

BTB-Sachsen-Anhalt
c/o Rainer Kießling; Gittelstraße 3; 04347 Leipzig

Rainer Kießling
Gittelstraße 3
04347 Leipzig
Tel./Fax: 0341-5214707
Mobil: 0171-1705790

E- Mail: r.kiessling@btb-sachsen-anhalt.de
Internet: www.btb-sachsen-anhalt.de

Ministerium für Infrastruktur
und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt
Postfach 3653

39011 Magdeburg

Leipzig, den 04.11.2025

Änderung VermGeoG LSA – hier: Gebäudeerfassungspflicht

Bezug: Ihr Schreiben vom 21.10.2025

Sehr geehrte Frau Ministerin Dr. Hüskens,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 21.10.2025 nimmt die Gewerkschaft Technik und Naturwissenschaft im öffentlichen Dienst (BTB Sachsen-Anhalt) wie folgt Stellung.

Sachstand aktuelle geplante Gesetzesänderung

Federführend für die zukünftige Gebäudeerfassung soll gemäß Änderung des VermGeoG LSA nicht ausschließlich mehr eine amtliche Liegenschaftsvermessung oder ein vereinfachtes Verfahren erfolgen. Die amtliche Liegenschaftsvermessung, hier: „Gebäudevermessung“ (im Polar- oder Orthogonalverfahren als geodätische Erfassungsmethode), wird vornehmlich von den Aufgabenträger (u.a. Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVermIng) des Landes Sachsen-Anhalt) bzw. vom Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) durchgeführt. Das bisher auch zugelassene vereinfachte Verfahren, hier: „Gebäudeeinmessung“ (nach vorgelegten Unterlagen - ebenfalls eine klassische terrestrischen geodätische Datenerfassung) wird von freiberuflichen Vermessungsingenieuren durchgeführt. Für den Nachweis bzw. zur Durchsetzung der gesetzlich geregelten Erfassung der Gebäude in der Liegenschaftskarte sind Aufforderungsverfahren des LVermGeo vorgelegt. Zukünftig soll ein photogrammetrisches Verfahren aus Luftbildauswertungen federführende Grundlage für die Gebäudeerfassung im Land Sachsen-Anhalt sein, wobei nicht nur die grundsätzliche Erfassungsmethode sich ändert sondern auch die Pflicht zur Antragstellung für die Erfassung der Liegenschaften (hier: Gebäude). Diese soll vom Verursacher (hier: Gebäudeeigentümer) auf den Staat übergehen. Die Durchführung des photogrammetrischen Verfahrens zur Gebäudeerfassung obliegt zukünftig alleine dem LVermGeo. Anträge auf Fortführungen sind nicht mehr nötig, die Übernahme erfolgt von Amts wegen. In Einzelfällen

können weiterhin auf Antrag amtliche Liegenschaftsvermessungen (hier: Gebäudevermessung) möglich sein. Diese Arbeiten sollen nach der gesetzlichen Änderung des VermGeoG LSA nur noch durch ÖbVermIng erfolgen. Das bisher mögliche wesentlich kostengünstigere vereinfachte Verfahren (hier: Gebäudeeinmessung) soll ersatzlos gestrichen werden.

Auswirkungen der Gesetzesänderung

Folgende Auswirkungen hat nach Ansicht der Gewerkschaft eine entsprechende Änderung zur Gebäudeerfassung:

1. Verlust eines Wirtschaftsvolumen von ca. 5 Mio € für Sachsen-Anhalt

Für die Gebäudeerfassung im bisherigen Umfang existiert ein Wirtschaftsvolumen von insgesamt 4,8 Mio € für Sachsen-Anhalt, wie folgt:

- 1,1 Mio € - Einnahmeverlust im LVermGeo für die amtliche Liegenschaftsvermessungen (Gebäudevermessung).
- 2,7 Mio € - Wirtschaftsvolumen der Vermessungsstellen für die Gebäudeeinmessung aufgrund vorgelegter Unterlagen, wovon eine Aufteilung von 60/40 (ÖbVermIng / private Vermesser) bei einem Volumen von ca. 5.500 Gebäudeeinmessungen mit Kosten von ca. 500 € / Gebäude als Rechnungsgrundlage dienen.
- 750t € MwSt.-Ausfall (19 % von 3,8 Mio €) für das o.g. bisherige Antragsverfahren zur Gebäudeerfassung, davon entfallen 60 % /432t €) auf das Land Sachsen-Anhalt.

