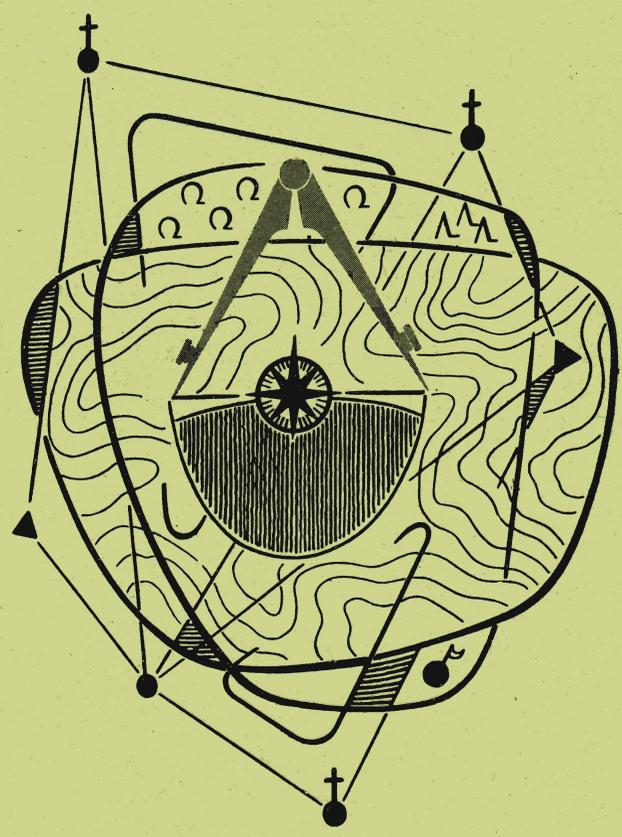


Ek 78 (1)



193
801

NACHRICHTEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

ERSCHEINEN VIERMAL JÄHRLICH PREIS 1,50 DM POSTVERLAGSORT HANNOVER

Nr. 1

Hannover - März 1976

26. Jahrgang

INHALT

	Seite
KONSTANZER Kooperation und Integration im öffentlichen Vermessungswesen	3
KÜSCHA/WARNECKE Zur Geschäftsführung in der Umlegung	19
WARNECKE Bauordnungsrecht und Bauplanungsrecht in der Umlegung	35
Gutachterausschüsse nach dem Bundesbaugesetz und ihre Geschäftsstellen (Gutachten)	49
Katastertreff 1975	63
Buchbesprechung	65
Hinweis	65
Mitteilungen	67
Personalnachrichten	69

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

Einsendungen an Vermessungsdirektor von Daack, Lavesallee 6, 3000 Hannover 1
(Niedersächsisches Ministerium des Innern)

Herausgeber: Der Niedersächsische Minister des Innern, Referat Vermessungs- und Katasterwesen
Lavesallee 6, 3000 Hannover 1

Verantwortlich für den Inhalt: Vermessungsdirektor von Daack, Lavesallee 6, 3000 Hannover 1
Druck und Vertrieb:

Nieders. Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - Warmbüchekamp 2, 3000 Hannover 1

Kooperation und Integration im öffentlichen Vermessungswesen*)

Von Ltd. Ministerialrat Dr.-Ing. K o n s t a n z e r , Nieders. Ministerium des Innern

1 Sachverhalt

1.1 Aufgabenzuwachs

Für die Entwicklung des Vermessungswesens in den letzten Jahrzehnten sind kennzeichnend der Aufgabenzuwachs, die neuen technischen Hilfsmittel und die daraus sich ergebenden neuen Arbeitsverfahren. Neben die klassischen Aufgaben der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters, die durch das Vermessungs- und Katastergesetz die grundlegende gesetzliche Regelung erfahren haben, sind zunächst durch die Aufbaugesetze, später durch das Bundesbaugesetz, das Städtebauförderungsgesetz und die Bauordnung zusätzliche Aufgaben für die behördlichen Vermessungsstellen und die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure getreten. Sie umfassen die Mitwirkung bei der städtebaulichen Planung, Entwicklung und Erweiterung bei der Altstadtsanierung und speziell bei der Bodenordnung. Wie bei allen vermessungstechnischen Aufgaben sind auch in diesen Tätigkeitsbereichen für den Erfolg entscheidend die Sachkenntnis, die Objektivität der mit der Aufgabe befaßten Kräfte, der Sinn für realisierbare Lösungen und die auf mathematischem Denken ausgerichteten Überlegungen. Die Verwertung der Katasterdaten als Informationen für diese und darüber hinaus für alle Aufgaben, die sich in irgendeiner Weise mit dem Grund und Boden befassen, hat ständig zugenommen. Die meisten dieser Aufgaben sind sehr komplex. Sie erfordern in der Regel eingehende Untersuchungen über den vorhandenen Bestand, müssen bei der Planung die verschiedensten Belange berücksichtigen und aufeinander abstimmen, und auch bei der Ausführung und beim Nachweis des Ergebnisses sind viele Stellen beteiligt.

Mit dem Aufgabenzuwachs einher gehen auch die Forderungen nach einer besseren Qualität der Einrichtungen der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters. Sie bedingen, daß die Neueinrichtung oder Verbesserung der Nachweise auf den gesamten Bereich des Vermessungs- und Katasterwesens ausgedehnt werden muß. Von der Grundlagenvermessung bis zur Katasterrahmenkarte und zu den topographischen Karten.

1.2 Die technischen Hilfsmittel

Von den neuen technischen Hilfsmitteln sind zu nennen:

Die Photogrammetrie, deren Anwendungsbereich sehr stark ausgeweitet worden ist; sie hat bei der Geländeaufnahme die konventionelle topographische Aufnahme fast vollständig verdrängt, sie ermöglicht die Bestimmung und Koordinierung von Ver-

*) Festvortrag beim 9. Treffen der Nieders. Vermessungs- und Katasterverwaltung am 24. Oktober 1975 in Hannover.

messungspunkten aller Art und von Grenzpunkten, sie hat sich zunehmend der Katastervermessung bemächtigt, seitdem eine sinnvolle Kombination zwischen der Auswertung von Luftaufnahmen, vorhandenem Zahlenmaterial und den aus irgendwelchen Gründen weiter zu verwendenden, vorhandenen Kartendarstellungen oder Ausschnitten entwickelt worden ist und praktiziert wird.

Wesentliche Fortschritte brachten auch die elektronischen Entfernungsmeßgeräte, die durch ihre Leistung und ihre Genauigkeit die vordem gebräuchlichen Streckenmeßgeräte weit übertreffen und in Verbindung mit Registriereinrichtungen die automationsgerechte Datenerfassung ermöglichen.

Schließlich ist zu nennen die automatische Datenverarbeitung, die nach Leistung und der Ausdehnung ihrer Anwendungsbereiche in den letzten 15 Jahren gerade auch im Vermessungswesen eine einmalige Entwicklung zu verzeichnen hat.

Neben diesen Neuschöpfungen, denen ein besonders hoher Wirkungsgrad zu eigen ist, ist eine große Anzahl von neuen Instrumenten und Geräten zu verzeichnen, die hier nicht alle aufgeführt werden können, in ihrer Gesamtheit aber die Arbeit bei den Vermessungsstellen ganz wesentlich beeinflussen. Genannt seien z. B. das Kompensator-Nivellier, die Verwendung von Abmarkungsgeräten, Kunststoffmarken, aber auch die handlichen Rechner, auf dem Gebiet der Reprrotechnik die ständige Verbesserung der Kunststoffolien und ihrer Beschichtung, die elektrostatisch arbeitenden Vervielfältigungsmaschinen, der Lichtsatz, die chemische Gravur, der mehrfarbige Offsetdruck. Über die Vielfalt dieser Entwicklungen haben die Geodätische Woche in Köln und die Veröffentlichungen in den Fachzeitschriften einen guten Überblick gegeben.

Viele dieser Neuentwicklungen bereiten beim praktischen Einsatz insofern Schwierigkeiten, als sie teuer sind und daher nicht immer an der Stelle, an der sie gebraucht werden, eingesetzt werden können. Ihre Verwendung an Ort und Stelle verbietet sich häufig aus Platzgründen oder wegen hoher Aufstellungs- und Installationskosten. Ihre Bedienung erfordert in der Regel Spezialisten, die in einer mehr oder weniger langen Schulungs- und Anlaufzeit sich die erforderlichen Spezialkenntnisse und Fertigkeiten aneignen müssen.

1.3 Neue Arbeitsverfahren

Der Einsatz der Geräte gibt Anlaß zu grundlegenden Änderungen im Arbeitsverfahren. Beispiele dafür sind die Trilateration anstelle der Triangulation bei der trigonometrischen Punktbestimmung, die Polaraufnahme bei der Katastervermessung, die Verlagerung der terrestrisch durchgeführten Geländeaufnahme auf photogrammetrische Datenerfassung und Auswertung bei der Paßpunktbestimmung, der Gelände- und Höhenaufnahme und die Auswertung in Spezialgeräten – PSK, Doppelbildauswertung, Entzerrung bzw. Orthophoto, Digitalisierung –, die Umstellung der Rechenmethoden auf Datenverarbeitung, die automatische Kartierung, der Ersatz manueller Arbeiten durch mechanische Photographier- und Kopier-

arbeiten bei der Kartenherstellung und -fortführung, Einsatz optischer Pantographen für Maßstabsänderungen.

Die umfassende Anwendung der Datenverarbeitung setzt eine automationsgerechte Datenerfassung, den Zugang zu leistungsfähigen Computern, die Erarbeitung von speziellen Programmen, die fachgerechte Betreuung des Maschinenparks und dazu eine gute Organisation voraus. Im Bereich der Datenverarbeitung ist eine Abstimmung mit allen Stellen erforderlich, die Katasterdaten benötigen oder mit grundstücksbezogenen Daten weiterarbeiten. Damit kommt der Planung, Steuerung und Überwachung eine größere Bedeutung als je zuvor zu.

Die Aufgabenerweiterung, die modernen Instrumenten- und Geräteentwicklungen, die für die Bearbeitung in der Regel vorgegebene begrenzte Zeit und die erforderliche Abstimmung mit beteiligten oder interessierten Stellen sind Anlaß zur verstärkten Kooperation. Ihre Möglichkeiten, die Voraussetzungen für ihren Erfolg und ihre evtl. Grenzen sollen an einigen Beispielen dargestellt werden.

2 Kooperation innerhalb der Vermessungs- und Katasterverwaltung

2.1 Innerhalb des Katasteramtes

Die Kooperation muß bereits im inneren Dienstbetrieb gepflegt werden. Der Wandel im Führungsstil von der autoritären Befehlsgebung zur kooperativen Mitarbeit kommt z. B. in der allgemeinen Dienstanweisung für die unteren und höheren Vermessungs- und Katasterbehörden zum Ausdruck. Merkmale dieser Zusammenarbeit sind: Von jedem Mitarbeiter wird erwartet, in verantwortungsvoller Gemeinschaftsarbeit an den Zielen und Aufgaben der Verwaltung mitzuwirken. Jedem Mitarbeiter ist ein abgegrenzter Zuständigkeitsbereich mit eigener Verantwortung und entsprechender Befugnis zuzuweisen. Inhalt und Ausmaß des Wirkungsbereiches richten sich nach der Ausbildung, nach den Kenntnissen und Fähigkeiten des Mitarbeiters. Selbständigkeit und Eigenverantwortlichkeit schließen die Verpflichtung ein, die Aufgaben gewissenhaft zu erledigen und durch eigene Initiative den Arbeitsablauf tatkräftig zu fördern. Im Verhältnis zwischen Vorgesetzten und Mitarbeitern ist die gegenseitige laufende Information ständig zu pflegen. Der Vorgesetzte muß den Mitarbeiter fördern, indem er für einen reibungslosen Arbeitsablauf sorgt, neue Arbeitsverfahren weitergibt, die Aufgaben zweckmäßig koordiniert und Kontrollen so ausübt, daß sie unter zahlenmäßiger Beschränkung wirksam sind und dem Mitarbeiter Einsichten vermitteln.

Den Bestrebungen zur Ausdehnung der Aufsichts- und Prüftätigkeit muß entgegengetreten werden. Der Umstand, daß diese Funktionen sowohl bei der Dienstpostenbewertung als auch in den Tätigkeitsmerkmalen eine höhere Bewertung als der unmittelbaren Aufgabenerledigung zukommt, kann allzuleicht zu einer Bindung von Kräften für solche Funktionen führen, wodurch qualifizierte Mitarbeiter der direkt produktiven Arbeit mehr als nötig entzogen werden.

Andererseits ist es gerade auch eine Eigenart der neuzeitlichen technischen Hilfsmittel, vor allem der Datenverarbeitung, daß sie den Menschen von gleichförmigen Tätigkeiten frei machen und die Anforderungen an sein fachliches Wissen, sein Denkvermögen und seine Anpassungsfähigkeit immer größer werden. Deshalb müssen an die Qualifikation der die Arbeit ausführenden Bediensteten entsprechend hohe Anforderungen gestellt werden. Dem Umdenken in die neuen Arbeitsweisen und damit der Ausbildung, mehr aber noch der laufenden Fortbildung kommt große Bedeutung zu. Die Grundlage für letztere ist das jährlich aufzustellende Fortbildungsprogramm.

Was für die Zusammenarbeit innerhalb des Katasteramtes gilt, muß in gleicher Weise bei den Dezernaten 208, bei der Abteilung Landesvermessung und bei den drei Referaten des Ministeriums bestimmend für die Arbeitsweise und für das Zusammenwirken sein. Dazu gehören der Leistungswille, das Engagement, die eigene Verantwortlichkeit, die Zuverlässigkeit auf der einen Seite, der moderne Führungsstil durch Entwickeln und Durchsetzen einheitlicher Zielvorstellungen, die Anerkennung der Leistung, wirksames Ansprechen des Mitarbeiters durch Beteiligung am betrieblichen Geschehen und begrenzte, aber wirksame Kontrollen auf der anderen Seite sowie gegenseitiges Vertrauen und Information für alle Beteiligten.

2.2 Zusammenarbeit zwischen Katasteramt und Regierung

Eine Zusammenarbeit ist zwischen den einzelnen Verwaltungsstufen der Fachverwaltung erforderlich. Der Fachbereich Vermessung bei der Regierung übt neben den von ihr direkt wahrzunehmenden produktiven Aufgaben als Mittelinstanz eine Kontrollfunktion aus. Dabei sollte das Verhältnis zwischen Regierung und Katasteramt nicht von der Fachaufsicht her allein geprägt sein. Das Fachdezernat muß darüber hinaus für einen personellen und soweit erforderlich und möglich für einen funktionellen Ausgleich zwischen den Katasterämtern sorgen, es muß sich um eine zweckmäßige Ausstattung der Katasterämter bemühen, die Aus- und Fortbildung aller Bediensteten betreiben, sie muß ihre Mittel und Möglichkeiten für eine Förderung der Arbeiten der Katasterämter einsetzen; sie muß vor allem Mittler und Förderer der Bestrebungen zur Leistungssteigerung, zum schnelleren Arbeitsablauf und zur Ausrichtung der Arbeiten auf die Zielvorstellungen sein, die innerhalb der Verwaltung erarbeitet worden sind und von der obersten Vermessungs- und Katasterbehörde vertreten werden.

2.3 Zusammenarbeit zwischen Katasteramt und Landesvermessung

Der Verbund der Katasterämter mit der Abteilung Landesvermessung des Nieders. Landesverwaltungsamtes ist in den vergangenen 25 Jahren immer enger geworden. Die Gründe dafür sind die Aufgabenverlagerung und die Spezialisierung der Arbeiten. Ein erheblicher Teil der Aufgaben, die früher ausschließlich und unvollständig

von der Landesvermessung wahrgenommen wurden, sind ganz oder teilweise auf die Katasterämter übergegangen. Zu nennen sind hier die Deutsche Grundkarte 1 : 5000, die Arbeiten an den Lage- und Höhenfestpunktfeldern, die Mitwirkung bei der Fortführung der Landeskartenwerke. Andererseits hat es sich sehr bewährt, daß die Landesvermessung, vor allem das Dezernat B 3, Katasteraufgaben wahrnimmt, indem sie bei Schwerpunktaufgaben einspringt und sich außerdem um die Entwicklung neuzeitlicher Aufnahme- und Auswerteverfahren bemüht, die den Katasterämtern zugute kommt. Die praktische Mitarbeit erstreckt sich vorwiegend auf vereinfachte Neuvermessungen, auf Wasserlauf- und Deichvermessungen.

Die technischen Hilfsmittel, die große Leistungssteigerungen ermöglichen, erfordern – wie erwähnt – in der Regel den Einsatz von Spezialgeräten und zu ihrer Bedienung den Einsatz speziell ausgebildeter Bediensteter, sie können wegen der hohen Investitionen nur an zentraler Stelle vorgehalten werden. Die Landesvermessung ist dadurch fast eine Ansammlung solcher spezieller Einrichtungen geworden. Wie sehr sich diese Spezialisierung auf den Arbeitsablauf auswirkt, zeigen die von mehreren Mitarbeitern aufgestellten Arbeitsablaufpläne für die Herstellung der Deutschen Grundkarte. Dabei fallen rd. 50 Arbeitsgänge an, die sich auf das Katasteramt, die Regierung und die Landesvermessung verteilen. Das Endergebnis kann daher nur dann in einer tragbaren Zeit erzielt werden, wenn alle beteiligten Stellen in einer auf das Ziel ausgerichteten Zusammenarbeit mitwirken. Hier darf kein Raum sein für Prestigedenken, für Kompetenzüberlegungen oder Einzelinteressen.

Alle Arbeiten, die der Datenverarbeitung unterzogen werden, z. B. die umfangreichen geodätischen Berechnungen, die Kartierung, die Umstellung und Fortführung des Buchnachweises können nur mit Hilfe der EDV-Anlagen erledigt werden, die im Rechenzentrum des Nieders. Landesverwaltungsamtes oder in der Abteilung Landesvermessung eingerichtet sind. Während die Datenerfassung auch für diese größeren Arbeiten weitgehend dezentralisiert ist, sind für die Rechen-, Kartier- und Registerarbeiten die Transportwege unvermeidlich. Die daraus resultierenden zeitlichen Verzögerungen müssen unter Mitwirkung aller Beteiligten so kurz wie möglich gehalten werden. Sie werden erst dann wegfallen, wenn nach dem Einrichten der Bezirksrechenzentren ein direkter Zugriff zu den Datenzentralen möglich ist, wobei nun zu hoffen ist, daß das gut angelaufene Automatisierungsprogramm trotz der Kürzungen im Haushalt konsequent weitergeführt werden kann. In der Zwischenzeit müssen alle Anstrengungen gemacht werden, um bei den täglichen Arbeiten zu einem zügigen Arbeitsablauf zu gelangen. Dies ist um so dringender, als bereits für 10 Katasterämter der Buchnachweis vollständig auf EDV umgestellt ist und insgesamt rd. 35 % der Flurstücke und 38 % der Bestände auf dem Speicher stehen. Um den Gefahren des Spezialistentums zu begegnen, sollten die Fachkräfte zwischen der Landesvermessung und der Ortsinstanz von Zeit zu Zeit ausgetauscht werden.

2.4 Zusammenarbeit zwischen Ministerium und Regierung/Landesvermessung

Die Aufgaben der Fachverwaltung im Ministerium sind weithin unbekannt. Sie muß Zielvorstellungen entwickeln, Arbeitsschwerpunkte setzen, den Einsatz von Personal und Haushaltsmitteln planen und steuern, sich grundlegender personeller Fragen, vor allem der Aus- und Fortbildung annehmen, Hilfen für die einheitliche Aufgabenerledigung z. B. durch Herausgabe von Anweisungen und Richtlinien geben, Rationalisierungsmöglichkeiten untersuchen, sie einleiten oder fördern, die Zusammenarbeit mit anderen Stellen und Organisationen pflegen. Sie muß sich auch an den Vorhaben beteiligen, die auf das Vermessungswesen oder die Vermessungs- und Katasterverwaltung sich auswirken.

Die fachliche Zusammenarbeit mit den nachgeordneten Stellen muß sehr eng sein, denn Zielvorhaben können nur dann zum Erfolg führen, wenn sie mit innerer Überzeugung vertreten werden. Deshalb kommt der Beteiligung bei der Vorbereitung von Entscheidungen und bei der sachlichen Auseinandersetzung mit Argumenten eine mindestens ebenso große Bedeutung zu wie der Entscheidung selbst und den ebenfalls notwendigen, wenn auch zahlenmäßig begrenzten Kontrollen.

3 Zusammenarbeit mit anderen Stellen

3.1 Zusammenarbeit mit anderen behördlichen Vermessungsstellen

Die anderen behördlichen Vermessungsstellen, nämlich die Ämter für Agrarstruktur, die Stadtvermessungsämter, die Vermessungsstellen bei der Abt. Straßenbau, beim Nieders. Forstplanungsamt, bei der Bundesbahn, bei der Wasser- und Schifffahrtsdirektion sowie der Militärgeographische Dienst arbeiten mit den Vermessungs- und Katasterbehörden eng zusammen. Diese Zusammenarbeit wird von den Direktiven Einheitlichkeit und Wirtschaftlichkeit getragen. Die Arbeitsergebnisse, die in die Nachweise der Landesvermessung oder in das Liegenschaftskataster übernommen oder als Unterlage für die Fortführung dienen sollen, müssen in der Qualität und in der Art der Darstellung einheitlichen Normen entsprechen, die vom Minister des Innern aufgrund des im § 3 VuKG verankerten Weisungsrechts festgelegt werden. Einheitliche Grundsätze müssen auch für die Ausbildung und Prüfung des Vermessungspersonals gelten. Der Wirtschaftlichkeit im Vermessungswesen dient die Verwendung aller Arbeitsergebnisse, die für die Einrichtung und Fortführung der Landesvermessung oder des Liegenschaftskatasters geeignet sind.

Beispiele guter Zusammenarbeit sind

die Beteiligung der anderen behördlichen Vermessungsstellen beim Ausbau des Vermessungspunktfeldes und des Höhenfestpunktfeldes,

die Abstimmung der Arbeiten bei der Herstellung und Fortführung großmaßstäbiger Kartenwerke sowie bei der Fortführung der Landeskartenwerke, die Herausgabe eines einheitlichen Kartenwerks für die Zwecke der Bundeswehr und des zivilen Bedarfs.

3.2 Kooperation mit den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren

Der ÖbVI wirkt als Träger eines öffentlichen Amtes an den Aufgaben der Einrichtung und Fortführung der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters mit. Er führt in Niedersachsen einen beachtlichen Teil der Katastervermessungen aus. Die Zusammenarbeit hat sich – von wirklich seltenen Ausnahmen abgesehen – für beide Berufszweige recht positiv entwickelt. Merkmale der Zusammenarbeit sind

Beteiligung der ÖbVI auch an den Aufgaben der Neueinrichtung des Liegenschaftskatasters, die sich erstrecken kann auf die Verdichtung des Vermessungspunktfeldes, die Ausdehnung der Einzelvermessung, Mitwirkung bei der Herstellung neuer Rahmenflurkarten, rückständige Gebäudeeinnmessungen, gleiche Gebührenordnungen für kostenpflichtige Amtshandlungen – Niedersachsen als erstes Land mit gleichen Gebührenordnungen – volle Verantwortlichkeit des ÖbVI für seine Arbeitsergebnisse und die seiner Mitarbeiter.

