

Leitfaden zur Erstellung von Entwürfen und zur Bearbeitung von Praktischen Fällen im Fach Grundstückswertermittlung, Bodenordnung und Planung (GruBoPla)

- Wer ausbildet hat auch die Verantwortung für seine Auszubildenden. -

Deshalb geht zunächst folgender Appell an die Leitenden Fachbeamten. Ab der Einstellung einer Vermessungsamtfräuanwärterin/ eines Vermessungsamtmananwärters zum 01. April jedes Jahres muss damit gerechnet werden, dass etwa ein Jahr später ein Entwurf eines Praktischen Falles (PF) vorgeschlagen werden muss. In den Monaten zwischen Einstellung und Wahl des Prüfungsfaches durch den Prüfungsteilnehmer besteht ausreichend Zeit, um geeignete Fälle zu suchen und zur Vorlage an den Prüfungsausschuss vorzubereiten.

Allgemeines

Der PF im Rahmen des Vorbereitungsdienstes im gehobenen vermessungstechnischen Verwaltungsdienst kann in folgenden Prüfungsfächern absolviert werden:

- Liegenschaftskataster und Liegenschaftsvermessung
- Flurneuordnung und Landentwicklung
- Grundstückswertermittlung, Bodenordnung und Planung

Die Bearbeitungszeit beträgt exakt drei Wochen, die sich ab Anfang August jedes Jahres unmittelbar an die schriftliche Prüfung anschließen. Etwa 2 ½ Wochen nach dem Ende des PF findet ein Fachgespräch mit den Prüfungsteilnehmern statt. Um den recht engen Zeitplan einzuhalten (Haupturlaubszeit), den organisatorischen Ablauf des gesamten Procederes zu erleichtern und die Aufgaben der beteiligten Stellen (Prüfungsausschuss mit Prüfteams, den Vorschlagende der Prüfungsaufgaben, Prüfungsteilnehmer, Geschäftsführung des Prüfungsausschusses beim LGL) klar zu benennen, wurde dieser Leitfaden erstellt. Dabei wurden die Erfahrungen der Prüfteams aus den letzten vier Jahren berücksichtigt.

Zeitplan

Der Rahmenzeitplan für die Staatsprüfung sieht folgendermaßen aus:

Mitte/Ende März	Erklärung der Prüfungsteilnehmer in welchem Fach sie den PF bearbeiten wollen.
Ende März/Anfang April	Anforderung der Aufgabenstellung (uFB, uVB, kFA, etc.)
Ende April	Abgabe der Aufgabenstellung direkt bei den Prüfteams
bis ca. 20.05.	Abstimmung der PF zwischen Prüfteam und Ausbildungsstelle und Abgabe des Entwurfs beim Prüfungsausschussvorsitzenden.
Ende Mai	Beschluss der Aufgaben im Prüfungsausschuss
Ende Juli/Anfang August	Beginn schriftliche Prüfung
August	3 Wochen Bearbeitungszeit des PF unmittelbar nach schriftlicher Prüfung
Ende August	Einschätzung des praktischen Falls durch das zuständige Amt Ein Notenvorschlag ist nicht erforderlich und obliegt ausschließlich dem Prüfteam.
Mitte September	Fachgespräch zwischen Prüfteam und Prüfungsteilnehmer
Ende September	Mündliche Prüfung

Aufgrund dieses vorgegebenen Zeitplans, der Urlaubszeit im Prüfungszeitraum und der äußerst knappen Zeit zwischen PF und Fachgespräch sind von allen Beteiligten strenge Vorgaben zur Organisation einzuhalten. Dabei ist zu beachten, dass die Prüfer im August zusätzlich die schriftlichen Prüfungen zu bearbeiten haben.

Themenvorschläge zur Aufgabenstellung der PF

Die PF sind im Fach GruBoPla von den Prüfungsteilnehmern

- in den Bereichen Grundstückswertermittlung und Planung beim kommunalen Fachamt (kFA) oder
- im Bereich Bodenordnung bei der uVB oder beim kFA

zu absolvieren. Auf Grundlage der Erklärung der Prüfungsteilnehmer sollen die betroffenen Ausbildungsstellen dem Prüfungsausschuss rechtzeitig einen umfassenden Vorschlag zur Aufgabenstellung unterbreiten.