2. Verlust von Arbeitsplätzen

Die Gewerkschaft sieht den drohenden Verlust von Arbeitsplätzen sowohl im Bereich des öffentlichen Dienstes als auch in der Privatwirtschaft.

I. LVermGeo – ca. Wegfall von 25 VZÄ (Vollzeit-Stellen)

- Es wird mit einem Einsparvolumen von ca. 2 Mio € bzw. 25 Stellen in der Verwaltung gerechnet.

II. Arbeitsplätze ÖbVermIng / private Ingenieure

- Es ist mit einem Verlust von mind. ca. 40 - 50 Arbeitsplätzen landesweit sowohl bei den ÖbVermIng als auch beim Freiberuf zu rechnen.

3. Genauigkeitskriterien nicht ausreichend

Das geplante photogrammetrische Verfahren kann nach Einschätzung der Gewerkschaft aktuell eine Genauigkeit für die Koordinatenerfassung von ca. 30-50 cm gewährleisten. Für die Liegenschaftskarte bedarf es einer Kartiergenauigkeit von 20 cm (Nadelstich 1/10mm – beim Maßstab der Liegenschaftskarte 1:1.000).

An dieser Stelle sollen die Erfahrungen aus dem Bundesland Thüringen, dass seit ca. ca. 7 Jahren eine Gebäudeerfassung via Luftbild angewendet, benannt werden:

- Genauigkeit ca. 50 cm
- nur ca. 70 % der Gebäude können photogrammetrisch erfasst werden, die restlichen Gebäude liegen unter Bewuchs bzw. unter Wolken in der Luftbilddauswertung – zwar kann man bei der witterungsbedingten Problematik auf einen anderen Befliegungszyklus hoffen, die Gebäude unter Bewuchs müssen in jedem Fall herkömmlich (also über geodätische terrestrische Methoden) erfasst werden.
- kein genauer Grenzbezug des Gebäudes möglich – innerhalb des Einsatzzeitraumes in Thüringen musste eine Erhöhung der Anträge auf Grenzfeststellungen infolge von

Grenzauseinandersetzungen der Eigentümer festgestellt werden. (Stichwort: Grenzfrieden – der Staat hat eine gewisse Fürsorgepflicht gegenüber seinen Bürgern).

4. Verursacherprinzip

Mit dem geplanten Übergang der Erfassungspflicht vom Bürger auf den Staat wird das Verursacherprinzip nicht mehr gewahrt. Eine Allgemeinheit (hier: Steuerzahler) trägt dann die Kosten des Verursachers. Im Ergebnis zahlt damit auch ein Mieter einer Geschosswohnung zukünftig für den Wohlstand von Einzelpersonen (Errichter des Gebäudes, meistens auch Grundstückseigentümer).

5. Einschränkung der weiterhin möglichen klassischen Gebäudevermessung

Bisher sieht die Gesetzesänderung in § 14 (2) weiterhin auf Antrag möglichen Gebäudevermessung (klassische Liegenschaftsvermessung) nur für ÖbVermIng vor – warum nur ÖbVermIng, warum nicht auch LVermGeo, wenn z.B. ein Bürger dies ausdrücklich wünscht?

6. Aussetzung des Gebäudeaufforderungsverfahrens

Das LVermGeo hat bereits seit Oktober 2024 die Aufforderung der Gebäudeeigentümer zur Erfassung der neu errichteten Gebäude ausgesetzt, obwohl eine gesetzliche Grundlage noch nicht existiert. Zwar existiert im VermGeoG nicht eine Pflicht für das LVermGeo zur Aufforderung der Eigentümer bzgl. der Gebäudeerfassung, wohl aber existiert eine Pflicht zur Führung einer aktuellen Liegenschaftskarte. Ohne das Aufforderungsverfahren kommen nur ca. 5- 10 % der Gebäudeeigentümer dieser Pflicht freiwillig nach. Daher existiert nach LiegKatErlass eine weiterhin gültige entsprechende Verwaltungsvorschrift zur Aufforderung des Gebäudeeigentümer über das LVermGeo. Eine Überarbeitung des LiegKatErlasses ist aktuell nicht erkennbar.

