnender Widerspruchsbescheid kostenpflichtig ist. Trotz dieser Erläuterungen behielt der Widerspruchsführer seinen Widerspruch aufrecht. Zum

Benachrichtigungsschreiben vom 24. 3. 1983 verwies er darauf, dass ihm nur das Original vorliege und eine Kopie nicht gefertigt werden könne; die Möglichkeit der Einsichtnahme bliebe dem Katasteramt aber unbenommen. Im Übrigen bemerkte er, dass es sich bei der Benachrichtigung um den Schlussabnahmeschein des Bauamtes handele, der dem Katasteramt ja auch auf dem Dienstweg zugehe.

Wie angekündigt, wurde der Widerspruch dann am 17. 8. 1993 der Bezirksregierung mit der Bitte um Entscheidung vorgelegt. Diese wies den Widerspruch am 8.12.1993 zurück; der Widerspruchsbescheid wurde – anders als der Ausgangsbescheid – an beide Eigentümer, die Eheleute K., adressiert.

Die Klage

Am 6. 1. 1994 erhoben die Adressaten des Widerspruchsbescheids Klage beim Verwaltungsgericht. Frau K. führte dazu aus, dass sie mit dem Widerspruchsbescheid erstmalig Kenntnis von dem Vorgang erhalten hätte und der Klage insoweit nur aus formalen Gründen beiträte:

„Gegen einen Bescheid, den ich nicht erhalten habe, kann ich auch keinen Widerspruch eingelegt haben ... Das Aufforderungsverfahren wurde falsch eingeleitet, da man die Eigentumsverhältnisse unberücksichtigt ließ.“

Gleichzeitig erreichte die Bezirksregierung eine Dienstaufsichtsbeschwerde von Herrn K. gegen das Katasteramt wegen

„...nicht Nutzen von Informationen und 10-jähriger Untätigkeit“.

Von Gert Elbers

Ich möchte den folgenden Fall, der sicherlich keinem der Beteiligten „zum Ruhme“ gereicht, im Wesentlichen aus zwei Gründen veröffentlichen: Zum einen, weil es ein Fall aus der „Praxis eines Katasteramtes“ ist, der sich in vergleichbarer Form sicherlich überall im Behördenalltag findet und aus der alltäglichen Routine heraus auch zu einem vergleichbaren, irgendwann „schwer löschbaren Brand“ führt. Ich denke, dass jeder den Zwiespalt der Abwägung kennt, auf der einen Seite das Recht aus Gründen des Gleichheitsgrundsatzes „durchsetzen“ zu wollen und auf der anderen Seite die dafür erforderlichen Steuermittel (noch angemessen?) „investieren“ zu müssen. Zum anderen zeigt dieser Fall, dass der Rechtsstaat gleichwohl „funktioniert“ und, wenn der Sachverhalt erst einmal klar ist, auch zuverlässig reagieren kann. Insoweit mag der eine oder andere sich in den folgenden Ausführungen wiederfinden oder einen Hinweis, vor allem aus den Zitaten der Gerichtsentscheidungen, für sich verwenden.

Zum Fall

Im Jahre 1993, als es noch gar kein Geschäftszeichen „G“ gab, fiel bei einem Feldvergleich in der Gemarkung L. unter anderem auch der veränderte Gebäudebestand auf einem Grundstück in einem Wochenendhausgebiet auf. Wie es sich für ein ordentlich geführtes Katasteramt gehört, folgte dieser Tatbestandsfeststellung ein Schreiben an den Miteigentümer K. mit dem Hinweis auf die gesetzliche Pflicht, Veränderungen des Gebäudebestandes dem zuständigen Katasteramt anzuzeigen, und der

Die Berufung

Die Beschwerde wurde umgehend zurückgewiesen; der Widerspruchsbescheid an Frau K. aufgehoben.

Das Verwaltungsgericht entschied dann nach einer ausführlichen schriftlichen Anhörung beider Parteien per Gerichtsbescheid und wies die Klage ab. Die Kosten des Verfahrens wurden den Klägern zu 4/5, der Beklagte zu 1/5 auferlegt; eine Berufung beim Oberverwaltungsgericht zugelassen:

„Die Bescheide sind materiell rechtmäßig und verletzen den Kläger nicht in seinen Rechten § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Zur Begründung wird auf die zutreffenden Ausführungen im Widerspruchsbescheid der Bezirksregierung, sowie auf die Schriftsätze des beklagten Katasteramtes verwiesen. Wie zutreffend ausgeführt, kann nach § 14 NVerKatG „derjenige, der zu diesem Zeitpunkt Eigentümer ist“, zur Durchführung der Vermessung und Übernahme in das Liegenschaftskataster auf seine Kosten verpflichtet werden. Gegen die Rechtsänderung ... gegenüber dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster vom 8. November 1961 sind nach Auffassung des OVG verfassungsrechtliche Bedenken nicht zu erheben. Die Zustandsverantwortlichkeit des jeweiligen Eigentümers ist... zulässig. Der Beklagte brauchte daher nicht den Rechtsvorgänger heranzuziehen. Die Bescheide sind allerdings verfahrensfehlerhaft, weil die gesetzlich vorgeschriebene Anhörung des Klägers nicht vor Erlass des Bescheides durchgeführt worden ist. Das Absehen von der Anhörung hat ein Ausnahmefall zu bleiben. Der Anhörungsmangel ist daher in entsprechender Anwendung des § 45 VwVfG geheilt, bzw. da § 14 Abs. 2 NVerKatG eine bindende Rechtspflicht beinhaltet, gemäß § 46 VwVfG unbeachtlich.“

Am 23. 9 1994 legte der Kläger K. Berufung ein. In der Begründung wiederholte er im Grunde seine Argumente und bat darum, den Leiter des Katasteramtes zur Klärung der Verwendung der Schlussabnahmescheine im Katasteramt vorzuladen. Des Weiteren verwies er auf ein Urteil des BFH, wonach die Ehegatten, die ein Grundstück zu gemeinschaftlichem Eigentum erwerben, als Einzelschuldner der auf sie anteilig entfallenden Lasten zu sehen sind und insoweit keine Gesamtschuldnerschaft bestehen könne.

In der Folge verwies das Katasteramt auf die Aussage des Landkreises, dass die Schlussabnahmescheine nur „in der Regel“ dem Katasteramt übersandt würde; der Kläger warf dem Katasteramt darauf hin vor, wesentliche Teile der Akte dem Gericht nicht vorgelegt zu haben.

Am 25. Juni 1997 verkündete das Oberverwaltungsgericht dann sein Urteil und wies die Berufung des Klägers zurück; in der Sache nahm der Senat zur Vermeidung von Wiederholungen gemäß § 130 b Satz 2 VwGO auf die Gründe der angefochtenen Entscheidung Bezug:

„Diesen Begründungen schließt sich der Senat an. Unter Berücksichtigung des Vorbringen des Klägers ist nur zu ergänzen, dass es rechtlich ohne Bedeutung ist, ob das Katasteramt schon früher – nämlich durch den Schlussabnahmeschein – von dem Anbau Kenntnis erlangt hat. Eine solche behördeninterne Mitteilung ersetzt nicht die nach § 14 Abs. 2 NVerKatG erforderliche „Veranlassung“ der Vermessung durch den Eigentümer. Unschädlich ist schließlich, dass der angefochtene Bescheid nur an den Kläger, nicht auch an dessen Ehefrau als Miteigentümerin gerichtet worden ist (vgl. Möllering/Bauer, Nds. Vermessungs- und Katastergesetz, 1990, S. 170). Zwar treffen die nach dem Vermessungs- und Katastergesetz bestehenden Pflichten alle (Mit-)Eigentümer gleichermaßen. Den

verlangten Antrag auf Vermessung des Gebäudes kann jedoch auch ein Miteigentümer allein stellen, so dass eine Konkretisierung der gesetzlichen Pflicht nur ihm gegenüber keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Die Nichtzulassung der Revision kann innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils beim Niedersächsischen Oberverwaltungsgericht durch Beschwerde angefochten werden.“

Daraufhin legte der Beschwerdeführer beim Bundesverwaltungsgericht Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision ein, die der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts allerdings am 24. Oktober 1997 verwarf:

„Die Beschwerde des Klägers ist bereits deshalb als unzulässig zu verwerfen, weil sie nicht gemäß § 67 Abs. 1 VwGO durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule eingelegt worden ist. Der Kläger ist auf den Vertretungszwang durch die Rechtsmittelbelehrung im angefochtenen Urteil und durch die prozessleitenden Verfügungen hingewiesen worden.“

Die Durchsetzung

Da mit dem Ende eines Verwaltungsrechtsverfahrens das Gebäude ja noch nicht im Liegenschaftskataster ist, wurde den Eheleuten K. am 26.1.1998 mitgeteilt, dass das Urteil des OVG durch Beschluss des BVG nunmehr rechtskräftig ist und die Vermessung für den 17. oder 19. 2.1998 vorgesehen ist. Wegen der vorliegenden Miteigentumsverhältnisse wurden sie außerdem gebeten mitzuteilen, ob sie eine Kostenaufteilung wünschen.

