

Reg B2



NACHRICHTEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

ERSCHEINEN VIERMAL JÄHRLICH

PREIS 1,50 DM

POSTVERLAGSORT HANNOVER

Nr. 3

Hannover - September 1978

28. Jahrgang

INHALT

	Seite
SCHULTE Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes	123
BODENSTEIN Wertermittlung nach der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes	127
DIECKMANN Die Zuständigkeiten bei der Durchführung von Baulandumlegungen und das Verfahren in den Umlegungsausschüssen	137
KIENKER Rechtskraft und Vollzug des Umlegungsplans	145
MOOS Die neue Baunutzungsverordnung	157
MEYER Ein Vordruck zur Bearbeitung von A-Anträgen	163
BUCK Zur Bestandskraft des Verwaltungsaktes Abmarkung	171
SCHÜTZ Sach- und Ertragswertermittlung mit der Wang 2200 T2	177
Mitteilung	179
Neuerscheinung	180

Die Beiträge geben nicht unbedingt die von der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vertretene Auffassung wieder.

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

Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes

Von Ministerialrat H. S c h u l t e
Nieders. Ministerium des Innern, Hannover

Am 1. Juli 1978 ist die Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 19. Juni 1978 (DVBBauG) in Kraft getreten. Die DVBBauG enthält insbesondere Regelungen zur Bodenordnung und zur Grundstückswertermittlung und ist deshalb für die Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung von besonderer Bedeutung. Aufgehoben werden durch die DVBBauG u. a. die Verordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und über die Anlegung von Kaufpreissammlungen vom 29. 12. 60 (Nieders. GVBl. S. 293), zuletzt geändert durch § 4 Abs. 2 der Gebührenordnung für die Erstattung von Gutachten vom 16. 1. 76 (Nieders. GVBl. S. 8), die Verordnung über die Bildung von Umlegungsausschüssen sowie über das Vorverfahren in Umlegungs- und Grenzregelungsangelegenheiten vom 14. 12. 61 (Nieders. GVBl. S. 376), geändert durch Verordnung vom 14. 6. 74 (Nieders. GVBl. S. 332) und die Verordnung über Richtwerte von Grundstücken vom 4. 3. 64 (Nieders. GVBl. S. 59).

Grundlage der DVBBauG sind die im BBauG gegebenen Ermächtigungen für die Landesregierungen. Insbesondere können danach die Landesregierungen organisatorische Regelungen treffen. Das gilt nach § 46 BBauG für die Einrichtung von Umlegungsausschüssen und Oberen Umlegungsausschüssen sowie für die Möglichkeit, Flurbereinigungsbehörden und andere geeignete Behörden (Katasterämter) zu verpflichten, Geschäftsstellentätigkeit für Umlegungsausschüsse zu übernehmen. Im Bereich der Wertermittlung sind es vor allem die in den §§ 137, 137a und 141 gegebenen Ermächtigungen, die sich auf die Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse, auf die Einrichtung der Geschäftsstellen und auf die Einrichtung Oberer Gutachterausschüsse sowie auf allgemeine Verfahrensregelungen beziehen. Darüber hinaus kann die Landesregierung nach § 144 Abs. 2 BBauG durch Rechtsverordnung die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlungen und die Ermittlung der Bodenrichtwerte und die Anlage der Übersichten nach § 143b Abs. 4 BBauG regeln. Ferner kann die Landesregierung den Ermittlungsturnus der Bodenrichtwerte abweichend von der als Regelfall vorgesehenen jährlichen Ermittlung auf zwei Jahre festlegen (§ 143b Abs. 2 BBauG). Nach § 144 Abs. 1 BBauG sind aber die die Wertermittlung selbst betreffenden Regelungen der Bundesregierung vorbehalten. Das gilt für Vorschriften über die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung.

Die vorgenannten Ermächtigungen sind zum Teil durch die am 1. Januar 1977 in Kraft getretene Novelle zum BBauG gegenüber den bislang geltenden abgewandelt worden, andere Regelungen sind erstmals aufgenommen, so zum Beispiel die Bestimmungen zu den Oberen Gutachterausschüssen. Bereits Jahre vor der Novelle zum

BBauG hatte es – insbesondere im Zusammenhang mit den Diskussionen um den sogenannten Planungswertausgleich – Kritik an der Funktionsfähigkeit der Gutachterausschüsse gegeben. Die Wertermittlung in den Bundesländern bot allerdings auch ein sehr unterschiedliches Bild: auf der einen Seite bemerkenswerte Erfolge, auf der anderen Seite erhebliche Mängel. Dies lag wohl überwiegend an der unterschiedlichen Organisation der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in den Bundesländern. Die Funktion der Wertermittlung war jedoch anerkanntermaßen dort am besten, wo die Geschäftsstellen bei Vermessungs- oder Katasterdienststellen eingerichtet waren. 1973 hat deshalb die Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU ihren Arbeitskreis „Gutachterausschüsse“ neu besetzt. Dieser hat Vorschläge zur Verbesserung der Funktionstüchtigkeit der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen erarbeitet. Dazu gehörte ein Organisationsmodell für die Einrichtung und Arbeitsweise der Gutachterausschüsse, eine Musterverordnung der Länder nach § 144 BBauG (neu §§ 141 und 144) und Musterrichtlinien zur Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Ebenfalls war der Arbeitskreis in die Beratungen zur Novellierung des Teils VII des BBauG eingeschaltet. In diesem Arbeitskreis war Niedersachsen von Anfang an vertreten. Daneben gab es innerhalb der Nieders. Vermessungs- und Katasterverwaltung zwei Arbeitskreise, die sich parallel zu diesen Beratungen mit den Entwürfen der Musterverordnung und der Musterrichtlinien befaßten. Ebenfalls hat sich die AdV mit dem Komplex der Wertermittlung befaßt und die Studie „Gutachterausschüsse nach dem Bundesbaugesetz und ihre Geschäftsstellen“ erarbeitet, die dann an maßgebliche Stellen verteilt wurde. In einer weiteren Studie äußerte sich die AdV zur Bodenordnung und entwickelte Vorstellungen über Umlegungsstellen und ihre optimale Organisationsform. Auch an diesen Erörterungen war die Nieders. Vermessungs- und Katasterverwaltung beteiligt.

Die Novelle zum BBauG, die natürlich vorrangig auf die Verbesserung des Planungsrechts der Gemeinden, auf die Verstärkung der Planungsbefugnisse und auf erweiterte Möglichkeiten zur Plandurchsetzung zielte, enthält aber auch für die Bodenordnung und Grundstückswertermittlung einige bemerkenswerte Neuregelungen. So ist die im § 66 Abs. 4 Städtebauförderungsgesetz begründete Möglichkeit, daß die nach Landesrecht zuständige Behörde auf Antrag der Gemeinde die Befugnisse zur Umlegung auf die Flurbereinigungsbehörde übertragen kann, in das allgemeine Städtebaurecht (§ 46 Abs. 4 BBauG) übernommen worden und um „andere geeignete Behörden“ erweitert worden. Damit können also auch die Katasterämter selbständig – ohne Einschaltung eines Umlegungsausschusses – Baulandumlegungen durchführen. Im Bereich der Grundstückswertermittlung sind es die Vorschriften über Aufgaben der Gutachterausschüsse (§ 136 BBauG), über Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlungen (§ 143a) und über Bodenrichtwerte (§ 143b), die zum einen sehr viel deutlichere und weitergehende Regelungen als bisher enthalten und zum anderen eine erhebliche Erweiterung der Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen bedeuten. Wichtig sind auch die Bestimmungen, die auf eine stärkere Verknüpfung von städtebaulicher Wertermittlung und steuerlicher Bewertung zielen. Entscheidend aber war, daß der Bundesgesetzgeber im § 137 Regelungen getroffen

hat, die die organisatorische Entwicklung der Wertermittlung in den Bundesländern zumindest vereinheitlichen könnte. So können die Landesregierungen durch Rechtsverordnung nur noch bestimmen, daß lediglich im Einzelfall Gutachterausschüsse bei kreisangehörigen Gemeinden verbleiben oder eingerichtet werden. Bei der Bestimmung von Geschäftsstellen ist der Vorrang der Kataster- und Vermessungsämter herausgestellt. Im übrigen werden personelle und fachliche Anforderungen an die Geschäftsstelle gestellt. Im § 137a sind die Landesregierungen ermächtigt, die Einrichtung Oberer Gutachterausschüsse zu bestimmen, die auf Antrag von Gerichten Obergutachten zu erstatten haben. Mit diesen Regelungen ist den Anliegen der Fachleute weitgehend Rechnung getragen worden. Es bleibt zu hoffen, daß die Bundesländer die damit eröffneten Möglichkeiten nutzen.

Auf Grund der insoweit durch die Novelle zum BBauG veränderten Bestimmungen war auch eine Neufassung der geltenden niedersächsischen Verordnungen erforderlich geworden. Dies ist durch die vorliegende DVBBauG geschehen. Dabei sind mehrere unterschiedliche Bereiche zusammengefaßt worden: Bauleitplanung (Aufnahme von Bauvorschriften über die Gestaltung und Aufnahme von Bau- und Naturdenkmälern in Bebauungspläne), Umlegungsausschüsse und Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen, Bodenrichtwerte. Die Vorschriften bringen für Niedersachsen keine grundsätzlich neue Situation, wenn man einmal von der Einrichtung Oberer Gutachterausschüsse absieht. Einige Ermächtigungen sind nicht aufgegriffen worden. Das gilt für die Einrichtung Oberer Umlegungsausschüsse, für die man kein Bedürfnis erkennen konnte, und für die gesetzliche Verpflichtung von Behörden, Geschäftsstellentätigkeit für Umlegungsausschüsse zu übernehmen. Aus den Erfahrungen der Vergangenheit resultiert, daß Gutachterausschüsse in Zukunft nicht mehr für die Bereiche kreisangehöriger Gemeinden gebildet werden dürfen. Auch soll die bisherige jährliche Bodenrichtwertermittlung fortgeführt werden. Insgesamt gesehen ist der in Niedersachsen eingeschlagene Weg durch die Regelungen der DVBBauG bestätigt und gefestigt worden.

Wertermittlung nach der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes

Von Vermessungsoberamtsrat H. B o d e n s t e i n
Nieders. Ministerium des Innern, Hannover

1 Allgemeines

Im Dritten Abschnitt der Nieders. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) sind sämtliche Regelungen auf Grund der Ermächtigungen im Siebenten Teil des Bundesbaugesetzes für den Bereich Wertermittlung zusammengefaßt worden. Die bisher geltenden Bestimmungen der Verordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen pp. und der Verordnung über Richtwerte von Grundstücken sind auf der Grundlage des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. 8. 76 (BGBl. I S. 2221) aktualisiert sowie hinsichtlich des Städtebauförderungsgesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes ergangenen Ausgleichsbetragverordnung erweitert worden. Die auffallende Straffung der Vorschriften in der DVBBauG ist auf die bereits genannte Zusammenfassung aller Vorschriften an einer Stelle und auf die Konzeption zurückzuführen, für die Materien Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte im Prinzip nur Regelungen grundlegender und dauerhafter Art zu treffen und Detailregelungen, die erfahrungsgemäß aus vielerlei Gründen häufigeren Wandlungen unterworfen sind, in Form von Verwaltungsvorschriften und Richtlinien zu erlassen. Daß es auch hierbei der Einheitlichkeit bedarf, liegt auf der Hand, denn sie ist Voraussetzung für die Einhaltung des erforderlichen Standards bei der Aufgabenerfüllung und für die gebotene Rationalisierung.

Von den Verwaltungsvorschriften, die zur „Verdichtung“ der Regelungen in der DVBBauG erforderlich sind, wird z. Z. an der Konzeption der Richtlinien für die Einrichtung und Führung von Kaufpreissammlungen und des Erlasses über Bodenrichtwerte pp. gearbeitet. Mit der Veröffentlichung dieser Vorschriften kann nach dem gegenwärtigen Stand Ende dieses Jahres bis Anfang nächsten Jahres gerechnet werden.

Die Rechtsvorschriften der DVBBauG sind leider nur äußerst knapp begründet worden. Die Begründung ist so keine Hilfe für das Verständnis und die Interpretation der Vorschriften. Von der Veröffentlichung der Begründung (zum Beispiel in der Informationsmappe) sollte daher abgesehen werden.

Im folgenden sollen die Vorschriften der DVBBauG mit dem Ziel erörtert werden, einen ersten Überblick über die Neuregelung in Niedersachsen zu geben.

2 Gutachterausschüsse

2.1 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Bereiche der kreisfreien Städte und Landkreise (§ 10 Abs. 1 DVBBauG)

Die Bestimmung in § 10 Abs. 1 DVBBauG, nach der für den Bereich einer kreisfreien Stadt oder eines Landkreises je ein Gutachterausschuß gebildet wird, beruht auf der Erkenntnis, daß die Aufgaben der Gutachterausschüsse nur in einem größeren Zuständigkeitsbereich in fachlicher und wirtschaftlicher Hinsicht zufriedenstellend erledigt werden können. Nach der Überleitungsvorschrift unter Art. 3 § 11 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. 8. 76 konnten bei kreisangehörigen Gemeinden gebildete Gutachterausschüsse bis zum 30. Juni 1978 fortbestehen. Aus der Überleitungsvorschrift unter § 23 Abs. 1 DVBBauG ergibt sich, daß vom 1. Juli 1978 an nur noch je ein Gutachterausschuß für den Bereich einer kreisfreien Stadt oder eines Landkreises bestehen darf.

Die Frage nach der Rechtsnatur der Gutachterausschüsse ist trotz gelegentlich geäußerter Zweifel wohl dahin zu beantworten, daß Gutachterausschüsse Behörden sind. Mehrere Gerichte (1), darunter der BGH, haben sich für die Behördeneigenschaft ausgesprochen (Fachbehörde, Gleichstellung mit Behörden, kollegiale Behörden). Es kann dahingestellt bleiben, welche Bedeutung dieser Frage letztlich zukommt, entscheidend ist in diesem Zusammenhang, daß die Gutachterausschüsse wie die noch zu besprechenden Oberen Gutachterausschüsse unstreitig dem Land zugeordnet sind. Die Ausschüsse sind dem allgemeinen Verwaltungsaufbau nebengeordnete Landeseinrichtungen.

2.2 Oberere Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (§ 10 Abs. 2 DVBBauG)

Ein Novum sind die Oberen Gutachterausschüsse, die nunmehr auf Grund des § 10 Abs. 2 DVBBauG gebildet werden. Die Oberen Gutachterausschüsse sind in den letzten Jahren wiederholt von mehreren Seiten gefordert worden. Es hatte sich nämlich in der Praxis als unglücklich herausgestellt, daß in Gerichtsverfahren die Gutachterausschüsse oft schon als im Vorverfahren „verbraucht“ angesehen worden sind und deshalb nur auf private Sachverständige zurückgegriffen werden konnte. Besonders häufig war das in Rechtsmittelverfahren der Fall. Durch die Schaffung der Oberen Gutachterausschüsse ist die amtliche Wertermittlung, die über das zuverlässigste Material (Kaufpreissammlung) verfügt, wieder in die Gerichtsverfahren eingeführt worden (2).

