



Mitteilungen

Die Ermittlung des Bodenwertes für Freizeit- und Erholungsgrundstücke

Mit der Verordnung zur Änderung der Nutzungsentgeltverordnung - NutzEV - (BGBl. I S. 1920), die am 31. Juli 1997 in Kraft getreten ist, wird für die Ermittlung der ortsüblichen Entgelte ein Hilfsverfahren auf der Grundlage einer Verzinsung des Bodenwertes zugelassen. In § 3 Abs. 3 NutzEV heißt es dazu:

„Kann das ortsübliche Entgelt nicht ermittelt werden, weil es an Erkenntnissen über eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Grundstücken mit nach dem 2. Oktober 1990 vereinbarten Entgelten fehlt, so kann das ortsübliche Entgelt aus einer Verzinsung des Bodenwertes abgeleitet werden. Der Bodenwert ist auf der Grundlage der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks zu ermitteln.“

Mit dieser Formulierung und der Bezeichnung als „Hilfsverfahren“ in der Begründung zur Änderungsverordnung macht der Verordnungsgeber klar, daß dieses nur subsidiär Anwendung finden sollte und zweifelsohne mit wachsenden Informationen der Gutachterausschüsse über die nach dem 2. Oktober 1990 frei vereinbarten Nutzungsentgelte auch wieder an Bedeutung verlieren wird.^[1]

Der Obere Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Land Brandenburg hatte bereits im April 1996 empfohlen, das Bodenwertverfahren als sogenannte Ertragsmethode anzuwenden, wenn ein Ver-

gleich aus Mangel an bekannten Nutzungsentgelten versagt. Auch hier war nur an einen zweitrangigen Einsatz gedacht. In welcher Weise der Bodenwert für Erholungsgrundstücke ermittelt wird, ist Aufgabe der Gutachterausschüsse und der Sachverständigen für Wertermittlung. Die NutzEV macht dazu richtigerweise keine weiteren Vorgaben, weil die vorhandenen Vorschriften über die Wertermittlung von Grundstücken dazu ausreichend sind und die umfangreiche Fachliteratur genügend Hinweise beinhaltet.

Wie auch in den anderen Bundesländern bieten die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg ein ausreichendes Datenmaterial, um den Bodenwert für verschiedene Nutzungen abzuleiten. Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwertkarten sind neben den Auskünften aus der Kaufpreissammlung wichtige Instrumentarien, den Interessenten mit diesen notwendigen Informationen zu versorgen. Da insbesondere Bodenrichtwerte für Wohnbaunutzung in ausreichender Anzahl und fast flächendeckend mit jährlicher Aktualisierung vorliegen, liegt die Absicht nahe, Bodenwerte für Erholungsgrundstücke aus diesen Daten abzuleiten. Das wird auch oftmals damit begründet, daß die Anzahl der Kauffälle für Erholungsgrundstücke mit Angaben über den Bodenwert jährlich nur ca. 5 % der Kaufverträge über Wohnbaugrundstücke ausmachen und

damit nur ungenügend für einen Vergleich herangezogen werden können.

Der Obere Gutachterausschuß hat sich in seinen Empfehlungen zur Anwendung der NutzEV vom April 1996^[2] ebenfalls einer solchen Hilfskonstruktion bedient, indem die Höhe der Nutzungsentgelte in einer Abhängigkeit vom Bodenrichtwert dargestellt wurde.

Simon^[3] hat auf Weiterbildungsveranstaltungen des Verbandes Deutscher Grundstücksnutzer e.V. (VDGN) im August und September 1997 u.a. auch zum Wertverhältnis von Wohnbauland zu Grundstücken für Erholungszwecke Ausführungen gemacht. Gegenstand war dabei ein konkretes Anwendungsbeispiel aus dem Landkreis Potsdam-Mittelmark. Der VDBG hat sich in seinem Ratgeber für die Nutzer von Freizeit-, Erholungs- und Garagengrundstücken^[4] diesen Überlegungen wie folgt angeschlossen:

„Der Bestimmung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes nach der Ertragswertmethode ist als dem am meisten objektivierten Verfahren generell der Vorzug zu geben. Für die Bestimmung des Bodenwertes gibt es verlässliche Bodenrichtwerte aus den Veröffentlichungen der örtlichen Gutachterausschüsse. Dabei sollte berücksichtigt werden, daß sich bei der Bewertung von Erholungsgrundstücken gegenüber Wohnbauland - das den Bodenrichtwerten zugrunde liegt - ein Verhältnis bis zu 1 : 4 herausgebildet hat. Das heißt, daß der Wert vom Erholungsland nur ein Viertel des Wertes vom Bauland beträgt ...“

Diese Einschätzung kann durch den Oberen Gutachterausschuß nicht bestätigt werden.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutach-

terausschusses führt gemäß Verfügung des Ministeriums des Innern vom 16.09.1994 eine landesweite Datensammlung über Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke, die nach dem 2.10.1990 auf der Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuches frei vereinbart wurden. Darüberhinaus werden die marktbeschreibenden Daten der Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse zusammengefaßt und für das Land analysiert.

Bezogen auf Erholungsgrundstücke können folgende Ergebnisse und Schlußfolgerungen dargelegt werden:

- Im Zeitraum 1992 - 1997 wurden im Land Brandenburg ca. 16.500 Kauffälle über unbebaute und bebaute Erholungsgrundstücke in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Bei 70 % der Kauffälle handelte es sich um den Zukauf von Grund und Boden durch den Grundstücksnutzer oder um unbebaute Erholungsgrundstücke. Die daraus ermittelten Bodenpreise hatten bis 1995 eine steigende Tendenz auf durchschnittlich 35 DM/m² und lagen 1997 im Landesdurchschnitt bei 32 DM/m². Im Brandenburgischen Teil des engeren Verflechtungsraumes wurden ca. 45 % aller Kauffälle registriert, die durchschnittlichen Bodenpreise lagen in einer Spanne von 60 - 175 DM/m² und waren stark von der Lage abhängig.
- Ein Grundstücksteilmarkt „Erholungsgrundstücke“ ist im Land Brandenburg nicht flächendeckend ausgeprägt. Höheres Kaufinteresse für Grundstücke in besonders guten Lagen im Berliner Umland und an Seen und Flüssen auf der einen und Initiativen von den in Vereinen zusammengeschlossenen Nut-

Mitteilungen

zern auf der anderen Seite haben zu unterschiedlichen Entwicklungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten geführt. Regionale Vergleiche der Umsätze und des Preisniveaus sind deshalb nicht repräsentativ und können irreführend sein. Sachverständigen und anderen Interessenten ist deshalb zu raten, im Bedarfsfalle immer bei dem zuständigen Gutachterausschuß eine Auskunft einzuholen.