Die volle Verantwortlichkeit des ÖbVI für seine Arbeiten muß dahin führen, daß die Prüfung der Katasterämter bei der Übernahme beigebrachter Vermessungsschriften auf ein Minimum reduziert wird. Sie kann in der Regel auf formelle Erfordernisse beschränkt werden, während die fachtechnische Prüfung nur in Einzelfällen durchgeführt wird, dann aber mit dem Ziel, neben der Prüfung auf Richtigkeit und Zuverlässigkeit durch Klarstellungen und Hinweise Richtlinien für mögliche Verbesserungen in der Zukunft zu geben.

3.3 Zusammenarbeit mit anderen freiberuflich tätigen Fachkräften und mit Firmen

Sie werden hauptsächlich bei der Regelung von fachlichen und beruflichen Angelegenheiten beteiligt. Die Einschaltung von Firmen bei der Aufgabenerledigung ist in den vergangenen Jahren ausgeweitet worden. Während Bildflüge ausschließlich durch Luftbildfirmen ausgeführt werden, eignen sich zur Vergabe hauptsächlich kartographische Zeichen- und photogrammetrische Auswertarbeiten.

4 Zusammenarbeit mit anderen Behörden und Verwaltungen

4.1 Bei der Ermittlung von Grundstückswerten

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den Katasterämtern nehmen jährlich etwa 85.000 Kauffälle in die Kaufpreissammlung auf. Seit 1963 ist durch

gemeinsamen Runderlaß bestimmt, daß Doppel der Kaufpreissammlung für unbebaute Grundstücke den Finanzämtern zur Verfügung gestellt werden. Die Bemühungen des Ref. 57 im Innenministerium erstrecken sich darauf, ein neues Muster für die Kaufpreiskarteikarte einzuführen, das geeignet ist, die von der Geschäftsstelle für den einzelnen Kauffall ausgefüllte Karte den Finanzämtern und der Statistik in einer für ihre Zwecke geeigneten Form zur Verfügung zu stellen.

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten ist auf die gegenwärtige oder rechtlich mögliche Nutzung des Bewertungsobjektes abzustellen. Die rechtlich mögliche Nutzung ist im Bebauungsplan festgehalten, auch der Flächennutzungsplan gibt gewisse Aufschlüsse. Da die Bauleitpläne fortgeschrieben werden und auch Sondergenehmigungen möglich sind, ist eine ständige enge Fühlungnahme zwischen den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse und den für die Bauleitplanung zuständigen Stellen erforderlich. Auch für die jährliche Festsetzung der Richtwerte bedarf es dieser Unterlagen. Der Geschäftsumfang in diesem Bereich umfaßte im Jahre 1974 ungefähr 3.800 Gutachten über unbebaute und 1.850 Gutachten über bebaute Grundstücke; 11.000 Richtwerte wurden veröffentlicht und rd. 1.000 Richtwertauskünfte wurden schriftlich erteilt. Die Finanzämter erhalten auch Doppel der Richtwertkarten. Gedruckte Richtwertübersichtskarten werden in regelmäßigen Zeitabständen herausgegeben.

4.2 Bei der Aufnahme von Luftbildern (Luftbildlenkung)

Zur Zeit werden jährlich rd. 15.000 km², das ist rd. 1/3 der Landesfläche, für Zwecke der Vermessung, der Kartenherstellung und zur Interpretation befliegen. Die Hälfte der Luftbilder dient zur Herstellung und Fortführung der DGK 5, der TK 25 und von Katasterrahmenkarten, die andere Hälfte wird für Zwecke der Landesplanung, des Straßenbaus, der kommunalen Stellen, der Forstverwaltung, der Wasserwirtschaft und der Agrarstruktur aufgenommen. Die Abstimmung der Befliegungswünsche durch die Landesvermessung (Luftbildlenkung) führt zu erheblichen Einsparungen für die Landeskarten.

Wünsche interessierter Stellen auf bevorzugte Erledigung von Vermessungen im Vermessungspunktfeld und auf Herstellung oder Fortführung von Karten werden weitgehend berücksichtigt. Das Dezernat B 1 führte Festpunktverdichtungen in Flurbereinigungsverfahren der Agrarstrukturverwaltung und für Bundesbahntrassen aus. Grundkarten wurden bevorzugt hergestellt auf Wunsch der Bundesbahn, der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung, der Straßenbauverwaltung, der Wasserwirtschaft, der Agrarstrukturverwaltung und von kommunalen Stellen. Bei der Herstellung der Bodenkarte müssen Prioritäten nach dem Bedarf und nach der Leistungsfähigkeit der mit der Herstellung befaßten Stellen gesetzt werden. Die Belange der Bundeswehr werden bei der Fortführung der topographischen Kartenwerke berücksichtigt.

4.3 Bei der Datenverarbeitung erstreckt sich die Kooperation mit zahlreichen Stellen auf die Arbeitsgebiete

Erarbeitung eines Sollkonzepts „automatisiertes Liegenschaftskataster als Basis der Grundstücksdatenbank, Teil II, automatisierte Liegenschaftskarte“; es betrifft die Neueinrichtung und Führung der Liegenschaftskarte und ihrer Unterlagen (Zahlenwerk und Koordinaten) und umfaßt

1. die Dateien für die automatische Darstellung des Grundrisses
2. die Datei der Vermessungspunkte mit Koordinatenangaben; diese Datei ist von der AdV beschlossen
3. die Datei der Vermessungselemente für bestimmte Teilbereiche zur automatischen Neuberechnung von Netzen.

Beim Buchnachweis: Die Erstellung eines Nutzungsartenkatalogs, die Gebäudedatei, die Mitwirkung bei der Erarbeitung des Sollkonzepts „automatisiertes Liegenschaftskataster, Teil I, automatisiertes Liegenschaftsbuch“, die Abstimmung mit den Konzepten für die Umstellung der Einheitsbewertung und der Planung.

Diese Aufgaben, die örtlich und fachlich über Niedersachsen und über die Kompetenzen der VuKV hinausgreifen, werden in der AdV, ihren Arbeitskreisen und Projektgruppen behandelt. Die niedersächsische VuKV arbeitet z. Z. mit

in der Sachkommission Liegenschaftskataster, in der Nds. die Projektgruppe „Aufbau der Grundstücksdatenbank“ federführend betreut, die u. a. auch einen Mustereinrichtungserlaß Liegenschaftskataster bearbeitet und Untersuchungen zum Aufbau einer Gebäudedatei betreibt und

in der Projektgruppe „externe Darstellung“.

Bei diesen Arbeiten muß ein enger Kontakt sowohl mit den Vermessungsverwaltungen der anderen Länder als auch mit den zuständigen Stellen der Justizverwaltung, der Finanzverwaltung, der Forstverwaltung, der kommunalen Stellen (KGSt), des Statistischen Bundesamtes unterhalten werden. Werden die Katasterdaten und die grundstücksbezogenen Angaben der anderen Verwaltungen auf einem Speicher geführt und durch Verknüpfungsmerkmale verbunden, z. B. in einem Bezirksrechenzentrum, besteht die einmalige Chance, von einer doppelten oder mehrfachen Führung derselben Nachweise abzukommen. Eine solche Speicherung bietet auch wesentlich bessere Auswertemöglichkeiten, z. B. für die Flächenstatistik. Erweiterungsmöglichkeiten ergeben sich z. B. für die Wertermittlung.

Der Einzugsbereich für die Datenverarbeitung muß so gewählt werden, daß eine leistungsfähige Anlage optimal ausgelastet ist. Bei einer Führung der Grundstücksdatenbank in einem kommunalen Rechenzentrum müßte eine Großanlage allein für diese Zwecke bereitgehalten werden; für andere kommunale Zwecke wäre auf dieser Anlage keine Kapazität mehr vorhanden. Dezentrale kleinere Anlagen würden

erneut zu einem Doppelnachweis führen, wenn die Daten von einer zentralen Anlage abgerufen oder laufend auf sie übertragen werden müßten.

Es hat sich herausgestellt, daß die personalintensiven Programmierarbeiten zumindest für den Bereich eines Landes oder einer Verwaltung einheitlich gesteuert werden müßten. Die nds. VuKV hat als erste ein vollständiges und praktikables Programm für die Umstellung und Fortführung des Buchnachweises auf EDV entwickelt. Die Anpassung des Programms an das Sollkonzept der AdV, seine Verfeinerung und Weiterentwicklung werden in der „Gemeinschaft der Anwender des automatisierten Liegenschaftsbuches“ betrieben, in der fast alle Vermessungsverwaltungen der Bundesrepublik und kommunale Vermessungsstellen zusammenarbeiten. Es sollen einheitliche Programme geschaffen werden, die für die im Gebrauch befindlichen Rechenanlagen kompatibel sind.

4.4 I n d e r A d V

Die Zusammenarbeit der Vermessungsverwaltungen beschränkt sich nicht auf die Datenverarbeitung. Sie behandeln vielmehr in der AdV alle wesentlichen Fragen des Vermessungs-, Karten- und Katasterwesens, um zu einheitlichen Meinungs- und Willensbildungen zu kommen, die in Form von Empfehlungen zur fachlichen Regelung ihren Ausdruck finden. Die Zusammenarbeit spielt sich dabei schriftlich, in Erörterungen während der Arbeitstagen, in den bestehenden 6 Arbeitskreisen und in Sachkommissionen oder Projektgruppen ab, die je nach Bedarf für Aufgaben von begrenzter Dauer gebildet werden. Der AdV ist es bis heute gelungen, die Einheitlichkeit der Vermessungs- und Kartenwerke zumindest in allen wesentlichen Teilen zu erhalten, Absprachen für die Lösung übergebietlicher Angelegenheiten, für die Entwicklung und Anwendung vermessungstechnischer und kartentechnischer Verfahren sowie für Rationalisierungsmaßnahmen zu treffen. Auch fachbezogene Fragen in Gesetzgebungs-, Personal- und Organisationsangelegenheiten, die Zusammenarbeit mit übergeordneten Gremien und die Wahrnehmung von Kontakten mit dem Ausland werden in der AdV behandelt.

4.5 Z u s a m m e n a r b e i t m i t d e n H o c h - u n d F a c h h o c h - s c h u l e n

Mit den nieders. Hochschulen besteht eine enge Zusammenarbeit z. B.

- durch die Abstimmung von Hochschularbeiten auf praxisnahe Aufgabenstellungen und auf die praktische Verwendbarkeit von Vermessungsübungen,
- in der Beteiligung an für die Verwaltung interessanten Forschungs- und Entwicklungsarbeiten,
- in einer zusätzlichen Ausbildung von Beamten an Hochschulinstituten, die anschließend vor allem in den Spezialbereichen eingesetzt werden können,
- in der Fortbildung von Beamten durch Kontaktstudien, durch die den Teilnehmern die nach Abschluß des Studiums eingetretenen Entwicklungen vermittelt werden.

Kontakte mit der von den Hochschullehrern errichteten Deutschen Geodätischen Kommission ergeben sich vor allem mit der Abteilung 2 des Deutschen Geodätischen Forschungsinstituts, dem Institut für Angewandte Geodäsie, weil ihm zugleich auch die Bearbeitung der kleinmaßstäbigen topographischen Karten übertragen ist. Das Verhältnis zwischen den nationalen und internationalen fachlichen Forschungseinrichtungen und den für die praktischen Aufgaben zuständigen Stellen ist dadurch bestimmt, daß Forschungsaufgaben von den Hochschulen und – soweit deren Kapazität nicht ausreicht – von leistungsfähigen Forschungseinrichtungen wahrgenommen und dabei die praktischen Bedürfnisse und Anwendungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Die Verwaltungen werden auch selbst begrenzte Entwicklungsarbeiten durchführen müssen, um Forschungsergebnisse für die praktische Anwendung nutzbar zu machen.

Ein Beispiel für die Zusammenarbeit von Hochschullehrern und Verwaltungsangehörigen ist die Arbeitsgruppe „Automation in der Kartographie“, in der Hochschullehrer mit Vertretern von Bundesverwaltungen und Vertretern der AdV-Arbeitskreise „Automation“ und „Kartographie“ zusammenarbeiten, um die automationsgestützte Bearbeitung topographischer Kartenwerke durch wissenschaftliche Untersuchungen und praktische Erprobungen vorzubereiten.

4.6 Entwicklungshilfe

Die deutsche Entwicklungshilfe will einen Beitrag zur Verbesserung der wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse in den Entwicklungsländern leisten. Die Mitwirkung des Vermessungswesens ist dazu erforderlich; es ist häufig ein integraler Bestandteil der Entwicklungsprojekte. Für die Wahrnehmung der Aufgaben auf dem Gebiet der Entwicklungshilfe ist der Bund zuständig. Da das Vermessungswesen in die Zuständigkeit der Länder fällt, können sich die Vermessungsverwaltungen der fachlichen Mitarbeit nicht entziehen. Die Zusammenarbeit vollzieht sich häufig im Rahmen der AdV. Sie erstreckt sich außer auf den BMZ auf die Stellen, denen die Durchführung der Entwicklungshilfe übertragen ist, das sind die Carl-Duisberg-Gesellschaft, hauptsächlich für Aus- und Fortbildung, sowie die Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit für Entwicklungshilfeprojekte.

Die Zusammenarbeit kann und muß zur Rationalisierung und Leistungssteigerung der Arbeit in der Entwicklungshilfe noch wesentlich verbessert werden, um so mehr als der Bedarf an Vermessungsarbeiten und Karten in den Entwicklungsländern steigen wird. Erhebliche Bedeutung wird dabei auch der Zusammenarbeit mit deutschen Consulting-Firmen zukommen. Auch müssen Verwaltungsvorschriften geändert werden (Brasilien).

5 Integration im personellen Bereich

Die Kooperation in fachtechnischen Angelegenheiten wird zunächst unter dem Aspekt der Suche nach günstigen technischen Lösungen, nach der Anwendung neuzeitlicher Geräte und Verfahren geführt. Das Vermessungswesen besteht aber nicht für sich allein, sondern es wirkt im Rahmen großer öffentlicher und privater Aufgaben. Es ist verflochten mit den allgemeinen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, politischen und sozialen Verhältnissen und die Vermessungsverwaltungen sind ein – relativ kleiner – Teil der öffentlichen Verwaltung. Aus der Integration des Vermessungswesens in dem Gesamtbereich öffentlichen Handelns ergeben sich Zwänge und bestimmte Merkmale für die Zusammenarbeit.

5.1 Ausbildungs- und Prüfungsordnungen

Bei einem Personalkörper von etwa über 4.000 Personen mit unterschiedlichem Status – Beamte, Angestellte, Arbeiter – und unterschiedlicher beruflicher Bildung – Beamte und vergleichbare Angestellte des höheren, gehobenen und mittleren Dienstes – muß bei der Ausbildung des Nachwuchses den allgemeinen beamtenrechtlichen und den anderen die Ausbildung betreffenden Regelungen des Landes Rechnung getragen werden. Die Auswirkungen der Bildungspolitik schlagen voll auf die Personalplanung und Personalgewinnung durch.

5.1.1 Mittlerer Dienst

Das Berufsbildungsgesetz regelt bundeseinheitlich die Ausbildung im ersten Bildungsgang. Nach diesem Gesetz ist im Februar dieses Jahres die Verordnung über die Berufsausbildung zum Kartographen unter der Federführung des Bundesministers für Wirtschaft erlassen worden. An dieser Ausbildungsordnung hat die AdV mitgearbeitet. Sie hat außerdem den Entwurf für eine Ausbildungsordnung Vermessungstechniker erarbeitet, der die Grundlage für die vom Bundesinnenminister demnächst zu erlassende Ausbildungsordnung gebildet hat. Er wird in Zukunft auch in Niedersachsen der Ausbildung der Vermessungslehrlinge zugrunde gelegt werden. Vorteile dieser Regelung: Sie ist bundeseinheitlich und vergrößert die Ausbildungskapazität. Der Entwurf einer Verordnung über die Ausbildung und Prüfung für die Laufbahnen des mittleren vermessungstechnischen und des mittleren kartographischen Verwaltungsdienstes im Lande Niedersachsen ist soweit fertiggestellt, daß er den zu beteiligenden Stellen zur Stellungnahme übersandt werden kann. Er muß selbstverständlich den in Niedersachsen geltenden beamtenrechtlichen Vorschriften, vor allem der Laufbahnverordnung, Rechnung tragen.

Für die Ausbildung an Technikerschulen haben die Kultusminister im Jahre 1964 in einer Rahmenordnung die Aufgaben und Ziele dieser Ausbildung festgelegt. Die AdV hat einen Vorschlag zur Lehrplangestaltung erarbeitet, der den fachlichen Belangen Rechnung trägt.

5.1.2 Gehobener Dienst

Auch die Ausbildung im gehobenen vermessungstechnischen Verwaltungsdienst mußte den Vorschriften der geänderten Laufbahnverordnung angepaßt werden. In der Ausbildungs- und Prüfungsordnung ist die Dauer des Vorbereitungsdienstes auf 1 Jahr herabgesetzt worden, wobei der Ausbildungs- und Prüfungsstoff auf die Gebiete beschränkt worden ist, die nicht Gegenstand des Studiums an der Fachhochschule gewesen sind. Der Schwerpunkt dieser Ausbildung liegt auf den allgemeinen und fachbezogenen Verwaltungsgrundlagen. Damit die beamteten Hilfskräfte vor ihrer Anstellung lernen, die auf der Fachhochschule erworbenen technischen Fähigkeiten und Kenntnisse in der Praxis voll anzuwenden, werden sie nach der Laufbahnprüfung im ersten Jahr der Probezeit 9 Monate „gelenkt“ beschäftigt.

5.1.3 Höherer Dienst

Der Verordnung über die Ausbildung und Prüfung für die Laufbahnen des höheren technischen Dienstes im Lande Niedersachsen von 1973 wurde der Vorschlag zugrunde gelegt, der vom Kuratorium des Oberprüfungsamtes für die höheren technischen Verwaltungsbeamten den Landesregierungen übermittelt wurde. Dabei ist gleichzeitig der Vorbereitungsdienst in Anpassung an die Laufbahnvorschriften auf 24 Monate verkürzt worden.

5.1.4 Auswirkungen der Bildungspolitik

Diese Beispiele zeigen, daß die Regelungen für einen Fachbereich sich im Rahmen der allgemeinen beamtenrechtlichen und Ausbildungsvorschriften halten müssen. Durch die Auswirkungen der Bildungspolitik ist nach der Ausdehnung der Studierendauer an den Fachhochschulen auf 6 Semester der Absolvent dieser Schule näher an die Ausbildung an den Hochschulen herangerückt. Vom Ausbildungsniveau her besteht ein Vacuum zwischen dem Vermessungstechniker und dem Absolventen der Fachhochschule. Um seine Überwindung wird man sich bemühen müssen.

5.2 Durchlässigkeit

Die Durchlässigkeit der Laufbahnen muß sich ebenfalls im Rahmen der allgemeinen Regelungen halten. Sie ist in der VuKV, wie ich meine, mit guten Ergebnissen angewendet worden. Ihr Erfolg hängt m. E. davon ab, daß der Nachweis entsprechender Befähigung und Leistung erbracht wird.

5.3 Personalvertretungen, Gewerkschaften, Verbände

Im personellen Bereich ist die Zusammenarbeit mit den Personalvertretungen von entscheidender Bedeutung. Über die im Gesetz verankerte Mitwirkung und Mitbestimmung hinaus ist es durchweg zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit gekommen. Sie hat sich nicht nur bei der Behandlung der laufenden Personalangelegenheiten, sondern z. B. auch bei der Einführung neuer Tarifverträge oder bei

der Zusammenlegung der Katasterämter, bei der von den Bediensteten häufig Opfer verlangt werden müssen, bewährt.

Ein Gleiches gilt für die Gewerkschaften und Verbände. Ohne sie im einzelnen aufzuzählen, kann festgestellt werden, daß manche Anregung aus den Stellungnahmen zu Neuregelungen berücksichtigt, wengleich nicht alle verwirklicht werden konnten.

6 Organisation

Integration bei der Organisation

Auch bei der Organisation muß sich die Fachverwaltung in den allgemeinen Rahmen einfügen.

6.1 Äußere Organisation

Ein wichtiges Anliegen hinsichtlich der äußeren Organisation ist die Zusammenlegung der Katasterämter. Die Gründe dafür, daß die Katasterämter zusammengelegt werden müssen, sind bekannt. Überlegungen, Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Erfahrungen haben ergeben, daß für eine wirtschaftliche Arbeitsweise Katasterämter mit einem Personalkörper von etwa 100 bis 120 Kräften erforderlich sind. Auch diese Neuordnung der Katasterämter kann sich nicht ausschließlich nach den Bedürfnissen der Fachverwaltung richten, sie muß sich in die Organisation der Landesverwaltung einfügen.

Die Forderung nach der Einheit der Verwaltung besagt, daß die Grenze der Katasteramtsbezirke sich mit den Kreisgrenzen decken müssen. Das schließt m. E. nicht aus, daß ein Katasteramtsbezirk das Gebiet zweier Kreise deckt. Das Gebiet kreisfreier Städte wird in der Regel mit einem umgebenden Landkreis einen Katasteramtsbezirk bilden. Der Zuschnitt der Katasteramtsbezirke bleibt aber vom Kreiszuschnitt abhängig.

Zusammengelegte Ämter entfalten erst dann ihre volle Leistung, wenn sie zusammenhängend untergebracht sind. Vor der Zusammenlegung standen für 55 von 66 Katasterämtern landeseigene Gebäude zur Verfügung. Obwohl durch die Zusammenlegung insgesamt nicht mehr, sondern weniger Raum benötigt wird, entsteht am Sitz des zusammengelegten Amtes ein zusätzlicher Bedarf an Büroplätzen. Bei der Finanzlage des Landes dürften Neubauten in absehbarer Zeit nicht möglich sein. Zusätzliche Kosten für die Anmietung von Büroräumen belasten den Haushalt. Die Realisierung der Neuorganisation der Katasterämter wird unter diesen Umständen einen längeren Zeitraum beanspruchen. Sie kann in einigen Fällen dadurch erleichtert werden, daß Räume, die von anderen Dienststellen verlassen worden sind, für das Katasteramt verwendet werden können.

Die Standortfrage ist jedoch auch unter dem Gesichtspunkt zu sehen, daß eine ausgewogene Verteilung der Behördensitze erreicht wird. Jede Stadt, die eine Be-

hörde verliert, befürchtet einen Verlust an Arbeitsplätzen und Kaufkraft. Die daraus entspringenden Aktionen sind verständlich. Deshalb wird man entsprechenden Wünschen bei der Bestimmung des Behördensitzes für ein zusammengelegtes Amt soweit wie möglich Rechnung tragen. Dabei darf allerdings das mit der Zusammenlegung angestrebte Ziel nicht gefährdet werden.

Dieses Ziel schließt auch die Kommunalisierung der Katasterämter, d. h. ihre Eingliederung in die Kreisverwaltung m. E. aus. Im Weber-Gutachten war die Eingliederung nur unter der Voraussetzung befürwortet worden, daß das gesamte technische Personal im Landesdienst verbleibt. Für die Beibehaltung der jetzigen Organisationsform in der Ortsstufe sprechen der Zwang zur optimalen Leistung, die Schaffung und Erhaltung einheitlicher Vermessungs- und Kartenwerke und die Wirtschaftlichkeit.