Die Bezirksregierungen, die bereits über Erfahrungen bei der Organisation von Gutachterausschüssen verfügen, haben die Oberen Gutachterausschüsse

einzurichten. Durch RdErl. d. MI vom 10. Juli 1978 – 55.2-02101/3 – ist diese Aufgabe wie die Einrichtung der Geschäftsstellen (§ 12 Abs. 2 DVBBauG) ausdrücklich den Dezernaten „Vermessungs- und Katasterangelegenheiten“ der Bezirksregierungen übertragen worden.

Die Oberen Gutachterausschüsse haben ausschließlich die in § 137a Abs. 1 BBauG begründete Aufgabe, auf Antrag eines Gerichts Obergutachten zu erstatten, wenn das Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt. Es ist davon abgesehen worden, den Oberen Gutachterausschüssen weitere Aufgaben zu übertragen (§ 137a Abs. 3 BBauG). Für den Fall, daß sich künftig eine Aufgabenerweiterung als zweckmäßig oder erforderlich erweisen sollte, bedarf es nach § 137a Abs. 3 BBauG nicht der Form einer Verordnung, sondern es genügt der entsprechende Beschluß des Landesministeriums.

2.3 Delegation (§ 11 DVBBauG)

Die Weisungsbefugnisse der Gutachterausschüsse bei der Auswertung von Kaufverträgen und bei der neu begründeten Aufgabe der Ableitung wesentlicher Daten sind in § 143a Abs. 2 und 3 BBauG ausdrücklich festgelegt worden. Zuständig für Auswertung und Datenableitung – und damit Weisungsempfänger – sind die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse; allerdings ergibt sich die Zuständigkeit der Geschäftsstellen für die Datenableitung nach Abs. 3 nur aus dem Zusammenhang.

Die Auskunftspflicht nach § 140 BBauG sind wesentlich erweitert worden. Die Rechte hieraus stehen nur den Gutachterausschüssen und den Oberen Gutachterausschüssen zu.

Die Gutachterausschüsse wären aber überfordert, wenn sie die ihnen zustehenden Befugnisse und Rechte ständig und in sämtlichen Einzelfällen selbst wahrnehmen sollten. Der Ordnungsgeber hat daher den Gutachterausschüssen unter § 11 Abs. 1 DVBBauG die Möglichkeit der Delegation eröffnet. Danach kann der Gutachterausschuß seine Befugnisse durch Beschluß mit der Mehrheit seiner Mitglieder auf den Vorsitzenden übertragen; selbstverständlich kann er diese Übertragung widerrufen, er muß sie gegebenenfalls erneuern nach Ablauf der Bestellungsperiode und bei der zwischenzeitlichen Bestellung eines neuen Vorsitzenden.

Nach § 11 Abs. 2 DVBBauG gilt das entsprechend für Obere Gutachterausschüsse bezüglich der Befugnisse nach § 140 BBauG.

2.4 Geschäftsstellen (§ 12 DVBBauG)

Nach den bisher gewonnenen Erfahrungen ist

- die Arbeit der Gutachterausschüsse wesentlich von der Qualität ihrer Geschäftsstellen abhängig,

- eine zufriedenstellende Arbeit der Gutachterausschüsse dort festzustellen, wo die Geschäftsstellen bei der Vermessungsverwaltung bestehen, weil hier besonders fachkundiges Personal und die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stehen (3).

Das kann auch aus niedersächsischer Sicht bestätigt werden. Die bisherige Regelung, nach der die Geschäftsstelle bei dem örtlich zuständigen Katasteramt einzurichten war, ist deshalb beibehalten worden.

Den Geschäftsstellen obliegen regelmäßig

- die wertermittlungsspezifischen Aufgaben nach § 12 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 DVBBauG,
- die Festsetzung der Entschädigung für die ehrenamtlichen Mitglieder nach § 18 DVBBauG,
- die Ausfertigung der Gutachten nach § 17 Abs. 2 DVBBauG,
- die Auskunfterteilung über Bodenrichtwerte nach § 20 Abs. 5 DVBBauG (siehe auch § 143b Abs. 5 BBauG),
- die Festsetzung der Kosten nach § 3 GOGut (Obergutachten sowie Gutachten für Gerichte und Justizbehörden sind nach den Bestimmungen des ZSEG abzurechnen),
- die Festsetzung der Entschädigung für Sachverständige und andere Personen auf Grund des § 140 BBauG und
- die Verwaltungsaufgaben wie Abwicklung des Schriftverkehrs, der mit den oben genannten Aufgaben zusammenhängt, Führung von Geschäftsnachweisen und Archivierung.

Bei den wertermittlungsspezifischen Aufgaben ist auf die besondere Weisungsgebundenheit hingewiesen worden. Nach erfolgter Delegation (siehe 2.3) erteilt der Vorsitzende in den Fällen der Nrn. 1 und 2 des § 12 Abs. 1 DVBBauG die entsprechenden Weisungen. Bei den Aufgaben unter Nr. 3 der oben genannten Vorschrift handelt es sich um vorbereitende Arbeiten für die Beratung des Gutachterausschusses, zum Beispiel um Materialsammlungen, Entwürfe usw. Im Interesse einer optimalen Zuarbeit ist es erforderlich, daß die Geschäftsstelle dabei nach den Weisungen des Gutachterausschusses verfährt. Inwieweit das im konkreten Fall erforderlich wird, hängt von dem Grad der Zusammenarbeit und den Umständen des Falles ab. Die Steuerung der Zusammenarbeit und den Umständen des Falles ab. Die Steuerung der Zusammenarbeit – und damit auch die Erteilung der Weisungen oben genannter Art – ist grundsätzlich dem Verantwortungsbereich des Vorsitzenden zuzurechnen.

Entsprechendes gilt für die Geschäftsstellen der Oberen Gutachterausschüsse, die bei den Dezernaten „Vermessungs- und Katasterangelegenheiten“ der Bezirksregierungen einzurichten sind (siehe 2.2). Die Geschäftsstellen der Oberen Gutachterausschüsse verfügen weder über Kaufpreis-

sammlungen noch über andere Unterlagen; sie sind daher auf eine reibungslose Zusammenarbeit mit den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse angewiesen, was durch § 12 Abs. 3 DVBBauG sichergestellt werden soll.

2.5 Gutachter (§§ 13 bis 16 DVBBauG)

Zur Klarstellung sei darauf hingewiesen, daß sämtliche Mitglieder der Gutachterausschüsse und der Oberen Gutachterausschüsse als „Gutachter“ bezeichnet werden (vgl. Bedeutung des Begriffs „Gutachter“ zum Beispiel in § 139 Abs. 1 und 4 BBauG). Stellung und Funktion der Gutachter in dem jeweiligen Ausschuß werden durch die Bezeichnungen Vorsitzender, Stellvertreter des Vorsitzenden und ehrenamtlicher weiterer Gutachter festgelegt. Im Hinblick auf die klare Funktionstrennung ist es sicher geboten, daß der Vorsitzende eines Ausschusses nicht auch ehrenamtlicher weiterer Gutachter dieses Ausschusses in einer Besetzung nach § 14 DVBBauG sein kann. Das gilt grundsätzlich auch für die Stellvertreter des Vorsitzenden. Allenfalls bei Oberen Gutachterausschüssen könnte es gerechtfertigt sein, daß ein Stellvertreter des Vorsitzenden in der Besetzung des Ausschusses bei der Erstattung von Obergutachten als ehrenamtlicher weiterer Gutachter mitwirkt, wenn er nicht den Vorsitz innehat. Dann sollte sich die Bestellung aber auch auf die Funktion des ehrenamtlichen weiteren Gutachters erstrecken.

Nach herrschender Auffassung sind sämtliche Gutachter Amtsträger im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 2 StGB und fallen daher nicht unter das Verpflichtungsgesetz. Mit dem Hinweis nach § 13 Abs. 3 DVBBauG sollen die Gutachter an ihre Obliegenheiten erinnert werden.

Neu ist die Forderung, daß neben dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses auch dessen Stellvertreter Angehörige des Katasteramtes sein müssen, bei dem die Geschäftsstelle eingerichtet ist. Nach der Überleitungsvorschrift unter § 23 Abs. 2 DVBBauG bleiben die bisherigen Bestellungen unberührt; bei Wiederholung der Bestellung ist jedoch die oben genannte Forderung zu beachten. Für Obere Gutachterausschüsse ist bestimmt worden, daß der Vorsitzende und seine Stellvertreter Angehörige der örtlich zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörden sein müssen. Diese Vorschriften sollen eine effektive Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle gewährleisten.

Nach § 13 Abs. 2 Satz 3 DVBBauG ist es zulässig, daß Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses gleichzeitig einem Gutachterausschuß angehören. Die Funktion ist hierbei unerheblich. Durch die Vorschrift des § 15 Abs. 2 DVBBauG wird die Mitwirkung bei Befangenheit ausgeschlossen. Sinn und

Zweck der oben genannten Vorschrift ist, daß für Obere Gutachterausschüsse auf qualifizierte Gutachter eines Gutachterausschusses (Vorsitzende, Stellvertreter, ehrenamtliche weitere Gutachter) zurückgegriffen werden kann.

Als Gutachter dürfen nicht Personen bestellt werden, die

- nach § 21 Nrn. 1 bis 3 der Verwaltungsgerichtsordnung vom Amt des ehrenamtlichen Verwaltungsrichters ausgeschlossen sind (§ 13 Abs. 4 DVBBauG),
- hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaften, für deren Bereich der Gutachterausschuß oder Obere Gutachterausschuß gebildet ist, befaßt sind (§ 139 Abs. 3 BBauG).

Bei der Erstattung von Gutachten und Obergutachten sowie bei der Ermittlung von Grundwerten ist ein Gutachter von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn einer der folgenden Tatbestände erfüllt ist:

- Interessenkonflikt nach § 139 Abs. 4 BBauG und § 15 Abs. 1 DVBBauG,
- Verwaltung des Wertermittlungsobjekts durch Gutachter (§ 139 Abs. 3 BBauG),
- Befangenheit bei Erstattung eines Obergutachtens, wenn Gutachter schon bei dem zugrunde liegenden Gutachten mitgewirkt hat (§ 15 Abs. 2 DVBBauG).

Die nach wie vor bestehende Mitteilungspflicht für Ausschließungsgründe nach § 139 Abs. 4 BBauG (§ 13 Abs. 3 DVBBauG) hätte auf die Gründe nach § 139 Abs. 3 BBauG (1. Alternative) ausgedehnt werden sollen. Es muß nun in anderer Form im Einzelfall sichergestellt werden, daß dieser Ausschließungsgrund nicht gegeben ist.

Die Bestimmungen über die Besetzung der Gutachterausschüsse im Einzelfall sind um die Regelungen bei der Ermittlung von Grundwerten und bei der Erstellung von Übersichten nach § 21 Abs. 1 DVBBauG erweitert worden. Die Verpflichtung der Vorsitzenden der Ausschüsse, die ehrenamtlichen weiteren Gutachter in gleichmäßigem Umfang heranzuziehen, ist unverändert erhalten geblieben.

Die Abberufungsregelung ist erweitert und neu gefaßt worden. Bei den Gründen nach § 16 Abs. 2 DVBBauG ist eine individuelle Prüfung vorgesehen. Für die Vorsitzenden der Gutachterausschüsse und der Oberen Gutachterausschüsse ist in § 16 Abs. 3 DVBBauG eine Informationspflicht begründet worden, denn nur unter der Voraussetzung, daß die Bestellungsbehörde umfassend und rechtzeitig informiert wird, kann das Abberufungsverfahren ordnungsgemäß durchgeführt werden.

2.6 Verfahren (§ 17 DVBBauG)

Zum Verfahren hat sich der Ordnungsgeber wie bisher auf die Festlegung von Grundsätzen beschränkt. Hierbei gibt es weitgehende Übereinstimmung

mit den bisherigen Regelungen. Die weitere Ausgestaltung des Verfahrens steht wie bisher zur Disposition der Gutachterausschüsse. Es handelt sich zum Beispiel um Fragen der Besichtigung der Wertermittlungsobjekte, der Berichterstattung und der Niederschriften. Es bleibt den Gutachterausschüssen überlassen, ob sie die Einzelheiten des Verfahrens durch eine Geschäftsordnung regeln wollen. In jedem Fall haben sie die Grundsätze der Zweckmäßigkeit und der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

Abweichende Auffassungen der überstimmten Gutachter sind nunmehr auf Verlangen aktenkundig zu machen. Gleichwohl sind diese Gutachter zur Unterzeichnung des Gutachtens oder des Obergutachtens verpflichtet. Die Vertretung der Ausschüsse vor Behörden und Gerichten ist jetzt in § 17 Abs. 3 DVBBauG geregelt worden. Diese Aufgabe fällt dem jeweils tätig gewordenen Vorsitzenden oder dem von ihm zu bestimmenden Vertreter zu.

In der Überleitungsvorschrift unter § 23 Abs. 3 DVBBauG ist bestimmt worden, daß der Obere Gutachterausschuß auch dann ein Obergutachten erstatten darf, wenn das zugrunde liegende Gutachten vor dem 1. Juli 1978, dem Inkrafttreten der DVBBauG, erstattet worden ist. Im übrigen sei darauf hingewiesen, daß der Obere Gutachterausschuß nicht zur Kassation von Gutachten berechtigt ist. Ihm ist ausschließlich die Aufgabe übertragen worden, ein neues Gutachten, das Obergutachten, zu erstatten. In diesem Rahmen sind auch die Tatsachenfeststellungen (Beschreibung des Wertermittlungsobjektes) zu wiederholen.

3 Kaufpreissammlungen (§ 19 DVBBauG)

Auf Grund der bisher gewonnen Erfahrungen ist das Schwergewicht von der bloßen Sammlung von Daten weg auf die Auswertung der Kaufverträge pp. verlagert worden (§ 143a Abs. 2 BBauG), denn nicht die Sammlung gibt wesentliche Erkenntnisse über den Bodenmarkt wieder, sondern die Ergebnisse der Auswertung (4). Das Ergebnis der intensivierten Auswertung ist nach § 143a Abs. 2 Satz 4 BBauG in die Kaufpreissammlung zu übernehmen. Form und Inhalt der Kaufpreissammlung sind unter diesem Gesichtspunkt neu bestimmt worden. Allerdings enthält § 19 DVBBauG lediglich Grundsätze, die noch der Präzisierung und der Aktualisierung durch Richtlinien bedürfen. An der Konzeption dieser Richtlinien wird z. Z. gearbeitet. Darüber hinaus könnte für den Vorgang der Auswertung eine übersichtliche Zusammenstellung von Beispielen und Erläuterungen hilfreich sein.