Am 9. 2. 1998 teilte Frau K. daraufhin dem Katasteramt mit:

„Sie irren, wenn Sie meinen mir mit Ihrem Schreiben irgendeine Verpflichtung auferlegen zu können. Nur zu Ihrer Erinnerung sei darauf hingewiesen, dass Sie den Prozess gegen mich rechtskräftig verloren haben.“

Herr K. erklärte am 11. 2. 1998 des Weiteren:

„Ihren gesamten Ausführungen widerspreche ich hiermit ohne Einschränkungen. Es sei nur darauf hingewiesen, dass ich in dieser Angelegenheit eine Eingabe an den Niedersächsischen Landtag, Eingabe Nr. ... gerichtet habe. Ich gehe davon aus, dass Sie nicht durch Schaffung vollendeter Tatsachen dem Votum der Volksvertreter dieses Landes zuvorkommen wollen?“

Den Eheleuten wurde daraufhin mitgeteilt, dass die Entscheidung über die Landtagseingabe abgewartet wird.

Am 16. November 1999 konnte dann der nächste Versuch, die Vermessung durchzuführen gestartet werden – am 3. 12. 1998, freitags um 17:25 Uhr – erreichte das Katasteramt allerdings das nächste FAX von Herrn K.:

„Ihren gesamten Ausführungen widerspreche ich hiermit ohne Einschränkungen. Es sei nur darauf hingewiesen, dass ich in dieser Angelegenheit eine Eingabe an den Deutschen Bundestag gerichtet habe. Ich gehe davon aus, dass Sie nicht durch Schaffung vollendeter Tatsachen dem Votum der Volksvertreter dieser Republik zuvorkommen wollen?“

Mit dem Hinweis, dass das Vermessungswesen nicht der Gesetzgebung des Bundes unterliegt, das Land Niedersachsen für die Gesetzgebung zuständig ist und die Landtagseingabe negativ beschieden worden ist, wurde ihm dazu aber mitgeteilt, dass die Vermessung am 8.12.1999 durchgeführt würde.

Gleichwohl ließ das nächste Fax nicht auf sich warten:

„Wir werden sehen ob der Petitionsausschuss des Deutschen Bundestages Ihre unmaßgebliche Meinung zu diesem Vorgang teilt. Da Sie mir nicht einmal 24 Stunden vorher einen Veranstaltungstermin ohne präzise Angaben mitteilen, werde ich Ihnen keine Gelegenheit geben, das Grundstück zu betreten.“

Am 8.12.1999 um 21:02 Uhr traf dann dazu die nächste Dienstaufsichtsbeschwerde ein; der vorgesehene Vermessungstermin wurde abgesagt.

Am 9. 12. 1999 folgte eine inhaltlich gleichlautende Dienstaufsichtsbeschwerde gegen den Behördenleiter an den Landkreis und eine „Fachaufsichtsbeschwerde“ an die Bezirksregierung, die die Beschwerden am 3. 2. 2000 zurückwies.

Daraufhin folgten weitere Dienstaufsichtsbeschwerden, u. a. gegen den „Präsidenten der Bezirksregierung“.

Die nächste Vermessung wurde Herrn K. dann zum 9. 9. 2000 angekündigt. Dazu erging gleichzeitig eine Duldungsverfügung gem. § 3 des NVermKatG, in der Herr K. aufgefordert wurde, den Bediensteten der VKB das Betreten seines Grundstücks zu gestatten:

„Bitte stellen Sie sicher, auch unter Hinweis auf mögliche Maßnahmen gem. Niedersächsischem Gefahrenabwehrgesetz (NGefAG) (Nieders. GVBl. Nr. 6/98 vom 20. 2. 1998), dass während des o. a. Zeitrahmens, für die mit der Liegenschaftsvermessung beauftragten Personen, der freie Zugang auf Ihr Grundstück im erforderlichen Umfang gewährleistet ist.“

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass ich weitere Verzögerungen von Ihrer Seite in dieser Angelegenheit nicht mehr hinnehmen werde. Auf die Möglichkeit der „sofortigen Vollziehung“ gem. § 80 Abs.2 Nr.4 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vom 21. 1. 1960 (BGBl I S.17), in der zurzeit gültigen Fassung, verbunden mit den Konsequenzen aus einer Duldungsanordnung, mache ich daher vorsorglich aufmerksam.“

Um 12:15 Uhr untersagt Herr K. nochmals ausdrücklich das Betreten des Grundstücks:

„Zusätzlich zu den bei Ihnen gestellten Anträgen habe ich mich an weitere Behörden und Institutionen gewandt, ebenso an den Regierungspräsidenten. Ich gehe davon aus, dass Sie nicht die Absicht haben, durch Schaffung vollendeter Tatsachen diesen die Möglichkeit zur Stellungnahme und zur Entscheidung zu entziehen.“

Am 1. 9. 2000 um 17:24 Uhr kam das nächste Fax:

„Hiermit beantrage ich die Aussetzung der Vollziehung der o. a. Duldungsverfügung, da diese erhebliche Rechtsmängel aufweist...“

...und die nächste Dienstaufsichtsbeschwerde.

Am 7. 9. 2000 um 11:53 Uhr übermittelte das Verwaltungsgericht dem Katasteramt per Fax den formalen Antrag von Herrn K. auf „Aussetzung der sofortigen Vollziehung“; zeitgleich mit dem Fax erging dann aber auch der Beschluss des Verwaltungsgerichts:

„Der Antrag auf Gewährung des vorläufigen Rechtsschutzes wird abgelehnt.“

„Zunächst ist der Kammer unverständlich, weshalb der Antragsteller, dem die Duldungsverfügung des Antragsgegners am 12. August 2000 zugestellt worden ist, sich nicht unmittelbar – jedenfalls in der 33. Kalenderwoche – an das Gericht gewendet, sondern hiermit über 3 Wochen bis zum 6. September 2000 – 2 Tage vor der angekündigten Betretung seines Grundstücks – zugewartet hat. Ungeachtet der Frage, welche prozessualen Konsequenzen sich hieraus ergeben, ist der Antrag jedenfalls deshalb abzulehnen, weil er unbegründet ist.“

Um die Liegenschaftsvermessung gleichwohl durchführen zu können, wurde eine richterliche Anordnung gemäß § 25 Abs.1 NGefAG des Inhaltes beantragt, dass die Bediensteten des Katasteramtes das Grundstück in der Gemarkung L. zu Zwecken der Vermessung auch im befriedeten Besitz betreten dürfen:

„Es handelt sich bei der Vermessung nicht um eine unvertretbare Handlung im Sinne des § 888 ZPO, mit der Folge, dass auch nicht das Prozessgericht der ersten Instanz zuständig ist. Herr K. hätte die Vermessung seinerzeit durch das Katasteramt, als auch durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchführen lassen können. Der in der Anlage angeführte Bescheid von 1993 lässt ihm ausdrücklich eine entsprechende Wahlmöglichkeit, allerdings auch bereits die Androhung der Ersatzvornahme (siehe ich mich verpflichtet, die erforderlichen Arbeiten selbst zu veranlassen). Da Herr K. jedoch von diesen Möglichkeiten keinen Gebrauch gemacht hat, ist es nunmehr erforderlich, im Wege der Ersatzvornahme die Vermessung durchzuführen. Die Ersatzvornahme muss wiederum mit der Duldungsverfügung vom 1. 8. 2000 durchgesetzt werden, wenn eine richterliche Anordnung nach § 25 NGefAG ergeht. Mit Schreiben vom 7. 9. 2000 hat sich Herr K. endgültig schriftlich geweigert, den Bediensteten des Katasteramtes das Betreten des Grundstücks zu gewähren, so dass ein Rechtsschutzbedürfnis und Erfordernis besteht.“

Am 8. 9. 2000 fertigte das Amtsgericht dazu den Beschluss:

„Es wird den Bediensteten des Katasteramtes analog zu § 25 Abs.1 NGefAG die Betretung des befriedeten Besitztums in der Gemarkung L. zum Zwecke der Vornahme von Vermessungsarbeiten gestattet.“

Damit konnte die Liegenschaftsvermessung nun wirklich beginnen!

