



Mitteilungen

Aktenversendungsmodell – eine Hilfe für Katasterbehörden und Investoren

Schon bald nach der Wiedervereinigung am 3. Oktober 1990 wurde durch Abordnung von Bediensteten aus Nordrhein-Westfalen auf dem Gebiet des Vermessungswesens ein entscheidender Beitrag zum Aufbau einer modernen Vermessungsverwaltung geleistet. Die Zusammenarbeit zwischen den Katasterbehörden entwickelte sich im wesentlichen aus den zwischen Kommunen und Vertretungskörperschaften entstandenen west-östlichen Patenschaften mit Nordrhein-Westfalen als Partnerland für Brandenburg.

Eine wichtige Hilfe waren u. a. die Aus- und Weiterbildung im Bereich des Verwaltungsrechtes durch Einsatz von Referenten und die Mithilfe bei der Prüfung zu übernehmender Liegenschaftsvermessungen. Eine zentrale Stelle für die Prüfung und Übernahme von Liegenschaftsvermessungen wurde eingerichtet. So gelang es, zumindest im östlichen Teil des Landes Brandenburg die gewünschte Einheitlichkeit bei den Prüfkriterien weitgehend zu erreichen. Eine Ausweitung dieser Stelle auf andere Landesteile mußte aus Gründen des fehlenden Personals leider unterbleiben.

Die Bereiche Kataster und Grundbuch waren in der DDR aus ideologischen Gründen (Ziel: Sozialisierung von Grund und Boden) völlig vernachlässigt worden. Die Folge war unter anderem eine krasse Unterbesetzung der Außenstellen der Liegenschaftsdienste (Kataster- und Grundbuch-

ämter) mit Personal, das teilweise noch aus fachfremden Bereichen kam.

Plötzlich bekamen die Katasterbehörden einen ungeahnten Bekanntheitsgrad. Der explosionsartige Anstieg des Grundstücksverkehrs und somit auch der Liegenschaftsvermessungen war von den Kataster- und Vermessungsämtern nicht zu bewältigen. Und doch war ihre Arbeit fast immer Voraussetzung für Investitionen. Es galt also, den brandenburgischen Kolleginnen und Kollegen soweit Hilfestellung zu geben und die Vermessungsverwaltung so aufzubauen, daß sie der veränderten Bedeutung von Eigentum an Grund und Boden gerecht werden konnte. Darüber hinaus wurde die Möglichkeit der freiberuflichen Tätigkeit innerhalb des amtlichen Vermessungswesens des Landes geschaffen.

Damit sich die Katasterbehörden bei den knappen Personalressourcen auf ihre eigentlichen Aufgaben konzentrieren können, wurde die Ausführung der Liegenschaftsvermessungen mehr und mehr dem freien Berufsstand übertragen. Durch die Möglichkeit der Erteilung von Vermessungsgenehmigungen für angestellte Mitarbeiter(innen) bei den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren (Vermessungsbefugten) konnte der Antragsstau im Vermessungsbereich teilweise abgebaut werden. Allerdings führte das zu einem verstärkten Bearbeitungsrückstand bei der Prüfung und Übernahme von Vermes-

sungsschriften in das Liegenschaftskataster.

Es wurde deshalb dringend erforderlich, neben dem Ableisten von Überstunden durch brandenburgische Bedienstete in den Kataster- und Vermessungsämtern auch unkonventionelle Maßnahmen zu ergreifen. Durch Vermittlung der Innenministerien der Länder Brandenburg und Nordrhein-Westfalen und der dortigen Bezirksregierungen konnten in einer bislang einmaligen Aktion Kollegen in den Vermessungs- und Katasterämtern in Nordrhein-Westfalen gefunden werden, die in Nebentätigkeit die Prüfung von Vermessungsschriften übernahmen. Neben den bereits bestehenden Patenschaften zwischen Landkreisen Brandenburgs und den Gebietskörperschaften in Nordrhein-Westfalen wurden auch neue Kontakte aufgebaut. Die Bereitschaft der vermessungstechnischen Fachkollegen aus dem Partnerland zur Mithilfe war beachtlich.

Nachdem das Finanzministerium 1 Mio. DM für die Prüftätigkeit in Nordrhein-Westfalen bereitgestellt hatte, konnte am 7.6.1994 die erste Lieferung von Vermessungsschriften zu Vermessungs- und Katasterämtern des Partnerlandes erfolgen. Das Aktenversendungsmodell war angelaufen. Für den gesamten Transport sowie das Einholen und Verteilen der Vermessungsschriften in Brandenburg war der Fahrdienst des Landesvermessungsamtes zuständig. Die Koordination und Abrechnung der Prüfstunden erfolgte im Ministerium des Innern. Bis auf die vier kreisfreien Städte hatten sich zunächst alle 14 brandenburgischen Landkreise an der Aktion beteiligt. In Nordrhein-Westfalen waren bis zu 70 Mitarbeiter aus 20 Partnerämtern tätig. Im Jahre 1994 wurden 2 420 Vermessungsschriften, teilweise auch ohne

Erhebung von Kosten, geprüft. Die durchschnittliche Prüfdauer betrug etwa 4 Stunden pro Vermessungsschrift.

Durch diese Aktion wurden bereits 1994 erhebliche Rückstände im Übernahmebereich abgebaut. Infolgedessen konnten allein 1994 im Land Brandenburg bauliche Investitionen in Höhe von 1 Mrd. DM früher realisiert werden.