Im Hinblick auf die gegebenen Mittel wird bei der nunmehr zu praktizierenden Auswertung differenziert werden müssen. Es ist nicht möglich, aber

auch nicht erforderlich, sämtliche Vorgänge einer intensiven Auswertung zu unterziehen. Vor allem sollten die Fälle, die für die jeweilige Struktur typisch sind, weitgehend ausgewertet werden, während bei den übrigen Vorgängen eine allgemeine Klassifizierung ausreichen dürfte.

4 Bodenrichtwerte (§§ 20, 21 DVBBauG)

Bodenrichtwerte sind sowohl für die städtebauliche Wertermittlung als auch für die steuerliche Bewertung von Bedeutung. In der DVBBauG sind wie bei der Kaufpreissammlung im wesentlichen Grundsätze aus den bereits dargelegten Gründen vorgegeben. Zur Regelung der erforderlichen Einzelheiten wird z. Z. eine Verwaltungsvorschrift konzipiert.

Nach § 20 Abs. 1 Satz 1 DVBBauG sind für baureifes Land stets Bodenrichtwerte zu ermitteln. Ob darüber hinaus noch für einen anderen Entwicklungszustand oder für eine andere Nutzung (zum Beispiel für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke) Bodenrichtwerte zu ermitteln sind, hängt allein davon ab, ob in dem jeweiligen Bereich ein Bedürfnis hierfür besteht. Die Bodenrichtwerte sind nach der neuen Regelung nur noch in Bodenrichtwertkarten einzutragen; es besteht nicht mehr die Wahl zwischen Karte und Liste.

Die Regelungen für förmlich festgelegte Gebiete nach dem Städtebauförderungsgesetz sind eingefügt worden. Zu beachten ist hierbei, daß zwei Wertniveaus in Betracht kommen können, das auf Grund des § 23 Abs. 2 StBauFG und das nach § 25 Abs. 6 sowie § 59 Abs. 5 StBauFG.

Mit der Erstellung der Übersichten über Bodenrichtwerte sind nach § 21 Abs. 1 DVBBauG die Gutachterausschüsse beauftragt worden. Den Dezerenten „Vermessungs- und Katasterangelegenheiten“ bei den Bezirksregierungen bleibt dann nach Abs. 2 die Aufgabe, die Übersichten für ihren Bereich zusammenzufügen und zu veröffentlichen. Im übrigen werden die Einzelheiten in der Verwaltungsvorschrift festgelegt werden. In diesem Zusammenhang wird zu prüfen sein, ob die Richtwert-Übersichtskarte 1 : 200 000 – in der gegenwärtigen oder einer veränderten Form – bestehen bleiben soll.

5 Zusammenfassung

Die bisherigen Regelungen des Landesministeriums waren auf Grund des novellierten Bundesbaugesetzes zu überarbeiten. Die Verbesserungen und Entwicklungen im Bereich der Wertermittlung sind aufgegriffen und im Rahmen der veränderten und erweiterten Ermächtigungen bei der Neugestaltung in der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundes-

baugesetzes berücksichtigt worden. Das gilt vor allem für die Organisation, für die Einrichtung Oberer Gutachterausschüsse, für die Kaufpreissammlung und für die Bodenrichtwerte. Für die Bereiche Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte sind fast ausschließlich Regelungen grundsätzlicher Art getroffen worden, die noch durch Verwaltungsvorschriften und Richtlinien präzisiert werden müssen. Alte Regelungen sind übernommen worden, soweit sie von den Änderungen im Bundesbaugesetz nicht berührt werden und sich bewährt haben. Im übrigen sind die bisher gewonnenen Erfahrungen bei der Neugestaltung berücksichtigt worden.

Es sind gute Voraussetzungen dafür geschaffen worden, daß die der behördlichen Wertermittlung zugewiesenen Aufgaben in zweckmäßiger und wirtschaftlicher Weise erfüllt werden können.

6 Literaturverzeichnis

- (1) LG Berlin, Beschl. vom 16. 9. 1963, Info 2.2 S. 101
OLG Hamm, Beschl. vom 28. 4. 1964, Info 2.2 S. 101
BGH, Urteil vom 23. 1. 1974, Info 2.2 S. 104
- (2) vgl. Bundestags-Drucksache 7/4793, S. 52
- (3) vgl. Bundestags-Drucksache 7/4793, S. 52
- (4) vgl. Bundestags-Drucksache 7/4793, S. 53

Die Zuständigkeiten bei der Durchführung von Baulandumlegungen und das Verfahren in den Umlegungsausschüssen

Von Vermessungsamtsrat C. Dieckmann
Niedersächsisches Ministerium des Innern, Hannover

1 Einführung

Die Umlegung ist eine Angelegenheit der Selbstverwaltung im Sinne des Artikels 28(2) GG und gehört damit nach § 4 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 18. 10. 1977 (NdsGVBl. S. 497) zum eigenen Wirkungskreis der Gemeinde. Die Gemeinden haben daher nach § 46(1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256) die Umlegung in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen. Nach § 46 BBauG ist es möglich, daß unter bestimmten Voraussetzungen andere Stellen an Umlegungsverfahren mitwirken können.

Durch das novellierte BBauG, die teilweise neugefaßte NGO und die kürzlich veröffentlichte Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19. 6. 1978 (NdsGVBl. S. 560) sind die Zuständigkeiten und das Verfahren der Mitwirkung zum Teil erweitert und verdeutlicht worden.

2 Zuständigkeiten

Bereits durch die Verordnung über die Bildung von Umlegungsausschüssen . . . vom 14. 12. 1961 in der Fassung vom 14. 6. 1974 (NdsGVBl. S. 332) — VO 1961/74 — ist bestimmt worden, daß für die Durchführung von Umlegungen Umlegungsausschüsse mit selbständigen Entscheidungsbefugnissen zu bilden sind. Dabei nehmen die Umlegungsausschüsse die nach dem BBauG den U m l e g u n g s s t e l l e n zugewiesenen Aufgaben wahr. Daran sowie an der Zusammensetzung der Umlegungsausschüsse hat sich durch die DVBBauG nichts geändert.

Im Zuge der Novellierung der Verordnung ist deutlich herausgestellt worden, daß Umlegungsausschüsse Ausschüsse der Gemeinde nach besonderen Rechtsvorschriften im Sinne des § 53 NGO sind. Dadurch kommt zunächst die enge Bindung der Umlegungsausschüsse an die Gemeinde zum Ausdruck. Umlegungsausschuß und Gemeinde sind in einem Rechtsstreit identisch. Die Gemeinde haftet für Schadenansprüche aus Amtspflichtverletzungen der Ausschußmitglieder nach Artikel 34 GG in Verbindung mit § 839 BGB. Andererseits handelt der Umlegungsausschuß innerhalb der gesetzlichen

Zuständigkeiten völlig unabhängig. Umlegungsausschüsse sind keine „selbständigen“ Ausschüsse wie etwa die Gutachterausschüsse nach § 137 BBauG, sondern es sind gemeindliche Ausschüsse mit selbständigen Entscheidungsbefugnissen. Sie werden im Gegensatz zu den Gutachterausschüssen im Verwaltungsverfahren nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) tätig, denn sie haben Verwaltungsakte im Sinne des § 35 VwVfG zu erlassen.

Neben den Umlegungsausschüssen können nach § 46(4) des novellierten BBauG auch die Ämter für Agrarstruktur oder die Katasterämter (letztere als „andere geeignete Behörden“) Umlegungen durchführen. Voraussetzung ist die Übertragung der Befugnisse zur Durchführung der Umlegung durch die Bezirksregierung auf Antrag der Gemeinde. Die Übertragung auf ein Amt für Agrarstruktur war bereits durch den § 66(4) des Städtebauförderungsgesetzes von 1971 möglich. Diese Vorschrift ist lediglich in die Neufassung des BBauG aufgenommen worden. Die Übertragung auf ein Amt für Agrarstruktur ist in der Regel nur dann zweckmäßig, wenn ein sachlicher und zeitlicher Zusammenhang mit einer Flurbereinigung oder einer sonstigen Maßnahme nach dem Flurbereinigungsgesetz besteht (2).

In § 3 DVBBauG wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß ein Umlegungsausschuß im Falle der Übertragung der Befugnisse auf eine der oben genannten Stellen nicht zu bilden ist. Sie haben die Umlegungen selbständig durchzuführen. Die Gemeinde kann sich in einer besonderen Vereinbarung mit der ausführenden Stelle die Mitwirkung an einzelnen Entscheidungen im Zuge der Durchführung der Umlegung vorbehalten.

In Niedersachsen werden zur Zeit grundsätzlich alle Umlegungen von Umlegungsausschüssen durchgeführt. Für die Erledigung der Verwaltungsarbeiten und zur Vorbereitung der Entscheidungen der Umlegungsausschüsse sind in der Mehrzahl der Verfahren bei den Katasterämtern Niedersachsens besondere Geschäftsstellen eingerichtet worden. In der derzeitigen Situation wurde es nicht für notwendig gehalten, auf Grund der Ermächtigung im § 46 BBauG in der DVBBauG zu bestimmen, daß die Ämter für Agrarstruktur und die Katasterämter *v e r p f l i c h t e t* sind, auf Antrag des Umlegungsausschusses die von ihm zu treffenden Entscheidungen vorzubereiten.

3 Verfahren in den Umlegungsausschüssen

3.1 Grundsätzliches

Das BBauG enthält für die Umlegungsausschüsse im einzelnen die Ermächtigung, durch Rechtsverordnung die Bildung und Zusammensetzung der Umlegungsausschüsse sowie deren Ausstattung mit (selbständigen) Ent-

scheidungsbefugnissen zu regeln. Eine Ermächtigung zur Regelung des **V e r f a h r e n s** in den Umlegungsausschüssen ist nach Meinung des Verordnungsgebers nicht gegeben. In die DVBBauG sind daher die Grundsätze des § 4 der aufgehobenen VO 1961/74 für die Tätigkeit des Umlegungsausschusses nicht wieder aufgenommen worden. In § 6 DVBBauG ist vielmehr ausgeführt, daß für die Tätigkeit im Umlegungsausschuß die Vorschriften der Niedersächsischen Gemeindeordnung über die Ausschüsse nach besonderen Vorschriften (§ 53 NGO) maßgebend sind. Danach gelten, abgesehen von einigen speziellen Regelungen in den §§ 51 und 52 NGO, für das Verfahren in den Umlegungsausschüssen die Verfahrensvorschriften für den Rat der Gemeinde entsprechend. Ergänzend haben die Umlegungsausschüsse bei ihrer Tätigkeit auch die Geschäftsordnung des Rates zu beachten.

Der Umlegungsausschuß gehört zu den Ausschüssen im Sinne des Abschnittes 2 des VwVfG. Die Vorschriften dieses Abschnittes (§§ 88–93) bleiben praktisch unberücksichtigt, weil die NGO vorrangig anzuwenden ist. Die NGO enthält gegenüber dem Abschnitt 2 des VwVfG lediglich inhaltsgleiche, jedoch keine entgegenstehenden Bestimmungen bezüglich des Verfahrens in den Umlegungsausschüssen.

Abgesehen von der Verlängerung der Amtszeit der Mitglieder des Umlegungsausschusses von vier auf fünf Jahre, enthält die DVBBauG für das Verfahren in den Umlegungsausschüssen nichts grundsätzlich Neues. Wegen der Klarstellung, daß für das Verfahren ausschließlich die NGO gilt, wird im Rückblick auf die bisherige Tätigkeit der Umlegungsausschüsse auf einige Regelungen der NGO besonders hingewiesen.

3.2 Geschäftsordnung

Der Rat der Gemeinde gibt sich zu Beginn der Wahlperiode eine Geschäftsordnung. Sie soll, ergänzend zu den Verfahrensvorschriften der NGO, insbesondere Bestimmungen über die Aufrechterhaltung der Ordnung, die Ladung und das Abstimmungsverfahren enthalten. Darüber hinaus ist in § 52 NGO u. a. ausdrücklich bestimmt, daß auch das „sonstige Verfahren in den Ausschüssen“ in der Geschäftsordnung des Rates zu regeln ist. Es ist damit also nicht zulässig, daß das sonstige Verfahren in den Umlegungsausschüssen in einer besonderen Geschäftsordnung für dieses Gremium festgelegt wird. In der Vergangenheit wurde das allerdings im Rahmen und auf Grund der Bestimmungen über die Tätigkeit des Umlegungsausschusses in der inzwischen aufgehobenen VO 1961/74 für zulässig gehalten.

Das Umlegungsverfahren ist ein sehr komplexes Verfahren mit einer Vielzahl von Einzelschritten und Einzelentscheidungen in dem die Geschäftsstelle, der Vorsitzende und der Umlegungsausschuß bestimmte Aufgaben

und Funktionen übernehmen, um einen wirtschaftlichen Ablauf des Umlegungsverfahrens zu erreichen. Es ist daher nach den bisherigen Erfahrungen zweckmäßig, daß — anstelle der bisherigen Geschäftsordnung — eine „Verfahrensregelung für den Umlegungsausschuß“ verwendet wird. In dieser Regelung sollten die Zuständigkeits- und Verfahrensregelungen des BBauG, der NGO und der Geschäftsordnung des Rates der jeweiligen Gemeinde, bezogen auf die umlegungsspezifischen Aufgaben, zusammengestellt und die Funktion der Geschäftsstelle verdeutlicht werden.

Ergänzende Regelungen, die — im Rahmen der gegebenen Verfahrensvorschriften der NGO — für das Verfahren in den Umlegungsausschüssen zweckmäßig sind, zum Beispiel zur Nichtöffentlichkeit oder zu den Genehmigungen nach § 51 BBauG im Umlaufverfahren, müssen zunächst in die Geschäftsordnung des Rates aufgenommen werden.

3.3 Öffentlichkeit der Ausschußsitzungen

Nach § 52 i. V. m. § 45 NGO sind die Sitzungen der Umlegungsausschüsse öffentlich. Diese Regelung wurde in die 1977 geänderte NGO neu aufgenommen. „Öffentlich“ bedeutet, daß jedermann an den Sitzungen der Umlegungsausschüsse als Zuhörer teilnehmen kann. Zeit, Ort und Tagesordnung der Sitzungen sind ortsüblich bekanntzumachen.

