

NACHRICHTEN^D NIEDERSÄCHS. VERMESSUNGS- BÜRO UND KATASTERVERWALTUNG

24. JAHRGANG



2

HANNOVER 1974

NACHRICHTEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

ERSCHEINEN VIERMAL JÄHRLICH

PREIS 1,— DM

POSTVERLAGSORT HANNOVER

Nr. 2

Hannover - Mai 1974

24. Jahrgang

Einsendungen an Vermessungsobererrat von Daack,
3 Hannover, Lavesallee 6 (Niedersächsisches Ministerium des Innern)

INHALT

	Seite
VON DAACK Zum Wechsel in der Schriftleitung	58
SCHRÖDER Der Einsatz der EDV bei kleinen Fortführungs- vermessungen	58
GROENEVELD Die Bearbeitung größerer Fortführungsvermessungen beim Dezernat Neuvermessung	70
VON DAACK Probleme der Mitarbeiterbeurteilung	79
HOLPER Zur Praxis der Mitarbeiterbeurteilung - einige Ergänzungen zum vorstehenden Aufsatz -	89
BODENSTEIN Stand der Reform des Bodenrechts	90
BODENSTEIN Die Novellierung der Verordnung über das Erbbaurecht	99
Berichte zum Städtebauseminar in Berlin	101
Buchbesprechungen	110

Die Artikel stellen nicht unbedingt die von der Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung vertretene Meinung dar.

Herausgeber: Der Niedersächsische Minister des Innern, Referat Vermessungs- und Katasterwesen,
3 Hannover, Lavesallee 6

Verantwortlich für den Inhalt: Vermessungsobererrat von Daack, 3 Hannover, Lavesallee 6

Druck u. Vertrieb: Nieders. Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - 3 Hannover, Warmbüchenkamp 2

Zum Wechsel in der Schriftleitung

Fast 25 Jahre „Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“ — für eine schnellebige Zeit ein nur kurzer Zeitraum, für eine Zeitschrift aber schon ein recht beachtliches Alter und ein Zeichen dafür, daß sie ihren festen Platz in der täglichen Arbeit unserer Verwaltung hat. Wenn es zudem gelungen ist, die Vielfalt von Problemen unseres Berufes „einzufangen“, Entwicklungen aufzuzeigen, Materien der Aus- sowie der Fortbildung abzuhandeln und darüber hinaus auch noch schlichthin zu informieren, so gebührt das Verdienst für diese Leistung in erster Linie dem ehemaligen Schriftleiter, Verwaltungsrat Kaspereit. Der Dank des neuen Schriftleiters hierfür soll verbunden sein mit dem steten Bemühen, die Arbeit an unseren „Nachrichten“ in diesem Sinne fortzusetzen.

Eine Zeitschrift wie die „Nachrichten“ wird in besonderem Maße von den Aufsätzen getragen, die Themen aus unserer Verwaltung behandeln. Angesichts dieser Tatsache ist es die dringende Bitte des neuen Schriftleiters, auch in Zukunft durch rege Mitarbeit dazu beizutragen, daß die „Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“ der ihr gestellten Aufgabe gerecht werden und weiterhin aktuell bleiben.

W. von Daack

Der Einsatz der EDV bei kleinen Fortführungsvermessungen

Von Vermessungsobererrat Dipl.-Ing. S c h r ö d e r , Katasteramt Wittmund

1. Vorbemerkungen

Der Einsatz der EDV für die Berechnung und Kartierung bei Vermessungssachen ist in Niedersachsen ständig gestiegen, wie aus den von Mentz in (4) gegebenen Zahlen zu entnehmen ist. Die durchschnittliche Anzahl von 200 koordinierten Punkten pro Auftrag zeigt, daß die EDV fast ausschließlich bei größeren Vermessungssachen eingesetzt wird, die Wirtschaftlichkeit des Verfahrens ist bei solchen Aufträgen wohl unbestritten. Allerdings machen nach Mentz in (4) solche Vermessungssachen nur 24 % des Gesamtanfalls bei den Katasterämtern aus. Bei den in viel größerer Anzahl bei den Katasterämtern anfallenden kleinen Vermessungssachen werden die gebotenen Möglichkeiten der EDV nicht genutzt, weil angeblich das Verfahren wegen der zentralen Bearbeitung zu schwerfällig und zeitaufwendig ist. Wie aus (1) ersichtlich ist, wird dagegen in einigen anderen Bundesländern die EDV in starkem Maße auch bei kleineren Vermessungssachen eingesetzt; die durchschnittliche Anzahl der Punkte pro Rechenauftrag beträgt z. B. in Hessen 68.

Beim Katasteramt Wittmund werden alle Vermessungssachen mit Hilfe der EDV bearbeitet, soweit überhaupt Berechnungen möglich sind. Über die dabei gewonnenen Erfahrungen soll im folgenden berichtet werden.

2. „Zeitverlust“ beim Einsatz der EDV

Bei Gesprächen über die Möglichkeit des Einsatzes der EDV auch bei kleinen Vermessungssachen wird immer wieder auf den Zeitverlust verwiesen, der durch die zentrale Bearbeitung und dem damit verbundenen Postversand eintritt. Um einen eventuellen Zeitverlust beurteilen zu können, wurden die durchschnittlichen Liegezeiten und ihre Mindest- und Höchstwerte zwischen den einzelnen Bearbeitungsabschnitten bei kleinen, konventionell bearbeiteten Vermessungssachen aus dem Jahre 1971 ermittelt. Die jeweilige Dauer der Bearbeitung ist darin nicht enthalten. Alle Angaben verstehen sich in Kalendertagen.

Bearbeitungsabschnitte	Minimum	Liegezeit in Tagen durchschnittlicher Wert	Maximum
Antrag aufgenommen / Antrag bearbeitungsreif	0	13	55
Antrag bearbeitungsreif / Anfertigung der Verm.-Unterlagen	0	18	178
Anfertigung der Verm.-Unterlagen / Außentätigkeit	4	18	139
Außentätigkeit / Häusliche Bearbeitung	9	56	144

Die Laufzeiten beim Einsatz der EDV können der folgenden Übersicht entnommen werden. Dabei erfolgte die Ablochung beim Katasteramt Wittmund auf den im Zusammenhang mit der Fortführung des Buchnachweises EDV installierten Lochern. Alle untersuchten Vermessungssachen waren mit einer Kartierung verbunden (vgl. Abb. 1).

Für Vermessungssachen ohne Kartierung unter Einbeziehung der Ablochung ergibt sich eine durchschnittliche Laufzeit von 18 Tagen (Min. = 6 Tage, Max. = 32 Tage).

Die Fortführung des Buchnachweises EDV erfordert eine durchschnittliche Laufzeit von 17 Tagen (Minimum 12 Tage, Maximum 28 Tage). Diese für die Zeit von August bis Dezember 1973 ermittelten Werte werden zukünftig vermutlich noch verkürzt werden können (vgl. Abb. 2).

Die Gegenüberstellung der Liegezeiten bei der konventionellen Bearbeitung mit der Laufzeit beim Einsatz der EDV zeigt, daß der Einsatz der EDV auch bei klei-

nen Vermessungssachen nicht zu einem Zeitverlust führt. Selbst die Laufzeit zur Fortführung des BEDV, die noch wesentlich verkürzt werden wird, kann verkraftet werden. Dabei ist allerdings durch geeignete organisatorische Maßnahmen bei den einzelnen Bearbeitungsabschnitten sicherzustellen, daß die Laufzeiten beim Einsatz der EDV in die sonst üblichen Liegezeiten fallen. Diese organisatorischen Maßnahmen werden wie folgt im einzelnen vorgestellt.

3. Arbeitsablauf beim Einsatz der EDV

3.1. Vorbereitung

3.1.1. Entscheidung über den Einsatz der EDV

Von ausschlaggebender Bedeutung ist die möglichst frühzeitige Entscheidung darüber, ob die EDV eingesetzt werden soll. Wird diese Frage erst dann positiv entschieden, wie vielfach bisher üblich, wenn die Vermessungssache zur Bearbeitung ansteht, wird die Laufzeit zur Liegezeit zu addieren sein. Der Einsatz der EDV ist dann nicht mehr sinnvoll. Diese grundlegende Entscheidung ist deshalb für jede Vermessungssache bereits bei der Vorbereitung zu treffen. Folgende Kriterien sind dabei anzuhalten:

3.1.1.1. Technische Kriterien

Zunächst ist zu prüfen, ob die Ermittlung von Koordinaten für alle benötigten Punkte möglich ist. Diese Koordinaten sind keineswegs nur dann brauchbar, wenn sie im Gauß-Krüger-System vorliegen, es kommen vielmehr auch Koordinaten in anderen Systemen in Betracht, z. B. in einem der Partialsysteme oder auch in einem örtlichen System. Wichtig ist nur, daß alle Punkte im selben System vorliegen. Auf die Möglichkeit, auch graphische Koordinaten zu verwenden, werde ich noch zurückkommen. Können nicht alle Punkte einheitlich koordiniert werden, scheidet der Einsatz der EDV aus.

3.1.1.2. Wirtschaftliche Kriterien

Ist die Berechnung demnach möglich, so ist zu untersuchen, ob der Einsatz der EDV nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll ist. Kriterien hierzu sind in erster Linie:

- Die Form der zu berechnenden Flurstücke,
- die Kontrolle des Liniennetzes,
- die Kontrolle der Vermessungssache,
- die Anzahl der zu kartierenden seitwärts gelegenen Grenzpunkte,
- die Möglichkeit der späteren Weiterverwendung der Koordinaten,
- der Umfang der notwendigen Anschlußberechnungen.

Die hier zu fällende Entscheidung ist naturgemäß weitgehend in das Ermessen des einzelnen bzw. der Dienststelle gestellt. Sie sollte jedoch zugunsten der Bearbeitung mit der EDV ausfallen, wenn ein oder mehrere der eben genannten Kriterien dafür sprechen.

3.1.2. Entscheidung über Aufnahmeverfahren

Die Zahl der elektro-optischen Entfernungsmeßgeräte nimmt in unserer Verwaltung ständig zu. Dadurch tritt in immer stärkerem Umfang das Polarverfahren neben das bisher ausschließlich angewandte Orthogonalverfahren. Es muß daher entschieden werden, welches dieser Aufnahmeverfahren eingesetzt werden soll. Kriterien für diese Entscheidung sind:

Die Verfügbarkeit eines solchen Gerätes,
die Anzahl der aufzunehmenden Punkte,
die Geländegestalt einschließlich der Bebauung.

3.1.3. Vorbereitende Datenaufbereitung

Im Anschluß an diese Überlegungen beginnen die Vorarbeiten der Datenaufbereitung für die EDV, da für die eben genannten Entscheidungen der Aufbau einer Vermessungssache und ihr Zusammenhang mit dem Netz durchdacht werden müssen und somit die notwendigen Informationen bereits weitgehend vorliegen. Der Vorbereiter sollte daher schon die Koordinaten aller benötigten Anschlußpunkte in den EDV-Eingabevordruck eintragen. Ferner sollte er die Abgrenzung des zu kartierenden Gebietes durch Eintragen der Blatteckenwerte festlegen. Die Berechnung sollte er an Hand der aus den Unterlagen zu entnehmenden Maße bereits so weit aufstellen, daß die Koordinaten der Punkte, an die örtlich vermutlich angeschlossen wird, als bekannt angenommen werden können.

Bei dieser Aufstellung zeigt sich, an welchen Stellen noch örtliche Ergänzungen erforderlich sind oder wo durch einfache Einbindearbeit oder ähnlichem der Zusammenhang des Liniennetzes wesentlich vereinfacht werden kann. Diese noch erforderlichen Arbeiten sind zusammenzustellen und dem Außendienst mitzuteilen.

3.2. Örtliche Arbeiten

In Diskussionen mit Kollegen und Mitarbeitern wird gelegentlich die Auffassung vertreten, der Außendienst werde von der EDV gegenwärtig noch kaum beeinflusst. Er ist bislang auch nur spärlich über die Entwicklung in der EDV unterrichtet worden. Fortbildungsveranstaltungen haben für diesen Personenkreis nicht stattgefunden.

Der Außendienst muß aber beim Einsatz der EDV einen entscheidenden Beitrag für die Wirtschaftlichkeit dieses Verfahrens leisten. Bei der Aufmessung sind die Grundsätze zu berücksichtigen, die die Datenaufbereitung ermöglichen bzw. vereinfachen und die vielfach auch zu einer Vereinfachung der örtlichen Vermessungsarbeiten führen. Das gilt teilweise auch dann, wenn der Einsatz der EDV für die Bearbeitung der vorliegenden Messung nicht vorgesehen ist.

Folgende Grundsätze sind dabei insbesondere zu berücksichtigen:

Anschluß an koordinierte Punkte,
keine Einbinder, sondern aufwinkeln,
keine Doppelbestimmungen,

keine besonderen Maße für die Flächenberechnung,
Gebäude können auf verschiedene Linien aufgewinkelt werden,
möglichst viele und durchgreifende Kontrollen.

Die Ausrechnung der Pythagorasproben kann der späteren EDV-Berechnung überlassen bleiben.

3.3. Bearbeitung

3.3.1. Vorprüfung

Nach dem Abschluß der örtlichen Arbeiten sind von einer Hilfskraft die Benachrichtigungen über eine Abmarkung zu schreiben. Dann ist eine Vorprüfung der Vermessungssache durchzuführen, bei der festzustellen ist, ob die Vermessungssache entsprechend der Teilungsgenehmigung und dem Antrag ausgeführt wurde und ob alle Beteiligten zugestimmt haben bzw. die Benachrichtigungen vollständig sind. Ganz besonderes Augenmerk ist darauf zu legen, daß jegliche Prüfarbeit dort vermieden wird, wo die spätere EDV-Berechnung bzw. Kartierung diese Arbeit ersetzen oder erleichtern kann. Die bei der Vermessungssache befindlichen Vermessungsunterlagen werden nach der Vorprüfung entnommen und stehen somit frühzeitig für weitere Vermessungen zur Verfügung.

3.3.2. Datenaufbereitung

Auf die Prüfung folgt dann unmittelbar die Datenaufbreitung und die Absendung der Benachrichtigungen über die Abmarkungen. Nunmehr ist eine Frist von 17 Tagen (Verwaltungszustellungsgesetz § 4) abzuwarten.

Da nur noch die Ergebnisse der vorliegenden Vermessung in die bei der Vorbereitung bereits angelegten Eingabevordrucke eingetragen werden müssen, kann die Datenaufbereitung evtl. weniger qualifizierten Kräften, z. B. angelernten Kräften oder Anfängern, überlassen werden, zumal die Vermessungszahlen übersichtlich in Vermessungsrissen dargestellt sind.

Wenn die EDV eingesetzt wird, sollten alle Möglichkeiten genutzt werden. Insbesondere sollte nicht auf die Anfertigung der Kartierung verzichtet werden, da sie bei der Aufstellung keinen nennenswerten Mehraufwand an Zeit erfordert. Sie bietet die Möglichkeit, den neuen Zustand einschließlich neu eingemessener Gebäude durch Hochzeichnen in die Karte zu übernehmen. Durch einfaches Auflegen auf die vorhandene Karte läßt sich die Grenzfeststellung mit graphischer Genauigkeit prüfen (und ich würde das in der Regel als ausreichend ansehen). In gleicher Weise werden Zeichenfehler oder zeichnerische Ungenauigkeiten aufgedeckt. Außerdem wird durch das Auflegen auf die Karte die Flächenberechnung geprüft, damit entfällt die 2. Berechnung.

Bei dieser Verwendung der Kartierung sind zur Entlastung der Kartierautomaten die Probekartierung und beim Vorliegen alter Inselkarten auch das Gitternetz entbehrlich. Auf die Kartierung selbst sollte nur bei bereits früher ringsum einwandfrei vermessenen Grundstücken und bei einfachster Aufteilung verzichtet werden.

Um die EDV möglichst umfassend einzusetzen, können auch graphische Maße

herangezogen werden. Das bietet sich im Rahmen der Fortführung an, wenn zur Flächenberechnung die Schnittpunkte mit alten Grenzen berechnet werden müssen. Wenn die Lage der Schnittpunkte auf den neuen Grenzen im voraus nicht eindeutig zugeordnet werden kann, muß von der Möglichkeit der Berechnung von Alternativschnitten Gebrauch gemacht werden.

Der Einsatz des Haromaten bei der Fortführung ist nur bei einer größeren Anzahl von abzugreifenden Punkten lohnend. Sind nur einige wenige Punkte graphisch zu entnehmen, empfiehlt es sich, diese aus der Karte mit dem Maßstab abzugreifen und über identische Punkte in die Berechnung einzuführen.

Mit Hilfe der graphischen Maße können auch, zumindest in einfachen Fällen, Abschnittsflächen ermittelt werden.

3.3.3. Datenerfassung

Für die Datenerfassung, d. h. das Ablochen und Prüfen nach den Eingabevordrucken, ist nach Mentz in (4) bei der zentralen Ablochung wegen des unregelmäßigen Datenanfalls die Kapazität nicht mit dem tatsächlichen Bedarf abzustimmen.

Ähnlich liegen die Verhältnisse, wenn die Ablochung für die geodätischen Berechnungen und die Katasterfortführung zentral bei den Regierungen ausgeführt werden sollte. Hier ist die beim Katasteramt in Wittmund praktizierte dezentrale Lösung vorzuziehen. Im Rahmen des Katasteramtes können der Arbeitsanfall und die Lochkapazität besser aufeinander abgestimmt werden, da in stärkerem Maße Prioritäten gesetzt sowie eilige und nicht eilige Aufträge unterschieden werden können. Bei dringenden Aufträgen sind die Locherinnen, die auf dem Katasteramt enger mit dem Gesamtgeschehen vertraut sind, bereit, durch verstärkten persönlichen Einsatz zur Beschleunigung beizutragen.

3.4. Ü b e r n a h m e

3.4.1. Kartenfortführung

Die Auswertung der Ergebnisse der EDV beginnt mit dem Hochzeichnen der Kartierung. Wenn die Kartierung sachgemäß unter Einbeziehung der notwendigen Kontrollen aufgestellt wurde, ist eine Prüfung der Kartierung nicht erforderlich — auch wenn das Dezernat Datenverarbeitung schreibt „Die Kartierung ist ungeprüft“. Das Hochzeichnen kann von einer angelernten Zeichenkraft wahrgenommen werden, bei auftretenden Abweichungen ist eine Fachkraft hinzuzuziehen.

3.4.2. Fortführungsnachweis

Bei der Aufstellung des Fortführungsnachweises ist möglichst wenig aus dem Ergebnisbogen abzuschreiben, dieser ist als Anlage zum Fortführungsnachweis zu heften. Eine zweite Berechnung erübrigt sich, wenn eine Kartierung gefertigt wurde.

Von dem Bearbeiter, der den Fortführungsnachweis aufstellt, werden mit Ausnahme der Kostenberechnung auch die Arbeiten erledigt, die ohne Zusammenhang mit der EDV bei der Bearbeitung einer Vermessungssache anfallen. Soweit noch ein konventioneller Buchnachweis geführt wird, kann die Bearbeitung wie bisher

zum Abschluß gebracht werden. Ist bereits der Buchnachweis-EDV aufgestellt, so schließt dieser Arbeitsgang mit dem Fortführungsnachweis als Ablochbeleg.

3.4.3. Kostenberechnungen

Während der Laufzeit der Fortführung des Buchnachweises-EDV sind die Kostenberechnungen auszuführen und die Kosten anzufordern. Verzögerungen werden damit vermieden.

3.4.4. Fortführung des Buchnachweises-EDV

War der bisher geschilderte Ablauf von der Berechnung der Koordinaten über die Kartierung bis zur Flächenberechnung ohne Unterbrechung mit der EDV möglich, so entsteht beim Übergang zum BEDV z. Z. noch ein Schnitt. Die angestrebte Möglichkeit, die berechnete Fläche gleich maschinenintern in den Buchnachweis zu übernehmen, ist noch nicht verwirklicht. Die Ablochung nach dem Fortführungsnachweis erfolgt beim Katasteramt.

Bei der Auswertung der Lochkarten auf der EDV-Anlage werden Verarbeitungsprotokolle gefertigt, in denen die Fehler aufgezeigt werden. Die Durchsicht erfolgt z. Z. in Hannover beim Dezernat Datenverarbeitung. Zur Vermeidung des Postweges wird zu einem vereinbarten Termin vom Katasteramt aus in Hannover angerufen und eventuelle Fehler fernmündlich erfragt. Der Bearbeiter beim Katasteramt klärt dann die Fehler und gibt in einem zweiten Anruf die berichtigten Daten an das Dezernat Datenverarbeitung. Diese Lösung hat sich in den letzten Jahren sehr bewährt und ganz wesentlich zur Beschleunigung beigetragen. Wenn auch das Dezernat Datenverarbeitung diese Lösung aus internen Gründen nicht begrüßt, so sollte sie nach meiner Auffassung bis zur Einführung der Datenfernverarbeitung mit direktem Zugriff allgemein eingeführt werden.

Wenn die Ergebnisse zum Katasteramt zurückkommen, sind die verschiedenen Nachweise zunächst nach den einzelnen Empfängern — Amtsgericht, Katasteramt, Finanzamt, Gemeinde und sonstige Bezieher — zu trennen. Durch Vergleichen der Fortführungsnachweise mit den Fortführungsmitteilungen ist zu klären, ob die Übernahme das gewünschte Ergebnis erbracht hat. Nach der abschließenden Prüfung werden die beim Katasteramt verbleibenden Ausfertigungen in die entsprechenden Karteien eingeordnet und die Abschreibungsunterlagen abgesandt.

3.4.5. Beigebrachte Vermessungsschriften

Wird ein Buchnachweis-EDV geführt, so ist bei beigebrachten Vermessungsschriften darauf hinzuwirken, daß der Fortführungsnachweis von der Vermessungsstelle in der Form des Ablochbelegs aufgestellt wird. Nach der Vorprüfung können der ergänzte Kartenauszug und der Fortführungsnachweis unmittelbar in den Arbeitsablauf amtseigener Vermessungssachen integriert werden (vgl. Abb. 3).

4. Überwachung des Arbeitsablaufes

Die Aufteilung des bisher von einem Techniker erledigten Arbeitsablaufes auf mehrere Spezialisten bedeutet, wie auch Haupt in (2) aus anderem Anlaß festgestellt hat, ein erhebliches Umdenken und eine Umstellung des eingelaufenen Verfahrens.

Das ist bei dem hier geschilderten Arbeitsablauf um so mehr der Fall, als neben der Aufteilung auf Spezialisten auch verschiedene Stellen einbezogen sind.

Wie die große Spanne bei der Liegezeit zwischen der Außentätigkeit und der häuslichen Bearbeitung zeigt, kann bei der konventionellen Bearbeitung in starkem Maße nach der Dringlichkeit der Vermessungssache Einfluß auf die Bearbeitungszeit genommen werden, soweit nicht Personalmangel oder andere Gründe entgegenstehen.

Beim Einsatz der EDV werden diese Möglichkeiten beschränkt durch die vom Katasteramt nicht beeinflussbaren Laufzeiten und die Anzahl der Berichtigungen. Es ist daher um so wichtiger, Stauungen bei bestimmten Arbeitsgängen frühzeitig zu erkennen und durch flexiblen Personaleinsatz zu beheben. Solche Stauungen treten durch den nicht kontinuierlichen Rückfluß von der zentralen Datenverarbeitung häufig auf, der Arbeitsstand ist daher ständig zu überwachen.

Zur Überwachung des Arbeitsablaufes sind beim Katasteramt in Wittmund alle Vermessungssachen in Zippel-Hängemappen untergebracht. Für jeden Bearbeitungszustand ist eine besondere Schiene vorgesehen, so daß aus der Anzahl der an einer Schiene hängenden Mappen sofort der Arbeitsanfall in diesem Abschnitt erkennbar ist. Dieses System hat sich hervorragend bewährt, zumal es ähnlich wie ein Fließband ohne Aufwand stets auf dem laufenden ist (vgl. Abb. 4).

5. Zusammenfassung

Beim Einsatz der EDV bei kleinen Vermessungssachen tritt kein Zeitverlust ein, wenn durch geeignete Organisation und durch ständige Überwachung des Arbeitsablaufes die unvermeidlichen Liegezeiten für die Laufzeit bei der EDV genutzt werden. Damit kann der von umfangreichen Sachen bekannte Rationalisierungseffekt auch bei der weitaus größeren Zahl kleiner Vermessungssachen erzielt werden, ohne daß die Einführung der Datenfernverarbeitung mit direktem Zugriff abgewartet werden muß.

Literatur:

- (1) AdV: Beiheft zum Jahresbericht 1971, S. 56.
- (2) Haupt, E.: Rationalisierung des Arbeitsablaufes mit Hilfe neuer Management-Techniken. Nachr. d. Nds. VuKV 1970, S. 114.
- (3) Konstanzer, J.: Datenverarbeitung in der Nds. VuKV. Nachr. d. Nds. VuKV 1972, S. 112.
- (4) Mentz, R.: Inanspruchnahme der zentralen EDV-Anlagen des Landes Niedersachsen durch die Katasterämter (ohne Buchnachweis). Nachr. d. Nds. VuKV 1972, S. 178.
- (5) Vogt, G.: Maschinelle Ausrüstung und Verarbeitung von Berechnungen und Zeichnungen in der Nds. VuKV. Nachr. d. Nds. VuKV 1972, S. 137.