Am 1.1.1995 wurden die Katasterbehörden in Brandenburg kommunalisiert (Eingliederung in die Verwaltungen der Landkreise und kreisfreien Städte). Den Landräten wurde seitens des Innenministeriums empfohlen, das Aktenversendungsmodell auch im Jahre 1995 fortzusetzen. Die entstehenden Kosten (außer den Aufwendungen für den Transport) sind nunmehr allerdings von den Landkreisen selbst zu tragen.

Im vergangenen Jahr wurde die Zahl der versandten Liegenschaftsvermessungen auf etwa 3 200 gesteigert. Die Übernahmefähigkeit konnte auf über 50 Prozent erhöht werden, was eine spürbare Qualitätsverbesserung der Vermessungsschriften bedeutete.

Auch in diesem Jahr wird die Aktion fortgesetzt, doch nehmen nicht mehr alle Katasterbehörden der Landkreise in Brandenburg teil. Darin zeigt sich ein zunehmender Konsolidierungsprozeß in den Katasterbehörden.

Bei der Prüfung und Übernahme von Vermessungsschriften in das Liegenschaftskataster wird immer ein Spannungsfeld zwischen der Notwendigkeit einer raschen Investition als Beitrag zum Aufbau in den neuen Bundesländern und der Sicherung des Grundeigentums durch angemessene Standards in der Liegenschaftsvermessung verbleiben. Hier den richtigen Mittelweg zu finden, wird bei dem

noch unbefriedigenden Zustand des brandenburgischen Katasters auch weiterhin keine leichte Aufgabe sein. Eine Fortsetzung der Unterstützung aus Nordrhein-

Westfalen wäre deshalb noch für eine gewisse Zeit wünschenswert.

(H. Mimmel, MI, Potsdam)

Amtlicher Lageplan

Amtlicher Lageplan zum Bauantrag in Berlin und Brandenburg (Diplomarbeit)

Zwei Bundesländer, zwei Bauordnungen. Daß die Vorschriften auf diesem Rechtsgebiet zwischen Berlin und Brandenburg differieren, stellt gewiß keine neue Erkenntnis dar. Bauordnungsrecht ist eben Landesrecht. Wo, wie in der Region Berlin/Brandenburg, Planung und Baugeschehen für die Beteiligten zum „grenzüberschreitenden“ Tagesgeschäft gehören, hatte man in den letzten Jahren schnell zu lernen. Inzwischen ist es nicht ungewöhnlich, daß sich Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVI) und deren Mitarbeiter mit dem Regelwerk beider Bauordnungen und Bauvorlagenverordnungen täglich auseinandersetzen.

Denn in vielen Büros nimmt die Fertigung des Lageplans zum Bauantrag einen wesentlichen Anteil am Gesamtspektrum der Aufträge ein. Was die Berliner Verhältnisse anbelangt, so sind in den letzten Jahren zahlreiche Kommentierungen bzw. Ausarbeitungen entstanden, insbesondere des Landesverbands Berlin des BDVI, so daß der Praktiker relativ routiniert auf Fragen des Bauordnungsrechts reagieren kann. An vergleichbar ausführlichen Abhandlungen für Brandenburg mit Bezug zu der am 1. Juli 1994 in Kraft getretenen Brandenburgischen Bauordnung fehlt es bislang; Verunsicherungen in der Anwendung sind nicht selten die Folge.

Nun hat sich eine Diplomarbeit des Fachbereichs 7 – Vermessungs- und Karten-

wesen – der Technischen Fachhochschule Berlin im Sommersemester 1995 des Thomas der bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Fertigung des Lageplans auch aus brandenburgischer Sicht angenommen. Die Arbeit geht zunächst auf wesentliche Begriffe wie z.B. Geländeoberfläche, Vollgeschoß, Gebäude geringer Höhe, Aufenthaltsräume, Baulast und Grunddienstbarkeit aus beiden Bauordnungen ein. Dies geschieht vornehmlich in Form der Gegenüberstellung beider Landesregelungen. Ausführlich behandelt die Autorin, Frau Margit Lippold, den Bereich der Abstand(s)flächenvorschriften.

Dabei ergänzen eine Reihe von Skizzen anschaulich die Textstellen. In einem Anlagenteil werden praktische Beispiele von Lageplanbearbeitungen vorgestellt. Zwar orientieren sich beide Bauordnungen an der Musterbauordnung, jedoch nutzen sie den Spielraum für Abweichungen, um den unterschiedlichen Gegebenheiten der Großstadt und des ländlichen Raums Rechnung zu tragen. Diese Unterschiede in einigen ausgewählten Punkten herauszuarbeiten und zu diskutieren, war Gegenstand der Diplomarbeit.

Generell kommt dem amtlichen Lageplan im Rahmen der Bauvorlagen eine hohe Bedeutung bei. Ohne dessen Existenz lassen sich in der Planungsphase eines Vorhabens keine verbindlichen Aussagen zur rechtlich möglichen Anordnung einer baulichen Anlage auf einem Grundstück treffen. Dies ist um so wichtiger, als

man feststellen muß, daß die Vorschriften über Gebäude- und Grenzabstände für nahezu jedes Bauvorhaben ein bedeutendes Instrumentarium darstellen, um wirtschaftlich sinnvoll und gestalterisch kreativ zu bauen.

In Zukunft wird die Bedeutung des Lageplans eher noch wachsen. Mit Zunahme der Fälle auf Verzicht der Behörde zur Erteilung der Baugenehmigung wird der amtliche Lageplan dann eines der wenigen Dokumente sein, das für den bauenden Bürger weiterhin den Charakter der „Amtlichkeit“ zeigt.