Nach § 45 NGO kann

1. auf Antrag für *e i n z e l n e* Angelegenheiten,
2. durch Geschäftsordnung für bestimmte *G r u p p e n* von Angelegenheiten

die Öffentlichkeit ausgeschlossen werden. Bei der Entscheidung über die öffentliche oder nichtöffentliche Behandlung einer Angelegenheit ist davon auszugehen, daß ein Ausschluß der Öffentlichkeit dann notwendig und gerechtfertigt ist, wenn über Angelegenheiten aus der privaten Persönlichkeitsphäre oder dem schutzwürdigen Geschäftsgeheimnis der Beteiligten beraten werden soll (1), also insbesondere über Personal-, Grundstücks- und Geldangelegenheiten einzelner Beteiligter.

In *e i n z e l n e n* Angelegenheiten kann der Umlegungsausschuß die Öffentlichkeit durch Beschluß auf Antrag eines Ausschußmitgliedes ausschließen. Wie bereits erwähnt, besteht darüber hinaus nach § 45 NGO die Möglichkeit, in *G r u p p e n* von Angelegenheiten die Öffentlichkeit durch die Geschäftsordnung des *R a t e s* generell auszuschließen. Das trifft für den Umlegungsausschuß in folgenden *G r u p p e n* von Angelegenheiten zu:

- Anhörungen und Besprechungen mit einzelnen Beteiligten (Erörterungstermin),

- Bewertungsfragen, wenn die besonderen Verhältnisse eines bestimmten Grundstücks beraten werden, Genehmigungen nach § 51 BBauG,
- Beratungen und Entscheidungen zu Rechtsbehelfen.

Das bedeutet, daß der Umlegungsausschuß lediglich in den Fällen öffentlich tagen kann, in denen die Sitzungsergebnisse ohnehin nach dem BBauG ortsüblich bekanntzumachen oder öffentlich auszulegen sind.

M. E. sollte daher bei einer Novellierung der NGO die Nichtöffentlichkeit der Umlegungsausschußsitzungen wieder hergestellt werden.

3.4 Teilnehmer an den Sitzungen

An den öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzungen des Umlegungsausschusses können außer den ordentlichen Mitgliedern teilnehmen:

1. die Stellvertreter des Vorsitzenden und der übrigen Mitglieder, auch wenn das Mitglied, zu dessen Vertreter sie bestellt worden sind, selbst anwesend ist,
2. der Gemeindedirektor oder für ihn als Vertreter bestimmte Beamte und Angestellte,
3. Berichterstatter, Sachverständige und Beteiligte, sowie die Bediensteten aus der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses, soweit sie besonders geladen sind.

In entsprechender Anwendung des § 52 NGO ist außerdem **j e d e r R a t s h e r r** berechtigt, bei allen Sitzungen des Umlegungsausschusses als Zuhörer anwesend zu sein. Es muß sichergestellt werden, daß auch die nicht dem Umlegungsausschuß angehörenden Ratsherren zumindestens über den Zeitpunkt aller Ausschußsitzungen informiert werden. Diese Ratsherren haben allerdings keinen Anspruch auf Ersatz ihrer Fahrkosten und sonstigen Auslagen bzw. auf Zahlung eines Sitzungsgeldes, da sie keine ihnen obliegenden Verpflichtungen wahrnehmen (1).

3.5 Ladung, Tagesordnung

Nach § 52 NGO ist es Aufgabe des **G e m e i n d e d i r e k t o r s** im Einvernehmen mit dem Vorsitzenden des Umlegungsausschusses den Umlegungsausschuß einzuladen und im Benehmen mit dem Vorsitzenden die Tagesordnung aufzustellen.

In der Vergangenheit ist in der Regel nicht so verfahren worden. Auf Grund der VO 1961/74 wurde diese Aufgabe dem Vorsitzenden zugestanden. Der

Gemeindedirektor wurde nur bei finanziellen und Entschädigungsfragen eingeschaltet, die Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde haben konnten, denn die Gemeinde ist nach § 64 BBauG Gläubigerin und Schuldnerin der im Umlegungsverfahren festgesetzten Geldleistungen.

Durch die ausschließlich anzuwendenden Verfahrensregelungen der NGO auf die Umlegungsausschüsse hat der Gemeindedirektor die ihm zugewiesenen Aufgaben zukünftig persönlich wahrzunehmen. Er hat beispielsweise die Einladungen selbst zu unterschreiben. Das bedeutet, daß der Gemeindedirektor weitaus mehr als bisher über Einzelheiten des Umlegungsverfahrens zu informieren ist.

Diese Vorschrift führt zu einem zusätzlichen Aufwand, der aus sachlichen Gründen m. E. nicht erforderlich ist, weil die Verbindung zwischen dem Umlegungsausschuß und der Gemeinde in Niedersachsen durch die Zusammensetzung des Umlegungsausschusses (von sieben Mitgliedern sind drei Ratsherren) sichergestellt ist. M. E. sollte bei einer Novellierung der NGO daher für die Umlegungsausschüsse eine Sonderregelung getroffen werden, nach welcher der Vorsitzende des Umlegungsausschusses die Tagesordnung aufstellen und die Ausschußmitglieder einladen kann.

Im Zusammenhang mit der Ladung sei noch folgendes angemerkt: In § 41(2) NGO ist für die Sitzungen des Rates der Gemeinde bestimmt: „Die 1. Sitzung findet binnen eines Monats nach Beginn der Wahlperiode statt . . . Im übrigen ist der Rat einzuberufen, sooft die Geschäftslage es erfordert, jedoch mindestens einmal in drei Monaten.“ Für die Ausschüsse enthält der § 52(2) NGO dagegen lediglich die Sondervorschrift, daß der Ausschuß so oft tagt, „wie es die Geschäftslage erfordert“.

4 **Schlußbemerkung**

Auf Grund der bisherigen Erfahrungen hat sich gezeigt, daß Umlegungen besonders zügig und wirtschaftlich durchgeführt werden können, wenn bei den Katasterämtern Geschäftsstellen der Umlegungsausschüsse eingerichtet werden und wenn diese Stellen umfassend an der Durchführung der Umlegung mitwirken. Durch den § 46 des novellierten BBauG ist es neuerdings zugelassen, die Befugnisse zur selbständigen Durchführung der Umlegung ohne Umlegungsausschuß auch auf die Katasterämter zu übertragen. Die Zukunft muß zeigen, inwieweit und unter welchen Voraussetzungen eine solche Übertragung zweckmäßig ist.

Durch die DVBBauG ist klargestellt worden, daß für die Tätigkeit der Umlegungsausschüsse als gemeindliche Ausschüsse ausschließlich die NGO gilt. Umlegungsspezifische Verfahrensregelungen sind nicht in die Verordnung

aufgenommen worden, da nach Meinung des Verordnungsgebers dazu die Ermächtigung im BBauG fehlt. M. E. könnte auch die Auffassung vertreten werden, daß die Ermächtigung zur Ausstattung mit selbständigen Entscheidungsbefugnissen auch dazu berechtigt, im Verordnungswege spezielle Verfahrensregelungen zu treffen, die für sachgerechte Entscheidungen zweckmäßig sind.

Es wurde aufgezeigt, daß die enge Bindung des Verfahrens in den Umlegungsausschüssen an die NGO in einigen Fällen unvorteilhaft ist. Daher wird vorgeschlagen, entweder im BBauG eine eindeutige Ermächtigungsgrundlage für die Regelung des Verfahrens in den Umlegungsausschüssen zu schaffen oder einige Sonderregelungen für das Verfahren in den Umlegungsausschüssen in die NGO aufzunehmen.

5 Literatur:

- (1) Lüersen/Neuffer Kommentar zur NGO
- (2) Rd. Erl. d. MS, ML und MI vom 7. 8. 1973 (NdsMBL. S. 1292)
- (3) Kohlhammer Kommentar zum BBauG

Rechtskraft und Vollzug des Umlegungsplanes

Von Vermessungsamtmann Ing. (grad.) H. K i e n k e r
Katasteramt Osnabrück

(Vortrag anläßlich der Fortbildungsveranstaltung Nr. 1.2 der Nieders. Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 24. bis 26. Mai 1978 in Hannover)

- 1 Umlegungsplan (§ 66 BBauG)
- 2 Bedeutung der Auslegung der Umlegungskarte und der Einsicht in das Umlegungsverzeichnis (§ 69 BBauG)
- 3 Die Bedeutung der Zustellung des Umlegungsplanes
- 4 Möglichkeiten des Widerspruchs für den einzelnen Betroffenen
- 5 Behandlung der Widersprüche gegen den Umlegungsplan
- 6 Zahlungsweise der im Umlegungsplan festgesetzten Geldleistungen
- 7 Berichtigung und Benutzung des Liegenschaftskatasters
- 8 Abmarken der neuen Grenzen nach dem Umlegungsplan
- 9 Einweisung der Beteiligten
- 10 Grundbuchberichtigung
- 11 Übersendung von Unterlagen an die Gemeinde
- 12 Aufbewahrung der Umlegungsakten

1 Umlegungsplan

Der Umlegungsplan ist das Kernstück der Umlegung. Er faßt die sachlichen Ergebnisse des Umlegungsverfahrens mit allen tatsächlichen und rechtlichen Änderungen zusammen, die die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke betreffen. Er enthält Regelungen konkreter Einzelfälle auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts, und ist daher eine Allgemeinverfügung (§ 35 VwVG). Er muß, um Wirkung zu erhalten, den Beteiligten bekanntgemacht werden.

Der Umlegungsplan wird durch einen einzigen umfassenden rechtserheblichen Entscheid, nämlich den Beschluß gemäß § 66 Abs. 1 BBauG aufgestellt. Durch diesen Beschluß wird die Frist beendet, innerhalb der die in

§ 48 Abs. 1 Nr. 3 (BBauG) genannten Rechte angemeldet werden können. Andere unmittelbare Außenwirkungen hat der Beschluß des Umlegungsplanes nicht.

Erst nach Erörterung mit den Grundstückseigentümern darf der Umlegungsplan durch Beschluß aufgestellt werden. Gegenstand der Erörterung sind alle Angelegenheiten, die im Umlegungsplan geregelt werden sollen, also auch die Änderung der die Grundstücke betreffenden Rechte. Die Erklärungen der Eigentümer haben keine bindende Wirkung. Die Erörterung ist ein notwendiger Teil des Umlegungsverfahrens.

Formell und sachlich muß der Umlegungsplan so aufgestellt werden, daß er die öffentlichen Bücher bis zur Berichtigung ersetzen kann. Er muß zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein. Die Rechtswirkungen des Umlegungsverfahrens treten nach Bekanntmachen der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes unmittelbar ein. Die öffentlichen Bücher werden unrichtig, der Umlegungsplan enthält den allein maßgebenden Nachweis der Grundstücke des Umlegungsgebietes und der eingetragenen Rechte.

2 Bedeutung der Auslegung der Umlegungskarte und der Einsicht in das Umlegungsverzeichnis (§ 69 BBauG)

2.1 Durch das Auslegen der Umlegungskarte soll den Beteiligten Gelegenheit gegeben werden, sich über die Neuordnung des Umlegungsgebietes eine Übersicht zu verschaffen. Außerdem soll hierdurch die Öffentlichkeit unterrichtet werden. Die Auslegung ist zwingend vorgeschrieben, eine Ausnahme ist nur zugelassen, wenn alle am Verfahren Beteiligten auf die Auslegung verzichten. Eine solche Verzichtserklärung ist praktisch nicht zu erreichen.

Die Umlegungskarte darf erst ausgelegt werden, wenn der dem Umlegungsverfahren zugrundeliegende Bebauungsplan in Kraft getreten ist. In der Praxis wird ein Umlegungsausschuß den Umlegungsplan ohnehin erst beschließen, wenn der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist. Von dem Auslegen der Umlegungskarte gehen keine Rechtswirkungen aus, hierdurch werden keine Rechtsbehelfsfristen ausgelöst.

2.2 Das Umlegungsverzeichnis ist nicht öffentlich auszulegen. Es ist jedoch jedem Einsicht zu gewähren, der ein berechtigtes Interesse nachweist. Nur dadurch, daß zum Beispiel ein Grundstückseigentümer auch die Bewertung der Grundstücke der übrigen Umlegungsbeteiligten kennt, kann er die Bewertung seiner eigenen Grundstücke überprüfen.

3. Die Bedeutung der Zustellung des Umlegungsplanes

Das Bundesbaugesetz schreibt die Zustellung von Auszügen aus dem Umlegungsplan an die Beteiligten zwingend vor. Der Auszug aus dem Um-

legungsplan besteht aus dem Auszug aus dem Umlegungsverzeichnis und der Umlegungskarte. Der Auszug aus der Umlegungskarte darf fehlen, wenn ausschließlich eine Geldabfindung im Umlegungsplan vorgesehen ist.

Das Übersendungsschreiben beim Zustellen des Auszuges aus dem Umlegungsplan muß eindeutig erkennen lassen, wer den Verwaltungsakt erlassen hat und ist mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen. Zugestellt wird in der Regel durch Postzustellungsurkunde oder gegen Empfangsbekanntnis. Durch die Zustellung wird die Widerspruchsfrist in Lauf gesetzt. Die Zustellung der Auszüge aus dem Umlegungsplan vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist nicht zulässig.

Der Widerspruch ist beim Umlegungsausschuß, nicht bei der Gemeinde einzulegen. Bestimmungen über Form und Inhalt des Verwaltungsaktes enthält der 3. Teil des Verwaltungsverfahrensgesetzes (Nds. VwVfG).

Das Bundesbaugesetz enthält keine gesetzliche Regelung über das zeitliche Verhältnis zwischen Zustellung des Umlegungsplanes und öffentlicher Auslegung der Umlegungskarte. Der einzelne Umlegungsbeteiligte kann aber die ihn betreffenden Festsetzungen des Umlegungsplanes nur objektiv beurteilen, wenn er Kenntnis über die Neuregelungen des gesamten Umlegungsverfahrens erhalten kann. Es ist daher wichtig, daß der Zeitraum der Auslegung der Umlegungskarte, die Möglichkeit der Einsichtnahme in das Umlegungsverzeichnis und die Widerspruchsfrist möglichst zeitlich zusammenfallen. Andernfalls würde die Widerspruchsfrist praktisch verkürzt. Geringfügiges Auseinanderfallen der Zeiträume dürfte allerdings nicht die Fehlerhaftigkeit des Verfahrens hervorrufen.

4 Möglichkeiten des Widerspruchs für den einzelnen Betroffenen

Durch § 9 (1) der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) wird bestimmt, daß ein nach dem 4. Teil des BBauG erlassener Verwaltungsakt erst dann durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden kann, nachdem der Verwaltungsakt in einem Vorverfahren nachgeprüft worden ist. In Niedersachsen ist für das Vorverfahren der Umlegungsausschuß zuständig. Die gesetzlichen Bestimmungen über das Vorverfahren enthalten die §§ 69 bis 73 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).