6.2 Die innere Organisation

Die Einordnung der Fachverwaltung in die Behörden der mittleren, oberen und obersten Instanz ist sinnvoll, wenn Aufgabenverbindungen vorliegen. Das trifft vor allem für die Behörde des Regierungspräsidenten und für das Ministerium zu. Beim Landesverwaltungsamt erstreckt sich diese Verbindung im wesentlichen auf das Rechenzentrum. Über die Zweckmäßigkeit der Zusammenfassung sog. Querschnittsaufgaben – Personal, Haushalt, innerer Dienst – kann man m. E. geteilter Meinung sein. Z. B. müssen bei der Bearbeitung von Personalsachen der Fachverwaltung in der Regel zwei Stellen tätig sein, nämlich im Rahmen der dienstrechtlichen Bearbeitung die Personalstelle, die für alle Personalien zuständig ist, und die Fachverwaltung, weil ihr Fachverstand und häufig auch die personellen Kenntnisse die anstehenden Entscheidungen tragen müssen. Ein gutes Ergebnis ist gefährdet, wenn die der Fachverwaltung zugestandene Personalinitiative zu eng ausgelegt wird und die Beteiligung und die Information nicht ausreichend praktiziert werden.

Durch die Organisation wird auch die Wertigkeit herausgehobener Dienstposten der Fachverwaltung vorgezeichnet und in der Regel nach oben hin stark begrenzt.

Die vertikalen, horizontalen und in jeder Stufe vielfältigen Parallelen und Verflechtungen, aber auch viele neuzeitliche Einrichtungen und Verfahren zwingen zur Kooperation. Durch sie wird erreicht, daß

bei der Aufgabenerledigung die verschiedenen Belange berücksichtigt werden vor allem durch Vermeidung von Doppelarbeit die Wirtschaftlichkeit gesteigert wird; es werden Kosten gespart

im inneren Dienstbetrieb und innerhalb der Fachverwaltung der Mitarbeiter besser zur Entfaltung kommt

in der Zusammenarbeit mit der Personalvertretung die Belange der Mitarbeiter zum Tragen kommen.

Zur Geschäftsführung in der Umlegung

Von Vermessungsoberrat Dipl.-Ing. H. G. K u s c h a und
Vermessungsamtmann Ing. grad. R. W a r n e c k e ,
Katasteramt Hannover

1 Vorbemerkung

Die Zuständigkeiten und Voraussetzungen für die Durchführung einer Umlegung nach dem Bundesbaugesetz sind im § 46 geregelt. Dabei hat es der Bundesgesetzgeber durch die im Absatz 2 dieses Paragraphen getroffene Ermächtigung den Landesregierungen überlassen, Einzelheiten hierzu durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Von dieser Ermächtigung hat das Niedersächsische Landesministerium mit der Verordnung über die Bildung von Umlegungsausschüssen sowie über das Vorverfahren in Umlegungs- und Grenzregelungsangelegenheiten vom 14. 12. 1961 (Nds. GVBl. S. 376) i. d. F. vom 14. 6. 1974 (Nds. GVBl. S. 332) Gebrauch gemacht. Diese Verordnung enthält neben der Regelung über das Vorverfahren insbesondere Vorschriften über die Bildung und Zusammensetzung des Umlegungsausschusses, die Amtszeit seiner Mitglieder, die Regelung der Entschädigungen sowie Grundsätze für die Tätigkeit des Ausschusses. Bezüglich der Führung der Geschäfte des Umlegungsausschusses schreibt die Verordnung im § 4 Abs. 5 lediglich vor, daß der Vorsitzende die Ordnung und Verteilung der Geschäfte bestimmt. Die Verordnung läßt danach offen, in welcher Form die Ordnung und Verteilung der Geschäfte zu regeln ist, d. h., ob es dazu u. U. einer besonderen Geschäftsstelle bedarf, wie sie beispielsweise von der Tätigkeit der Gutachterausschüsse her bekannt ist. Während die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Siebenten Teil des Bundesbaugesetzes gesetzlich verankert sind und darüber hinaus für Niedersachsen in Form zweier Verordnungen und einer Verwaltungsvorschrift umfassende Vorschriften über Aufgaben und Zuständigkeiten von Gutachterausschuß und Geschäftsstelle zur Verfügung stehen, fehlt es an vergleichbaren Regelungen auf dem Umlegungssektor. Angesichts dieses Sachverhalts stellt sich zwangsläufig die Frage, weshalb für den Bereich der Baulandumlegung keine weitergehenden Vorschriften bestehen, als sie im § 4 Abs. 5 der Verordnung vom 14. 12. 1961 i. d. F. vom 14. 6. 1974, im folgenden Verordnung genannt, enthalten sind. Die Antwort darauf ist denkbar einfach. Der Ordnungsgeber hat diese Regelung bewußt so getroffen, da es für ihn ganz selbstverständlich war, daß die Gemeinde diese Aufgabe selbst – ohne dabei im besonderen Maße die Einrichtung einer Geschäftsstelle im Auge zu haben – im Rahmen ihrer Selbstverwaltung unter Bereitstellung ihres Personals und ihrer sächlichen Mittel übernehmen würde. Aus diesem Grunde glaubte er, auf Detailregelungen verzichten zu können. Die Möglichkeit, daß außer der Gemeinde auch eine andere Behörde, Stelle oder Institution dafür in Frage kommen könnte, hat der Ordnungsgeber überhaupt nicht in Erwägung gezogen. So ist in der genannten Verordnung bis heute offengeblieben, ob und gegebenenfalls bei welchen

Behörden, Stellen oder Institutionen Geschäftsstellen der Umlegungsausschüsse eingerichtet werden können. Diese Lücke in den Vorschriften besteht jedoch in der Umlegungspraxis nicht, denn dort ist man schon seit langem dazu übergegangen, Geschäftsstellen der Umlegungsausschüsse bei den verschiedensten Behörden einzurichten, die entsprechend der im § 4 Abs. 5 der Verordnung enthaltenen Regelung tätig sind.

Im folgenden soll über die Einrichtung von Geschäftsstellen der Umlegungsausschüsse berichtet werden, wobei hier im wesentlichen die beim Katasteramt Hannover gewonnenen Erfahrungen wiedergegeben sind. Darüber hinaus soll aber auch aufgezeigt werden, in welcher Form die Geschäftsführung in der Umlegung betrieben werden kann und welche Möglichkeiten gegeben sind, um die Arbeit der Umlegungsausschüsse durch sinnvolle Regelung von Zuständigkeiten und Aufgabenverteilung so effektiv als möglich zu gestalten.

2 Die Einrichtung der Geschäftsstelle

Seit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes sind bis heute etwa 15 Jahre vergangen. In dieser Zeit haben zahlreiche Gemeinden Baulandumlegungen in Angriff genommen und zielstrebig durchgeführt. Dabei ist zweierlei deutlich geworden: zum einen hat sich aufgrund praktischer Erfordernisse gezeigt, daß diese Aufgabe nur dann bewältigt werden kann, wenn dafür eine geeignete Geschäftsstelle zur Verfügung steht; zum anderen hat sich aber auch herausgestellt, daß die Gemeinden diese Geschäftsstellen entgegen der Vorstellung des Ordnungsgebers in vielen Fällen gar nicht selbst eingerichtet, sondern anderen Behörden übertragen haben. Dafür sind im wesentlichen folgende Gründe zu nennen. Die Entscheidungen, die der Umlegungsausschuß nach den gesetzlichen Bestimmungen des BBauG in Form von Beschlüssen zu treffen hat, sind, soweit es sich um ihre Vorbereitung und Durchführung handelt, mit nicht unerheblichen Verwaltungsarbeiten verbunden. Da diese Arbeiten weder vom Ausschuß selbst noch von seinem Vorsitzenden, die sämtlich ehrenamtlich tätig sind, auch nur annähernd wahrgenommen werden können, hat sich die Einrichtung einer Geschäftsstelle zu deren Erledigung als unerläßlich und notwendig erwiesen. Die mangelnde Bereitschaft zahlreicher Gemeinden, Geschäftsstellen der Umlegungsausschüsse innerhalb der eigenen Verwaltung einzurichten, ist darauf zurückzuführen, daß in den meisten Fällen, und hier insbesondere bei kleineren Gemeinden ohne leistungsfähige Bauverwaltungen, die personellen Voraussetzungen dafür nicht gegeben und darüber hinaus auch in aller Regel keine ausreichenden Erfahrungen auf dem Gebiet der Baulandumlegung vorhanden sind.

Es ist danach gar nicht ausgeblieben, daß – wie bereits angedeutet – diese Geschäftsstellen anderen Behörden übertragen worden sind. Dabei sind inzwischen eine ganze Reihe von unterschiedlichen Möglichkeiten der Einrichtung von Geschäftsstellen sichtbar geworden, die zum einen bereits praktiziert werden, die zum anderen aber auch erst in Erwägung gezogen sind, d. h., deren praktische Erprobung – falls es

Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses: Gründe für ihre Einrichtung

Ifd. Nr.	Einrichtung der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses bei der/dem	Gründe aus der Sicht der Gemeinde, welche für die Entscheidung der Gemeinde maßgebend sind
1	Gemeinde selbst, welche die Umlegung durchführt	Gemeinde personell dazu in der Lage, da leistungsfähige Bauverwaltung mit Erfahrungen auf dem Gebiet der Baulandumlegung vorhanden.
2	Landkreis, welchem die Gemeinde angehört	Gemeinde personell dazu nicht in der Lage, da keine leistungsfähige Bauverwaltung mit Erfahrungen auf dem Gebiet der Baulandumlegung vorhanden; Gemeinde arbeitet schon mit dem Landkreis eng zusammen, da dieser bereits auf dem Gebiet der Bauleitplanung für die Gemeinde tätig ist.
3	Katasteramt, in dessen Zuständigkeitsbereich die Gemeinde liegt	Gemeinde personell dazu nicht in der Lage, da keine leistungsfähige Bauverwaltung mit Erfahrungen auf dem Gebiet der Baulandumlegung vorhanden; Gemeinde arbeitet auf vermessungstechnischem Sektor ohnehin schon eng mit dem Katasteramt zusammen und nimmt ständig den Gutachterausschuß in Anspruch, dessen Geschäftsstelle ebenfalls beim Katasteramt eingerichtet ist.
4	Amt für Agrarstruktur, in dessen Zuständigkeitsbereich die Gemeinde liegt	Gemeinde personell dazu nicht in der Lage, da keine leistungsfähige Bauverwaltung mit Erfahrungen auf dem Gebiet der Baulandumlegung vorhanden; Gemeinde arbeitet bereits mit dem Amt für Agrarstruktur zusammen, da dieses im Gemeindegebiet ein Flurbereinigungsverfahren durchführt.
5	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, der innerhalb des Gemeindegebietes tätig sein darf	Gemeinde personell dazu nicht in der Lage, da keine leistungsfähige Bauverwaltung mit Erfahrungen auf dem Gebiet der Baulandumlegung vorhanden; Gemeinde arbeitet auf vermessungstechnischem Sektor ohnehin schon eng mit dem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zusammen.

überhaupt dazu kommt – erst bevorsteht. Die denkbaren Möglichkeiten der Einrichtung einer Geschäftsstelle sind in der Übersicht auf Seite 21 zusammengestellt. In der Übersicht ist bewußt nicht unterschieden worden in die „Fälle“, die bereits praktiziert werden, und in die „Modelle“, die sich dafür anbieten, sondern es sind vielmehr die Gründe aufgezeigt worden, welche im Rahmen der politischen Meinungsbildung der Gemeinde bei der Frage der Einrichtung der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses eine Rolle spielen können.

Neben den in der Übersicht aufgeführten Behörden und Stellen kommen zusätzlich noch sowohl staatliche als auch private Stellen für die Übernahme von Geschäftsstellen der Umlegungsausschüsse in Frage, z. B. Vermessungsstellen bei Sonderverwaltungen, wie Bundesbahn- oder Wasserwirtschaftsbehörden oder Ingenieurbüros mit speziellen Kenntnissen auf dem Gebiet der Baulandumlegung. Inwieweit diese Stellen im Rahmen der Geschäftsführung der Umlegung bereits tätig geworden sind, läßt sich nicht abschließend beurteilen, da hierüber keinerlei Erfahrungen vorliegen. Im übrigen erscheint es ohnehin fraglich, ob und inwieweit sie für eine derartige Aufgabe überhaupt zur Verfügung stehen, da die Schwerpunkte der dort durchzuführenden Arbeiten in ganz anderen Bereichen liegen.

Aus der Übersicht ergibt sich zunächst noch nicht, bei welcher Behörde oder Stelle die denkbar besten Voraussetzungen für die Einrichtung einer Geschäftsstelle vorliegen, d. h., wo ein Umlegungsverfahren im Hinblick auf verschiedene Kriterien, wie z. B. Zeitablauf, Kosten oder Zusammenarbeit mit anderen Behörden, optimal durchgeführt werden kann. Dies wird erst deutlich, wenn man sich einmal vor Augen führt, welche Aufgaben im Rahmen eines Umlegungsverfahrens überhaupt zu erledigen sind. Es sind dies im wesentlichen:

1. Aufgaben der Geschäftsführung
2. Vermessungstechnische Arbeiten
3. Aufgaben der Grundstückswertermittlung.

Diese drei genannten Bereiche stellen die „Eckpfeiler“ dar, von denen ein Umlegungsverfahren getragen wird. Nur die Behörde oder Stelle, bei der diese „Eckpfeiler“ vorhanden sind, wird in der Lage sein, ein Umlegungsverfahren wirtschaftlich, zügig und kostengünstig durchzuführen. Vergleicht man die für die Einrichtung einer Geschäftsstelle in Frage kommenden Behörden und Stellen darauf hin, so kommt man unschwer zu dem Ergebnis, daß das für die Gemeinde zuständige Katasteramt besonders günstige – wenn nicht sogar die besten – Voraussetzungen dafür bietet. Das Katasteramt ist nicht nur in der Lage, die Aufgaben der Geschäftsführung im vollen Umfange wahrzunehmen, sondern es deckt zusätzlich auch den gesamten Sektor der vermessungstechnischen Arbeiten ab, die im Rahmen einer Umlegung anfallen. Dazu gehören auch die Folgearbeiten, die zwar in keinem ursächlichen Zusammenhang mit der Umlegung stehen, wie z. B. Abstecken von Gebäuden, Anfertigung von Lageplänen oder Erteilung von Bauwerkseinmessungsbescheinigungen, deren Erledigung durch das Katasteramt aber wegen der speziellen Kenntnisse des

Umlegungsverfahren als besonders vorteilhaft für die Beteiligten angesehen werden muß. Darüber hinaus steht mit dem Gutachterausschuß, dessen Geschäftsstelle ebenfalls beim Katasteramt eingerichtet ist, jederzeit eine Stelle zur Verfügung, die bei sämtlichen in der Umlegung auftretenden Bewertungsfragen angerufen werden kann. Diese „Eckpfeiler“ der Umlegung – Geschäftsführung, vermessungstechnische Bearbeitung und die Möglichkeit der Einschaltung des Gutachterausschusses vereint bei einer einzigen Behörde – sind bei den übrigen zur Verfügung stehenden Behörden und Stellen in aller Regel nicht vorhanden. Diese Behörden und Stellen werden zwar Teilaufgaben übernehmen können, dafür aber für die übrigen Arbeiten immer andere Dienststellen heranziehen müssen, so z. B. wenn die Gemeinde oder der Landkreis die Geschäftsführung übernehmen, das Katasteramt oder ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur für die vermessungstechnische Bearbeitung zuständig sind oder der örtlich zuständige Gutachterausschuß bei Fragen der Grundstückswertermittlung eingeschaltet wird. Eine solche Trennung dieser Bereiche wirkt sich für die Gemeinde nicht nur vom zeitlichen Ablauf des Verfahrens negativ aus, sondern schlägt auch kostenmäßig bei der Gemeinde zu Buche. Nach Erfahrungssätzen, die beim Katasteramt Hannover gewonnen worden sind, muß man beispielsweise für ein Umlegungsverfahren mit einer Durchschnittsgröße von rd. 5 ha mindestens 50 Arbeitstage für zusätzlichen Zeitaufwand in den Fällen rechnen, wo allein für die Geschäftsführung und die vermessungstechnische Bearbeitung verschiedene Stellen zuständig sind. Dieser Mehraufwand ergibt sich u. a. durch Post- und Botenwege, durch Einarbeitungszeiten, durch Aufarbeitung von Sitzungsniederschriften sowie durch Rückfragen verschiedener Art. Der finanzielle Mehraufwand beträgt bei der angegebenen durchschnittlichen Größe des Verfahrensgebietes etwa 4.000 DM. Dabei sei ausdrücklich darauf hingewiesen, daß sich diese Zahlen auf ein Umlegungsverfahren ohne Besonderheiten beziehen, d. h. ohne Widersprüche, ohne Änderungen des Bebauungsplanes, ohne Entscheidungen nach §§ 76 und 77 und ohne sonstige zusätzliche Maßnahmen. Angesichts dieses Sachverhalts kommt es deshalb nicht von ungefähr, daß die überwiegende Zahl von Gemeinden, welche Umlegungsverfahren durchführen, fast ausschließlich mit den Katasterämtern zusammenarbeiten, und dies in zunehmendem Maße auch bei der Einrichtung von Geschäftsstellen der Umlegungsausschüsse.

3 Zuständigkeiten in der Umlegung

3.1 Allgemeines

Die Zuständigkeiten in der Umlegung sind, soweit es sich um den Rat der Gemeinde, den Umlegungsausschuß und den Vorsitzenden dieses Ausschusses handelt, im Bundesbaugesetz und in der bereits mehrfach zitierten Verordnung geregelt. Diese Vorschriften reichen im allgemeinen aus, um ein Umlegungsverfahren ordnungsgemäß abzuwickeln. Da aber auch die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses

ses, für deren Tätigkeit keine festen Regeln bestehen, ganz wesentlich in den Verfahrensablauf eingeschaltet ist, haben sich, zumindestens im Zuständigkeitsbereich des Katasteramts Hannover nahezu sämtliche dort tätigen Umlegungsausschüsse eine Geschäftsordnung gegeben, die insbesondere den Geschäftsstellen einen festen Zuständigkeitsbereich zuweist. Inwieweit der Erlaß solcher Geschäftsordnungen rechtlich allerdings zulässig ist, soll in diesem Zusammenhang nicht abschließend untersucht werden. Es sei jedoch auf folgendes hingewiesen. Da es sich bei dem Umlegungsausschuß um einen Ausschuß nach § 53 Niedersächsische Gemeindeordnung i. d. F. vom 7. 1. 1974 (Nds. GVBl. S. 1), d. h. um einen Ausschuß nach besonderen Rechtsvorschriften handelt, ist die Geschäftsordnung des Rates und seiner Ausschüsse die Grundlage für die Arbeit des Umlegungsausschusses, sofern nicht spezialgesetzliche Regelungen im einzelnen etwas anderes bestimmen. Dieses ist hier nur insofern der Fall, als die Verordnung vorschreibt, daß der Vorsitzende die Ordnung und Verteilung der Geschäfte bestimmt. Eine Detailregelung läßt sich hieraus nur bedingt ableiten. In jedem Fall kann die Gemeinde auf der einen Seite bei der Vergabe der Geschäftsstelle auf Dritte zurückgreifen. Auf der anderen Seite kann der Vorsitzende aufgrund der Regelung in der Verordnung Aufgaben auf die Geschäftsstelle delegieren. Welchen Umfang diese Delegation allerdings hat, bestimmt allein der Vorsitzende. Es wird jedoch nicht möglich sein, in einer Geschäftsordnung für den Umlegungsausschuß abweichende Regelungen zur Geschäftsordnung des Rates und seiner Ausschüsse zu treffen.

3.2 D e r R a t d e r G e m e i n d e

Der Rat der Gemeinde wird lediglich zu Beginn eines Umlegungsverfahrens tätig. Dabei sind die von ihm zu treffenden Entscheidungen z. T. von erheblicher Tragweite. Für folgende Obliegenheiten ist der Rat der Gemeinde im Regelfall zuständig. An dieser Stelle sei angemerkt, daß die Gemeinde selbst nach § 72 Abs. 2 den Umlegungsplan zu vollziehen hat, sobald dieser unanfechtbar geworden ist.

1. Der Rat der Gemeinde hat nach § 46 Abs. 1 BBauG die Umlegung in eigener Verantwortung anzuordnen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Diese Anordnung kommt einem verwaltungsinternen Auftrag an den Umlegungsausschuß gleich, die Umlegung durchzuführen, wobei der Umlegungsausschuß – davon wird hier ausgegangen – erst gebildet werden muß.
2. Der Rat hat nach § 1 Abs. 2 der Verordnung ferner die Mitglieder des Umlegungsausschusses zu wählen. Dies gilt nicht nur für die aus der Mitte des Rates der Gemeinde zu bestellenden Mitglieder, sondern auch für die Fachmitglieder und den Vorsitzenden. Hier ist besonders darauf zu achten, daß sowohl der Vorsitzende als auch der Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken weder dem Rat noch der Verwaltung der Gemeinde angehören dürfen.
3. Weiterhin entscheidet der Rat über die Frage der Einrichtung der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses. Hier erfolgt eine ganz wesentliche Weichenstellung

für den gesamten Ablauf des Umlegungsverfahrens, da die Einrichtung bei einer nicht qualifizierten Stelle zu erheblichen Verzögerungen in der laufenden Bearbeitung und damit verbundenen unnötigen Kosten führen kann.

4. Schließlich muß der Rat der Gemeinde auch noch darüber entscheiden, welche Stelle die im Rahmen der Umlegung anfallenden vermessungstechnischen Arbeiten durchführen soll. Dies sollte wegen des bereits aufgezeigten sachlichen Zusammenhanges die Stelle sein, bei der auch die Geschäftsstelle eingerichtet ist, d. h., das für die Gemeinde zuständige Katasteramt.

In der Praxis ist es durchaus nicht selten, daß der Rat der Gemeinde in einer seiner Sitzungen sämtliche Entscheidungen insgesamt trifft. Er wird dann im weiteren Verfahrensablauf nicht mehr tätig, es sei denn, daß die Umlegung nach Ansicht des Umlegungsausschusses nicht durchgeführt werden kann und mit der Anordnung einer weiteren Umlegung in absehbarer Zeit nicht zu rechnen ist. Dann kann der Rat der Gemeinde nach § 7 der Verordnung die Auflösung des Umlegungsausschusses beschließen.

Die Punkte 1 und 2 sind in jedem Fall ausschließlich vom Rat der Gemeinde zu entscheiden. Die Entscheidungen zu den Punkten 3 und 4 sind nicht unbedingt an einen Ratsbeschluß gebunden, da nach der Nieders. Gemeindeordnung und der jeweiligen Hauptsatzung der Gemeinde in Abhängigkeit von der finanziellen Höhe der Aufträge diese Beschlüsse auch vom Verwaltungsausschuß gefaßt werden können oder der Gemeindedirektor im Rahmen der laufenden Verwaltung entscheidet. Der Rat wird jedoch im Haushaltsplan die entsprechenden Einnahmen und Ausgaben zu berücksichtigen haben. Ob dieses im Einzelplan 6 des Verwaltungshaushalts unter einer besonderen Haushaltsstelle aufgeführt oder ob eine Einnahme bzw. Entnahme bei vorhandenen Haushaltsstellen vorgesehen wird, bleibt der Gemeinde überlassen.

3.3 Der Umlegungsausschuß

Der Umlegungsausschuß nimmt in hervorragendem Maße die Aufgaben wahr, die ihm durch das Bundesbaugesetz und die Verordnung zugewiesen sind. Seiner Entscheidung sind folgende Vorgänge vorbehalten. Eine Delegation einzelner Vorgänge auf den Vorsitzenden, die Geschäftsstelle oder den Arbeitsausschuß ist vielfach Praxis geworden.