Laufzeiten der EDV - Rechenaufträge

(Die Daten sind aus 76 Rechenaufträgen der Gruppe 1 mit durchschnittlich 27 Punkten in der Zeit vom 1. 1. 1973 bis 15. 8. 1973 ermittelt worden.)

	1. Berechnung				2. Berechnung				3. Berechnung				4. Berechnung				Gesamtlaufzeit EDV			
	Lochen	Berechnung	Min / Max	Zus.	Berichtigung Lochen	Berechnung	Min / Max	Zus.	Berichtigung Lochen	Berechnung	Min / Max	Zus.	Berichtigung Lochen	Berechnung	Min / Max	Zus.	Berichtigung Lochen	Berechnung	Min / Max	Zus.
35 Rechen- aufträge (46 %)	1,9	10,5	6 20	12,4	nicht erforderlich	nicht erforderlich	nicht erforderlich	nicht erforderlich	nicht erforderlich	nicht erforderlich	nicht erforderlich	nicht erforderlich	nicht erforderlich	nicht erforderlich	nicht erforderlich	nicht erforderlich	1,9	10,5	6 20	12,4
25 Rechen- aufträge (33 %)	2,4	9,5	5 19	11,9	3,6	9,9	8 22	13,5	3,0	9,6	6 17	12,6	nicht erforderlich	nicht erforderlich	nicht erforderlich	nicht erforderlich	6,0	19,4	11 29	25,4
11 Rechen- aufträge (14 %)	2,2	7,1	5 9	9,3	4,0	9,4	6 18	13,4	3,0	9,6	6 17	12,6	nicht erforderlich	nicht erforderlich	nicht erforderlich	nicht erforderlich	9,2	26,1	19 36	35,3
5 Rechen- aufträge (7 %)	0,8	8,2	5 11	9,0	3,8	8,2	5 11	12,0	5,2	9,8	7 13	15,0	2,4	8,4	7 11	10,8	12,2	34,6	26 37	46,8
76 Rechen- aufträge insgesamt	2,0	9,5	5 20	11,5	3,7	9,6	5 22	13,3	3,7	9,7	6 17	13,4	2,4	8,4	7 11	10,8	5,0	17,3	6 37	22,3

„Liegezeiten“ im Arbeitsablauf einer Vermessungssache bei konventioneller Bearbeitung
 (Die Daten sind aus 100 Vermessungsanträgen ermittelt worden.)

Antrag aufgenommen	13 Tage Min = 0 Max = 55	Antrag bearbeitungsreif	18 Tage Min = 0 Max = 178	Anfertigung der Verm. Unterlagen	18 Tage Min = 4 Max = 139	Außenfähigkeit	56 Tage Min = 9 Max = 144	Häusliche Bearbeitung
-----------------------	--------------------------------	----------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	---------------------------------	----------------	---------------------------------	--------------------------

Laufzeiten beim Einsatz der EDV

18 Tage Min = 6 Max = 32	22 Tage Min = 6 Max = 37	17 Tage Min = 12 Max = 28
Laufzeit der Rechenaufträge ohne Kartierung	Laufzeit der Rechenaufträge mit Kartierung	Laufzeit bei der Fortführung des BEDV

Arbeitsablauf beim Einsatz der EDV

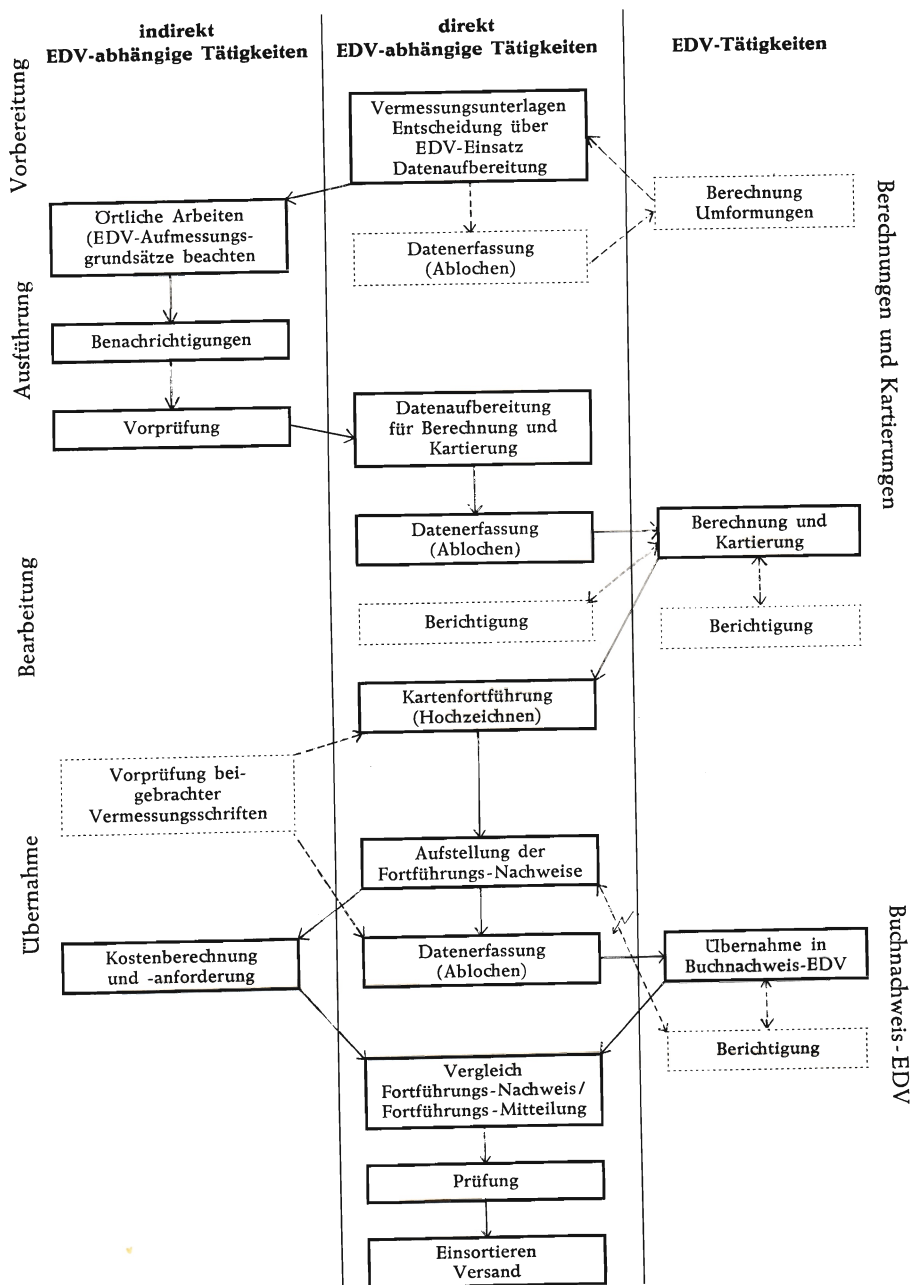
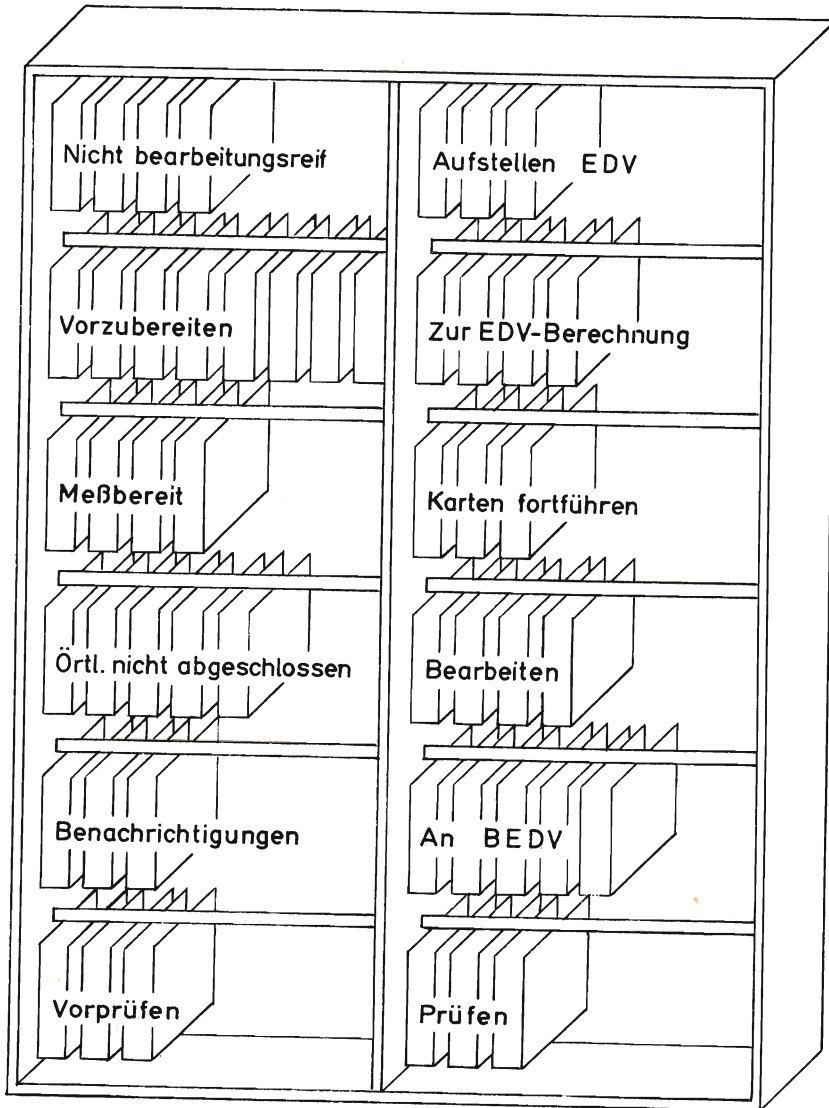


Abb. 4



Unterbringung und Arbeitsüberwachung
der Vermessungssachen.

Die Bearbeitung größerer Fortführungsvermessungen beim Dezernat Neuvermessung

Von Vermessungsrat Dipl.-Ing. G r o e n e v e l d ,
Nieders. Landesverwaltungsamt — Landesvermessung —

- 1. Einführung**
- 2. Häusliche und örtliche Arbeiten vor der Polaraufnahme**
 - 2.1. Vorbereitung der Aufnahmeübersichten
 - 2.2. Örtliche Vorarbeiten
 - 2.3. Punktnumerierung
- 3. Polaraufnahme**
- 4. Auswertung der Polaraufnahme**
 - 4.1. Koordinatenberechnung und Prüfung der Neuaufnahme
 - 4.2. Kartierung
 - 4.2.1. Kartierung im Maßstab der Flurkarte
 - 4.2.2. Kartierung im Arbeitsmaßstab
- 5. Abmarkung der abgehenden Grenzen**
- 6. Häusliche Bearbeitung**
 - 6.1. Nachweis der Aufmessung und der koordinierten Punkte
 - 6.1.1. Fortführungsriß
 - 6.1.2. Vermessungs- bzw. Punktnummernriß
 - 6.2. Flächenberechnung
 - 6.2.1. Flächenberechnung aus Koordinaten
 - 6.2.2. Trennstücksberechnung
 - 6.2.3. Zweite Flächenberechnung
 - 6.2.4. Abschnittsflächenberechnung
 - 6.3. Kartierung im Maßstab 1 : 5000
 - 6.4. Abmarkungsniederschrift
- 7. Zusammenfassung**

1. Einführung

Im Rahmen seiner Aufgaben führt das Dezernat Neuvermessung größere Fortführungsvermessungen durch, die in der Regel durch die Regierungs- bzw. Verwaltungspräsidenten oder Katasterämter an das Dezernat herangetragen werden.

Anhand der folgenden Ausführungen soll gezeigt werden, wie diese Arbeiten im örtlichen und häuslichen Bereich durchgeführt werden, wobei die automationsgerechte Datenerfassung und Weiterverarbeitung besonders berücksichtigt sind.

Eine Fortführungsvermessung sollte möglichst vor Jahresende mit dem Dezernat Neuvermessung abgesprochen werden, damit sie in den Jahresplan für das kommende Jahr aufgenommen werden kann.

Zweckmäßig ist die Beifügung eines Kartenausschnittes (TK 25 oder DGK 5), aus dem die Art und der Umfang der Vermessung zu ersehen sind (Anlage 1).

Um einen möglichst reibungslosen Ablauf in der Zusammenarbeit zu gewährleisten, folgt eine Besprechung, bei der gemeinsam die Aufteilung der häuslichen und örtlichen Arbeiten festgelegt wird.

Die zweckmäßige Aufteilung der Arbeiten ist von vielen Faktoren abhängig, die wiederum von Verfahren zu Verfahren unterschiedlich sind. Das Bearbeitungsminimum einer Fortführungsvermessung durch das Dezernat Neuvermessung besteht in der Aufmessung und der Abgabe geprüfter Koordinaten an das Katasteramt zur dortigen Weiterverarbeitung.

Das Maximum umfaßt die vollständige örtliche Durchführung der Vermessung und die häusliche Bearbeitung bis zur Aufstellung des Flächenberechnungsheftes einschließlich der Berichtigung der Flurkarten oder der Herstellung von Rahmen-Flurkarten.

In den folgenden Ausführungen soll der Ablauf einer größeren bandförmigen Vermessung im ländlichen Raum, bei der das Dezernat Neuvermessung die örtlichen und häuslichen Arbeiten weitgehend übernimmt, näher beschrieben werden.

Dabei wird davon ausgegangen, daß beim Dezernat Neuvermessung für die Aufnahme elektronische Tachymeter (Reg Elta 14) eingesetzt werden und für die häusliche Bearbeitung die EDV-Anlage sowie das Digitalisierungsgerät Haromat der Abteilung Landesvermessung zur Verfügung stehen.

2. Häusliche und örtliche Arbeiten vor der Polaraufnahme

Die Ergebnisse der örtlichen Vermessungsarbeiten vor der Polaraufnahme werden in Aufnahmeübersichten nachgewiesen.

2.1. Vorbereitung der Aufnahmeübersichten

Als Grundlage der Aufnahmeübersichten eignen sich

- a) vorhandene Vermessungs- oder Punktnummernrisse,
- b) neu anzulegende Vermessungs- oder Punktnummernrisse,
- c) Flurkarten oder Vergrößerungen derselben,
- d) Ausbaupläne des jeweiligen Vermessungsobjektes (z. B. für Autobahnen).

Welche dieser Möglichkeiten bei einem Verfahren angewandt wird, ist von vielen Faktoren abhängig und muß von Fall zu Fall entschieden werden.

Sollen bei der Fortführungsvermessung Vermessungsrisse oder Punktnummernrisse neu angelegt werden (b), so wird häuslich die Rißeinteilung und die Darstellung der Grundrißsituation (z. B. durch pantographieren) vorgenommen.

Die Grundrißsituation dient bei den späteren Eintragungen im Vermessungsriß (s. 2.2) als Orientierung und ist für die Anfertigung der Aufnahmeübersicht und des Fortführungsrisse erforderlich. Nach der häuslichen Bearbeitung muß die innerhalb des Neuzustandes liegende Grundrißsituation wieder aus dem Vermessungsriß entfernt werden. Diese Arbeit läßt sich umgehen, wenn von der Flurkarte ein transparenter Film im Vermessungsrißmaßstab hergestellt wird. Dadurch ist einerseits die Orientierung bei der Originalrißführung im Felde möglich, indem eine Lichtpause des Films unter das leere Vermessungsriß-Original gelegt wird (Anlage 2), andererseits werden der Neuzustand im Vermessungsriß-Original und die Grundrißsituation des Altzustandes auf dem transparenten Film getrennt dargestellt.

Nach unseren Erfahrungen hat sich im ländlichen Raum für die Aufnahmeübersicht der Maßstab 1 : 1000 am besten bewährt, da bei diesem Maßstab einerseits alle nötigen Informationen übersichtlich eingetragen werden können, andererseits das Papierformat nicht zu groß und damit für den Feldeinsatz zu unhandlich wird.

2.2. Örtliche Vorarbeiten

Bei den größeren bandförmigen Vermessungen im ländlichen Raum stehen als Unterlagen meist einwandfreie und nicht einwandfreie Fortführungsvermessungen, Grundsteuerneuvermessungen, Verkoppelungskarten oder aber auch nur Flurkarten ohne Zahlennachweis zur Verfügung.

Vor der Polaraufnahme werden im einzelnen folgende Arbeiten durchgeführt und in der schon erwähnten Aufnahmeübersicht nachgewiesen (Anlage 3):

- Abmarkung des Neuzustandes ohne Berücksichtigung der abgehenden Grenzen.
- Erkundung von Aufnahmestandpunkten (Instrumentenstandpunkte).

Soweit diese nicht zugleich Punkte des Aufnahmepunktfeldes sind, werden sie dennoch, zumindest provisorisch vermarkt, um sie bei eventuell notwendigen Kontroll- und Nachmessungen wieder benutzen zu können.

- Erkundung, Abmarkung, Sicherung und Einmessung von Punkten des Aufnahmepunktfeldes, die zusätzlich für die Aufnahme und Sicherung der Fortführungsvermessung benötigt werden.
- Erkundung und Signalisierung von Paßpunkten (rund 3—5 pro km bei bandförmigen Objekten), die zur späteren Digitalisierung des nicht zu koordinierenden Altzustandes erforderlich sind.
- Aufsuchen von Grenzsteinen oder geeigneten Liniennetzpunkten einwandfreier und nicht einwandfreier Fortführungsvermessungen, die mit aufgenommen werden sollen.

— Messung der Grenzlängen (Spannmaße) entlang des Objektes.

Dabei werden schon jetzt die nach der häuslichen Bearbeitung noch abzumarkenden abgehenden Eigentumsgrenzen nach ihrer örtlichen Lage mit angemessen.

Bei langen geraden Grenzen sollten die Zwischenpunkte vermessungstechnisch als Knickpunkte behandelt werden.

Sollen solche Grenzen aber streng als Geraden bestimmt werden, so sind sie einschließlich notwendiger Kontrollen durchzumessen. Bei der Polaraufnahme werden dann nur die Knickpunkte aufgenommen.

Bei großen Verfahren wird zur besseren Übersicht und als Grundlage für die nach der Polaraufnahme aufzustellende Netzdefinition eine Standpunkt- und Polygonübersicht im Maßstab 1 : 5000 bis 1 : 10 000 erstellt (Anlage 4). Vielfach bieten sich dazu die vorhandenen Polygonübersichten 1 : 5000 als Grundlage an.

2.3. Punktnumerierung

Für die Polaraufnahme werden in die Aufnahmeübersichten die Abgrenzungen und die Verschlüsselungen der Numerierungsbezirke sowie die endgültigen Punktnummern nach dem Punktnumerierungserlaß eingetragen.

Die endgültige Punktnumerierung vor der Aufnahme hat den Vorteil, daß schon vorhandene Punktnummern unverändert verwendet werden können und daß von der Aufnahme bis hin zum endgültigen Koordinatenverzeichnis Einheitlichkeit besteht.

Allerdings kann man bei großräumigen Verfahren, die sich über mehrere Numerierungsbezirke erstrecken, im Felde nicht fortlaufend numerieren, sondern muß jeweils beim Wechsel des Numerierungsbezirks größere Veränderungen im Einstellungswerk des Reg Elta 14 vornehmen. Das fordert vom Beobachter eine hohe Konzentration und führt leicht zu formalen Fehlern, die sich in der späteren häuslichen Bearbeitung nachteilig auswirken. Ebenfalls sind die Grenzen der Numerierungsbezirke vielfach örtlich gar nicht festzustellen, so daß falsche Zuordnungen und Punktnumerierungen entstehen, die erst häuslich berichtigt werden können.

Für die örtliche Aufnahme wäre es daher vorteilhaft, die neu aufzunehmenden Punkte in freier und aufsteigender Nummernfolge zu numerieren und die endgültige Numerierung erst nach der Koordinatenberechnung und häuslichen Bearbeitung vorzunehmen. Dieses könnte in der EDV-Anlage geschehen, die abschließend ein vergleichendes Nummernverzeichnis und eine Kartierung mit den endgültigen Punktnummern erstellt.

3. Polaraufnahme

Die bei der Erkundung festgelegten Instrumentenstandpunkte haben in der Regel einen gegenseitigen Abstand von bis zu 500 m.

Erfahrungsgemäß werden bei größeren Abständen die Identifizierbarkeit der Punkte und die vorbereitende Erkundung zunehmend schwieriger. Dies trifft be-

sonders für die Doppelaufnahme von verschiedenen Standpunkten aus zu. Diese wird im Hinblick auf eine durchgreifende Kontrolle und Genauigkeitssteigerung grundsätzlich durchgeführt und erleichtert die Auswertung erheblich.

Die Genauigkeit einer einzelnen Streckenmessung und einer Richtungsmessung in einer Fernrohrlage ist in ihrer Auswirkung bei Zielweiten von 500 m etwa gleich groß (1—2 cm). Die Aufnahme der Polarpunkte kann deshalb bis zu dieser Entfernung auf die Messung in einer Lage beschränkt werden.

Untersuchungen des Dezernats Neuvermessung haben gezeigt, daß die Genauigkeit der Richtungsmessung mit elektronischen Tachymetern durch Wiederholungsmessungen in einer Lage nicht wesentlich gesteigert werden kann, da die vorweg ermittelten Instrumentenfehler (Zielachsen-, Kippachsen- und Indexfehler), um deren Einfluß die in einer Lage gemessenen Richtungen rechnerisch korrigiert werden, sich als nicht konstant erwiesen haben und andere instrumentelle Fehlereinflüsse (z. B. Teilkreisfehler, Alhidadenexzentrizität) unberücksichtigt bleiben. Dagegen kann durch Messung in Vollsätzen (Lage I und Lage II) eine höhere Richtungsgenauigkeit erzielt werden.

Aus diesem Grunde werden das Aufnahmenetz und die polar zu bestimmenden Polygonpunkte grundsätzlich in zwei Vollsätzen gemessen.

Die bei den Vorarbeiten zur Polaraufnahme ermittelten und in den Aufnahmeübersichten nachgewiesenen Spannmaße erleichtern die Identifizierung der Punkte während der Aufnahme. Da sie in die späteren Berechnungen eingehen, lassen sie ein falsches Aufhalten des Reflektors und Veränderungen an den Grenzmalen zwischen der Abmarkung und der Aufnahme erkennen.

4. Auswertung der Polaraufnahme

4.1. Koordinatenberechnung und Prüfung der Neuaufnahme

Im ersten Abschnitt der häuslichen Bearbeitung werden die Koordinaten der neu aufgenommenen Punkte des Aufnahmepunktfeldes sowie die Koordinaten der Polarpunkte mit der EDV-Anlage Zuse 25 berechnet und auf ihre Richtigkeit überprüft.

Dabei werden für Polygonzüge die Fehlergrenzen des Polygonpunktfelderlasses zugrunde gelegt.

Bei der Überprüfung der Doppelaufnahme hält das Dezernat Neuvermessung eine lineare Abweichung zwischen zweimal ermittelten Punkten von ≤ 6 cm als Fehlergrenze an.

Bei der Prüfung der Grenzlängen werden alle Abweichungen ≥ 5 cm zwischen gerechneter und gemessener Strecke ausgedruckt.

Für die neu bestimmten Punkte des Aufnahmepunktfeldes wird eine Polygonakte nach dem Polygonpunktfelderlaß zusammengestellt.

Zur Weiterverarbeitung liegen damit für den Neuzustand durchgreifend geprüfte Koordinaten vor, die auf die EDV-Anlage Siemens 4004 übertragen werden.

4.2. Kartierung

Für den von der Vermessung betroffenen Altzustand werden, soweit er an das Gauß-Krüger-Netz angeschlossen ist, Koordinaten berechnet.

Anhand der Aufnahmeübersicht werden die Kartierbefehle für den Neuzustand und für den an das Gauß-Krüger-Netz angeschlossenen Altzustand in Ablochebelegen aufgestellt. Die EDV-Anlage Siemens 4004 erzeugt aufgrund der Kartierbefehle und der gespeicherten Koordinaten einen 8-Kanal-Kartierstreifen für die Zeichenanlage Coragraph, die die Kartierung durchführt (Anlage 5).

Für den nicht an das Gauß-Krüger-Netz angeschlossenen Altzustand wird mit dem Haromat ein 5-Kanal-Kartierstreifen erzeugt. Dieser wird zusammen mit den Landeskoordinaten der identischen Punkte (Paßpunkte) der Siemens 4004 zugeführt, wo die Berechnung von Landeskoordinaten über eine Helmerttransformation erfolgt. Ausgegeben wird ein 8-Kanal-Kartierstreifen für den Coragraphen, der eine weitere Kartierung anfertigt (Anlage 6).

