

- Die Anzahl der Obergutachten war nie groß und hat sich auf 1 bis 2 Obergutachten im Jahr eingependelt. Mit den Obergutachten insbesondere zu ortsüblichen Nutzungsentgelten und in Enteignungsverfahren wurden jedoch Maßstäbe gesetzt, die in diesen streitbehafteten Themen zu Einigungen geführt haben und Verhandlungsstrategien für nachfolgende Verfahren ermöglichten.

Die Bilanz von 15 Jahren Oberer Gutachterausschuss fällt daher positiv aus, gibt aber keinen Anlass beim Erreichten stehen zu bleiben. Mit der Änderung des BauGB sind insbesondere bei den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten Anforderungen gestellt worden, die nicht von jedem Gutachterausschuss für seinen Zuständigkeitsbereich alleine erfüllt werden können. Der Entwurf der Gutachterausschussverordnung sieht daher vor, dass durch den Oberen Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die überregionale Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung

erforderlichen Daten festgelegt werden sollen. Diese Erweiterung des Aufgabenbereichs des Oberen Gutachterausschusses soll bewirken, dass genügend geeignete Kaufpreisdaten für überregionale Auswertungen zur Verfügung stehen und die Ergebnisse der einzelnen Gutachterausschüsse unmittelbar vergleichbar sind. Die Erfahrungen bei der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen haben gezeigt, dass diese Standardisierung erforderlich ist. Den entscheidenden Anteil und eine Schlüsselposition haben dabei die regionalen Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen. Ohne die konsequente Umsetzung dieser Standards und die darauf ausgerichtete sorgfältige Erfassung und Auswertung der Kaufverträge können keine überregionalen Daten abgeleitet werden. Nicht nur hier gilt: 15 Jahre positive Bilanz für den Oberen Gutachterausschuss sind daher auch 15 Jahre positive Bilanz für die Arbeit der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen.

(Beate Ehlers, MI)

## Leitfaden Baurecht erschienen

Mit der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung im Sommer 2008 wurde im § 4 klargestellt, dass sich die Prüfung baurechtskonformer Zustände bereits auf die die Teilung vorbereitende Zerlegungsvermessung bezieht und nicht erst bei der Durchführung der Teilung im Grundbuch betrachtet werden muss. Diese Klarstellung entspricht auch der vorangegangenen Auffassung

und Handlungsweise der meisten mit dieser Problematik befassten Vermessungsstellen. Diese neue gesetzliche Forderung ist folgerichtig, wenn man sich vergegenwärtigt, dass bei der Durchführung einer Teilung im Grundbuch, zum Beispiel bei Grundstücken, die aus mehreren Flurstücken bestehen, keine fachliche Prüfung der bauplanungs- und ordnungsrechtlichen Belange erfolgt

– weder durch den Notar, noch durch den Rechtspfleger des Grundbuchamtes. Somit bot die Zerlegungsvermessung im Vorfeld der grundbuchlichen Teilung die einzige Stelle im Gesamtverfahren, an die diese fachtechnische Prüfung angeknüpft werden kann.

Hinsichtlich der Verfügungsgewalt eines Eigentümers über sein Grundstück wurde diese Regelung bislang von den Vermessungsstellen kritisch gesehen, da die Ablehnung der Vermessung aus bauordnungsrechtlichen Gründen ohne ausdrückliche gesetzliche Ermächtigung einen starken Eingriff in die Eigentümerrechte darstellt, insbesondere ohne eindeutige Regelung des Rechtsschutzes. Deshalb wurde mitunter die Auffassung vertreten, dass die Begriffstrennung – Zerlegung im Kataster und Teilung im Grundbuch – die Vermessung zum Zwecke der Zerlegung durchaus zulässt. Die im Grundbuch zu vollziehende Teilung wurde dabei absichtlich noch nicht betrachtet. Die Zerlegung eines Flurstücks wurde durchgeführt, wenn der Eigentümer erklärte, dass die Teilung im Grundbuch erst dann erfolgt, wenn diese baurechtskonform ist. Somit lag in Zweifelsfällen die Verantwortung beim Eigentümer. Dieses konnte ihm nach gängiger Auffassung als mündigem Bürger auch zugemutet werden. Somit erfolgte nach der Vermessung und vor dem grundbuchlichen Teilungsverfahren keine Prüfung der Baurechtskonformität. Baurechtswidrige Zustände infolge einer Grundstücksteilung waren möglich.