Trotz der zwischenzeitlichen Novellierung der Bauordnung Berlin im Herbst 1995 bleibt die Arbeit von Frau Lippold für den Brandenburger Teil weiterhin aktuell.

Lippold, Margit: „Der amtliche Lageplan zum Bau- und Teilungsantrag/ Vergleich der entsprechenden Vorschriften der Bundesländer Berlin und Brandenburg“, Diplomarbeit im Fachbereich 7 der TFH Berlin 1995, Betreuung durch Dr. Mimus.

(M. Lippold, Dr. M. Mimus,
TFH Berlin)

Abstandsflächenrecht

Vergleichende Untersuchung des Abstandsflächenrechtes nach der Bauordnung für Berlin und der Brandenburgischen Bauordnung (Diplomarbeit)

Es gibt keinen Zweifel daran, daß Berlin und Brandenburg in geographischer und historischer Hinsicht eine gemeinsame Region bilden. Sie sind daher auf enge Zusammenarbeit und gemeinsame Abstimmung, beispielsweise auf den Gebieten Wirtschaftsförderung, Umweltschutz, Verkehrspolitik und Energieversorgung sowie Landesentwicklung und Raumordnung angewiesen. Damit ist eine großräumige politische, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vorbestimmt. Eine wichtige Aufgabe bei deren Realisierung besteht in der Ausarbeitung einheitlicher Bestimmungen für Rechtsverordnungen, welche bisher in beiden Ländern unterschiedlich geregelt waren. Dazu gehören u.a. die Landesbauordnungen.

Die Einhaltung von Abstandsflächen ist eine der Grundanforderungen an jedes Bauvorhaben. Eine uneinheitliche Abstandsflächenregelung für die Länder Berlin und

Brandenburg ist also nicht nur ein Hindernis für überregionale Planungen, sondern auch eine Abschreckung für viele Investoren. Bei einer eventuellen Neuformulierung der Bestimmungen besteht die Chance, die Festlegungen über die Abstandsflächen einheitlich und somit für Planer, Architekten und Bürger günstiger zu gestalten. Optimale Ausnutzung von Grundstücken, platzsparendes Bauen, flexiblere und zugleich einfachere Anwendbarkeit der Regeln sind dabei einige wichtige Kriterien. Es sind jedoch zunächst vergleichende Untersuchungen der Bestimmungen der bestehenden Bauordnungen von Berlin und Brandenburg notwendig, um Möglichkeiten und Alternativen für eine Neuregelung des Abstandsflächenrechtes zu finden.

Im Rahmen einer Diplomarbeit an der Technischen Universität Berlin wurden diese Untersuchungen durchgeführt. Sie beziehen sich auf die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1.6.1994, GVBl. I, S. 126, und die Bauordnung für Berlin vom 28.2.1985, i.d.F.v. 19.10.1995,

GVBl. S. 670. Dabei handelt es sich um die letzte Novellierung der Bauordnung für Berlin, im Rahmen derer maßgebliche Änderungen bezüglich der Abstandsflächenregelungen vorgenommen wurden.

Es konnte festgestellt werden, daß die Festsetzungen über Funktion, Erforderlichkeit, Lage und Überdeckung von Abstandsflächen weitgehend übereinstimmen. Jedoch weisen die Abstandsflächenregelungen beider Bauordnungen auch recht erhebliche Unterschiede auf. Dies betrifft beispielsweise

- die Festlegungen über die Abhängigkeit von planungsrechtlichen Gebietskategorien,
- die Ermittlung des die Tiefe der Abstandsfläche charakterisierenden Parameters H ,
- die Anwendung des 16-Meter-Privilegs,
- die Berücksichtigung vortretender Bauteile und Vorbauten,
- die Bestimmungen für Wände aus brennbaren und normalentflammbaren Baustoffen sowie
- Ausnahmen und Abweichungen vom Grundsatz der Abstandsflächenregelung.

Diese Unterschiede wurden tabellarisch gegenübergestellt sowie anhand verschie-

dener Abbildungen erläutert und veranschaulicht. Abschließend erfolgte eine Diskussion über mögliche Auswirkungen der unterschiedlichen Abstandsflächenregelungen beider Bauordnungen, bei deren Realisierung stets gegensätzliche Interessen auftreten. Zum einen ist eine bestmögliche Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Bodens und somit eine flächensparende und kostengünstige Bauweise anzustreben, zum anderen müssen Kriterien des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes und Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Deshalb sind die verschiedenen Belange in jedem Fall sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Nur so ist es möglich, im Rahmen einer Planung Kompromisse und Lösungen zu finden, die den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden.

Weidlich, Anja: "Vergleichende Untersuchung des Abstandsflächenrechtes nach der Bauordnung für Berlin und der Brandenburgischen Bauordnung", Diplomarbeit an der TU Berlin 1996, Betreuung durch Dr. Borgmann.

(A. Weidlich, Berlin)

Expertengruppe der AdV tagte in Potsdam

Am 18./19. März 1996 hielt in Potsdam die Expertengruppe „Katastervermessung“ des Arbeitskreises Liegenschaftskataster der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) ihre 6. Sitzung ab. Die Expertengruppe beriet über

- den Umfang der Abmarkung von Flurstücken,

- die bezugs- und abbildungssystemunabhängige Speicherung der Bestimmungselemente der Objektpunkte,
- den Einsatz von satellitengestützten Vermessungsverfahren im Liegenschaftskataster.

Abmarkung von Flurstücken

Bis auf wenige Ausnahmen besteht in allen Bundesländern eine gesetzliche

Abmarkungsverpflichtung. Nur unter bestimmten Voraussetzungen kann von einer Abmarkung abgesehen werden (Ausnahmeregelungen).