Der Widerspruch ist innerhalb der Widerspruchsfrist von dem Betroffenen schriftlich einzureichen oder zu Protokoll zu geben. Nach § 9 (2) DVBBauG hat der Widerspruch aufschiebende Wirkung, das gilt nicht für den Widerspruch gegen einen Beschluß nach § 77 BBauG (Vorzeitige Besitzweisung).

Durch den Widerspruch und später durch den Antrag auf gerichtliche Entscheidung wird der Verwaltungsakt insgesamt angefochten. Wenn aus dem formellen Antrag und aus dem übrigen Schriftverkehr eindeutig zu erkennen ist, daß der Antragsteller mit seinem Antrag auf gerichtliche Entscheidung dem Verwaltungsakt nur in begrenztem Umfang widersprechen will, kann von einer Teilanfechtung des Verwaltungsaktes ausgegangen werden. Nach dem BGH-Urteil vom 19. 12. 1966 – ZR 62/66 – gilt im Zweifel der Verwaltungsakt als insgesamt angefochten.

In einem Rechtsstreit zum Umlegungsplan kann nicht mehr geltend gemacht werden, das Grundstück hätte nicht in die Umlegung einbezogen werden dürfen.

5 Behandlung der Widersprüche gegen den Umlegungsplan

- 5.1 Der Umlegungsausschuß entscheidet über Widersprüche gegen Verwaltungsakte im Umlegungsverfahren. Die Geschäftsstelle bereitet die Entscheidungen vor. Hierzu gehört insbesondere:

- 1 Ist der Widerspruch innerhalb der Widerspruchsfrist eingelegt?
- 2 Wurde der Widerspruch vom Berechtigten eingelegt? Eventuell Vollmacht anfordern!
- 3 Ist der Widerspruch näher begründet?
- 4 Eventuell die Begründung nachfordern,
- 5 Die Unterlagen des Verwaltungsaktes über Bekanntmachung und Zustimmung bereithalten,
- 6 Argumente für die Entscheidung zusammenstellen. Eventuell den Widerspruchsbescheid im Entwurf vorbereiten,
- 7 Den Widerspruchsführer eventuell zur Sitzung einladen.

Gemeinde, Umlegungsausschuß und die Beteiligten, aber auch die künftigen Bewerber von Baugrundstücken sind daran interessiert, daß der Umlegungsplan möglichst frühzeitig in Kraft gesetzt wird. Verzögerungen bedeuten für die Gemeinde zum Beispiel oftmals höhere Ausgaben für Erschließungskosten und für die Bauinteressenten höhere Baukosten. Sind Widersprüche eingelegt, wird man daher prüfen, ob trotz eines eingelegten Widerspruchs der Umlegungsplan teilweise in Kraft gesetzt werden kann.

- 5.2 Das BBauG zeigt in § 71 drei Möglichkeiten auf, nach denen in bestimmten Fällen der Umlegungsplan trotz laufender Rechtsmittel ganz oder zumindest teilweise in Kraft gesetzt werden kann.

- 5.2.1 Die Höhe der Geldabfindung ist strittig (§ 71 Abs. 1 Satz 2)

Der Umlegungsausschuß kann die Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes

feststellen, wenn im Rechtsbehelfsverfahren der Umlegungsplan lediglich wegen der Höhe der Geldabfindung angefochten wird. Dieses setzt voraus, daß im Widerspruch diese Zielsetzung eindeutig angesprochen wird.

Ein Inkraftsetzen des Umlegungsplanes ist nur möglich, wenn die Tatsache der Geldabfindung anerkannt wird, die Höhe der Geldabfindung jedoch strittig ist.

5.2.2 Örtlich beschränkte Inkraftsetzung (§ 71 Abs. 2)

Nach § 71 Abs. 2 BBauG besteht die Möglichkeit, den Umlegungsplan für Teile in Kraft zu setzen, wenn Rechtsbehelfe nur örtlich eindeutig begrenzte Teile des Umlegungsgebietes betreffen und die übrigen Grundstücke des Umlegungsgebietes auch durch die Entscheidung über den Rechtsbehelf nicht berührt werden. Eine Teilinkraftsetzung ist zum Beispiel nicht möglich, wenn die Einwurfs- oder Zuteilungsbewertung angegriffen oder die Lage der Zuteilungsgrundstücke beanstandet wird. Denkbar wäre eine Teilinkraftsetzung, wenn im Umlegungsplan die Grenze zwischen zwei Einwurfsgrundstücken begradigt werden soll, die Eigentümer aber den Verlauf der neuen Grenze beanstanden.

Der Umlegungsausschuß hat zu prüfen, ob der Widerspruch eindeutig auf eine bestimmte Anzahl von Grundstücken begrenzt ist und ob der Rechtsbehelf keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des übrigen Umlegungsplanes haben kann.

In der Bekanntmachung über die Teilinkraftsetzung des Umlegungsplanes müssen alle Grundstücke aufgeführt werden, für die die Inkraftsetzung angeordnet wird.

5.2.3 Sachlich beschränkte Inkraftsetzung (§ 71 Abs. 3)

Nach § 71 Abs. 3 BBauG ist eine Teilinkraftsetzung nur möglich, wenn die Ausgleichsleistungen der Höhe nach, nicht aber dem Grunde nach strittig sind. Die Ausgleichsleistungen dürfen keinen Einfluß auf die Neuordnung der Grundstücke haben.

Auch bei der Bekanntmachung der Teilinkraftsetzung des Umlegungsplanes nach § 71 Abs. 3 BBauG müssen die Festsetzungen im einzelnen aufgeführt werden, die in Kraft gesetzt werden sollen.

6 Zahlungsweise der im Umlegungsplan festgesetzten Geldleistungen

- 6.1 Im Umlegungsverzeichnis werden die Geldleistungen sowie deren Fälligkeit und Zahlungsart aufgeführt. Geldleistungen können festgesetzt werden wegen:

- Mehr- oder Minderzuteilungen,
- Geldabfindung für eingeworfene Grundstücke,
- Geldabfindung für Nutzungseinrichtungen,
- Zuteilung von Nutzungseinrichtungen,
- Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten,
- Zuteilung von Flächen öffentlicher Nutzung an einen nicht gemeindlichen Bedarfs- oder Erschließungsträger,
- Besitzeinweisungsentschädigung.

Die Gemeinde ist Gläubigerin und Schuldnerin der im Umlegungsplan festgesetzten Geldleistungen. Die Umlegungsbeteiligten haben untereinander keine Ansprüche und Verpflichtungen.

Bevor der Umlegungsausschuß den Umlegungsplan bekanntmacht, wird er sich mit der Gemeinde wegen der Bereitstellung von Haushaltsmitteln in Verbindung setzen, denn im Zeitpunkt der Fälligkeit muß die Gemeinde den Zahlungsverpflichtungen nachkommen können. Stehen Haushaltsmittel erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Verfügung, wird der Umlegungsausschuß die Bekanntmachung des Umlegungsplanes hinausschieben.

- 6.2 Nach § 64 Abs. 2 BBauG werden Geldleistungen mit dem Eintritt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes fällig. Dieses kann jedoch vom Gesetzgeber nicht so gemeint sein, denn erst mit der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes wird der bisherige Rechtszustand durch den im Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt und erst jetzt können die Beteiligten die Festsetzung aus dem Umlegungsplan nutzen. Leistung und Gegenleistung können nur zum selben Zeitpunkt fällig werden, so daß für die Fälligkeit der Geldleistung demnach nur der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Umlegungsplanes gelten kann. Zu diesem Zeitpunkt hätten die Beteiligten die Geldleistungen unaufgefordert zu zahlen. In der Praxis wird es jedoch so sein, daß die Gemeinde die Zahlungspflichtigen auffordern wird, die Beträge einzuzahlen.

- 6.3.1 Nach § 64 Abs. 2 BBauG kann die Fälligkeit der Ausgleichsleistungen für Mehrwerte hinausgeschoben werden. Hiervon wird der Umlegungsausschuß jedoch nur in Härtefällen Gebrauch machen. Ein solcher Härtefall kann zum Beispiel vorliegen, wenn ein Grundstückseigentümer wegen der Festsetzung im Bebauungsplan eine erheblich über den Sollanspruch hinausgehende Mehrabfindung erhält, an der er nicht interessiert ist. Der Fälligkeitstermin für die zu zahlende Ausgleichsleistung kann um höchstens 10 Jahre hinausgeschoben werden. Es ist auch möglich, Ratenzahlung zu vereinbaren. Wird Zahlungsaufschub gewährt, so hat der Umlegungsausschuß im Umlegungsplan auch zu vermerken, daß und wie die gestundeten Beträge zu verzinsen sind. Der Umlegungsausschuß setzt im Umlegungsplan

zudem fest, daß für den Fall des Verkaufs des Zuteilungsgrundstücks die Ausgleichsleistung sofort fällig wird. Zur Sicherung des Anspruchs wird im Grundbuch in Abteilung II die Ausgleichsleistung als öffentliche Last eingetragen.

6.3.2 Nach Inkrafttreten hat die Gemeinde den Umlegungsplan zu vollziehen. Bei Neuordnungsumlegungen ist es in vielen Fällen nicht möglich, sofort alle tatsächlichen Änderungen zu vollziehen. Der Besitzübergang von Grundstücken und Gebäuden läßt sich unter Umständen erst erheblich später verwirklichen, wenn nämlich alle Mieter und Pächter ihre Pachtobjekte geräumt haben. Unter Umständen muß der Besitzübergang mit Mitteln des Verwaltungszwanges durchgesetzt werden. In diesen Fällen wäre es ungerechtfertigt, Geldleistungen und Geldabfindungen Jahre vorher zu erheben, ohne daß dem Neubesitzer der Gegenwert tatsächlich zur Verfügung steht. In solchen Fällen ist es zweckmäßig, im Umlegungsplan als Fälligkeitsdatum für Geldleistungen den Tag der tatsächlichen Besitzübergabe festzusetzen. Für die Zeit vom Inkrafttreten des Umlegungsplanes bis zur Besitzübernahme brauchen die Geldleistungen nicht verzinst zu werden. Der tatsächliche Besitzer hat bis zu diesem Zeitpunkt für die Nutzung einen Ausgleich zu zahlen.

6.3.3 Soweit nach den Grundsätzen der §§ 56 bis 59 BBauG zugeteilt ist und der Beteiligte Eigentum und Besitz an den Zuteilungsgrundstücken bei Inkrafttreten des Umlegungsplanes erhält, kann der Umlegungsausschuß keinen Zahlungsaufschub festsetzen. In diesem Fall hat nach Inkrafttreten des Umlegungsplanes die Gemeinde immer noch die Möglichkeit, die Einziehung der Geldleistungen auszusetzen bzw. Ratenzahlungen zu vereinbaren. In vielen Fällen läßt sich schon bei der Erörterung des Umlegungsplanes klären, welche Grundstückseigentümer die fällig werdenden Ausgleichszahlungen nicht leisten können. Diese Grundstückseigentümer könnten dann erklären, daß sie eine Abfindung wünschen, bei der Geldleistungen nicht mehr erbracht werden müssen.

6.4 Nach § 64 Abs. 4 kann in bestimmten Fällen Grundpfandrecht ein Befriedigungsvorrecht vor der öffentlichen Last eingeräumt werden. Dieses Befriedigungsvorrecht wird nur auf Antrag bewilligt. Antragsberechtigt sind der Grundstückseigentümer und der Grundpfandgläubiger. Umstritten ist die Frage, wer für die Bewilligung des Befriedigungsvorrechtes zuständig ist, die Gemeinde als Gläubigerin der öffentlichen Last oder der Umlegungsausschuß.

Der Umlegungsausschuß sollte dann das Befriedigungsvorrecht bewilligen, wenn der Antrag vor Aufstellen des Umlegungsplanes beim Umlegungsausschuß eingeht, die Bewilligung als Festsetzung in den Umlegungsplan auf-

genommen werden kann und der Umlegungsausschuß zu der Überzeugung kommt, daß die Bewilligung des Befriedigungsvorrechts für die Durchführung der gesamten Baulandumlegung notwendig ist. Das Befriedigungsvorrecht darf nur dann erteilt werden, wenn die Sicherung der öffentlichen Last dadurch nicht gefährdet wird. Die Bewilligung kann an Bedingungen geknüpft werden.

Nach Abschluß der Baulandumlegung oder für den Fall, daß das Interesse an der Erteilung eines Befriedigungsvorrechtes lediglich bei dem Eigentümer oder Grundpfandgläubiger liegt, sollte der Antrag an die Gemeinde weitergegeben werden.

7 Berichtigung und Benutzung des Liegenschaftskatasters

Das Vermessungs- und Katasterwesen ist Sache der Länder. Durch das BBauG können daher keine Vorschriften für die Berichtigung der öffentlichen Bücher erlassen werden. Hier gelten allein die auf Landesrecht beruhenden Gesetze und Vorschriften.

Die Vorschrift „Der Umlegungsplan muß zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein“ ist eine Mindestforderung; dadurch werden keine Kompetenzen vom Katasteramt auf die Umlegungsstelle übertragen.

Nach Inkrafttreten des Umlegungsplanes hat die Umlegungsstelle unverzüglich die Grundbuchberichtigung und die Katasterberichtigung zu beantragen. In der Praxis hat es Vorteile, die Katasterkarte sofort zu berichtigen, die Bücherfortführung jedoch zurückzustellen, bis die Grundbuchbesichtigung erfolgt ist. Hierdurch können, da dann die lfd. Nrn. der Grundstücke nach dem Bestandsverzeichnis vorliegen, durch eine Berichtigung alle Angaben in die Katasterbücher übernommen werden.

§ 75 Abs. 3 BBauG regelt das Einsichtsrecht in den Umlegungsplan. Nach Zinkahn/Bielenberg sind für das Einsichtsrecht die Festsetzungen des Umlegungsplanes so zu behandeln, als seien sie bereits in das Grundbuch übernommen. Ich bin der Meinung, dieses muß auch für die Erteilung von Auszügen aus dem Liegenschaftskataster und für die Anfertigung von Lageplänen gelten. Der Zeitraum zwischen Inkrafttreten des Umlegungsplanes und Antrag auf Berichtigung der öffentlichen Bücher ist kurz zu halten. Es ist sicherzustellen, daß im Grundbuch keine Eintragungen zu Grundstücken erfolgen, die nicht mehr bestehen.

Sollten dennoch innerhalb der Zeit zwischen Inkrafttreten des Umlegungsplanes und Berichtigung des Katasters Auszüge und Abzeichnungen bzw. Lagepläne anzufertigen sein, kann das Katasteramt beglaubigte Ausfertigungen aus dem Umlegungsplan mit Rechtskraftbescheinigung erhalten und danach die vom Antragsteller gewünschten Unterlagen fertigen.