1. Umlegungsbeschluß (§ 47),
2. Feststellung der Beteiligten (§ 48),
3. Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses (§ 50),
4. Erteilung von Genehmigungen (§ 51),
5. Änderungen des Umlegungsgebietes (§ 52 Abs. 3),
6. Fertigung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses (§ 53),
7. Benachrichtigung des Grundbuchamtes und Vollstreckungsgerichts (§ 54),

8. Bestimmung des Verteilungsmaßstabs (§ 56),
9. Festsetzung der Einwurfs- und Zuteilungswerte (§ 57),
10. Erörterung mit den Eigentümern und Beschluß des Umlegungsplanes (§ 66),
11. Bekanntmachung über die Auslegung der Umlegungskarte (§ 69),
12. Zustellung des Umlegungsplanes (§ 70),
13. Bekanntmachung des Zeitpunktes über die Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes (§ 71 Abs. 1–3),
14. Änderung des Umlegungsplanes (§ 73),
15. Übersendung der Unterlagen für die Berichtigung der öffentlichen Bücher (§ 74),
16. Vorwegnahme der Entscheidung (§ 76),
17. Vorzeitige Besitzeinweisung (§ 77),
18. Androhung und Festsetzung eines Zwangsgeldes (§ 150 Abs. 2) und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 156),
19. Entscheidung in dem nach § 8 der Verordnung vorgesehenen Vorverfahren.

Die Bewältigung dieses Aufgabenkataloges, der in der Tat recht umfangreich ist, hängt wesentlich von dem Zusammenspiel zwischen Umlegungsausschuß und Geschäftsstelle ab, wobei dem Vorsitzenden des Ausschusses und dem Leiter der Geschäftsstelle koordinierende Funktionen zukommen. Bezüglich der Aufgabenteilung ist es zweckmäßig, daß die gesamte Vorbereitung und Durchführung der einzelnen Beschlüsse und Vorgänge von der Geschäftsstelle wahrgenommen werden, während der Umlegungsausschuß selbst im wesentlichen als „Beschlußorgan“ fungiert. Dies darf jedoch nicht dazu führen, daß der Umlegungsausschuß lediglich noch seine Zustimmung zu den von der Geschäftsstelle erarbeiteten Vorlagen gibt. Vielmehr kommt es auf eine gründliche und umfassende Unterrichtung an. Dazu gehört beispielsweise, daß die Unterlagen möglichst mit der Einladung zur Sitzung den Mitgliedern des Umlegungsausschusses und ihren Stellvertretern zugeleitet werden, damit ausreichend Zeit zur Erarbeitung der Sachdarstellungen und Beschlußvorschläge bleibt. Dabei sollte die Aufbereitung dieser Unterlagen in Anlehnung an die bei den kommunalen Organen üblichen Verfahren geschehen. Wesentlich ist in jedem Fall die vollständige und fundierte Information sämtlicher Umlegungsausschußmitglieder in Form der Bereitstellung von Gesetzestexten, Auszügen aus Kommentaren und sonstiger Literatur, ausreichende Versorgung mit Kartenmaterial und Bewertungsunterlagen sowie Fotokopien von Aktenvermerken und Protokollen über Vorgespräche mit den Umlegungsbeteiligten. Nur so ist es möglich, die Flexibilität des Umlegungsausschusses sowie seine Entscheidungsfreudigkeit positiv zu beeinflussen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch, daß eine angemessene Unterrichtung der fachlich nicht vorgebildeten Ausschußmitglieder erfolgt, denn „Stiefmütterchendasein“ einzelner kann eine produktive Zusammenarbeit im Ausschuß empfindlich stören. Von diesen grundsätzlichen Gedanken

geleitet, sollte es die Aufgabe einer qualifizierten Geschäftsstelle mit sein, unterschiedliche Wissensstände durch permanente Information weitgehend abzubauen, um die Grundlage für eine produktive Arbeit des Umlegungsausschusses zu schaffen. Zusammentreten sollte der Ausschuß stets dann, wenn Fragen und Probleme von grundsätzlicher Bedeutung zu erörtern und zu entscheiden, wenn Beschlüsse zu fassen oder Maßnahmen durchzuführen sind, die ausschließlich von ihm behandelt werden dürfen. Das wird in der Regel mindestens alle 6 bis 8 Wochen der Fall sein, oder immer dann, wenn es der Fortgang des Umlegungsverfahrens erfordert. Dabei sollte nicht so sehr darauf geachtet werden, daß ständig sämtliche Mitglieder des Umlegungsausschusses teilnehmen können. Die Thematik ist einfach zu wichtig, um Rücksicht auf einzelne zu nehmen. Außerdem hat der Ordnungsgeber durch die notwendige Wahl von Stellvertretern sichergestellt, daß auch bei Verhinderung von Mitgliedern die Funktionsfähigkeit des Ausschusses gewährleistet ist.

3.4 Der Vorsitzende

Obwohl der Vorsitzende des Umlegungsausschusses nach § 4 Abs. 5 der Verordnung die Ordnung und Verteilung der Geschäfte zu bestimmen hat, wird bei Vorhandensein einer qualifizierten Geschäftsstelle von dieser Möglichkeit nur insoweit Gebrauch gemacht, als es sich dabei um einige wenige Fragen der Geschäftsführung handelt, die dem Vorsitzenden vorbehalten sind. Im übrigen, und hier liegt der Schwerpunkt seiner Tätigkeit, vertritt der Vorsitzende den Umlegungsausschuß nach außen. Folgende Aufgaben sind zu nennen, die in seinen Zuständigkeitsbereich fallen:

1. Aufstellung der Tagesordnung sowie Festlegung von Ort und Zeitpunkt für die Sitzungen des Umlegungsausschusses im Benehmen mit dem Leiter der Geschäftsstelle.
2. Schriftliche Ladung der Mitglieder und der übrigen Teilnehmer (z. B. Sachverständige) zu den Sitzungen unter Mitteilung der Tagesordnung.
3. Leitung der Sitzungen des Umlegungsausschusses.
4. Mitzeichnung der Niederschriften über die Sitzungen des Umlegungsausschusses.
5. Abschließende Zeichnung von Urkunden und Schriftsätzen von grundsätzlicher Bedeutung. Dazu gehören u. a. der Umlegungsplan sowie Beschlüsse des Umlegungsausschusses einschließlich der ortsüblichen Bekanntmachungen und des Ersuchens um Berichtigung der öffentlichen Bücher. Hier ist bei den Urkunden darauf zu achten, daß sie mit dem Dienstsiegel der Gemeinde versehen werden.
6. Erteilung von Genehmigungen nach § 51 BBauG. Diese Genehmigungen sollten immer dann vom Vorsitzenden erteilt werden, wenn es sich um eilbedürftige „Bagatellfälle“ handelt, wie z. B. die Genehmigung von Kaufverträgen für Eigentumswohnungen auf einem in der Umlegung nach § 76 vorweg zugeteilten Grundstück mit zahlreichen Eigentumswohnungen, bei dem der Umlegungsvermerk noch nicht gelöscht ist. In solchen Fällen dürfte es ausreichen, wenn der Um-

legungsausschuß davon nachträglich zustimmend Kenntnis nimmt, da die den Verträgen zugrunde liegenden Rechtsgeschäfte in der Regel die Durchführung der Umlegung in keiner Weise unmöglich machen oder wesentlich erschweren. Auf diese Weise wird der Umlegungsausschuß erheblich entlastet, der nicht wegen eines jeden „Bagatellfalles“ zusammentreten kann.

7. Versicherung über die Abgabefreiheit gemäß § 79 Abs. 2 BBauG.
8. Vertretung des Umlegungsausschusses in gerichtlichen Verfahren, so vor der Kammer für Baulandsachen, wenn über Widerspruchsbescheide entschieden wird, für die nach der Verordnung der Umlegungsausschuß selbst zuständig ist.

Zur Wahrnehmung dieser Aufgaben steht dem Vorsitzenden, ähnlich wie dem Umlegungsausschuß auch, die Geschäftsstelle zur Verfügung, welche ihm die entsprechenden Unterlagen „zuarbeitet“. Hier kommt es entscheidend darauf an, daß sowohl der Vorsitzende als auch der Leiter der Geschäftsstelle auf der Grundlage eines Vertrauensverhältnisses zusammenarbeiten. Ein solches Vertrauensverhältnis ist eine wichtige Voraussetzung für das Gelingen der Umlegung. Es trägt wesentlich zur Stabilisierung des Umlegungsausschusses bei und erleichtert dem Vorsitzenden seine Aufgabe ganz erheblich, der er bei fundiertem juristischen Fachwissen, geschickter Lenkung des Umlegungsausschusses und umsichtiger Verhandlungsführung, gestützt auf eine qualifizierte und in jeder Hinsicht verlässliche Geschäftsstelle, auch jederzeit gerecht werden kann.

3.5 Die Geschäftsstelle

Der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses kommt, wie die Praxis der Umlegung seit Inkrafttreten des BBauG gezeigt hat, inzwischen ein fester Platz im Ablauf eines Umlegungsverfahrens zu. Sie ist aus heutiger Sicht nicht mehr wegzudenken, da sie sich in jeder Hinsicht bewährt hat, nimmt sie doch Aufgaben wahr, die sowohl den Umlegungsausschuß, den Vorsitzenden und den Arbeitsausschuß, über den unter 3.6 noch berichtet wird, arbeitsmäßig erheblich entlasten. Folgende wesentliche Aufgaben sind dem Zuständigkeitsbereich der Geschäftsstelle zuzurechnen:

1. Wahrnehmung und Erledigung der Aufgaben der laufenden Verwaltung. Dazu gehören beispielsweise die Terminplanung für die Umlegungsausschußsitzungen, die Mitwirkung bei der Aufstellung der Tagesordnungen, die Fertigung der Niederschriften über die Sitzungen des Umlegungsausschusses, die Erledigung des Schriftverkehrs, die Registratur des Schriftguts und die Aktenführung.
2. Erforschung des Sachverhalts (§ 150 Abs. 1).
3. Führung der vorbereitenden Verhandlungen mit den Beteiligten und den an der Umlegung mitwirkenden Stellen und Behörden.
4. Vorbereitung der Entscheidungen des Umlegungsausschusses, wie z. B. Vorbereitung von Beschlüssen nach §§ 76 oder 77.
5. Durchführung der Entscheidungen des Umlegungsausschusses in Form der Zustellung von Urkunden an die Beteiligten oder Benachrichtigung des Grundbuch-

amtes (§ 54) und Übersendung der Unterlagen für die Berichtigung der öffentlichen Bücher (§ 74).

6. Koordinierung der Arbeiten der laufenden Verwaltung mit den vermessungstechnischen Arbeiten, für deren Durchführung die Geschäftsstelle innerhalb des Katasteramtes federführend zuständig ist.
7. Laufende Unterrichtung des Umlegungsausschusses während der Sitzungen über den Stand der Arbeiten durch den Leiter der Geschäftsstelle, der berichterstattend und beratend daran teilnimmt.

Aus dem vorgenannten Katalog wird der Schwerpunkt der Aufgaben der Geschäftsstelle nur insoweit deutlich, als es sich um die Geschäftsführung als solche handelt, um die es, wie das gewählte Thema auch deutlich macht, hier lediglich geht. Es darf aber in diesem Zusammenhang nicht unerwähnt bleiben, daß die Arbeiten im Rahmen der Geschäftsführung nur einen Teilbereich der Gesamtaufgaben der Geschäftsstelle abdecken, zu denen insbesondere der gesamte vermessungstechnische Sektor zu rechnen ist, angefangen von der Vorbereitung und Durchführung der Vermessung der Umringsgrenzen des Umlegungsgebietes bis hin zur Erstellung eines Zuteilungsentwurfs unter Beachtung bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Gesichtspunkte sowie unter Berücksichtigung von Fragen der Grundstückswertermittlung und des Grundbuchrechts. Aus der Vielfalt der dort wahrzunehmenden Aufgaben zeigt sich der deutliche Vorteil der Einrichtung der Geschäftsstelle bei dem für die Gemeinde zuständigen Katasteramt. In der Geschäftsstelle werden sämtliche im Rahmen der Umlegung anfallenden Arbeiten koordiniert, hier erfolgt die Weichenstellung für jeden einzelnen Verfahrensschritt und hier besteht letzten Endes auch der umfassende Überblick über das Umlegungsverfahren.

Die genannten Aufgaben der Geschäftsstelle und ihre Abwicklung im Katasteramt sind an organisatorische und personelle Voraussetzungen geknüpft. Die Allgemeine Dienstanweisung für die unteren und höheren Vermessungs- und Katasterbehörden (ADAVerm) vom 12. 6. 1974 (Nds. MBl. S. 1319) schafft mit der Ausweisung der Geschäftsstelle der Umlegungsausschüsse im Sachgebiet 21 Bodenordnung im Mustergeschäftsverteilungsplan die Basis für eine entsprechende Organisationsform in den Katasterämtern und damit die Verknüpfung von zwei der 3 „Eckpfeiler“ die eine Umlegung tragen, nämlich Geschäftsführung und vermessungstechnische Bearbeitung in einem Sachgebiet. Der dritte „Eckpfeiler“, die Wertermittlung, ist im Sachgebiet 22 und damit in derselben Abteilung untergebracht und kann so jederzeit in den Verfahrensablauf eingepaßt werden.

Wichtig ist, daß der Sachgebietsleiter Bodenordnung gleichzeitig Leiter der Geschäftsstelle der Umlegungsausschüsse ist. Unter seiner Leitung können Verfahren und technische Bearbeitung detailliert aufeinander abgestimmt werden. Er übersieht am besten, wann Vorlagen für die Umlegungsausschußsitzungen zu erarbeiten sind, wann vermessungstechnische und katastertechnische Arbeiten abgewickelt werden können und wann Karten, Verzeichnisse und Übersichten erstellt werden müssen.

Der Leiter der Geschäftsstelle ist in der Lage, für etwa 5 Umlegungsausschüsse gleichzeitig tätig zu sein und dabei 2 bis 3 Verfahren je Umlegungsausschuß zu betreuen. Es setzt jedoch voraus, daß die Sachbearbeiter weitgehend selbständig die durch den Leiter der Geschäftsstelle koordinierten und im Zeitablauf vorgegebenen Arbeiten durchführen. Als personelle Minimalausstattung sollten dem Leiter der Geschäftsstelle ein Beamter des mittleren Dienstes und ein Verwaltungsangestellter in der Geschäftsstelle zur Verfügung stehen, die im wesentlichen Niederschriften anfertigen sowie Registratur- und sonstige Verwaltungsarbeiten erledigen. Die technische Bearbeitung der Umlegungsverfahren erfolgt durch mehrere Arbeitsgruppen, wobei eine Arbeitsgruppe aus einem Sachbearbeiter und einem Mitarbeiter besteht. Diese Arbeitsgruppen sind in der Lage, alle vermessungstechnischen und katastertechnischen Arbeiten sowie sämtliche Folgearbeiten in 5 bis 6 parallel laufenden Verfahren durchzuführen. Dem Sachgebiet steht zusätzlich dauernd ein Vermessungstrupp zur Verfügung.

Neben diesen internen Organisations- und Koordinationsnotwendigkeiten ist auch nach außen eine straffe Organisation bei möglichst großer Flexibilität erforderlich.

Oberster Grundsatz muß eine vielseitige und umfassende Information und Betreuung der Umlegungsbeteiligten sein. Als Kommunikationsmöglichkeiten bieten sich Rundschreiben, Merkblätter, Vorgespräche, Versammlungen und Sprechstunden an. Bürgerbeteiligung erfordert in jedem Fall, so auch in diesem, Enthusiasmus und zusätzlichen Arbeits- und Zeitaufwand. Doch muß der Leiter der Geschäftsstelle in erster Linie ein Berater und ein Betreuer der Beteiligten sein, der nach einer Anlaufzeit für ein vertrauensvolles Verhältnis zum Umlegungsausschuß sorgt. Er muß nicht nur klare und fundierte Auskünfte geben, er muß auch Verhandlungsgeschick beweisen, Kompromisse aushandeln können, auf die Probleme des Beteiligten eingehen und ihn bei unmöglichen Forderungen auf den Boden der Tatsachen zurückholen. In keinem Augenblick darf der Leiter der Geschäftsstelle vergessen, welche Verantwortung er trägt, wo es doch um Werte, um Eigentum oder um vitale Interessen der Beteiligten geht.

Er findet die Probleme des sozial schwachen Eigentümers in gleicher Weise vor sich wie die des reichen Grundstückseigentümers. Er muß mit dem in rechtlichen Dingen unbewanderten Eigentümer genauso verhandeln können wie mit dem mit der Rechtsproblematik vertrauten Rechtsanwalt.

Die Geschäftsstelle der Umlegungsausschüsse beim Katasteramt Hannover macht von allen genannten Informationsmöglichkeiten Gebrauch.

Vorgespräche werden zu Beginn des Verfahrens und bei der Erarbeitung der Zuteilungsentwürfe durchgeführt. Bei größeren Umlegungsverfahren sollte es eine Verpflichtung sein, mindestens einmal im Monat zu einer bestimmten Zeit Sprechstunden abzuhalten. Schriftliche Informationen werden laufend an die Umlegungsbeteiligten gegeben, sind diese von allgemeinem Interesse, so wird über die Presse berichtet, die sich, wie die Erfahrungen gezeigt haben, dankbar und aufgeschlos-

sen dieser Materie annimmt. Wesentlich ist jedoch, daß man zur Wahrung der Bürgernähe stets zum Gespräch an den entsprechenden Ort fährt und den Umlegungsbeteiligten nicht zum Katasteramt anreisen läßt.

Sind alle diese Voraussetzungen erfüllt, ist dem Umlegungsausschuß die Arbeit wesentlich erleichtert, die Tätigkeit der beim Katasteramt eingerichteten Geschäftsstelle auf ein Minimum reduziert und der Umlegungsbeteiligte voll im Rahmen der Neuordnung des Grund und Bodens integriert.

3.6 Der Arbeitsausschuß

Die Fülle der vom Umlegungsausschuß zu behandelnden überaus schwierigen Fragen und Probleme hat es mit sich gebracht, daß bei einer Reihe von Umlegungsverfahren ein Arbeitsausschuß, ein zusätzliches Gremium, gebildet worden ist. Der Arbeitsausschuß, weder in der Verordnung noch in der Geschäftsordnung erwähnt, läßt sich von seiner Zuständigkeit her etwa zwischen Geschäftsstelle und Umlegungsausschuß einordnen. Er setzt sich im Regelfall aus dem Vorsitzenden sowie den drei Fachmitgliedern (höherer vermessungstechnischer Verwaltungsdienst, höherer bautechnischer Verwaltungsdienst und Bewertungssachverständiger für Grundstücke) bzw. ihren Stellvertretern zusammen. Gänzlich neu ist dieser Unterausschuß des Umlegungsausschusses nicht, denn Thonemann hat schon 1971 in (2) Anmerkungen zu einem sogenannten Fachausschuß gemacht, der im Vergleich zu dem Arbeitsausschuß jedoch lediglich aus den drei Fachmitgliedern besteht.

Die Einrichtung dieses Arbeitsausschusses hat sich insbesondere bei größeren Umlegungsverfahren, wo erhebliche und vielschichtige Probleme auftreten, als vorteilhaft und nützlich erwiesen, so beispielsweise im Umlegungsverfahren Laatzten-Mitte, worüber bereits 1973 in (1) berichtet worden ist. Allerdings sollte der Arbeitsausschuß nur dann gebildet werden, wenn die dem Rat der Gemeinde angehörenden Mitglieder des Umlegungsausschusses damit einverstanden sind. Dieses Einverständnis sollte bei Vorhandensein eines entsprechenden Vertrauensverhältnisses innerhalb des Umlegungsausschusses auch zu erzielen sein, zumal der Arbeitsausschuß keinerlei Beschlüsse faßt, sondern lediglich Empfehlungen ausspricht.

Zu den Schwerpunkten der Aufgaben des Arbeitsausschusses gehören in erster Linie die umlegungsspezifischen Bereiche, die weder von der Geschäftsstelle noch vom gesamten Umlegungsausschuß abgedeckt werden, d. h., er wird immer dort tätig, wo die Geschäftsstelle zum einen überfordert ist und wo zum anderen der Umlegungsausschuß vor allen Dingen aus zeitlichen Gründen keinen Raum für eine entsprechende Tätigkeit sieht. So werden insbesondere folgende Problemkreise und Fragenkomplexe sowie Erörterungen und Entscheidungen vom Arbeitsausschuß behandelt, durchgeführt und vorbereitet:

1. Erörterung von Rechtsfragen, die grundsätzliche Bedeutung haben, wie z. B. die Frage, ob bei Grundstücken, die nach § 76 im Wege der Vorwegnahme der Entscheidung zugeteilt worden sind, der Umlegungsvermerk gelöscht werden kann.

2. Aufbereitung der Grundstückswertermittlungen unter verstärkter Einschaltung des Bewertungssachverständigen, der in Form von Gutachten insbesondere zur Höhe der Einwurfs- und Zuteilungswerte Stellung nimmt.
3. Diskussion bautechnischer Fragen, wie z. B. die Verlegung von Hochspannungsleitungen im Rahmen der Umlegung in eine neue, außerhalb des Umlegungsgebietes gelegene Trasse in Verbindung mit der Ermittlung der Verlegungskosten.
4. Stellungnahme zu vermessungstechnischen Problemen, wie z. B. die Bereinigung von Abweichungen zwischen örtlichem Besitzstand und Katasternachweis bei Grundstücken, die nach § 76 BBauG vorweg zugeteilt worden sind.
5. Vorbesprechung von Anträgen auf Genehmigung nach § 51, die nicht als „Bagatellfälle“ anzusehen sind.
6. Erörterungen mit den Eigentümern nach § 66 und den Beschwerdeführern, sofern sich der Umlegungsausschuß diese Erörterungen nicht selbst vorbehalten hat.

Es versteht sich von selbst, daß der Arbeitsausschuß im Rahmen seiner Tätigkeit in keiner Weise in die Kompetenzen des Umlegungsausschusses eingreifen darf. Bei den ihm obliegenden Aufgaben handelt es sich ausschließlich um Fachbereiche, zu denen die dem Rat der Gemeinde angehörenden Mitglieder des Umlegungsausschusses in den meisten Fällen aus verständlichen Gründen ohnehin nur wenig beitragen können oder wollen. Sie wissen diese Bereiche beim Arbeitsausschuß nach den beim Katasteramt Hannover vorliegenden Erfahrungen in den besten Händen und können diesem Gremium auch ohne Einschränkung ihr Vertrauen schenken, zumal sie über sämtliche Sitzungen des Arbeitsausschusses in Form der Sitzungsniederschriften laufend unterrichtet werden. Der Schwerpunkt ihrer Interessen liegt mehr bei den kommunalpolitischen Fragen, wobei ihr Augenmerk in erster Linie gerichtet ist auf sämtliche Maßnahmen im Rahmen der Umlegung, die Kosten für die Gemeinde verursachen, auf den Zuteilungsentwurf im Hinblick auf die Wünsche einzelner Eigentümer und die damit verbundenen Fragen der Grundstückswertermittlung sowie auf eine zügige und bürgernahe Durchführung der Umlegung unter Ausschöpfung sämtlicher zur Verfügung stehender Kommunikationsmittel.