Im Zusammenhang mit der Diskussion um eine wirtschaftliche Aufgabenerledigung und aufgrund der Bodenordnungsverfahren in den neuen Bundesländern, die vorrangig der Wiederherstellung geordneter Eigentumsverhältnisse dienen, stehen ein genereller Abmarkungsverzicht oder die Erweiterung der Ausnahmeregelungen in Rede.

Speicherung der Bestimmungselemente der Objektpunkte

Das Plenum der AdV hat 1995 die Einführung und Anwendung des ETRS89 beschlossen. Alternativ zur kurzfristigen Umstellung auf das neue Bezugssystem (Brandenburg) sehen viele Länder vor, die dort geführten Koordinaten längerfristig

zu nutzen und zusätzlich ETRS-Koordinaten bereitzustellen. Erörtert wird insbesondere die Möglichkeit der bezugs- und abbildungssystemunabhängigen Speicherung der „originären Vermessungszahlen“ in Dateneinheiten (Sachsen-Anhalt).

Einsatz satellitengestützter Vermessungsverfahren

Satellitengestützte Vermessungsverfahren (GPS) werden im Bereich der Liegenschaftsvermessung Einzug halten. Wirtschaftliche Gesichtspunkte werden bestimmen, inwieweit GPS einzusetzen ist. Die Meßverfahren, die Berücksichtigung der Nachbarschaft beim Einsatz von GPS, die Einsatzbereiche, die Auswirkungen auf das Festpunktfeld, die Auswertung der Meßergebnisse und der Umfang der Vermessungsschriften sind noch zu erörtern.

(M. Oswald, MI, Potsdam)

Empfehlungen des Oberen Gutachterausschusses

zur Anwendung von Wertermittlungsverfahren bei der Erstellung von Gutachten über das ortsübliche Nutzungsentgelt

Im Geschäftsjahr 1995 wurden durch neun Gutachterausschüsse im Land Brandenburg insgesamt 105 Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte erstattet. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um bebaute Erholungsgrundstücke und die Überlassung durch die Gemeinden. Für die Ermittlung des ortsüblichen Niveaus wurden und werden unterschiedliche Verfahren angewendet. Aus der Analyse der bisherigen Tätigkeit und der bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses gesammelten Daten hat der Obere Gutachterausschuß im Land Brandenburg im April 1996 eine Empfehlung an

alle örtlichen Gutachterausschüsse gegeben:

Vergleichsverfahren als zuverlässigste Methode

Dem Vergleichsverfahren ist in Anlehnung an §§ 13 und 14 der Wertermittlungsverordnung grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Nach den Erfahrungen der Wertermittlungspraxis ist es die zuverlässigste Methode zur Ermittlung des örtlichen Nutzungsentgeltes und ergibt auch aus einer kleinen Stichprobe Endwerte mit hoher Wahrscheinlichkeit. Liegen Entgelte vor, die nach dem 2. Oktober 1990 vereinbart worden sind, kann das ortsübliche Niveau unter Anwendung einschlägiger statistischer Methoden abgeleitet werden. Für die Vergleichbarkeit ist die tatsächli-

che Nutzung unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs der Bebauung maßgebend.

Wenn sich keine oder keine genügende Anzahl von Vergleichsentgelten im betreffenden Gebiet bzw. in der Gemeinde selbst finden oder Entgelte auf persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse schließen lassen, ist auf Vergleichsgebiete bzw. -gemeinden auszuweichen, in denen Nutzungsentgelte bekannt geworden sind. Diese können liegen

- in unmittelbarer Nähe zum Gebiet in Nachbargemeinden,
- im selben Landkreis,
- in anderen Landkreisen des Landes Brandenburg,
- in Landkreisen oder Gemeinden der anderen neuen Bundesländer, wenn diese an das Land Brandenburg angrenzen.

Das Vergleichsverfahren muß auch in diesem Falle nachvollziehbar sein. Der Obere Gutachterausschuß empfiehlt für diesen Vergleich die Anwendung der Zielbaumethode nach Auerhammer, wie sie vereinfacht durch den Gutachterausschuß im Landkreis Oder-Spree mit Erfolg angewendet wird.

Ertragsmethode nur in Ausnahmefällen

Wenn das Vergleichsverfahren für die Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes versagt, wird die Anwendung einer Ertragsmethode empfohlen. Sie unterstellt, daß der Grundstückseigentümer als Überlasser seines Grundstücks eine angemessene Verzinsung des im Grund und Boden gebundenen Kapitals erwirtschaften möchte und der Nutzer sich dieser Forderung nicht verschließt. Dabei sind die Eigen-

heiten des Nutzungsrechts gesondert zu beachten (siehe Tabelle).

Die bebauten Erholungsgrundstücke im Land Brandenburg liegen überwiegend außerhalb geschlossener Ortschaften an Seen und Flußufern oder in deren Nähe meist in waldreichen Gegenden (§ 35 BauGB - Außenbereich). Das Ergebnis der Analyse von erhobenen Daten im Land Brandenburg zeigt im Diagramm (siehe Abbildung) eine nicht lineare Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für unbebautes baureifes Wohnbauland. Die direkt ablesbare Spanne der Entgelte kann als eine Orientierung für das ortsübliche Nutzungsentgelt angesehen werden. Zu- und Abschläge ergeben sich aus individuellen Lagemerkmalen oder besonderen Bedingungen für das Wertermittlungsobjekt. Sie sind sachverständig zu ermitteln und zu begründen. Die Anwendung dieser Methode für Grundstücke, die in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen (§ 34 BauGB - Innenbereich), kann auch empfohlen werden, wenn die Bodenrichtwerte nicht mehr als 150 DM/m² betragen.