- Zu einer Fehlbewertung des Bodenpreinsniveaus von Erholungsgrundstücken führt nach Ansicht des Oberen Gutachterausschuß die irriige Auffassung über eine Abhängigkeit von den Bodenrichtwerten für Wohnbauland in der betreffenden Gemeinde oder in angrenzenden bzw. nahe gelegenen Gemeinden. Überwiegend wird die Lage der Erholungsgrundstücke dadurch charakterisiert, daß sie zu unterschiedlich großen Siedlungen zusammengeschlossen sind und im Außenbereich gem. § 35 BauGB, d.h. außerhalb der Ortslagen, liegen. Bevorzugt sind Lagen in Wassernähe oder direkt an Seen, Flüssen und Kanälen angrenzend sowie an Waldrändern. Da sich die Ansprüche an die Nutzung dieser Grundstücke von denen des Wohnbaulandes deutlich unterscheiden, ist die Herausbildung eines eigenen, wenn auch kleinen Grundstücksteilmarktes eine logische Folge. Die vergleichende Analyse der Datensammlung zur NutzEV mit den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.1997 zeigt folgendes Bild:
 - Die aus Kaufverträgen ermittelten Bodenwerte für Erholungsgrundstücke lagen im Land Brandenburg in einer

Wertschpanne von 15 - 75 DM/m². In potentiellen Siedlungsgebieten des Berliner Umlandes innerhalb des Autobahnringes A 10 wurden darüber hinaus Bodenpreise von 200 - 300 DM/m² registriert, wobei es sich bei den meisten Kauffällen um Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) handelte.

- Das Verhältnis dieser Bodenwerte zu den Bodenrichtwerten der Nutzungsarten Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen (z.B. in den dörflichen Lagen) schwankte zwischen 1 : 5 und 3 : 1 (20 % - 300 %). Eine regionale Eingrenzung dieser Quotienten auf ein dominierendes und damit verwertbares Wertverhältnis ließ sich lediglich im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin der Landkreise Barnim, Märkisch-Oderland, Oder-Spree und Dahme-Spreewald mit einem Durchschnitt von 90 % feststellen. Im übrigen Berliner Umland reichte die Spanne von 60 % bis 120 %. Im äußeren Entwicklungsraum Brandenburgs bestimmte die Lage der Erholungsgrundstücke maßgeblich den Bodenwert, der in nicht wenigen Fällen 150 - 250 % des Bodenrichtwertes betragen hat.
- Eine generelle Empfehlung zur Ableitung dieser Bodenwerte aus Bodenrichtwerten für das Land Brandenburg oder auch pauschal für die Landkreise kann also nicht gegeben werden und würde regional teilweise zu vollkommen falschen Wertergebnissen führen. Ist die Anwendung der Bodenwertverzinsung unumgänglich,

sollte die zuständige Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konsultiert werden.

- Für die Verzinsung des Bodenwertes ist entsprechend der Begründung zur Nutzungsentgeltverordnung (BT Drucksache 381/97) für das Erholungsgrundstück grundsätzlich ein Wert unter 4 % anzusetzen. Der Obere Gutachterausschuß empfiehlt für das Land Brandenburg einen Zinssatz von 2 - 3 % anzuhalten. Eine Staffelung des Zinssatzes nach der Höhe des Bodenwertes läßt sich nicht begründen.

Der VDBG favorisiert in seinem Ratgeber die Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes für Erholungsgrundstücke durch Verzinsung des Bodenwertes gem. § 3 Abs. 3 NutzEV. Die vorgenannten Probleme bei der Ableitung dieses Bodenwertes aus den Bodenrichtwerten und auch die sachgerechte Bestimmung des Zinssatzes sind Veranlassung, nochmals darauf zu verweisen, daß § 3 Abs. 2 NutzEV dem Vergleichsverfahren die absolute Priorität einräumt.

Diesem Verfahren ist die höchste Überzeugungskraft beizumessen, zumal sich in den Vergleichsdaten die jeweilige Marktsituation im Gegensatz zum Ertrags- und Sachwertverfahren unmittelbar bzw. direkt widerspiegelt. Gemessen an der Vielzahl der insgesamt bereits vorliegenden frei vereinbarten Nutzungsentgelte (ca. 1.500 Entgelte aus 200 Gemeinden im Land Brandenburg) ist der Vergleich direkt oder indirekt unter Anwendung der Multifaktorenanalyse oder der Zielbaumethode nach Aurnhammer möglich.^[5]

^[1] Bundesdrucksache 381/97 - Begründung zur NutzEV S. 8

^[2] Vermessung Brandenburg Heft 2/1996, S. 68

^[3] Tagungsmaterial des VDBG, Referent Dipl.-Ing. Horst Simon Potsdam

^[4] VDBG Ratgeber 1. Auflage August 1997 (Manuskript)

^[5] Vermessung Brandenburg Heft 1/1996, S. 29

(U. Schröder, Leiter der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses, LVerMA, Frankfurt (Oder))

CD-ROM „Vorschriften und Informationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung“

Ständig neue Gesetze, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften bzw. Änderungen dieser Vorschriften, so auch in der Vermessungs- und Katasterverwaltung des Landes Brandenburg. Wer hat hier noch den vollständigen Überblick? – Pressen wir doch alle aktuellen Informationen auf eine CD, gestalten dazu eine benutzerfreundliche Oberfläche und geben damit dem Geodäten ein gutes Werkzeug für seine tägliche Arbeit in die Hand. Aber

wieso eigentlich nur dem Geodäten? Die hier vorgestellte CD richtet sich nicht nur an ihn, sondern sieht darüber hinaus einen Nutzerkreis, der sich über die Bauordnung oder die Kostenordnung der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure informieren will.

Die CD-ROM „Vorschriften und Informationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung“, die in ihrer ersten Ausgabe nicht den Anspruch auf absolute Vollstän-

Mitteilungen

digkeit stellen will, auch nicht den gedruckten Text ersetzen soll, aber doch als Arbeitswerkzeug oder einfach nur als Nachschlagewerk ein Hilfsmittel sein kann, entstand in Zusammenarbeit des Ministeriums des Innern mit dem Landesvermessungsamt.

Welche Vorschriften finden Sie auf der CD? Selbstverständlich sind alle Gesetze und Rechtsverordnungen der Vermessungs- und Katasterverwaltung vorhanden, aber auch die Brandenburgische Bauordnung und die Bauvorlagenverordnung. Außerdem sind die wichtigsten Verwaltungsvorschriften (z.B. AP-Erlaß, Verfahrensvorschriften zur Gebäudeeinmessung) beigelegt.

Sie suchen einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in der Uckermark? Sie wollen die aktuellen Grundstückspreise in der Stadt Potsdam erfahren? Sie brauchen einen Katasterauszug oder einfach nur eine Wanderkarte? Die aktuellen Adressen- und Telefonverzeichnisse vom Ministerium des Innern, über das Landesvermessungsamt mit seinem Kunden-Service, die Kataster- und Vermessungsämter, die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bis zu den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren geben Ihnen die Möglichkeit, den richtigen Ansprechpartner zu finden.

Sie haben die Ausgabe 1/1997 der Zeitschrift *Vermessung Brandenburg* verpaßt? Auf der CD sind alle bisher erschienenen Ausgaben der Zeitschrift enthalten (teilweise in den Abbildungen noch etwas rudimentär, im nächsten Update der CD wird alles „wie gedruckt“ aussehen).

Was hat das Landesvermessungsamt alles in seinem Angebot? Sehen Sie auf der

CD nach, welche analogen und digitalen Kartenwerke und sonstigen Informationen das Landesvermessungsamt bereithält, und drucken Sie Ihr Bestellformular aus.

Sie suchen Informationen zum Thema „Verwendungsvorbehalt“? Daß der Begriff im Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz steht, wissen Sie. Verwenden Sie jedoch die Suchfunktion, so finden Sie auch Verweise auf die Nutzungsrechtsrichtlinie, die ALK-Richtlinie und auf einen Artikel in der Ausgabe 1/1998 von *Vermessung Brandenburg*.