Die Wirkungsweise des Arbeitsausschusses, sein Stellenwert, der ihm in der Rolle des vermittelnden Gremiums zwischen Umlegungsausschuß und Geschäftsstelle zukommt, und die Notwendigkeit für sein Bestehen hat u. a. das Umlegungsverfahren Laatzen-Mitte mehr als deutlich gemacht. In diesem Verfahren, das weit über den Raum Hannover hinaus bekannt geworden ist und von Fachleuten als beispielhaft dargestellt wird, da hier Praktiken angewandt werden, die richtungweisend für künftige Umlegungsverfahren sein können, ist der Arbeitsausschuß inzwischen zu einer festen Einrichtung geworden. Die Praxis in Laatzen hat gezeigt, daß der Arbeitsausschuß etwa 3mal so oft zusammentritt wie der Umlegungsausschuß. Er ist damit in hervorragendem Maße zu einer Schaltstelle der Umlegung geworden. Dies ist wegen der Größe des Umlegungsverfahrens (annähernd 130 ha) und der damit verbundenen besonderen Schwierigkeiten und Probleme, wie in (1) bereits

dargelegt, in diesem Einzelfall durchaus gerechtfertigt. Inwieweit die in Laatzen entwickelten und angewandten Praktiken allerdings auf andere Verfahren übertragbar sind, muß der Beurteilung des Einzelfalles überlassen bleiben. Immerhin haben inzwischen auch Gemeinden mit wesentlich kleineren und unproblematischen Umlegungsgebieten von der Möglichkeit der Bildung eines Arbeitsausschusses Gebrauch gemacht. Die dabei gemachten Erfahrungen, die inzwischen vorliegen, sind überaus positiv. Man kann deshalb nur wünschen, daß dem Arbeitsausschuß auch künftig genügend Raum für ein eigenes Betätigungsfeld bleibt, ohne dabei in den Zuständigkeitsbereich des Umlegungsausschusses einzugreifen.

4 **Schlußbemerkung**

Die hier aufgezeigten Möglichkeiten der Geschäftsführung in der Umlegung sind sicherlich nicht auf jedes Umlegungsverfahren übertragbar. Es wird von Fall zu Fall geprüft werden müssen, inwieweit das zur Verfügung stehende Instrumentarium eingesetzt werden soll, wobei dies von verschiedenen Faktoren abhängig sein wird: von der Einstellung der Gemeinde zur Geschäftsführung, der Art des Verfahrens, der Größe des Umlegungsgebietes, der Anzahl der Beteiligten, dem Schwierigkeitsgrad des Verfahrens und nicht zuletzt auch von der Persönlichkeit des Vorsitzenden des Umlegungsausschusses.

Sinn und Zweck dieses Beitrages sollte es in erster Linie sein, Anregungen und Entscheidungshilfen für diejenigen zu geben, die entweder im politischen Bereich oder bei der Fachbehörde die Frage der Geschäftsführung in der Umlegung zu entscheiden oder zu behandeln haben. Auf der anderen Seite sollte der Beitrag aber auch diejenigen ansprechen und zur Diskussion herausfordern, die bereits über langjährige Erfahrungen auf diesem Gebiet verfügen.

Literatur:

- (1) Kuscha, H.-G.: Die Umlegung nach dem Bundesbaugesetz, erläutert am Beispiel Laatzen-Mitte, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 3/4, 1973, Seite 159 ff.
- (2) Thonemann, B.: Die Umlegung nach §§ 45 ff. BBauG. Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 2/3, 1971, Seite 67 ff.

Bauordnungsrecht und Bauplanungsrecht in der Umlegung

Von Vermessungsamtmanng. (grad.) Rolf W a r n e c k e ,
Katasteramt Hannover

1 Vorbemerkung

Bei Planung und Bodenordnung handelt es sich um zwei unterschiedliche Problemgebiete mit voneinander unabhängigen Verfahrensabläufen, die jedoch aufgrund der städtebaulichen Entwicklung und der Konstruktion der gesetzlichen Bestimmungen, wie Bundesbaugesetz oder Städtebauförderungsgesetz, nicht mehr voneinander zu trennen sind.

Durch Bodenordnungsmaßnahmen, insbesondere durch die Baulandumlegung, ist die Berücksichtigung der mehr oder weniger zufälligen Eigentumsstruktur bei der Bauleitplanung nicht mehr erforderlich. Der Stadtplaner braucht keine Rücksicht mehr auf die Eigentumsgrenzen, auf evtl. Benachteiligung einzelner Eigentümer und Schrägschnitte der Eigentumsgrenzen auf die neuen Straßenachsen zu nehmen. Er kann vielmehr den städtebaulichen Entwurf in den Vordergrund stellen. Diese Freizügigkeit der Planung ist vom Umlegungsausschuß im Verfahren durch die sachgerechte Anwendung des § 59 BBauG abzufangen.

Wenn der Umlegungsausschuß schon frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligt wird, ist die Abstimmung der Planung auf umlegungsrelevante Details am besten möglich. Es bietet sich deshalb an, sofort nach Erkennen der Notwendigkeit der Durchführung einer Baulandumlegung zur Verwirklichung der verbindlichen Bauleitplanung das Umlegungsverfahren einzuleiten, auch wenn der Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist (§ 45 (2) BBauG). Hierbei liegen die Vorteile nicht nur in der Abstimmung zwischen Planung und Bodenordnung, sondern es wird auch die Möglichkeit gegeben, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (4) BBauG). Die so erreichte Partizipation des Bürgers und der Träger öffentlicher Belange übersteigt die im Bebauungsplanverfahren vorgeschriebenen Beteiligungen nach § 2 (5) und (6) BBauG bei weitem, da in den Vorgesprächen bzw. Erörterungen mit der Geschäftsstelle und dem Umlegungsausschuß eine direkte Konfrontation mit der Problematik sowohl der Umlegung als auch des Bebauungsplanes bewirkt wird.

– Bei Umlegungsverfahren, die aufgrund eines rechtskräftigen Bebauungsplanes eingeleitet werden, richten sich sehr viele Widersprüche, die gegen den Umlegungsbeschluß erhoben werden, im Grundsatz gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes. –

Schon sehr früh können so Gedanken einfließen, die sich Umlegungsausschuß und Geschäftsstelle im Zusammenhang mit der Zuteilung, dem Kernproblem der Umlegung, machen müssen.

Zur Anwendung der §§ 55 ff. BBauG, die sich mit der Verteilung, Zuteilung und Abfindung befassen, bedarf es weiterreichenderer Kenntnisse, als es auf den ersten Blick erscheinen mag. Das Behandeln und Diskutieren planungs- und bauordnungsbedingter Festsetzungen und Zwänge für die Baulandumlegung erfordert das Verständnis und die Kenntnis der Vorschriften des Bauplanungsrechtes und des Bauordnungsrechtes.

Als Schwerpunkte finden die bauleitplanerischen Bestimmungen des Bundesbaugesetzes, die Baunutzungsverordnung sowie die Niedersächsische Bauordnung und sämtliche dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften Anwendung.

Der Zuteilungsplan faßt die Ergebnisse der Gespräche mit den beteiligten Grundstückseigentümern und die daraus resultierenden Anwendungsmöglichkeiten der genannten gesetzlichen Bestimmungen zusammen.

2 Verteilungsmaßstab, Verteilungsmasse

Vorangehen muß jedoch die Entscheidung des Umlegungsausschusses, ob eine Umlegung nach Flächen oder eine Umlegung nach Werten durchgeführt werden soll. Es hat sich nach den Erfahrungen mit dem BBauG gezeigt, daß lediglich die Wertumlegung Anwendung finden sollte. Diese Tatsache ist bei den weiteren Ausführungen ebenso berücksichtigt worden wie die Bestimmung in § 16 StBauFG, daß in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten nur die Wertumlegung angewendet werden darf, so daß den folgenden Ausführungen die Verteilung nach Werten zugrunde liegt.

Nach der Ermittlung der Umlegungsmasse sind die örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen vorweg auszuscheiden. Zuteilungsempfänger sind in diesem Fall entweder die Gemeinde oder sonstige Erschließungsträger (§ 55 (2) BBauG). Der Begriff der örtlichen Verkehrsfläche wird durch die Festlegung im Bebauungsplan nur als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG nicht eindeutig von der überörtlichen Verkehrsfläche abgegrenzt. Der Begriff der „örtlichen Verkehrsfläche“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff. Örtliche Verkehrsflächen sind auf der einen Seite an die Festlegung als Verkehrsfläche im Bebauungsplan gebunden und müssen andererseits ausschließlich der Erschließung des Umlegungsgebietes dienen.

Es kommt nicht selten vor, daß zur Sicherung der Erschließung für einzelne Baugrundstücke im Rahmen der Umlegung Stichstraßen und Wohnwege im Zuteilungsplan berücksichtigt werden müssen, die nicht als Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG festgelegt sind. In diesem Fall ist ein Vorwegabzug nach § 55 (2) BBauG nicht möglich.

Ebenfalls nicht möglich ist die Berücksichtigung von übergeordneten Straßen nach dieser gesetzlichen Bestimmung. Die Regelung nach § 55 (5) BBauG mit der Maßgabe, geeignetes Ersatzland zur Verfügung zu stellen, findet in diesem Zusammenhang nur bei den überörtlichen Verkehrsflächen Anwendung.

Unter den Vorwegabzug fallen ebenfalls die Grünflächen, die nicht nur nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG im Bebauungsplan festgelegt sind, sondern gleichzeitig lediglich

den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebietes dienen. Es ist in das Ermessen des Umlegungsausschusses gestellt, abzuwägen, welche Grünflächen diese Voraussetzungen erfüllen.

Insbesondere werden hierbei die öffentlichen Spielplätze nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz zu berücksichtigen sein.

Aus der Rechnung Umlegungsmasse abzüglich Flächen nach § 55 (2) BBauG ergibt sich die Verteilungsmasse. Dabei ist jedoch zu beachten, daß die schon vorhandenen und damit in das Verfahren eingeworfenen örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen gegen die entsprechenden vorweg ausgeschiedenen Flächen aufzurechnen sind.

Solange der Einwurf dieser Flächen geringer als die Zuteilung ist, bleibt dieses ohne weitere Auswirkungen. Übersteigt der Einwurf jedoch die Zuteilung, da sich aufgrund der Planung die örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen verringern, so sind die überschüssigen Flächen einer Einwurfsbewertung zu unterziehen und entsprechend dem Anteil aus der Verteilungsmasse in Form von Nutzgrundstücken zuzuteilen.

3 Sollanspruch

Die §§ 57 und 59 BBauG regeln im wesentlichen die Zuteilung von Grundstücken aus der Verteilungsmasse. Bei der Wertumlegung wird die Verteilungsmasse in dem Verhältnis verteilt, in dem die zu berücksichtigenden Eigentümer an der Umlegung beteiligt sind. Das erfordert die Ermittlung der Sollansprüche durch Multiplikation des einzelnen Einwurfswertes mit dem Zuteilungsquotienten.

Die Ansprüche sagen in DM aus, welchen Wert die Zuteilungsgrundstücke des betreffenden Grundstückseigentümers haben. Eine Landzuteilung entsprechend dem Sollanspruch, wie es beim Landtausch in landwirtschaftlichen Gebieten möglich ist, bleibt bei der Baulandumlegung nach dem BBauG eine Ausnahme, da bebauungsfähige Grundstücke zugeteilt werden müssen. Priorität können nicht Wert oder Fläche des Grundstücks haben, sondern vielmehr der Grundstückszuschnitt unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes und sonstiger baurechtlicher Vorschriften, wobei jedoch nach Möglichkeit Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage unter Anlehnung an den Sollanspruch zugeteilt werden sollten. Der notwendige Ausgleich wird nach Maßgabe des § 59 (2) BBauG in Geld vorgenommen.

4 Vorgespräche mit den Grundstückseigentümern

Bevor die Aufteilung der Verteilungsmasse in bebauungsfähige Grundstücke erarbeitet wird, sollte die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses einen „Planwuschtermin“ mit den beteiligten Grundstückseigentümern durchführen. In diesen Gesprächen, die nicht mit dem Erörterungstermin gemäß § 66 BBauG identisch sind, werden die Zuteilungswünsche von der Geschäftsstelle registriert und die Eigentümer anhand des Bebauungsplanes bezüglich des zukünftigen Grundstückszuschnittes beraten.

So werden konkrete Bauabsichten, mögliche Erwerber und besondere Begehren in bezug auf Mehr- oder Minderabfindung bekannt. Es ist bei der Ausarbeitung des Zuteilungsplanes möglich, die privaten Belange, soweit es das Gesamtkonzept zuläßt, einzuarbeiten, und dem einzelnen Beteiligten kann in diesem Rahmen ein „maßgeschneidertes“ Grundstück zugeteilt werden. Liegt zum Zeitpunkt dieser Gespräche erst ein Bebauungsplanentwurf vor, ist es sogar denkbar, berechnete Bedenken und Anregungen, die in einem Verfahren nach § 2 (5) BBauG noch nicht geäußert wurden, jedoch die Umlegung erleichtern würden, in den Plan einzuarbeiten.

Weitere Hilfsmittel bei der Erarbeitung der Zuteilung können Gestaltungssatzungen und insbesondere städtebauliche Entwürfe für das betreffende Gebiet sein.

Ausgehend von diesen Unterlagen sind jetzt die gesetzlichen Bestimmungen des Baurechts heranzuziehen. Der Bebauungsplan wird somit einer Analyse unterzogen, und die Möglichkeiten im Rahmen einer Grenzziehung entsprechend den Festsetzungen werden untersucht.

5 Der Bebauungsplan

5.1 Verbindliche und nachrichtliche Angaben

In der Folge sollen an einigen Beispielen die wesentlichen Festsetzungen und ihre Auswirkungen auf die Zuteilung aufgezeigt werden.

Die erste Prüfung betrifft den Inhalt des Bebauungsplanes und dabei die Unterscheidung der Festsetzungen mit Satzungscharakter gegenüber den als unverbindlich anzusehenden Ausweisungen. Verbindlich und damit wesentlich für die Umlegung sind sämtliche im Katalog des § 9 (1) BBauG unter den Nrn. 1–16 aufgeführte Festsetzungen. Der Katalog ist abschließend und läßt somit keine weitere Art der bindenden Festsetzung zu. Obwohl die Gemeinde bei der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes Ermessensspielraum bezüglich der Ausschöpfung des Kataloges hat, sind für einen qualifizierten Bebauungsplan (§ 30) Mindestfestsetzungen erforderlich: Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen und Verkehrsflächen. Nicht verbindlich festgesetzt sind zum Beispiel etwa im Plan projektierte neue Grenzen. Sie können bei den Zuteilungsüberlegungen unberücksichtigt bleiben. Die Begründung bzw. der Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan stellen keine rechtsverbindlichen Aussagen mit Satzungscharakter dar und müssen deshalb nicht in die Zuteilung einbezogen werden; sie können jedoch Aufschlüsse über die Motive des Rates bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geben und somit eine Entscheidungshilfe in Zuteilungsfragen sein.

5.2 Bauliche Nutzung

Näher definiert sind die Angaben des Bebauungsplanes dann durch die Baunutzungsverordnung und die Planzeichenverordnung.

So sind hier die Art und das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen näher erläutert und ihre Planzeichen beschrieben. Auswirkungen auf den Grundstückszuschnitt haben sämtliche in der Baunutzungsverordnung enthaltenen Bestimmungen.

Die Arten der baulichen Nutzung, die nach der Gliederung des § 1 BauNVO fast ausschließlich als Baugebiete im Bebauungsplan dargestellt werden, machen die notwendigen Aussagen über die Zulässigkeit von Vorhaben. Ausgehen sollte man hier von den generell zugelassenen Maßnahmen. Die als Ausnahmen zulässigen Bauvorhaben sollten beim Grundstückszuschnitt nur dann Berücksichtigung finden, wenn ein konkreter Fall bekannt ist.

Optimal ist die Zuteilung, wenn der Grundstückszuschnitt so gewählt werden kann, daß beides möglich ist. Unproblematisch für die Zuteilungsüberlegungen sind die Baugebiete im Rahmen der Wohnbauflächen. Hier sind die Möglichkeiten, verschiedene Vorhaben berücksichtigen zu müssen, begrenzt.

Liegen in gemischt genutzten Gebieten keine konkreten Vorstellungen bzw. Bauabsichten der Zuteilungsempfänger vor, so bietet der weite Fächer an zulässigen Vorhaben besonders in Misch- und Kerngebieten die Möglichkeit, im Sinne einer sollanspruchsgerechten Zuteilung Grundstücke zu bilden.

Problematisch wird es jedoch bei der Umlegung gewerblicher Bauflächen. Hier sollte im Verfahren eine Handhabung, insbesondere unter Berücksichtigung der Möglichkeiten nach § 76 BBauG, Grundstücke je nach Bedarf und Wünschen der an der Umlegung beteiligten Grundstückseigentümer durch Vorwegnahme der Entscheidung zuzuteilen, gefunden werden. Diese Maßnahme darf jedoch nicht extrem oft durchgeführt werden, da sonst die Gefahr besteht, daß Reststücke bleiben, die nicht mehr gut bebaubar sind und damit das Ziel der Umlegung verfehlt würde.

Sondergebiete sind meist an bestimmte Vorhaben geknüpft und somit für die Zuteilung unproblematisch.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung

1. der Geschoßflächenzahl (GFZ) oder der Größe der Geschoßfläche, der Baumassenzahl (BMZ) oder der Baumasse,
2. der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und
3. der Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt.

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen sind 9 Festsetzungsmöglichkeiten denkbar, wobei die Kombinationen GFZ + GRZ + Z für alle Baugebiete ausschließlich Industriegebiete und BMZ + GRZ für Industriegebiete am häufigsten auftreten.

Wesentliche Auswirkung haben hier insbesondere GFZ und GRZ auf die Fläche des Zuteilungsgrundstückes und Z auf die notwendigen Grenzabstände nach der NBauO. Aus der der Zuteilung zugrunde gelegten ausnutzbaren Grundfläche muß auch,

wenn irgend möglich, die GRZ und GFZ ausgeschöpft sein bzw. die Grundstücksfläche muß den Anforderungen an das höchstzulässige Maß angepaßt werden. Die Zahl der Vollgeschosse kann entweder zwingend vorgeschrieben werden oder als Höchstgrenze festgelegt sein. Bei zwingend vorgeschriebener Zahl der Vollgeschosse muß die Anzahl der Geschosse, im Fall der Höchstgrenze sollte diese den weiteren Ermittlungen bezüglich der Grenzabstände zugrunde gelegt werden. Bei der Berechnung der Gebäudehöhen anhand der Zahl der Geschosse kann von Höhen von 2,75 m je Geschos, Zuschlägen für Sockel von 1,00 m und für Dachaufbau von 0,75 m, als Faustformel ausgegangen werden. Auf die Sonderregelungen bzgl. der anzurechnenden Höhen wird bei der Anwendung der NBauO auf die Grundstückszuschnitte noch näher eingegangen.

Die Regelung der Bauweise erfordert Berücksichtigung bei der Ermittlung der Grundstücksbreiten. Bei offener Bauweise kann von der Einrechnung seitlicher Grenzabstände, bei geschlossener Bauweise im allgemeinen von einer seitlichen Grenzbebauung ausgegangen werden. In Sonderfällen oder wenn andere Bauweisen wie z. B. Atriumbauweise festgesetzt sind, sollte ein seitlicher Grenzabstand einkalkuliert werden.

Wesentlichen Einfluß auf die Form des Zuteilungsgrundstückes hat die im Bebauungsplan festgelegte überbaubare Grundstücksfläche, die entweder durch Baulinie, Baugrenze oder Bebauungstiefe festgesetzt ist. Eindeutig ist die Grenzziehung bei der Bebauungstiefe, da hier im Normalfall die Straßengrenze auf der einen Seite und die Grenze der Bebauung unter Berücksichtigung der Abstandsflächen auf der anderen Seite den optimalen Zuschnitt des Grundstücks festsetzen. Ähnlich ist es bei der vollständigen Festsetzung durch Baulinien. Dieses ist jedoch selten der Fall, da sehr oft die Kombination Baulinie zur Einhaltung der Straßenfront und Baugrenze für die rückwärtige Begrenzung der überbaubaren Fläche gewählt wird. Die genannte Festsetzung und die Ausweisung ausschließlich durch Baugrenzen kann nur dann für den Nutzungsberechtigten ein gut bebaubares Grundstück ergeben, wenn es ihm unbenommen bleibt, wie er sein Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche plaziert. Das erfordert jedoch, wenn möglich, die Bemessung der Abstandsflächen nach der NBauO von den Baugrenzen aus.

5.3 Stellplätze

Bei der Entwicklung der Entwürfe für die Zuteilung taucht immer wieder das Problem der Berücksichtigung von notwendigen Einstellplätzen auf. Der § 47 NBauO gibt klar darüber Auskunft, daß bei der Errichtung baulicher Anlagen Einstellplätze vorzuhalten sind. Dabei ist es unerheblich, ob sie als Garagen oder Stellplätze zur Verfügung stehen. Ausgegangen werden muß von einer Größe für den Stellplatz von durchschnittlich 14 m², bei Gemeinschaftsstellplätzen mit Zufahrtmöglichkeiten für die Zufahrt einen anteiligen Zuschlag von 5–6 m².¹⁾ Für die Anzahl

1) Angaben über Mindestgrößen ergeben sich aus der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung-GaVo) v. 26. 11. 1975 (Nds. GVBl. S. 373).

der notwendigen Stellplätze sind Richtzahlen durch Erlaß v. 3. 5. 1962 (Nds. MBl. S. 501) bekanntgegeben worden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, daß diese Zahlen im modernen Städtebau nicht haltbar sind, so daß für die Zuteilungsüberlegungen schon jetzt die von der ARGEBAU ermittelten Richtzahlen angehalten werden sollten. Grundsätzlich sollte bei der Zuteilung davon ausgegangen werden, daß die notwendigen Einstellplätze auf dem entsprechenden Baugrundstück selbst untergebracht werden. Ist dieses nicht möglich, wird eine Ausweisung auf einem in der Nähe liegenden Grundstück unter Sicherung durch Baulast notwendig.

Das entsprechende Grundstück ist in einem Umkreis von 200 m auszuweisen. Sind nach § 9 Abs. 1 Nrn. 12 u. 13 BBauG Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschaftsgaragen im Bebauungsplan festgesetzt, so dürfen für den Einzugsbereich dieser Einstellplätze keine Anlagen auf dem Baugrundstück selbst berücksichtigt werden. Es werden für den Zuteilungsempfänger Stellplätze im Rahmen der Gemeinschaftsanlage ohne Baulast bereitgestellt (§ 52 (2) NBauO). Von der Möglichkeit der Ablösung der Stellplatzpflicht kann im Rahmen der Umlegung nur dann ausgegangen werden, wenn im Einvernehmen mit der Gemeinde § 47 (5) u. (6) NBauO, in erster Linie im innerstädtischen Bereich (also bei Bodenordnungsmaßnahmen gemäß § 16 StBauFG), in Frage kommen. Von Bedeutung für die Umlegung ist die Auswirkung der Stellplatzpflicht auf das Maß der baulichen Nutzung und damit auf den Zuschnitt der Zuteilungsgrundstücke.

Die notwendige Analyse kann jeweils nur unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Komponente des § 21 a BauNVO durchgeführt werden. Nicht angerechnet werden Garagengeschosse oder ihre Baumasse, wenn dieses im Bebauungsplan festgesetzt oder als Ausnahme zugelassen ist. Ebenfalls durch Festsetzung oder Zulassung der Ausnahme kann die anteilige Fläche an einer festgesetzten Gemeinschaftsanlage zur Grundstücksfläche zugeschlagen werden. Unberücksichtigt bleiben die Stellplätze auf Grund- und Geschoßfläche sowie Baumasse, soweit sie 1/10 der Fläche des Baugrundstückes nicht überschreiten. Im Ausnahmefall können sie auch darüber hinaus in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten bzw. in anderen Baugebieten, wenn dieses gesondert festgesetzt ist, nicht angerechnet werden. In diesem Fall ist sicherlich ein Benehmen zwischen Gemeinde und Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses herzustellen, um die Möglichkeiten der Ausnahme festzustellen. Im Grundsatz bleibt jedoch die Prüfung, in welchen Fällen 1/10 der Grundstücksfläche durch Flächen für Stellplätze überschritten werden und wie eine Überschreitung des höchstzulässigen Maßes der baulichen Nutzung durch Vergrößerung der Grundstücksfläche im Zuteilungsplan abgefangen werden kann.