Für bebaute Erholungsgrundstücke, die heute durch eine rechtsverbindliche Bauleitplanung überlagert werden und für die damit eine planungsrechtliche höherwertige Nutzung zulässig ist (§ 34 BauGB - Innenbereich), bietet sich für die Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes die Verzinsung eines modifizierten Bodenwertes an. Der Obere Gutachterausschuß schlägt dafür folgenden Rechenansatz vor:

$$B_E = BRW \times \frac{1}{q^n}$$

B_E = Bodenwert aufgrund der Erholungsnutzung

BRW = Bodenrichtwert

$\frac{1}{q^n}$ = Abzinsungsfaktor

n = Wartezeit, bis Grundstück frei ist

Für den Abzinsungsfaktor sollte gelten:

n = 19 Jahre

(Kündigungsmodalität SchuldRAnpG, maximal bis zum Jahr 2015)

Zins = 3,5 bis 4,0 %

(entspr. den Werten des Liegenschaftszinssatzes im Land Brandenburg)

Der so ermittelte Bodenwert ist zu verzinsen in Anlehnung an den örtlichen Erbbauzins.

Da er in den meisten Fällen nicht vorliegt, sollten 4 % angesetzt werden. Die unterschiedlichen Rechtspositionen (siehe Tabelle) sind dadurch zu berücksichtigen, daß eine Verzinsung mit nur 3 % erfolgt. Diese Ertragsmethode bewährt sich, wenn die angrenzenden Bodenrichtwerte für allgemeines Wohnbauland 150 DM/m² übersteigen. Das wird insbesondere in den Ballungsgebieten und größeren Gemeinden im engeren Verflechtungsraum Brandenburg–Berlin der Fall sein.

(U. Schröder, LVermA, Frankfurt (Oder))

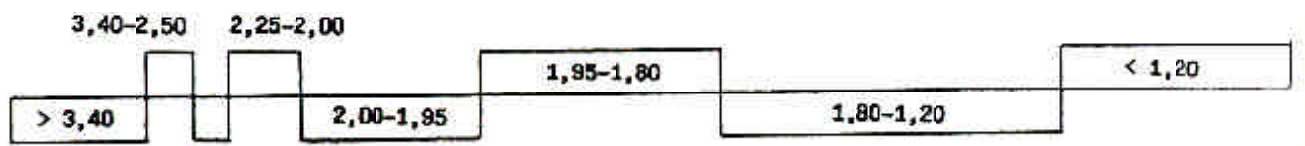
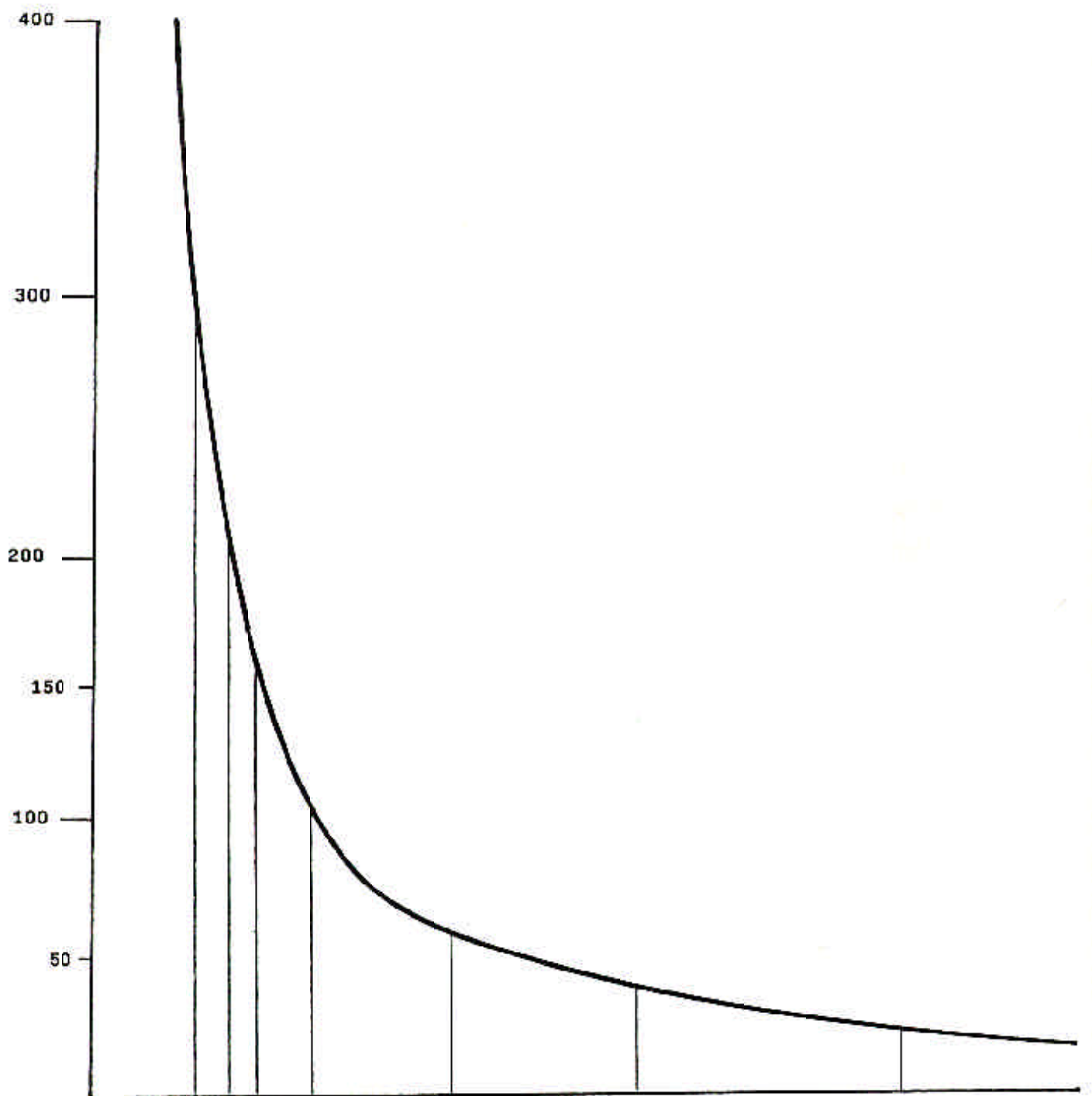
Tabelle

