



Kommunale Spitzenverbände Sachsen-Anhalt



Kommunale Spitzenverbände Sachsen-Anhalt

Herrn Ausschussvorsitzenden
Dr. Falko Grube, MdL
Ausschuss für Infrastruktur und Digitales
Domplatz 6-9
39094 Magdeburg

Nur per E-Mail an: jacqueline.kriener@lt.sachsen-anhalt.de

Städte- und Gemeindebund
Sternstraße 3
39104 Magdeburg
☎ 0391/ 5924-300
Fax: 0391/ 5924-444
post@sgsa.info

Landkreistag
Albrechtstraße 7
✉ Postfach 3663
39011 Magdeburg
☎ 0391/ 56531-0
Fax: 0391/ 56531-90
verband@landkreistag-st.de

Gemeinsame Website
<https://www.kommunales-st.de>

Magdeburg, 23.02.2026

Stellungnahme zum Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes

Sehr geehrter Herr Vorsitzender Dr. Grube,
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zum Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Stellung nehmen zu dürfen.

Wir begrüßen die Zielrichtung des Gesetzentwurfs. Die vorgesehene Modernisierung des Gebäudenachweises im Liegenschaftskataster, insbesondere durch die ergänzende Nutzung von Luftbilddauswertungen und anderen geeigneten Unterlagen, stellt einen zeitgemäßen Ansatz dar. Eine beschleunigte und flächendeckende Aktualisierung der Gebäudedaten kann zur Effizienzsteigerung in der öffentlichen Verwaltung beitragen und entspricht dem Ziel einer fortschreitenden Digitalisierung öffentlicher Aufgabenwahrnehmung. Für die Kommunen als Bauherren ist die finanzielle Entlastung ebenso grundsätzlich zu begrüßen, da auch in den Kommunen zumeist unwesentliche Gebäude (Trafostationen, Geräteschuppen, Garagen) nachträglich eingemessen werden müssen. Aufwand und Kosten der Einmessung in der Örtlichkeit stehen dabei häufig außer Verhältnis.

Sicherstellung der Qualität der Katasterdaten

Für die kommunale Ebene sind aktuelle und verlässliche Kataster- und Geodaten von erheblicher Bedeutung. Sie bilden eine wesentliche Grundlage für die Bauleitplanung, Bauaufsicht, Liegenschaftsverwaltung, das Beitrags- und Abgabenwesen sowie für den Betrieb kommunaler Geoinformationssysteme. Eine verbesserte Datenaktualität kann dazu beitragen, Planungs- und Entscheidungsprozesse zu beschleunigen und Verfahrensabläufe zu vereinfachen.

Aus diesem Grund muss gesetzlich sichergestellt werden, dass die Qualität und Genauigkeit der mit den neu vorgesehenen Erfassungsverfahren den Anforderungen der Praxis entsprechen.

Insbesondere für bau- und beitragsrechtliche Fragestellungen ist eine präzise Abbildung der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse erforderlich. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, geeignete Qualitätssicherungsmaßnahmen, eine Kenntlichmachung der unterschiedlichen Erfassungsverfahren im Kataster (z. B. abweichende Linienart) sowie transparente Abstimmungsmechanismen vorzusehen, falls Unstimmigkeiten zwischen Katasterdaten und örtlicher Situation festgestellt werden.

Im Einzelnen

Aus der Erfahrung unserer Mitglieder ergeben sich u.a. folgende Fehlerquellen:

Ungenauigkeit durch Dachüberstände:

Luftbilder erfassen primär Dachflächen. Für ein rechtssicheres Liegenschaftskataster ist jedoch der exakte Gebäudegrundriss (Außenwände) maßgeblich.

Fehlerpotenzial bei Überdachungen:

Die Abgrenzung zwischen einmessungspflichtigen Gebäuden und bloßen Überdachungen (z. B. Carports), die kein Gebäude im Sinne des Gesetzes sind, ist aus der Luft fehleranfällig.

Abweichung von der Planung:

Die Übernahme aus Planungen ohne terrestrische Schlusskontrolle führt dazu, dass Bauabweichungen nicht erkannt werden und das Kataster seine Funktion als verllässlicher Spiegel der Wirklichkeit verliert. Dies kann einen personellen Mehraufwand bei den kommunalen Liegenschaftsabteilungen durch zusätzlichen Abstimmungsbedarf hervorrufen, welcher finanziell und zeitlich nicht abgeschätzt werden kann.