Aus den beiden 8-Kanal-Kartierstreifen wird eine gemeinsame Kartierung in zwei verschiedenen Maßstäben hergestellt:

4.2.1. Kartierung im Maßstab der Flurkarte (Anlage 7)

Die Kartierung im Maßstab der Flurkarte dient einerseits der Überprüfung der Digitalisierung und wird andererseits zur späteren Berichtigung der Flurkarte benutzt. Als Zeichnungsträger eignet sich hierfür am besten eine Folie mit grüner Renkerschicht, die nach der Ritzung nicht eingeschwärzt wird.

4.2.2. Kartierung im Arbeitsmaßstab (Anlage 8)

Anhand der Kartierung im Arbeitsmaßstab — in der Regel 1 : 500 oder 1 : 1000 — ist zu erkennen, welche Schnitte für die abgehenden Grenzen gerechnet werden müssen. In den Fällen, in denen nur ein graphischer Katasternachweis vorhanden ist, lassen sich die Maße für die abgehenden Grenzen abgreifen. Diese abgegriffenen Maße werden schon häuslich mit den in der Aufnahmeübersicht nachgewiesenen örtlich gemessenen Maßen verglichen.

5. Abmarkung der abgehenden Grenzen

Mit den für die abgehenden Grenzen gerechneten oder aus der Kartierung im Arbeitsmaßstab (4.2.2) abgegriffenen Absteckungsmaße werden die Grenzpunkte örtlich abgesetzt und abgemarkt.

Hierbei ist zu entscheiden, ob die aus der Kartierung abgegriffenen Maße unverändert angehalten oder aufgrund örtlich vorhandener Grenzen abgeändert werden müssen.

Nachdem die abgehenden Grenzen abgemarkt und aufgemessen sind, liegen für die weitere häusliche Bearbeitung alle Unterlagen vor.

6. Häusliche Bearbeitung

6.1. Nachweis der Aufmessung und der koordinierten Punkte

6.1.1. Fortführungsriß

Die Aufnahmeübersicht weist die Situation des Alt- und Neuzustandes, die angeschlossenen Fortführungsvermessungen, das Aufnahmepunktfeld, die gemessenen Grenzlängen und die Punktnumerierung nach. Sie wird hinsichtlich der Rötung der neuen Grenzen und Grenzmaße ergänzt (Anlage 9) und bildet zusammen mit der Auflistung der polaren Reindaten (Anlage 10) als Zahlennachweis den Fortführungsriß. Die polaren Reindaten sind die horizontalen Strecken in Geländehöhe und die Richtungen, verbessert um den Einfluß von Zielachsen-, Kippachsen- und Indexfehler.

6.1.2. Vermessungs- bzw. Punktnummernriß

Aus den Aufnahmeübersichten werden, soweit sie nicht als Rißoriginal (siehe 2.1 a) und b)) geführt sind, im gewünschten Maßstab neue Vermessungs- bzw. Punktnummernrisse angelegt oder vorhandene ergänzt. Dabei kann im einfachsten Falle der Nachweis darauf beschränkt werden, nur die Punktnummern im Vermessungs- oder im Punktnummernriß aufzuführen (Anlage 11) und das Koordinatenverzeichnis als zahlenmäßigen Beleg hinzuzufügen.

Geht man davon aus, daß — wie beschrieben — mit der Aufnahme ein gut abge- marktes, gesichertes und eingemessenes Aufnahmepunktfeld geschaffen und bestimmt wird, so läßt sich mit Hilfe der Koordinaten jederzeit jeder beliebige Punkt mit der erforderlichen Genauigkeit wiederherstellen. Im Hinblick auf den zunehmenden Einsatz programmierbarer elektronischer Taschenrechner im Außendienst ist dazu die Voraussetzung gegeben. Der Nachweis der Vermessungsergebnisse in Form des Punktnummernrisses und des beigefügten Koordinatenverzeichnisses einschließlich der polaren Reindaten, wird daher in der Zukunft angestrebt.

Da diese Voraussetzung bisher kaum gegeben war, berechnet das Dezernat Neuvermessung auf Wunsch der Katasterämter zusätzlich orthogonale Messungselemente und bietet dabei verschiedene Möglichkeiten an:

- a) Umformung der aus polaren Messungselementen gewonnenen Landeskoordinaten auf schon bei der Abmarkung entsprechend berücksichtigte Vermessungslinien und Eintragung der daraus ermittelten orthogonalen Maße in den Vermessungsriß. Diese Umformung hat den Nachteil, daß vorhandene Netzspannungen voll in die orthogonalen Maße eingehen.

Zur Kennzeichnung dafür, daß es sich um transformierte Maße aus Landeskoordinaten handelt, werden sie im Vermessungsriß eingeklammert.

- b) Die Aufnahmezüge werden in einem örtlichen zwangsfreien System ohne Anbringung von Gauß-Krüger-, Legal- und NN-Reduktion gerechnet. Mit den dabei gewonnenen örtlichen Koordinaten wird die schon unter a) beschriebene Transformation durchgeführt, so daß hierbei lediglich eine Umformung polarer in orthogonale Messungselemente erfolgt.

Die Berechnung in einem örtlichen Koordinatensystem hat den weiteren Vorteil, daß anhand der linearen Abweichungen zwischen den doppelt bestimmten Polarpunkten leicht ein Überblick über die erzielte Meßgenauigkeit einerseits und — im Vergleich zu den linearen Abweichungen der im Landessystem bestimmten Polarpunkte — ein Maß für den Einfluß der Netzspannungen andererseits gewonnen werden kann.

Bei der Eintragung in den Vermessungsriß werden diese Maße nicht eingeklammert, da es sich um unverfälschte Messungsdaten handelt (Anlage 12).

Diese Methode läßt sich natürlich nur anwenden, wenn alle Aufnahmepunkte durch Richtungen und Strecken miteinander verbunden sind und alle Endpunkte der ausgewählten Umformungslinien bei der Polaraufnahme mitbestimmt wurden.

- c) Umformung nach a) oder b) in Listenform, wobei lediglich die Nummern der Umformungslinien im Vermessungsriß nachgewiesen werden.

6.2. Flächenberechnung

6.2.1. Flächenberechnung aus Koordinaten

Die Flächenberechnung des Neuzustandes und des koordinierbaren Altzustandes wird aus Landeskoordinaten vorgenommen.

Bei kleinen überschaubaren Verfahren wird diese Flächenberechnung mit der Erstellung des Kartierstreifens (s. 4.2) verbunden. Bei der Bearbeitung großer Verfahren hat sich beim Dezernat Neuvermessung die Trennung von Kartierung und Flächenberechnung — aus Gründen der Übersichtlichkeit trotz des größeren Schreibaufwandes — als zweckmäßig erwiesen.

6.2.2. Trennstücksberechnung

Haben sich beim Abmarken der abgehenden Grenzen gegenüber den abgegriffenen Maßen aus der Kartierung größere Abweichungen ergeben, so wird, wenn es sich um wenige Fälle handelt, die Kartierung vor der graphischen Flächenberechnung von Hand korrigiert. Haben sich aber mehrere größere Abweichungen ergeben, so wird anhand der bei der Aufmessung ermittelten einwandfreien Koordinaten eine neue Kartierung (4.2.2.) mit der EDV-Anlage erstellt.

Für die Flächenberechnung der Trennstücke wird, soweit eine Berechnung aus einwandfreien Koordinaten nicht möglich war, aufgrund dieser Kartierung mit Hilfe des Haromaten ein 5-Kanal-Lochstreifen erstellt, der in der Siemens 4004 — wie unter 4.2 beschrieben — ausgewertet wird.

Als Paßpunkte werden dabei die Quadratnetzpunkte verwendet. Der linke untere Quadratnetzpunkt auf der jeweiligen Kartierung erhält die Koordinaten $y = 100$ m, $x = 100$ m.

Entsprechend dem vorhandenen Maßstab ergeben sich die Koordinaten der weiteren Quadratnetzecken (Anlage 13).

Bei dieser Verfahrensweise erscheinen im Ausdruck des Haromatprogramms ebenfalls örtliche Koordinaten, so daß keine Verwechslung mit Landeskoordinaten erfolgen kann.

6.2.3. Zweite Flächenberechnung

Für die aus einwandfreien Koordinaten berechneten Flächen wird in der Kartierung im Arbeitsmaßstab (s. 4.2.2) mit Hilfe des Haromaten (s. 6.2.2) die zweite Flächenberechnung durchgeführt.

6.2.4. Abschnittsflächenberechnung

Die Schätzungsgrenzen werden entweder über Vergrößerung oder Digitalisierung in die Kartierung im Arbeitsmaßstab (s. 4.2.2) übernommen.

Anschließend wird, wie unter 6.2.2 beschrieben, die Abschnittsberechnung durchgeführt.

6.3. Kartierung im Maßstab 1 : 5000

Bei großen flächenhaften Fortführungsvermessungen wird zur Fortführung der DGK 5 eine Kartierung mit altem und neuem Zustand im Maßstab 1 : 5000 als Inselkartierung auf grüner Renkerschicht hergestellt.

6.4. Abmarkungsniederschrift

Als Abschluß der vom Dezernat Neuvermessung durchgeführten Arbeiten wird die Skizze zur Abmarkungsniederschrift gefertigt und von dem Außendienstbeamten, der die Vermessung durchgeführt hat, die Abmarkungsniederschrift aufgenommen.

7. Zusammenfassung

Die Erfahrungen im Dezernat Neuvermessung haben ergeben, daß sich bei einem gut aufeinander abgestimmten Einsatz der elektronischen Tachymeter, der automatischen Rechen- und Zeichenanlage und des Digitalisierungsgerätes Haromat der gesamte Ablauf, nicht nur einer bandförmigen, sondern jeder größeren Fortführungsvermessung im örtlichen und häuslichen Bereich wesentlich vereinfachen und beschleunigen läßt.

Der vorstehende Aufsatz stellt nicht nur einen interessanten Beitrag zur „Bearbeitung größerer Fortführungsvermessungen beim Dezernat Neuvermessung“ dar, sondern schneidet in einigen Passagen Probleme an, die meines Erachtens einer weiteren Diskussion wert sind. So ist die Absicht, die „Vermessungsergebnisse in Form des Punktnummernrisses und des beigefügten Koordinatenverzeichnis einschließlich der polaren Reindaten“ nachzuweisen (vgl. 6.1.2), für Fortführungsarbeiten sicherlich von Bedeutung. Ich würde es begrüßen, wenn einige schriftliche Meinungsäußerungen hinsichtlich dieses Punktes — aber auch anderer — zur Dialektik des Themas beitragen könnten.

Der Schriftleiter

Probleme der Mitarbeiterbeurteilung

Von Vermessungsobererrat W. v o n D a a c k ,
Nds. Ministerium des Innern

(Nach einem Vortrag anlässlich der Fortbildungstagung für Bedienstete der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Dezember 1973 in Bad Sachsa)

1. Vorbemerkung

Bei der Planung der Fortbildung in der Verwaltung wird es u. a. auch darum gehen, das gegenwärtige Beurteilungsverfahren zu systematisieren, um durch Eignungsbeurteilung und Leistungsmessung zuverlässige, vergleichbare und nachprüfbare Informationen über Eignung, Fähigkeiten und Leistungen zu gewinnen.

Nun mag diese Forderung leichter ausgesprochen als in die Tat umzusetzen sein; denn hierbei handelt es sich um einen Problemkatalog, der die zwischenmenschlichen Beziehungen anspricht und somit bereits von vornherein systemimmanente Schwierigkeiten mit sich bringt. Der Artikel „Mensch“ ist numerisch nicht meßbar; dies ist sicherlich auch der Grund dafür, daß man leicht bestimmten Vorurteilen unterliegt. Eines dieser Vorurteile z. B. ist, daß man glaubt, einen Menschen zutreffend beurteilen zu können, weil man ihn schon jahrelang kennt; ein anderes Vorurteil mag darin bestehen, daß man glaubt, allein ein standardisiertes Formblatt mit vorgegebenen Beurteilungskategorien würde für eine objektive Beurteilung ausreichen.

Es müßte aber andererseits möglich sein, die zahlreichen Fehlerquellen im Beobachtungs- und Beurteilungsprozeß aufzuzeigen und sich bewußt zu machen. Dieses, sowie die Auswirkungen auf das Beurteilungssystem, sollen Gegenstand dieses Aufsatzes sein.

2. Sinn und Zweck der Mitarbeiterbeurteilung

Wenn man sich überlegt, wofür Mitarbeiterbeurteilungen gebraucht werden, könnten ganz allgemein — dabei möchte ich auch Gesichtspunkte der Wirtschaft implizieren — folgende Punkte genannt werden:

1. Prüfung, ob ein Mitarbeiter den Anforderungen einer Stelle gerecht wird,
2. Entscheidung über Beförderung und Versetzung,
3. Ermittlung von Ausbildungs-(Fortbildungs-)bedarf eines Mitarbeiters,
4. Schaffung einer gerechten Basis für Lohn- und Gehaltsfestsetzungen.

Zwischen diesen Punkten bestehen sicherlich gewisse Korrelationen; sie sind auch für uns — und damit meine ich für die Verwaltung — nicht uneingeschränkt reproduzierbar. Ich möchte deshalb noch einen Gesichtspunkt anfügen, der insbesondere

aus Verwaltungssicht von Wichtigkeit ist und in Zukunft immer mehr an Bedeutung gewinnen wird, nämlich:

für eine rationelle und gerechte Personalpolitik, -planung und -förderung sind Mitarbeiterbeurteilungen in verbindlicher Form unerlässlich.

Oder etwas plakativer ausgedrückt: der richtige Mann am richtigen Platz.

In einer anderen Betrachtungsweise dargestellt:

Sinn der Beurteilung für den Vorgesetzten: richtiger Einsatz des Mitarbeiters unter Vermeidung von zwischenmenschlichen Konfliktsituationen.

Sinn der Beurteilung für den Mitarbeiter: er wird als Mensch und nicht als Arbeits-einheit aufgefaßt; die Beurteilung nutzt und hilft auch dem Beurteilten.

Beim Beurteilungsprozeß wird es daher gelten, die persönliche Entscheidung durch eine Beurteilung zu versachlichen.

Maßstab für die Beurteilung werden Eignung, Fähigkeit und Leistung sein. Daß dies in starkem Maße ein „gleitender Maßstab“ ist, habe ich anfangs bereits kurz erwähnt. Die Fehler, die hierbei auftreten, sollen im folgenden aufgezeigt werden.

3. Psychologische Grundlagen der Mitarbeiterbeurteilung

Um ein Urteil über einen Gegenstand oder eine Person abgeben zu können, muß man Informationen über sie haben, die durch Beobachtung gewonnen werden. Aber schon die Wahrnehmung enthält Fehlerquellen und wird von subjektiven Faktoren beeinflusst.

Die psychologischen Grundlagenüberlegungen bei der Analyse des Beurteilungsprozesses gehen von drei Gruppen von Beurteilungsfehlern aus:

1. Fehler, deren Ursachen eher beim Urteiler liegen,
2. Fehler, deren Ursachen eher beim Beurteilten liegen und
3. Fehler, deren Ursachen in den Urteiler und den Beurteilten übergreifenden Faktoren liegen.

Ich werde im folgenden von einem Schema nach Dr. Braune, Institut für Wirtschafts- und Sozialpsychologie in Nürnberg, ausgehen.

1. Fehler, deren Ursachen eher beim Urteiler liegen.

1.1. Subjektive oder individuelle Faktoren.

Dieser Begriff bezeichnet Urteilsfehler, die ihre Ursache in der grundsätzlich gegebenen Subjektivität der menschlichen Wahrnehmung haben.

Beispiel: Beeinflussung des Urteils durch Einstellungen, Erwartungen, Stimmungen, Gefühle, Wünsche, Interessen, Gewohnheiten, Meinungen und ähnliches.

1.2. Überstrahlung (Halo-Effekt, Korrelationseffekt).

Sehr positive oder negative Urteilseindrücke beeinflussen in unangemessener Weise die nachfolgenden Urteile.

Beispiel: Der Klassenbeste in der Schule erhält auch in solchen Fächern gute Noten, in denen er eigentlich keine guten Leistungen erbringt. Umgekehrt werden Schüler mit schlechten Leistungen in einigen Fächern dagegen in anderen Fächern eher unterbewertet.

1.3. Implizite oder „naive“ Persönlichkeitstheorie.

Urteiler unterscheiden sich in ihren Annahmen über Zusammenhänge von zu beurteilenden Eigenschaften.

Beispiel: Aus gleichem Ausgangsmaterial werden verschiedene Schlußfolgerungen gezogen: „wer intelligent ist, ist auch ehrlich“ — „wer intelligent ist, ist auch raffiniert“.

2. Fehler, deren Ursachen eher beim Beurteilten liegen.

2.1. Überformung.

Unterschiedliche Faktoren beeinflussen das Urteil des Urteilers, ohne daß diese objektiv gesehen zur zu beurteilenden Eigenschaft in Beziehung stehen.

Beispiel: Bedeutung von Kleidung oder Haartracht für Urteilsbildungen.

2.2. Verhalten als sozialer Tatbestand.

Zu beurteilende Verhaltensweisen sind teilweise eher Funktion von Bezugspersonen und -gruppen und nicht Funktion einer persongebundenen Eigenschaft.

Beispiel: Jugendliche, die sich so verhalten, wie es in ihrem Freundeskreis üblich ist (wie es die „Gruppennorm“ verlangt), wie es aber nicht unbedingt der persongebundenen Eigenschaft entspricht.

3. Fehler, deren Ursachen in den Urteiler und den Beurteilten übergreifenden Faktoren liegen.

3.1. Äußere Situation

Die jeweilige Situation, in der sich Urteiler und Beurteilter befinden, wird durch subjektive Faktoren beeinflusst. Zu beurteilendes Verhalten ist dabei eher Funktion der jeweiligen Situation und nicht Funktion persongebundener Urteiler- und Beurteilereigenschaften.

Beispiel: Die äußere Situation kann bedingt sein durch die Art des Betriebes, die familiäre Situation, aber auch durch kurzfristige Konstellationen.

3.2. Wechselseitige Beeinflussung (Soziale Interaktionssituation)

Urteiler und Beurteilter steuern in Urteilssituationen gegenseitig ihr Verhalten. Dadurch ist das zu beurteilende Verhalten eher Funktion dieser Steuerung in der

Urteilsituation und nicht Funktion persongebundener Eigenschaften des Beurteilten.

Beispiel: Durch eine Äußerung des Urteilers ändert der Beurteilte seine Position. Es kommt zu einem Steuerungs- und Regelungsprozeß, der die persongebundenen Eigenschaften nicht erkennen läßt.

Aus dem Vorhandensein der Fehlerquellen müßte man den Schluß ziehen, daß eine einigermaßen zutreffende und gerechte Mitarbeiterbeurteilung gar nicht möglich ist. Andererseits werden Beurteilungen, wie eingangs bereits geschildert, gebraucht. Es besteht also die Notwendigkeit, aus der Analyse des Urteilsprozesses heraus Beurteilungssysteme und -verfahren zu entwickeln, die dazu beitragen, daß Urteilsfehler überhaupt erst entdeckt, Urteilsfehler reduziert und die Urteile vergleichbar werden.

4. Beurteilungssysteme

Als erstes wäre hier die freie Beurteilung zu nennen (wobei sich die Frage stellt, ob man in diesem Fall von einem „System“ sprechen kann). Der Urteiler beschreibt frei und mit eigenen Worten seinen Eindruck vom zu Beurteilenden und versucht so, ein möglichst differenziertes und geschlossenes Bild der Persönlichkeit zu schaffen.

Der Vorteil bei diesem Verfahren liegt darin, daß man — durch kein Schema eingeengt — die Möglichkeit hat, den zu Beurteilenden in allen individuellen Nuancen darzustellen und von ihm ein recht plastisches Bild zu entwerfen. Nachteilig wirkt sich hierbei aus, daß ein differenzierter Wortschatz vorausgesetzt wird und daß damit solche Eindrucksbeschreibungen weitgehend von der sprachlichen Ausdrucksfähigkeit des Beurteilers abhängen. Außerdem gehen in die Beurteilung die persönlichen Gesichtspunkte des Beurteilers, die evtl. an auffälligen Beobachtungen aufgehängt sind, sehr stark ein. Es liegt auf der Hand, daß die Vergleichbarkeit solcher Beurteilungen gering und eine Bewährungskontrolle mangels fehlender identischer Begriffe kaum möglich ist. Man geht heute deshalb dazu über, systematisierte, standardisierte — oder wie man auch sagt: „gebundene“ — Systeme zu verwenden.

Zu einem derartigen System gehört das Kennzeichnungsverfahren. Der Beurteiler verfügt über eine Merkmalsliste, die meist mehrere Eigenschaften enthält. Bei jedem Merkmal ist zu entscheiden, ob und in welchem Umfang es zutrifft (Beispiel 1).

Dieses Verfahren hat den Vorteil, daß es eine eindeutige Stellungnahme herausfordert, da das Denkgerüst, das hier gegeben wird, zur Vollständigkeit veranlaßt. Zudem ist im gewissen Umfang ein Vergleich möglich. Nachteilig wirkt sich aus, daß die in den Merkmalslisten enthaltenen Eigenschaften nicht auf konkrete Verhaltensweisen bezogen werden. Wer in einem Fall z. B. sorgfältig ist, kann in einem anderen nachlässig sein. Außerdem wird oftmals der Ausprägungsgrad des Merkmals nicht genau angegeben.

Man arbeitet deswegen verschiedentlich schon nach Einstufungsverfahren mit numerischer Klassifizierung. Hierbei ist es üblich, daß der Beurteiler zu jedem

Merkmal eine Skala erhält. Diese Skala, die fünf- bis neunstellig sein sollte, versinnbildlicht die Ausprägungsgrade eines Merkmals (Beispiel 2).

Als Vorteil wäre zu nennen, daß zunächst einmal ein Eindruck relativ großer Objektivität entsteht. Die Zahlenwerte, die den Ausprägungsgrad eines Merkmals kennzeichnen, sind vergleichbar; man kann mit ihnen weitere Rechenoperationen anstellen. Die Durchführung einer derartigen Beurteilung ist einfach und setzt beim Beurteiler wenig Vorkenntnisse voraus. Der große Nachteil dieses Verfahrens liegt darin, daß die Zahlen eine bloße Schätzung darstellen; es kommt zu subjektiven Schätzungsfehlern, der Maßstab verschiebt sich z. T. erheblich. „Und schließlich“, so stellt DIRKS in einem Beitrag im Handbuch der Psychologie fest, „ist die Feststellung eines seelischen Sachverhaltes durch eine solche Quantifizierung erheblich vergrößert, so daß alle Nuancen verloren gehen und die menschliche Persönlichkeit in ein Zahlenschema aufgelöst wird, das der ganzheitlichen Struktur seines Wesens grundsätzlich nicht gerecht zu werden vermag.“

Eine Kombination von begrifflicher und numerischer Einstufung stellt der „situativ“ formulierte Personalbogen dar. Hierbei handelt es sich um eine Kombination von begrifflicher und numerischer Abstufung. Um die Vergrößerung der numerischen Klassifizierung einerseits zu vermeiden, eine Differenzierung der Begriffe andererseits zu ermöglichen, wird versucht, eine kontinuierliche Abstufung für den Ausprägungsgrad durch eine beschreibende Formulierung zu erreichen (Beispiel 3).

Die Gegenüberstellung zeigt, daß alle Verfahren der Personalbeurteilung Vor- und Nachteile haben. Letztlich kann es deshalb auch nur sinnvoll sein, dem Beurteiler Richtlinien oder Hilfsmittel an die Hand zu geben, die ihm ermöglichen, ohne spezielle psychologische Ausbildung der Aufgabe der Personalbeurteilung in einigermassen objektiver Weise gerecht zu werden.

Bei der Entwicklung, Prüfung und Anwendung von Beurteilungssystemen sollte jedoch auf folgende Gesichtspunkte geachtet werden:

1. Entwicklung von Urteilkategorien; also eine Systematisierung auf der Grundlage von Arbeitsplatzanalysen und der Beschreibung von Anforderungen.
2. Entwicklung von Abstufungen verschiedener Ausprägungsgrade innerhalb der Urteilkategorien; also Einstufungsverfahren und Kennzeichnung der Abstufungen durch verhaltensbezogene Beschreibungen.
3. Festlegung, zumindest aber Überprüfung von Urteilsverteilungen im Hinblick auf die Urteilkategorien. Hierzu bedient man sich der Normalverteilung (vgl. auch Punkt 5 „Überprüfung von Urteilsverteilungen mit Hilfe der Normalverteilung“).
4. Überprüfung der Gültigkeit und Nützlichkeit des Beurteilungssystems. Methodischer Zugang wäre in diesem Fall ein Vergleich von Bewährungsprognosen mit der tatsächlichen Bewährung.
5. Periodische Beurteilungen durch zwei unabhängige Beurteiler, Schulung der Urteilenden und Besprechung der Urteile mit den Beurteilten.

Natürlich ist auch das optimale System kein Garant für eine zutreffende Beurteilung, wenn der Beurteilte nicht bemüht ist, sich von subjektiven Eindrücken möglichst weitgehend frei zu machen.