Gegenüberstellung der Rechtspositionen des Erbbaurechtes zu denen des Nutzungsrechtes von Erholungsgrundstücken in den neuen Ländern

	Erbbaurecht	Nutzungsrecht
01 Vertragsart	Erbbauvertragsvertrag	Nutzungsvertrag
02 Vertragszweck	Errichtung eines Bauwerks	Überlassung von ungenutzten Bodenflächen zur kleingärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung, § 312 (1) ZGB
03 Gesetzesgrundlage	BGB	ZGB, Neuregelung der Rechtsverhältnisse durch das Schuldrechtsänderungsgesetz
04 Nutzungsgebühr	Erbbauzins	Nutzungsentgelt gemäß der NutzEV
05 Entrichtung der Grundsteuer A	ja	nein
06 Dauer des Vertrages	99 Jahre (Regeldauer)	Wegen dringenden Eigenbedarfs oder anderer Nutzung gemäß Bebauungsplan ist der Vertrag ab 1.1.2000 vom Grundstückseigentümer kündbar. Ab 4.10.2015 ist der Vertrag ohne Angabe von Gründen kündbar.

07	Grundbuchsicherung des Vertrages	ja	nein
08	Wohnrecht	ja	nein (Ausnahme: § 24 SchuldRAnpG)
09	Erbrecht	ja	nein
10	Vorkaufsrecht	ja	stark eingeschränkt
11	Verkaufsrecht	ja	nein
12	Belastbar mit Grundpfandrechten	ja	nein
13	Übertragbarkeit der Nutzung	ja	nein
14	Nutzungsänderung	ja	nein
15	Vorrecht Vertragserneuerung	ja	nein
16	Eigentumsrecht	99 Jahre (entspr. Pkt. 6)	Mit der Aufkündigung des Vertragsverhältnisses, die gemäß Pkt. 6 ab dem 1.1.2000 möglich ist, werden die Bauwerke Eigentum des Grundstückseigentümers.
17	Entschädigungsanspruch für die Bauwerke	ja	Bei Kündigung des Grundstückseigentümers bis zu 7 Jahren nach Ablauf der Schutzfrist zum Zeitwert. Bei Eigenkündigung, schuldhaftem Verhalten des Nutzers oder späterer Kündigung nur soweit, als der Verkehrswert des Grundstückes durch die Bauwerke noch erhöht ist.
18	Zahlungspflicht für die Abbruchkosten der Bauwerke	nein	50 % der Abbruchkosten bei Eigenkündigung oder schuldhaftem Verhalten des Nutzers und wenn die Bauwerke daraufhin innerhalb eines Jahres abgebrochen werden. 100 % der Abbruchkosten bei Vertragsbeendigung nach dem Jahre 2020.

BRW (DM/m²)



Nutzungsentgelt
(DM/m² und Jahr)

Abhängigkeit des Nutzungsentgeltes vom Bodenrichtwert

Ehemalige Panzertruppschule neuer Sitz des Kataster- und Vermessungsamtes Teltow-Fläming

Im Herbst 1994 war zwischen dem Minister des Innern und dem Landrat des Landkreises Teltow-Fläming vereinbart worden, das Kataster- und Vermessungsamt (KVA) in den ehemaligen Militärstandort Wünsdorf/Zerensdorf zu verlegen.

Standort Wünsdorf

Neben dem KVA werden aber auch andere Behörden auf dem ehemaligen Militärgelände angesiedelt: Teile des Grundstücks- und Vermögensamtes des Landes Brandenburg, das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen des Landkreises Teltow-Fläming, Teile des Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen, das Brandenburgische Straßenbauamt Zossen, die Brandenburgische Bodengesellschaft, die Koordinierungsstelle der Polizei und Teile des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes.

Nachdem die Vorarbeiten erledigt waren, wurde im Juni 1995 die Planungsgrundlage fertiggestellt; der Umbau begann im Oktober 1995. Der Umzug des KVA begann Mitte März 1996.

Denkmalschutz

Da die Gebäude der ehemaligen Panzertruppschule soweit wie möglich im Stil der dreißiger Jahre erhalten bleiben sollen, waren die Dächer in der Form jener Zeit zu rekonstruieren. Daher sind die Flächen im Dachbereich nicht für einen ständigen Aufenthalt von Mitarbeitern geeignet. Alle technischen Ausrüstungen wie Lichtpausmaschinen, Kopierrahmen usw. wurden aus den Büroetagen in das Dachgeschoß verlagert und somit Raum

für eine großzügigere Gestaltung der Arbeitsplätze gewonnen.