Aus den folgenden Bereichen wurden bisher Aufgaben gestellt:

- a) Grundstückswertermittlung; Erstattung eines Verkehrswertgutachtens
- b) Bodenordnung; Erarbeitung eines Lösungsvorschlags zur Konzeption einschl. Bewertung, Abgrenzung und Zuteilungsentwurf eines Umlegungsverfahrens
- c) Planung; Ausarbeitung eines Bebauungsplans auf der Grundlage eines vorliegenden städtebaulichen Entwurfs

Aus den folgenden Bereichen wurden bisher Aufgaben abgelehnt:

- Planung: Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs für die Entwicklung eines Gebietes. Hierbei handelt es sich nach Auffassung des Prüfungsausschusses um eine rein stadtplanerische Aufgabe, nicht um die Aufgabe eines Vermessungsingenieurs.

Bei der Auswahl der Aufgabe ist zu beachten, dass der Aufgabenentwurf im März/April an das Prüfteam gesendet werden muss.

Umfang der Aufgabe

Der Umfang der Aufgabe ist so zu wählen, dass die Bearbeitungszeit ausreicht.

Die Verwendung von Vorlagen und Fachprogrammen ist bereits in der Aufgabenstellung zu definieren.

Bei Aufgaben im Bereich Grundstückswertermittlung ist die Verwendung von bestehenden Format- und Berechnungsvorlagen des kFA oder der Einsatz von Fachprogrammen zu Bewertung (z.B. Sprengnetter ProSa) ausdrücklich ausgeschlossen; andernfalls kann dies ggf. als Betrugsversuch gewertet werden.

Formatvorlage

Zusammen mit der Aufforderung einen Entwurf für den Praktischen Fall vorzulegen, erhalten die Ausbildungsstellen eine Formatvorlage (Anlage 1), in welche die notwendigen Angaben einzutragen sind. Dabei ist zu beachten, dass sowohl beim Sachverhalt als auch bei der Aufgabenstellung Hinweise auf Fundstellen und Bearbeitungshinweise zu vermeiden sind.

Unterlagen zum Entwurf des Praktischen Falles

Damit der Prüfungsausschuss über Art und Umfang des Praktischen Falles beraten und beschließen kann, sind dem Leiter des jeweiligen Prüfteams folgende Unterlagen digital zuzuleiten.

- Formulierungsvorschlag des Praktischen Falles auf der Grundlage der Formatvorlage
- Alle notwendigen Informationen. Hierzu gehören (vgl. Nummerierung der Themenvorschläge)
 - a) Lageplan, Grundbuchauszug, Objektbeschreibung incl. Grundrisse, Ansichten, Schnitt des Objektes, Liste der durchzuführenden Erhebungen, Hinweise auf Besonderheiten der Bewertungsaufgabe

- b) Bebauungsplan (Plan und Textteil), Gebietsabgrenzung, Bodenrichtwertkarte, Informationen zu den Entwicklungskosten des Gebietes (Planung, Vermessung, Erschließung, Ver- und Entsorgungsanlagen ggf. kommunale Satzungen)
- c) Städtebaulicher Entwurf (Plan und Textteil), Geländeinformationen, Informationen zu Ver- und Entsorgungsanlagen
- Lösungsvorschlag (vgl. Nummerierung der Themenvorschläge)
 - a) Mustergutachten des örtlichen Gutachterausschusses
 - b) Entwurf des Zuteilungsplans, deduktive Wertermittlung
 - c) Bebauungsplanentwurf (Plan- und Textteil)

Appell: Der Prüfungsausschuss bzw. das Prüfteam hat in kurzer Zeit viele verschiedene Fälle zu beurteilen. Deshalb sollten die vorgelegten Unterlagen möglichst gut aufbereitet sein. Die Knackpunkte bei der Bearbeitung sollten bereits gut herausgearbeitet werden.