Was brauchen Sie nun, um sich an Ihrem Rechner diese Informationen anzeigen zu lassen? Eigentlich nur „irgendeinen“ Rechner mit „irgendeinem“ Betriebssystem. – „Irgendein“? – Ein kleiner Haken ist natürlich an der Sache: Sie benötigen den *Adobe® Acrobat Reader* (zur vollen Ausnutzung der Suchfunktion in der Version *Adobe® Acrobat Reader Search*), der jedoch für die meisten Betriebssysteme verfügbar ist (sehen Sie dazu unter der Web-Seite www.acrobat.com im Internet nach). Für die Microsoft® Windows-Plattform wird dieser Reader auf der CD mitgeliefert. Und „irgendein“ Rechner ist natürlich auch etwas untertrieben, aber ab einem einfachen Pentium-PC geht die Recherche flüssig vonstatten.

Wenn Sie diese Ausgabe der Zeitschrift *Vermessung Brandenburg* in den Händen halten, ist die CD schon längst im Handel. Es kann sein, daß einige Adressen schon wieder „Makulatur“ sind, Vorschriften überarbeitet wurden und neue Produkte im Angebot des Landesvermessungsamtes bereitstehen. Die CD-ROM „Vorschriften und Informationen der Vermessungs- und

Katasterverwaltung 1998“ ist für uns bereits Geschichte (jedoch nicht für die Hotline), wir bereiten die „1999er-Version“ vor; für registrierte Käufer der ersten CD natürlich zum Update-Preis.

Die CD ist für 149,00 DM (Update je nach Änderungsumfang 29,00 DM bis

79,00 DM jeweils zzgl. Porto und Verpackung) erhältlich beim:

Landesvermessungsamt Brandenburg

(H.-U. Sauer Milch, L Verm A;
W. Wagner, MI, Potsdam)

Länderermächtigungen des neuen BauGB in Brandenburg umgesetzt

Die am 1. Januar 1998 in Kraft getretene novellierte Fassung des Baugesetzbuches eröffnet den Ländern die Möglichkeit, in bestimmten Bereichen des Bauplanungsrechts eigene Regelungen zu treffen.

Das Brandenburgische Gesetz zur Durchführung des Baugesetzbuches (BbgBau-GBDG) ist am 13. Juni 1998 in Kraft getreten, vgl. Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I - Nr. 9 vom 12. Juni 1998, Seite 126. Am 10. Juni 1998 ist die Dritte Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (3. BauGBDV) in Kraft getreten, vgl. Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 16 vom 9. Juni 1998.

Mit dem vorliegenden Gesetz und der Verordnung hat das Land Brandenburg von einzelnen Länderermächtigungen Gebrauch gemacht, um bauplanungsrechtlich besser landesspezifische Gegebenheiten berücksichtigen zu können.

Regelungen des Durchführungsgesetzes

Nach dem Baugesetzbuch ist im Außenbereich die Nutzungsänderung eines Gebäudes, das der Nutzung für einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb in einem nur untergeordneten Teil der Betriebs-

fläche diene, nur zulässig, wenn die Aufgabe dieser Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt. Die Länder können aber bestimmen, daß diese Siebenjahresfrist bis zum 31. Dezember 2004 nicht anzuwenden ist. Dies wird im vorliegenden Gesetz so geregelt, damit im Interesse des land- und forstwirtschaftlichen Strukturwandels auch Gebäude in eine geänderte Nutzung einbezogen werden können, deren ehemalige Nutzung bereits in den sechziger Jahren im Zuge der Bildung von Genossenschaften aufgehoben werden mußte.

Die Befristung ergibt sich aus § 4 des Gesetzes, wonach das Gesetz insgesamt mit Ablauf des 31. Dezember 2004 wieder außer Kraft treten soll.

Bebauungspläne, die aus einem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurden, bedürfen aufgrund der Novellierung des Baugesetzbuches seit dem 1. Januar 1998 nicht mehr der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Das gilt auch für Satzungen, mit denen die Gemeinde Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) einbeziehen kann, wenn sie aus einem Flächennutzungsplan entwickelt

Mitteilungen

worden sind. Die Länder können eine Anzeigepflicht für diese Satzungen einführen. § 2 des Gesetzes sieht eine Einführung dieser Anzeigepflicht vor. Ziel dieser Regelung ist es, Rechtssicherheit der Planungen als Standortvorteil für Investitionen in Brandenburg zu gewährleisten und die Gefahr vermeidbarer Investitionsblockaden durch langjährige Rechtsstreitigkeiten zu minimieren. Auch die Anzeigepflicht ist bis zum 31. Dezember 2004 befristet, weil das Gesetz insgesamt nach § 4 des Gesetzes zu diesem Zeitpunkt außer Kraft treten soll.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und damit im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Länder können bestimmen, daß diese Vorschrift bis zum 31. Dezember 2004 nicht für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe gilt. Dadurch bedürfen diese Betriebe wie im Außenbereich auch im Innenbereich einer Planung. Die entsprechende Regelung in § 3 des vorliegenden Gesetzes soll es den Gemeinden ermöglichen, durch Planung auf die innerstädtischen Standorte dieser Betriebe im Interesse einer langfristig geordneten Stadtentwicklung besseren Einfluß nehmen zu können. Die Befristung der Regelung bis zum 31. Dezember 2004 ergibt sich ebenfalls aus § 4 des Gesetzes.

Für die Regelungen nach § 1 und § 3 des Gesetzes hat das Baugesetzbuch eine Frist

bis zum 31. Dezember 2004 vorgesehen. Um die Vergünstigung für die Nutzungsänderung ehemals land- oder forstwirtschaftlicher Gebäude im Interesse eines erleichterten Strukturwandels der brandenburgischen Landwirtschaft ausschöpfen zu können und für die Einfügung großflächiger Handelsbetriebe im Innenbereich ausreichend Kontinuität im Planungsrecht zu gewährleisten, soll an der durch das Baugesetzbuch vorgegebenen Frist festgehalten werden.

Die Befristung der Anzeigepflicht nach § 2 des Gesetzes bis zum 31. Dezember 2004 ist im Interesse gleicher Zeitrahmen festgelegt worden. In Anbetracht der Langfristigkeit der kommunalen Bauleitplanung bleibt der Charakter als Übergangsregelung gewahrt.

Bestimmungen der Durchführungsverordnung

Zur Beibehaltung der mit der Novelle des Baugesetzbuches angestrebten Erleichterung des Bodenverkehrs und zur Erreichung des Ziels eines einheitlichen Verwaltungsvollzugs wird durch § 2 der Verordnung das Satzungsrecht der Gemeinden ausgeschlossen, Grundstücksteilungen einem Genehmigungserfordernis zu unterwerfen. Grundstücksteilungen sind damit im Land Brandenburg sowohl bauplanungsrechtlich wie bauordnungsrechtlich genehmigungsfrei.

§ 1 der Verordnung legt fest, daß für die Zustimmung zur Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 des Baugesetzbuches die höhere Verwaltungsbehörde nach dem Baugesetzbuch zuständig ist.

(H. Potthoff, MSWV, Potsdam)

Grundstücksmarktbericht 1997 vorgestellt

Am 16. Juni 1998 wurde der Grundstücksmarktbericht 1997 für das Land Brandenburg in einer Pressekonferenz vorgestellt. Durch Innenminister Alwin Ziel wurden die Eckpunkte erläutert, denen sich genaue Analysen anschlossen.