5.4 Spielplätze

Gegenstand der Regelungen des Nds. Spielplatzgesetzes sind Spielplätze für Kleinkinder und für Kinder. Private Spielplätze für Kleinkinder bis zu 6 Jahren (Kleinkinderspielplätze) und öffentliche Spielplätze für Kinder im Alter von 6–12 Jahren

(Kinderspielplätze) werden hier unterschieden. Das Gesetz regelt ihre Größe, Lage und Beschaffenheit.

Kinderspielplätze, deren Anlage und Unterhaltung eine Pflichtaufgabe der Gemeinde ist, finden ihre Festsetzung im Bebauungsplan als Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG und sind, unabhängig davon, ob gemäß § 127 BBauG Erschließungsbeiträge oder Beiträge auf der Grundlage einer Satzung gemäß §§ 11 und 12 NSpPG erhoben werden, als Flächen nach § 55 (2) BBauG vorweg abzuziehen.

Für die Grundstückszuschnitte aus der Verteilungsmasse können Kleinkinderspielplätze von Bedeutung sein. In die Grundstücksaufteilung sind sie so einzuplanen, daß sie auf einem Weg von höchstens 100 m und in Sicht- und Rufweite der Wohnungen erreicht werden können.

Dabei können die Spielplätze, je nach Ergebnis der Gespräche mit den beteiligten Grundstückseigentümern, als Einzelanlage auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem benachbarten Grundstück sowie als Gemeinschaftsanlage erstellt werden. Spielplätze für Kleinkinder werden nach § 2 Abs. 1 NSpPG auf Baugrundstücken bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen gefordert. Die nutzbare Fläche (Nettofläche) muß mindestens 3 % der Wohnfläche der Wohnungen betragen, für die sie bestimmt ist, und mindestens 30 m² groß sein.

Bei der Ermittlung der notwendigen Fläche und deren Berücksichtigung bei der Zuteilung kann davon ausgegangen werden, daß nur die Bruttogeschoßflächen bei diesen Überlegungen bekannt sind. Der Anteil der Wohnfläche an der Bruttogeschoßfläche liegt erfahrungsgemäß bei etwa 75 %. Davon ausgehend ist, unter Einrechnung sämtlicher in Frage kommenden Wohnungen, die Nettospielplatzfläche zu ermitteln und diese wiederum mit einem Zuschlag für Nebenflächen (Zugänge, Pflanzungen usw.) in Höhe von 30 % zu versehen. Die so ermittelten Daten sind in das Zuteilungskonzept einzupassen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß Flächenanteile an einer Gemeinschaftsanlage auf die Grundstücksfläche angerechnet werden können (§ 21 a (2) BauNVO). Die Einrichtung eines Kleinkinderspielplatzes auf einem Nachbargrundstück oder als Gemeinschaftsanlage ist rechtlich abzusichern. Dieses kann alternativ so geschehen:

- a) Eintragung einer Baulast gemäß § 92 und § 93 NBauO unter Berücksichtigung von § 52 NBauO,
- b) Bestellung einer erstrangigen, beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB) zugunsten der Gemeinde.

Die Geschäftsstelle sollte im Vorgriff prüfen, inwieweit Ausnahmen nach § 5 NSpPG gemacht werden können, und in den Vorgesprächen darauf hinwirken, daß den Gemeinschaftsanlagen gegenüber den Einzelanlagen der Vorzug gegeben wird. Dieses kann in vielen Fällen den Zuschnitt der Zuteilungsgrundstücke erleichtern, da z. B. bei Zeilenbauweise, Reihenhäusern oder in Stadtkernen (Neuordnungsumlegung) schon sehr starke Zwänge vorhanden und die entsprechenden Freiräume rar sind. Flächen für Kleinkinderspielplätze als Gemeinschaftsanlagen können nach

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG im Bebauungsplan festgesetzt und damit baurechtlich gesichert werden. Die Betroffenen müssen sich geeinigt haben (RdErl. vom 3. 5. 1974 – Nds. MBl. S. 1064 Abschn. 1.3. Abs. 4).

6 Grenzabstände nach der NBauO

Die Abstandsvorschriften der NBauO, die in den §§ 7 ff. NBauO geregelt sind, stellen neben den Bestimmungen des Bauplanungsrechts einen der wesentlichen Zwangspunkte bei der Zuteilung im Rahmen der Umlegung dar. Es ist deshalb notwendig, bei den Überlegungen für den Grundstückszuschnitt nicht nur das eine oder andere einfließen zu lassen, sondern eine Synthese zwischen Planungsrichtlinien und Bauordnungsrecht herzustellen.

Die Vielfalt der in Frage kommenden Anwendungsmöglichkeiten läßt es nur zu, die wesentlichen Vorschriften herauszustellen und ihre Auswirkungen auf die Zuteilung anhand abstrakter Fälle darzustellen.

Als Grundsatz ist nach § 7 (2) NBauO ein Abstand von 1 H (Höhe des Gebäudes über Geländeoberfläche) von Gebäuden zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Der Abstand muß jedoch mindestens 3 m betragen, so daß sich in der Vertikalen ein sogenanntes „Freiraumprofil“ ergibt, in das keine Gebäudeteile hineinragen dürfen. Dieser Regelfall wird jedoch durch einige Sonderregelungen zugunsten geringerer Abstände aufgelockert.

Eine dieser Sonderregelungen, „Schmalseitenprivileg“ genannt, berücksichtigt, daß die Schmalseiten eines Gebäudes geringe Beeinträchtigungen für die Nachbarn bringen. Die NBauO bezeichnet die von dieser Regelung betroffenen Seiten des Gebäudes dadurch, daß sie in ein Trapez, das gegenüber einer Grenze im Abstand $1/2 H$ von einer Breite von 15 m gleitend auf 20 m im Abstand 1 H übergeht, eingepaßt werden können.

Der Zuschnitt des gebildeten Trapezes ist unerheblich. Wesentlich ist noch, daß das Schmalseitenprivileg gegenüber zwei beliebigen Grenzen anwendbar ist. Das heißt für die Umlegungspraxis, daß entweder im Einvernehmen mit dem Zuteilungsempfänger (die Entscheidung für welche Grenzen das Privileg Anwendung findet, liegt im Ermessen des Bauherrn) oder nach eingehender Prüfung der Bauleitplanung und des evtl. vorliegenden städtebaulichen Entwurfes durch Festlegung durch die Geschäftsstelle von der Möglichkeit nur $1/2 H$ als Abstand bei der Zuteilung an 2 Grenzen Gebrauch zu machen ist. Der Abstand beträgt jedoch auch hier mindestens 3 m. Außerdem sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß nach dem geltenden Bauordnungsrecht Grenzen, die gemeinsam einen Winkel von mehr als 120° bilden, als eine Grenze anzusehen sind.

Ein weiteres Privileg gibt ebenfalls die Möglichkeit, Grenzabstände in bestimmten Baugebieten auf $1/2 H$, mindestens jedoch auf 3 m zu reduzieren, wenn die Bauleitplanung folgende Gebiete festsetzt, in denen Wohnbebauung nicht allgemein zugelassen ist: Gewerbe- und Industriegebiete, Kerngebiete und Sondergebiete.

Bei der Zuteilung wird in diesem Fall zu allen Grenzen, nicht wie bei den anderen Privilegien nur zu 2 Grenzen, ein Abstand von $1/2 H$ und mindestens 3 m einzuhalten sein.

Spezialregelungen, wie die in § 7 (7) NBauO genannten Erleichterungen für untergeordnete Gebäudeteile, können in der Zuteilung nur in besonders gelagerten Fällen berücksichtigt werden und haben außerdem in Relation zu den übrigen Vorschriften geringe Auswirkungen, so daß auf eine detaillierte Ausführung an dieser Stelle verzichtet werden kann.

§ 8 NBauO regelt die Möglichkeiten, unter bestimmten Voraussetzungen seitliche oder rückwärtige Grundstücksgrenzen zu bebauen. Da die Umlegung als Grundlage einen qualifizierten Bebauungsplan erfordert, können sämtliche anderen möglichen Voraussetzungen zur Grenzbebauung außer acht gelassen werden. Zu beachten ist für den Zuschnitt der Grundstücke, daß bei zwingender Festsetzung von geschlossener Bauweise bzw. Hausgruppen u. a. im Bebauungsplan der Zwang zur Grenzbebauung besteht und somit die Grenzen entsprechend ausgewiesen werden müssen.

Wesentlich mehr Spielraum und damit günstiger für die Erarbeitung des Zuteilungskonzeptes ist die im Bebauungsplan festgesetzte Möglichkeit, Doppelhäuser u. a. bei offener Bauweise zuzulassen. Hier ist bei Ausnutzung dieser Möglichkeit im Zuteilungsentwurf vorher Einvernehmen mit den beteiligten Grundstückseigentümern zu erzielen. Die Regelung muß dann durch Baulast im Umlegungsplan gesichert werden. Auch bei der Grenzbebauung handelt es sich um ein Privileg, das bei der Vorschrift der NBauO zu berücksichtigen ist; wonach nicht mehr als 2 Privilegien pro Grundstück ausgeschöpft werden können (§ 7 Abs. 4 NBauO).

Die Hinzurechnung benachbarter Grundstücksflächen auf die Abstandsfläche regelt der § 9 NBauO. Diese Regelung wird in der Zuteilung immer Berücksichtigung finden müssen, da erhebliche Einflüsse auf die Fläche der Zuteilungsgrundstücke von dieser Regelung ausgehen.

1. Die benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen können bis zur Mittellinie für die Bemessung des Grenzabstandes dem Baugrundstück zugerechnet werden;
2. benachbarte Grundstücke können bis zu einer gedachten Grenze dem Baugrundstück für die Einhaltung des Grenzabstandes zugerechnet werden, wenn
 - a) eine Sicherung durch Festsetzung im Bebauungsplan als Grünfläche gemäß § 9 (1) BBauG vorgenommen wurde,
 - b) der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung so festsetzt, daß die Bauvorhaben entsprechend eingegrenzt sind,
 - c) der Grenzabstand durch Baulast im Verfahren abgesichert wird und die fiktive Grenze festgelegt ist.

Die unter 2. aufgeführten Möglichkeiten der fiktiven Grenzziehung bezüglich der Grenzabstände unter freizügiger Festlegung der Eigentumsgrenzen können nur in den

Fällen 2a) und 2b) befriedigend sein, da hier ohne Sicherung durch Baulast gearbeitet werden kann. In den genannten Fällen wird jedoch ein Instrument sowohl zur Regulierung von bauplanungsrechtlichen Zwängen bei der Einhaltung der Höchstgrenzen von Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen als auch ein hervorragendes Regulativ entsprechend einer Zuteilung in Anlehnung an den Sollanspruch aufgezeigt.

In Umlegungsgebieten findet man sehr oft die Situation vor, ein bebautes Grundstück mit Grenzabständen, die nicht der NBauO entsprechen, in die Zuteilungsüberlegungen einplanen zu müssen. Im Normalfall bleibt dieses solange bauordnungsrechtlich ohne Auswirkung, wie eine wesentliche bauliche Veränderung an dem vorhandenen Gebäude nicht vorgesehen ist. Jedoch im Hinblick auf die Möglichkeit einer entsprechenden Veränderung, bei der dann die NBauO voll Anwendung findet, ist eine Grenzziehung entsprechend der vorgenannten Bestimmungen des Bauordnungsrechts vorzunehmen. Abweichungen von den Abstandsvorschriften für besondere Arten baulicher Anlagen sind in § 12 NBauO geregelt. Daraus sind insbesondere die Regelungen für Garagen und Nebengebäude interessant, und zwar innerhalb welcher Höchstgrenzen sie auf die Zuteilung keine Auswirkung haben. An der Grenze oder im Abstand von mindestens 1,50 m kann eine Garage bis 30 m² Nutzfläche und ein sonstiges Gebäude (ohne Aufenthaltsraum und Feuerstätte) bis 15 m² errichtet werden, dabei dürfen 7 m Grenzlänge und 3 m Höhe nicht überschritten werden. Die Privilegien gelten für alle Grundstücke, bei Grundstücken über 1200 m² jedoch nur mit Zustimmung des Nachbarn. Was nicht in diesen Rahmen paßt, fällt unter die vorgenannten Bestimmungen bezüglich der Grenzabstände und ist bei der Zuteilung entsprechend zu berücksichtigen.

7 Baugrundstück

In § 4 NBauO wird näher erläutert, wo gebaut werden darf, und dabei definiert, was ein Baugrundstück ist.

1. Baugrundstück ist das Grundstück im Sinne des BGB, auf dem gebaut werden soll.
2. Ein Baugrundstück kann aus mehreren Grundstücken bestehen, wenn durch Baulast abgesichert ist, daß die Grundstücke nach dem Baurecht als ein Grundstück anzusehen sind.

Somit werden für die Zuteilungsüberlegungen und späteren Ausweisungen im Umlegungsplan Alternativen denkbar, die mit den Beteiligten spätestens im Erörterungstermin besprochen werden müssen.

Solange es sich beim Zuteilungsobjekt um ein Grundstück handelt, das bebaut werden soll, treten keine Schwierigkeiten auf. Im Fall 2 jedoch, wenn aus den Aussagen der Beteiligten, aus Verträgen oder aus dem städtebaulichen Entwurf eindeutig eine Bebauungsabsicht hervorgeht, die so großzügig ist, daß der Bauträger mehrere Grundstücke überbauen muß, sind vor Aufstellung des Umlegungsplanes einige Fragen zu klären.

Der Fall, daß einem Eigentümer sämtliche Grundstücke gehören, so daß durch Vereinigung oder Zuschreibung die Voraussetzungen zu 1. erfüllt sind, entfällt in der Umlegung dem Umlegungszweck entsprechend.

Die Problematik bezieht sich also darauf, daß ein Bauvorhaben auf den Grundstücken verschiedener Eigentümer errichtet würde. In den meisten Fällen liegen dem Umlegungsausschuß dann schon Erbbaurechtsverträge vor, die in den Umlegungsplan einzuarbeiten sind.

In der geschilderten Situation bieten sich dem Umlegungsausschuß für das Zuteilungskonzept zwei Möglichkeiten. Die Grundstücke werden in ihrer Gesamtheit nach den baurechtlichen Bestimmungen optimal zugeschnitten, und die Grenzziehung wird im Innenverhältnis so vorgenommen, daß eine möglichst gute Anpassung an die Sollansprüche erfolgt. Es ist jedoch notwendig, eine Baulast zur Sicherung der Zusammenfassung zu einem Baugrundstück im Umlegungsplan festzusetzen.

Der Sicherung durch Baulast entgeht man durch Ausweisung eines Grundstückes mit gemeinschaftlichem Eigentum. Hier ist gemäß § 62 (1) BBauG erforderlich, daß die Eigentümer dieser Regelung zustimmen.

Die bauordnungsrechtliche Eignung eines Baugrundstückes richtet sich nach den Bestimmungen § 5 NBauO. Über Lage, Form und Größe sind schon nähere Ausführungen gemacht worden. Als wesentlicher Punkt muß aber noch die Zugänglichkeit des Grundstückes gewährleistet sein. Die Sicherung der Erschließung ist dadurch erreicht, daß entweder das Baugrundstück an einer mit KFZ befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder einen solchen Zugang zu ihr hat, daß sowohl Zu- und Abgangsverkehr möglich sind als auch Feuerwehr und Krankenwagen jederzeit ungehindert eingesetzt werden können.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind zuteilungsmäßig wie beschrieben zu behandeln.

Liegt das Baugrundstück nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche, so ist im Zuteilungsentwurf ein Wohnweg einzuplanen, und zwar unter Berücksichtigung von § 1 DVNBauO (zu § 6 NBauO). Beispielsweise ist für einen Wohnweg eine Mindestbreite von 3 m in der Regel einzuhalten. Zuteilungsempfänger sind die Anlieger, deren Grundstückerschließung durch die Zuteilung des Wohnweges gesichert wird. Die rechtliche Absicherung der Zuwegung muß durch Baulast geschehen und kann nicht ausschließlich durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit in Abteilung II Grundbuch und entsprechender Regelung durch den Umlegungsplan erreicht werden.

Zweifel über den Zuschnitt der Zugänge bezüglich der Einsatzmöglichkeiten von Rettungsfahrzeugen sollten vor Erstellung des Zuteilungsentwurfes mit der örtlichen Feuerwehr geklärt werden.

8 Baulasten

Mit dem Inkrafttreten der NBauO ist das Instrument der Baulast als öffentlich-rechtliche Verpflichtung in die Überlegung der bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten zur sachgerechten Zuteilung von Baugrundstücken im Rahmen der Umlegung einzubeziehen. In den aufgezeigten Verfahrenszwängen ist die Baulast als wesentlicher Bestandteil zur Regelung der Bebauung nicht mehr wegzudenken.

Es kann nicht im Sinn der Umlegung sein, Grundstücke zuzuteilen, die einer zusätzlichen Regelung außerhalb des Verfahrens bedürfen. Somit ist es erforderlich, auch diese Maßnahmen im Umlegungsplan zu erfassen.

Neben der in § 92 NBauO genannten notariellen Beurkundung der Verpflichtungserklärung ist dem Umlegungszweck entsprechend die Begründung einer Baulast im Umlegungsplan möglich. Diese Erkenntnis kann nicht nur in Anlehnung an das Beurkundungsgesetz für Notare, sondern auch aus einer entsprechenden Auslegung der §§ 61 und 68 BBauG gewonnen werden.

Es hat sich als vorteilhaft erwiesen, die Baulasten im Teil IV (nicht im Grundbuch eingetragene Rechte) des Umlegungsverzeichnisses auszuweisen und, soweit zweckmäßig, in einer besonderen Karte darzustellen, die Bestandteil des Umlegungsplanes wird.

Auswirkungen der Baulast können bei der Wertermittlung Berücksichtigung finden oder durch eine stets wiederkehrende Leistung nach Einigung durch die Betroffenen geregelt werden. Wesentlich ist, daß mit den von der Baulast betroffenen Grundstückseigentümern diese Thematik während der Erörterung nach § 66 (1) BBauG ausgiebig besprochen und in der Niederschrift festgehalten wird.

Die Baulast wird durch das Inkrafttreten des Umlegungsplanes rechtswirksam. Der entsprechende Auszug aus dem Plan ist dann der Bauaufsichtsbehörde zur Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis zuzustellen. Diese Eintragung hat lediglich noch deklaratorischen Charakter.

Analog ist es bei jedem neuen Umlegungsverfahren erforderlich, das Baulastenverzeichnis (soweit schon vorhanden) einzusehen bzw. in den Vorgesprächen das Vorhandensein entsprechender Verpflichtungen zu erfragen. Bei Fehlen des öffentlichen Interesses kann die Baulast durch den Umlegungsplan aufgehoben werden.

9 Schlußbetrachtung

Auf die Dauer kann die Baulandumlegung als Instrument der Bodenpolitik der Gemeinde neben der Bodenwirtschaft nur den ihr zustehenden Platz einnehmen, wenn sämtliche nach den gesetzlichen Vorschriften zu berücksichtigenden Fakten im Umlegungsplan ihren Niederschlag finden. Nur so können die Zuteilungsempfänger von der Umlegung nach dem BBauG Vorteile haben, und der Umlegungszweck kann nur so erreicht werden. Fachlich fundierte Beratung der Beteiligten

und die sachgerechte Erstellung eines Zuteilungsentwurfes lassen die Baulandumlegung erst zu einem vorteilhaften Verfahren für die Gemeinde und den Eigentümer werden.

Literatur:

- (1) Grosse – Suchsdorf, Schmaltz, Niedersächsische
Wiechert Bauordnung
 – Kommentar –
- (2) Brügelmann, Grauvogel, Pohl, Kohlhammer Kommentar
Förster, Meyer, Stahnke Bundesbaugesetz

Gutachterausschüsse nach dem Bundesbaugesetz und ihre Geschäftsstellen

– Studie über ihre gegenwärtige Situation und Vorschläge
zur Verbesserung ihrer Funktionsfähigkeit –

Die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) hat auf ihrer 57. Tagung vom 4. bis 6. November 1975 in Bad Nauheim das Gutachten unter dem o.g. Titel beschlossen.

Nach dem Beschluß der AdV soll das Gutachten den mit der Novellierung des Bundesbaugesetzes befaßten Bundestagsausschüssen und obersten Bundesbehörden, den für Fragen der Grundstückswertermittlung und der Gutachterausschüsse zuständigen obersten Landesbehörden sowie den kommunalen Spitzenorganisationen übersandt werden. Außerdem soll es allen Vermessungsstellen zugänglich gemacht werden.

Die Veröffentlichung in diesem Nachrichtenblatt soll der beschlossenen Publikation dienen.

Die AdV hat in diesem Gutachten nur Verbesserungsvorschläge unterbreitet, die sich ohne Änderung des Siebenten Teils des Bundesbaugesetzes verwirklichen lassen (s. Nr. 3.1). Gleichwohl enthalten die Abschnitte „Grundlagen“ und „Situationsanalyse“ wesentliche Positionen für die Ausgangslage einer Novellierung des Siebenten Teils des Bundesbaugesetzes.

I n h a l t

1 Grundlagen

- 1.1 Zielsetzung des Siebenten Teils des Bundesbaugesetzes
- 1.2 Organisation der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen
- 1.3 Anforderungen
 - 1.3.1 Gutachterausschüsse
 - 1.3.2 Geschäftsstellen
 - 1.3.3 Kaufpreissammlungen
 - 1.3.4 Gutachten
 - 1.3.5 Richtwerte

2 Situationsanalyse

- 2.1 Gegenwärtige Situation
 - 2.1.1 Allgemeiner Überblick
 - 2.1.2 Anwendung gleicher Wertermittlungsgrundsätze
 - 2.1.3 Kaufpreissammlungen
 - 2.1.4 Gutachten
 - 2.1.5 Richtwerte
- 2.2 Ursachen der Mängel

3 Ziele und ihre Verwirklichung

- 3.1 Grundsätze
- 3.2 Organisatorischer Bereich
 - 3.2.1 Einrichtung von Geschäftsstellen
 - 3.2.2 Festlegung örtlicher Zuständigkeitsbereiche
 - 3.2.3 Zusammensetzung der Gutachterausschüsse
- 3.3 Fachlicher Bereich
 - 3.3.1 Gestaltung von Richtlinien
 - 3.3.2 Forschung, Aus- und Fortbildung
 - 3.3.3 Öffentlichkeitsarbeit

4 Schlußfolgerungen

1 Grundlagen

1.1 Zielsetzung des Siebenten Teils des Bundesbaugesetzes

Aus der Legaldefinition des Verkehrswertes in § 141 Abs. 2 Bundesbaugesetz (BBauG) ergibt sich, daß die marktwirtschaftlichen Ordnungsprinzipien auch dem Grundstücksmarkt zugrunde gelegt werden. Der Grundstücksmarkt unterscheidet sich jedoch von anderen Märkten dadurch, daß er vom Angebot her begrenzt ist, seine Objekte situationsgebunden sind und vielfältige Motive wirtschaftlicher und persönlicher Art Einfluß haben können. Er gliedert sich in örtlicher und sachlicher Hinsicht in zahlreiche Teilmärkte. Die Daten dieser Märkte sind in der Regel nicht allgemein bekannt. Auch die Geheimhaltungspflicht der hier beteiligten Stellen (Notar, Finanzamt, Bank) trägt mit dazu bei. Um die daraus resultierenden Nachteile abzubauen, hat der Bundesgesetzgeber im Siebenten Teil des BBauG Regelungen für die Ermittlung von Grundstückswerten getroffen. Damit ist allen Marktteilnehmern die Möglichkeit eröffnet worden, sich über den Grundstücksmarkt zu informieren.