Die Gebäude sind nach den Richtlinien des Landes behindertengerecht ausgebaut – ein Fahrstuhl verbindet alle Etagen des Hauses.

Belegung

Bei der Planung des Umbaus der ehemaligen Unterkunft der Panzertruppschule wurde von folgender Überlegung ausgegangen:

Publikumsverkehr sollte soweit wie möglich im Erdgeschoß stattfinden: Hier sind die Auskunft und ein Raum für den Verkauf von topographischen Karten eingerichtet. Weiterhin ist dort die Gruppe „Messungsunterlagen“ angesiedelt. Obwohl diese Gruppe als auch die Auskunft haben direkt neben den Arbeitsräumen jeweils einen Archivraum, in dem die am häufigsten benutzten Unterlagen aufbewahrt werden. Hinzu kommen acht Arbeitsplätze für die Fortführung des Liegenschaftskatasters.

Im 1. Obergeschoß sind die Amtsleitung und die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses untergebracht, so daß eine enge Zusammenarbeit auch räumlich gewährleistet ist. Im 1. und 2. Obergeschoß befinden sich je vier Arbeitsplätze für ALB- oder ALK-Sachbearbeitung.

In getrennten Räumen befinden sich die zentrale Rechneinheit der UNIX-Anlagen für ALB und ALK, Plotter, Nadeldrucker und Telekommunikationsanlagen.

(A. Trendelkamp, KVA Teltow-Fläming)

DVV-Veranstaltungen 1996

Vortrag (Ort, Termin, Referent)

- ⇒ **Berlin und Brandenburg – Vermessung wie weiter?**
(Cottbus, 28.08.1996, Dr. Rokahr/ Tilly, Podiumsdiskussion)
- ⇒ **Expertensysteme bei der Bewertung von Immobilien** (Berlin, 05.09.1996, Ladewig)
- ⇒ **Land in Sicht?** (Potsdam, 12.09.1996, Oswald)
- ⇒ **Das neue amtliche Lage- und Höhensystem in Brandenburg – Anforderungen und Auswirkungen** (Cottbus, 18.09.1996, Dr. Major/ Sorge)
- ⇒ **80. Deutscher Geodätentag** (Dresden, 25.-27.09.1996)
- ⇒ **tech96-Seminar mit Prof. Gründig** (Berlin, 09.-11.10.1996)
- ⇒ **Bodenmanagement durch einen privaten Entwicklungsträger – das Beispiel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Berlin-Adlershof**
(Cottbus, 16.10.1996, Dr. Schöttler)
- ⇒ **Erfahrungen eines Katasteramtsleiters nach der Funktionalreform im Land Brandenburg** (Potsdam, 17.10.1996, Schlosser)
- ⇒ **Die Oberfinanzdirektion Berlin – Eine neue Vermessungsstelle** (Berlin, 24.10.1996, Gründig)
- ⇒ **Möglichkeiten und Grenzen beim Einsatz von Digitalnivellieren für Präzisionsnivellements** (Cottbus, 13.11.1996, Prof. Wehmann)
- ⇒ **Einsatz der Photogrammetrie bei der Fortführung Topographischer Karten und des DLM25** (Potsdam, 14.11.1996, Dr. Seyfert)
- ⇒ **Zur saisonalen Variation der Tageslänge** (Berlin, 21.11.1996, Dr. Höpfner)
- ⇒ **Konzepte für den Aufbau digitaler Leitungsdokumentationen** (Cottbus, 11.12.1996, Dr. Scheu)

Veranstaltungsbeginn:

TU Cottbus: 16.00 Uhr, TU Berlin: 17.00 Uhr, GFZ Potsdam: 17.00 Uhr

Neues europaweites Bezugssystem für die Vermessung im Land Brandenburg

Die Vermessungs- und Katasterverwaltung des Landes Brandenburg führt das europaweite Bezugssystem ETRS89 ein. Das Land Brandenburg ist damit das erste Land der Bundesrepublik Deutschland, in dem dieses Bezugssystem die Grundlage für das amtliche Vermessungswesen bildet. Erläuterungen zum Bezugssystem können einer topographischen Sonderkarte entnommen werden, die für 15,- DM über das Landesvermessungsamt zu beziehen ist.

Die Systeme 40/83 und 42/83 werden abgelöst

Das European Terrestrial Reference System des Jahres 1989 (ETRS89) löst die von der DDR übernommenen Bezugssysteme (Systeme 40/83 und 42/83) ab. Es bildet künftig im Land Brandenburg die Grundlage für die Landesvermessung, Grundstücksvermessung und Navigation von Fahrzeugen aller Art. Immer häufiger werden diese Aufgaben durch Satellitenvermessungen bewältigt, wobei die bisher verwendeten Bezugssysteme aufwendige Umrechnungen nach sich ziehen. Die Einführung des ETRS89 ist insbesondere für die Navigation von hohem wirtschaftlichem Nutzen. Weil auch nach seiner Einführung die Daten der Systeme 40/83 (hauptsächliche Nutzung für Landkarten) und 42/83 (Grundlage für die Vermessungskordinaten) noch einige Zeit benötigt werden, ist die praxisgerechte Erklärung der Unterschiede zwischen den drei Systemen erforderlich.

Beschluß der ADV

Bereits kurz nach der Wiedervereinigung beschloß die Arbeitsgemeinschaft der

Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland, ein einheitliches Bezugssystem für ganz Deutschland einzuführen, die in den alten und neuen Bundesländern unterschiedlichen Systeme aufzugeben und so ein rasches Zusammenwachsen der Bundesländer zu unterstützen. Um die Integration der Bundesrepublik in einem künftig geeinten Europa zu unterstützen, fiel die Wahl auf ETRS89.