Gesetzesänderung

Die geplante Gesetzesänderung wird zum aktuellen Zeitpunkt von der Gewerkschaft kritisch gesehen.

Begründung:

1. Die Erfassung der Gebäude wird ungenauer.
2. Die Möglichkeit, neue Gebäude via klassischer geodätischer Methoden (orthogonal, polar) zu erfassen, wird ausschließlich nur den ÖbVermIng zugestanden.
3. Es wird das Verursacherprinzip zur Gebäudeerfassung nicht mehr gewahrt.
4. Das beschädigte Wirtschaftsvolumen liegt bei ca. 5 Mio Eur.
5. Es sind Arbeitsplätze gefährdet.
6. Fachkräftemangel sollte als Argument für die Notwendigkeit nicht herangezogen werden.
7. Das technische Verfahren ist zumindest für die Gewerkschaft noch unklar.

zu 1. Die Genauigkeit der aktuellen Erfassung von neuen Gebäuden liegt bei ca. 6 cm, im neuen Verfahren bei 30 bis 50 cm. Aus Sicht der Gewerkschaft zu wenig für Planungszwecke (hier: u.a. Bauleitplanung) und auch als Aussage bzgl. einem Bezug des Gebäudes zu einer Liegenschaftsgrenze in der Liegenschaftskarte. Alternativer Vorschlag: Eine höhere Genauigkeit könnte auch via Luftbild erreicht werden, allerdings müsste niedriger und enger befolgt werden, welches die Kosten erhöht (ca. x4 bei einer nötigen doppelten Auflösung).

zu 2. Aus Sicht der Gewerkschaft ist die geplante Regelung von §14 (2) unnötig zur bestehenden Regelung von § 1. Sie gefährdet auch Planstellen in der Verwaltung – warum sollte eine Verwaltung nicht auch Gebäudevermessungen tätigen, wenn es z.B. ausdrücklicher Wunsch der Eigentümer ist. In § 1 obliegt eine Durchführung von Liegenschaftsvermessung bereits den Aufgabenträgern, aber eine Verwaltung kann auch auf Antrag tätig werden. Die neue Formulierung steht auch im Widerspruch zu den Verwaltungsvorschriften, wonach jede sich bietende Gelegenheit zu Erfassung und Überprüfung des Gebäudebestandes zu nutzen ist. Wie soll das bei einer Liegenschaftsvermessung des LVermGeo erfolgen, wenn z.B. Ziel der Grenzfeststellung die Untersuchung eines neu errichteten Gebäudes zu der Liegenschaftsgrenze ist. Auch der bisher praktizierte Ansatz, dass jede sich bietende Gelegenheit zu nutzen ist, den Gebäudebestand im Liegenschaftskataster zu prüfen, wird eingeschränkt.

zu 3. Das Verursacherprinzip ist für einen gerechten Einsatz Steuermitteln elementar. Mit einer Finanzierung der Gebäudeerfassung ausschließlich über Steuermitteln anstelle des Verursachers (Gebäudeeigentümer) wird die Allgemeinheit (Steuerzahler, also alle) ungerecht belastet. Gegenvorschlag: Der Anteil der Kosten der Befliegung, ggf. auch die Mehrkosten für die höhere Auflösung, sollten weiter ausschließlich vom Verursacher und nicht von der Allgemeinheit getragen werden. Das Argument Fachkräftemangel. Im Ergebnis bekommt man ein technisch automatisiertes und damit zukunftssträchtiges sowie auch ein refinanziertes Verfahren.

zu 4. Das beschädigte Wirtschaftsvolumen für das Land Sachsen- Anhalt steht im Widerspruch zur aktuellen Neuverschuldung von ca. 1 Mrd Eur pro Jahr.

zu 5. Es wird mit Einsparung der öffentlichen Hand von ca. 2 Mo Eur (Planstellen der Verwaltung) argumentiert. Entlassungen sind aber im öffentlichen Dienst nicht geplant, es soll vielmehr freiwerdendes Personal an anderer Stelle eingesetzt werden. Wenn keine Reduzierung zum Personalkörper geplant ist, wie soll dann eine finanzielle Einsparung für den Haushalt erreicht werden? Im freien Beruf sind Entlassungen aber aus wirtschaftlichen Gründen der Unternehmen unvermeidlich.

