

Praxisbericht der ÖbVI

vor dem Hintergrund der landeseinheitlichen Führung des Liegenschaftskatasters

„Um Kritik zu vermeiden: Tu nichts, sag nichts, sei nichts.“

Elbert Hubbard (1856-1915)
amerik. Schriftsteller

Zitat steht im Gegensatz zu dem Geist unserer Tagung.

1. Praxisbericht

2. Stimmungsbild der ÖbVI anno 2006

3. Ausblick in die Zukunft

1. Praxisbericht

1.1 Parameter des Tagesgeschäfts

- Grundlage:
Fragenkatalog an ÖbVI- Kollegen zur
Klärung des „Toleranzbandes“

1.1.1 Katasterunterlagen:

1.1.1.1 Fristen

Bsp.: Amtlicher LP:

Minimum: 3 Tage

Maximum: 4 Wochen

Ø: 2 Wochen

Bsp.: Zerlegungsvermessung:

Minimum: 3 Tage

Maximum: 9 Wochen

Ø: 2,5 Wochen

Bsp.: Gebäudeeinmessung:

Minimum: 3 Tage

Maximum: 16 Wochen

Ø: 4 Wochen

- Fazit:
tlw. Personaleinsatz zu gering

1.1.1.2 Qualität der Katasterunterlagen

○ Vollständigkeit:

„nicht immer“, „sehr unterschiedlich“,
„überwiegend ausreichend“

„ANS wird scheinbar abgearbeitet“

- grundsätzlich keine Grenzniederschriften bei (scheinbar) unklarem Rechtsstatus der betreffenden Grenzen
- Kartenmaße grundsätzlich nur auf Anforderung (tlw. Kartenmaßermittlung in der Katasterbehörde durch ÖbVI selbst erforderlich)

- ALK- Daten werden nur auf gesonderte Anforderung übergeben
- „sparsame“ Festpunktbereitstellung

„ausgezeichnet“

- bei festgestellter Unvollständigkeit erfolgt i.d.R. kurzfristige Ergänzung (in Stunden bzw. wenigen Tagen)

- Empfehlung:
Katasterunterlagen in der Annahme ausfertigen, selbst die beantragte Vermessung mit den zusammengestellten Unterlagen durchführen zu müssen. (Produktkontrolle)

○ Aktualität

- ALB oftmals nicht aktuell
- ALB- Adressen nicht korrekt bzw. unvollständig
- Verweis auf benachbarte Vermessungen grundsätzlich gegeben
- in der Übernahme befindliche VR sind i.d.R. beigefügt
- Punktdaten redundanzfrei (in Ausnahmefällen mehrere Punktnummern mit verschiedenen Koordinaten)

○ Genauigkeit

- keine Angabe zur ALK-Genauigkeit

- SAPOS- Verfügbarkeit
 - „ausreichend gut“
 - Einwahl über D1 und D2 teilweise problematisch
 - Ankündigungen der LGB bzgl. Systemverfügbarkeit in jüngster Zeit zeitlich angemessen

- Kosten
 - nur in wenigen Fällen Mitteilung über Kosten für Katasterunterlagen
 - Kundenberatung/Kundenbetreuung (u. a. Erstellung von Kostenschätzungen) stark erschwert

1.1.2 Anforderungen an Vermessungsschriften

- trotz VVLiegVerm tlw. unterschiedlich
 - VR- Medium (Papier, Folie)
 - Koordinaten auf Diskette / Email
 - PAT (z.B. für Standpunkte)
 - LZK (z. B. Grenzpunkte bei Gebäudeeinmessungen)
 - Koordinierung von Objektpunkten (tlw. alle im VR dokumentierten Objektpunkte „müssen koordiniert“ sein)

1.1.3 Zusammenarbeit bei auftretenden Problemen:

- Beanstandungen sind i.d.R. begründet (Ausnahmen vorhanden)
- Klärung erfolgt zielorientiert, sachlich (Ausnahmen vorhanden)
- sofern ÖbVI- Kollege beteiligt ist, erfolgt Klärung durch Katasterbehörde eher zögerlich (zu Lasten des Kunden)

1.1.4 Übernahme von Vermessungsschriften

1.1.4.1 Fristen

Zerlegungsvermessungen

Minimum: 2 Wochen

Maximum: 18 Wochen

Ø: 10 Wochen

Gebäudeeinmessungen

Minimum: 4 Wochen

Maximum: 2 Jahre

Ø: 16 Wochen

- **Fazit:**
 - tlw. Personaleinsatz zu gering
 - „vorläufiger Veränderungsnachweis“ bei Zerlegungsvermessungen sinnvoll