Die Lage der neuen Grundstücksgrenzen läßt sich heute durch den Einsatz moderner Rechenmethoden durch Koordinaten eindeutig festlegen. Die neuen Grundstücksgrenzen sollen spätestens zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Umlegungsplanes abgemarkt sein. Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, wenn von den Grundstückseigentümern die Erklärungen nach dem Fortführungserlaß II Ziff. 10.3.1 (Sonderung nach einem verbindlichen Plan) vorliegen.

Zweckmäßigerweise sind die neuen Grundstücksgrenzen bereits vor Zustellung des Umlegungsplanes abzumarken. In diesem Fall können die betroffenen Grundstückseigentümer während der Widerspruchsfrist die Zuteilungsgrundstücke örtlich eindeutig erkennen. Wird erst während oder nach Ablauf der Widerspruchsfrist abgemarkt, fehlt diese Möglichkeit, die Grundeigentümer können nicht alle geplanten Festsetzungen des Umlegungsplanes nachvollziehen. Sie haben erst nach Ablauf der Widerspruchsfrist die Möglichkeit, Mängel am Zuteilungsgrundstück zu erkennen. Ein dann rechtzeitig eingelegter Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand und Einlegung eines Widerspruchs müßte hier wohl Erfolg haben. Hierdurch könnte es zu Komplikationen kommen, wenn zum Beispiel der Umlegungsplan in der Zwischenzeit in Kraft gesetzt worden wäre.

Kann erst nach Zustellen des Umlegungsplanes abgemarkt werden, muß man m. E. den Grundstückseigentümern anbieten, die künftigen Grenzen innerhalb der Widerspruchsfrist anzuzeigen. Abgesehen von den rechtlichen Bedenken hat es Vorteile, die neuen Grenzen erst nach Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes abzumarken. Durch Anträge auf gerichtliche Entscheidung wird das Inkrafttreten des Umlegungsplanes tlw. erheblich verzögert, vorhandene Grenzabmarkungen behindern dann die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen sehr erheblich, eventuell müssen sie wieder entfernt werden.

Nach § 72 Abs. 1 BBauG schließt die Bekanntmachung über die Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes die Einweisung der neuen Eigentümer in den Besitz der zugeteilten Grundstücke ein. Diese Regelung macht den Eigentümer zum Besitzer im Rechtssinne, dem der Besitzschutz im Sinne der §§ 854 ff BGB zugute kommt. Die Regelung zum Besitzübergang erstreckt sich auf die Eigentümer, nicht auf sonstige Berechtigte.

Nach § 72 Abs. 2 BBauG ist es eine Pflichtaufgabe der Gemeinde, nicht des Umlegungsausschusses, den Eigentümern und Berechtigten den tatsäch-

lichen Besitz zu verschaffen. Sie hat den Beteiligten die Besitz- und Nutzungsrechte, wenn erforderlich mit Mitteln des Verwaltungszwanges, zu verschaffen.

Neben dieser „Besitzeinweisung“ sind die neuen Grundstücksgrenzen den Eigentümern in geeigneter Form bekanntzugeben. Dieses Bekanntgeben erfolgt nach Abmarkung der neuen Grenzen beim Abmarkungstermin. Wird keine Abmarkungsniederschrift aufgenommen, so setzt die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses einen besonderen Termin an.

10 Grundbuchberichtigung

Der Umlegungsausschuß hat unverzüglich nach Inkrafttreten des Umlegungsplanes dafür zu sorgen, daß das Grundbuch entsprechend den Festsetzungen dem Umlegungsplanes berichtigt wird. Der Umlegungsausschuß beauftragt die Geschäftsstelle mit den Folgearbeiten zur Berichtigung der öffentlichen Bücher. Dieser Auftrag sollte eindeutig im Sitzungsprotokoll fixiert werden. Für die Form des Ersuchens auf Grundbuchberichtigung ist § 29 Abs. 3 der Grundbuchordnung zu beachten. Diesem Eintragungsersuchen sind folgende Unterlagen beizufügen:

- beglaubigte Ausfertigung der Bekanntmachung über die Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes,
- beglaubigte Ausfertigung des Umlegungsverzeichnisses,
- beglaubigte Ausfertigung der Umlegungskarte,
- die Unbedenklichkeitsbescheinigung.

Es erscheint zweckmäßig, für jedes Grundbuch ein besonderes Eintragungsersuchen zu stellen. Probleme kann es bei der Grundbuchberichtigung dann geben, wenn zwischen Beschluß und Inkrafttreten des Umlegungsplanes ein größerer Zeitraum liegt. Möglicherweise sind in der Zwischenzeit im Grundbuch Eintragungen erfolgt, für die im Umlegungsplan hätten Regelungen getroffen werden müssen. Unter Umständen ist hier eine Änderung des Umlegungsplanes notwendig.

11 Übersendung von Unterlagen an die Gemeinde

Nach Inkrafttreten des Umlegungsplanes enthält die Gemeinde eine Zusammenstellung der einzuziehenden bzw. auszuzahlenden Geldbeträge. Außerdem erhält sie eine Ausfertigung des gesamten Umlegungsplanes mit den Änderungen, die sich im Laufe der Rechtsbehelfsverfahren ergeben haben.

Die Geschäftsstelle weist die Gemeinde darauf hin, welche Folgearbeiten aufgrund der Festsetzungen im Umlegungsplan noch zu erledigen sind.

Die Baugenehmigungsbehörde erhält eine Ausfertigung der Bekanntmachung über die Unanfechtbarkeit des Umlegungsverfahrens und zur Information eine Ausfertigung der Umlegungskarte. Sie wird darauf hingewiesen, daß die Beschränkungen nach § 51 BBauG entfallen.

12 Aufbewahrung der Umlegungsakten

Das Katasteramt führt Arbeiten aus, die

- a) den Tätigkeiten der Geschäftsstelle und
- b) den Tätigkeiten des Katasteramtes

zuzuordnen sind. Die im Rahmen der Bearbeitung eines Umlegungsverfahrens anfallenden Unterlagen sind nach diesen Gesichtspunkten streng zu trennen. Die anfallenden Katasterunterlagen werden nach den bestehenden Katastervorschriften übernommen und verwahrt. So wird bei der Übernahme der Veränderungen des Umlegungsplanes in das Liegenschaftskataster zusammen mit den Fortführungsnachweisen eine auszugsweise Kopie des Umlegungsplanes übernommen.

Die Unterlagen der Geschäftsstelle werden für die einzelnen Umlegungsverfahren getrennt in:

- Beschlüsse und Bekanntmachungen,
- Sitzungsprotokolle des Umlegungsausschusses,
- Allgemeiner Schriftverkehr, Schriftverkehr zu Rechtsbehelfsverfahren (eventuell nach Antragstellern getrennt),
- Bestandsverzeichnis,
- Erörterung des Umlegungsplanes,
- Umlegungsplan und Zustellung des Umlegungsplanes,
- Einzelakten für jede Ordnungsnummer (nur bei Neuordnungsumlegungen)

Nach Abschluß eines Umlegungsverfahrens sollten die Akten noch etwa fünf Jahre in der Geschäftsstelle beim Katasteramt aufbewahrt werden. Es hat sich gezeigt, daß noch Jahre nach Abschluß des Verfahrens Anfragen zu Umlegungsverfahren eingehen. Nach Ablauf dieser Zeit sollten die Akten der Gemeinde zur Aufbewahrung übergeben werden. Für die Aufbewahrung gelten die entsprechenden Vorschriften der Gemeinden. Das Original des Umlegungsplanes und die dazu ergangenen Änderungen müssen dauernd bei der Gemeinde aufbewahrt werden. Die dem Grundbuchamt mit dem Eintragungsersuchen übersandten beglaubigten Ausfertigungen aus dem Umlegungsplan werden dort nach den Bestimmungen über die Aufbewahrungsfristen für das Schriftgut der ordentlichen Gerichtbarkeit, der Staatsanwaltschaft und der Justizbehörden dauernd aufbewahrt.

Kohlhammer

Kommentar zum Bundesbaugesetz

Zinkahn/Bielenberg

Kommentar zum Bundesbaugesetz

Nieders. Minister
des InnernInformation zu den Bodenordnungsmaßnahmen nach dem
Bundesbaugesetz

Die neue Baunutzungsverordnung

Von Vermessungsobererrat Dipl.-Ing. E. M o o s
Bezirksregierung Weser-Ems – Außenstelle Osnabrück –

1 Einleitung

Die zweite Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung ist am 15. 9. 1977 vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mit Zustimmung des Bundesrates erlassen worden und am 1. 10. 1977 in Kraft getreten. Am 20. 9. 1977 ist außerdem der Wortlaut der Neufassung im Bundesgesetzblatt I S. 1763 bekanntgemacht worden.

Die Rechtsgrundlage für die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergibt sich aus § 2 Abs. 8 Nrn. 1 bis 3 BBauG n. F.

Die Gründe für die erneute Änderung der BauNVO sind insbesondere darin zu sehen, den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung ein fortentwickeltes planungsrechtliches Instrumentarium an die Hand zu geben, um die veränderten städtebaulichen Aufgaben besser bewältigen zu können. Außerdem soll die Novelle dazu beitragen, die bei der Anwendung der BauNVO bisher aufgetretenen Mängel zu beheben.

Im folgenden sollen die wesentlichen Neuerungen der BauNVO vorgestellt werden.

2 Erweiterte Gliederungsmöglichkeiten bei der Nutzungsfestsetzung in Bebauungsplänen

Nach der bis zum 30. 9. 1977 geltenden Fassung der BauNVO hatten die Gemeinden bereits die Möglichkeit, in Dorf-, Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, eine Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung vorzunehmen (Gliederung auf der Fläche oder r ä u m l i c h e G l i e d e r u n g). Der neue § 1 Abs. 4 BauNVO ermöglicht es, a l l e B a u g e b i e t e (mit Ausnahme der reinen Wohngebiete und der Kleinsiedlungsgebiete) nach der Art der zulässigen Nutzung, der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften räumlich zu gliedern. Als neue Gliederungsmöglichkeiten kommen demnach z. B. in Betracht: Gliederung nach Gewerbebezweigen, Standortgebundenheit, wirtschaftlichen Zusammenhängen und Umweltschutz.

Als notwendige Folgerung aus dem § 9 BBauG n. F. kann künftig nach § 1 Abs. 5 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß bestimmte Arten

von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, **n i c h t z u l ä s s i g** sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Danach können die Gemeinden die Nutzungen des Baugebietes den örtlichen Verhältnissen besser anpassen. So kann z. B. ein Betrieb aus einem Baugebiet ausgeschlossen und in ein anderes verwiesen werden.

Eine weitere Differenzierungsmöglichkeit erhalten die Gemeinden durch den § 1 Abs. 6. Danach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß alle oder einzelne **A u s n a h m e n**, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind, **n i c h t B e s t a n d t e i l** des Bebauungsplanes werden oder in dem Baugebiet allgemein zulässig sind. So können z. B. die in „Reinen Wohngebieten“ ausnahmsweise zulässigen Läden nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt werden.

Diese erweiterten Festsetzungsmöglichkeiten dürfen jedoch nicht dazu führen, daß die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes nicht mehr gewahrt ist.

Liegen besondere städtebauliche Gründe vor, so können die Gemeinden künftig neben der räumlichen Gliederung auch eine erweiterte **v e r t i k a l e G l i e d e r u n g** in den Baugebieten durchführen. Die vertikalen Gliederungsmöglichkeiten sind zusammenfassend in dem § 1 Abs. 7 neu geregelt worden. Für Baugebiete nach den §§ 4 bis 9 und 11 kann danach festgesetzt werden, daß in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen **n u r e i n i g e**, unter Umständen nur eine der allgemein zulässigen Nutzungen verwirklicht werden dürfen.

Es ist zu erwarten, daß die Gemeinden mit Hilfe dieser neuen Gliederungsmöglichkeiten den Erfordernissen des modernen Städtebaus besser gerecht werden können.

3 Neue Baugebietstypen

3.1 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besondere Wohngebiete)

Nach § 4a Abs. 1 sind unter „besonderen Wohngebieten“ im wesentlichen bebaute Gebiete zu verstehen, die **v o r w i e g e n d** dem **W o h n e n** dienen sollen. Möglich sind aber auch andere Nutzungen, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Durch diesen neuen Baugebietstyp sollen die bebauten Gebiete erfaßt werden, die sich in der Vergangenheit entwickelt haben. Nach bisherigem Recht konnten diese Gebiete, die von der Systematik her zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet anzusiedeln sind, nicht eingeordnet werden.

In besonderen Wohngebieten oder Teilen solcher Gebiete kann künftig festgesetzt werden, daß oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses **n u r W o h n u n g e n** zulässig sind oder in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist. Voraussetzung ist jedoch, daß besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Durch diese Vorschrift werden die Gemeinden in die Lage versetzt, in diesen Gebieten die Wohnnutzung zu erhalten und weiter zu entwickeln.

3.2 Sondergebiete, die der Erholung dienen

Dieser neue Baugebietstyp, der an die Stelle der früheren Wochenendhausgebiete getreten ist, umfaßt insbesondere die Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete. Durch das Wort „insbesondere“ hat der Ordnungsgeber zum Ausdruck gebracht, daß diese Aufzählung **n u r b e i s p i e l h a f t** und nicht abschließend ist.

Während nach bisherigem Recht Wochenendhäuser nur als Einzelhäuser zulässig waren, kann nach § 10 Abs. 3 nunmehr im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß Wochenendhäuser nur als Hausgruppen zulässig sind oder ausnahmsweise als Hausgruppen zugelassen werden können. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen. Ferienhäuser müssen aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sein, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. In Campingplatzgebieten sind nach § 10 Abs. 5 auch Zeltplätze zulässig.

3.3 Sonstige Sondergebiete

Als „sonstige Sondergebiete“ sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

Der Ordnungsgeber nennt in § 11 Abs. 2 beispielhaft, welche Gebietsarten als Sondergebiete in Betracht kommen.

Neu ist die Regelung des § 11 Abs. 3. Danach sind Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handels-

betriebe, die nicht nur unwesentliche städtebauliche Auswirkungen haben können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Die bisherige Regelung war auf Einkaufszentren und Verbrauchermärkte beschränkt. Diese Betriebe waren, wenn sie nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollten, außer in Kerngebieten, nur in Sondergebieten zulässig. Dienten sie nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung, dann waren sie auch in Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten zulässig.