Ablauf der Bearbeitung

- Ausgabe der Aufgabenstellung an den Prüfungsteilnehmer.
- Selbständige Bearbeitung der Aufgabe durch den Prüfungsteilnehmer
- Abgabe der Unterlagen am letzten Tag bei der Leitung oder der Stellvertretung.
 - des kFA (bei Aufgaben aus dem Bereich Grundstückswertermittlung oder Planung)
 - der uVB / des kFA (bei Aufgaben aus dem Bereich Bodenordnung)
- Die abzugebenden Unterlagen umfassen:
 - drei Kopien der Ausarbeitungen und der sonstigen Anlagen, sowie drei Fassungen des Erläuterungsberichtes.
- Sofortiger Versand je einer Kopie des abgegebenen Praktischen Falles an das LGL und die beiden Mitglieder des Prüfteams mit der gelben Post (bitte nicht mit privaten Postunternehmen, da dies erfahrungsgemäß zu Verzögerungen führen kann).
- Unmittelbar nach der Abgabe, erstellt
 - das kFA (bei Aufgaben aus dem Bereich Grundstückswertermittlung oder Planung)
 - die uVB / das kFA (bei Aufgaben aus dem Bereich Bodenordnung)

eine kurze Einschätzung zur Bearbeitung des praktischen Falls durch den Prüfling und gibt insbesondere Hinweise auf Besonderheiten innerhalb der Kommune.
- Während der Bearbeitung erhalten die Leitenden Fachbeamten oder deren Stellvertreter ggf. noch weitere Hinweise des Prüfungsausschussvorsitzenden oder von den Prüfteams per E-Mail, z.B. zum Versand der Unterlagen an die dienstliche oder private Adresse, etc.

Aufgaben der Prüfungsteilnehmer

Grundsätzlich ist der PF wie jeder andere Auftrag zu behandeln. Das bedeutet, dass der Prüfungsteilnehmer den PF ganzheitlich zu bearbeiten hat und die entsprechenden Entscheidungen selbst treffen muss. Alle Abrufe, Recherchen und Erhebungen sind soweit möglich selbstständig vorzunehmen. Mit einem Hinweis in der Aufgabenstellung können Informationen auch zur Verfügung gestellt werden (z.B. Fotodokumentation bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten).

Bearbeitungszeitraum

Der Bearbeitungszeitraum umfasst exakt 3 Wochen. Falls diese Zeit nicht zur vollständigen Erledigung aller notwendigen Schritte ausreicht, können in der schriftlichen Erläuterung Angaben zu den Gründen gemacht werden.

Damit das Prüfteam beurteilen kann, ob der Prüfungsteilnehmer die Aufgabe hätte bewältigen können, sollte in diesen Fällen im Erläuterungsbericht eine detaillierte Liste der noch zu tätigen Bearbeitungsschritte aufgeführt werden.

Fachgespräch

Im Fachgespräch können durch gezielte Rückfragen ggf. Unklarheiten des schriftlichen Erläuterungsberichtes beseitigt werden. Beim Fachgespräch stellen die Kandidaten ihre Fälle anhand der eingereichten Unterlagen vor. Der Prüfling bringt eine Mehrfertigung der Ausarbeitung und des Erläuterungsberichts mit. Weitere Hilfsmittel (z.B. Powerpoint-Präsentationen o.ä.) sind nicht zugelassen.

Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im Text die männliche Form gewählt, nichtsdestoweniger beziehen sich die Angaben auf Angehörige aller Geschlechter.

Entwurf erstellt am 24.02.2021 von Rainer Riehle (07071 / 207-4256, r.riehle@kreis-tuebingen.de)
Formatanpassungen am 11.03.2021 von Janine Weinreich (janine.weinreich@lgl.bwl.de)
Ergänzungen am 15.03.2021 von Thomas Krug (0 74 72 / 165 353, Thomas.Krug@rottenburg.de)
Redaktionelle Änderungen am 23.3.2023 von Rainer Riehle