Der Vermessungstrupp war dann auch pünktlich mit dem Beschluss des Amtsgerichts vor Ort; die Polizei für den „Notfall“ verständigt. Ordnungsgemäß und mit der Bitte, nunmehr das Grundstück betreten zu dürfen, stellten sich der Behördenleiter und der Katasteramtsleiter dann Herrn K. vor, der sich selbiges allerdings ausdrücklich verbat. Daraufhin verwies der Behördenleiter auf den Beschluss des Amtsgerichts, erläuterte diesen und händigte ihn an Herrn K. aus. Nach Prüfung des Beschlusses sowie der Dienst- und Personalausweise ließ er dann das Betreten des Grundstücks schließlich zu; die Vermessungsarbeiten konnten durchgeführt werden.

Die Übernahme der Vermessungsergebnisse in das Liegenschaftskataster wurden unverzüglich veranlasst und Fortführungsmitteilung sowie Leistungsbescheid am 19. 9. 2000 an Herrn K. abgesandt .

Das Ende?

Wohl kaum: Herr K. blieb sich selbst treu; schon am 9. 9. 2000, dem Tage nach der Vermessung, erhob er Beschwerde beim Amtsgericht gegen den Anordnungsbeschluss, die am 12. 9. 2000 zu einem Nichtabhilfebeschluss des Amtsgerichts führte:

„Die Beschwerde ist zulässig, jedoch unbegründet. Die Zuständigkeit des Amtsgerichts für den Erlass des Beschlusses vom 8. 9. 2000 ergibt sich aus § 25 Abs.1 Satz 2 NGefAG. Danach ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt, die aufgrund richterlicher Anordnung durchsucht werden soll. Dabei ist das befriedete Besitztum dem Begriff „Wohnung“ gleichzusetzen. Angesichts des seit 1993 entfaltenen Vorgangs des Antragsgegners, die gesetzlich vorgeschriebene Neuvermessung seines Grundstücks zu verhindern, musste die Verwaltungsbehörde davon ausgehen, dass die für den 8. September 2000 vorgesehene Vermessung daran scheitern würde, dass der Antragsgegner den Zutritt zu dem umfriedeten Besitz nicht gestatten würde. Deshalb bedurfte es einer Entscheidung nach § 25 Abs.1 NGefAG. Der Möglichkeit rechtlichen Gehörs im gerichtlichen Verfahren hat sich der Antragsgegner selbst dadurch begeben, dass er gegen die ihm am 12. August 2000 zugestellte Verfügung zur Duldung des Betretens des Grundstücks mit Anordnung des Sofortvollzuges erst zwei Tage vor der beabsichtigten Vermessung Widerspruch eingelegt hat. Ein weiteres Hinwarten der Verwaltungsbehörde war ihr angesichts der gesamten Vorgeschichte auch nicht mehr zuzumuten.“

Zu dem Nichtabhilfebeschluss des Amtsgerichts, der dem Landgericht als Beschwerdegericht zur Entscheidung vorgelegt wurde, erging am 26. 9. 2000 der Beschluss des Landgerichts:

„Die Beschwerde wird auf Kosten des Beschwerdeführers zurückgewiesen. Die Anordnung des Betretungsrechts war verhältnismäßig. Es wird entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers den Bediensteten der Antragstellerin kein unbegrenztes Betretungsrecht gewährt, welches diesen ein Betreten des Grundstückes ständig für die Zukunft und zu jedem Zeitpunkt, auch nachts, ermöglicht. Das Betretungsrecht besteht nur zum Zwecke der Durchführung der Vermessungsarbeiten und ist daher sachlich begrenzt.“

Auch hiergegen wehrte sich Herr K.; aber auch diese Beschwerde wurde am 8. 11. 2000 vom Oberlandesgericht als unzulässig verworfen.

Und inzwischen ...

hat das Katasteramt einen Widerspruch gegen die Fortführung des Liegenschaftskatasters sowie gegen den Leistungsbescheid erhalten, wobei u. a. ausgeführt wird:

„Allerdings ist durch Ihre Untätigkeit die Kostenerhebung verjährt. Mit Ihrem Leistungsbescheid verlangen Sie die vollständige Kostenübernahme, ich bin nur zu 2/3 Eigentümer des Grundstücks. Das Verwaltungsgericht hat Ihr entsprechendes Ansinnen gegenüber dem anderen Eigentümer abgelehnt. Sie haben den Prozess mit Einschränkungen höchstens zu 2/3 gewonnen, folglich sind von mir auch keine darüber hinausgehenden Kosten zu übernehmen.“

Hier soll der „beschwerlichen Weg eines Gebäudes in das Liegenschaftskataster“ vorerst enden, obwohl er noch nicht zu Ende ist. „Bürgerorientierung“ beinhaltet manchmal eben auch zu akzeptieren, dass der eine oder andere Bürger die Gewichtung Bürgerrecht - Bürgerpflicht etwas anders sieht als die Vermessungs- und Katasterbehörde. 

Zu den Grundlagen der Projektarbeit gehörten:

- Leitbild der VKV,
- Ergebnisse der Kunden- und Mitarbeiterbefragung aus dem Jahr 2000,
- Ergebnisse eines Workshops im November 2000, in dem u. a. strategische Ziele der Marketingmaßnahmen erarbeitet wurden,
- bestehende Vorschriften, u. a. auch die Berufsordnung der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure,
- Katalog der Produkte der VKV aus der Kosten-Leistungsrechnung (KLR), ggf. auch Ergebnisse der KLR aus den Jahren 1997 – 2000.

Im Rahmen des Projektes war auch eine Befragung (Stichprobeninterview in der Hildesheimer Fußgängerzone) nach dem Bekanntheitsgrad und dem Image der Katasterverwaltung vorgesehen; hierbei sollte die VKV mit anderen Institutionen verglichen werden.

Als Ergebnis liegt nun eine Dokumentation zu einem Marketingkonzept vor, die bei Interesse beim Autor angefordert werden kann.

Zunächst wurde der rechtlichen Frage nachgegangen, ob und wie weit Behörden Marketing betreiben können. Dazu wurde festgestellt, dass Behörden unter dem Gesichtspunkt des sogenannten NonProfitMarketing sehr wohl Marketing betreiben können, wenn es auch nicht ganz unproblematisch ist. So scheidet z. B. das klassische Marketinginstrument Werbung speziell für die VKV aus.

Darauf aufbauend wurde dann ein theoretisches Modell mit den Marketinginstrumenten Produktpolitik, Distributionspolitik, Entgeltspolitik sowie Kommunikationspolitik entwickelt und mögliche Maßnahmen den entsprechenden Instrumenten zugeordnet.

Besonders interessant in dieser Projektarbeit waren die Ergebnisse der Passantenbefragung in der Hildesheimer Fußgängerzone. Von rd. 350 befragten Personen haben 124 geantwortet. Von diesen kannten rund 80 % ein Katasteramt, während der Begriff Vermessungs- und Katasterbehörde nur rd. 55 % der Befragten geläufig war. Das Image eines Katasteramtes wird von rd. einem Drittel der 41 – 60 Jahre alten und der über 60-jährigen als gut angesehen, während bei den unter 20-jährigen keiner das Image gut einschätzte. Über alle Altersgruppen ist ein Anteil von im Mittel über 50 %, die keine Vorstellung über das Image der VKB oder der Katasterämter haben.

Als Vorschläge von konkreten Maßnahmen kam einiges an Ideen zusammen, wie z. B. vorhandenes Logo und Niedersachsenstil konsequenter anwenden, Internetauftritt verbessern und in den Suchmaschinen die Trefferquote unter den zehn Besten erhöhen, öffentliches Versprechen zur Qualität der Produkte, Schulung des Personals, Marketing in die Organisation einbinden.

Die sechs Studentinnen und Studenten, die an der Projektarbeit beteiligt waren, haben das Projekt erfolgreich abgeschlossen und am Ende eine nahezu perfekte Präsentation ihres Projektes abgeliefert, wobei die VKV in einem positiven Bild dargestellt wurde.

Uwe Strauß

Information

Nachfolge Deutsche Grundkarte

Die analog geführte Deutsche Grundkarte hat eine breite Verwendung in Verwaltung und Wirtschaft gefunden. Sie ist als Planungsgrundlage und auch als Übersichtskarte zur Orientierung von vielen Stellen geschätzt worden.