1.1.4.2 Mitteilung an ÖbVI über Fortführung

- tlw. nur per Email (i.w. Grenzvermessungen)
- formlose (verbale) Mitteilung
- tlw. mit erheblicher zeitlicher Verzögerung (Sammeln von Mitteilungen)
- Kundenberatung/Kundenbetreuung stark erschwert

- bis auf wenige Ausnahmen: VR- Kopie (Angabe der Archivblatt- Nr., tlw. neue Flurstücksnummern enthalten, tlw. ohne Mitteilung über Einführung neu berechneter Flächen)

- in wenigen Fällen (4) :
(kostenfreie) Fortführungsmitteilung
- keine Mitteilung über Veränderung von
Inhalten der Vermessungsschriften (i. w.
LGA, LZK, Punktnummern)
 - **äußerst bedenklich !!!** (Haftung,
Koordinatenverbindlichkeit ...)
 - **dringende Veränderung erforderlich**

1.2 ALK- Qualität

1.2.1 Geometriegenauigkeit innerhalb von Ortslagen:

Minimum: 0,1 -0,3 m

Maximum: 10 m

Ø: 1,3 m

Geometriegenauigkeit in Feldlagen:

Minimum: 3 m

Maximum: 50 m

Ø: 5 m

1.2.2 Aktualität:

- grundsätzlich aktuell (aktuelle ATKIS-Gebäudedaten)
- NA- Überarbeitung erforderlich

1.3 Kosten für Amtshandlungen der Katasterbehörden

- Rahmengebühr für Katasterunterlagen mehrheitlich als **ungeeignet** empfunden (einheitliche Pauschalgebühren besser)
- Kundenberatung
- Kundenfreundlichkeit durch Kostentransparenz
- Senkung von Verwaltungsaufwand
- Kosten für Katasterunterlagen allgemein **zu hoch**

1.2 Wahrnehmung des operativen Messgeschäfts durch die Katasterbehörden

- bis zu 3 Messtrupps im Einsatz
- tlw. aktive Akquisition (insbesondere an die Adresse kommunaler AG und weiterer öffentlicher AG)
- Argument „Mehrwertsteuer“
- „Amtshilfe“
- Wahrnehmung über alle Auftragsarten
- bei Gebäudeeinmessungen tlw. Konzentration auf lukrative Aufträge erkennbar
- technische Ausstattung auf hohem Niveau

- nur tlw. so genannte kommunale Messtrupps vorhanden

- operative Messtätigkeit könnte sich konzentrieren auf:
 - Verbesserung der ALK- Geometrie
 - Aktualisierung der ALK
 - Klärung von Widersprüchen im Kataster
 - insbesondere die Frage zur Behebung von „Katasterfehlern“ aus der Zeit vor 1990 zu Lasten der Eigentümer erscheint überprüfungswürdig (derzeit Praxis)
→ Berichtigung des Katasters v.A.w. !

2. Stimmungsbild der ÖbVI anno 2006

- Beleihung mit hoheitlicher Aufgabenwahrnehmung hat sich bewährt
- **Geobasisinformationen**
 - Zusammenarbeit mit Katasterbehörden i. A. gut und zielorientiert
 - Verständnis als tragende Säule des amtlichen Vermessungswesens verinnerlicht
 - Bewusstsein für Mitverantwortung in Bezug auf Inhalt und Qualität der Geobasisinformationen nachhaltig gebildet

- **Kompetenzen im Baurecht/Grundstücksrecht entwickelt**

- Vorbereitungen von Teilungen (BauGB, BbgBO)
- Umsetzungen von Teilungen (BbgBO, BauGB, BGB)
- Bauherrenberatung
- Erstellung von Bauvorlagen nach BbgBauVorIV (Amtlicher Lageplan, objektbezogener Lageplan, Entwässerungsplan, Außenanlagenplan)
- im Bauantragsverfahren Wahrnehmung für Bauherren und Objektplaner als kompetenter Dienstleister (nicht nur als Kostenverursacher)
- Beratung im allgemeinen Grundstücksrecht (BGB, Nachbarrechtsgesetz, WEG, ...)