Das Abgrenzungskriterium „übergemeindliche Versorgung“ hat sich aufgrund der Entwicklung neuer Verkaufsformen und der Schaffung größerer Gemeindegebiete durch die kommunale Neugliederung als unzureichend herausgestellt. Diese veränderte Situation hat zu dem neuen Abgrenzungskriterium „städtebauliche Auswirkungen“ geführt. Der Ordnungsgeber führt diese Auswirkungen im § 11 Abs. 3 beispielhaft auf. Zu nennen sind insbesondere die schädlichen Umwelteinwirkungen, die Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und die Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe.

Es wird daher künftig nicht mehr allein auf die Betriebsform, sondern wesentlich darauf abzustellen sein, ob die großflächigen Betriebe derartige Auswirkungen haben können.

Um den Baugenehmigungsbehörden die Prüfung zu erleichtern, hat der Ordnungsgeber bestimmt, daß städtebauliche Auswirkungen in der Regel dann anzunehmen sind, wenn die Geschoßfläche des Betriebes 1500 qm überschreitet.

4 Stellplätze und Garagen

Nach § 12 Abs. 1 sind nach wie vor grundsätzlich in allen Baugebieten Stellplätze und Garagen zulässig. Neu eingeführt ist gemäß § 12 Abs. 6 die Festsetzungsmöglichkeit im Bebauungsplan, Stellplätze und Garagen in bestimmten Baugebieten oder Teilen von Baugebieten für unzulässig oder nur in beschränktem Umfang für zulässig zu erklären.

Garagengeschosse können nach § 12 Abs. 4 nur festgesetzt werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Diese Festsetzungen können auch für Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden.

5 Schlußbetrachtung

Die Kenntnis über die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten in den Bebauungsplänen dürfte unter anderem auch für die Arbeit der Umlegungs-

und Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen von wesentlicher Bedeutung sein. Aus diesem Grunde wurde hingewiesen auf

- die Möglichkeit, Festsetzungen in Bebauungsplänen für Baugebiete sowohl auf der Fläche als auch in der Höhe zu treffen
- die Einführung des Baugebietstyps „Besondere Wohngebiete“
- die Aufnahme des Baugebiets „Sondergebiete, die der Erholung dienen“, als Erweiterung des bisherigen Wochenendhausgebiets
- die Umwandlung des Baugebietstyps „Sondergebiete“ in „Sonstige Sondergebiete“ mit neuen Bestimmungen zur Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandels- und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben
- die planungsrechtliche Ausschlußmöglichkeit von Stellplätzen und Garagen in bestimmten Baugebieten oder Teilen von Baugebieten.

6 Literatur

- | | |
|-------------------|--|
| Neuhausen, K. H.: | Die Änderungen der Baunutzungsverordnung, NJW 1978, S. 191 |
| Rothe, K. H.: | Die Baunutzungsverordnung in neuer Fassung, DVBl. 1977, S. 882 |
| Söfker, W.: | Die neuen Vorschriften der Baunutzungsverordnung, BIGBW 1977, S. 226 |

Ein Vordruck zur Bearbeitung von A-Anträgen

Von Vermessungsobererrat Dipl.-Ing. M e y e r
Bezirksregierung Weser-Ems, Oldenburg

1 Aufgabenstellung und Zielrichtung

Die Gewährung von Einsicht und die Erteilung von Auskünften und Auszügen aus dem Liegenschaftskataster ist ein Aufgabengebiet des Katasteramtes, daß im Regelfall technisch und verwaltungsmäßig einfach zu beherrschen ist. Die große Anzahl der Anträge bereitet jedoch häufig Schwierigkeiten in organisatorischer Sicht. Die Bearbeitungszeiten werden zu lang bzw. der Personalaufwand wird zu aufwendig.

Bei der überwiegenden Anzahl der Anträge sind anzufertigen

- 1) Vervielfältigungen aus dem Flurkartenwerk in den Formaten DIN A 4 oder DIN A 3 als Lichtpausen oder Bürokopien und/oder
- 2) Vervielfältigungen aus dem Liegenschaftsbuch als Bürokopien.

In diesen Fällen sind zur Bearbeitung eines Antrages regelmäßig folgende Arbeiten auszuführen:

- 1) Antragsaufnahme, insbesondere bei mündlich gestellten Anträgen,
- 2) Führung des Geschäftsnachweises (A-Buch),
- 3) Bereitstellung der Unterlagen,
- 4) Vervielfältigung der Unterlagen einschließlich eventuell erforderlicher Ausarbeitungen,
- 5) Kostenberechnung,
- 6) Führung des Kostenbuches und
- 7) Abgabe der Unterlagen.

Von der Gestaltung dieser Arbeitsabläufe hängt die Bearbeitungsdauer eines Auftrages ganz wesentlich ab; die Qualität der Auszüge bleibt davon unberührt.

Während die Bearbeitungszeiten für die Bereitstellung und Vervielfältigung der Unterlagen im wesentlichen durch die Art der Unterlagen (transparente Karten, Karteikarten, Papiausdrucke, Mikrofilm usw.) und die technische Geräteausstattung (Lichtpausanlagen, Kopierautomaten) sowie die räumliche Zuordnung der Unterlagen zu der Geräteausstattung vorgegeben sind, werden die Bearbeitungszeiten der übrigen Arbeiten durch die mehr oder weniger zweckmäßige Organisation der Arbeitsabläufe bestimmt. Diese Arbeiten werden im allgemeinen routinemäßig ausgeführt. Ein mehrfaches Erfassen, Bearbeiten und Überwachen von Angaben und Daten (z. B. Antrag-

steller, Art und Anzahl der Auszüge usw.) in verschiedenen Unterlagen (z. B. Antragsformular, Geschäftsnachweis, Leistungsbescheid usw.) führt durch zeitraubende Doppelarbeit, vermehrt auftretende Stockungen im Arbeitsablauf usw. zu längeren Bearbeitungszeiten, die im Verhältnis zur Gesamtbearbeitungszeit unverträglich sind. Daher ist anzustreben, diese Arbeitsabläufe so zusammenzufassen, zu straffen und zu vereinfachen, daß der Arbeitsaufwand für diese Routineaufgaben auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird. Ein geeignetes Hilfsmittel zur Steuerung dieser Arbeitsabläufe kann ein Vordruck sein, wenn dieser

- 1) leicht verständlich ist,
- 2) einfach in der Handhabung ist und
- 3) alle zur Bearbeitung eines Antrages erforderlichen Angaben übersichtlich zusammenfaßt.

Ein Vordruck, der diesen Anforderungen entspricht, wurde entwickelt und ist in den Abbildungen 1 und 2 dargestellt.

2 Vordruck

Der Vordruck besteht aus zwei zusammenhängenden Bögen im Format DIN A 4. Er ist so gestaltet worden, daß Antrag, Kostenberechnung und Leistungsbescheid in einem Zuge entstehen. Dazu ist, beginnend mit der Antragsaufnahme, fortlaufend nur der Vordruck „Leistungsbescheid“ auszufüllen. Der Vordruck „Antrag“ bzw. „Aktenausfertigung“ entsteht im Durchschreibeverfahren gleichzeitig mit, da für den Vordruck selbstdurchschreibendes Papier gewählt wurde.

Die Zusammenfassung der Bereiche Antrag, Kostenberechnung und Leistungsbescheid in einem Vordruck verlangt aus Platzgründen eine gewisse Einschränkung im Inhalt des Vordrucks. Grundsätzlich können mit dem Vordruck alle Anträge auf Gewährung von Einsicht und Erteilung von Auskünften und Auszügen aus dem Liegenschaftskataster bearbeitet werden. Der Vordruck ist jedoch so gestaltet worden, daß die regelmäßig und in großer Anzahl vorkommenden Anträge auf Auszüge aus dem Liegenschaftskataster durch Ankreuzen entsprechender Positionen und Angabe der gewünschten Anzahl auf einfachste Weise gestellt werden können. Für seltener vorkommende Anträge sind genügend Leerzeilen vorhanden, die im Einzelfall ausgefüllt werden müssen. Die Zusammenstellung und Formulierung der regelmäßig vorkommenden Anträge ist so erfolgt, daß Benutzer, die ständig Auszüge aus dem Liegenschaftskataster benötigen (z. B. Notare, Banken usw.), den Vordruck selbst ausfüllen können.

Die bei der Bearbeitung des Vordrucks auszufüllenden Felder enthalten soviel Hilfslinien, daß der Vordruck auf einfache Weise auch handschriftlich

ausgefüllt werden kann. Dies wirkt sich insbesondere bei mündlich gestellten Anträgen zeitsparend aus. In einfach gelagerten Fällen ist es häufig möglich, die beantragten Unterlagen sofort zu erstellen und dem Antragsteller auszuhändigen. Liegt zu diesem Zeitpunkt auch der Leistungsbescheid vor, so kann mit der Abgabe und der Bezahlung der Unterlagen der Vorgang sowohl für den Antragsteller als auch für das Katasteramt (abgesehen von der Ablage) abgeschlossen werden. Dieses Verfahren kommt den Wünschen der Benutzer entgegen und bringt auch für die Verwaltung insgesamt (Katasteramt und Regierungshauptkasse) eine Vereinfachung. Da beim Ausfüllen des Vordrucks der Leistungsbescheid mit der Antragsaufnahme und der Kostenberechnung entsteht und der Aufwand für die endgültige Anfertigung des Leistungsbescheides in diesen Fällen sehr gering ist, bietet der Vordruck gute Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens.

Der Vordruck enthält 2 Anschriftenfelder. Das 2. Adressenfeld (Eigentümer) ist gewählt worden, damit in den Fällen, in denen

1. die Unterlagen durch einen Beauftragten beantragt werden oder
2. Kostenträger und Empfänger der Unterlagen verschiedene Personen sind,

ein Heraussuchen der Anschriften und ein zusätzliches Adressieren entfällt. Nach § 5 Verwaltungskostengesetz ist Kostenschuldner derjenige, der zu der Amtshandlung Anlaß gegeben hat. Die hier vorgesehene Möglichkeit stellt daher einen zusätzlichen Service für den Benutzer dar, der aus Kosten- und Zeitgründen auf Antragsteller und Eigentümer beschränkt bleiben muß und der nicht zum Regelfall werden sollte.

Um die Vorteile des Vordrucks auch für die Abgabe von Landeskartenwerken und andere Veröffentlichungen nutzen zu können, ohne einen zusätzlichen Vordruck vorhalten zu müssen, sind diese mit in den Vordruck aufgenommen worden.

3 Erfahrungen

Der Vordruck wird von den acht Katasterämtern des ehemaligen Verwaltungsbezirks Oldenburg etwa seit dem 1. März 1978 erprobt. Bis zum 1. Mai 1978 wurden mit diesem Vordruck ca. 5500 Anträge bearbeitet. Von diesen Anträgen wurden
2400 (44 v. H.) Anträge mündlich und
3100 (56 v. H.) Anträge schriftlich
gestellt.

Von den schriftlich gestellten Anträgen wurden
460 (8,4 v. H.) Anträge
von den Antragstellern selbst ausgefüllt.

Das 2. Anschriftenfeld (Eigentümer) wurde benutzt bei 210 (3,8 v. H.) Anträgen.

Die bisher gewonnenen Erfahrungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- 3.1 Der Anteil der mündlich gestellten Anträge ist jeweils bei den einzelnen Katasterämtern unterschiedlich hoch; er liegt zwischen 30 v. H. und 60 v. H. Bei einem Katasteramt konnten 60 v. H. (160 Anträge) der mündlich gestellten Anträge sofort erledigt werden (Angabe der Unterlagen und Annahme des Geldbetrages).
- 3.2 Von der Möglichkeit, ständige Benutzer durch Abgabe von Vordrucken zu veranlassen, diese selbst auszufüllen, ist nur zögernd Gebrauch gemacht worden. Wegen der Arbeitsvereinfachungen auf seiten der Antragsteller und der bearbeitenden Stellen läßt sich in letzter Zeit eine erhebliche Zunahme dieses Verfahrensablaufes feststellen. So wurden z. B. bei einem Katasteramt innerhalb von 2 Monaten 290 Anträge von Benutzern selbst ausgefüllt, das waren 31 v. H. aller Anträge und 43 v. H. aller schriftlich gestellten Anträge. Alle Anträge wurden so eindeutig ausgefüllt, daß es zu keinen Verzögerungen oder Rückfragen bei der Bearbeitung dieser Anträge gekommen ist. Die Antragsteller bemängeln überwiegend, daß ihnen bei der Anwendung dieses Verfahrensablaufes keine Unterlage als Beleg (z. B. Durchschrift des Antrages) verbleibt. Diesem Mangel kann und sollte durch Hinzufügen eines dritten Blattes (Ausfertigung für den Antragsteller) abgeholfen werden, da hierdurch die Gestaltung und Handhabung des Vordrucks nicht beeinflußt wird.
- 3.3 Die Einführung des Vordrucks führte zu keinen wesentlichen Änderungen in den Arbeitsabläufen, insbesondere war — wie ursprünglich angenommen — durch den leicht erhöhten Zeitaufwand bei der Antragsaufnahme keine Personalverstärkung in diesem Aufgabengebiet während der Besuchszeiten erforderlich. Allgemein feststellbar sind eine wesentlich zügigere Bearbeitung der einzelnen Anträge und eine spürbare Verringerung und Verkürzung der Liegezeiten eines Antrages zwischen den einzelnen Arbeitsschritten. Dies führt zu kürzeren Bearbeitungszeiten bzw. zu einer Arbeitsentlastung der Mitarbeiter. So konnte z. B. bei einem Katasteramt die durchschnittliche Bearbeitungsdauer von 6 auf 4 Kalendertage verkürzt werden und bei einem anderen Katasteramt konnte eine Zunahme der Anträge um ca. 15 v. H. ohne weiteres aufgefangen werden, obwohl durch die sofortige Erledigung von mündlich gestellten Anträgen schon ein größeres Arbeitsvolumen zu erledigen war.

Während des Erprobungszeitraums betrug die durchschnittliche Bearbeitungsdauer eines Antrages 5 bis 6 Kalendertage. Wesentlich längere Be-

arbeitszeiten waren auf vorübergehende außergewöhnliche Verhältnisse oder nicht richtig organisierte Arbeitsabläufe zurückzuführen.

- 3.4 Schwierigkeiten in der Handhabung des Vordrucks sind nicht aufgetreten. Eine redaktionelle Überarbeitung des Vordrucks ist aber erforderlich, da einige Angaben, auf die in der Erprobungsphase verzichtet werden konnte, zusätzlich aufgenommen bzw. ergänzt werden sollten, z. B.

- Absenderangabe für Fensterbriefumschläge
- Faltzeichen am Heftrand
- Unterschrift des Antragstellers auf Vordruck „Leistungsbescheid“
- Vergrößerung des Feldes für „Ihr Zeichen“.