Dabei hat der Obere Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Land Brandenburg seine Voreinschätzung (Vermessung Brandenburg 1/98, S. 70) von Anfang 1998 bestätigt:

Der Brandenburgische Grundstücksmarkt boomt nicht mehr!

Die Experten hat das nicht verwundert, war doch vor allem das letzte Quartal 1996 voller Hektik wegen der Grunderwerbssteuererhöhung ab dem 01.01.1997 und wegen des Auslaufens der hohen Abschreibung (50 %ige Sonder-AfA des Fördergebietgesetzes) von Kaufpreisen für den Wohnungs- und Gewerboneubau. Ließen vor allem die steuerlichen Vergünstigungen Preise und Umsätze boomen, so brach dieses preisbeeinflussende Merkmal 1997 nahezu ganz weg. Verblieben sind nur noch Sonderkonditionen beim Kauf von bebauten Grundstücken, wenn Modernisierungen durchgeführt werden (40 % Sonder-AfA). Grundstückskäufe stehen mit ihrer zu erwartenden Rendite wieder in echter Konkurrenz mit anderen Formen der Geldanlage. Stimmt die Rendite wegen des Wegfalls der steuerlichen Subvention nicht mehr, so ist darauf eine mögliche Antwort des Grundstücksmarktes der Preisrückgang. Die andere Möglichkeit ist die des Abwartens der Verkäufer und der Wirtschaft, was sich in rückläufigen Umsatzzahlen niederschlägt.

Der Umsatz ist zurückgegangen

Insgesamt wurden den örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im vergangenen Jahr 39.400 Verträge über den Kauf von Grundstücken zugestellt. Insbesondere verursacht durch die Teilmärkte „bebaute Grundstücke“ und „Wohnungs- und Teileigentum“ ist damit die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr 1996 um 18 % zurückgegangen.

Der Geldumsatz erreichte nur 7,1 Milliarden DM und war um 50 % geringer. Daran hatten die Teilmärkte „Wohnungs- und Teileigentum“ und „bebaute Grundstücke“ den größten Anteil mit einem Minus von 6,3 Milliarden DM bzw. 62 %.

Insgesamt wurden 60.000 Hektar bzw. 2 % der Landesfläche durch Grundstücksverkäufe umgesetzt. Die deutliche Erhöhung gegenüber dem Vorjahr betraf ausschließlich land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem Zuwachs von ca. 25.000 Hektar.

Die insbesondere bis 1996 hohen Anteile des engeren Verflechtungsraumes Brandenburg - Berlin (sogenannter Speckgürtel) an den Umsätzen auf dem Grundstücksmarkt des Landes sind erstmals gesunken. In seinem Gesamtniveau hat sich das Geschehen auf dem brandenburgischen Grundstücksmarkt damit wieder den Umsätzen der Jahre 1993/94 genähert. Der Boom der Jahre 1995/96 ist vorbei.

Die Kategorie der Wohnimmobilien (unbebaute Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Wohngrundstücke und Wohnungseigentum) stellte mit 24.000 Kauffällen und 4,7 Milliarden DM Geldumsatz den

Mitteilungen

höchsten Marktanteil. Die Veränderungen zum Vorjahr 1996 waren aber sehr differenziert:

Veränderungen zu 1996		
	Umsatz	Preis
• unbebaute Wohnbaulandgrundstücke	- 5 %	- 5 %
• Ein- und Zweifamilienhäuser	- 5 %	- 4 %
• Reihenhäuser und Doppelhaushälften	- 26 %	- 17 %
• Mehrfamilienhäuser	- 15 %	- 56 %
• Wohnungseigentum (Erstverkauf)	- 65 %	- 21 %

Im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin waren mit über 30 % bei den Kauffällen und 50 % im Geldumsatz starke Rückgänge zu verzeichnen. Trotzdem hat hier der Grundstücksmarkt bezogen auf Einwohnerzahl und Fläche seine dominierende Stellung nicht verloren. Das Kaufinteresse für Wohnimmobilien hat sich von 16.500 Kauffällen im Jahr 1996 auf 10.500 Kauffälle im Berichtsjahr verringert, aber damit immer noch fast 44 % des Landes betragen.

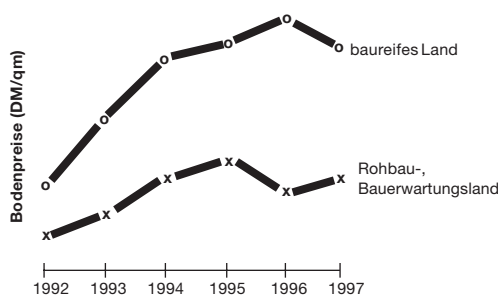
Unbebaute Bauflächen

Den bedeutendsten Umfang am Teilmarkt „unbebaute Bauflächen“ hat wie in den Vorjahren der individuelle Wohnungsbau eingenommen. Im Gegensatz zum abfallenden Trend bei den Wohnbaulandgrundstücken insgesamt sind in dieser Kategorie die Bodenpreise um 4 % gestiegen. Bei einem Landesdurchschnitt von 125 DM/m² für baureife Grundstücke war der Un-

terschied zwischen dem engeren Verflechtungsraum mit durchschnittlich 190 DM/m² und dem äußeren Entwicklungsraum mit 75 DM/m² nach wie vor beachtlich. Das Preisniveau war aber im äußeren Raum ca. 30 % höher als 1996. Die Umsätze für Gewerbebaulandgrundstücke sind auch 1997 im Land Brandenburg weiter zurückgegangen. Der Angebotsmarkt überwiegt, so daß dadurch die Bodenpreise insbesondere für baureife Grundstücke wieder gefallen sind.

Jahre	baureifes Land	Rohb./Bauerwl.
1992	48	36
1993	81	40
1994	102	57
1995	109	62
1996	117	54
1997	108	57

Bodenpreise Wohnbauland



Bebaute Grundstücke

Auf dem Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ wurde mit über 15.000 Kauffällen das schon im Vorjahr hohe Kaufinteresse fast wieder erreicht. Der Geldumsatz ist aber um 3,8 auf 4,3 Milliarden DM gesunken. Verursacht wurde dieser Rückgang insbe-

sondere in den Kategorien Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und Gewerbebauten allein mit 3,1 Milliarden DM.

Ein- und Zweifamilienhäuser waren auf diesem Teilmarkt am stärksten vertreten. Selbständig bebaute Grundstücke haben darunter im Land einen durchschnittlichen Kaufpreis von fast 230 TDM aufgewiesen, im engeren Verflechtungsraum waren es 305 TDM. Die Wohnflächenpreise als besserer Ausdruck des Preisniveaus sind für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre nach 1970 auf 2.900 DM/m² Wohnfläche gestiegen. Der Unterschied zwischen dem engeren Verflechtungsraum (3.450) und dem äußeren Entwicklungsraum (2.600) hat sich weiter verringert. Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäuser haben 1997 auf dem Grundstücksmarkt an Gewicht verloren. Die Umsatzanteile sind zurückgegangen. Die Wohnflächenpreise sind insbesondere im engeren Verflechtungsraum stark gesunken.