Zu 6. Der Fachkräftemangel insbesondere im öffentlichen Dienst ist hausgemacht. Die Gewerkschaft verweist hier auf die unsäglich langen jahrzehntelangen gewerkschaftlichen Hinweise zu einer ausgewogenen Fachkräfteausbildung. Das Argument des Fachkräftemangels nun als Begründung für eine Notwendigkeit der Umstellung heranzuziehen ist zu kurz gedacht. Die Gewerkschaft fordert daher weiterhin Politik und Verwaltung auf, dem Bedarf gerecht auszubilden.

zu 7. Der Arbeitsschritt der Gebäudeerfassung (Durchmusterung der Luftbilder bzgl. neuer Gebäude) verbleibt unverändert im LVermGeo. Die Erfassung der geodätischen Koordinaten mittels Luftbilder im LVermGeo inkl. Unterstützung durch künstliche Intelligenz (KI) ist entwickelt, aber der technische Workflow zur Übernahme in die Datenbank des Fachverfahren AL-KIS®, einschließlich der Prozessschritte (Qualitätssicherung, Schlussprüfung, Bekanntgabe) ist für die Gewerkschaft noch nicht ersichtlich und bekannt. Trotz mehrfacher Zusage wurde der Gewerkschaft bisher noch nicht das technische Verfahren erläutert. Es ist zu vermuten, dass vielmehr bei der Umstellung weitere zusätzliche Planstellen im öD benötigt werden (Kordinierung der Gebäudeecken, Qualifizierung der Datenbanken, Archivierung, etc.). Ein gewisser Anteil an den eingesparten Kosten wäre hier also noch beim Punkt 5 gegenzurechnen.

Es fehlt eine wirkliche Plus-/Minusrechnung in der Begründung zur Gesetzesänderung.

Die Begründung "unpopulär beim Bürger" kann so aus Sicht der Gewerkschaft auch nicht verwendet werden. Die Gebäudee Erfassung ist eine Notwendigkeit für Planungsbereiche (Bauleitplanung, Landesentwicklung, etc.). Hier treffen Argumente der Aktualität auf die der Genauigkeitsforderung. Es sollte vor geplanten Änderungen hierzu zunächst eine Diskussion zu den Anforderungsprofilen an Liegenschaften (hier: Gebäude) abgeschlossen werden. Es wird empfohlen dies nicht nur in Bezug auf Sachsen-Anhalt zu tätigen sondern eine bundesweite Diskussion federführende über die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Bundesrepublik Deutschland (AdV) vorzunehmen. In diesem Zusammenhang könnte auch die Frage geklärt werden, ob zukünftig Gebäude noch Bestandteil des Liegenschaftskatasters sein sollten oder ob. z.B. die Lage der Gebäude aus den Daten der unteren Baubehörden abzuleiten wäre. In diesem Fall könnten die bisher vorhandene doppelte Datenführung, z.B. via Lageplan zum Baugesuch vor der Bebauung + nachträglicher Erfassung via Gebäudee Erfassung im Liegenschaftskataster nach Fertigstellung des Gebäudes besser genutzt werden. Es gibt bereits Bundesländer (z.B. Brandenburg, NRW), die hierzu Initiativen erarbeiten bzw. umsetzen. Im Sinne eines bundesweiten Standards, den man insbesondere mit dem AAA-Projekt der AdV erfolgreich umgesetzt hat, wäre auch ein bundesweit einheitlicher Standard zur Erfassung der Gebäude wünschenswert.