Mit der fortschreitenden Umstellung der analogen Kartenwerke in digitale Form sollten in einem Diskursprojekt die Anforderungen der Kunden in diesem Maßstabbereich ermittelt werden. Dieses Diskursprojekt ist im Frühjahr 1998 durchgeführt worden und hat ergeben, dass die Nutzer der DGK 5 auch künftig ein Produkt mit vergleichbaren Inhalten benötigen.

Das Nachfolgeprodukt soll die Amtliche Karte 1 : 5000 oder kurz: die AK 5 sein. Diese wird neben den Inhalten der ALK weitere Informationen aus ATKIS® enthalten, um sowohl für Planungen als auch für Orientierungszwecke die entsprechenden Nutzergruppen zu befriedigen.

Da die Fortführung der Deutschen Grundkarte in Niedersachsen überwiegend bereits eingestellt worden ist, die AK 5 noch nicht vorliegt, die Nutzer aber mit zunehmendem Nachdruck die Einführung des Nachfolgeproduktes fordern, wird in Kürze ein „Übergangsprodukt“ – die AK 5-Vorstufe – realisiert. Vorgesehen ist, sie aus der ALK abzuleiten, wobei der interaktive Aufwand minimiert werden soll. Eine Ergänzung der ALK-Inhalte um ATKIS®-Informationen ist vorerst nicht vorgesehen.

Information

125 Jahre auch im KA ROW

Das Katasteramt Rotenburg hat als eines der ersten der vor 125 Jahren gegründeten Dienststellen die Gelegenheit zu einem Tag der offenen Tür am Sonntag, den 6. 5. 2001 genutzt.

Was waren unsere Ziele?

Wir wollten den interessierten Menschen der Region

- die in 125 Jahren meist im Verborgenen geleistete Arbeit des Katasteramts veranschaulichen,
- Rechenschaft ablegen über die sinnvolle Verwendung der dazu erforderlichen Steuergelder,
- die Palette unserer Produkte und Dienstleistungen näher bringen,
- unsere Verbundenheit mit der Region dokumentieren.

Was haben wir dafür getan ?

Das gesamte Team hat sich enorm engagiert und

- im Vorwege Ausstellungen organisiert und aufgebaut zu den Themen
 - Katasternachweise im Wandel der Zeit am Beispiel einer Gemarkung,
 - Entwicklung der Messtechnik von der Uraufnahme zur GPS-Vermessung,
 - Angebotspalette der aktuellen und historischen Karten und

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben sind derzeit Präsentationsvorschriften für die AK 5-Vorstufe in Vorbereitung, die für die Standardpräsentationen verbindliche Gestaltungsregeln vorgeben werden. Vorgesehen ist eine farbige und eine schwarz/weiße Standardausgabe. Die monochrome Ausgabe verfügt dabei über Mindestinhalte, die in der Farbausgabe durch Hintergrundfarben weiter differenziert werden. Eine Reduzierung des interaktiven Aufwandes bei der Ableitung wird dadurch erreicht, dass Einzelsymbole nur im erforderlichen Umfang Verwendung finden und weitgehend automatisiert platziert werden. Zudem werden Flächenraster zum Beispiel für Wald, Grünland, Friedhöfe und ähnliche flächenhafte Objekte verwendet.

Lediglich im Bereich der Schriften werden Nacharbeiten unvermeidbar sein, die jedoch durch eine Ausdünnung der Inhalte reduziert werden sollen.

Sicher wird die AK 5-Vorstufe mit diesem Layout noch nicht allen Nutzeranforderungen gerecht, aber – gemessen am Aufwand – wird ein Produkt entstehen, das eine wirtschaftliche Übergangslösung darstellt und im Zusammenhang mit der ALKIS®/ATKIS® – Harmonisierung zur AK 5-Endstufe weiterentwickelt werden kann.

Anja Diers

Luftbilder, Beispiele zur Verwendung heutiger Geo-Basisdaten,
– Verfahrensabläufe zur Bodenricht- und Verkehrswertermittlung

- und am Sonntag (verstärkt durch Herrn Schui aus Bremervörde samt GPS-Ausrüstung)
 - erläutert und beraten, bewirbt sowie
 - einen Schätzwettbewerb mit 7 Aufgaben (Strecke, Umfang, Höhe, Fläche, Menge, Schwere, Geschwindigkeit) veranstaltet und 10 Preise ausgelobt.

Was ist uns widerfahren ?

Der Ansturm und das Interesse der Bevölkerung war so überraschend wie erfreulich; ca. 500 Personen konnten begrüßt werden. Am Schätzwettbewerb haben 90 Personen teilgenommen.

125 JAHRE

Katasteramt Rotenburg (Wümme)

Tag der offenen Tür
Sonntag, 06. Mai 2001
11.00 bis 17.00 Uhr

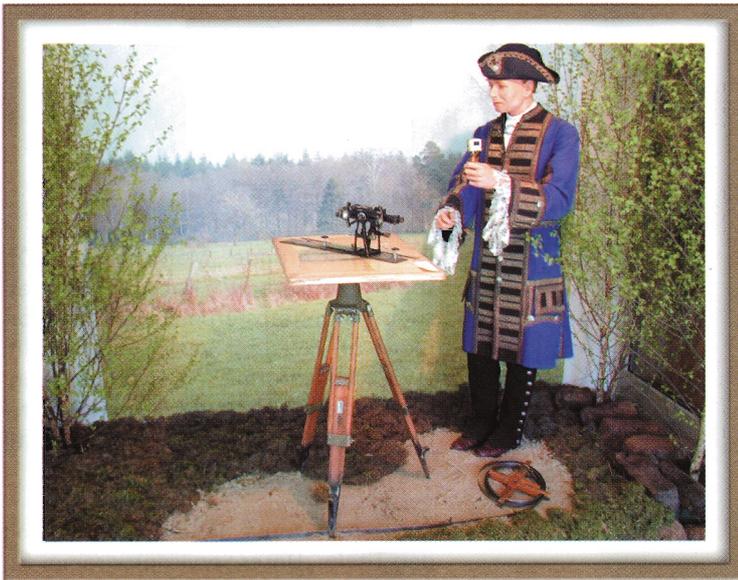
Schauen Sie uns in die Karten ...

Informieren Sie sich über Immobilienwerte ...

Lassen Sie sich GPS erläutern ...

Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

Vermessungs- und Katasterbehörde
Rotenburg / Stade
-Katasteramt Rotenburg-
Ulmenweg 9
27356 Rotenburg
Info-Tel.: 0 42 61 / 7 42 49



- den Ämtern der eigenen sowie der umliegenden Katasterbehörden, einschließlich VKB Nienburg und Nordostheide, für die Unterstützung durch Rat, Tat und Exponate,
- dem Förderkreis Vermessungstechnisches Museum e.V. für die Bereitstellung historischer Instrumente und Grundsteuer-Anweisungen,
- dem Institut für Heimatforschung Rotenburg für die Unterstützung und Bereitstellung eines Exponates,
- der Sparkasse Rotenburg-Bremerförde für die Bereitstellung von Stellwänden,
- der zuständigen Stelle für das Wetter, das nicht geeigneter hätte sein können.

Ernst Kramer

Besonders umlagert waren

- die Geschäftsstelle Gutachterausschuss – u. a. wegen der angebotenen Einfamilienhaus-Kurzbewertung,
- die GPS-Messtation,
- die (zwar fachlich nicht ganz authentisch, dafür bodenständig und detailliert gestaltete) historische Mess-Szene,
- das Kataster-Café – etwa 20 Torten, bzw. Kuchen, waren nicht zu viel.

Bedingt durch das große Interesse der Bevölkerung war der Sonntag für die meisten von uns Ausrichtern nicht gerade erholsam, aber erlebnisreich und in hohem Maße zufriedenstellend. Die o. a. Ziele wurden für jeden erkennbar erreicht. Nicht zuletzt deshalb hat es allen Spaß gemacht.

Wem haben wir zu danken ?