Weiterhin kam in der Vergangenheit die Unsicherheit im Verfahrensablauf beim Zusammenspiel der Vermessungs-

stelle mit der Bauaufsichtsbehörde und dem Grundbuch hinzu. So wurde die oft von der Bauaufsichtsbehörde vor der Vermessung geforderte Eintragung von Dienstbarkeiten vom Grundbuch regelmäßig mit der Begründung abgelehnt, es müssen zuerst die zu belastenden Flurstücke gebildet werden. Man drehte sich also im Kreis – auf Kosten des Antragstellers.

Diese Unklarheiten der Vergangenheit sind durch die Verfahrensbeschreibung im neuen Leitfaden Baurecht, welcher von der obersten Bauaufsichtsbehörde legitimiert wurde, ausgeräumt. Beginnend bei den Anforderungen an Grundstücksteilungen und Verantwortlichkeiten wurde, immer mit Bezug zur gesetzlichen Quelle, ein grundsätzlicher Verfahrensablauf erstellt. Wesentlicher Punkt dieses Schemas ist die Festschreibung des Zeitpunktes der Vermessung der neuen Grenzen. Dieser liegt nunmehr in der grundsätzlichen Zustimmung durch die Bauaufsicht und, bei Erfordernis, erfolgter Einigung zwischen dem Grundstückseigentümer und der unteren Bauaufsichtsbehörde über die Bestellung einer entsprechenden Dienstbarkeit. Die Eintragung dieser rechtlichen Sicherung im Grundbuch erfolgt somit nach der Vermessung und Fortführung des Katasters. Das freie Verfügungsrecht des Eigentümers über sein Grundstück ist durch den Rechtsschutz im bauaufsichtlichen Verfahren gesichert.

Der Leitfaden geht ausführlich auf die bauordnungsrechtlichen Problemstellungen wie Erschließung, Abstandsflächen, Standsicherheit, Brandschutz und Sonstige (z. B. Feuerwehrauf-

stellflächen, Stellplätze) aber auch planungsrechtliche Belange ein. Dazu werden die Instrumente wie rechtliche Sicherung, Abweichung, Ausnahme und Befreiung aber auch Umbau, Abbruch und Sonstige (z. B. Verträge) umfassend erläutert. Abschließend muss jedoch erinnert werden, dass sich der § 4 der Bauordnung lediglich an die Vermessungsstellen wendet. Das eingangs beschriebene Problem der bauordnungswidrigen Teilung außerhalb eines Ver-

messungsverfahrens besteht weiterhin.

Es ist beabsichtigt, den Leitfaden Baurecht als allgemeines Nachschlagewerk über die Schnittstelle der Vermessung zum Baurecht in Form einer ständig aktualisierbaren Loseblattsammlung unter Einbeziehung des Musterlageplans durch die Landesgruppe des BDVI herauszugeben.

(ÖbVI Michael Peter,  
Blankenfelde-Mahlow  
ÖbVI Gunter Rodemerk, Potsdam)

## Auf gute Nachbarschaft!

### Fragen und Antworten zum Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetz

Mein Nachbar hat seine Birke direkt an den von mir errichteten Zaun gepflanzt. Darf er das? – Ich bin der Nachbar zur Rechten und möchte einen Zaun an der Grundstücksgrenze errichten. Mein Nachbar möchte, dass ich stattdessen eine Hecke pflanze. Was nun? – Kann ich die Nachbarwand für einen Anbau kostenlos nutzen? Darf ich das Grundstück meines Nachbarn nutzen, wenn ich Instandhaltungsarbeiten an meiner Grenzwand durchführen muss? – Die Antworten auf diese Fragen berühren die Beziehungen zwischen Nachbarn. Kleinliche Rechthabereien und Streitigkeiten führen leicht zu Situationen, in denen dann kein Gespräch mehr möglich ist.

Nachbarschaftsstreit vorzubeugen, ist Anliegen des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes (BbgNRG) vom 28. Juni 1996 (GVBl. S. 226). Das Gesetz klärt die Probleme, die zwischen unmittelbar benachbarten Grundstückseigentümern auftreten können und enthält

Regelungen für möglichst alle zwischen den Grenznachbarn auftretenden Streitigkeiten. Vorrangig liegt dem Gesetz aber daran, dass sich die Nachbarn gütlich einigen und appelliert an sie, Streitigkeiten in gegenseitiger Verantwortung auszuräumen.

Das Ministerium der Justiz des Landes Brandenburg stellt in der Broschüre „Auf gute Nachbarschaft!“ das Brandenburgische Nachbarrechtsgesetz mit seinem Gesetzestext und anhand ausgewählter Fragen und Antworten vor. Die Broschüre ist auf der Internetseite des Ministeriums der Justiz des Landes Brandenburg als Download unter <http://www.mdj.brandenburg.de/cms/detail.php/lbm1.c.272571.de> kostenlos zu beziehen.

(Kirsten Harneid, LGB)