Der unbestimmte Rechtsbegriff "Gebäude" wird auch im neuen Gesetz nicht ausreichend klargestellt. Das hat in der Vergangenheit stets zu den Widersprüchen, Klagen, Petitionen geführt und bleibt leider auch nach der Änderung viel zu offen bzw. unbestimmt. Vorschlag: Die Definition des Gebäudes in der Verwaltungsvorschrift (hier: LiegDatenErfassungsErlass - Gebäude im Sinne des VermGeoG: 1. größer als 10 qm, 2. fest mit dem Erdreich verbunden, 3. mehr als zwei Wände und ein Dach und 4. zum Aufenthalt von Menschen, Tieren und Sachen geeignet) sind in das Gesetz zu überführen.

Die in der Begründung zur Gesetzesänderung angeführte zu lange Erfassungszeit für Gebäude ist in der Tat zu verbessern. Die Verfahren zur Aufforderung sind viel zu kompliziert (bis zu 15 Anschreiben bzw. Aktionen bis es zur Durchsetzung des Betretungsrechtes bei der Ersatzvornahme kommt [mehrere Anschreiben, Feststellung der Gebäudevermessungspflicht, Ersatzmaßnahme, drei Versuche der EV im AD, Androhung Duldungsbescheid, Duldungsbescheid, Androhung Zwangsgeld, drei Zwangsgelder 300 €, 600 €, 900 €, erst dann kommt das Amtshilfegesuch bei der Polizei]). Das Verfahren ist zu entschlacken. Es stellt sich hierbei auch die Frage, ob man jedem Anbau bzw. jedem Schuppen wirklich erfassen muss.

Die Formulierung von § 14 (2) ist doppelt zu der bisher schon gesetzlichen Norm von § 1 (2) wonach Liegenschaftsvermessung grundsätzlich den ÖbVermlng obliegen. § 14 (2) ist daher entbehrlich.

§ 1 Abs. 1 ist ausreichend für die Führung des Liegenschaftskataster, daher ist §14 Abs. 3 ebenfalls entbehrlich.

Der Begriff geeignete Unterlagen in § 14 (4) ist unbestimmt. Es ist unklar, was damit erfasst werden soll. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, wer bzw. wie Gebäude erfasst werden sollen, die nicht über ein Luftbild (z.B. Gebäude unter Bewuchs) erfasst werden können. Der Bürger wird es nicht veranlassen, es gibt ja keine Erfassungspflicht mehr für ihn. Die Verwaltung kann klassische Verfahren auch nicht mehr anwenden, ist ja per Gesetz ausgeschlossen. Der ÖbVermlng wird es auch nicht veranlassen, er bekommt ja vom Bürger gar keinen Antrag. Es läuft dann auf von der Verwaltung erteilte Werkverträge hin - das wird kostspielig.

Grundsätzlich steht die Gewerkschaft einer technischen Entwicklung stets offen gegenüber. Daher lehnt die Gewerkschaft aktuell nicht grundsätzlich eine Umstellung des Verfahrens zur Gebäudeerfassung ab. Zunächst müsste aber alle Fakten insbesondere die der wirtschaftlichen Folgen und einer möglichst gerechten Erfassung sowie zum Genauigkeits-/Aktualitätsgrundsatz betrachtet werden. Es wird auch eine ehrliche Plus-Minusrechnung erwartet.

Die Gewerkschaft ist auch enttäuscht, dass trotz Zusage vom November 2024 die Verwaltung bisher noch nicht auf die Gewerkschaft zugekommen ist, um z.B. das technische Verfahren zu erläutern. Noch in der Besprechung am 22.09.2025 hatte man keine Neuigkeiten mitgeteilt, jetzt keine vier Wochen später liegt der angekündigte Kabinettsentwurf vor mit einer Beteiligungsfrist von ganzen 12 Tagen. Eine Abstimmung zu einem Kompromissvorschlag ist so leider nicht möglich.

Das Gesetz so wie geplant wird aus o.g. Gründen insbesondere der Überführung vom Verursacher auf den Staat zu Lasten der Allgemeinheit und weil die Gewerkschaft Arbeitsplätze gefährdet sieht, abgelehnt. Alternative wird zunächst eine Abstimmung zu einem bundesweit standardisierten Verfahren der zukünftigen Gebäudeerfassung angeregt.

Mit freundlichen Grüßen

Rainer Kießling

Vorsitzender; BTB Sachsen-Anhalt