Grundlage der Wertermittlungen sind Kaufpreissammlungen, in denen sämtliche entgeltlichen Marktvorgänge zu registrieren sind. Die Kaufpreissammlungen sind ständig fortzuführen und auszuwerten. Die Wertermittlung wird von Gutachterausschüssen vorgenommen

- durch Erstattung von Einzelgutachten auf Antrag und
- durch regelmäßige Ermittlung und Publikation von durchschnittlichen Lagewerten (Richtwerten) von Amts wegen.

1.2 Organisation der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

Für die Ermittlung von Grundstückswerten im Vollzug des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) sind unabhängige, interessenneutrale Gutachterausschüsse institutionalisiert worden.

Durch die Vorschriften der §§ 137 und 139 BBauG sind für die Organisation dieser Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen folgende Grundsätze vorgegeben:

Gutachterausschuß

- Kollegialgremium von Sachverständigen
- Selbständigkeit und Unabhängigkeit
- Zuständigkeitsbereich identisch mit dem Gebiet der kreisfreien Stadt oder des Landkreises.

Geschäftsstelle

- Hilfsorgan des Gutachterausschusses
- Bereitstellung der sächlichen und persönlichen Mittel durch die Gebietskörperschaft, bei welcher der Gutachterausschuß gebildet worden ist.

Die Landesregierungen sind jedoch ermächtigt zu bestimmen, daß die Gutachterausschüsse auch bei kreisangehörigen Gemeinden eingerichtet und daß die Aufgaben der Geschäftsstellen vorhandenen kommunalen oder staatlichen Einrichtungen übertragen werden können. In welchem Umfang die einzelnen Landesregierungen von diesen Ermächtigungen Gebrauch gemacht haben, ergibt sich aus der *Anlage*.

1.3 Anforderungen

1.3.1 Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse können die ihnen gestellten Aufgaben nur sachgemäß erfüllen, wenn sie mit Personen besetzt sind, die in der Grundstückswertermittlung erfahren sind.

Um objektive und ausgewogene Ergebnisse zu erzielen, sind die Wertermittlungen von einem Kollegialgremium vorzunehmen. Erfahrungsgemäß ist der Gutachterausschuß mit zwei ehrenamtlichen Gutachtern und einem Vorsitzenden optimal besetzt.

Letzterer muß ebenfalls sachverständig sein und hat darüber hinaus die Aufgabe, die notwendige Verbindung zwischen Gutachterausschuß und Geschäftsstelle herzustellen.

1.3.2 Geschäftsstellen

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse müssen funktionsfähig sein. Ihre Mitarbeiter sollen aufgrund ihrer Ausbildung und beruflichen Praxis befähigt sein, die Kaufpreissammlungen auch mit den Mitteln moderner Datentechnik unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu führen. Sie sollen hierzu die Methodik der Grundstückswertermittlung beherrschen, über gründliche Kenntnisse des Grundstücksmarktes verfügen und in der Lage sein, das Kaufpreismaterial zu analysieren.

1.3.3 Kaufpreissammlungen

Kaufpreissammlungen sind unerläßliche Grundlage für

- die Bereitstellung von Kaufpreismaterial zur Wertermittlung nach dem Vergleichsverfahren für unbebaute und bebaute Grundstücke
- Analysen des Grundstücksmarktes zur Ableitung marktgerechter Wertermittlungsfaktoren
- die Richtwertermittlung.

Aus der Begriffsbestimmung des Verkehrswertes in § 141 Abs. 2 BBauG ergeben sich die Mindestanforderungen an die nach § 143 Abs. 2 BBauG einzurichtenden Kaufpreissammlungen. In den Kaufpreissammlungen sind die Daten, die sich unmittelbar aus den Kaufverträgen ergeben, durch alle Daten rechtlicher, tatsächlicher und wirtschaftlicher Art zu ergänzen, die im Einzelfall auf die Bemessung des Kaufpreises Einfluß hatten.

Die Kaufpreissammlungen müssen so eingerichtet sein, daß der Zugriff zu den im konkreten Einzelfall benötigten Daten innerhalb kurzer Zeit mit dem geringstmöglichen Aufwand sowie mit der gebotenen Sicherheit und Zuverlässigkeit möglich ist.

1.3.4 Gutachten

Gutachten müssen den Rechtsvorschriften (BBauG, Wertermittlungsverordnung¹⁾) entsprechen. Dazu gehören vor allem die Begründungspflicht und die Anwendung der Grundsätze der Wertermittlungsverordnung. Darüber hinaus wird von einem Gutachten erwartet, daß es wahr, sachlich und überzeugend ist. Es muß so begründet sein, daß die gedankliche Schlüssigkeit beurteilt werden kann.

1.3.5 Richtwerte

Richtwerte sollen in erster Linie über den Grundstücksmarkt informieren. Sie werden in zunehmendem Maße auch für andere Zwecke herangezogen (z. B. für steuerliche Bewertungen und für Bilanzierungen).

Die Richtwerte müssen aktuell, die Eigenschaften des gebietstypischen Grundstücks (Richtwertgrundstück) sollen erkennbar sein. Die Darstellung muß allgemein verständlich und anschaulich sein; dem Nachweis in Karten – erforderlichenfalls mit der Abgrenzung von Richtwertzonen – ist der Vorzug zu geben.

2 Situationsanalyse

2.1 Gegenwärtige Situation

2.1.1 Allgemeiner Überblick

Die Tätigkeit der Gutachterausschüsse hat sich nicht einheitlich entwickelt. Einerseits kann auf bemerkenswerte Erfolge hingewiesen werden, andererseits sind aber auch erhebliche Mängel zu erkennen. Dies ist im wesentlichen auf die unterschiedliche Organisation der Geschäftsstellen in den einzelnen Ländern zurückzuführen.

Vor allem die Mängel haben vor einigen Jahren Initiativen zur Einrichtung einer besonderen Wertermittlungsorganisation auf privatrechtlicher Basis neben den

1) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken i. d. F. v. 15. 8. 1972 (BGBl. I S. 1417).

Gutachterausschüssen²⁾ und sogar Vorschläge zur ersatzlosen Streichung des Siebenten Teils des BBauG³⁾ ausgelöst. Alle diese Aktivitäten sind aber letztlich erfolglos geblieben.

2.1.2 Anwendung gleicher Wertermittlungsgrundsätze

Grundstückswerte dienen in den verschiedensten Bereichen unterschiedlichen Zwecken. Um eine Gleichbehandlung sicherzustellen, sind in der Wertermittlungsverordnung Grundsätze für einheitliche Wertermittlungsverfahren aufgestellt worden, die für die Gutachterausschüsse verbindlich sind. Diese Grundsätze haben inzwischen auch bei den übrigen Grundstückssachverständigen Beachtung gefunden. Dennoch hat sich ihre Anwendung noch nicht allgemein durchgesetzt, weil wesentliche aus dem Grundstücksmarkt abzuleitende Faktoren für die Verkehrswertermittlung nicht vorliegen oder nicht publiziert werden.

2.1.3 Kaufpreissammlungen

Richtlinien, welche die Auswertung von Kaufverträgen und die Anlage und Führung der Kaufpreissammlung bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Einzelheiten regeln, sind in einer Reihe von Bundesländern erlassen worden. Funktionsgerechte Kaufpreissammlungen werden dagegen in der Regel nur dort geführt, wo die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei Vermessungs- oder Katasterdienststellen eingerichtet sind.

Qualifizierte Kaufpreissammlungen stehen den Gutachterausschüssen in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen, in den Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg und in den Großstädten der anderen Bundesländer zur Verfügung.

Im übrigen werden vielfach auch heute noch Kaufpreissammlungen in der Weise geführt, daß die eingehenden Kaufverträge ohne Datenergänzung lediglich regional gegliedert und – evtl. nach unbebauten und bebauten Grundstücken unterschieden – aufbewahrt werden. Der Zugriff ist im Einzelfall der Wertermittlung langwierig oder nahezu unmöglich. Der Zustand der Grundstücke ist zu späteren Zeitpunkten kaum oder nur schwer bestimmbar. Diese Sammlungen erfüllen daher nicht die Mindestanforderungen, die an Kaufpreissammlungen im Sinne des § 143 Abs. 2 BBauG zu stellen sind (s. Nr. 1.3.3).

2.1.4 Gutachten

Bei Gutachten, die den unter Nr. 1.3.4 genannten Anforderungen nicht genügen, werden überwiegend folgende Mängel festgestellt:

2) Grund- und Bauwert GmbH, gegründet am 17. 11. 1972 in Bonn; zur Zeit in Liquidation.

3) s. S. 9 der Niederschrift über die 16. Sitzung der Fachkommission „Städtebau“ der Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder (ARGEBAU) am 21. und 22. 11. 1968 in Wiesbaden.

a) Mängel, die darauf zurückzuführen sind, daß die Rechtsvorschriften (BBauG, Wertermittlungsverordnung) nicht beachtet werden:

- es werden unzutreffende Verfahren angewendet
- Vergleichspreise und Vergleichsgrundstücke werden nicht oder nicht in dem jeweils erforderlichen Umfang angegeben (das gilt auch für Richtwerte)
- Vergleichspreise, Vergleichsgrundstücke und Richtwerte werden unreflektiert übernommen, es fehlt also eine Interpretation und Würdigung; in diesem Zusammenhang werden ggf. ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und deren Auswirkung auf die entsprechenden Kaufpreise (Berichtigung oder Nichtberücksichtigung) nicht erläutert
- es fehlen Wertermittlungsunterlagen, weil eine Kaufpreissammlung nicht oder nur unvollständig geführt wird
- es werden ungeeignete Ausgangsdaten verwendet
- Ertrags- und Sachwerte werden nicht oder nur unzureichend der Lage auf dem Grundstücksmarkt angeglichen
- der Begründungspflicht wird nicht oder nicht in dem erforderlichen Umfang entsprochen.

b) Mängel im Aufbau des Gutachtens.

Ein Verstoß gegen die sich nach logischen und wertermittlungssystematischen Gesichtspunkten ergebende Gliederung erschwert die Benutzung des Gutachtens erheblich.

2.1.5 Richtwerte

Dafür, daß Richtwerte den unter Nr. 1.3.5 genannten Anforderungen nicht genügen, können folgende Gründe vorliegen:

- die Richtwerte sind zu stark generalisiert
- die Eigenschaften des gebietstypischen Grundstücks (Richtwertgrundstücks) sind nicht erkennbar
- die Angabe der Richtwerte in Listen oder eine ungeeignete Darstellung in Karten führt zu Unklarheiten bei der Benutzung
- die Richtwerte sind nicht zeitnah.

Von der Richtwertermittlung wird häufig abgesehen, weil die jeweils vorliegenden Kaufpreise als nicht ausreichend für die Ermittlung angesehen werden.

2.2 Ursachen der Mängel

Die beschriebenen Mängel haben im wesentlichen folgende Ursachen:

- die Geschäftsstellen sind mit Personal und Sachmitteln nicht ausreichend ausgestattet

- der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses und damit auch der Geschäftsstelle ist so klein, daß die geringe Menge der anfallenden Daten keine ausreichende Markteinsicht gestattet sowie keine gesicherten Ergebnisse zuläßt und daß wegen der geringen Inanspruchnahme wesentliche Erfahrungen nicht gewonnen werden können
- die Zusammensetzung des Gutachterausschusses ist nicht optimal
- zwischen den Gutachterausschüssen findet nur ein unzulänglicher oder überhaupt kein Informationsaustausch statt
- das Personal der Geschäftsstellen ist für seine Aufgaben nicht entsprechend ausgebildet worden; die Fortbildung dieser Kräfte wie auch der Gutachter wird nicht in dem erforderlichen Umfang oder überhaupt nicht betrieben.

3 Ziele und ihre Verwirklichung

3.1 Grundsätze

In zunehmendem Maße hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, daß es sachlich und wirtschaftlich geboten ist, die Ursachen der erkannten Mängel durch organisatorische Maßnahmen und fachliche Hilfen zu beheben. Dadurch soll erreicht werden, daß den steigenden Anforderungen in qualitativer und quantitativer Hinsicht gleichermaßen entsprochen werden kann. In diesem Zusammenhang ist auf Initiativen anderer Stellen hinzuweisen. So werden im Arbeitskreis „Gutachterausschüsse“ der Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU ein Organisationsmodell für die Einrichtung und Arbeitsweise der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen⁴⁾, eine Musterverordnung der Länder nach § 144 BBauG und Musterrichtlinien zur Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung erarbeitet⁵⁾.

Die Funktionstüchtigkeit der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse ist erwiesenermaßen dort gegeben, wo diese bei Vermessungs- oder Katasterdienststellen eingerichtet sind.

Auf der Grundlage der gewonnenen Erfahrungen unterbreitet die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) nachfolgende Verbesserungsvorschläge, die sich bereits ohne Änderung des Siebenten Teils des BBauG verwirklichen lassen.

4) s. S. 13 sowie Anlage 4 der Niederschrift über die 37. Sitzung der Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU am 29. und 30. 4. 1975 in Kiel.

5) Allgemeine Vermessungs-Nachrichten 1975, S. 144.

3.2 Organisatorischer Bereich

3.2.1 Einrichtung von Geschäftsstellen

Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte sind fachlich qualifizierte und leistungsstarke Geschäftsstellen bei den Vermessungs- oder Katasterdienststellen einzurichten⁶⁾.

Begründung:

1. Die Daten der Kaufpreissammlung müssen eindeutig und anschaulich den jeweiligen Grundstücken zugeordnet werden. Als geeignete Grundlage bietet sich dafür der Karten- und Buchnachweis des Liegenschaftskatasters an. Das Liegenschaftskataster enthält den einzigen vollständigen und aktuellen Nachweis der Grundstücke.
2. Das Liegenschaftskataster enthält außerdem Realangaben, die für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Daneben verfügen die Vermessungs- oder Katasterdienststellen aufgrund ihrer Aufgabenstellung über die beste Ortskenntnis und sind über Planungen informiert.

Darüber hinaus haben diese Behörden enge Verbindung zu anderen Stellen, die über weitere Angaben zum Grund und Boden verfügen. Damit ist sichergestellt, daß sämtliche Daten in wirtschaftlicher Weise beschafft werden können.

3. Das Personal der Vermessungs- oder Katasterdienststellen ist in der Grundstückswertermittlung ausgebildet. Es ist vielfach mit solchen Aufgaben auch in der Praxis vertraut; hier kann auf eine bis zum Ende des vorigen Jahrhunderts zurückreichende Tradition verwiesen werden.

Das Personal ist aufgrund seiner Ausbildung und Praxis in der Lage, die für die Auswertung der Kaufpreissammlungen erforderlichen mathematisch-statistischen Methoden anzuwenden, Genauigkeitsbetrachtungen anzustellen und sich optimaler Darstellungsmethoden zu bedienen.

4. Die Voraussetzungen für eine weitere Rationalisierung der Wertermittlungsarbeiten sind bei den Vermessungs- oder Katasterdienststellen in hervorragender Weise gegeben. In Anbetracht der Problemstellung, einerseits eine Vielzahl von Daten zu erfassen und andererseits für alle möglichen Auswertungen bestimmte Daten kurzfristig zur Verfügung zu haben, wird auf die automatisierte Datenverarbeitung nicht verzichtet werden können. Mit dieser Technik sind die Vermessungs- und Katasterverwaltungen seit Jahren vertraut⁶⁾ und haben Zugriff zu den notwendigen ADV-Anlagen.

6) Hierzu auch Battelle-Institut e. V., Frankfurt am Main: Entwicklung eines EDV-unterstützten Verfahrens zur Bestimmung von Grundstückswerten, November 1974, S. 13, 135 und 136.

Im Zusammenhang mit den vorbereitenden Arbeiten für den Aufbau einer Grundstücksdatenbank und für die Aufstellung eines bundeseinheitlichen Nutzungsartenkatalogs eröffnen sich auch für die Wertermittlung erfolgversprechende Perspektiven. Damit verbunden ist die Möglichkeit des schnellen Zugriffs zu anderen grundstücksbezogenen Dateien (z. B. Gebäudedatei), deren Inhalte für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

3.2.2 Festlegung örtlicher Zuständigkeitsbereiche

Die Zuständigkeitsbereiche für die Gutachterausschüsse dürfen nicht kleiner sein als die Gebiete von Landkreisen und kreisfreien Städten. Hierbei wird von einem Zuschnitt ausgegangen, den diese Gebietskörperschaften durch die in einigen Ländern abgeschlossene Kreisreform erhalten haben, und wie er dort zu erwarten ist, wo entsprechende Maßnahmen eingeleitet worden sind. Von der Ermächtigung im BBauG zu einer abweichenden Regelung ist kein Gebrauch mehr zu machen.

Begründung:

1. Nur in entsprechend großen Zuständigkeitsbereichen fällt in der Regel genügend Kaufpreismaterial an, so daß eine Übersicht über den Grundstücksmarkt – auch über örtliche und sachliche Teilmärkte – ermöglicht wird und die erforderlichen Untersuchungen und Marktanalysen durchgeführt werden können.
2. Nur in entsprechend großen Zuständigkeitsbereichen ist die Unabhängigkeit und Neutralität der Gutachter in ausreichendem Maße gewährleistet. Im übrigen steht eine genügende Anzahl geeigneter Personen für die Gutachtertätigkeit zur Verfügung.
3. Nur ein entsprechend großer Zuständigkeitsbereich läßt eine Inanspruchnahme erwarten, die eine wirtschaftliche Arbeitsweise und eine zweckmäßige personelle und sächliche Ausstattung der Geschäftsstelle ermöglicht.

3.2.3 Zusammensetzung der Gutachterausschüsse

Zum Vorsitzenden des Gutachterausschusses ist ein Beamter des höheren vermessungstechnischen Verwaltungsdienstes der Vermessungs- oder Katasterdienststelle, bei der die Geschäftsstelle eingerichtet ist, zu bestellen.

Die ehrenamtlichen Gutachter sind aus den Berufsgruppen auszuwählen, die zur Grundstückswertermittlung einen fachlichen Bezug haben.

Begründung:

1. Mit der Bestellung eines Beamten der örtlich zuständigen Vermessungs- oder Katasterdienststelle zum Vorsitzenden des Gutachterausschusses wird eine reibungslose und wirtschaftliche Zusammenarbeit zwischen Gutachterausschuß und Geschäftsstelle bei der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung sowie bei der Vorbereitung der Wertermittlung sichergestellt.

2. Die Wertermittlung ist eine komplexe Aufgabe. Zur Beurteilung der unterschiedlichen Gegebenheiten sind in der Regel Kenntnisse in wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Bereichen erforderlich. Der Gutachterausschuß muß daher so zusammengesetzt sein, daß sämtliche Bereiche hinreichend vertreten sind.

3.3 Fachlicher Bereich

3.3.1 Gestaltung von Richtlinien

Bestehende Richtlinien sind in den Grundzügen zu vereinheitlichen. Für noch erforderliche Richtlinien sind Muster-Entwürfe zu erarbeiten. Diese Muster-Entwürfe sollten von den Ländern im Grundsatz unverändert übernommen werden⁵⁾.

Begründung:

Im Hinblick auf die materiellen Rechtsvorschriften des Bundes (BBauG, StBauFG, Wertermittlungsverordnung) und die Forderung, das Organisations- und Verfahrensrecht in den Rechtsverordnungen im Prinzip einheitlich zu gestalten, erscheint es folgerichtig, daß auch die diese Rechtsvorschriften ergänzenden Richtlinien in den wesentlichen Punkten übereinstimmen. Das ist auch in Anbetracht der bundeseinheitlichen Aufgabenstellung berechtigt. Regelungsbedürftig sind vor allem die Führung und Auswertung von Kaufpreissammlungen, die Vorbereitung der Richtwertermittlung und die Form der Gutachten.

3.3.2 Forschung, Aus- und Fortbildung

Die Forschung und die Aus- und Fortbildung sind zu intensivieren. Ein ständiger Informationsaustausch muß sichergestellt werden.

Begründung:

1. Die Forschung vermittelt den Gutachterausschüssen gesicherte Grundlagen. Die Forschungsvorhaben sollten zwischen den beteiligten und interessierten Stellen koordiniert werden. Forschungsvorhaben anderer Stellen sind durch Bereitstellung geeigneten Materials zu unterstützen.
2. Die sachgerechte Erledigung der Aufgaben setzt eine entsprechende Ausbildung voraus. Die Wertermittlung ist bereits Gegenstand der Ausbildung des vermessungstechnischen Nachwuchses an Universitäten und Fachhochschulen. Die hier vermittelte Grundausbildung wird während des Vorbereitungsdienstes vertieft. Die Fortbildung steht gleichrangig neben der Ausbildung; sie ist durch geeignete verwaltungsinterne oder -externe Maßnahmen zu betreiben.

Aus- und Fortbildung werden unterstützt durch die Fachliteratur des Vermessungswesens, die sich systematisch der Vermittlung praktischer Erfahrungen in der Ermittlung von Grundstückswerten nach dem BBauG sowie der Veröffentlichung von Ergebnissen aus Wissenschaft und Forschung über die Grundlagen der Preis-

bildung auf dem Grundstücksmarkt und über die Methodik der Wertermittlung annimmt.

3. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen sind auf Informationen mannigfaltiger Art angewiesen. So sind allgemeine statistische Untersuchungen, die Rechtsprechung zu aktuellen Problemen, Marktanalysen, wirtschaftliche Entwicklungen und Daten usw. von erheblicher Bedeutung. Diese Informationen werden zweckmäßigerweise von der höheren Verwaltungsbehörde (§ 138 Abs. 2 BBauG) gesammelt und allen Gutachterausschüssen zugeleitet.

3.3.3 Öffentlichkeitsarbeit

Die Öffentlichkeitsarbeit ist zu intensivieren.

Begründung:

Wenn auch im Rahmen der Publikation von Richtwerten Ansätze einer Öffentlichkeitsarbeit zu erkennen sind, so reichen diese Bemühungen im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung der Grundstückswertermittlung nicht aus. Diese Aufgabe ist auch unter dem Aspekt der Demokratisierung auf dem Gebiet des Bodenrechts zu sehen. Darüber hinaus muß angestrebt werden, Ergebnisse aus Analysen des Grundstücksmarktes auf der Grundlage der Kaufpreissammlung, insbesondere marktgerechte Wertermittlungsfaktoren wie Liegenschaftszinssätze, Restnutzungsdauer sowie Zu- und Abschläge nach den §§ 14 und 20 Wertermittlungsverordnung, durch Publikation allen Kreisen zugänglich zu machen. Die Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit ist daher eine zwingende Voraussetzung für die sachgerechte Erfüllung der Gesamtaufgabe.

4 Schlußfolgerungen

Abgeschlossene und sich abzeichnende Änderungen auf dem Gebiet des Bodenrechts (StBauFG, Gesetz zur Änderung der ErbbaurechtsVO, Novellierung des BBauG) knüpfen Rechtsfolgen, Leistungen usw. in erheblichem Umfang an die jeweiligen Grundstückswerte. Wegen der zentralen Bedeutung der Grundstückswerte kann mit einer wesentlichen Zunahme der Gutachtertätigkeit gerechnet werden, d. h., die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen müssen künftig noch mehr als bisher allen Anforderungen in qualitativer und quantitativer Hinsicht gewachsen sein.

Um diesen steigenden Anforderungen entsprechen zu können, müssen alle Möglichkeiten für eine Qualitätsverbesserung und Rationalisierung genutzt werden.