Verschattungen:

Gerade bei Verschattungen können Differenzen auftreten.

Diese Fehlerquellen können unmittelbare Auswirkungen für die Bürger haben. Beispielhaft sei hier die Gebührenerhebung im Bereich der Niederschlagswassergebühren genannt. Gebührengrundlage ist hier die versiegelte Fläche. Durch ungenaue Dachüberstände können erhebliche Differenzen und fehlerhafte Gebäudestrukturen entstehen, welche unmittelbare finanzielle Auswirkungen auf den Adressaten des Gebührenbescheids haben.

Auch im Rahmen der Ermittlung bzw. Nachweisführung einer potentiellen Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) in Bebauungsplan-Gebieten kann ein zusätzlicher Aufwand für Bauherren bis hin zur Ausnahmegenehmigung bzw. Genehmigung auf Abweichung entstehen.

Zum Teil wird befürchtet, dass mit der vorgesehenen Gesetzesänderung ohne Qualitätssicherung der Katasterdaten ein zusätzlicher Prüf- und Abstimmungsaufwand entsteht. Bislang war im bauaufsichtlichen Vollzug regelmäßig klar erkennbar, welche Gebäude oder baulichen Anlagen auf Grundlage einer Genehmigung errichtet wurden und welche baulichen Veränderungen ohne entsprechende Genehmigung erfolgt sind. Der Abgleich zwischen genehmigten Bauten und dem tatsächlichen Bestand ermöglichte eine vergleichsweise eindeutige Differenzierung zwischen genehmigtem Bestand und formell illegal errichteten Anlagen.

Sofern künftig im Rahmen des Gebäudenachweises allein die durch Luftbildaufnahmen ermittelten Maße bestehender Gebäude oder Anlagen als Grundlage für die Übernahme in das Liegenschaftskataster ausreichen, kann dies die bauaufsichtliche Bewertung erschweren. Die Übernahme eines Baukörpers in das Kataster entfaltet zwar keine Legalisierungswirkung,

könnte jedoch faktisch zu Abgrenzungsschwierigkeiten führen. Insbesondere stellt sich die Frage, wie künftig eindeutig zwischen genehmigtem Bestand und nicht genehmigten baulichen Erweiterungen oder Neubauten differenziert werden kann.

Dies kann im Einzelfall zusätzliche Prüfungen erforderlich machen und den bauaufsichtlichen Vollzug mit einem erhöhten Aufwand belasten. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, klarstellende Regelungen oder Hinweise zur Abgrenzung zwischen katasterrechtlicher Erfassung und bauordnungsrechtlicher Genehmigungssituation vorzusehen.

Sicherstellung der Kompatibilität der Daten

Darüber hinaus ist eine zeitnahe und technisch kompatible Bereitstellung aktualisierter Daten für kommunale Fachverfahren von wesentlicher Bedeutung. Nur so kann das Potenzial der vorgesehenen Änderungen vollständig ausgeschöpft werden.

Zusammenfassung

Zusammenfassend wird der Gesetzentwurf aus kommunaler Perspektive im Grundsatz positiv bewertet. Die Modernisierung des Gebäudenachweises bietet die Chance, Verwaltungsprozesse effizienter und bürgerfreundlicher zu gestalten und die Datenbasis für kommunale Entscheidungen weiter zu verbessern.

Jedoch bestehen erhebliche Bedenken, dass gerade bei der Luftbilddauswertung (bzw. nicht klar definierte „Auswertungen anderer geeigneter Unterlagen“) zusätzliche erhebliche Fehler in der amtlichen Liegenschaftskarte aufgenommen werden und es dadurch zu erhöhten personellen Aufwendungen in den kommunalen Liegenschaftsabteilungen sowie rechtlichen Auseinandersetzungen mit Bürgerinnen und Bürgern kommen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Bernward Küper
Landesgeschäftsführer
Städte- und Gemeindebund
Sachsen-Anhalt

Prof. Dr. Ariane Berger
Geschäftsführendes
Präsidialmitglied
Landkreistag Sachsen-Anhalt