Wohnungseigentum

Der Erstverkauf von Wohnungseigentum ist 1997 gegenüber dem Vorjahr deutlich von 9.700 Kauffällen auf 3.700 Kauffälle zurückgegangen. Dementsprechend hat der Geldumsatz verbunden mit einem um 21 % geringeren Wohnflächenpreis nur noch 0,9 Milliarden DM betragen. Der Wohnflächenpreis lag mit durchschnittlich 3.340 DM/m² mit fast 1.000 DM/m² höher als für Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Landesdurchschnitt wurde eine Wohnung mit 72 m² Wohnfläche für 240 TDM gekauft.

Vom Rückgang auf diesem Teilmarkt war der engere Verflechtungsraum stärker be-

troffen als das übrige Land. 1997 wurden nur noch 2.350 Kauffälle gegenüber 7.100 Kauffällen im Vorjahr registriert; der Geldumsatz ist auf 670 Mio. DM bzw. 27 % des Jahres 1996 gefallen.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Auf diesem Grundstücksteilmarkt wurden mit 39.000 Hektar fast doppelt so viele Flächen verkauft wie im Vorjahr 1996. Hier hat sich eine hohe Anzahl von Verkäufen durch die Bodenverwaltungs- und -wertungsgesellschaft mbH (BVVG) widergespiegelt.

Der durchschnittliche Bodenpreis für Ackerland ist mit 0,55 DM/m² fast konstant geblieben, eine starke Verringerung um 40 % auf 0,21 DM/m² haben die Preise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen aufgewiesen.

Der ausführliche Grundstücksmarktbericht 1997 des Landes ist erhältlich beim

Landesvermessungsamt Brandenburg
Kartenversand
Postfach 674 in 15206 Frankfurt (Oder)
Telefon: (0335) 55 82 700
Telefax: (0335) 55 82 702

(U. Schröder, Leiter der Geschäftsstelle
des Oberen Gutachterausschusses,
LVermA, Frankfurt (Oder))

Neuorganisation der Flurneuordnungsverwaltung

Mit Wirkung vom 13. November 1997 ist die Reform der Flurneuordnungsverwaltung des Landes Brandenburg abgeschlossen. Nachdem bereits die Bezirke der Flurneuordnungsämter durch die Bekanntmachung der Sitze und Bezirke der Ämter für Agrarordnung vom 23. Juli 1996 kreis-scharf geschnitten wurden und durch Zusammenlegung der Ämter Cottbus und Schlieben mit Sitz in Luckau erreicht wurde, daß die fünf neuen Amtsbezirke mit den Bezirken der regionalen Planungsgemeinschaften deckungsgleich sind, wurde durch das Gesetz zur Änderung der Struktur der Agrar- und Forstverwaltung im Land Brandenburg vom 05. November 1997 die Verwaltung neu gegliedert und der Name geändert. Seit dem 13. November 1997 ist das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Referat 36, oberste und obere Flurbereinigungsbehörde des Landes. Flurbereinigungsbehörden sind die fünf Ämter für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung Brieselang, Fürstenwalde, Luckau, Neuruppin und Prenzlau (s. Abb.).

Die Ämter sind in ihrem Amtsbezirk zuständig für die ländliche Bodenordnung, die Dorferneuerung, den landwirtschaftlichen Wegebau und kulturbautechnische Maßnahmen und nehmen als Träger öffentlicher Belange die agrarstrukturellen Interessen gegenüber Planungen anderer Planungsträger wahr. Aufgabenschwerpunkt ist die Bearbeitung von Flurneuordnungsverfahren. Dabei ist die Flurneuordnung ein herausragendes Instrument zur Regelung der Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden und zur Neuordnung des

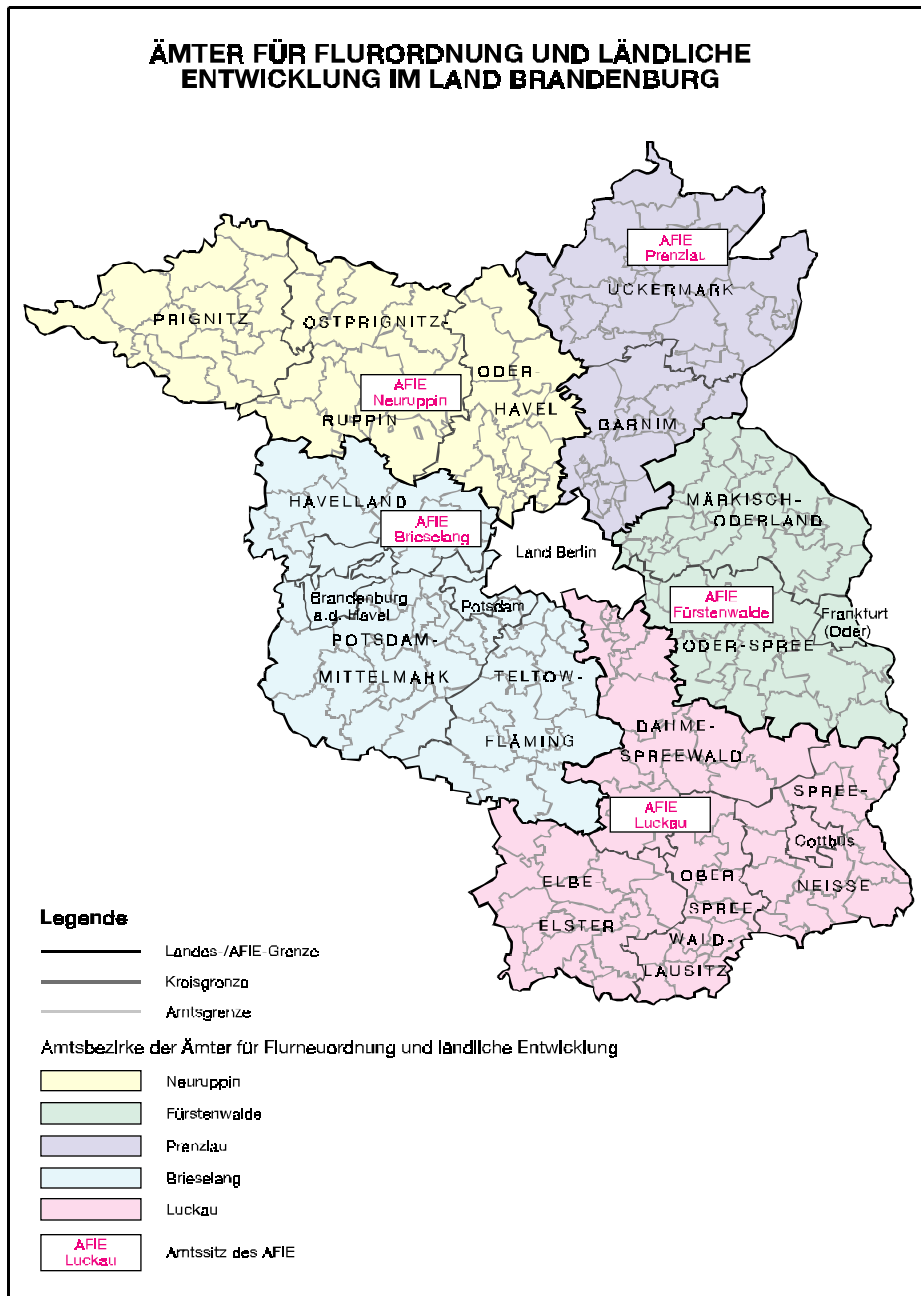
ländlichen Raumes. Sie umfaßt alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine moderne, zukunftsorientierte Landwirtschaft zu entwickeln und die Wohn-, Wirtschafts- und Erholungsfunktion des ländlichen Raumes und die Lebensqualität der dort lebenden Menschen zu verbessern.

Flurneuordnung im ländlichen Raum bedeutet also:

- Verbesserung der Infrastruktur,
- Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner Dörfer,
- Sicherung der Kulturlandschaft,
- Regelung der Rechtsverhältnisse am Grundbesitz,
- Förderung einer landschaftsschonenden Freizeit- und Erholungsstruktur,
- Kostensenkung durch Verbesserung der Agrarstruktur und damit Existenzsicherung der landwirtschaftlichen Betriebe.

Die Rechtsgrundlage der Verwaltung für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung ergibt sich aus dem Landwirtschafts-anpassungsgesetz (LwAnpG) und dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG).

Nach dem 8. Abschnitt des LwAnpG sind die Verfahren zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse als Pflichtaufgabe auf Antrag eines Beteiligten durchzuführen. Die Verfahren erstrecken sich auf die Zusammenführung von getrenntem Boden und Gebäudeeigentum nach § 64 LwAnpG und auf die Regelung der Eigentumsverhältnisse in der Fläche. Sie dienen der Herbeiführung geordneter Eigentums- und Besitzverhältnisse im liegenschaftsrechtlichen Sinn und sind so-



Mitteilungen

mit das entscheidende Instrument zur erforderlichen Umstrukturierung und damit Entwicklung des ländlichen Raumes.

Die Bodenordnungsverfahren nach § 64 LwAnpG dienen der Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum, um auf diese Weise Volleigentum an Boden und Gebäude gem. § 94 BGB zu erhalten. In den meisten Fällen kann nur durch bodenordnerische Maßnahmen der erforderliche Interessenausgleich zwischen den betroffenen Boden- bzw. Gebäudeeigentümern getroffen werden.

Neben den Verfahren zur Zusammenführung von getrenntem Boden- und Gebäudeeigentum gewinnen die Verfahren zur Regelung der Eigentumsverhältnisse in der Fläche immer mehr an Bedeutung. Diese Bodenordnungsverfahren gem. § 56 LwAnpG sind geprägt durch verschiedene Merkmale des FlurbG, wobei eine möglichst vereinfachte und beschleunigte Bearbeitung der Verfahren oberste Priorität hat.

Die Verfahren nach dem FlurbG sind ein flächendeckendes und fachübergreifendes Instrument zur Förderung der Landentwicklung. Das FlurbG bietet für die Durchführung dieser Verfahren verschiedene Verfahrensarten an, die je nach Zweck und Voraussetzung angeordnet werden. Infrastrukturelle Planungsvorhaben im Verkehrs-, Agrar-, Umwelt-, und Siedlungsbereich können durch Flurbereinigung nachhaltig unterstützt werden, indem die Bodennutzung und die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke an die konkreten Planungsziele angepaßt werden.

Durch Bereitstellung von Land im erforderlichen Umfang zur richtigen Zeit sowie in zweckmäßiger Form und Lage kann ein

vergleichsweise geringerer Landverbrauch, eine schnellere Verwirklichung der Planung und zudem ein besseres Kosten-Nutzen-Verhältnis erreicht werden.

Ländliche Bodenordnung ist Entwicklung für den ländlichen Raum aus einer Hand: Die Planung, der Bau der geplanten Anlagen und Maßnahmen und die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse einschließlich der Berichtigung der öffentlichen Bücher werden in einem Guß durchgeführt.

(Karl-Ludwig Völkel, MELF, Potsdam)

Grenzen verändern sich, Brandenburg bleibt.



Abb.1

Die Philatelisten wußten es schon längst: Bei der Briefmarkenserie „Wappen der Länder“ hat es im Markenbild an den Ländergrenzen Veränderungen gegeben, die nicht der Realität entsprachen. Der Grund war, wie sich herausstellte, daß einige Länder Staatsverträge zur Veränderung ihrer Landesgrenzen abgeschlossen hatten und die Post es offensichtlich versäumte, die für die Darstellung der Landesgrenzen verantwortlichen Landesvermessungsämter rechtzeitig zu befragen. In Brandenburg wurde am 7. Juli 1992 mit dem Gesetz zum Staatsvertrag zwischen den Ländern Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern die Landesgrenze geändert. Das Gebiet um die Gemeinde Lenzen in der Prignitz wurde in einem Gebietsaustausch von Mecklenburg-Vorpommern nach Brandenburg eingegliedert. Brandenburg bekam dadurch an der Elbe eine Grenze zu Niedersachsen, die, das

sollte an dieser Stelle gesagt werden, zum Leidwesen der Geodäten und Kartographen noch nicht eindeutig festgelegt ist. Das umgegliederte Gebiet war so groß, daß es im Markenbild erkennbar war. Vom Staatsvertrag bis zur Veränderung des Markenbildes dauerte es bei der Bundespost aber ein Jahr. Die am 17. Juni 1993 erschienene Marke „Mecklenburg-Vorpommern“ zeigt erstmals das korrekt veränderte Bild (Abb.2 rechts). Die Marke des Landes Brandenburg, die am 16. Juli 1992 an den Postschalter kam, zeigt eine alte Grenzdarstellung (Abb.1 und Abb.2 links).

Grenzen werden nicht nur auf friedliche Weise durch Staatsverträge geändert. Im Juli 1997 begann an der Oder die Katastrophe. Die Wasserfluten ergossen sich in die Ziltendorfer Niederung und veränderten die Flußgrenzen. In einer beispiel-

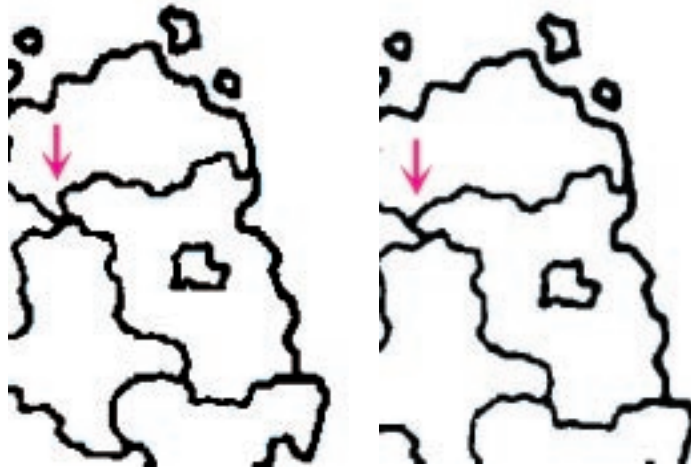


Abb.2 Ausschnitt des Markenbildes vom 16.Juli 1992 und 17.Juni 1993

losen Aktion gelang es tausenden von Helfern, das Schlimmste zu verhindern. Eine Welle der Solidarität aus ganz Deutschland half, die Auswirkungen der Katastrophe zu mildern. Die Bundespost gab eine

Zuschlagsmarke heraus (Abb.3), die bei genauem Hinsehen zwar die Grenzen an der Oder, aber immer noch nicht die Grenze an der Elbe richtig darstellte. Ein Schelm, der schlecht darüber denkt!



Abb. 3

Jörg Schnadt
LVermA, Potsdam

Die Deutsche Gesellschaft für Photogrammetrie und Fernerkundung e.V. (DGPF)

Ziele und Aufgaben der DGPF

Die DGPF wurde 1909 in Jena unter dem Namen "Deutsche Gesellschaft für Photogrammetrie" gegründet. Sie ist die einzige photogrammetrische Fachgesellschaft in Deutschland. Die DGPF pflegt und fördert die wissenschaftliche und angewandte Photogrammetrie zur Lösung von Aufgaben im Vermessungswesen, in der Kartographie, im Bauwesen, im Bergbau, in der Industrie und in anderen Gebieten zur berührungsfreien Vermessung sowie die Anwendung der Fernerkundung in den Geowissenschaften, in der Land- und Forstwirtschaft, in der Landesplanung, im Umweltschutz, in der Archäologie u. a. sowie die Ausbildung an den Hoch- und Fachschulen.

Sie unterstützt die Entwicklung neuer Techniken der Photogrammetrie und Fernerkundung zur Erfassung, Aufzeichnung, Verarbeitung und Darstellung von Bild-daten aus dem Nahbereich, dem Luftraum und dem Weltraum, insbesondere auch deren Einbindung in Raumbezogene Informationssysteme (GIS).

Durch den regelmäßigen Erfahrungsaustausch im eigenen Fachgebiet und durch interdisziplinäre Kooperation zwischen Wissenschaftlern und Praktikern in den Tagungen der Arbeitskreise, auf den wissenschaftlichen Jahrestagungen und anderen Veranstaltungen auf nationaler und internationaler Ebene, wird die Fortbildung der Mitglieder gefördert.

Die DGPF unterstützt als Trägergesellschaft die "Alfred-Wegener-Stiftung" (AWS), die "Deutsche Arbeitsgemein-

schaft für Mustererkennung" (DAGM) und den "Deutschen Dachverband für Geoinformation" (DDGI). Sie ist Mitglied der "Internationalen Gesellschaft für Photogrammetrie und Fernerkundung" (ISPRS) und stellt in der Kongreßperiode 1996-2000 den Präsidenten der Kommission IV

Vorstand der DGPF

Präsident:

Prof. Dr.-Ing. Jörg Albertz
TU Berlin

Vizepräsident:

Dr. Klaus-Ulrich Komp
c/o EFTAS Fernerkundung
Technologietransfer GmbH

Sekretär:

Prof. Dr.-Ing. Helmut Kuhn
FH Oldenburg

Schatzmeister:

Dr.-Ing. Herbert Krauss
c/o Rheinbraun AG

Hauptschriftleiter:

Prof. Dr.-Ing. Klaus Szangolies
Jena

Beirat:

Dr.-Ing. Eckhardt Seyfert
LVerMA Brandenburg

Geschäftsstelle:

Prof. Dr.-Ing. Jörg Albertz
Technische Universität Berlin, EB 9
Straße des 17. Juni 135
D- 10623 Berlin

Mitteilungen

(Kartierung und Geo-Informationssysteme).

Der DGPF gehören gegenwärtig ca. 900 Mitglieder an.

Veröffentlichungen der DGPF

Als Zeitschrift der Gesellschaft erschien seit 1926 "Bildmessung und Luftbildwesen" (BuL), die älteste photogrammetrische Fachzeitschrift. Sie wurde im Jahr 1990 in "Zeitschrift für Photogrammetrie und Fernerkundung" (ZPF) umbenannt und erschien bis 1996 als offizielles Organ der DGPF. Seit 1997 heißt das Organ der DGPF "Photogrammetrie- Fernerkundung - Geoinformation" (PFG). Die Zeitschrift erscheint sechsmal jährlich und ist für Mitglieder der Gesellschaft kostenfrei.

In den "Publikationen der Deutschen Gesellschaft für Photogrammetrie und

Fernerkundung" erscheinen seit 1992 die Tagungsbände zu den Wissenschaftlich-Technischen Jahrestagungen der DGPF.

Darüber hinaus gibt die Gesellschaft in unregelmäßiger Folge Denkschriften zur Entwicklung der Photogrammetrie und Fernerkundung und Tagungsbände zu wissenschaftlichen Kolloquien heraus.

Archiv der DGPF

Das Archiv der Deutschen Gesellschaft für Photogrammetrie und Fernerkundung e.V. wurde 1985 beim Institut für Angewandte Geodäsie (jetzt Bundesamt für Kartographie und Geodäsie) in Frankfurt am Main eingerichtet. Es enthält alle verfügbaren Unterlagen seit der Gründung der Gesellschaft im Jahr 1909.

(Dr.-Ing. E. Seyfert, LVermA, Potsdam)

Arbeitskreise der DGPF

Die DGPF trägt zur Weiterentwicklung von Photogrammetrie, Fernerkundung und Geoinformationswesen durch Arbeitskreise bei, die den Informations- und Erfahrungsaustausch durch Rundbriefe und Arbeitskreissitzungen pflegen. Gegenwärtig gibt es 8 Arbeitskreise:

1. AK Ausbildung

Leiter: Dipl.-Ing. Helmut Kantelhardt, Hessisches Landesvermessungsamt

2. AK Bildanalyse

Leiter: Dr.-Ing. Andreas Busch, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

3. AK Geoinformationssysteme

Leiterin: Dr.-Ing. Monika Sester, Universität Stuttgart

4. AK Interpretation von Fernerkundungsdaten

Leiterin: Prof. Dr. Cornelia Glässer, Universität Halle-Wittenberg

5. AK Nahbereichsphotogrammetrie

Leiter: Prof. Dr.-Ing. Thomas Luhmann, Fachhochschule Oldenburg

6. AK Nutzung von Fernerkundungsdaten in der Geologie

Leiter: Prof. Dr. Peter Bankwitz, Geoforschungszentrum Potsdam

7. AK Sensoren und Plattformen

Leiter: Dr. Rainer Sandau, DLR Berlin-Adlershof

8. AK Terminologie

Leiter: Dr.-Ing. Gerhard Lindig, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

DVW-Veranstaltungen 1998/1999

Vortrag (Ort, Termin, Referent)

- ⇒ **Präzisionsmessungen im Nahbereich**
(Cottbus, 26.08.1998, Prof. Möser)
- ⇒ **Stand der Einführung des amtlichen Bezugssystems ETRS89 in Brandenburg**
(Potsdam, 10.09.1998, Strehmel)
- ⇒ **Referenznetz Antarktis**
(Cottbus, 16.09.1998, Prof. Reppchen)
- ⇒ **Vertane Chancen? Facility Management im Vermessungswesen**
(Berlin, 24.09.1998, Hartermann)
- ⇒ **82. Deutscher Geodätentag - INTERGEO -**
(Karlsruhe, 23.-25.09.1998)
- ⇒ **Neue Modelle in der Ingenieurausbildung auch für das Vermessungswesen?**
(Cottbus, 21.10.1998, Prof. Kohlstock)
- ⇒ **Digitale Geländemodelle für das Land Brandenburg**
(Potsdam, 22.10.1998, Dr. Seyfert)
- ⇒ **Geodatenmanagement am Beispiel der Stadt Hamburg**
(Berlin, 29.10.1998, Graeff)
- ⇒ **Die dritte Dimension der Mercator-Koordinaten beziehungsweise Gaußschen Koordinaten sphärischer Approximation**
(Berlin, 12.11.1998, Prof. Mittermayer)
- ⇒ **Erfassung, Auswertung und Visualisierung raumbezogener Fachdaten in der Stadtverwaltung Braunschweig mit dem GIS**
(Cottbus, 18.11.1998, Hartmann)
- ⇒ **Photogrammetrisches Thema**
(Berlin, 19.11.1998)
- ⇒ **Die Arbeiten des GeoForschungszentrum Potsdam**
(Potsdam, 03.12.1998, Prof. Reigber)
- ⇒ **Das deutsche Vermessungswesen im zusammenwachsenden Europa**
(Berlin, 11.03.1999, Dr. Platen)
- ⇒ **Management im Vermessungswesen**
(Cottbus, 17.03.1999, Prof. Helbig)

Veranstaltungsbeginn:

Cottbus: 16.00 Uhr, Ort: Brandenburgische Technische Universität, Hauptgeb.,
Raum 129

Berlin: 17.00 Uhr, Ort: Technische Universität (Ostflügel), Hörsaal BH 1058

Potsdam: 17.00 Uhr, Ort: GeoForschungszentrum, Haus A19, Seminarraum

Die Nivellementrichtlinie Brandenburg

Mit Runderlaß III Nr. 2/1998 hat das Ministerium des Innern die Nivellementrichtlinie Bbg als Vorschrift für die Einrichtung, die Erhaltung und den Nachweis des Höhenfestpunktfeldes im Land Brandenburg eingeführt. Die Vorschrift dient als Anweisung für alle Arbeiten an Höhenfestpunkten mit amtlichem Charakter. Die Höhenfestpunkte werden in Nivellementpunkte und sonstige Höhenfestpunkte unterschieden. Während die Nivellementpunkte in der Zuständigkeit des Landesvermessungsamtes liegen, sind für die sonstigen Höhenfestpunkte die Kataster- und Vermessungsämter der Landkreise und kreisfreien Städte zuständig. Ausgehend von dieser Unterscheidung regelt die Vorschrift das Zusammenwirken aller Vermessungsstellen, die Höhenfestpunkte einrichten (vermarken und deren Höhe im amtlichen Bezugssystem, dem System des DHHN92 bestimmen), den Nachweis führen oder den Anschluß eigener Vermessungen an das Bezugssystem über diese amtlichen Punkte herstellen.

Nach Abschluß der landesweiten Einrichtung der Nivellementpunkte 3. Ordnung wird der Anschluß an Nivellementpunkte im Land Brandenburg noch oft mit recht weiten Wegen verbunden sein. Durch die Nutzung sonstiger Höhenfestpunkte kann hier eine Reduzierung des Aufwandes erreicht werden, weshalb diesen Punkten eine besondere Bedeutung zukommt. Als sonstige Höhenfestpunkte können alle Punkte in den Nachweisen der Kataster- und Vermessungsämter geführt werden, die z.B. im Rahmen von städtischen Höhenverdichtungs-nivellements, von Baukon-

troll- und Bauwerksüberwachungsmessungen, von Nivellements an Verkehrswegen oder Wasserstraßen oder von Senkungsbeobachtungen bestimmt worden sind. Hierbei können für bereits bestehende sonstige Höhenfestpunkte zunächst noch andere Bezugssysteme als das System des DHHN92 gelten. Für Gebiete, in denen mit der flächenhaften Bestimmung neuer Festpunkte begonnen wird, sind Höhen im System des DHHN92 zu berechnen. Die hierbei geforderte Genauigkeit entspricht mit geringen Abstrichen der der Nivellementpunkte 4. Ordnung. Sie ist damit für die meisten Anforderungen (z.B. denen der Bauvorlagenverordnung) ausreichend.

Mit dem Ziel, die landesweite Einrichtung (insbesondere der Nivellementpunkte 3. Ordnung) so zügig wie möglich zu gestalten, werden die bestehenden Nummerierungsverfahren für Höhenfestpunkte prinzipiell beibehalten. Die Nivellementrichtlinie fordert lediglich für Gebiete, in denen die erstmalige Einrichtung sonstiger Höhenfestpunkte erfolgt, die Vergabe von Punktkennzeichen gemäß den Regelungen für die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) vorzunehmen.

Hinsichtlich des Anschlusses an Höhenfestpunkte wird für alle Nivellements ein Überschlagnivellement zu mindestens zwei weiteren Höhenfestpunkten des selben Systems zum Zweck der Punktüberprüfung gefordert. Die hierbei erlaubte Abweichung zum amtlichen Nachweis ist abhängig von der Nivellementstreckenlänge und beträgt bei einer Streckenlänge von 500 m für Nivellementpunkte 3. Ordnung ca. 5,5 mm und für sonstige Höhenfestpunkte ca. 7,6 mm.

Zur Erhaltung des Höhenfestpunktfeldes sind bei den Nivellementpunkten regelmäßige Pflegearbeiten vorgesehen, die örtliche Arbeiten an der Vermarkung und die Aktualisierung der Punktbeschreibung umfassen. Für sonstige Höhenfestpunkte ist diese Maßnahme nicht vorgesehen, hier sollen die Informationen über den Zustand der Festpunkte im Rahmen der Nutzung gewonnen werden. Unabhängig von diesen Maßnahmen sind alle behördlichen Vermessungsstellen, die ÖbVermIng und die Markscheider aufgefordert, jede zu ihrer Kenntnis gelangte Gefährdung oder Veränderung eines Höhenfestpunktes der jeweils zuständigen Stelle der Vermessungsverwaltung zu melden.

Die Nivellementrichtlinie Bbg ist als Sonderdruck erschienen und über den Kundendienst des Landesvermessungsamtes:

Kartenversand
Robert-Havemann-Straße 7
15236 Frankfurt (Oder)

für 10,00 DM zu erwerben. Der Text der Richtlinie ist auch auf der CD-ROM der Vermessungs- und Katasterverwaltung Brandenburg enthalten.

(R. Strehmel, MI, Potsdam)

Nutzungsrechtsrichtlinie

Das Innenministerium hat Verfahrensvorschriften erlassen, die die Einräumung von Nutzungsrechten an den Ergebnissen der Landesvermessung regeln. Mit den Ergebnissen der Landesvermessung sind insbesondere topographische Karten, Luftbilder und digitale topographische Daten gemeint. Das Nutzungsrecht wird in einem privatrechtlichen Vertrag eingeräumt. Es umfaßt das Nutzungsrecht gemäß Ur-

heberrechtsgesetz und zugleich die Zustimmung gemäß § 3 Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz.

Die Richtlinie erläutert die in diesem Zusammenhang wichtigen Begriffe des Vermessungs- und Liegenschaftsgesetzes. Für Nutzungsrechte von besonderem Umfang oder besonderer Bedeutung ist das Einvernehmen mit dem Ministerium des Innern herzustellen. Handelt es sich auch um Berliner Daten oder Karten, ist zusätzlich das Einvernehmen mit Berlin herzustellen.

Die Höhe des Nutzungsentgeltes richtet sich nach der Gebührenordnung für die Kataster- und Vermessungsbehörden im Land Brandenburg (VermGebO). Für die Fälle, in denen die VermGebO eine Rahmengebühr vorsieht - digitale Nutzung digitaler Daten - enthält die Richtlinie Vorschriften, die die Rahmengebühr ausfüllen. Zur Einräumung von Nutzungsrechten ist allein das Landesvermessungsamt befugt. Die Einführung der Richtlinie ist im Amtsblatt bekanntgemacht worden (Abl. 1998, S. 449). Sie kann beim Landesvermessungsamt für 8,40 DM bezogen werden.

(W. Zöllner, MI, Potsdam)