- **Kompetenzentwicklung in fast allen Bereichen der Vermessung:**

- Entwurfsvermessung
- Erstellung von Bestandsunterlagen
- Wohnflächen- bzw. Mietflächenermittlungen
- Ingenieurvermessung (i.d.R. keine Spezialdienste)
- tlw. Photogrammetrie
- ...

- sehr stark umkämpfter Markt
- ohne Spezialdienstleistung kaum auskömmliche Vergütung
- Regeldienstleistungen werden häufig durch Ich-AG's erbracht

- **Geoinformationssysteme**

- aktive Marktbeteiligung nur durch wenige ÖbVI
- sehr kostenintensiv (Personalschulung, Software)
- zögerliche Aktivitäten zur GIS-Einführung durch von ÖbVI avisierten Kundenkreis (i. w. Kommunen)
- hohe Kosten für Erwerb der Geobasisinformationen
- bis Abschluss FALKE eingeschränkte Verfügbarkeit von Geobasisinformationen

- **Immobilienbewertung**

- zunehmende Qualifizierung der ÖbVI (BDVI, IHK, externe Bildungsinstitute)
- aktive Betätigung derzeit von rd. 10 % der ÖbVI
- noch immer nicht in jedem GA ÖbVI vertreten
- Qualifizierung über mehrere Jahre (Zertifizierung, Öffentliche Bestellung und Vereidigung)
- relativ hohe Qualifizierungskosten
- Markt ist mit freien Sachverständigen gesättigt
- anfangs kaum geeignet, Mitarbeiterbeschäftigung zu sichern (hohe Anforderungen an Qualifizierung)

- **ÖbVI als Unternehmer:**

- soziale Verantwortung für Mitarbeiter
- zunehmend drängen sich wirtschaftliche Hürden in das Tagesgeschäft:
 - Zahlungsmoral bedrohlich
 - Preiskampf / Überkapazitäten
 - BASEL II (Eingruppierung in Baubranche)
 - relativ geringe bis nicht vorhandene Eigenkapitaldecke
 - erschwerende steuerrechtliche Bedingungen
 - Abschreibungen (allgemein) zu umständlich
 - keine Firmenrücklagen (vor Steuern) möglich
 - Haushaltslage der öffentlichen Auftraggeber
 - Vermögenshaushalt im Vergleich zum Verwaltungshaushalt chronisch gering

- Haushalt wird (zu) spät genehmigt → Investitionsbremse
- „Dezemberfieber“ führt zu starker „Unwucht“
- allgemeiner Rückgang von Investitionen der öffentlichen Hand
- abnehmende Auftragsvergabe der öffentlichen Hand an ÖbVI; stattdessen Beauftragung von körperschaftseigenen bzw. – nahen vorhandenen oder neu geschaffenen Vermessungskapazitäten
- technische Ausstattung in letzten 5-6 Jahren kaum erneuert

3. Ausblick in die Zukunft ?

???

- **Der ÖbVI erweist sich weiterhin als:**
 - tragende Säule des amtlichen Vermessungswesens
 - kollegialer Partner der KVV
 - kompetenter und marktorientierter Dienstleister
 - Berater im Bau- und Grundstücksrecht

und wünscht sich für seine künftige Berufswahrnehmung:

- einen klaren gesetzlichen Auftrag zur Aufgabenwahrnehmung im hoheitlichen Bereich
- keine Verlagerung von Vermessungsaufgaben und – aufträgen der öffentlichen Hand auf körper-schaftseigene Vermessungskapazitäten

- eine transparente und marktorientierte Gebühren- und Kostenordnung, die für alle hoheitlichen Vermessungstätigkeiten verbindlich ist
- effektive Rahmenbedingungen zur:
 - Wahrung und Entwicklung des Berufsbildes
 - wirksamen Kostenkontrolle
- gemeinsame Anstrengungen zur Verbesserung der ALK- Qualität (Geometrie, Aktualität, Inhalt) mit dem Ziel der Schaffung eines auf die Bedürfnisse der Wirtschaft, Verwaltung und des Rechts zugeschnittenen (Basis-)Geoinformationssystems
 - KVV
 - ÖbVI
 - Kommunen
 - Wirtschaftsunternehmen

sowie:

Die Fortsetzung des „**Brandenburger Weges**“.

„Ein Geheimnis des Erfolgs ist, den Standpunkt des anderen zu verstehen.“

Henry Ford (1863-1947), amerik. Großindustrieller

Verstehen kann man das Leben nur rückwärts. Leben muss man es vorwärts.

Sören Kierkegaard (1813-1855), dän. Theologe u. Philosoph

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit.