

# Abriss auf der Grenze

**BAUGENEHMIGUNGEN** Die digitale Katasterkarte des Landes ist teilweise ungenau. Häuslebauer werden darüber nicht informiert und müssen die Folgen tragen.

VON HENDRIK KRANERT-RYDZY

MAGDEBURG/MZ - In Sachsen-Anhalt werden Baugenehmigungen erteilt, die zum Teil auf falschen Grundstücksgrenzen basieren. Der Grund: Die digitale Katasterkarte ist fehlerhaft. In den Lageplänen kommt es zum Teil zu erheblichen Abweichungen zu den tatsächlichen Grundstücksgrenzen. Besonders für Bauwillige kann dies zum Problem werden, denn das zuständige Landesamt für Vermessung und Geoinformation teilt dies den Nutzern der Karten nicht ausdrücklich mit.

Gleichzeitig regelt eine Verordnung des Landes aber, dass die Baubehörden die digitalen Katasterauszüge ohne weitere Nachprüfung als rechtsverbindlich anerkennen sollen. In der Regel weisen diese Behörden ebenfalls nicht darauf hin, dass die Karten fehlerhaft sein können. Wird dies später entdeckt, sind die Baubehörden berechtigt, die Genehmigungen zu widerrufen, selbst dann, wenn das Gebäude bereits errichtet ist. Den



**Klaus Kummer**  
Landesamt für Geoinformation

„Wenn es Fehler gibt, dann sind das Einzelfälle.“

Bauherren drohen nicht nur zusätzliche Kosten, sondern sogar der Abriss. Der Präsident des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Klaus Kummer, bestreitet indes grundsätzlich, dass die digitalisierten Katasterkarten fehlerhaft sind. „Wenn es Fehler gibt, dann sind das Einzelfälle“, so Kummer.

Der Bundesverband der Vermessungstechniker und die Ingenieurkammer des Landes widersprechen dieser Darstellung. „Das sind keine Einzelfälle“, sagte Verbandchef Jörg Herrmann. Und auch der Vorsitzende des Ausschusses für Landesentwicklung und Verkehr



**Jörg Herrmann**  
Ingenieurkammer

„Man lässt Bauwillige ins offene Messer rennen.“

im Landtag, Thomas Felke (SPD), sieht „zum Teil erhebliche Abweichungen“ in dem Kartenwerk. Der Grund sei, so Herrmann, dass Sachsen-Anhalt bei der Digitalisierung seiner Katasterpläne auf Schnelligkeit statt auf Genauigkeit gesetzt habe. Während etwa Niedersachsen alte und möglicherweise fehlerhafte Unterlagen vor der Digitalisierung überprüfen ließ, seien in Sachsen-Anhalt zum Teil aus der Mitte des 19. Jahrhunderts stammende Unterlagen ohne Überprüfung digitalisiert worden. „Hier sind Unsummen in bunte Bildchen geflossen, ohne dass ein Mehrwert erkennbar ist“, sagte Herrmann.

Seinen Schätzungen zufolge habe das Land 60 bis 70 Millionen Euro in die Digitalisierung investiert.

Während das Landesamt auf seiner Internetseite mit „rechtssicheren Geobasisinformationen“ wirbt, enthalten herausgegebene Karten hingegen im Kleingedruckten eine Haftungsausschluss-Klausel. Darin heißt es, dass die Darstellungen in der Karte nicht mit den tatsächlichen Liegenschaftsgrenzen vor Ort übereinstimmen müssen.

„Damit lässt man Bauwillige ins offene Messer rennen“, so Herrmann, zumal für Baubehörden keine Aufklärungspflicht bestehe. Auf Druck der Ingenieurkammer hat der Landtag inzwischen eine Änderung der Bauvorlagen-Verordnung angeschoben. „Wir brauchen Rechtssicherheit, damit es nicht zu Nachbarschaftsstreitigkeiten oder im schlimmsten Fall gar zum Abriss kommt“, so Felke. Im Bauministerium wird die Verordnung derzeit überprüft. „Das Problem ist erkannt, an einer Lösung wird gearbeitet“, erklärte Sprecher Harald Kröblich.

Seiten 2 und 4

# Genehmigter Schwarzbau

**BEHÖRDEN-ÄRGER** Eine Familie aus dem Vorharz muss womöglich ihren Wintergarten wieder abreißen, weil sie sich auf eine amtliche Kataster-Karte verlassen hat.

VON HENDRIK KRANERT-RYDZY

**HALBERSTADT/MZ** - Wer im Internet nach dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation in Sachsen-Anhalt sucht, dem sticht gleich unter der Adresszeile ein Satz ins Auge: „Die Behörde stellt rechtssichere und amtliche Geobasisinformationen für Verwaltung, Wirtschaft und Bürger zur Verfügung.“ Rechtssichere Informationen - Matthias und Ilona Gebauer (Namen von der Redaktion geändert) haben dafür nur noch ein bitteres Lachen übrig. Denn von rechtssicheren Informationen könne nicht die Rede sein, klagen die beiden Mediziner aus einem Vorharz-Dorf.

## Willkürliche Grenzziehung

In der Gemeinde bei Halberstadt hat die Familie Mitte der 1990er Jahre ein Haus gebaut. Allerdings nicht ganz so, wie geplant - auf einen Wintergarten musste verzichtet werden, weil der zu nah an den Maschendrahtzaun zum Nachbargrundstück heranreichen würde. Drei Meter Abstand sind Vorschrift, der Wintergarten aber würde dieses Maß um 20 Zentimeter überschreiten. „Wir dachten immer, der Zaun sei auch die Grundstücksgrenze“, erinnert sich Matthias Gebauer. So stand es auch im Lageplan für den Hausneubau. Jahre später erzählte dann der örtliche Bauamtsleiter, dass im Dorf die Grundstücksgrenzen selten mit den Zäunen gleichzusetzen seien, sondern die meist willkürlich gesetzt wurden.

Die Gebauers schöpften in Sachen Wintergarten Hoffnung und wandten sich zunächst an das Liegenschaftsamt der Gemeindeverwaltung. Und siehe da: In der dort zu findenden Karte war Nachbars Grundstück nicht drei, sondern 4,80 Meter entfernt. Heißt, der Abstand vom Wintergarten zur Grundstücksgrenze wäre ausreichend. Gebauer wollte aber auf Nummer Sicher gehen und wandte sich an das Landesamt für Vermessung und Geoinformation, schilderte die vorgebliche Diskrepanz und bekam - gegen Gebühr - einen aktuellen Auszug aus der digitalen Katasterkarte des Landes. Die sich mit der Karte aus dem Liegenschaftsamt deckte. Gebauers zogen also mit diesen für sie amtlichen Papieren los und beantragten beim



Weil die digitalisierte Katasterkarte fehlerhaft ist, droht dem Wintergarten dieses Hauses der Abriss. FOTO: STEDTLER

Bauordnungsamt des Landkreises Harz ihren Wintergarten-Neubau, der auch anhand der Karte genehmigt wurde.

Die Freude über den fertig gestellten Bau währte nur ein knappes halbes Jahr: Da teilte ein vom Nachbarn beauftragter Vermesser den Gebauers mit, dass sie den Mindestabstand um 1,72 Meter überschritten hätten. Der Mann war sehr freundlich und erklärte, dass solche Probleme in Sachsen-Anhalt kein Einzelfall seien. Ungenauigkeiten in der digitalen Karte des Landesamtes von bis zu zwei Metern seien eher die Regel. Die Familie fiel aus allen Wolken und Matthias Gebauer rief beim Landesamt an. Die Antwort, die er dort erhielt, macht ihn bis heute fassungslos: „Ich hätte mich natürlich niemals auf die Karte aus dem Landesamt verlassen dürfen, sagte mir eine Mitarbeiterin am Telefon.“ Als Gebauer rechtliche Schritte ankündigt, ist das Telefonat zu Ende.