Die unter Nr. 3 dargelegten Vorschläge bilden die grundlegende Voraussetzung zur Erreichung dieses Zieles. Die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) ist der Auffassung, daß die Realisierung ihrer Vorschläge im Hinblick auf die erläuterte Situation und die weitere Entwicklung dringend geboten ist.

Anlage zu 1.2

Von den Ermächtigungen in den §§ 144 und 188 Abs. 4 BBauG haben die Landesregierungen wie folgt Gebrauch gemacht:

Land	Gutachterausschüsse sind eingerichtet bei	Geschäftsstelle
BaWü	den Gemeinden	nicht geregelt, mithin § 137 Abs. 2 Satz 1
Bay	den kreisfreien Gemeinden und Landkreisen	Kreisverwaltungsbehörde (§ 137 Abs. 2 Satz 2)
Berlin	– ein Ausschuß für Berlin –	Senator für Bau- und Wohnungswesen
Bremen	– je ein Ausschuß für Bremen und Bremerhaven –	nicht geregelt, mithin § 137 Abs. 2 Satz 1
Hamburg	– ein Ausschuß für Hamburg –	Baubehörde
Hessen	den kreisfreien Städten, den kreisangehörigen Gemeinden über 20 000 Einw., den Landkreisen	beim Magistrat bzw. beim Kreis Ausschuß
Nds	den kreisfreien Städten und Landkreisen, den kreisangehörigen Gemeinden, wenn hierfür ein besonderes Bedürfnis besteht	bei den örtlich zuständigen Katasterämtern
NW	den kreisfreien Städten und Kreisen; den kreisangehörigen Gemeinden, wenn hierfür ein besonderes Bedürfnis besteht	nicht geregelt, mithin § 137 Abs. 2 Satz 1; Einrichtung bei Vermessungs- und Katasterdienststellen aufgrund Empfehlung in Verwaltungsvorschrift
RhPf	den Landkreisen, kreisfreien Städten und großen kreisangehörigen Städten	nicht geregelt, mithin § 137 Abs. 2 Satz 1
Saarl	a) der Landeshauptstadt b) dem Stadtverband und c) den Landkreisen	a) Oberbürgermeister b) Stadtverbandpräsident bzw. c) Landrat
SchlH	den Kreisen und kreisfreien Städten sowie mit Zustimmung des Innenministers bei kreisangehörigen Gemeinden mit mehr als 20 000 Einwohnern, wenn die Gewähr für eine sachliche Ermittlung von Grundstücks- werten gegeben ist.	nicht geregelt, mithin § 137 Abs. 2 Satz 1

Kataster-Treff 1975

Der Wunsch der Teilnehmer am 8. Treffen 1971 der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung „Auf baldiges Wiedersehen!“ ging erst nach vierjähriger Pause in Erfüllung. Erst am 24. Oktober 1975 fand erneut eine Zusammenkunft statt. Gemeinsam trafen sich die Angehörigen mit ihren Familien und Freunden im festlichen Rahmen des Kuppelsaales der Stadthalle in Hannover. Verankert in einer nun schon 20jährigen Tradition rollte wieder ein vielseitiges Fest- und Unterhaltungsprogramm ab. – „Ungewöhnlich, man möchte fast sagen einmalig . . .“ befand der Festausschuß zu dieser Form des Ausdruckes eines engen Zusammenhaltes der Fachverwaltung. Und mit Recht: über 1300 Teilnehmer aus ganz Niedersachsen außerhalb des täglichen Dienstes zusammenzubringen und so die Einheit und Geschlossenheit der hundertjährigen niedersächsischen Vermessung augenfällig zu demonstrieren, ist schon einmalig. – Im Namen des Festausschusses eröffnete Kollege **W e b e r** um 16.00 Uhr das 9. Treffen.

Wie beim letzten Fest am 22. Oktober 1971 gab es auch jetzt wieder neben der Freude des Zusammenseins ein Abschiednehmen. Stand doch schon fest, daß mit Ablauf des Monats November 1975 der Nachfolger von Prof. Dr.-Ing. habil. Dr. h. c. Nittinger, der Leitende Ministerialrat Dr.-Ing. Josef **K o n s t a n z e r**, nach Erreichen der Altersgrenze in den Ruhestand treten würde. Das 9. Treffen läutete damit gleichzeitig einen Wendepunkt in der Leitung der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ein. Jüngere Kräfte gehen jetzt in breiter Linie an die Front! – In einem Festvortrag „Kooperation und Integration im öffentlichen Vermessungswesen“ ließ der scheidende Leiter nochmals die Arbeit der vergangenen 25 Jahre erstehen: Die Vermessungsarbeit um den Wiederaufbau, die weitere Zusammenführung von Landesvermessung und Katasterwesen und die Rationalisierung durch Neuorganisation der Katasterämter unter Einsatz der modernsten vermessungstechnischen Hilfsmittel. Um in unserer Gesellschaft die höchste effektive Leistung zu erreichen, sei eine enge Zusammenarbeit innerhalb jeder Fachverwaltung und zwischen den Verwaltungen erforderlich. Die Chancen der Kooperation müßten genutzt werden. Das gelte besonders für das Vermessungswesen, das eng verflochten sei mit den allgemeinen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, politischen und sozialen Gegebenheiten.

Für Dr. Konstanzer fielen noch manche anerkennende Worte. So sprach als erster der niedersächsische Ressortminister für die Vermessung, Innenminister Rötger **G r o ß**, der mit Staatssekretär Günther **R e i c h a r d t** am Fest teilnahm. Der Minister würdigte die persönlichen Erfolge und dienstlichen Leistungen von Dr. Konstanzer. „Müßiggang war in Ihrem bisherigen Leben ein durchaus unbekanntes Fremdwort. Wo Sie auch wirkten – haben Sie Spuren Ihres enormen Fleißes und Ihres Weitblickes hinterlassen.“ Zugleich brach der Minister aber auch eine Lanze für die niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung und verurteilte scharf die Zeitströmung der unqualifizierten Angriffe überhaupt gegen den öffentlichen Dienst.

Die Vermessung leiste stets ohne viel Lärm musterhaft wertvolle Aufbauarbeit. Sie mache nicht viel Aufhebens davon und stehe daher oft im Schatten der Öffentlichkeit. Für ihn sei sie damit der Inbegriff einer (im besten Sinne) guten preußischen Auffassung vom Pflichtbewußtsein. Diese Verwaltung habe bereits einen wesentlichen Beitrag zur Verwaltungsvereinfachung durch straffe Organisation und Rationalisierung verwirklicht. Nur so habe sie trotz zusätzlicher Aufgaben ohne größere Personalvermehrung ihren Auftrag erfüllen können. Die niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung sei in der Automation mit ihrer Methode der Umstellung der Vermessungs- und Katasterergebnisse auf automatische Datenverarbeitung richtungweisend in der Bundesrepublik. – Nach Minister Groß fanden dann noch Abschiedsworte für Dr. Konstanzer und Anerkennung für die niedersächsische Vermessung:

Prof. Dr.-Ing. Franz Xaver G r a f als Vorsitzter der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV),

Prof. Dr.-Ing. Walter H ö p k e von der Technischen Universität Hannover,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dr.-Ing. Karl-Friedrich K r u s e ,
Braunschweig, der Vorsitzter des Bundes der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (BDVI),

Dr.-Ing. Hans B a u e r für den Bund der Technischen Beamten (BTB) und damit zugleich für den Deutschen Beamtenbund (DBB),

Friedrich-Wilhelm S c h m i d t , Hamburg, als Mitglied des Bundesvorstandes der Deutschen Angestelltengewerkschaft (DAG) und

als letzter (zugleich im Namen aller Angehörigen der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung) Dr.-Ing. Albert A l v e s vom Niedersächsischen Innenministerium.

Nach dem offiziellen Teil begann ein aufgelockertes Unterhaltungsprogramm mit Tanz (zu den Klängen dreier, sehr gebefreudiger Tanzkapellen), Gesangsdarbietungen und Sketche. Hierbei bewiesen einige Angehörige der Vermessung – wie in den Vorjahren –, daß sie Vergleiche mit „Profis“ nicht zu scheuen brauchen. Mit Witz, Humor und scharfer Zunge (besonders vom Beifall begleitet die Bänkelsänger mit den „Notizen aus der VuKV-Provinz“, dargestellt von den Kolleginnen Ludwig und Kubat und Kollegen Buchmeier). – Im Gewühl der Tanzflächen, an den Belagerungsringen der Theken und Bars und beim kalten Büfett wuchsen alte Routine und junge sportliche Leistungen, Durst und Appetit. Dabei blühte der Schnack um Erinnerungen und Erwartungen. Alte Freundschaften wurden aufgefrischt und neue geschlossen. Bis der Morgen anbrach und sich damit auch dieses 9. Treffen erfolgreich und liebenswert in die bisherige Perlenkette der Vermessungsfeste einreihete.

Diese Tradition wird dauern!

W. Freise

Buchbesprechung

Absteckung und Wiederherstellung mit elektronischen Tachymetern, 8 Vorträge zum Oberkochener Geo-Instrumenten-Kursus 1975, Sammlung Wichmann, Schriftenreihe, Heft 20, 1975; 113 Seiten, kart. DM 21,—. Herbert Wichmann Verlag, 75 Karlsruhe 21, Postfach 210729.

In dem Buch sind von verschiedenen Autoren die Vorträge

„Einführung in Theorie und Meßverfahren der Absteckung nach Landeskoordinaten
Messung von Koordinaten und Koordinatenkataster, Einsatz von Reg Elta 14 –
Eltac für Katastervermessungen, Spannmaßmessungen mit Computertachymeter
Reg Elta 14 – Eltac Erfahrungen in der Flurbereinigung, Absteckung nach Koordinaten
im Straßenbau, Kontrollmessungen nach Koordinaten im Straßenbau, Die
Entwicklung der terrestrisch-topographischen Geländeaufnahme und Computertachymeter
Reg Elta 14 – Eltac, Instrument – Programme – Möglichkeiten“

zum Oberkochener Geo-Instrumenten-Kursus 1975 abgedruckt.

Red.

Hinweis

Die in Heft 3/1975, S. 129, angekündigte Fortsetzung des Beitrages von W. Staufenbiel „Automatische Datenverarbeitung in der topographischen Kartographie“ für Heft 1/1976 kann erst in Heft 2/1976 fortgesetzt werden.

Red.

Mitteilungen

Wanderkarte „Naturpark Solling-Vogler 1:50 000“

Unter dem Titel „Wandern und Freizeit im Naturpark Solling-Vogler“ hat das Niedersächsische Landesverwaltungsamt – Landesvermessung – in enger Zusammenarbeit mit verschiedenen Institutionen und Vereinigungen eine neue Wanderkarte im Maßstab 1:50 000 herausgegeben.

Für die besonderen Bedürfnisse des Wanderns und der Freizeitgestaltung allgemein ist der Inhalt der Normalausgabe der TK 50 durch eine Vielzahl zusätzlicher Informationen ergänzt worden, so daß die Karte mit insgesamt zehn Farben gedruckt werden mußte. Die Kartenrückseite bietet eine wertvolle Beschreibung des Naturparks, seiner Landschaften und ihrer Geschichte, der Pflanzen- und Tierwelt sowie des Wirtschaftslebens.

Die Karte kostet 6,50 DM.

Übersichtskarte von Niedersachsen 1:500 000

Das Niedersächsische Landesverwaltungsamt – Landesvermessung – hat eine neue Übersichtskarte von Niedersachsen im Maßstab 1:500 000 (ÜKN 500) herausgegeben. Die Karte ist ohne Neuzeichnung aus den Blättern 170-C Hamburg und 231-A Frankfurt am Main der militärischen Kartenserie 1404, „World 1:5000 000“, abgeleitet worden. Die Einzelblätter der Grundlagenkarte werden im Auftrage des Militärgeographischen Amtes vom Institut für Angewandte Geodäsie in Frankfurt am Main bearbeitet.

Der ÜKN 500 liegt Lamberts konforme konische Abbildung mit zwei längentreuen Breitenkreisen und ellipsoidischen Daten zugrunde.

Durch die weitgehende Trennung der einzelnen Kartenelemente in 28 verschiedene Folien bei der Grundlagenkarte „World 1:500 000“ war es möglich, die für diesen Zweck geeignete Kombination von Kartenelementen zusammenzustellen. Die ÜKN 500 ist achtfarbig und enthält in Schwarz die Situation und die Schrift, in Braun die Höhenlinien, die Höhenpunkte und die Landschaftsnamen-Beschriftung, in Blau die Gewässer und die Gewässerschrift, in Rot die Straßen und die Wohnplätze, in Grün den Wald, in Ocker die Moore, in Grau die Schummerung und in Gelb den Fond und das Titelfeld.

Diese achtfarbige Normalausgabe der ÜKN 500 soll nach Abschluß der Kreisreform in Niedersachsen durch eine Verwaltungsausgabe ergänzt werden. Es ist beabsichtigt, die Grundlagenkarte „World 1:500 000“ alle vier Jahre fortzuführen; damit kann in etwa vier Jahren auch eine fortgeführte Übersichtskarte von Niedersachsen neu abgeleitet werden.

Die Karte kostet 5,50 DM.

Red.

Programme für HP – 65

In Ergänzung zu den in Heft 4/74, S. 236, und Heft 2/75, S. 115, der Nachrichten der Nieders. Vermessungs- und Katasterverwaltung veröffentlichten Programmen hat das Dezernat B 3 der Abteilung Landesvermessung des Nieders. Landesverwaltungsamtes noch folgende Programme für den Taschenrechner HP – 65 fertiggestellt:

Nr.	Programm-Name	Benötigte Magnetkarten
32	Ausgleichung mit zwei Unbekannten	2
33	Ausgleichung mit drei Unbekannten	3
34	Ausgleichung mit vier Unbekannten	5
35	Sachwertverfahren	1
36	Ertragswertverfahren	1
37	Gemeinsame Standpunkt- und Zielpunkt-zentrierung von Richtungen und Strecken	1
38	Kreisbogenabsteckung, Hauptpunkte	1
39	Kreisbogenabsteckung, Zwischenpunkte bezogen auf die Tangente	1
40	Absteckung eines zweiteiligen Korbbogens	2
	a) Gegeben: τ, t_1, t_2, r_1	
	b) Gegeben: τ, r_1, r_2, t_1	
41	Klotoidenabsteckung	1
42	Zenitwinkel-, Strecken- und Höhenberechnung	1
43	Herstellungswert und technische Wertminderung	1

Personalnachrichten

(Stand 1. 1. 1976)

Beamte des höheren Dienstes

I. Ernann t:

zum Ltd. VmDir.			
VmDir.	Nolte	KatA Meppen	10. 10. 75
zu VmOR			
VmR	Wiebe	RP Lüneburg	16. 10. 75
„	Fricke	LVwA – LVm – B2	24. 10. 75
zu VmR			
VmAss	Deutelmoser	KatA Emden	25. 9. 75
„	Schmidt	KatA Northeim	1. 10. 75
„	Grünreich	LVwA – LVm – B 8	18. 12. 75
zum VmAss (Einstellung)			
AssVmD	Kubitz	LVwA – LVm – B 8	1. 10. 75

II. Versetzt:

VmOR	Röser	vom RP Lüneburg an das MI – 55 –	1. 9. 75
„	Möllering	vom RP Hildesheim zum RP Hannover	1. 10. 75
„	Blömer	vom KatA Lüneburg an das KatA Lüchow	15. 10. 75
VmR	Gefßler	von der TU Hannover an das LVwA – LVm – B 1	15. 10. 75
VmDir	Bauer, Dt.	vom LVwA – LVm an das MI – 56 –	1. 1. 76

Beamte des gehobenen Dienstes

I. Ernann t:

zu OAR			
VmOA	Klingenspor	KatA Braunschweig	12. 8. 75
„	Deyda	KatA Syke	22. 10. 75
zu Amtsräten			
VmA	Mense	KatA Osnabrück	6. 8. 75
„	Tomoor	KatA Osnabrück	6. 8. 75
„	Beenen	KatA Meppen	8. 8. 75
„	Heymann	KatA Gandersheim	14. 8. 75
„	Tietje	KatA Wolfenbüttel	15. 8. 75
„	Wendt	KatA Hannover	28. 8. 75
„	Meinecke	KatA Wolfsburg	18. 9. 75
„	Ewert	KatA Lüneburg	18. 9. 75
„	Holzbach	KatA Winsen	18. 9. 75

zu VmA			
VmOInsp	Kienker	KatA Osnabrück	6. 8. 75
„	Bartholomäus	KatA Osnabrück	6. 8. 75
„	Walles	KatA Nordhorn	13. 8. 75
„	Gottschald	KatA Salzgitter	14. 8. 75
„	Thiele	KatA Neustadt	25. 8. 75
„	Kruse	KatA Uelzen	30. 9. 75
„	Weltring	KatA Hannover	16. 10. 75

zum KartA

KartOInsp	Homburg	LVwA – LVm – B 2	31. 10. 75
-----------	---------	------------------	------------

zu VmOInsp

VmOInsp z.A.	Vendt	LVwA – LVm – B 1	21. 8. 75
„	Jockers	KatA Osterode	26. 8. 75
„	Koch	LVwA – LVm – B 3	12. 9. 75
„	Schmidt	KatA Wolfenbüttel	22. 9. 75
„	Hecht	KatA Neustadt	9. 10. 75
„	Lippmann	RP Hannover	24. 10. 75

zu VmOInsp z.A.

VmInsp Anw.	Schmidt	KatA Meppen	14. 8. 75
„	Ritterhoff	KatA Nordhorn	14. 8. 75
„	Lohmann	KatA Nordhorn	14. 8. 75
„	Kawala	KatA Salzgitter	14. 8. 75
„	Wagener	RP Stade	15. 8. 75
„	Niemeyer	KatA Norden	4. 9. 75
„	Pelz	KatA Wilhelmshaven	29. 10. 75
„	Hellmann	KatA Cloppenburg	29. 10. 75
„	Altmeppen	KatA Cloppenburg	29. 10. 75
„	Dufke	KatA Hannover	29. 10. 75
„	Müller	RP Stade	30. 10. 75
„	Wiedenroth	KatA Gifhorn	1. 11. 75

II. In den Vorbereitungsdienst eingestellt:

Meyer, Karl-Heinz	RP Hannover	1. 8. 75
Melzer, Rüdiger	RP Hannover	1. 8. 75
Beermann, Jürgen	RP Hannover	1. 8. 75
Timpe, Michael	RP Hannover	1. 8. 75
Gehrmann, Hartmut	RP Stade	1. 8. 75

III. Versetzt:

VmOInsp	Möhle	vom KatA Northeim an das KatA Göttingen	15. 9. 75
„	Ebersberg	vom KatA Göttingen an das KatA Northeim	15. 9. 75
AR	Tietje	vom KatA Wolfenbüttel an das KatA Bad Gandersheim	15. 9. 75
VmOInsp	Hammer	vom KatA Osterode an das KatA Alfeld	1. 10. 75
VmA	Fahlbusch	vom KatA Alfeld an das KatA Northeim	1. 10. 75
VmOInsp	Reuße	vom RP Hannover an das MI – 55 –	27. 10. 75
„	Stahlhut	vom KatA Bückeberg zum RP Hannover	27. 10. 75
„	Strey	vom KatA Uelzen an das KatA Lüchow	27. 10. 75
VmA	Möhl	vom KatA Wittmund an das MI – 55/57 –	1. 1. 76

IV. Eintritt in den Ruhestand (§ 51 NBG):

OAR	Wagner	VP Braunschweig	1. 11. 75
VmOA	Heller	KatA Stade	1. 11. 75
VmOA	Roosen	KatA Nordhorn	1. 11. 75
VmOA	Ziegler	KatA Winsen	1. 12. 75
VmOA	Weiß	LVwA – LVm	1. 12. 75

V. Versetzung in den Ruhestand (§ 57 NBG):

VmOA	Renzi	LVwA – LVm	1. 11. 75
------	-------	------------	-----------

Beamte des mittleren Dienstes

I. Ernannt:

zum VmHSEkr

VmOSEkr	Treppenhauer	KatA Norden	30. 10. 75
---------	--------------	-------------	------------

zu VmOSEkr

VmSEkr	Hein	KatA Hannover	22. 10. 75
„	Goetz	KatA Braunschweig	28. 10. 75
„	Klocke	KatA Syke	31. 10. 75
„	Köster	KatA Westerstede	31. 10. 75

zu VmSEkr

VmAssist	Ahrens	KatA Bad Gandersheim	1. 10. 75
„	Rhauderwiek	KatA Cloppenburg	1. 10. 75
„	Stockhofe	KatA Hildesheim	29. 10. 75
„	Böhmman	KatA Hildesheim	29. 10. 75
„	Caspar	KatA Stade	31. 10. 75

zu VmAssist

VmAssist z.A.	Wolff; geb. Tegtmeier	KatA Bückeburg	1. 10. 75
VmAssistAnw.	Tilling	KatA Northeim	1. 10. 75

zu VmAssist z.A.

VmAssistAnw.	Schnoor	LVwA – LVm – B 3	1. 10. 74
„	Deye	VP Oldenburg	1. 10. 75
„	Fallnich	KatA Varel	1. 10. 75
„	Eichfeld	VP Oldenburg	1. 10. 75
„	Paul	VP Oldenburg	1. 10. 75
„	Vanselow	KatA Hannover	1. 10. 75
„	Springer	KatA Hannover	1. 10. 75
„	Kauke	KatA Hannover	1. 10. 75
„	Börger	KatA Nordhorn	1. 10. 75
„	Hoffmann	KatA Gifhorn	1. 10. 75
„	Brückner	KatA Celle	1. 10. 75

zu VmAssist z.A.

VmAssist Anw.	Rumpfkeil	KatA Soltau	1. 10. 75
„	Chedorowitz	KatA Lüneburg	1. 10. 75
„	Jungesblut	KatA Goslar	1. 10. 75
„	Jahns	KatA Bad Gandersheim	1. 10. 75
„	Zech	KatA Northeim	1. 10. 75
„	Schindler	KatA Northeim	1. 10. 75

II. In den Vorbereitungsdienst eingestellt:

Thran, Holger	RP Stade	1. 10. 75
Schmidt, Eberhard	RP Hildesheim	1. 10. 75
Schneider, Dietmar	RP Hildesheim	1. 10. 75
Wittmershausen, Hannelore	RP Hannover	1. 10. 75
Neumann, Sigrid	RP Hannover	1. 10. 75
Keuneke, Heinz-Detlef	RP Hannover	1. 10. 75
Döring, Dieter	RP Osnabrück	1. 10. 75
Scholven, Margarete	VP Oldenburg	1. 10. 75
Bartsch, Jürgen	VP Oldenburg	1. 10. 75
Klose, Bernd	VP Braunschweig	1. 10. 75
Köpnick, Uwe	VP Braunschweig	1. 10. 75
Tonagel, Eberhard	RP Lüneburg	1. 10. 75
Reißmann, Dieter	RP Lüneburg	1. 10. 75
Fitsch, Peter	RP Lüneburg	1. 10. 75
Klose, Bernd	VP Braunschweig	1. 10. 75

III. Versetzt:

VmSekt	Goetz	vom KatA Goslar an das KatA Braunschweig	1. 10. 75
Amtsinsp	Ratzke	vom KatA Braunschweig zum VP Braunschweig	1. 10. 75

IV. Auf Antrag entlassen (§ 38 NBG):

VmAssist Anw.	Schwitzke	RP Lüneburg	1. 11. 75
------------------	-----------	-----------------------	-----------

Weitere Nachrichten

Neue Anschrift:

KatA Hannover, Karmarschstr. 23, 3000 Hannover 1, Tel. 0511/16691