Gute Voraussetzungen für GPS

Von großer Bedeutung bei der Entscheidung war, daß ETRS89 für den Einsatz des Global Positioning System (GPS) besonders günstige Voraussetzungen bietet. Die Vermessungs- und Katasterverwaltungen betrachten es als wichtige Aufgabe, die immer größer werdende Anzahl der Nutzer von Satellitennavigationsanlagen (z.B. Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben) künftig mit Landkarten und Vermessungskordinaten im System der Satelliten versorgen zu können.

Für das Land Brandenburg besteht seit dem Beschluß zum einheitlichen Bezugssystem das Ziel, es möglichst schnell in der Praxis anwenden zu können. Die selbst für Fachleute oft schwer zu durchschauende Situation, daß Vermessungskordinaten und Landkarten in unterschiedlichen Systemen vorliegen, wäre damit beendet. Soll bei den bisher verwendeten Systemen 40/83 und 42/83 die vermessene Position (z.B. eines Feuerwehrfahrzeuges) anhand der ermittelten Koordinaten in eine Landkarte (z.B. im Einsatzleitstand) übertragen werden, ist dieses nicht ohne rechnerische Berichter-

gung möglich. Würde diese Berichtigung nicht erfolgen, wäre eine um bis zu 600 Meter falsch in die Landkarte übertragene Position die Konsequenz. Mit den Informationen der bereits genannten topographischen Sonderkarte werden für verschiedene Kartenblätter Transformationsparameter für kartographische Zwecke angegeben, um Koordinaten von dem einen

in das andere Bezugssystem überführen zu können. Folgende Transformationen sind in der Sonderkarte aufgeführt:

ETRS89	↔	42/83
42/83	↔	40/83 Rauenberg-Datum
ETRS89	↔	40/83 Rauenberg-Datum

(R. Strehmel, MI, Potsdam)

Ist eine abschließende Regelung zur Bewertungsmethodik der Gutachterausschüsse möglich?

Erstatten Gutachterausschüsse Gutachten, so kann „nur“ das Vergleichswertverfahren angewendet werden. Dieser Standpunkt wird von unterschiedlicher Seite im Zusammenhang mit der Nutzungsentgeltverordnung vertreten.

Ursache ist der Wortlaut der Nutzungsentgeltverordnung; die Vergleichbarkeit wird mehrmals als Kriterium für das ortsübliche Nutzungsentgelt explizit genannt. Würden die Gutachterausschüsse entsprechend handeln, könnte mangels ausreichender Daten der gesetzlichen Aufgaben nach § 7 Nutzungsentgeltverordnung nicht nachgekommen werden. Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke sind zur Zeit nur in wenigen Fällen unter der strengen Maßgabe, nur das Vergleichswertverfahren anzuwenden, zu bearbeiten.

Insbesondere im Hinblick auf eine angemessene Bearbeitungszeit der Anträge nach § 7 Nutzungsentgeltverordnung greifen die Gutachterausschüsse auf andere Verfahren als das Vergleichsverfahren zurück. Die Anwendung teilweise eigenständiger Bewertungsverfahren läßt die Gutachterausschüsse zunehmend – auch

in den Printmedien – in das Kreuzfeuer der Kritik geraten. Inwieweit diese Kritik begründet ist, muß aufgrund neuester Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bezweifelt werden. Dieses hat, in einem anderen Zusammenhang, Leitsätze mit folgendem Inhalt ausgegeben:

1. Ein Grundstück kann in ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet auch dann einbezogen werden, wenn auf ihm selbst keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Das ist insbesondere bei der sog. Funktionschwächesanierung der Fall (vgl. § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB).
2. Kann eine in der Wertermittlungsverordnung vorgesehene Methode nicht angewandt werden, hindert dies nicht, andere geeignete Methoden zu entwickeln und anzuwenden. Die Verordnung ist insoweit nicht abschließend.

[Bundesverwaltungsgericht, Beschluß vom 16. Januar 1996 - 4 B 69.95]

(Anne Scholz, MI, Potsdam)

Geodaten-Zentrum für die Bundesrepublik Deutschland

Die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) hat auf der 98. AdV-Plenumstagung vom 8. bis 10. Mai 1996 in Magdeburg beschlossen, das Institut für Angewandte Geodäsie in Frankfurt a.M. (IfAG) als Geodaten-Zentrum für topographisch-kartographische Daten der Länder in Anspruch zu nehmen.

Konkret wird das IfAG folgende Aufgaben wahrnehmen:

- Einrichtung und Betrieb eines zentralen Informationsdienstes über die Verfügbarkeit und die Beschaffenheit von amtlichen analogen und digitalen topographisch-kartographischen Daten (Meta-Daten-Informationssystem).
- Vereinheitlichung und Weitergabe von amtlichen digitalen topographisch-kartographischen Daten an Dritte bei länderübergreifenden Anforderungen. Das IfAG wird bei der Weitergabe der Daten mit den Nutzern Überlassungs- und Lizenzverträge gemäß der AdV-Entgeltrichtlinie abschließen.

Mit dieser in Abstimmung mit dem Bundesministerium des Innern, dem IfAG und der AdV getroffenen Regelung wird einer langjährigen Forderung der verschiedensten Bedarfsträger Rechnung getragen, eine zentrale Ansprechstelle für die länderübergreifende Nutzbarmachung von amtlichen Geodaten in der Bundesrepublik Deutschland zur Verfügung zu haben.

(AdV)