5. Überprüfung von Urteilsverteilungen mit Hilfe der Normalverteilung

Die Überprüfung von Urteilsverteilungen im Hinblick auf die Urteilkategorien wird in aller Regel mit Hilfe der sogenannten Normalverteilung, der Gaußschen Kurve, vorgenommen. Man geht nämlich davon aus, daß nicht nur die zufälligen Fehler beim Messen, sondern auch viele physische und psychische Merkmale entsprechend dieser Kurve verteilt sind. Dies bedeutet: wenn eine hinreichende Anzahl von Mitarbeitern nach mehrstufigen Skalen beurteilt wird, sind die Beurteilungen mit großer Wahrscheinlichkeit dann am angemessensten, wenn sie sich entsprechend der Normalverteilung auf die verschiedenen Skalenwerte verteilen. Abbildung 1 zeigt die Normalverteilung bei einer fünfstufigen Skala. Verlagert sich die Kurve in den positiven Teil der Skala, so liegen zu nachsichtige Urteile vor; umgekehrt kommt es bei zu strengen Urteilen zu einer Verlagerung in den negativen Teil der Skala. Eine Überhöhung der Kurve wird es in dem Fall geben, in dem weniger extreme und mehr durchschnittliche Beurteilungen gegeben werden.

In Abbildung 1 ist ferner der Versuch unternommen worden, etwa 50 Beurteilungsnoten für Bedienstete des höheren vermessungstechnischen Verwaltungsdienstes zu einem Polygon zu verbinden. Sind diese Werte auch aus den verschiedensten Gründen für die Darstellung in Form einer Normalverteilung nicht geeignet, so läßt sich jedoch ablesen, daß die Beurteilungen insgesamt zu nachsichtig ausfallen. Dies muß nicht an den Urteilern liegen, sondern kann auch im Beurteilungssystem selbst begründet sein.

6. Regelung im Bereich des Niedersächsischen MI

Die dienstliche Beurteilung findet ihre gesetzliche Grundlage in der niedersächsischen Laufbahnverordnung. Hierin heißt es u. a.: „Eignung und Leistung des Beamten sind mindestens alle fünf Jahre, oder, wenn es die dienstliche oder persönlichen Verhältnisse erfordern, zu beurteilen.“ Und des weiteren: „Die Beurteilung soll sich besonders erstrecken auf allgemeine geistige Veranlagung, Charakter, Bildungsstand, Arbeitsleistung, soziales Verhalten und Belastbarkeit. Die dienstliche Beurteilung ist mit einem Gesamturteil und mit einem Vorschlag für die weitere dienstliche Verwendung abzuschließen.“

Im Geschäftsbereich der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung wird bei der dienstlichen Beurteilung der Beamten nach dem Gem.RdErl. des Nds. MI und der übrigen obersten Landesbehörden vom 1. 3. 1968 i. d. F. vom 2. 4. 1970 verfahren, der zur näheren Ausführung der NLVO herausgegeben worden ist. Dieser Erlaß setzt sich hauptsächlich mit Inhalt, Zeitpunkt und Zuständigkeit auseinander; besondere Formblätter sind dafür nicht vorhanden.

Wenn man versucht, diese Regelung einem der beschriebenen Systeme zuzuordnen, so möchte ich meinen, daß wir unsere Vorschriften am ehesten mit der „freien

Beurteilung“ mit allen ihren Vor- und Nachteilen vergleichen könnten. Zwar sind im besagten Runderlaß einige Merkmale wie Fähigkeiten und Leistungen, Fleiß, Dienstester, Zuverlässigkeit, fachliches Wissen und Belastbarkeit aufgeführt, dennoch sind dies m. E. sehr globale Begriffe; eine Detaillierung nach Art und Umfang bleibt dem Urteiler überlassen. Es ist deshalb beabsichtigt, die Beurteilungsvorschriften neu zu formulieren.

7. Schlußbemerkung

Es ist wohl kaum möglich, ein Thema, wie es die Mitarbeiterbeurteilung darstellt, in einem Aufsatz von wenigen Seiten erschöpfend zu behandeln. Fragen, die in diesem Zusammenhang diskutiert werden müßten, wären z. B.:

1. Was soll beurteilt werden?

Ich habe Eignung, Leistung und Fähigkeiten genannt; das sind aber ja nur sehr globale Klassifizierungen, die differenziert werden müßten.

2. Wer beurteilt?

Der Vorgesetzte? Der direkte Vorgesetzte? Oder gar die Mitarbeiter?

3. Beurteilungsgespräch.

Sollte es überhaupt stattfinden? Zu welchem Zeitpunkt sollte es geführt werden? Sollte die Möglichkeit bestehen, nach einem Beurteilungsgespräch die Beurteilung abzuändern?

4. Wann sollten Beurteilungen abgegeben werden?

Regelmäßig oder nur aus gegebenem Anlaß oder beides? (Im übrigen wendet man sich gegen eine Beurteilung aus Anlaß z. B. einer Beförderung und plädiert für regelmäßige Beurteilungen.)

5. Soll eine Zensur gegeben werden?

Gleiche Beurteilungen haben manchmal recht unterschiedliche Zensuren.

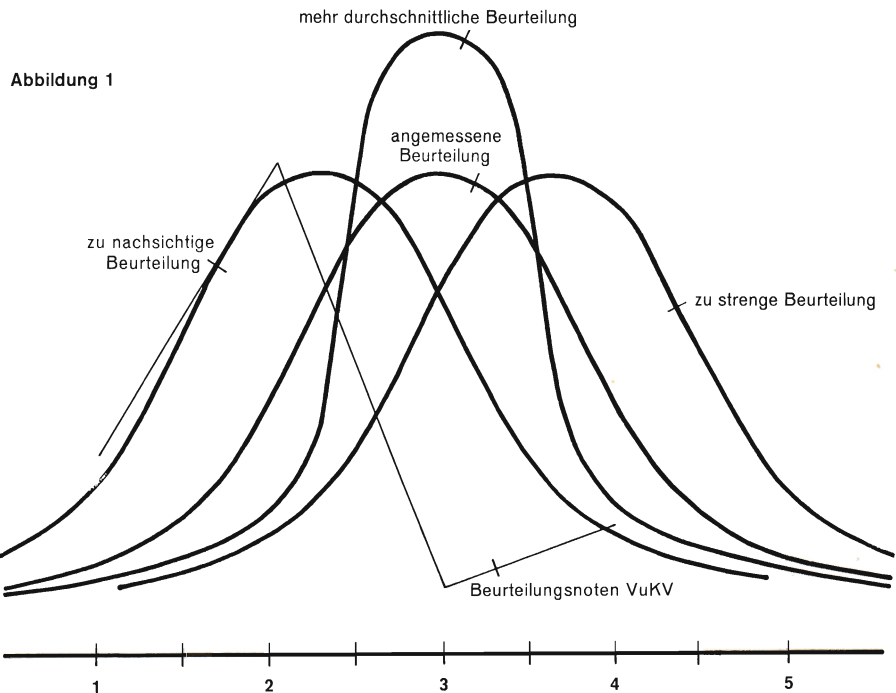
Dieser Fragenkatalog ließe sich sicherlich noch fortsetzen. Mir ging es in meiner Schilderung darum, einmal aufzuzeigen — oder sollte ich besser sagen: anzureißen —, welche Problematiken, aber auch welche Möglichkeiten dieses Thema in sich birgt. Vielleicht veranlaßt es uns, die Beurteilungen von Mitarbeitern manchmal etwas sorgfältiger zu machen. Sicherlich gibt es eine Anzahl von Beurteilungen, die unproblematisch sind. Es gibt aber auch die sogenannten Gefälligkeitsbeurteilungen; ich meine, daß hierbei etwas „Mut zur Courage“ nicht nur für die Verwaltung, sondern auch für den Beurteilten selber auf die Dauer von Nutzen ist. Eine andere Meinung besteht vielleicht darin, daß man glaubt, den zu Beurteilenden ohnehin zu kennen — eine schriftliche Beurteilung sei nur noch schmückendes Beiwerk. Das mag für den direkten Vorgesetzten zutreffen; aber schon an nächst höherer Stelle, die aufgrund der Beurteilung Entscheidungen zu treffen hat, können diese persönlichen Kenntnisse nicht mehr unbedingt vorausgesetzt werden.

Vielleicht besteht die Auffassung, daß es müßig sei, eine Angelegenheit zu behandeln, auf deren Gestaltung wir als Vermessungsfachleute wenig Einfluß haben.

Zudem seien hier Dinge angesprochen, die im Augenblick noch gar nicht akut sind. Dem möchte ich entgegenhalten, daß wir bei aller Euphorie über Produktionszahlen und Leistungsziffern jede Gelegenheit nutzen sollten, um uns auch einmal mit dem auseinander zu setzen, was Verursacher und Veranlasser jeglichen Arbeitsprozesses ist: nämlich der Mensch als unser Mitarbeiter.

Literatur:

1. Dr. P. Braune: Psychologische Grundlagen der Personalbeurteilung.
(Vortrag aus Anlaß einer Fortbildungstagung)
2. Schmalbach: Problematik und Methodik der Beurteilung von Mitarbeitern und Auszubildenden.
(Vortrag aus Anlaß einer Fortbildungstagung)
3. Management für alle Führungskräfte in Wirtschaft und Verwaltung (Band II, Nr. 19).
(Begleitmaterial zur gleichnamigen Fernsehserie)
4. Handbuch der Psychologie, Band 9, Passagen zur Personalbeurteilung.



Berufswichtige Einzelfähigkeiten, -fertigkeiten, -kenntnisse und -eigenschaften

1. Allgemeine Intelligenz:
2. Organisationsfähigkeit:
3. Sprachlicher Ausdruck:
 - a) schriftlich:
 - b) mündlich:
4. Allgemeine und besondere Fachkenntnisse:
5. Selbständigkeit und Reife des Urteils:
6. Verhandlungsgeschick:
7. Einsatz- und Arbeitsbereitschaft:
8. Arbeitstempo:
9. Leistungsqualität:
10. Belastbarkeit:
11. Auftreten und Umgangsform:
12. Initiative:
13. Verhalten zu
 - a) gleichgestellten Mitarbeitern:
 - b) untergebenen Mitarbeitern:
 - c) Vorgesetzten:

Zu 1. Allgemeine Intelligenz (Auszug aus dem Begriffsinventar)

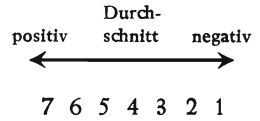
- a) Erläuterung:

Begabung, Auffassungsvermögen; Erfassen von Zusammenhängen; Erkennen des Wesentlichen; Beweglichkeit, Umstellfähigkeit;
- b) Kennzeichnungen:

langsam/schnell, begriffsstutzig, auffassend, aufgeweckt, folgerichtig, gewitzt, träge/rege, schwerfällig/sprunghaft, umstellfähig,
- c) Zur quantitativen Abstufung sind folgende Begriffe vorgegeben:

äußerst, neigt zu, angemessen, nicht, begrenzt, nicht immer, besonders, nie, betont, noch durchschnittlich, etwas, fast immer, gelegentlich, selten, stets, . . .

Beispiel 2



Fachkenntnisse

Umfang und Differenziertheit der für den Tätigkeitsbereich erforderlichen Kenntnisse.

Einsatzbereitschaft

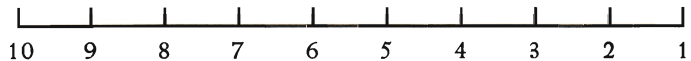
Grad der Bereitschaft, sich unabhängig von der Art der Aufgabe für deren Erledigung ausdauernd und angestrengt einzusetzen.

Auffassung

Fähigkeit, das Wesentliche von Situationen und Sachverhalten schnell zu erfassen.

Beispiel 3

Ausdauer und Anstrengung



Die Skalenpunkte bedeuten:

- 10 – 9: Gibt eine Sache niemals auf, ohne sie zu einem vernünftigen Erfolg geführt zu haben.
- 8 – 7: Bittet nur dann um Hilfe, wenn er sich zuvor wirklich angestrengt hat.
- 6 – 5: Tut nur das, was durchschnittlich verlangt wird.
- 4 – 3: Bittet im allgemeinen schon um Hilfe, wenn er auf geringe Schwierigkeiten stößt.
- 2 – 1: Gibt bei Schwierigkeiten leicht auf.

Zur Praxis der Mitarbeiterbeurteilung – einige Ergänzungen zum vorstehenden Aufsatz –

Von Ministerialrat W. Hö l p e r , Nds. Ministerium des Innern

Die Veröffentlichung des vorstehenden Vortrags gibt Gelegenheit, einige Hinweise zur praktischen Anwendung des in Nr. 6 des Vortrags bezeichneten Gem.RdErl. vom 1. 3. 1968 (Nds. MBl. S. 230) in der Fassung vom 2. 4. 1970 (Nds. MBl. S. 338) anzubringen.

Nach diesem Runderlaß ist in der dienstlichen Beurteilung der Beamten insbesondere auf näher bezeichnete Qualifikationsmerkmale einzugehen. Die beispielhafte Aufzählung dieser Merkmale ist jedoch nur ein für alle Laufbahnen und Laufbahngruppen gedachtes allgemeines Schema, das den jeweiligen Erfordernissen der einzelnen Laufbahnen und Verwaltungszweige anzupassen bleibt. Dies gilt vor allem für das Merkmal „Fähigkeiten und Leistungen“, wo die Schwerpunkte bei technischen Beamten anders zu setzen sind als bei den Beamten der allgemeinen Landesverwaltung, auf die das Muster des Beurteilungsschemas in erster Linie zugeschnitten ist. Bei den technischen Beamten treten die Merkmale „schriftliche Ausdrucks- und Darstellungsweise“ und „mündlicher Vortrag“, ohne sie zu verdrängen, in der Regel gegenüber anderen, hier relevanten Merkmalen zurück. In der Beurteilung der vermessungstechnischen Beamten wird daher gewöhnlich unter dem Oberbegriff Fähigkeiten und Leistungen zunächst und mit Vorrang auf die Qualifikationsmerkmale „technisches Verständnis und Geschick“, „Einfühlungsvermögen und Aufgeschlossenheit für neue Geräteentwicklungen, Verfahren und Techniken“, „Dispositionsvermögen“, „wirtschaftliche Arbeitsweise“, „Gestaltung der Ablauforganisation und -technik im Innen- und Außendienst“ und „Kooperationsvermögen“ einzugehen sein. Wenn diese Merkmale in den Beurteilungen nicht angesprochen werden, ist die Darstellung unvollständig. Auf das Fehlen von Angaben über die fachspezifische Qualifikation ist es vermutlich zurückzuführen, daß bei vorgelegten dienstlichen Beurteilungen das Gesamturteil nicht den angegebenen Einzelmerkmalen entsprochen hat. Gewöhnlich wird unter den Begriffen „Fachliches Wissen, Spezialkenntnisse“ auch auf ausgeübte Nebentätigkeiten, Veröffentlichungen, Teilnahme an Fortbildungsveranstaltungen und auf Bemühungen um freiwillige Fortbildung einzugehen sein.

Das Leistungsprinzip kann nur verwirklicht werden, wenn die Leistungen des Beamten möglichst sachgerecht festgestellt werden. Es sollte sich daher jeder Vorgesetzte bewußt bleiben, daß nur auf Grund einer objektiven und vollständigen Beurteilung richtige Personalentscheidungen getroffen werden können. Jede Beurteilung ist zwar problematisch, da es keinen objektiven, einheitlichen Maßstab für die Auslegung und Anwendung von Qualifikationsmerkmalen gibt. Hinzu kommt, daß kein Beurteiler unabhängig von seiner eigenen Persönlichkeit, seiner eigenen Veranlagung, seinen Vorstellungen und Gefühlen und seiner Einfühlungsgabe beobachten und diese Beobachtungen zum Ausdruck bringen kann. Auch die Persönlichkeit des Beurteilten kann niemand voll erfassen. Ein Krebsübel ist jedoch die sogenannte Gefälligkeitsbeurteilung, die gegen besseres Wissen und Gewissen abgegeben wird.

Diese Gefälligkeitsbeurteilungen verletzen nicht nur den Offenheitsgrundsatz des § 101 des Niedersächsischen Beamtengesetzes, wonach zwischen dem Dienstvorgesetzten und dem Beamten Offenheit und Vertrauen herrschen. Gefälligkeitsbeurteilungen nützen auf Dauer nicht dem Beurteilten. Sie schaden aber auf jeden Fall besser geeigneteren und befähigteren Beamten, widersprechen dem Leistungsprinzip und können demgemäß auch unsozial sein. Bei der dienstlichen Beurteilung von Beamten, die solche Gefälligkeitsbeurteilungen abgeben, wird dies mitzuberücksichtigen sein.

Stand der Reform des Bodenrechts

Von Oberamtsrat H. B o d e n s t e i n , Nds. Ministerium des Innern

1. Einleitung

Der Begriff Bodenrecht — so wie er z. Z. allgemein angewendet und verstanden wird — umfaßt alle Rechtseinrichtungen außerhalb des Systems des BGB zur Beeinflussung der Bodennutzung und -gliederung im Interesse der Allgemeinheit*). Von dieser Definition ausgehend ist das Planungsrecht ebenso wie der engere Bereich bestehend aus Enteignungsrecht, Vorkaufsrecht und Planungswertausgleich bzw. Infrastrukturabgabe einschl. Erschließungsrecht dem Bodenrecht zuzuordnen; aber auch die Probleme bei der Wertermittlung und im Prinzip auch bei der eigentumsrechtlichen Lösung sind bodenrechtlicher Art. Lediglich das Abgabenrecht läßt sich hier begrifflich nicht einordnen, wenngleich die gerechte Verteilung der Lasten am ehesten mit Hilfe abgabenrechtlicher Instrumente möglich ist, und daher auf deren Einsatz nicht verzichtete werden kann.

Das überkommene Bodenrecht konnte die Fehlentwicklung auf dem Grundstücksmarkt nicht verhindern. Das krasse Mißverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage nach geeignetem Bauland und vor allem die daraus resultierenden enormen Preissteigerungen sind weder unter volkswirtschaftlichen noch unter gesellschaftspolitischen Aspekten zu rechtfertigen. Die politischen Parteien, die Kirchen und viele Verbände haben diese Probleme diskutiert und Vorschläge zur Lösung veröffentlicht. Die Notwendigkeit einer Reform des Bodenrechts wird von allen nachdrücklich befürwortet; über das „Wie“ gibt es allerdings unterschiedliche Auffassungen.

Eine optimale Lösung erfordert auf allen einschlägigen Gebieten Initiativen, die korrespondieren und durch flankierende Maßnahmen — z. B. im Abgabenrecht — wirkungsvoll unterstützt werden.

Nachdem nun alle im Bundestag vertretenen Parteien Fragen zur Reform des Bodenrechts auf Parteitagen behandelt haben, erscheint es angebracht, ihre Auffassungen zu den wesentlichen Punkten im Zusammenhang darzulegen. Gegenstand dieses Beitrags sind daher die Vorschläge dieser Parteien zur Reform des Bodenrechts, die als eine der hervorragendsten gesellschaftspolitischen Aufgaben der Gegenwart verstanden wird.

*) Vgl. Westermann, Harry: Sachenrecht, 5. Aufl., Verlag C. F. Müller, Karlsruhe, 1966, S. 36.

2. Vorschläge der Parteien

Für die einzelnen Materien liegen folgende Vorschläge vor:

2.1. Planungsrecht

Das bisherige Planungsrecht wird als „Auffangplanung“ charakterisiert. Es fängt die Initiativen privater Investoren auf und setzt diese Initiativen in eine räumliche Ordnung um, ohne dabei selbst die Entfaltung einer aktiven Stadtentwicklungspolitik zu ermöglichen.

Die Parteien fordern daher im Prinzip die Ausgestaltung des Planungsrechts zu einem wirksamen Instrument der städtebaulichen Entwicklungsplanung. Dazu ist es erforderlich, die Bauleitplanung in eine neue Planungsebene, die kommunale Entwicklungsplanung, einzubinden. Die kommunale Entwicklungsplanung, die alle gemeindlichen Aktivitäten integriert, soll aus rechtlichen und praktischen Erwägungen wohl nicht institutionalisiert werden. Auf dieser Planungsebene sollen schließlich die überörtlichen Planungen — wie die Raumordnungsprogramme und die jeweiligen Landesentwicklungspläne — berücksichtigt werden. Daß hierbei auch der Gesichtspunkt des Umweltschutzes zu beachten ist, wird ausdrücklich von allen Parteien vermerkt.

Zur Planverwirklichung sollen außer den bereits aus dem Städtebauförderungsgesetz bekannten Rechtsinstituten — Abbruch-, Bau- und Modernisierungsgebot — noch ein Erhaltungsgebot und ein Nutzungsgebot allgemein eingeführt werden. Mit dem Erhaltungsgebot einschließlic eines Abbruchverbotes soll der Abbruch oder die wesentliche Veränderung erhaltenswerter Altbausubstanzen verhindert werden. In einem Katalog wird bestimmt werden müssen, was erhaltenswert ist. Das sind z. B. Gebäude mit einer städtebaulichen, geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung (vgl. § 10 Abs. 1 StBauFG), aber auch solche Gebäude, die zum Schutz einer bestimmten sozialen Struktur erhalten werden müssen (z. B. kein Funktionswandel citynaher Wohngebiete). Das Nutzungsgebot wird ausdrücklich nur von der SPD gefordert. Es soll bestimmte Nutzungen im Einzelfall oder für ganze Stadtbereiche durchsetzen (z. B. stockwerksweise Mischnutzung von Gebäuden, Festlegung eines Mindestanteils für Wohnungen, Festsetzung über die Errichtung von Gebäuden im sozialen Wohnungsbau, Anordnung bestimmter Arten gewerblicher Nutzung). Als Vorbild kommt wohl die Vorschrift unter § 11 Abs. 2 StBauFG in Betracht. Im übrigen handelt es sich hier bereits um eine Anwendung der sog. vertikalen Planung.

Beim Fehlen der notwendigen gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen sollen nach den Vorstellungen der SPD und der CSU Neubebauungen zurückgestellt werden können. Die Bauvorhaben werden erst genehmigt, wenn die Bereitstellung der notwendigen Einrichtungen allgemein oder für das betreffende Gebiet gesichert ist (Entwicklungsgenehmigung). Eine Entschädigungsverpflichtung soll erst dann entstehen, wenn sich die Zurückstellung der Baugenehmigungen wegen ihrer Dauer enteignend auswirkt.

Das Recht und die Pflicht, dieses umfassende Instrumentarium anzuwenden, bedeutet für die Gemeinden einen beachtlichen Machtzuwachs. Eine Kontrolle über die Ausübung dieser Macht wird durch die beabsichtigte Fortentwicklung der Demokratisierung erwartet, die eine weitgehende und rechtzeitige Beteiligung der Be-

troffenen vorsieht. Die F.D.P. drängt darüber hinaus darauf, daß die Planrealisierungsmaßnahmen nur auf Grund eines spezifizierten Bebauungsplanes ausgesprochen werden können.

Bei den Fragen zur Reform des Planungsrechts besteht zwischen den Parteien im Prinzip Einigkeit.

2.2. Bodenrecht im engeren Sinne

Es wird darauf ankommen, die einzelnen bodenrechtlichen Maßnahmen so aufeinander abzustimmen, daß ein ausgewogenes System entsteht. Geht man von dem Konsens der Parteien über die Höhe der Enteignungsentschädigung aus, nämlich planungsbedingte Werterhöhungen nicht zu berücksichtigen, so ist ein Modell denkbar, in dem dieser Grundsatz auf die Limitierung des Kaufpreises bei der Ausübung des Vorkaufsrechts übertragen wird und die o. g. Werterhöhungen als Ausgleich von den Eigentümern gefordert werden, die ihre Grundstücke nicht aufgeben. Dadurch könnte auch die Gleichbehandlung aller Betroffenen gewährleistet werden. SPD und CSU entsprechen mit ihren Auffassungen weitgehend diesem Modell.

2.2.1. Das Enteignungsverfahren nach dem BBauG hat sich in der Praxis als zu kompliziert und zeitraubend erwiesen; außerdem ist als Entschädigung der Verkehrswert zu zahlen, der zwangsläufig die planungsbedingten Werterhöhungen enthält. Der Gesetzgeber hat hieraus bereits im StBauFG die Konsequenzen gezogen. Die besonderen Vorschriften über die Enteignung gelten allerdings nur in den förmlich festgelegten Gebieten.

Die Parteien plädieren für eine Trennung des Enteignungsverfahrens von dem Entschädigungsverfahren. Dadurch wird insofern eine Beschleunigung erreicht, als mögliche Auseinandersetzungen über die Höhe der Entschädigung den Fortgang der Planung nicht beeinflussen können (s. auch § 22 Abs. 5 StBauFG). SPD und CSU fordern darüber hinaus, daß ein Enteignungsverfahren bereits vor Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet werden kann. Enteignungsbeschlüsse sollen jedoch erst ergehen, wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt (vgl. § 22 Abs. 2 StBauFG). Alle Parteien sind sich darüber einig, daß bei der Entschädigung planungsbedingte Werterhöhungen nicht berücksichtigt werden und anstelle der Geldentschädigung eigentumsähnliche Rechte eingeräumt werden können. Nach Auffassung der SPD soll der Zeitpunkt der Einleitung des Enteignungsverfahrens maßgebend sein für die Festsetzung der Höhe der Entschädigung.

Mithin gibt es bei der Enteignung keinen entscheidenden Dissens zwischen den Parteien.

2.2.2. Das Vorkaufsrecht nach den §§ 24 ff. BBauG ist vor allem wegen der Bindung an den vereinbarten Kaufpreis praktisch bedeutungslos geblieben. Für das StBauFG konnte auf eine Preislimitierung verzichtet werden, weil nach § 15 Abs. 3 Satz 2 für einen Grundstücksveräußerungsvertrag die Genehmigung versagt werden muß, wenn ein nach § 23 nicht zulässiger Kaufpreis vereinbart worden ist.

Das Vorkaufsrecht soll der Gemeinde einen Vorsprung vor anderen Interessenten verschaffen und ihr so eine sinnvolle Bodenvorratspolitik ermöglichen. Darüber hinaus versprechen sich F.D.P. und CSU davon eine ausgleichende und regulierende Wirkung auf den Bodenmarkt. Auf Grund der bisherigen Erfahrungen wird von allen Parteien eine Erweiterung des Vorkaufsrechts in räumlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht für erforderlich gehalten. Mit dem Vorkaufsrecht soll eine Veräußerungspflicht der Gemeinden korrelieren.

SPD und CSU bekennen sich zu einem preislimitierenden Vorkaufsrecht. Die Gemeinde soll bei der Ausübung dieses so ausgestalteten Vorkaufsrechts nicht den vereinbarten Kaufpreis, sondern den Betrag zahlen, der im Falle der Enteignung als Entschädigung zu gewähren wäre. Der Kaufpreis wird mithin limitiert auf das Niveau der Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen. In den Freiburger Thesen der F.D.P. fehlt jeglicher Hinweis auf ein preislimitierendes Vorkaufsrecht; es bleibt abzuwarten, ob sie sich den Vorstellungen ihres Koalitionspartners anschließen wird. Die CDU hat die Preislimitierung auf ihrem Hamburger Parteitag abgelehnt und in dieser Frage eine gegensätzliche Position zu ihrer Schwesterpartei bezogen.

2.2.3. Der Planungswertausgleich ist in seiner Höhe das Gegenstück zu Entschädigungsleistungen für Planungsschäden; er entspricht dem aus dem StBauFG bekannten Ausgleichsbetrag. Für die Abschöpfung der Planungsgewinne durch den Planungswertausgleich plädieren SPD und CSU. Die Erhebung des Planungswertausgleichs kommt dann in Betracht, wenn weder das Vorkaufsrecht ausgeübt noch die Enteignung eingeleitet werden kann, also der Eigentümer sein Grundstück während der Planungs- und Bauphase behält. Entscheidend für den Anspruch auf Erhebung des Planungswertausgleichs soll die Kausalität zwischen Planfestsetzung und Werterhöhung sein. Derartige Planungsvorteile können nur in Gebieten entstehen, für die rechtsverbindliche Bebauungspläne vorliegen. Die Ausgleichsbeträge sollen bei Realisierung der durch den Bebauungsplan eröffneten Nutzungsmöglichkeiten fällig werden. Für die Berechnung des Planungswertausgleichs — diese Frage interessiert hier in erster Linie — soll folgendes gelten: Der Planungswertausgleich bemißt sich nach der Differenz zwischen dem Verkehrswert, der ohne Änderung der planungsrechtlichen Situation zuträfe, und dem Verkehrswert, der sich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf Grund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans ergibt. Diese Lösung entspricht der Regelung für die Berechnung der Ausgleichsbeträge nach dem StBauFG; die sich aus dieser Lösung ergebenden Wertermittlungsprobleme werden daher im Prinzip auch denen nach dem StBauFG entsprechen. Zusätzliche Probleme wird es allerdings dadurch geben, daß die Wertermittlung für wesentlich größere Bereiche als nach dem StBauFG erforderlich werden wird (Massenproblem) und daß es künftig — nach der beabsichtigten Novellierung des BBauG — kaum noch echte Vergleichspreise geben wird, da in den Vergleichsgebieten dann ähnliche Regelungen gelten werden. Die z. Z. diskutierte Pauschalierung wird zu einer Vereinfachung des Verfahrens führen, jedoch werden auch hier „Richtwerte“ ermittelt werden müssen.

Die CSU plädiert für die Einräumung von Freigrenzen. Auf den Planungswertausgleich sollen nach dem Willen der SPD in der Planungsphase gezahlte Boden-

wertzuwuchssteuern und — in Übereinstimmung mit der CSU — tatsächlich gezahlte Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BBauG angerechnet werden. Der Planungswertausgleich besteht aus einer Geldzahlung, die der Gemeinde zufließt.

Die CDU lehnt den Planungswertausgleich ab. Als Alternative bietet sie die Lösung dieses Problems über eine Infrastrukturabgabe und die Verbesserung der Erschließungsbeiträge an. Ziel dieser Abgabe ist aber nicht die Abschöpfung planungsbedingter Werterhöhungen, sondern die Mitfinanzierung der kommunalen Infrastruktur, die für das jeweils zu erschließende Baugebiet erforderlich wird. Die Kosten für die Infrastruktureinrichtungen sollen zumindest teilweise auf die Eigentümer umgelegt werden. Hierbei ist noch nicht abschließend geklärt worden, welche Einrichtungen von der Abgabe erfaßt und wie die Kosten auf die abgabepflichtigen Eigentümer verteilt werden sollen.

Die F.D.P. hat in ihren Freiburger Thesen nichts über den Planungswertausgleich ausgesagt. Sie hat bereits früher die Lösung „Infrastrukturabgabe“ diskutiert. Nach dem gegenwärtigen Stand erscheint ein Kompromiß über den Planungswertausgleich mit der SPD möglich. Die F.D.P. möchte im Gegensatz zu ihrem Koalitionspartner, der für eine volle Abschöpfung plädiert, eine Rate von höchstens 40 % zulassen. Die F.D.P. geht davon aus, daß sich die Anteile der einzelnen Komponenten (allgemeiner Wertzuwachs, planungsbedingter Wertzuwachs) am Gesamtwertzuwachs nicht ermitteln lassen; folglich müsse der Satz des Planungswertausgleichs angemessen herabgesetzt werden.

2.3. Abgabenrecht

2.3.1. Sämtliche Parteien sind sich darin einig, die Grunderwerbsteuer ersatzlos zu streichen.

2.3.2. Die Reform der Grundsteuer ist bereits mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuerrechts v. 7. 8. 1973 (BGBl. I S. 965) abgeschlossen worden. Dieses Gesetz enthält die Regelung über die anzuwendenden Besteuerungsmaßstäbe, während durch das Bewertungsänderungsgesetz 1971 (BGBl. I S. 1157) bereits bestimmt worden ist, daß die neuen Einheitswerte des Grundbesitzes (Einheitswerte der Hauptfeststellung 1964) vom 1. 1. 1974 an steuerwirksam werden. Die Grundsteuer setzt am Vermögensbestand an, während die von der SPD geplante Bodenwertzuwachssteuer, die neben der Grundsteuer erhoben werden soll, nur auf die positiven Veränderungen des Bestandes zielt.

2.3.3. Veräußerungsgewinne — also realisierte Wertzuwächse des Grund und Bodens — unterliegen im Bereich buchführungspflichtiger Gewerbebetriebe und auf Grund des Zweiten Steueränderungsgesetzes 1971 v. 10. 8. 1971 (BGBl. I S. 1266) auch bei Land- und Forstwirten, Kleingewerbetreibenden und selbständig Tätigen der Einkommensteuer. Nach § 23 EStG unterliegen auch die Gewinne, die bei der Veräußerung privater Grundstücke erzielt werden, der Einkommensteuer, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung des Grundstücks nicht mehr als zwei Jahre beträgt.

Die CDU fordert, diese sog. Spekulationsfrist auf zehn Jahre auszudehnen. Hierbei sollen Gewinne der Veräußerung eines eigengenutzten Hauses oder einer eigen-

genutzten Wohnung der Einkommensbesteuerung nicht unterliegen, soweit der Verkaufserlös für eine angemessene Ersatzbeschaffung verwandt wird. Die CSU hält acht Jahre für vertretbar und angemessen. Die Besteuerung soll ebenso wie nach dem Vorschlag der CDU entfallen, wenn ein wirtschaftlicher Zusammenhang zu einer Ersatzbeschaffung besteht. Eine eventuell geleistete Planungswertausgleichsabgabe soll auf die Einkommensteuerschuld angerechnet werden können, um eine Doppelbelastung zu vermeiden. Die F.D.P. fordert in den Freiburger Thesen: Veräußerungsgewinne beim Verkauf von bebautem und unbebautem Grundbesitz unterliegen der Einkommensteuer zum halben Steuersatz; eigengenutzte Eigenheime und Eigentumswohnungen unterliegen nicht der Gewinnbesteuerung, sofern eine Ersatzbeschaffung binnen fünf Jahren erfolgt.

Die SPD möchte die steuerrechtliche Frage durch die Bodenwertzuwachssteuer lösen. Hinsichtlich der Einkommensteuer beschränkt sie sich auf den Vorschlag, daß gezahlte Bodenwertzuwachssteuern auf die Einkommensteuer anrechenbar sein können, soweit diese durch Besteuerung von Veräußerungsgewinnen angefallen ist.

2.3.4. Zur Erfassung der Wertsteigerungen, die nicht als Planungswertausgleich abgeschöpft werden können, soll nach dem Willen der SPD eine allgemeine **Bodenwertzuwachssteuer** eingeführt werden. Folgendes Beispiel mag verdeutlichen, wo diese beabsichtigte Steuer ansetzen soll: Bei Grundstücken im Einzugsbereich einer projektierten U-Bahn können sich erhebliche Werterhöhungen ergeben, ohne daß für diese Grundstücke ein Zusammenhang mit der o. g. Planung besteht, und danach ein Planungswertausgleich nicht in Betracht kommt. Es sollen sowohl realisierte als auch nichtrealisierte Wertzuwächse des Bodens erfaßt werden. Bei bebauten Grundstücken soll mit Hilfe eines vereinfachten Sachwertverfahrens der Gebäudewert ermittelt und vom Gesamtwert abgezogen werden.

Durch Freigrenzen soll gewährleistet werden, daß die Masse der Grundstücke mit eigengenutzten Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietshäusern außerhalb der Brennpunkte und die Masse der landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht belastet werden. Der Steuersatz soll progressiv zwischen 20 % und 60 % der Wertzuwächse gestaltet werden und das Aufkommen aus dieser Steuer den Gemeinden zufließen. Die Bodenwertzuwachssteuer soll entfallen, wenn Mieten nach den gesetzlichen Vorschriften der „Kostenmiete“ kalkuliert worden sind. Die Vorstellungen der SPD zeigen deutlich, daß sie sich des Problems der Überwälzungseffekte bewußt ist. In dem gegenwärtigen Stadium läßt sich nicht abschließend beurteilen, ob die Überwälzung weitgehend ausgeschlossen werden kann.

Ein anderes Problem ist das Zusammentreffen von Erschließungsbeiträgen und Ausgleichsbeträgen (Planungswertausgleich) mit der Bodenwertzuwachssteuer, das wie folgt gelöst werden soll: Erschließungsbeiträge sind wie bereits ausgeführt auf den Planungswertausgleich anrechenbar; sie können in Höhe der zwischen zwei Veranlagungen gezahlten Beiträge von der Bemessungsgrundlage für die Bodenwertzuwachssteuer abgesetzt werden. Die Bodenwertzuwachssteuer wird auf den Planungswertausgleich angerechnet. Soweit Veräußerungsgewinne bei der Einkommensteuer erfaßt werden, können gezahlte Bodenwertzuwachssteuern auf die Einkommensteuer anrechenbar sein.

Die F.D.P. hat sich in ihren Freiburger Thesen zwar auch wie ihr Koalitionspartner dazu bekannt, daß nichtrealisierte Wertzuwächse versteuert werden sollen, allerdings sollen nur baureife Grundstücke (Bauland) erfaßt werden. Die Steuerpflicht wird rückwirkend begründet, wenn der Grundstückseigentümer fünf Jahre nach Eintritt der Baureife sein Grundstück nicht bebaut hat. Die Steuerpflicht entfällt zum Zeitpunkt der Rohbauabnahme; sie entfällt von vornherein, wenn die Rohbauabnahme innerhalb der o. g. Frist von fünf Jahren erfolgt. Der jährliche Wertzuwachs soll als Einkommen zum halben Steuersatz versteuert werden.

Das von SPD und F.D.P. mit der Bodenwertzuwachssteuer verfolgte Ziel ist die Erschwerung der Grundstücksspekulation, die Verringerung der Grundstückspreise, die Mobilität des Grundstücksmarktes und schließlich auch die Teilhabe der Gemeinden an den Wertsteigerungen, die durch ihre Investitionen bewirkt worden sind.

CDU und CSU lehnen eine Bodenwertzuwachssteuer konsequent ab. Sie begründen das vor allem damit, daß diese Steuer auf die Kaufpreise und Mieten abgewälzt werden könne und daß die objektive Feststellung des Ausmaßes der nichtrealisierten Wertzuwächse nicht möglich sei und dieser Umstand zu nicht endenden Auseinandersetzungen mit den Feststellungsbehörden führe.

In der Frage der Bodenwertzuwachssteuer gehen die Auffassungen der Parteien am weitesten auseinander. Die Einführung dieser Steuer ist von zeitnahen Einheitswerten abhängig. Das erfordert eine Änderung des Bewertungsgesetzes. Danach läßt sich das Vorhaben schon aus diesem Grunde kurzfristig nicht verwirklichen. Ob nicht in Anbetracht der steuertechnischen und ideologischen Schwierigkeiten die Bereitschaft bei der SPD wächst, zunächst die Spekulationsfrist des Einkommensteuergesetzes zu verlängern, muß abgewartet werden.

2.4. Wertermittlung

Das Funktionieren des boden- wie des abgabenrechtlichen Instrumentariums setzt eine zeitnahe Wertermittlung voraus.

Die SPD hat sich für das Verfahren der kontrollierten Selbsteinschätzung ausgesprochen. Die von den Eigentümern selbst geschätzten Werte sollen von neuzuschaffenden Bodenstellen amtlich festgestellt werden. Zu diesem Zweck sollen die selbst eingeschätzten Werte unter Einsatz der „Automatisierten Datenverarbeitung“ auf Abweichungen von den Richtwerten überprüft werden. Eine Kontrolle durch die Feststellungsbehörde ist nur vorgesehen, wenn die Abweichungen eine bestimmte Toleranzgrenze (etwa 20 % des Richtwertes) überschreiten. Die Neutralität der auf Kreisebene zu bildenden Bodenstellen (Bewertungsämter) soll dadurch gewährleistet werden, daß alle betroffenen Gruppen (Gemeinde, Eigentümer, Mieter und Pächter) in diesen Bodenstellen vertreten sind.

Die F.D.P. geht bei der Ermittlung des Wertzuwachses ebenfalls von einer jährlichen Selbstveranlagung des Steuerpflichtigen aus. Dem Steuerpflichtigen soll es allerdings überlassen bleiben, anstelle der Selbstveranlagung die Veranlagung durch die Steuerbehörde zu wählen. Der Ausgangswert zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der gesetzlichen Regelungen soll jedoch von Amts wegen festgestellt werden.

Dem Steuerpflichtigen soll u. a. durch die jährliche Veröffentlichung von Richtwerten die notwendige Marktübersicht für eine realistische Selbstveranlagung verschafft werden. Die Nachprüfung der Selbstveranlagung auf Grund der Richtwerte und die evtl. Korrektur entsprechen in etwa dem von der SPD vorgeschlagenen Verfahren.

Die CSU äußert sich im Zusammenhang mit dem Planungswertausgleich zu dem Wertermittlungsverfahren. Eine weitgehende Pauschalierung wird befürwortet, um so den Verwaltungsaufwand in vertretbaren Grenzen zu halten und Rechtsstreitigkeiten vermeiden zu helfen. Die Pauschalierung soll mit Hilfe von Wertzahlen und Richtwertkarten erfolgen.

2.5. Eigentumsrechtliche Lösung

Der Parteitag der SPD vom 28. 11. bis 2. 12. 1972 in Hannover hat der neu zu bildenden Bodenrechtskommission die Aufgabe gestellt, eine eigentumsrechtliche Lösung auf der Grundlage des Nutzungs- und Verfügungseigentums zu entwickeln. Hierbei soll von den bisher erarbeiteten Grundsätzen ausgegangen werden.

Zu diesen Grundsätzen ist ausgeführt worden, daß die boden-, bewertungs- und abgabenrechtlichen Maßnahmen nicht ausreichen, um in Ballungsgebieten unverdiente und risikolose Wertzuwächse in den Händen einzelner zu verhindern. Der Konflikt zwischen den Nutzungsentscheidungen der Gemeinschaft und dem absoluten Anspruch des jeweiligen Eigentümers sei grundsätzlich nicht aufgehoben.

Es wird jedoch hervorgehoben, daß die Kommunalisierung oder Sozialisierung des Bodens mit allen Gebäuden und Nutzungsrechten auch als langfristige Zielsetzung nicht in Betracht gezogen werden kann.

In einem Katalog sind die Grundelemente eines Nutzungseigentums aufgezählt worden. Hieraus ergibt sich im wesentlichen, daß

das Verfügungseigentum den kommunalen Selbstverwaltungskörperschaften zustehen soll, die verpflichtet werden, ein Nutzungseigentum an Private im Wege öffentlicher Ausschreibungen zu vergeben;

der Übergang des Verfügungseigentums an Grund und Boden wertgerecht zu entschädigen ist;

in den entsprechenden Ballungsgebieten Gebäude nicht mehr wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind, sondern kraft des an dem Grundstück bestehenden Nutzungsrechts (Nutzungseigentum) selbständig eigentumsfähig sind, d. h. sie sind veräußerbar, verpfändbar und vererbbar;

das Nutzungseigentum im Normalfall weder für eigengenutzte Eigenheime und Eigentumswohnungen noch für landwirtschaftlich genutzte und in dieser Nutzung verbleibende Flächen begründet wird; es geht lediglich um den Ausschluß einer mißbräuchlichen Ausnutzung individueller Rechte an solchen Flächen, denen eine Schlüsselposition im Rahmen der Stadtentwicklung zukommt;

der Zugang von Nutzungseigentum einer möglichst großen Zahl von Bürgern zu eröffnen ist und

die öffentlichen Hände keine Grundstücke mehr zu Volleigentum auf Private übertragen dürfen.

Die übrigen Parteien lehnen diese Ausgestaltung des Eigentumsbegriffs ab. Die CDU weist jedoch darauf hin, daß ihre Absage an eine generelle Aufspaltung des Bodeneigentums nicht eine Absage an das bewährte Institut des Erbbaurechts beinhalte, das fortzuentwickeln sei.

3. Schlußbetrachtung

Die Vorschläge der politischen Parteien lassen Gemeinsamkeiten, aber auch gegensätzliche Positionen erkennen. Eine Prognose über die endgültige Form des neuen Bodenrechts ist sicher noch nicht möglich. Aus der Sicht der Vermessungs- und Katasterverwaltung können jedoch schon die Konturen zweier Aufgabenbereiche ausgemacht werden, Wertermittlung und Bodenordnung, deren Inhalte sich ändern und die danach an Bedeutung erheblich zunehmen werden.

Die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen haben trotz wachsender Anzahl von Anträgen auf Erstattung von Gutachten ihre Bemühungen für die Verbesserung der Richtwertermittlung verstärkt. Wie die endgültige Regelung der Wertermittlung auch ausfallen mag, den Richtwerten wird dabei stets eine zentrale Bedeutung zukommen. Das Nahziel ist daher, die Richtwertermittlung so zu intensivieren, daß für sämtliche in Betracht kommenden Gebiete (bebaute Grundstücke und Baugebiete) detaillierte Richtwerte in einwandfrei abgegrenzten Zonen für eine vielseitige Verwendung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus werden in dafür eingerichteten Arbeitskreisen Modelle, Verfahrensweisen und Richtlinien für die Lösung spezieller Probleme (z. B. beim Planungswertausgleich, Erfassung der maßnahmebedingten Werterhöhungen in Sanierungsgebieten pp.) entwickelt und auf ihre Praktikabilität untersucht.

In der Bodenordnung wird die Umlegung zu einem Instrument der Planverwirklichung vornehmlich in Neuerschließungsfällen ausgestaltet werden müssen. Diese bereits von dem Deutschen Städtetag und Praktikern erhobene Forderung wird ausdrücklich auch von der CDU gestellt. In der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung werden auf dem Gebiet der Bodenordnung z. Z. Verfahrens- und Arbeitstechniken unter Einbeziehung der „Automatisierten Datenverarbeitung“ entwickelt und gezielte Fortbildungsmaßnahmen durchgeführt, so daß den Gemeinden auf diesem Gebiet eine wesentliche Hilfe angeboten werden kann.

Die Gutachterausschüsse in Niedersachsen und die niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung sind danach auf die Arbeiten, die ihnen durch die Reform des Bodenrechts zufallen werden, vorbereitet.

Literaturverzeichnis:

Informationsdienst der Christlich Demokratischen Union Deutschlands Nr. 45/1973
— Sonderausgabe 22. Bundesparteitag 18./20. November 1973 in Hamburg —

„Vorschläge zur Neuordnung des Bodenrechts“ vorgelegt von der Bodenrechtskommission der CSU am 4. Juni 1973. Hinweise und Erläuterungen zu den „Vorschlägen zur Neuordnung des Bodenrechts“

Freiburger Thesen der F.D.P. zur Gesellschaftspolitik (F.D.P.-Parteitag vom 25. bis 27. Oktober 1971 in Freiburg/i. Br.)

SPD — Materialien zum Parteitag vom 28. 11. bis 2. 12. 1972 Hannover — „Vorschläge zur Reform der Bodenordnung“, vorgelegt von der Kommission für Bodenrechtsreform beim Parteivorstand der SPD

SPD-Parteitag 1973. Beschlüsse zur Boden-Reform

Die Novellierung der Verordnung über das Erbbaurecht

Von Oberamtsrat H. B o d e n s t e i n , Nds. Ministerium des Innern

Das Gesetz zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht ist am 8. 1. 1974 im Bundesgesetzblatt Teil I S. 41 verkündet worden und nach Art. 4 dieses Gesetzes am siebenten Tage nach Verkündung in Kraft getreten. Die durch das o. g. Gesetz in die Verordnung über das Erbbaurecht eingefügte Vorschrift des § 9 a bezweckt, daß ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses nur besteht, soweit die Erhöhung der Billigkeit entspricht.

Bei Erbbaurechtsverträgen ist es verbreitete Praxis, die Anpassung des Erbbauzinses an wirtschaftliche Entwicklungen während der Laufzeit des Erbbaurechts durch schuldrechtliche Vereinbarungen zu ermöglichen. Die Wirksamkeit schuldrechtlicher Vereinbarungen über die Anpassung des Erbbauzinses wird durch die Vorschrift des § 9 Abs. 2 Satz 1 der VO über das Erbbaurecht, wonach der Erbbauzins nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbauperioden im voraus bestimmt sein muß, nach der grundlegenden Entscheidung des BGH v. 28. 11. 1956 (BGHZ 22, 220; NJW 1957 S. 98) und der ständigen Rechtsprechung danach nicht berührt. Als Bezugsgröße wird häufig der Wert des Grundstücks gewählt. Das starke Ansteigen der Grundstückspreise hat in vielen dieser Fälle zu Belastungen geführt, die für die Erbbauberechtigten bei Abschluß des Vertrages nicht voraussehbar waren und die sie in wirtschaftliche Schwierigkeiten brachten.

Der Gesetzgeber hat dieses Problem schon vor Jahren erkannt und es nun in vertretbarer Weise gelöst.

Zu der Novelle im einzelnen:

1. Die Regelungen des § 9 a Abs. 1 gelten nur für solche Bauwerke, die Wohnzwecken dienen. Nach Abs. 2 unterliegt bei gemischt genutzten Bauwerken ein angemessener Teilbetrag der Schutzbestimmung des Abs. 1. Die Begründung zur Bundestags-Drucksache 7/118 stellt klar, daß gewerbliche Grundstücke nicht einbezogen werden sollen, weil demjenigen, der ein Erbbaurecht zu gewerblichen Zwecken erwerbe, eher zuzumuten sei, das mit Anpassungsklauseln verbundene Risiko zu tragen.
2. Ein Erhöhungsanspruch ist ausschließlich auf Grund einer Gleitklausel zulässig (§ 9 a Abs. 1 Satz 1). Hierbei ist es unerheblich, auf welche Bezugsgröße (Grundstückswert, Einkommen, Miete etc.) in der Gleitklausel abgestellt worden ist und ob ggf. solche Vereinbarungen nach § 3 des Währungsgesetzes genehmigt worden sind. Die vertraglich vereinbarte Erhöhung ist jedoch nur begründet, soweit sie unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls nicht unbillig ist (§ 9 a Abs. 1 Satz 1). Daraus wird deutlich, daß in jedem Einzelfall anhand der sich aus dem jeweiligen Fall ergebenden konkreten Anhaltspunkte die Billigkeit zu prüfen ist.

Im Satz 2 ist das Kriterium für die Bestimmung der Obergrenze einer Erhöhung nach Satz 1 festgelegt worden; da der zunächst beabsichtigten Verknüpfung mit

dem Lebenshaltungskostenindex wirtschafts- und währungspolitische Bedenken entgegenstanden, ist auf das Merkmal „Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ abgestellt worden. Hiermit sind wohl die allgemeinen Geldwert-, Einkommens- und Preisverhältnisse gemeint. Im übrigen wird es der Rechtsprechung vorbehalten bleiben, hier endgültige Klarheit zu schaffen. Satz 3 enthält die ergänzende Bestimmung, daß Änderungen der Grundstücksverhältnisse grundsätzlich außer Betracht bleiben.

3. Ein über die Grenze nach § 9 a Abs. 1 Satz 2 hinausgehender Erhöhungsanspruch kann in den Ausnahmefällen nach Satz 4 billig sein. Beispielhaft sind folgende Tatbestände aufgeführt worden:

Ziffer 1: Änderung des Grundstückswertes infolge eigener zulässigerweise bewirkter Aufwendungen des Grundstückseigentümers; in der Bundestags-Drucksache VI/3091 sind hierzu folgende Beispiele genannt worden: Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, Anlage von Grün- und Erholungsflächen;

Ziffer 2: Vorteile durch eine Änderung des Grundstückswertes oder durch die ihr zugrunde liegenden Umstände; das kann z. B. durch planerische Maßnahmen (Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten) ausgelöst werden; Sager und Peters*) weisen darauf hin, daß nur realisierte Vorteile in Betracht kommen.

4. Nach § 9 a Abs. 1 Satz 5 kann ein Erhöhungsanspruch frühestens drei Jahre nach Vertragsabschluß und danach jeweils im Abstand von wiederum drei Jahren geltend gemacht werden. Das ist sowohl unter dem Aspekt der Rechtssicherheit als auch aus stabilitätspolitischen Gründen gerechtfertigt.
5. Die Beweislast für die Berechtigung des Erhöhungsverlangens trifft den Grundstückseigentümer.
6. Mit der Klarstellung unter § 9 a Abs. 3 wollte der Gesetzgeber nicht zu der Frage Stellung nehmen, inwieweit nach den bestehenden Vorschriften überhaupt Vormerkungen in Betracht kommen.
7. Die neue Fassung des § 21 Abs. 1 Nr. 2 soll die Beleihung von Erbbaurechten erleichtern.
8. Die Übergangsvorschrift unter Art. 2 Abs. 1 der Novelle stellt klar, daß die Schutzbestimmung des § 9 a auch auf solche Verträge anzuwenden ist, die bei Inkrafttreten der Novelle bereits bestanden. Diese Regelung hält sich im Rahmen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG — Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums.

Das Gesetz zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht kann zusammenfassend als ein weiterer Schritt zu einem sozialen Bodenrecht verstanden werden.

Dieses Gesetz dürfte vor allem für die Arbeit der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen wichtig sein. Die den Gutachterausschüssen in diesem Rahmen

*) Sager und Peters: Zur Novellierung der Verordnung über das Erbbaurecht. NJW 1974, S. 263.

gesetzlich zugewiesene Aufgabe ist die Ermittlung des Verkehrswertes von Erbbaurechten. Hierfür ist die Kenntnis über die Zusammenhänge und die Entwicklung des Erbbauzinses bei vereinbarter Gleitklausel von grundlegender Bedeutung. Darüber hinaus kann für die Feststellung des Grundstückswertes nach § 9 a Abs. 1 Satz 4 Ziff. 2 ein Gutachten des Gutachterausschusses zweckmäßig sein.

Wertermittlungen nach Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz

In der Zeit vom 22. bis 26. Oktober 1973 fand in Berlin eine Veranstaltung des Instituts für Städtebau Berlin zum Thema „Wertermittlungen nach Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz“ statt.

An dieser Veranstaltung, die inzwischen mit ähnlichem Themenkatalog wiederholt worden ist, haben auch Angehörige der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung teilgenommen und zu einigen Themen die nachfolgenden sechs Berichte verfaßt.

Grundstücksmarkt und Kaufpreissammlung (Vermessungsoberamtsrat Stolberg, Berlin)

Der Vortrag behandelte zunächst die Besonderheiten des Marktgeschehens am Baulandmarkt, die in der besonderen Stellung des Faktors Boden unter den übrigen Produktionsfaktoren Arbeit und Kapital (Werkstoffe) ihre Ursache haben.

Der Boden ist immobil, nicht beliebig vermehrbar und durch andere Produktionsfaktoren nicht ersetzbar. Der Bodenmarkt kann als der klassische Fall des unvollkommenen Marktes angesehen werden. Wesentliche Kennzeichen sind

- a) die beherrschende Stellung der Verkäufer,
- b) Lahmlegung des Marktmechanismus,
- c) Zerfall in viele Teilmärkte.

Zur Grundstückswertermittlung ist es unerlässlich, die Informationen des Grundstücksmarktes zu analysieren und datengerecht aufzubereiten. Hinsichtlich der Arbeit mit der Kaufpreissammlung sollte der Zeitbedarf für Sammlung und Sichtung nicht größer sein als der für Marktanalyse und Wertermittlung. Das führt bei größeren Kaufpreissammlungen zwangsläufig zur Einführung moderner Organisationsmittel (EDV, Kerb- und Schlitzlochkarten). Als wesentliche Grundsätze für die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung wurden herausgestellt:

- a) die Ordnung nach Grundstücksteilmärkten (lokale Teilmärkte, Teilmärkte nach Kaufobjekten wie z. B. unbebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Eigentumswohnungen usw.) und evtl. Aufstellung von Indexreihen für solche Teilmärkte,
- b) die gründliche Auswertung der Kaufverträge (Auswertevordrucke) mit schrift-

licher oder telefonischer Rückfrage bei den Vertragsparteien und örtlicher Besichtigung bei bebauten Grundstücken,

- c) der Einsatz qualifizierter Mitarbeiter in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse, die eine arbeitsteilige Bearbeitung der Kaufpreissammlung ermöglichen.

Die wesentlichen Punkte aus der anschließenden Diskussion lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Berichtigung von Kaufpreisen wird, wie eine Umfrage ergab, von den Geschäftsstellen nicht durchgeführt. Alle, auch die ungewöhnlichen Kaufpreise, werden in die Kaufpreissammlung übernommen; ihre Nichtberücksichtigung bei Wertermittlungen wird ggf. in der Begründung der Gutachten erläutert.

Bebaute Grundstücke werden vielfach schon bei Auswertung des Kaufvertrages kurz besichtigt (Photographie, Typisierung, Vergabe einer Gebäudezustandsnote). Erfahrungsgemäß werden Gebäude oft nach dem Verkauf vom Käufer grundüberholt, so daß eine spätere Besichtigung einen falschen Eindruck gibt.

Zum Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken wurde folgendes in der Praxis erprobte Verfahren (Osnabrück) erläutert:

Nach Abzug des Bodenwertes (Richtwert) vom Gesamtpreis wird der Gebäudeanteil ins Verhältnis gesetzt zur Nutzfläche. Die Nutzfläche kann aus Einheitswertakten des Finanzamtes entnommen werden. Bei Wertermittlungen erfolgt später über diese Verhältniszahl der Vergleich mit dem Markt.

Einflüsse theoretischer Wertbildungsfaktoren wie z. B. Geschosflächenzahlen, Erschließungsbeiträge sollte man nur dort berücksichtigen, wo sie nachweislich auch preisbeeinflussend wirken. Beispielsweise wurde festgestellt, daß sich manchenorts nicht einmal Erschließungsbeiträge auf den Bodenpreis auswirken. Andererseits wurde aus Stuttgart bekannt, daß dort die Abhängigkeit des Bodenpreises von der GFZ sehr stark ist, namentlich in Gebieten mit hohen Grundstückswerten ist der Verkehrswert nahezu ausschließlich GFZ-abhängig.

Immobilienanzeigen sollten ggf. nur mit aller gebotenen Vorsicht ausgewertet werden. Sie können naturgemäß nur als Richtschnur für die obere Grenze der Marktpreise gelten.

Industriebauten, Verhältnis Sachwert / Verkehrswert

In Berlin wird z. Z. untersucht, welche Abschläge vom Sachwert bei Industriebauten erforderlich sind, um zu Verkehrswerten zu gelangen. Aufgrund der bisherigen Ergebnisse wurden folgende Daten genannt (VmD Möckel, Berlin):

Baujahr 1900, Abschlag vom Sachwert 60—70 %,

Baujahr 1960, Abschlag vom Sachwert 20—30 %,

dazwischen ist lineare Interpolation möglich.

Bodenwert bebauter Grundstücke

Untersuchungen in Berlin haben ergeben, daß der dortige Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser den Bodenwert bebauter Grundstücke mit dem Bodenwert vergleichbarer unbebauter Grundstücke gleichsetzt. Entsprechende Untersuchungen in Stuttgart für Grundstücke mit höherer Ausnutzung (Ertragsobjekte) haben dagegen einen geringeren Bodenwert bei bebauten Grundstücken im Vergleich zu unbebauten Grundstücken bestätigt.

B l o m

Wertermittlung von Rechten an Grundstücken

(Techn. Hauptreferent Dipl.-Ing. Deinert, Berlin)

Der erste Teil des Vortrags behandelte das Erbbaurecht. Die älteren Erbbaurechtsverträge enthalten bekanntlich selten Anpassungsklauseln bezüglich der Höhe des Erbbauzinses. Eine Anpassung ist hier nur schwer möglich, etwa bei Wegfall der Geschäftsgrundlage infolge tiefgreifender Umwälzungen der Währungs- und Wirtschaftsverhältnisse; die Rechtsprechung hierzu ist nicht einheitlich. Die in den Erbbaurechtsverträgen aus jüngerer Zeit enthaltenen Anpassungsklauseln binden den Erbbauzins an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten, der Währungs- und Wirtschaftsverhältnisse usw. oder an den Bodenwert. Diese letztere Bindung ist jedoch wegen der starken Aufwärtsentwicklung der Bodenpreise sehr problematisch und hat u. a. dazu geführt, daß von der Bundesregierung eine Änderung der ErbbRVO vorbereitet wird.*)

Nach diesem Entwurf soll eine Bindung des Erbbauzinses an den Bodenwert bei Wohnnutzung künftig nicht mehr zulässig sein, während bei gewerblich oder geschäftlich genutzten Grundstücken der Bodenwert bei der Anpassung des Erbbauzinses auch künftig eine Rolle spielen wird. Auf weitere Einzelheiten des Entwurfs wurde nicht eingegangen.

Zur Bewertung von Erbbaugrundstücken wurde das von Gerardy in „Praxis der Grundstücksbewertung“ angegebene Verfahren behandelt, wonach die Differenz zwischen tatsächlichem und theoretischem Bodenwert je nach Kaufinteresse (Anpassungsklausel!) auf Verkäufer und Käufer verteilt wird. Dabei wird der Normalfall dieses Teilmarktes unterstellt, d. h. daß es sich bei dem Käufer um den Erbbauberechtigten handelt. In der Diskussion zu diesem Thema wurde deutlich, daß die dem Eigentümer zufallenden Anteile der o. g. Bodenwertdifferenz in der Bewertungspraxis teilweise höher veranschlagt werden (50 % — ohne Klausel, 75 % — Bindung an Lebenshaltungsindex, 100 % — Bindung an Bodenwert) als bei Gerardy.

Aus dem zweiten Teil des Vortrags und der Diskussion zur Bewertung sonstiger Rechte an Grundstücken sind folgende Punkte zu erwähnen:

1. Der Wert einer Grunddienstbarkeit kann für das begünstigte Grundstück und für das dienende Grundstück sehr unterschiedlich sein. Die Ermittlung des Wertes sollte über die Differenzmethode erfolgen, d. h. durch Bewertung des Grund-

*) Anmerkung: Das Gesetz zur Änderung der ErbbRVO ist inzwischen am 8. 1. 1974 im BGBl. verkündet worden

stücks mit und ohne Berechtigung (Belastung). Von dem Vortragenden wurde jedoch auf ein BGH-Urteil hingewiesen, nach dem eine Entschädigung grundsätzlich zu zahlen ist, wenn eine Berechtigung entzogen wird, obwohl in dem konkreten Fall (Berlin) keine Wertminderung des berechtigten Grundstücks durch den Fortfall der Berechtigung nachweisbar war.

2. Die Bewertung von Wegerechten erfolgt in der Praxis vielfach durch prozentuale Aufteilung des Bodenwertes der belasteten Teilfläche auf dienendes und herrschendes Grundstück. Dabei wird von dem Gedanken ausgegangen, daß die belastete Fläche zumindest für die bauliche Ausnutzbarkeit des dienenden Grundstücks noch anrechenbar bleibt. Für den Anteil des dienenden Grundstücks werden je nach örtlichen Verhältnissen 20 — 50 % angesetzt. Die Beeinträchtigung der Wohnqualität des dienenden Grundstücks ist dabei zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wurde aus Berlin bekannt, daß der dortige Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ keine Preisunterschiede zwischen Vorder- und Hintergrundstücken (sog. „Hammergrundstücke“) aufweist.
3. Für den Schildvortrieb der U-Bahn in 9 m Tiefe werden in Berlin die unterqueren Grundstücke mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit belastet. Für die betr. Grundstücke treten keine wirtschaftlichen Einbußen ein. Es wird aber eine Entschädigung in Höhe von 5 % des Bodenwertes gezahlt.

Derartige Rechte an Grundstücken, deren Auswirkung auf den Verkehrswert sich weder über den Ertrag noch vom Grundstücksmarkt her nachweisen läßt, werden vielfach — das ergab sich in der Diskussion — mit Verlegenheitssätzen von 5 — 10 % des Bodenwertes angesetzt.

4. Auf die Bewertung von Wohnrechten, Dauerwohnrechten und Nießbrauch wurde nicht näher eingegangen; es wurde vielmehr auf den jüngst in der AVN 10/73 S. 392 erschienenen Artikel von W. Bauer, Stuttgart, verwiesen.

B l o m

Städtebauförderungsgesetz und Bodenwertabschöpfung (Günther Gaentzsch, Köln)

Die bodenrechtlichen Vorschriften stellen im StBauFG eine Fortführung der entsprechenden Vorschriften des BBauG dar: neben der Bereitstellungsplanung ist zugleich die Durchführung gesetzlich fixiert. Auch die Bodenwertabschöpfung ist als Fortentwicklung des BBauG (Umlegung) anzusehen. Von einem Stichtag wie in § 57 BBauG ist der Gesetzgeber hier jedoch abgegangen. Kritik hinsichtlich des Gleichheitsgrundsatzes erscheint bei der Bodenwertabschöpfung angebracht, wird jedoch im Hinblick auf die in Aussicht stehende Planungswertabschöpfung im novellierten BBauG nicht von Dauer sein.

Bei Berücksichtigung aller Möglichkeiten, die die Bodenwertabschöpfung im StBauFG bietet, muß stets davon ausgegangen werden, daß weder das StBauFG noch das BBauG ein geeignetes Instrumentarium für die Beeinflussung der Bodenpreisentwicklung bieten. Das Problem der Bodenpreissteigerung als Funktion der Einkommensentwicklung (und nicht der Lebenshaltungskosten!) ist mit den o. a. Gesetzen nicht zu lösen.

Der nach § 41 Abs. 4 vom Eigentümer zu zahlende Ausgleichsbetrag ergibt sich als Differenz zwischen Neuordnungswert (§ 25 Abs. 6) und Eingangswert (§ 23 Abs. 2). Dieser Ausgleichsbetrag entsteht nach Aufhebung der Sanierung, d. h. n a c h der durchgeführten Bebauung. Dabei ist es für die Bodenwertermittlung unerheblich, ob im Rahmen von privaten oder öffentlichen Baumaßnahmen die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Entscheidend im StBauFG ist allein der Differenzwert im Boden. Eigene Aufwendungen, die sich in der Regel nur auf die Bauwerte beziehen, sind bei dem Differenzwert nicht zu berücksichtigen.

Der für die Bemessung der Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen relevante § 23 Abs. 2 ist als Grundregel anzusehen. Diese Vorschrift bildet die Grundlage für die Preiskontrolle nach § 15 Abs. 3. Die Gemeinde ist daran gebunden. Auch im Falle des Grunderwerbsrechts, des Vorkaufsrechts und der Enteignung kann sie nicht über den Wert nach § 23 hinausgehen, da dann eine Ungleichbehandlung der Sanierungsbetroffenen entstehen würde. Die Gemeinde ist ferner an § 23 gebunden, wenn sie Grundstücke zur Vorbereitung der Sanierung erwirbt. Ein höherer Preis als der nach § 23 hindert auch hier ebenso wie in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten die Sanierung.

Die Wirkung von Gutachten der Gutachterausschüsse ist nach dem BBauG nicht bindend. § 86 StBauFG verweist u. a. auch für die Wertermittlung auf die geltenden Vorschriften des BBauG. Dem steht § 18 Abs. 2 StBauFG entgegen: der vom Gutachterausschuß ermittelte Wert des Grundstücks ist als Entgelt festzusetzen. Nach Ansicht des Referenten ist die Gemeinde grundsätzlich nur an ein dem § 23 Abs. 2 e n t s p r e c h e n d e s Gutachten gebunden. Eine Ausnahme bildet § 18 Abs. 2: hier ist sie an das G u t a c h t e n gebunden. Der Mustererlaß der „Arge Bau“ sieht eine grundsätzliche Bindung der Gemeinden an die Gutachten der Gutachterausschüsse vor. Diese Regelung ist bereits in einen entsprechenden hessischen Erlaß übernommen worden.

Problematisch für die Zukunft wird der allgemeine Planungswertausgleich nach der Novellierung des BBauG sein. Bodenwerte sind nach der Planungsdurchführung Erwartungswerte. Wenn in Neubaugebieten stets nur Ausgleichsbeträge aufgrund von Differenzberechnungen gezahlt werden, so sind keine Vergleichspreise mehr vorhanden. Ein Ausgleich in Form eines pauschalierten Infrastrukturkostenbeitrags wäre nach Ansicht des Referenten praktikabler.

B ö l k e

Wertermittlung nach § 22 WertV (§ 57 Abs. 4 StBauFG)

(Prof. Dr.-Ing. Seele, Dortmund)

§ 57 Abs. 4 StBauFG enthält eine Sonderregelung für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Der sogenannte innerlandwirtschaftliche Verkehrswert soll bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen außer Betracht bleiben. Maßgebend sind hier Verkehrswerte in vergleichbaren Gebieten, in denen keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind. Damit wird zugunsten einer bestimmten Personengruppe eine höhere Enteignungsentschädigung vorgesehen als nach dem Grundsatz des § 23 Abs. 2 StBauFG in Sanierungsgebieten zulässig ist. Die Rechtsgültigkeit des § 57 Abs. 4 erscheint äußerst bedenklich, und der Sinn

dieser Vorschrift ist, wenn überhaupt, nur unter politischen Gesichtspunkten zu verstehen. Die vom Bundesrat angestrebte Regelung (Preisbemessung nach vergleichbarem Bauerwartungsland) ist nicht direkt im StBauFG ausgedrückt, wird aber in den einschlägigen Kommentaren dahingehend interpretiert.

Der Begriff „innerlandwirtschaftlicher Verkehrswert“ wurde eingeführt, um einen Bruch in der Rechtssystematik des StBauFG in Verbindung mit dem BBauG zu vermeiden. Danach ist der Verkehrswert nach § 141 BBauG als außerlandwirtschaftlicher Verkehrswert definiert. Die Lösung des Problems, das sich durch die Einführung eines Bewertungsprivilegs stellt, bleibt jedoch den Gutachterausschüssen überlassen.

§ 22 Abs. 5 WertV enthält wesentliche Aussagen zum Begriff des innerlandwirtschaftlichen Verkehrswertes, die aber keine Bedeutung für die Entschädigungsbestimmung nach § 57 Abs. 4 StBauFG haben. Problematisch ist die Nichtberücksichtigung aller Flächen, die nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden (Kleingärten, Parkanlagen, Abraumhalden u. a.).

§ 22 Abs. 2 WertV läßt den Schluß zu, daß bei Vorliegen höherer innerlandwirtschaftlich ausgehandelter Grundstückspreise nur — falls vorhanden — die niedrigeren außerlandwirtschaftlichen Verkehrswerte zu zahlen sind.

Abs. 3 enthält keine einzige Bestimmung, die eine Auslegung von § 57 Abs. 4 StBauFG ermöglichen würde. Die Begriffe „vergleichbare Fälle“ und „allgemeiner Grundstücksmarkt“ werden nicht definiert. Auch § 22 Abs. 4 WertV enthält keine konkreten Vorschriften. Selbstverständliches wird wiederholt. Ebenfalls ohne Aussagewert ist Abs. 6.

Aufgrund einer eingehenden Analyse des § 22 WertV hält der Referent die Kennzeichnung des Paragraphen als Sondervorschrift für überflüssig. Es erscheint danach unmöglich zu sein, die ohnehin umstrittene Regelung des Gesetzgebers in § 57 Abs. 4 StBauFG durch eine klare Rechtsverordnung auszufüllen. In § 22 WertV einschließlich Begründung sind Mängel enthalten; hier ist eine Regelung getroffen worden, ohne den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt hinreichend zu kennen.

Analysen des landwirtschaftlichen Grundstücksmarktes lassen bisher folgende Erkenntnisse zu: Aufgrund tatsächlich gezahlter Preise und erzielter Erträge beträgt der Liegenschaftszins in ländlichen Regionen 2—3 %. Legt man diesen Zinssatz der Kapitalisierung zugrunde, so ist auch in städtischen Regionen die Differenz zwischen dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert (Kaufpreis zwischen Landwirten) und dem landwirtschaftlichen Nutzwert (Ertragswert) unbedeutend. Allgemein sind die Bodenpreise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke in erster Linie abhängig von den Bodenpreisen für benachbartes Bauland. Eine weitere Abhängigkeit ist durch die Gemeindegröße und Bevölkerungsdichte gegeben (Bevölkerungsdruck). Die Bodenpreise bilden sich zwischen dem landwirtschaftlichen Nutzwert und dem Bauerwartungslandwert; durch den Bevölkerungsdruck wird „reines Ackerland“ zu „bevorzugtem Ackerland“.

Eine über das StBauFG hinausgehende Bedeutung der Grundsätze nach § 57 Abs. 4 liegt darin, daß in der geplanten Novellierung des BBauG die Bewertungsgrundsätze für Entwicklungsgebiete künftig für alle Baugebiete gelten sollen, für die Be-

bauungspläne aufgestellt oder geändert werden. Für die Praxis muß daher entweder § 57 Abs. 4 StBauFG geändert oder durch eine entsprechende Rechtsverordnung besser fundiert werden.

B ö l k e

**Wertermittlung nach §§ 23 und 24 WertV (§§ 25 und 41 Städtebauförderungsgesetz)
(Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Hintzsche, Stuttgart)**

Die §§ 23 und 24 WertV enthalten die Vorschriften zur Ermittlung der Neuwerte nach Durchführung der Sanierung bzw. zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge. Dabei ist der Gesetzgeber davon ausgegangen, daß durch die Sanierung nur Werterhöhungen entstehen können, während nach Auffassung des Vortragenden auch punktuell Wertminderungen praktisch vorkommen. Die Ermittlung der Neuwerte — dieser Begriff wird zusammen mit dem Begriff „Altwerte“ eingeführt, weil die Begriffe „Einwurfswert“ und „Zuteilungswert“ durch die Umlegung bereits verbraucht sind — ist erforderlich, wenn

1. im Rahmen der Voruntersuchungen zu einem recht frühen Zeitpunkt die wirtschaftlichen Möglichkeiten einer Sanierung untersucht werden,
2. vorweg die überschlägigen Kosten und Erträge im Rahmen des Sanierungsverfahrens ermittelt werden müssen,
3. das Sanierungsverfahren bereits eingeleitet ist zur Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht,
4. nach Durchführung der Sanierung die sanierten Grundstücke (re)privatisiert werden,
5. das Verfahren abgeschlossen ist zur Berechnung der Ausgleichsbeträge und für die Gesamtabrechnung eines Sanierungsverfahrens.

Vom Vortragenden wurde allgemein bemängelt, daß die WertV für den Praktiker nur wenig Hinweise darüber gibt, wie bei der Wertermittlung in der Sanierung zu verfahren ist, vielmehr sind manche Sätze in der WertV nur Wiederholungen des Gesetzestextes.

Nach § 23 WertV ist der Verkehrswert nach der Definition in § 141 BBauG zu ermitteln, wie er sich nach der Neuordnung des Gebietes ergibt. Ist der Verkehrswert bereits vor dem endgültigen Abschluß der Sanierung zu ermitteln, so ist von dem Zustand auszugehen, den das Gebiet nach Abschluß der Sanierung haben wird. Die durch die Sanierung eintretenden Wertverbesserungen sind zu unterstellen.

Im 1. Teil des § 24 Abs. 1 WertV ist der Ausgleichsbetrag definiert als Differenz zwischen dem Wert nach der Sanierung (Neuwert) und dem Wert vor der Sanierung (Altwert). Der letzte Satz des Absatzes 1, nach dem der Wert der Bebauung außer Ansatz bleiben soll, wird gelegentlich mißverstanden. Dieser Satz bedeutet nicht, daß die Bebauung vollständig ignoriert werden muß, im Einzelfall kann die Bebauung durchaus einen Einfluß auf den nach § 24 WertV zu ermittelnden Verkehrswert haben.

Nach den Erfahrungen des Vortragenden in Stuttgart ist in Gebieten, in denen Grundstücke besonders knapp sind, das Maß der baulichen Nutzung das entschei-

dende maßbeeinflussende Merkmal. Ohne eingehende Untersuchung des jeweiligen Grundstücksmarktes kann diese Feststellung jedoch nicht auf andere Städte übertragen werden.

Die Wertermittlung konkurriert gelegentlich mit der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die zu Kosten- und Finanzierungsübersichten führt. Dabei wollen die Städte bzw. die Sanierungsträger in der Regel keine Wertsteigerung durch die Sanierung. Wenn auch kein direkter Zusammenhang zwischen der Wertermittlung und der Wirtschaftlichkeitsberechnung besteht, ist jedoch zu empfehlen, daß der Gutachterausschuß sein Augenmerk auch auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung richtet.

Sind in den Bebauungsplänen Geh- oder Fahrrechte enthalten, so meinen die Eigentümer häufig, daß für diese Passagen größere Abschläge beim Neuwert in Ansatz gebracht werden müssen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, daß auch außerhalb von Bebauungsplänen und ohne äußeren Zwang Geschäftsleute zur Vergrößerung ihrer Schaufensterfläche Passagen anlegen. Die Baulandqualität eines solchen Grundstücks wird erhöht, die Kapitalisierung vermuteter Ertragsausfälle sollte daher nur sehr vorsichtig gehandhabt werden.

Bei der Neuwertermittlung, wenn die Sanierung noch nicht zum Abschluß gebracht worden ist, ergibt sich für den Bewertungsfachmann eine bisher ungewöhnliche Situation. War er bisher gehalten, den Stichtag nicht vorzuverlegen, so ist in diesem Zusammenhang die Erwartung bezüglich der Werteinflüsse zukünftiger Maßnahmen einzukalkulieren.

Die Berücksichtigung von Wertminderungen, die durch die Sanierung entstehen, ist in den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes und der WertV nicht enthalten. Sind solche Wertminderungen entstanden, dann besteht nach Meinung des Vortragenden ein Entschädigungsanspruch. Für Beteiligte, die aus der Sanierung ausscheiden, ergibt sich der Entschädigungsanspruch nach § 23 Städtebauförderungsgesetz. Daraus folgt nach dem Gleichheitsgrundsatz: wer im Verfahren bleibt und somit schutzwürdiger ist wegen der Schwierigkeiten, die das Verfahren mit sich bringt, dem gebührt sicherlich auch eine Entschädigung. Auch aus der Tatsache, daß sich der Ausgleichsbetrag als Differenz der Alt- und Neuwerte ergibt, kann ein negativer Ausgleichsbetrag als möglich abgeleitet werden.

Die Kostenmiete eines Gebäudes steigt mit zunehmendem Alter wegen steigender Bewirtschaftungskosten geringfügig und sinkt stufenförmig wegen der Abschreibung. Die Marktmiete steigt schnell wegen der Steigerung der Einkommen und auch wegen der höher liegenden Kostenmiete bei vergleichbaren Neubauten. Die Kostenmiete kann daher am Anfang durchaus über der Marktmiete liegen, trotzdem läßt sich nach einiger Zeit eine Rendite erzielen. Liegt die Kostenmiete nach Abschluß der Sanierung über der erzielbaren Marktmiete, kann daraus noch nicht gefolgert werden, daß der Neuwert nach § 23 WertV zu hoch angesetzt wurde.

Schröder

Wertermittlung nach § 21 WertV (§§ 23 und 15 Städtebauförderungsgesetz)

(Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Möckel, Berlin)

Der Ausschluß sanierungsbedingter Werterhöhungen nach § 23 gehört vor allem in der Verbindung mit der Genehmigungspflicht nach § 15 zu den wirksamsten boden-

rechtlichen Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes. § 23 StBauFG ist eine Entschädigungsvorschrift, die auf die Vorschriften des Bundesbaugesetzes, insbesondere auf die §§ 95 und 96 Bezug nimmt. Nach § 23 StBauFG werden bestimmte Werterhöhungen ausgeschlossen; es bestehen daher gelegentlich Zweifel, ob der nach § 23 zu ermittelnde Wert dem Verkehrswert in der Definition des § 141 BBauG entspricht. Die Preiserhöhungen im Sanierungsgebiet entstehen wegen der besonderen Nachfrage — insbesondere durch den Sanierungsträger —, ohne daß dabei schon spekulative Erwartungen auf eine zukünftige Nutzung mitspielen. Eine solche wertbildende Komponente muß als ungewöhnlicher Geschäftsverkehr angesehen werden. Die zweite wertbildende Komponente besteht aus den spekulativen Erwartungen auf eine qualitativ höhere Nutzung, die nach der Rechtsprechung nur dann berücksichtigt werden können, wenn die Erwartungen in greifbarer Nähe liegen. Damit ergibt sich der Wert nach § 23 StBauFG als Verkehrswert mit zurückliegendem Stichtag bezüglich der Qualität — aber mit den Wertverhältnissen zum Wertermittlungszeitpunkt. Der Stichtag für die Festlegung der Qualität ist für jedes Sanierungsgebiet individuell so zu ermitteln, daß die Verwirklichung der höherqualifizierten Nutzung in der Sanierung noch nicht in greifbarer Nähe liegt.

Nach § 18 Abs. 9 StBauFG übernimmt die Gemeinde die Schuld bis zur Höhe des Verkehrswertes. Da nach dem Gleichheitsgrundsatz der Eigentümer eines hoch belasteten Grundstücks nicht besser gestellt sein kann, als der Eigentümer eines unbelasteten Grundstücks, müssen nach Meinung des Vortragenden der Verkehrswert und der Wert nach § 23 StBauFG sich entsprechen.

Der § 21 Abs. 1 und 2 WertV stellt eine Wiederholung des Gesetzestextes dar. Im Absatz 3 ist durch die Verwendung des Wortes „auch“ die zwingende Vorschrift enthalten, zunächst Vergleichspreise aus dem Sanierungsgebiet heranzuziehen. Der Vortragende sieht hier einen gewissen Gegensatz zu den Vorschriften des § 23 StBauFG, da nach § 15 in Verbindung mit § 23 StBauFG die Preise aus dem Sanierungsgebiet unter Anwendung des § 21 WertV zu prüfen und zu genehmigen sind. Dazu sind andere Erkenntnisquellen erforderlich — die so geprüften Preise sind nicht aussagekräftiger als eben diese anderen Erkenntnisquellen.

Auch wenn sich in einem Sanierungsgebiet Wertminderungen ergeben sollten, kann bei Ermittlung des Wertes nach § 21 WertV nicht auf die Kaufpreise im Sanierungsgebiet zurückgegriffen werden, da nach § 41 Abs. 5 Städtebauförderungsgesetz von dem Wert auszugehen ist, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

Zur Ausschaltung der sanierungsbedingten Werterhöhungen bleibt daher nur die Möglichkeit, aus der Kaufpreissammlung für eine lange Zeit vor der Sanierung Indices für Gebiete in- und außerhalb der Sanierung zu berechnen, um daraus Abschläge für die Kaufpreise im Sanierungsgebiet zu ermitteln, oder aber die Indexreihe im Sanierungsgebiet an Hand der Indexreihen für außerhalb gelegene Gebiete theoretisch weiterzuführen. Das setzt natürlich voraus, daß bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse nicht nur Kaufpreise gesammelt werden, sondern daß eine intensive Auswertung durchgeführt wird. Es ist daher dringend notwendig, daß die Geschäftsstellen entsprechend ausgestattet werden.

Bei den in § 21 Abs. 4 angesprochenen Nutzungsänderungen dürfte es in der Regel sehr schwierig sein, nachzuweisen, daß sie im Hinblick auf die bevorstehenden

Änderungen durchgeführt worden sind. Bei eigenen Aufwendungen, die in zulässiger Weise bewirkt worden sind, kann es sich nur um Aufwendungen handeln, die nach § 15 Städtebauförderungsgesetz genehmigt worden sind.

Der Absatz 5 des § 21 WertV ist nach Auffassung des Vortragenden sehr problematisch. An dieser Stelle haben sich erstmals reine Entschädigungsvorschriften in die Wertermittlungsverordnung eingeschlichen, außerdem wird hier Sachwertdenken auf ertragsbestimmte Renditobjekte angewendet. Die in diesem Absatz enthaltene Vorschrift, daß die sanierungsauslösende Substanz nicht zu berücksichtigen sei, ist nach Auffassung des Vortragenden durch das Städtebauförderungsgesetz nicht gedeckt. Wenn der Markt dieser Substanz noch einen Wert zumißt, kann die Entschädigung nicht fortfallen.

Der Vortragende gab dann an Hand einiger Beispiele aus Berliner Sanierungen Erläuterungen für die Anwendung des § 23 StBauFG, überwiegend im Zusammenhang mit § 15 StBauFG. Die Sanierungsgrundstücke werden in der Regel von einem Sanierungsträger, der auf eigene Rechnung tätig ist, erworben. Schon vor dem Inkrafttreten des StBauFG waren sie an die Zustimmung der Vermessungsämter zu den Kaufpreisen gebunden, konnten jedoch Preiszugeständnisse bis zu 15 % über den Verkehrswert machen. Heute sind sie an den Wert nach § 23 StBauFG gebunden. Trotz des damit gedruckten Preisniveaus hat der Grunderwerb fast den vorherigen Stand.

Schröder

Buchbesprechungen

Kriegel, O.: Katasterkunde in Einzeldarstellung. Schriftenfolge in 12 Heften, z. Z. lieferbar Heft 1 und 2, 56 Seiten. Kart. DM 15,—, Preis für Bezieher des Gesamtwerkes DM 13,50 je Heft. Herbert Wichmann Verlag, 75 Karlsruhe 21, 1973.

Mit diesem auf 12 Hefte angelegten Werk hat der Verfasser sein seit langem vergriffenes „ABC des Katasterwesens“ in neuer und erweiterter Form wieder herausgegeben. Der Untertitel

„Grundlagen der Katasterführung, Registrierung und Darstellung der Liegenschaften und ihrer Eigentümer (Katasterbücher, Flurkartenwerk), Fortführung, Verbindung mit dem Grundbuch, Einbeziehung der Katasterangaben in die Datenverarbeitung, Öffentlichkeit des Katasters, Behördenaufbau“

läßt erkennen, daß auch dieses Werk als außerordentlich übersichtliches Auskunft- und Nachschlagebuch über das heutige Katasterwesen von den Vermessungs- und Katasterbehörden — insbesondere für die Ausbildung — sehr begrüßt werden wird. Die klare Gliederung wird ergänzt durch ein umfangreiches Hinweissystem, welches die Verbindung zu den weiteren (geplanten) Heften dieser „Katasterkunde in Einzeldarstellungen“ herstellt. Allein deshalb muß das Werk als ein Gesamtwerk gesehen und auch erworben werden.

Mit dem Heft 1, Untertitel „Vorschriftenübersicht, Gesetzestexte“, liegt erstmals eine vollständige Übersicht der Gesetze und Verwaltungsvorschriften in den Län-

dern vor. Es ist somit für jeden in der Verwaltung und besonders für den in den obersten und höheren Landesbehörden Tätigen eine hervorragende Hilfe, bei der Erhaltung und Verbreitung einer einheitlichen Terminologie — wie vom Verfasser im Vorwort angesprochen — aktiv im Rahmen der Vorschriftenbereinigung mitzuwirken.

Im Gegensatz zu allen weiteren Heften muß der Wert des Heftes 1 gemessen werden am jeweiligen Stand der Gesetzgebung und der Fassung der Verwaltungsvorschriften. Es hat sich schon nach knapp 9 Monaten gezeigt, daß neue Vorschriften auf dem Gebiete des Katasterwesens und verwandten Bereiche erlassen worden sind. Beispielhaft seien aufgezählt: Änderung Abmarkungserlaß vom 11. 9. 1973 (Hessen); Bauordnung vom 23. 7. 1973 i. d. F. vom 17. 12. 1973 und Bauvorlagenverordnung vom 14. 12. 1973 (Niedersachsen); Änderung Fortführungsanweisung II vom 14. 8. 1973 und Abmarkungsverordnung vom 6. 6. 1973 (Nordrhein-Westfalen). In Kürze sind weitere Verwaltungsvorschriften für die Umstellung auf ADV zu erwarten. Die mit dem letzten Heft vorgesehenen Ergänzungen werden grundsätzlich für das Gesamtwerk ausreichend sein; für das Heft 1 allerdings wäre eine schnellere Laufendhaltung förderlich.

Das Heft 2, das den Untertitel „Grundlagen in der Katasterführung“ führt, bringt u. a. eine Vorbemerkung zu dem Wort „Kataster“, geht in einem allgemeinen Teil auf die Bedeutung und Aufgabe des Liegenschaftskatasters ein und enthält eine komprimierte, inhaltsreiche Darstellung zur Hauptaufgabe des Katasters, als „amtliches Verzeichnis der Grundstücke“ zu dienen. Aus dem Inhalt seien weiterhin aufgeführt: Bestandteile des Katasters, Katastervermessungen, katastertechnische Bezirkseinteilungen und das Flurstück.

Dieses Heft wird insbesondere für den Auszubildenden wertvoll sein, der horizontale Verknüpfungen erkennen muß, um das landeseigene Verfahren werten zu können. Es kann weiterhin jedem im Beruf Stehenden dazu dienen, seine Kenntnisse aufzufrischen.

Die Schriften des Verfassers sind allgemein anerkannt. Der Veröffentlichung der weiteren Hefte dieses Werkes, welches uneingeschränkt empfohlen werden kann, darf mit großem Interesse entgegesehen werden.

B o n o r d e n

Ferner sind im Herbert Wichmann Verlag, Karlsruhe, neu erschienen:

Ackermann, F.: Numerische Photogrammetrie (Gegenwärtiger Stand und Weiterentwicklung). Sammlung Wichmann, Neue Folge, Band 5, 1973.

In dem Buch sind die Vorträge, die anlässlich des Lehrgangs „Numerische Photogrammetrie“ vom 24. — 26. Januar 1973 an der Technischen Akademie Esslingen von Prof. Dr. Ackermann und seinen Mitarbeitern gehalten wurden, zusammengefaßt. Die Themenkreise, die u. a. behandelt werden, lauten: Katasterphotogrammetrie, räumliche Blockausgleichung, Blocktriangulation, Rechenprogramm für Aerotriangulation mit Bündeln, digitales Geländemodell, Höhenlinienprogramm.

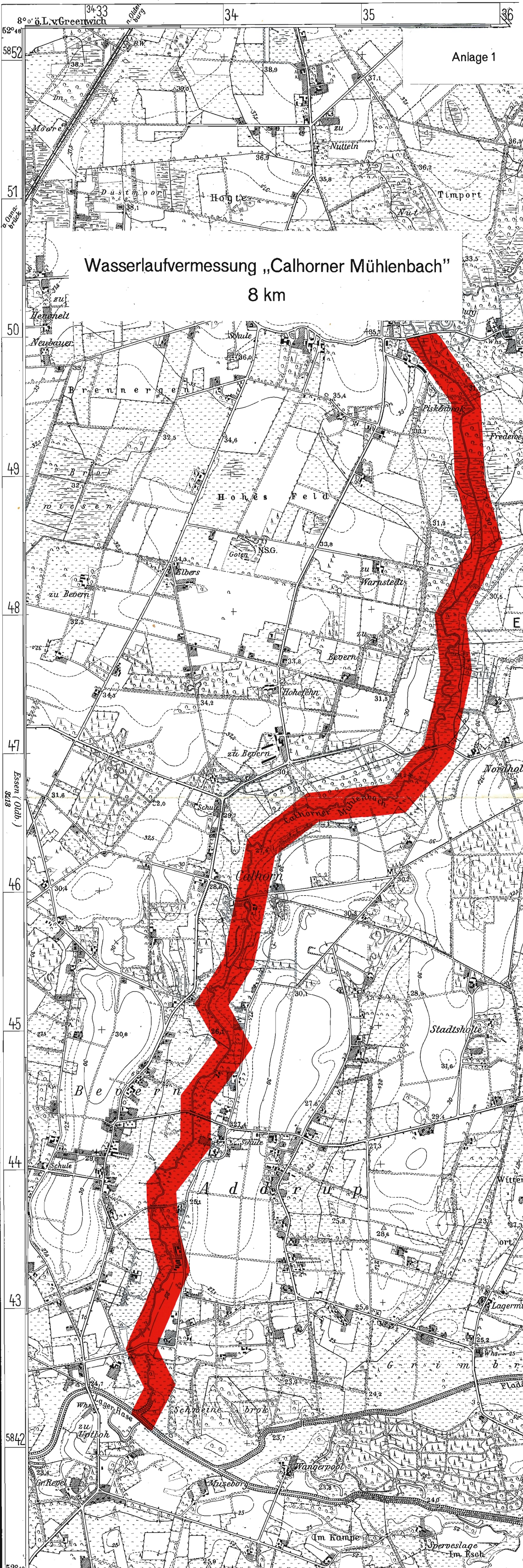
Roesler, R.: Einführung in die Programmierung (Vermessungs- und tiefbautechnische, finanzmathematische und geodätische Aufgaben an Tisch-, Büro- und Kleincomputern). Sammlung Wichmann, Neue Folge, Band 6, 1973.

Der Verfasser bespricht insbesondere einzelne Aufgaben, leitet Programmierformeln ab und erläutert die Programme. Ein weiterer Abschnitt umfaßt die Programmsammlung auf Programmierformularen.

Technik der elektro-optischen Tachymetrie, 12 Vorträge zum Oberkochener Geo-Instrumenten-Kursus 1972. Sammlung Wichmann, Neue Folge, Schriftenreihe Heft 19, 1973.

In dem Buch sind die Themenkreise „Feldorganisation, Programmentwicklungen, Einpassung in vorhandene Netze, Absteckung und praktische Erfahrungen“, die auf dem 2. Oberkochener Geo-Instrumentenkurs vom 18. bis 20. 9. 1972 abgehandelt wurden, wiedergegeben.

v o n D a a c k



Wasserlaufvermessung „Calthorner Mühlenbach“
8 km

Anlage 1

Vermessungsriß

Hinweise:

Anlage 2

Flur	Numerierungsbezirk		RiB-Nr.	Gemarkung	Maßstab
7	100-km-Bereich	1-km-Bereich	3	Essen	1: 1000
	3458	3446			

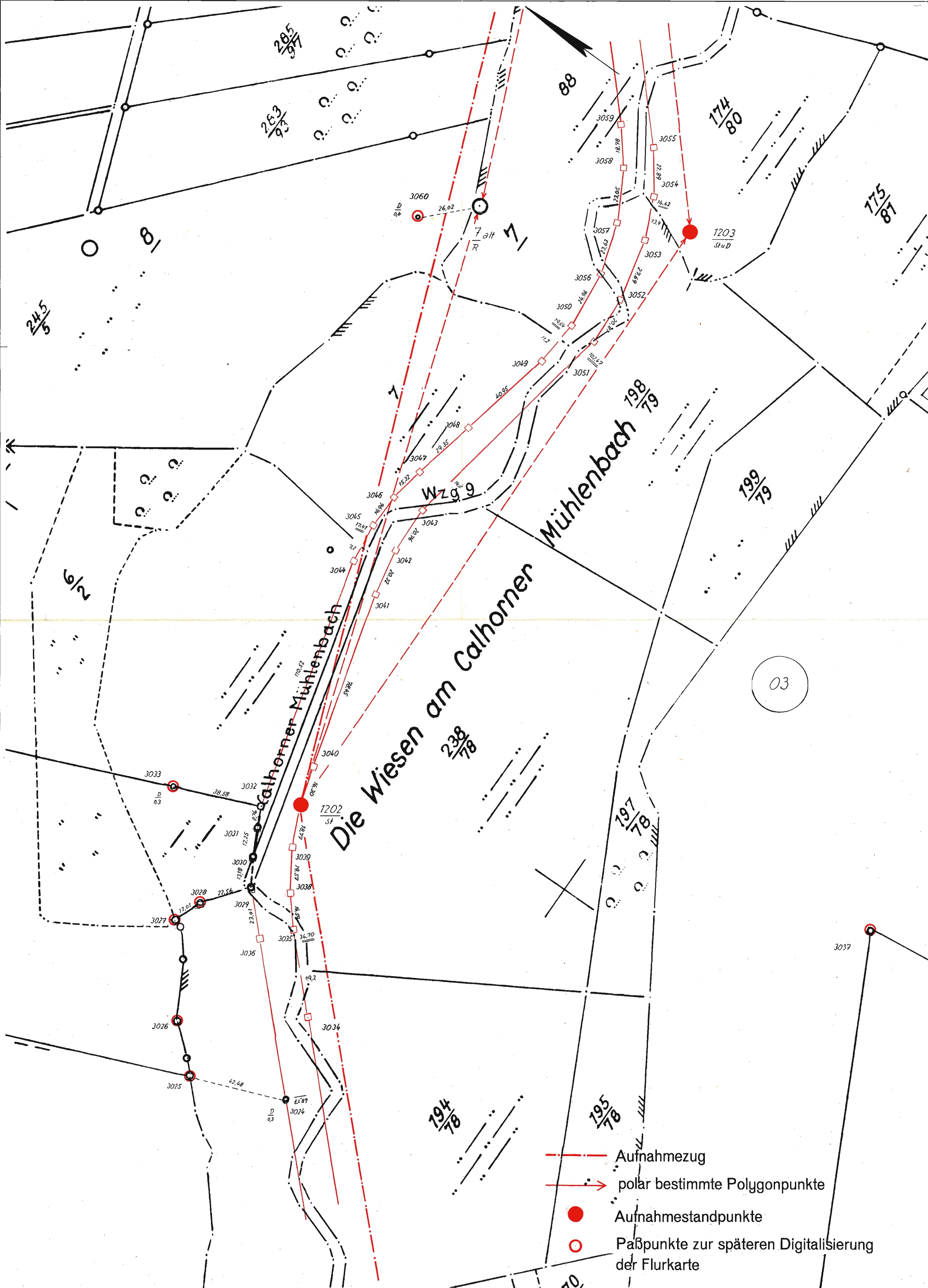


Vermessungsriß

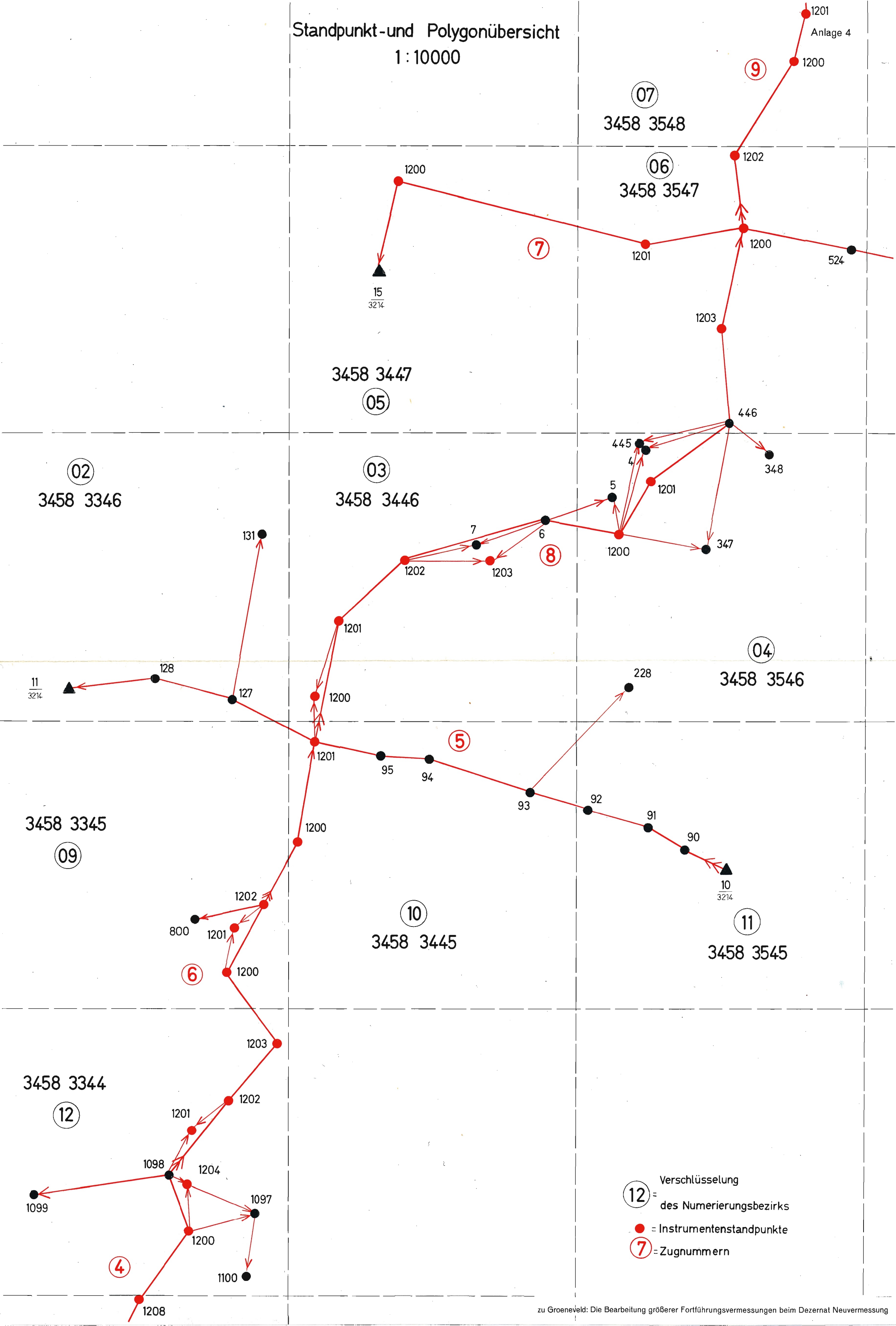
Hinweise:

Anlage 3

Flur	Numerierungsbezirk		RiB-Nr.	Gemarkung	Maßstab
7	100-km-Bereich	1-km-Bereich	3	Essen	1: 1000
	3458	3446			



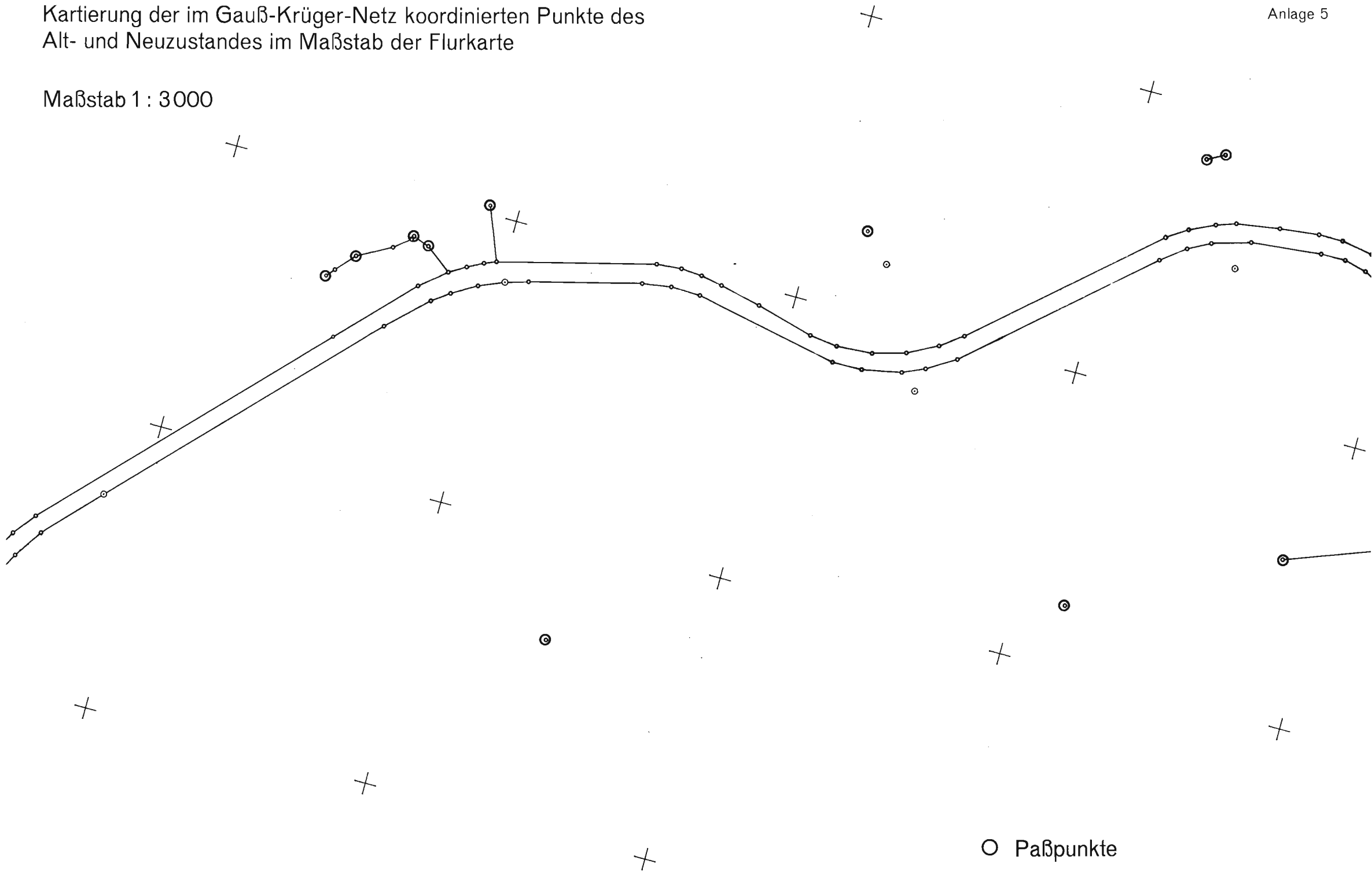
1 : 10000



Kartierung der im Gauß-Krüger-Netz koordinierten Punkte des
Alt- und Neuzustandes im Maßstab der Flurkarte

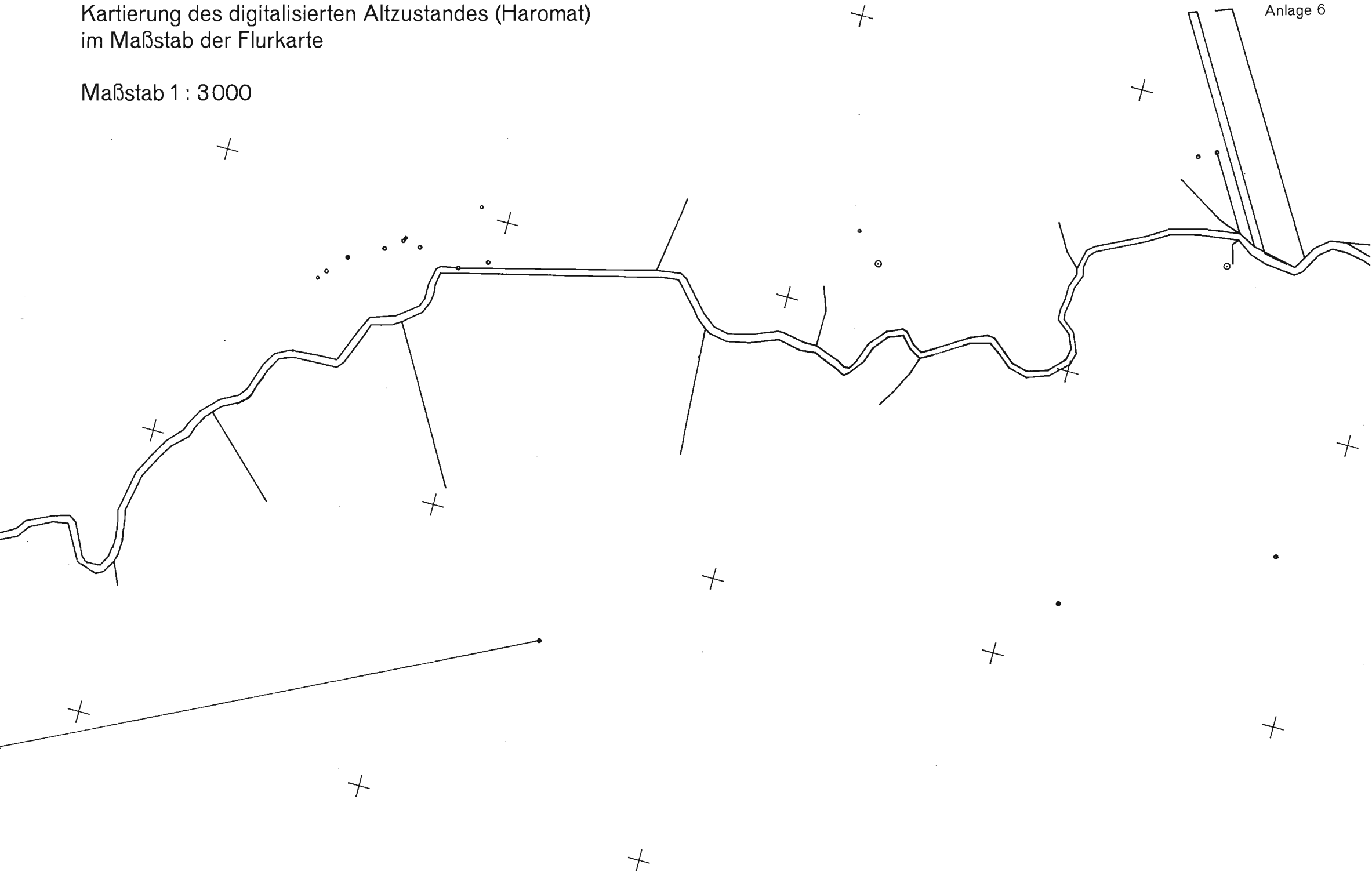
Anlage 5

Maßstab 1 : 3000



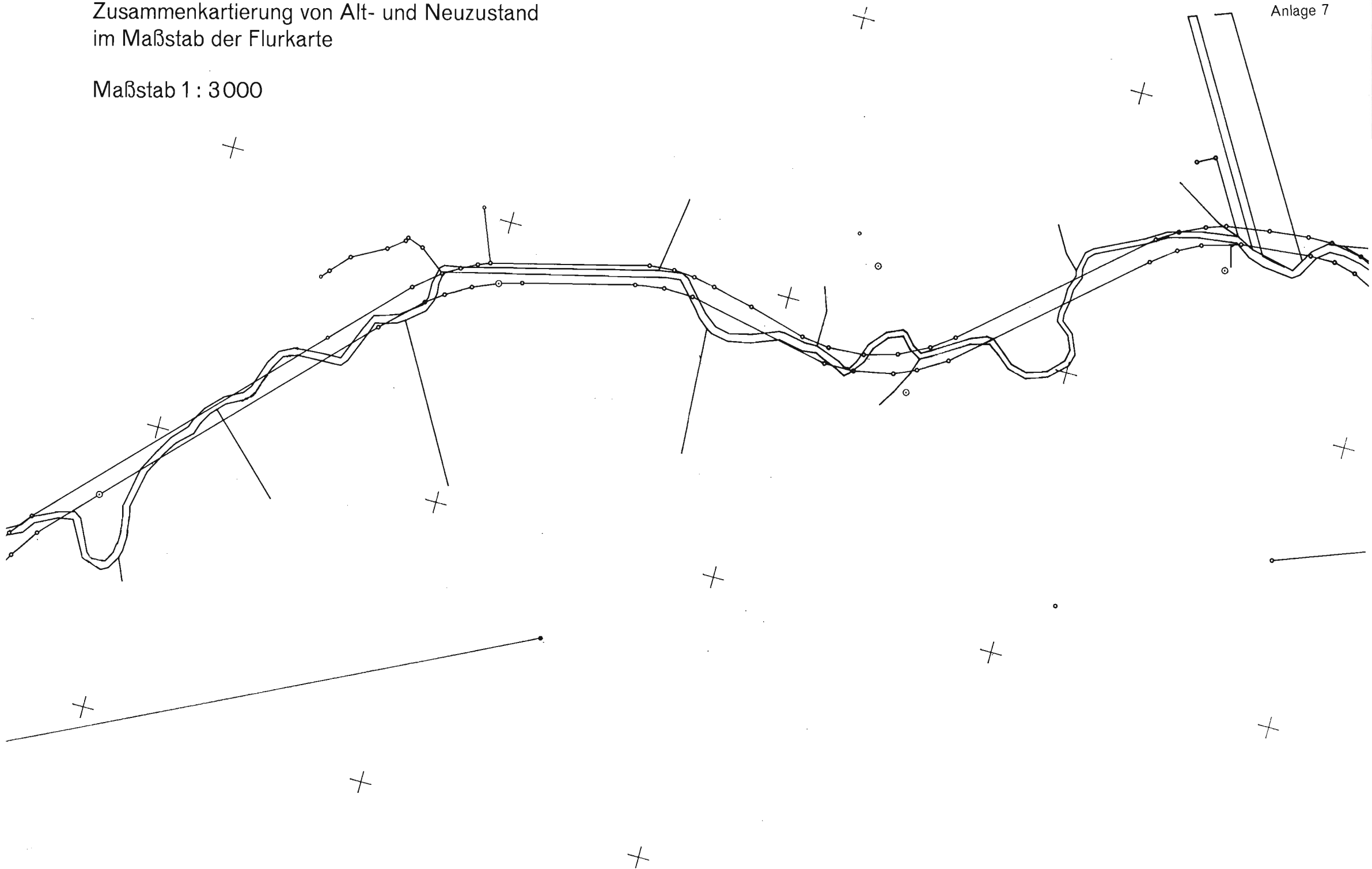
Kartierung des digitalisierten Altzustandes (Haromat)
im Maßstab der Flurkarte

Maßstab 1 : 3000



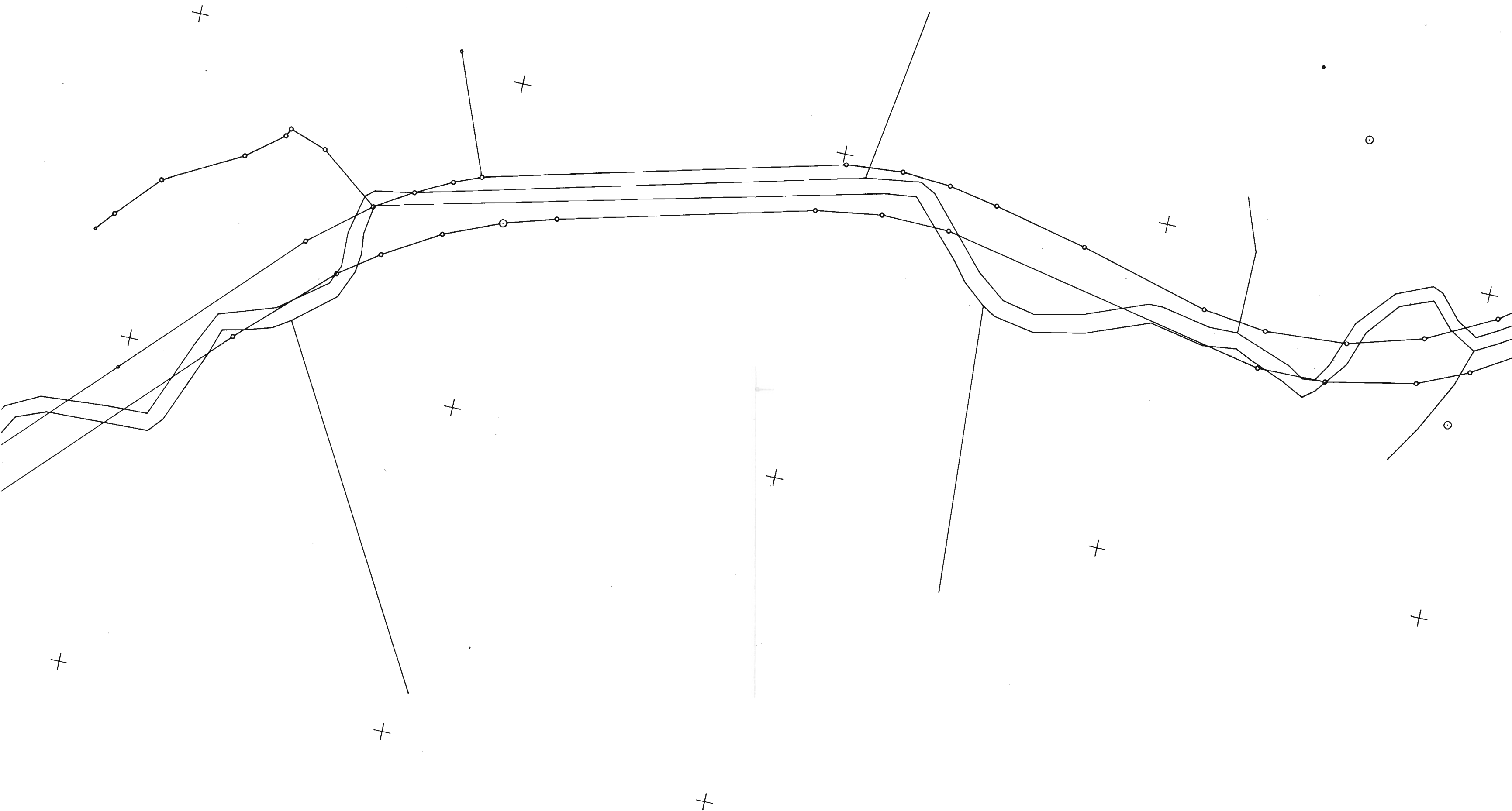
Zusammenkartierung von Alt- und Neuzustand
im Maßstab der Flurkarte

Maßstab 1 : 3000



Zusammenkartierung von Alt- und Neuzustand
im Arbeitsmaßstab

Maßstab 1 : 1000

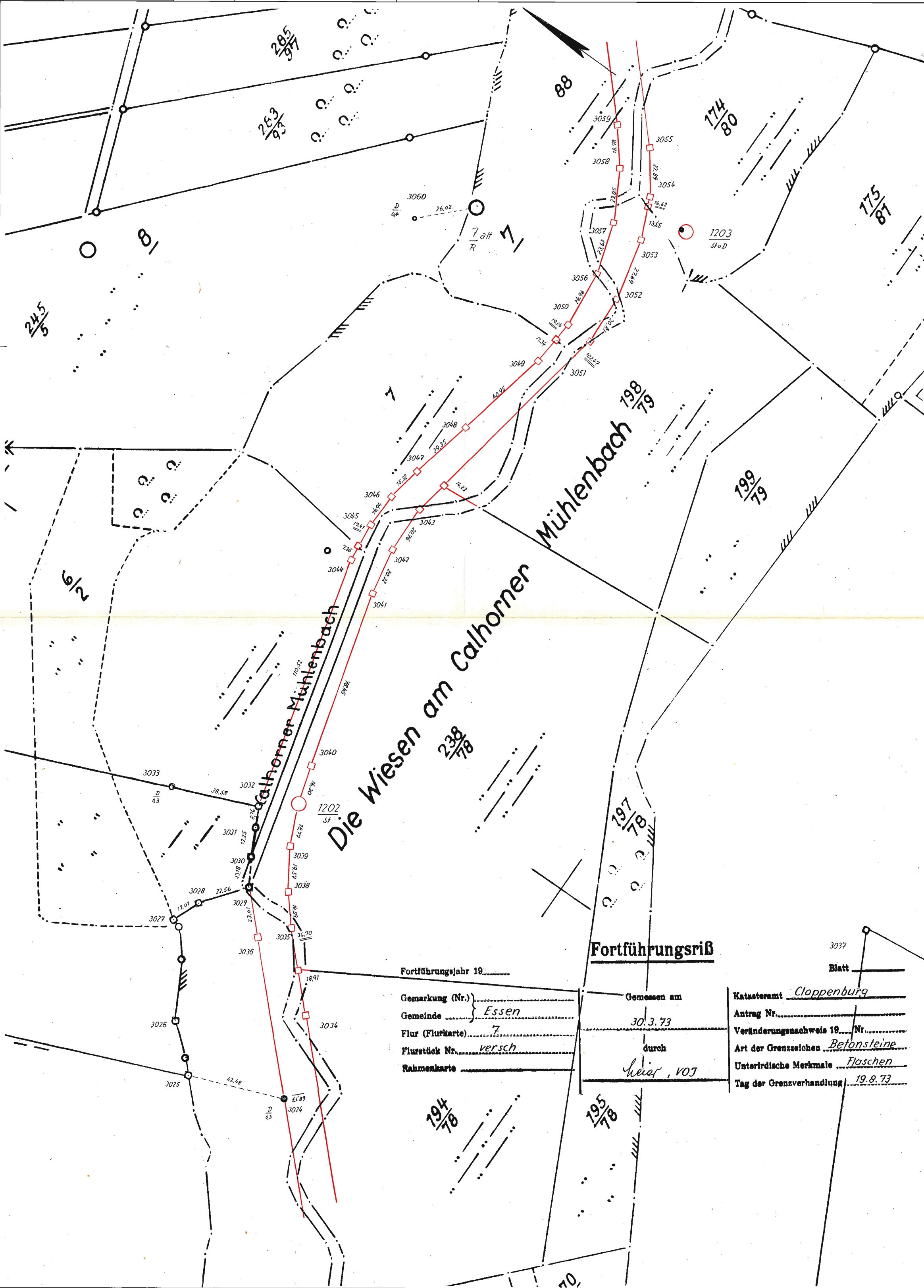


Vermessungsriß

Hinweise:

Anlage 9

Flur	Numerierungsbezirk 100-km-Bereich, 1-km-Bereich	RiB-Nr.	Gemarkung	Maßstab
7	3458 3446	3	Essen	1:1000



Fortführungsjahr 19...

Gemarkung (Nr.) } Essen
 Gemeinde }
 Flur (Flurkarte) } 7
 Flurstück Nr. } versch
 Rahmenkarte }

Fortführungsriß

Gemessen am
 30.3.73
 durch
 Heier, VOJ

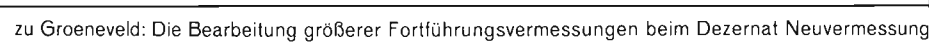
Katasteramt Cloppenburg
 Antrag Nr. ...
 Veränderungsnachweis 19... Nr. ...
 Art der Grenzzeichen Betonsteine
 Unterirdische Merkmale Flaschen
 Tag der Grenzverhandlung 19.8.73

Blatt

Anlage 10

Schlüssel- zahl	Punktnummer	Gemessene Richtungen	S1 = Horizontale Strecke in Geländehöhe	S2 = S1 verbessert um Normal-Null- und Legalmeter- Reduktion
57.00	10	1	30001201	
58.00	30	1	30001202	52.3940 0 312.691 312.686
59.00	60	2	30003024	45.0540 0 191.633 191.630
60.00	60	4	30003025	33.8710 0 214.765 214.761
61.00	60	4	30003026	35.1460 0 239.028 239.024
62.00	60	4	30003027	39.2050 0 277.850 277.845
63.00	60	4	30003028	41.8110 0 281.394 281.389
64.00	60	4	30003029	46.8990 0 282.366 282.361
65.00	60	4	30003030	47.7210 0 295.026 295.021
66.00	60	4	30003031	48.5810 0 306.544 306.539
67.00	60	4	30003032	49.3160 0 314.518 314.513
68.00	60	4	30003033	42.5520 0 332.213 332.208
69.00	60	4	30003034	48.9320 0 225.158 225.154
70.00	60	4	30003035	49.3360 0 261.810 261.806
71.00	60	4	30003036	46.0560 0 259.720 259.716
72.00	60	4	30003037	103.4510 0 321.335 321.330
73.00	60	4	30003038	49.9250 0 276.191 276.186
74.00	60	4	30003039	50.9870 0 295.155 295.150
75.00	10	1	30001202	
76.00	30	1	30000007	80.3160 0 263.890 263.886
77.00	30	1	30001201	252.3940 0 312.693 312.688
78.00	30	1	30001203	99.7540 0 292.929 292.924
79.00	60	2	30003024	263.7460 0 124.312 124.310
80.00	60	2	30003060	74.4800 0 253.113 253.109
81.00	60	4	30003025	285.6650 0 123.440 123.438
82.00	60	4	30003026	294.4270 0 104.314 104.312
83.00	60	4	30003027	312.9360 0 70.221 70.220
84.00	60	4	30003028	311.2050 0 58.369 58.368
85.00	60	4	30003029	294.3980 0 39.722 39.721
86.00	60	4	30003030	307.4250 0 28.452 28.452
87.00	60	4	30003031	330.1140 0 19.544 19.544
88.00	60	4	30003032	358.4830 0 15.284 15.284
89.00	60	4	30003033	371.1910 0 53.479 53.478
90.00	60	4	30003034	261.2050 0 88.725 88.724
91.00	60	4	30003035	267.7280 0 52.716 52.715
92.00	60	4	30003036	280.6660 0 60.097 60.096
93.00	60	4	30003037	175.8760 0 247.613 247.609
94.00	60	4	30003038	270.4680 0 38.249 38.248
95.00	60	4	30003039	274.9890 0 18.790 18.790
96.00	60	4	30003040	81.7140 0 16.317 16.317
97.00	60	4	30003041	83.8300 0 94.724 94.722
98.00	60	4	30003042	85.0450 0 114.930 114.928
99.00	60	4	30003043	87.5300 0 135.086 135.084
100.00	60	4	30003044	75.7280 0 105.489 105.487

Anlage 11

[illegible]

Anlage 12

[illegible]