Weitere drei Monate später meldet sich dann auch das Bauordnungsamt des Landkreises und

verlangt von den Gebauers, sich mit ihrem Nachbarn über die „Überbauung“ zu einigen. In solchen Fällen müsste der Betroffene dem Eintrag einer Baulast im Grundbuch zustimmen - gegen Entschädigung natürlich - oder einen Flächentausch vornehmen. Doch Gebauers Nachbar lehnte ab.

## Ganze Last beim Bauherrn

Der Fall des Vorharzer Wintergartens ist keine Ausnahme, sondern findet wohl seit Jahren immer wieder in Sachsen-Anhalt statt. Damals wurde mit einem Investitions-erleichterungsgesetz die Grundlage dafür geschaffen, dass die Bauverwaltungen bei Genehmigungsverfahren keine eigenen Überprüfungen anstellen, sondern sich auf die Unterlagen des Bauherrn oder dessen Beauftragten verlassen, erinnert sich der Weißenfelser Vermessungsingenieur und CDU-Landtagsabgeordnete Harry Lienau. „Das war für den schnellen Baufortschritt durchaus gut, aber die gesamte Verantwortung wurde auf dem Bauherrn abgeladen“, so

Lienau. Wer seine Bauunterlagen selber einreichte oder bei der Wahl des Bauplaners oder Architekten zu sehr auf den Preis achtete, der wusste oft nicht, dass er zur eigenen Sicherheit einen Vermesser beauftragen sollte, um Fehler zu vermeiden. „Das hat uns kein Mensch gesagt“, erklärt Matthias Gebauer. Nicht einmal der Architekt, den die Familie mit den Bauvorhaben beauftragt hat. „Das ist kein Einzelfall“, weiß Lienau, „ich kenne etliche Fälle in Weißenfels, wo es ähnlich läuft - das ist einfach Harakiri für den Bauherrn.“ Und Lienau konstatiert, dass man mit dem damaligen Gesetz „übers Ziel hinaus geschossen ist“.

Von der nun im Landtag und im Bauministerium geplanten Änderung der Bauvorschriften haben die Gebauers freilich nichts mehr: Das Bauordnungsamt, das ihnen den Wintergarten genehmigt hat, hat diese Genehmigung wieder zurückgezogen. Es droht der Abriss. Gebauers wollen gerichtlich dagegen vorgehen. Der Ausgang ist ungewiss. *Kommentar Seite 4*

# KOMMENTARE



**WALTER ZÖLLER** findet es ärgerlich, dass das Landesamt für Vermessung es seinen Kunden so schwer macht.

## Vermessen

**F**ormal hat das Landesamt für Vermessung nichts falsch gemacht: Irgendwo in der Tiefe der Katasterunterlagen findet sich auch der Hinweis, dass diese Daten nicht rechtsverbindlich sind und das Risiko mithin beim Hausbesitzer liegt. Tatsächlich erwecken die Beamten aber im Internet-auftritt einen anderen Eindruck: Dort behauptet die Behörde, man stelle dem Bürger „rechts-sichere Informationen“ zur Verfügung. Für Hausbesitzer aber droht ein kostspieliges Erwachen, wenn die Katasterunterlagen nicht mit den Grundstücksgrenzen übereinstimmen.

Es gibt gut und schlecht arbeitende öffentliche Verwal-

tungen. Bürgerfreundliche Behörden handeln nicht nur nach Recht und Gesetz. Sie bemühen sich auch, das oft komplizierte Regelwerk verständlich aufzuarbeiten. Das Landesamt für Vermessung erfüllt diesen Anspruch nicht. Sonst hätten dessen Beamte bei den Katasterunterlagen mehr Problembewusstsein entwickelt und Hausbesitzer vor teuren Fehlern bewahrt.

Das Landesamt muss nun rasch reagieren und dafür sorgen, dass der Kunde unmissverständlich erkennen kann, woran er ist. Eigentlich eine Selbstverständlichkeit. *Seiten 1 und 2*



Den Autor erreichen Sie unter:  
[walter.zoeller@mz-web.de](mailto:walter.zoeller@mz-web.de)