Ein besonderer Dank für den erfolgreichen Verlauf gilt

- den beiden örtlichen Zeitungsverlagen – Rotenburger Kreiszeitung und Rotenburger Rundschau – für die wohlwollende und umfangreiche Berichterstattung durch mehrere begleitende Artikel,



Information

Radwanderkarte „Solling und Umgebung“ eingeweiht

Am 2. Juli 2001 wurde mit der hannoverschen Regierungspräsidentin Gertraude Kruse die Radwanderkarte „Solling und Umgebung“ offiziell vor Ort eingeweiht. Eingeladen von der LGN und organisiert vom Katasteramt Holzminden, trafen sich der dortige Oberkreisdirektor, der Landrat, der Bürgermeister von Holzminden und einige weitere Gäste aus Politik, Land- und Forstwirtschaft mit der Regierungspräsidentin in Silberborn mitten im idyllischen Solling. Nach einer kurzen Präsentation der Karte und des Begleitheftes startete die ganze Gruppe gemeinsam mit den Medienvertretern per Pedal Richtung Naturschutzgebiet Mecklenbruch, wo unter fachkundiger Leitung eine kleine Führung stattfand. In Hellental endete die offizielle Probefahrt schließlich mit einem gemeinsamen Mittagessen. Die Regierungspräsidentin lobte das Kartenwerk ausführlich vor der Presse und betonte, dass sie die gute Qualität und die Zuverlässigkeit der LGN-Radwanderkarten sehr schätze.

Doris Kleinwächter

Information

Ausbildungserfolg für die niedersächsische VKV

Lediglich rund 1 % aller Absolventen der Großen Staatsprüfung erreichen ein „sehr gut“ auf dem Zeugnis. Einer von ihnen – und zwar im Fachgebiet „Vermessungs- und Liegenschaftswesen“ des Oberprüfungsamtes (OPA) – ist der Niedersachse Dipl.-Ing. Andreas Teuber aus Oldenburg, der im Jahr 2000 als einziger aller Geodäten in der Bundesrepublik (ohne Bayern und Baden Württemberg) mit dem Prädikat „sehr gut“ abschloss.

Das Kuratorium des OPA hat ihm deshalb ein Stipendium für eine Auslandsstudienreise zuerkannt. Die Freude darüber liegt auch auf Seiten der niedersächsischen Ausbildungsstellen – ging diese Auszeichnung doch bereits 1995 und 1997 an Kandidaten aus Lüneburg und Oldenburg (zweimal).

Klaus Kertscher

Information

Flyer für die VKB

Die Arbeitsgruppe „Marketing und Öffentlichkeitsarbeit“ hat den Vermessungs- und Katasterbehörden fünf Vorlagen für Flyer zur Verfügung gestellt. Zwei Flyer informieren über die Tätigkeitsfelder der VKB und die übrigen drei bieten vertiefende Produktinformationen.

Zur ersten Gruppe gehören die Flyer mit den Titeln „Unser Serviceprogramm für Ihr Bauprojekt“ und „Unser Serviceprogramm für Ihre Immobilie“. Bauherren und Immobilienbesitzer sollen damit einen Überblick über das Serviceangebot der VKB in den Aufgabenbereichen Liegenschaftsvermessungen/Lagepläne und Wertermittlung erhalten. Mit den spezielleren Produktinformationen der zweiten Flyergruppe werden vertiefende Produktbeschreibungen für den Kunden, der sich gezielter informieren will, in den Tätigkeitsfeldern Liegenschaftsvermessung, Wertermittlung und Bodenordnung angeboten.

Die Flyergruppen haben jeweils ein einheitliches „Layout“ erhalten. Während die „Serviceflyer“ wenig Text und mehr gestalterische Elemente aufweisen, verfügen die „Produktinformationen“ über mehr Text auf farbigem Untergrund.

Zur freien Gestaltung steht den Vermessungs- und Katasterbehörden eine Seite zur Verfügung, die mit Kontaktadressen und/oder Anfahrtsskizzen gefüllt werden kann. Außerdem können die Abbildungen bei Bedarf den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die übrige Gestaltung sollte jedoch beibehalten werden, um ein einheitliches Auftreten der Vermessungs- und Katasterverwaltung zu gewährleisten.

Die Arbeitsgruppe Marketing hofft, dass die angebotenen Vorlagen vielfach Verwendung finden und plant eine Fortschreibung und Erweiterung des Angebotes, um die Behörden vor Ort in ihrer Öffentlichkeitsarbeit zu unterstützen.

Anja Diers



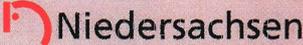
**Vermessungs- und Katasterbehörde
Süd-niedersachsen**

Liegenschafts – vermessungen

Die amtlichen Vermessungsleistungen
für Ihr Grundstück



**Grenzfeststellung
Flurstücksbildung
Gebäudevermessung**



E-Mail: poststelle@katasteramt-kg.niedersachsen.de

UNSER SERVICEPROGRAMM FÜR IHR BAUPROJEKT



Katasteramt Lüneburg

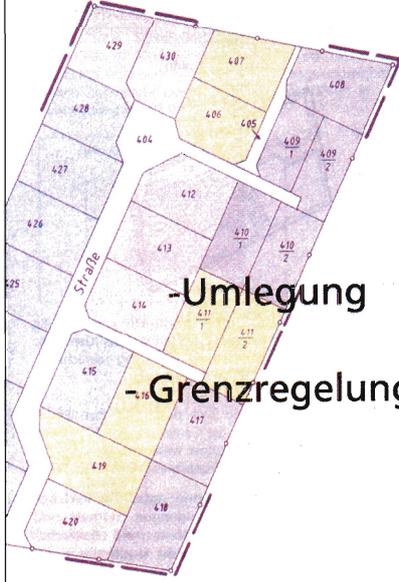


**Vermessungs- und Katasterbehörde
Winsen / Lüneburg
- Katasteramt Lüneburg -**



**Vermessungs- und Katasterbehörde
Süd-niedersachsen**

Bodenordnung



**-Umlegung
-Grenzregelung**



Fortgeschrittene elektronische Signatur

Bei der fortgeschrittenen elektronischen Signatur werden die Daten mit der zugehörigen Signatur so verknüpft, dass eine nachträgliche Veränderung erkannt werden kann. Dafür kann ein Schlüsselpaar eingesetzt werden. Der Absender komprimiert seine Daten zu einer Prüfsumme mit einem Schlüssel des Empfängers, der z. B. über dessen Homepage zu erhalten ist. Die Prüfsumme wird den Daten angehängt und mit versandt. Mit dem zweiten Schlüssel des Schlüsselpaares, der ausschließlich dem Empfänger zugeordnet ist, verschlüsselt und komprimiert auch er die empfangenen Daten und vergleicht beide Prüfsummen. Datenmanipulationen können aufgedeckt werden, denn wenn beim Transport der Nachricht auch nur ein Bit verändert wurde, dann passen beide Prüfsummen nicht zusammen.

Das Verfahren erfolgt automatisiert und nimmt wenig Zeit und Speicherkapazität in Anspruch. Weil bei fortgeschrittenen elektronischen Signaturen die berechnete Benutzung der Signaturschlüssel nicht zuverlässig geprüft wird, gilt diese Signaturform im Rechtsverkehr als nicht geeignet.

Qualifizierte elektronische Signatur

Bei der qualifizierten elektronischen Signatur wird gegenüber der fortgeschrittenen elektronischen Signatur zusätzlich die Datenherkunft und der Name des Verfassers zuverlässig nachgewiesen. Hierzu werden die personenbezogenen Daten des Verfassers bei einem Zertifizierungsdienstanbieter hinterlegt (ohne Prüfung). Dieser stellt dann ein qualifiziertes Zertifikat, also eine amtliche Bescheinigung aus, mit der eine qualifizierte elektronische Signatur erstellt werden kann.

Die qualifizierte elektronische Signatur wird bei der beabsichtigten Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) aufgegriffen, um sie den in der Regel

vorgesehenen eigenhändigen Unterschriften gleichzustellen. Schwachpunkt dieser Signaturform ist allerdings, dass sie nur für die Dauer ihrer Gültigkeit, und danach nur noch zwei Jahre prüfbar ist.

Akkreditierte Signatur

Dieses Problem lässt sich durch die akkreditierte Signatur lösen: Neben den Anforderungen an die qualifizierte elektronische Signatur findet hier eine behördliche Prüfung der technischen Verfahren und der Person des Antragstellers statt. Dadurch kann der „Nachweis der umfassend geprüften administrativen Sicherheit“ erbracht werden. Akkreditierte Zertifikate sind über dreißig Jahre online prüfbar.

Mit diesem gesetzlichen Rahmen kann auch erörtert werden, ob und wie elektronische Signaturen in der Vermessungs- und Katasterverwaltung genutzt werden können.

Anwendung P53

Die akkreditierte Signatur wird bereits schon jetzt in den Dienststellen der Vermessungs- und Katasterverwaltung im Rahmen des Haushaltsvollzugssystems (P53) eingesetzt. Es handelt sich um einen behördeninternen Vorgang zur Ausführung des Haushalts.

Einsatz im amtlichen Vermessungswesen

Für das amtliche Vermessungswesen bleibt noch zu prüfen, ob für einen Einsatz elektronischer Signaturen überhaupt fachliche Notwendigkeit besteht

iInformation

Elektronische Signaturen im amtlichen Vermessungswesen?

Der Umgang und das Versenden digitaler Daten gewinnt immer mehr an Bedeutung. In diesem Zusammenhang sind elektronische Signaturen seit einiger Zeit im Gespräch. Das zeigt sich auch durch die Neufassung des Signaturgesetzes (SigG) vom 22. 5. 2001. Es stellen sich die Fragen, was sich hinter dem Begriff „elektronische Signaturen“ im amtlichen Vermessungswesen verbirgt und wo sie künftig verwendet werden könnten?

Während sich Manipulationen in analogen Daten leicht nachweisen lassen, sieht man elektronischen Daten keine Veränderungen an. Hier können elektronische Signaturen die Daten bei der Übertragung zwischen Absender und Empfänger vor Manipulationen schützen und die Authentifizierung des Verfassers, d. h. seine Echtheit, gewährleisten. In dem SigG werden verschiedene Rahmenbedingungen in einem gestuften System vorgegeben.

Elektronische Signatur

Die Merkmale einer elektronischen Signatur werden bereits durch ein Scannen der Unterschrift erfüllt. Da die gescannte Unterschrift aber relativ leicht manipulierbar ist, geht von ihr keinerlei Sicherheitswert oder Rechtsverbindlichkeit aus.

Information

Harmonisierung OK ALKIS®- ATKIS® abgeschlossen

Die Harmonisierung der liegenschaftsrechtlichen Sicht mit der geotopografischen Anschauung der Geobasisdaten ist auf AdV-Ebene abgeschlossen! Künftig wird es eine einheitliche „Sicht der Dinge“ geben, wobei fachlich nach Objektbereichen differenziert wird, und zwar nach

- Flurstück, Lage, Punkt,
- Eigentümer,
- Gebäude,
- Tatsächliche Nutzung,
- Bauwerke, Einrichtungen und sonstige Anlagen,
- Relief,
- Gesetzliche Festlegungen, Zuständigkeiten, Gebietseinheiten,
- Präsentation, Nutzerprofile.

Die Objektbereiche fassen jeweils die Objektartengruppen zusammen, die die neue, d. h. die harmonisierte Sicht auf die Geobasisdaten repräsentieren. Am deutlichsten wird das in dem Objektbereich „Tatsächliche Nutzung“, der

- Siedlungsflächen,
- Verkehrsflächen,
- Vegetationsflächen und
- Gewässerflächen

unterscheidet, oder auch in dem Objektbereich „Bauwerke, Einrichtungen, und sonstige Anlagen“, in dem eine entsprechende Differenzierung stattfindet; unter anderem zum Beispiel in die Objektartengruppen

- Bauwerke und Einrichtungen in Siedlungsflächen,
- Bauwerke, Anlagen und Einrichtungen für den Verkehr,
- Besondere Vegetationsmerkmale,
- Besondere Angaben zum Gewässer.

Die Objektartengruppen fassen dann unter Berücksichtigung fachlicher oder modelltechnischer Aspekte Objektarten zusammen; sie sind die modellierten

Abbildungen der realen Sachverhalte. So gibt es zum Beispiel in der Objektartengruppe „Gewässerflächen“

- Wasserlauf,
- Stehendes Gewässer,
- Meer und
- Hafenecken;

in der Objektartengruppe „Bauwerke und Einrichtungen in Siedlungsflächen“ unter anderem

- Turm,
- Vorratsbehälter, Speicherbauwerk,
- Leitung ...

Vorbehaltlich der abschließenden Beschlüsse verschiedener AdV-Gremien ist damit auch für Niedersachsen die Basis geschaffen worden, nunmehr auch den Geobasisdatenbestand-VKV Niedersachsen festzulegen. Dies soll auf der Grundlage der vorliegenden Stellungnahmen der Bezirke und in Abstimmung mit der AG ALKIS®-NI bis zum September 2001 erfolgen.

Unter Geobasisdaten-VKV Niedersachsen werden die Daten verstanden, die zur Erfüllung des mit der Neufassung des NVerKatG vorgesehenen gesetzlichen Auftrags vorgehalten werden müssen. Gesetzlicher Auftrag in diesem Sinne ist

- die Vorhaltung eines Landesbezugssystems,
- der Nachweis der Liegenschaften mit Hinweisen auf öffentlich-rechtliche Festlegungen,
- der Nachweis der Topografie.

und, inwieweit dadurch Verfahrensoptimierungen erreicht werden können. Eine Voraussetzung für die Anwendung ist, dass die neuen Verwaltungsvorschriften anlässlich der Neufassung des NVerKatG den Einsatz elektronischer Signaturen ermöglichen.

Die Anwendung elektronischer Signaturen wäre zum Beispiel möglich bei

- Auszügen,
- einem Datenaustausch für Untervorbereitungen,
- der Übersendung von Vollmachten,
- Grenzfeststellungs- und Abmarkungsverfahren, zum Beispiel bei Niederschriften über den Grenztermin auf graphischen Feldbüchern,
- Übernahmen in die Informationssysteme der Vermessungs- und Katasterverwaltung,
- dem Datenaustausch zwischen Behörden.

Insoweit wird im Rahmen der neuen Verwaltungsvorschriften anlässlich der Neufassung des NVerKatG auch das Thema „elektronische Signaturen“ diskutiert werden müssen. Ziel ist dabei die bisherige Sicherheit des amtlichen Vermessungswesens zu erhalten, dabei aber die Arbeitsabläufe soweit wie möglich zu optimieren.

Ingo Meyer

Nach der Begründung des Gesetzentwurfs beinhaltet dies die landesweit flächendeckende und aktuelle Führung des erforderlichen „Kernbestands“ notwendiger Angaben zum Grund und Boden, die

- das Eigentum am Grund und Boden sichern (Funktion des Liegenschaftskatasters als amtliches Verzeichnis im Sinne § 2 GBO),
- eine geordnete Daseinsvorsorge durch den Staat gewährleisten (Funktion des amtlichen Vermessungswesens als Geobasisinformationssystem).

Mit der Festlegung der Geobasisdaten-VKV Niedersachsen kann auch das nächste „Maßnahmepaket“ zur Vorbereitung der ALKIS®-Migration angepackt werden; gleichzeitig kann das Projekt „Informationsmanagement“ (Stichwort: TIM) auf konkrete Beine gestellt werden.

Mit anderen Worten: ALKIS®, ATKIS® und übrigens auch AFIS® haben „auf dem Papier“ zu einer einheitlichen Sicht der Dinge gefunden; hat sich diese Sicht erst „in unseren Köpfen“ verfestigt, ist auch der Weg zur praktischen Tat, sprich zur Umsetzung, nicht mehr weit!

Dem aufmerksamen Leser des letzten Nachrichtenheftes sei an dieser Stelle noch „verraten“, dass Sumpf nunmehr unstrittig eine Vegetations- und ergo eine Landfläche ist!

Annegret Kähler-Stier

Information

SAPOS®

Das 4. SAPOS®-Symposium ist für 2002 von dem Veranstalter, der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV), an das Land Niedersachsen vergeben worden. Es wird vom 21.-23. Mai 2002 in Hannover stattfinden und soll als Forum für aktuelle wis-

senschaftliche Entwicklungen und praktische Anwendungen die Fortschritte in dem Bereich SAPOS® transparent machen; der Rahmen wird vor allem durch Tutorials, Fachvorträge und Fachfirmenausstellungen geprägt. Ausrichter ist der Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN).

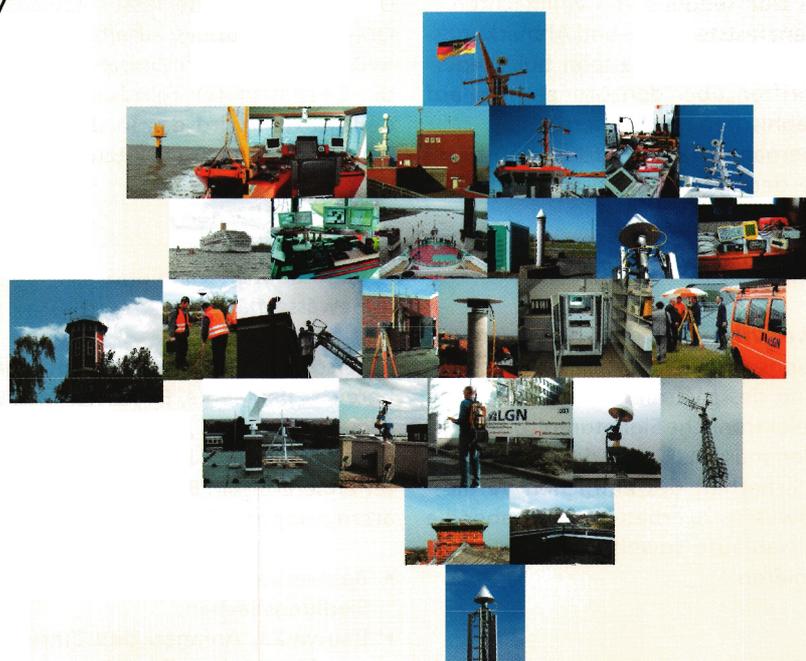
Hans-Hermann Kropp

**21.-23. Mai 2002
Hannover**



SAPOS®
Satellitenpositionierungsdienst
der deutschen Landesvermessung

4. SAPOS®-Symposium





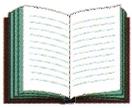
Arbeitsgemeinschaft der
Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik
Deutschland AdV

<http://www.sapos.de>

<http://www.lgn.de>



Landesvermessung + Geobasisinformation
Niedersachsen



Buchbesprechungen

Strategisches GIS-Management Grundlage, Systemeinführung und Betrieb Franz-Josef Behr

2., überarb. Auflage 2000,
395 Seiten kartoniert 118,- DM
ISBN 3-87907-350-3
Herbert Wichman,
Hüthing Fachverlage, Heidelberg

Geoinformationssysteme halten zunehmend in fast allen Bereichen und Disziplinen unserer Dienstleistungsgesellschaft Einzug. Unverzichtbare Infrastrukturmaßnahme dafür ist u. a. auch ein gutes und umfassendes Angebot an Fachliteratur. Das Buch „Strategisches GIS-Management“ behandelt nicht nur – anhand vieler Beispiele, Checklisten und einer detaillierten Synopse über GIS-Produkte in den verschiedenen Fachbereichen – die mit der Einführung und Nutzung von GIS verbundenen Aufgaben und Tätigkeiten, sondern gibt in 81 Abbildungen, 17 Textboxen und 25 Tabellen auch die umfangreichen Erfahrungen des Autors beim Einsatz von GIS wieder. In 14 Kapiteln wird ein phasenorientiertes Vorgehensmodell bei der Einführung von GIS vorgestellt. Dabei gliedert sich das Buch in zwei wesentliche Teile. Zunächst werden in den Kapiteln 1 bis 4 Grundlagen (Definition und Struktur von GIS, Datenhaltung, Kommunikation) erarbeitet, die für das Vorgehen sowie für die Einschätzung und Bewertung verschiedener Systemansätze erforderlich sind. In den Kapiteln 5 bis 14 werden dann die verschiedenen Projektphasen von der strategischen Planung bis zum Systembetrieb beschrieben.

Nach einem einleitenden Kapitel über die Begriffsbestimmung von GIS und zum Phasenkonzept, werden in Kapitel 2 die Grundlagen von GIS mit den Schwerpunkten vektororientierte Geometrie, rasterorientierte geometrische Modellierung sowie hybride Verarbeitung vorgestellt. Besonders gelungen ist dabei die rasterorientierte geometrische Modellierung beschrieben; die topologischen Modellierungsaspekte (Knoten, Kante,

Masche) kommen im Vergleich zu den geometrischen Grundstrukturen (Punkt, Linie, Fläche) leider ein wenig zu kurz.

In den Kapiteln 3 und 4 werden die Komponenten von Datenhaltungssystemen und die unterschiedlichen Datenhaltungsmodelle (relational, objektrelational und objektorientiert) sowie die Grundlagen der Kommunikation (Datenaustauschnittstellen, Übertragungsmedien, Netzwerkstandards, Protokolle und internetbasierte Dienste) beschrieben. Hervorzuheben ist die gute Übersicht über Kommunikationsstandards (FDDI, Ethernet, Internetdienste und Funktionen). Im Kapitel Schnittstellen werden nicht nur alle gängigen vektor- und rasterorientierten Formate erläutert, sondern in einer Textbox auch ein vollständiger Überblick über die GIS-relevanten Normungsbestrebungen von CEN, ISO und OGC angeboten.

Im Hauptteil werden die verschiedenen Projektphasen von der Projektvorbereitung bis zum Systembetrieb ausführlich unter technischen, personellen und organisatorischen Aspekten erörtert. Inhalte der übergeordneten, strategischen Planung sowie Form und Ablauf von Ist-Erhebung und Anforderungsanalyse werden ebenso behandelt wie die Inhalte der konzeptuellen Modellierung. Durch Datenmodellierung sowie fachliche und informationstechnische Konzeptentwicklung werden die Eigenschaften der künftigen Informationsarchitektur festgelegt, durch Kosten-Nutzen-Untersuchung bewertet und in der Ausschreibung veröffentlicht. Die Schritte einer Systemauswahl werden inhaltlich im einzelnen beschrieben. Aufgrund des Systemscheids erfolgt die Einführung des ausgewählten Systems innerhalb des Unternehmens. Mit der Phase der Datenübernahme und -erfassung geht das GIS in die operationelle Nutzung über. Am Beispiel eines Kanalinformationssystems werden die strategischen und operationellen Nutzungsaspekte beschrieben und quantifiziert.

Die Kapitel 11 und 12 beschäftigen sich ausführlich mit der Systemauswahl und

Systemeinführung (Ausschreibungsgrundlagen, Pflichtenhefterstellung, Angebotsbewertung, Systemtests, Vertragsgestaltungsgrundsätze und Hinweise zur Systemeinführung).

Im Kapitel 13 werden die Datenerfassungsverfahren der manuellen Digitalisierung, halbautomatischen Vektorisierungen und automatischen Rasterdatenkonvertierungen ebenso behandelt wie die Übernahme von digitalen Datenbeständen über bild- und objektorientierte Schnittstellenformate. Der Abschnitt Qualitätssicherung gibt einen kurzen Überblick über Qualitätssicherungsverfahren sowie über den Ablauf von dv-gestützten Fehlersuchen und Kontrollmöglichkeiten.

Kapitel 14 beschäftigt sich mit Tätigkeiten und Maßnahmen beim Systembetrieb und beim Systemwechsel.

Ein umfangreiches Literaturverzeichnis (Kapitel 15) und eine detaillierte Checkliste über die Projektphasen im Anhang runden den insgesamt guten Eindruck dieses Werkes ab.

Mit der überarbeiteten Auflage stellt der Autor ein umfassendes, didaktisch gut aufbereitetes Arbeitsmittel für jeden zur Verfügung, der in die Entscheidungsfindung bei der Einführung eines GIS eingebunden ist. Die Inhalte können sowohl systematisch in der Reihenfolge der Kapitel als auch selektiv durch Auswahl bestimmter Themenschwerpunkte erarbeitet werden. „Strategisches GIS-Management“ ist ein Fachbuch, das nicht nur Studierenden und Lernenden einen guten Überblick über die technischen, personellen und organisatorischen Aspekte bei der Einführung eines GIS gibt, sondern auch für den Praktiker ein fundiertes Nachschlagewerk für seine tägliche Arbeit darstellt.

Rolf Ueberholz



Rechtsprechung

Der Bieter in einem Zwangsversteigerungsverfahren hat keinen Schadensersatzanspruch gegen den Gutachterausschuss oder einen Sachverständigen wegen möglicherweise fehlerhaften Wertgutachtens, es sei denn, es handelt sich um einen in sittenwidriger Weise vorsätzlich herbeigeführten Schaden.
(Nicht amtlicher Leitsatz)

Oberlandesgericht Oldenburg Urteil vom 12. 1. 2001 - 6 U 231/00 -

Sachverhalt

Auf Veranlassung des Amtsgerichts Nordhorn erstattete der Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Grafschaft Bentheim am 7. 5. 1998 in einer Zwangsversteigerungssache ein Verkehrswertgutachten über ein gewerbliches Grundstück, gelegen im Gewerbegebiet Süd der Stadt N. Eigentümer des Grundstücks war Herr K., Tiefbau- und Abbruchunternehmer.

Die Einsichtnahme in die Akte der Baugenehmigungsbehörde ergab, dass 1989 ein Bauantrag für die Errichtung einer Maschinen- und Lagerhalle auf dem vorderen Teil und einer Garagenzeile auf dem hinteren Grundstücksteil gestellt worden war. Beide Gebäude wurden noch in 1989 genehmigt, 1991

wurde durch einen Nachtrag für die geplante Garagenzeile eine Vergrößerung der Bautiefe von 6,40 m auf 9,40 m genehmigt; im selben Jahr wurde dieses Gebäude, größtenteils aus Altmaterialien, errichtet.

Die Baugenehmigung für die Maschinen- und Lagerhalle wurde im Jahr 1992 bis 1995 verlängert und 1995 widerspruchsfrei wegen Zeitablaufs widerrufen.

Am 7. 5. 1998 besichtigte der Gutachterausschuss das Grundstück und stellte dabei fest, dass in dem als Garagenzeile deklarierten Gebäude Baumaschinen und -fahrzeuge gewartet und repariert wurden; neben einer Werkstatt enthielt das Gebäude mehrere Lager- und Magazinräume. Im Übrigen war das Grundstück durch Bauschuttablagerungen um rd. 1 m angefüllt worden; nur der Zugang zu dem „Garagengebäude“ war planiert, der Rest des Grundstücks jedoch nicht. Dort standen und lagen verschiedene Altmaterialien wie z. B. Garagentore, Stahlträger, auch einige Bewehrungskörbe und Baumaschinen und Baumaschinenteile; zwischen diesen Altmaterialien und Maschinen war das Grundstück verunkrautet und uneben.

Im Zwangsversteigerungstermin am 24. 3. 1999 erwarb das Grundstück durch Zuschlag der Containerunternehmer B.. Vier Wochen danach erhielt der Gutachterausschuss einen Schriftsatz des Rechtsanwalts L., in dem mitgeteilt wurde, dass auf dem Grundstück großvolumige Betonfundamente gefunden worden waren, die den neuen Eigentümer bei der beabsichtigten Nutzung des Grundstücks behinderten und daher mit einem Kostenaufwand von rd. 25 000 DM entfernt werden müssten.

Eine erneute Ortsbesichtigung ergab, dass auf der mittlerweile aufgeräumten Freifläche des Grundstücks einige Fundamente vorhanden waren, die der Gutachterausschuss bei seiner Besichtigung ein Jahr zuvor nicht entdeckt hatte.

Im erstinstanzlichen Klageverfahren vor dem Landgericht Osnabrück konnte von den Klägern nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht der Nachweis geführt werden, dass der Gutachterausschuss mit zumutbarem Ermittlungsaufwand die Fundamente hätte sehen müssen; daher wurde die Klage abgewiesen.

In der Berufung begehrte der Kläger B. erneut Schadensersatz vom Land Niedersachsen wegen Amtspflichtverletzung gemäß § 839 BGB.

Aus den Gründen

„Die Klage wird zurückgewiesen ... Eine Haftung nach (§ 839 BGB i. V. m. Art. 34 GG) setzt voraus, dass eine nicht nur der Allgemeinheit, sondern einem Dritten gegenüber bestehende Amtspflicht verletzt wird. Ob der Geschädigte Dritter im Sinne des § 839 ... ist, bestimmt sich danach, ob die Amtspflicht mindestens auch die Wahrnehmung der Interessen des Einzelnen bezweckt ... Bei einer ... für das Gericht entfalteten Sachverständigentätigkeit hat der Gutachterausschuss keine Amtspflichten wahrzunehmen, die dem Schutz der Interessen eines künftigen Bietinteressenten oder Ersteigerers dienen. Der gerichtlich festzusetzende Grundstückswert ... hat Bedeutung für die nach § 74 a Abs. 1 ZVG zu beachtende Wertgrenze, so dass die Wertermittlung sich reflexartig auf die Interessen des Eigentümers und anderer Berechtigter auswirkt, und zwar dahin-

gehend, dass der genannte Personenkreis vor einem Verlust durch zu niedrige Festsetzung oder gar Verschleuderung des Grundstücks geschützt wird. Diese Interessen hat der zur Wertermittlung hinzugezogene Gutachterausschuss mit zu berücksichtigen, nicht aber die möglicherweise gegenläufigen Interessen eines künftigen Ersteigerers.

...

Es kann nicht festgestellt werden, dass die Mitglieder des Gutachterausschusses in einer gegen die guten Sitten verstoßenden Weise leichtfertig sich ihres Gutachtenauftrags entledigt hätten. Sie waren nicht gehalten, bei der Grundstücksbesichtigung nachhaltig zu überprüfen, ob der Grundstückseigentümer begonnen hatte, eine mehr als fünf Jahre zurückliegende Baugenehmigung umzusetzen und mit dem genehmigten Bau zu beginnen. Der zeitliche Verzug sprach eher gegen einen solchen Baubeginn. Die erstinstanzliche Beweisaufnahme hat auch nicht ergeben, dass die Ausschussmitglieder durch nachlässiges Verhalten bei der Ortsbesichtigung die vorhandenen Fundamente übersehen hätten.“

Anmerkung

Mit diesem Urteil wird die bisherige Rechtsprechung fortgeführt, vgl. Schleswig-Holstein OLG, 3. ZS, Beschluss v. 9. 7. 1974 – 3 W 11/74 – und Brandenburg OLG, Beschluss v. 11. 01. 2000 -11 U 137/99 –.

Es bleibt dabei: Die 7/10-Grenze des Zwangsversteigerungsrechts – und damit die Grundstücksbewertung durch Sachverständige oder Gutachterausschüsse – stellt einen gewissen Schutz des Eigentümers und des Gläubigers vor einer Vermögensverschleuderung dar, den Bieter schützt jedoch keine Vorschrift, er kann auf keinerlei Gewährleistungen zurückgreifen, er kauft sozusagen „die Katze im Sack“ – es sei denn, er könnte mit Erfolg dem Gutachterausschuss oder Sachverständigen eine vorsätzliche Schädigung nachweisen (§ 826 BGB).

Schadensersatzforderungen von Bietern in Zwangsversteigerungsverfahren gegen den Gutachterausschuss dürften demnach nur eine verschwindend geringe Erfolgchance haben.

Hermann Metelerkamp

Nachrichten

der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Nr. 3 · 51. Jahrgang
Hannover, September 2001

Schriftleitung:

Dr. Hartmut Sellge,
Niedersächsisches Innenministerium
Lavesallee 6, 30169 Hannover

Annegret Kähler-Stier
Niedersächsisches Innenministerium
Lavesallee 6, 30169 Hannover
Tel.: (05 11) 1 20 - 48 37, Fax: (05 11) 1 20 - 48 55
E-Mail: Annegret.Kaehler-Stier@mi.niedersachsen.de

Herausgeber:

Niedersächsisches Innenministerium, Referat 16
Lavesallee 6, 30169 Hannover

Verlag, Druck und Vertrieb:

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

Die Hefte erscheinen vierteljährlich zum
Quartalsende; der Bezugspreis beträgt
3,00 DM pro Heft zuzüglich Versandkosten

Redaktionsschluss ist jeweils
am Ersten des ersten Quartalsmonats

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

Anschriften der Mitarbeiter

Ingo Gerloff;
Vermessungs- und Katasterbehörde Südniedersachsen,
Bahnhofstraße 15, 37154 Northeim

Klaus-Jürgen Schmidt;
Vermessungs- und Katasterbehörde Südniedersachsen,
Katasteramt Göttingen
Danziger Straße 40, 37083 Göttingen

Dr. Helmut Wissel;
Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück,
Mercatorstraße 4 und 6, 49080 Osnabrück

Joachim Stege;
Hasenwinkler Weg 29, 21391 Reppenstedt

Günter Wiebe;
Vermessungs- und Katasterbehörde Winsen/Lüneburg
Katasteramt Lüneburg
Adolph-Kolping-Straße 12, 21337 Lüneburg

Gerd Elbers;
Vermessungs- und Katasterbehörde Soltau-Fallingbostal
Katasteramt Fallingbostal
Vogteistraße 6, 29683 Fallingbostal

Rolf Ueberholz;
Niedersächsisches Innenministerium, Referat 16
Lavesallee 6, 30169 Hannover

Hermann Metelerkamp;
Vermessungs- und Katasterbehörde Grafschaft Bentheim
Schilfstraße 6, 48529 Nordhorn

Nachrichten
der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Ansprechpartner für die NaVKV „vor Ort“

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

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

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

Prof. Klaus Kertscher
Bezirksregierung Weser-Ems,
26106 Oldenburg,
Tel.: (04 41) 7 99 - 24 85, Fax: (04 41) 7 99 - 28 77
E-Mail: Klaus.Kertscher@br-we.niedersachsen.de

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

Hinweise zur Gestaltung und Form von Beiträgen

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

NOTIZEN