Fast 90 v. H. aller Anträge wurden handschriftlich ausgefüllt. Das Adressenfeld „Eigentümer“ war nur bei 3 von insgesamt 9 bearbeitenden Stellen in so geringem Umfang erforderlich, daß es entfallen kann.

4 Zusammenfassung

Die routinemäßig anfallenden Arbeiten bei der Erteilung von Auszügen aus dem Liegenschaftskataster sollten durch die Einführung eines neuen Vordrucks zusammengefaßt und vereinfacht werden.

Dadurch können die Mitarbeiter entlastet und die Bearbeitungszeiten verkürzt werden. Der Vordruck wird vorgestellt. Die praktische Erprobung dieses Vordrucks zeigt, daß das angestrebte Ziel mit diesem Vordruck erreicht werden kann. Erkennbar gewordene Mängel und zusätzliche Anregung können — ohne prinzipielle Änderung des Konzepts — abgestellt bzw. eingearbeitet werden. Die mit diesem Vordruck erkennbar gewordenen Vorteile sind so erheblich, daß eine Übertragung des Grundprinzips auf andere Vordrucke z. B. Vordruck Verm 810 (Lageplan, Gebäude) angeregt wird.

Anmerkung der Redaktion:

Der vorgestellte neue Vordruck soll in geänderter und ergänzter Form voraussichtlich noch im Jahre 1978 für die Vermessungs- und Katasterverwaltung eingeführt werden. Die Katasterämter erhalten dann eine Erstausstattung durch das Niedersächsische Landesverwaltungsamt — Landesvermessung —.

KATASTERAMT OLDENBURG (Oldb.)

Leistungsbescheid

für

Antragsteller

.....
.....
.....
.....

Auftragskartei Nr. **A**
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Oldenburg, den
beantragt am: Ihr Zeichen:

- ☐ Landeskartenwerke und andere Veröffentlichungen
☐ Auszüge, Einsicht und Auskunft aus dem Liegenschaftskataster für

Gemeinde		Gemarkung	
Flur	Flurstück	Rahmen Flurkarte	Bestand Nr.

Beantragt wurde: Zutreffendes ist angekreuzt

Anzahl		Gegenstand	Kostenberechnung					
			Kostenverz. Nr.	Gebühren DM Pf		Auslagen DM Pf		
		Abschreibungsunterlagen für Teilabschreibungen im Sinne des						
		§ 2 Abs. 3 Buchst. a Satz 2 ☐ Satz 3 ☐ der Grundbuchordnung als						
		Auszug aus dem Liegenschaftsbuch Seiten DIN A	2					
		Auszug aus dem Flurkartenwerk Stück DIN A	7/9					
		☐ mit ☐ ohne Eigentümerangaben Stück DIN A						
		Freigabe zur Vervielfältigung	18					
		Gebühren / Kosten -Freiheit, -Ermäßigung nach						
Buchungszeichen		(Kapitel/Titel/Kostenbuch I) 05/0303/111 11/	zusammen		Preise			
Buchungszeichen		(Kapitel/Titel/Kostenbuch I) 05/0303/119 31/	zusammen					
Die Kosten trägt		☐ Antragsteller	Die Kosten bzw. Preise betragen nach der Gebührenordnung für die Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 4. 2. 1966 (Nds. GVBl. 1966, Seite 31), den Reprorichtlinien bzw. dem Preisverzeichnis in der jeweils geltenden Fassung laut obiger Kostenberechnung insgesamt					
		☐ Eigentümer						
Unterlagen erhält		☐ Antragsteller						
		☐ Eigentümer						

Eigentümer:

..... DM

.....
.....
.....
.....

- ☐ Den Betrag haben Sie gezahlt
☐ Sie werden gebeten, den Betrag innerhalb 14 Tagen bei der zuständigen Kasse unter Angabe des Buchungszeichens einzuzahlen.

Im Auftrage

Dienstgebäude
2900 Oldenburg (Oldb.)
Damm 1
Altes Palais

Besuchszeiten
Mo. – Fr.
9.00 – 13.00 Uhr

Fernsprecher
(04 41)
2 57 63

Zuständige Kasse: Regierungshauptkasse Oldenburg
PSchA Hannover Nr. 16-307 (BLZ 250 100 30)
Bremer Landesbank Oldenburg, Konto-Nr. 140 700 (BLZ 280 500 03)
Oldenburgische Landesbank Oldenburg, Konto-Nr. 38 080 (BLZ 280 200 50)
Landeszentralbank Oldenburg, Konto-Nr. 28 001 520 (BLZ 280 000 00)

Zur Bestandskraft des Verwaltungsaktes Abmarkung

Von Vermessungsreferendar Dr.-Ing. U. B u c k
Bezirksregierung Hannover

1 Problemstellung, Tatbestands- und Sachverhaltsabgrenzung

Fühlen sich Grundstückseigentümer oder Inhaber grundstücksgleicher Rechte durch Abmarkungen bei Grenzfeststellungen in ihren Rechten verletzt, so steht ihnen der Verwaltungsrechtsweg mit der Rechtsfolge „Abmarkungsbescheid § 24 VermKatG – Widerspruch § 69 VwGO – Widerspruchsbescheid § 73 VwGO – Anfechtungsklage § 42 VwGO“ oder der Zivilrechtsweg mit der Prozeßpalette „Grenzscheidungsklage § 920 BGB (subsidiär: Abmarkungsklageanspruch § 919 BGB), Klage auf Widerlegung der Eigentumsvermutung § 891 BGB, Eigentumsherausgabeklage § 985 BGB (Surrogation: Eigentumsfreiheitsklage § 1004 BGB, Eigentumsfeststellungsklage § 256 ZPO)“ offen. In der Praxis verzichten die Beteiligten (FE II 2.7.) manchmal auf diesen zweifelfrei umfassenden Rechtsschutz, indem sie ihr anfänglich erklärtes Einverständnis mit der Abmarkung (§ 22 VermKatG, FE II 7.4.) durch Unterschreiben der Abmarkungsniederschrift später nachhaltig widerrufen. Der Verwaltungsakt Abmarkung /7, 8, 9, 10/ erlangt durch diese „Anerkennung“ formelle Bestandskraft (Rechtsbeständigkeit), d. h. die Beteiligten haben keine Möglichkeit mehr, den Verwaltungsakt mit Rechtsmitteln anzufechten; inwieweit der Verwaltungsakt auch materielle Bestandskraft besitzen kann, d. h. für die Beteiligten und die Behörde bindende Wirkung hat, muß von Fall zu Fall entschieden werden.

Sieht die Vermessungs- und Katasterbehörde keine Veranlassung (§ 51 VwVfG), die unanfechtbare Grenzfeststellung auf Antrag der Beteiligten (Frist: 3 Monate nach § 51(3) VwVfG) zu korrigieren oder trotz Anerkennung, fakultativ(?) einen Abmarkungsbescheid zu erteilen, so bleibt den Beteiligten der Verwaltungsrechtsweg verschlossen, wenn die denkbaren Möglichkeiten

- einer Feststellungsklage wegen Nichtigkeit (§ 43(2) Satz 2 VwGO) und
- einer indirekten Überprüfung einer Grenzfeststellung bei Einführung einer Neumessungsfläche (FE II 14.7.5.) über einen Widerspruch gegen die Fortführungsmitteilung (KEE – BEDV – 8.1.1.3.)

nicht vorliegen. Zivilgerichtlich sind mit Anerkennung der Abmarkungsniederschrift die Voraussetzungen (subjektive/objektive Verwirrung) für eine Grenzscheidungsklage nach § 920 BGB verwirkt (vgl. Palandt BGB-Kommentar), selbst wenn Zweifel an der rechtlichen Verbindlichkeit (Maß-

geblichkeit) des Katasternachweises existieren. Zum Nachweis der Unrichtigkeit der Abmarkung kann – wie Zeitler /9, S. 172/ anhand eines BVG-Beschlusses von 1971 darlegt – die Widerlegung der Eigentumsvermutung nach § 891 BGB vor den ordentlichen Gerichten erstritten werden. Ebenso unterliegt bei Irrtum über den Erklärungsinhalt die bei Aufnahme der Abmarkungsniederschrift abgegebene Willenserklärung der Anfechtung nach § 119 BGB. Unter der Sachverhaltsannahme, es sei der Katasternachweis bei der Grenzfeststellung nach sachverständigem Ermessen fehlerhaft ausgewertet, schwächt ein Ausweichen auf den Zivilrechtsweg den Rechtsschutz der Beteiligten, denn die Beweislast im Zivilprozeß tragen die Parteien, während die Verwaltungsgerichte den Sachverhalt von Amts wegen zu prüfen haben (§ 86(1) VwGO). Aus der Zweigleisigkeit „Verwaltungs-/Zivilrechtsweg“ heraus stellt sich der Vermessungs- und Katasterbehörde, auch unter Beachtung der Inquisitionsmaxime nach § 24 VwVfG und der Beratungspflicht nach § 25 VwVfG, in praxi die Aufgabe, den Beteiligten „sanft“ lenkend die ihnen obliegende Kompetenzentscheidung vorzugeben, vgl. dazu Bleumer /11/. Zur Aufgabe der Vermessungs- und Katasterbehörde gehören selbstverständlich nicht determinierende Empfehlungen und rechtliche, prozessuale Würdigungen, z. B. „Ziehen Sie bitte Ihren Widerspruch zurück und wenden sich mit einer Klage nach § 891 BGB an die ordentlichen Gerichte“.

Läßt trotz alledem der aufgezeigte Sachverhalt eine verwaltungsgerichtliche Überprüfung des materiell fehlerhaften aber unanfechtbaren Verwaltungsaktes Grenzfeststellung zu?

2 **Rechtsnatur der Abmarkung und der Abmarkungsniederschrift**

Die Abmarkung erfüllt unumstritten (BGH-Urteil von 1971 /7,9/) die Bedingungen eines Verwaltungsaktes nach § 35(1) VwVfG, und zwar handelt es sich bei einer Abmarkung im Sinne des § 16 VermKatG um eine hoheitliche Maßnahme, die eine Behörde zur Regelung eines konkreten Einzelfalles auf dem Gebiete des öffentlichen Rechts trifft und die auf unmittelbare Rechtswirkung nach außen gerichtet ist. Die über das Abmarken und Überprüfen der Grenzpunkte aufzunehmende Abmarkungsniederschrift (§ 22 VermKatG) protokolliert die Vorgänge und Erklärungen beim Vermessungstermin, und sie besitzt als öffentliche Urkunde (§§ 415, 418 ZPO) formelle Beweiskraft. Zu dem Rechtscharakter der Abmarkungsniederschrift vertritt Kern /7, S. 39/ folgende Thesen (auszugsweise):

- Nicht die Abmarkungsniederschrift als solche, sondern die mündliche Erklärung des Vermessungsbeamten über das Ergebnis der Grenzfeststellung ist ein Verwaltungsakt (VGH Baden-Württemberg 1965 /7/).

- Die Unterschriften der Beteiligten im Abmarkungsprotokoll, die die Grenzfeststellung und Abmarkung anerkennen, stellen einerseits die Bestätigung, daß ihnen der Verwaltungsakt (mündlich) bekanntgegeben wurde (Empfangsbestätigung) und andererseits einen Rechtsmittelverzicht, d. h. kein Widerspruch und keine Anfechtungsklage möglich, dar.

Wegen der bestechenden Schlüssigkeit dieser Auslegung möge eine Rekapi-
tulation der von Kern gegebenen Begründung entfallen.

2.1 Formelle Bestandskraft

Kern folgert aus der Art des in der Abmarkungsniederschrift enthaltenen Rechtsmittelverzichtes („Ich erkenne die abgemarkten Grenzen als rechtmäßig an“), der ohne Rechtsmittelbelehrung mit Hinweis auf ein Vorverfahren erklärt wird, daß ein Beteiligter innerhalb der Jahresfrist des § 58(2) VwGO seine Erklärung widerrufen kann. Soll bezüglich des Rechtsmittelverzichtes gegen den mündlich erlassenen Verwaltungsakt die einmonatige Widerspruchsfrist nach § 70 VwGO gelten, so bedarf es im Abmarkungstermin gemäß § 58(1) VwGO einer schriftlichen Rechtsmittelbelehrung, d. h. Erweiterung des Vordruckes Abmarkungsniederschrift. Dem gleichen Zwecke könnte eine generelle Erteilung von Abmarkungsbescheiden an alle Beteiligten dienen, quasi als schriftliche Bestätigung des mündlich erlassenen Verwaltungsaktes (§ 37(2) VwVfG). Unterstützung findet die These „Rechtsmittelverzicht“ bei Böhme /6, 1977, S. 59/, der auf ein Urteil, das die Jahresfrist dem Kläger zugesteht, des Verwaltungsgerichtes Wiesbaden hinweist. Bei Fristeinräumung gelten dann auch die Bestimmungen über die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach § 32 VwVfG respektive § 60 VwGO.

Ohne die – von Lehre und Rechtsprechung getragenen – Argumente für die These „Rechtsmittelverzicht“ werten zu wollen, dürfte es zumindest bedenklich sein, Anträge auf Nachprüfung wegen der Unterzeichnung der Abmarkungsniederschrift ungeprüft „abzuschmettern“. Wird bei der Nachprüfung festgestellt, daß richtig abgemarkt worden ist, und opponiert der an der Unanfechtbarkeit interessierte Beteiligte gegen die nicht zwingend vorgeschriebene Erteilung eines Abmarkungsbescheides, so mag die These „Rechtsmittelverzicht“ argumentativ die erneute Öffnung des Verwaltungsrechtes unterstützen. Die Behebung von anläßlich der freiwilligen Nachprüfung festgestellten Abmarkungsfehlern (§ 47 VwVfG) erfolgt analog FE II 7.6.4.1.

2.2 Materielle Bestandskraft

Das VwVfG ermöglicht die Rücknahme eines rechtswidrigen aber unanfechtbaren – also formelle Bestandskraft besitzenden – Verwaltungsaktes (§ 48

VwVfG) und beendet somit die in der Verwaltungsrechtslehre geführte Grundsatzdiskussion, ob in diesem Falle die Rechtssicherheit (materielle Bestandskraft) oder die Gerechtigkeit vorgehen muß. Grundsätzlich besitzt der beurkundende Verwaltungsakt Abmarkung keine materielle Bestandskraft, können doch privatrechtliche Streitigkeiten stets zur Aufhebung der Bindungswirkung führen. Weiterhin enthält der FE II (vgl. auch § 22 VwVfG) keine Vorschrift, um einen erneuten kostenpflichtigen Antrag des Beschwerden auf Grenzfeststellung (-überprüfung) abzulehnen, nur weil sich damit dem Beschwerden der Verwaltungsweg in gleicher Sache wieder eröffnet. Ein denkbarer Verzicht auf Aufnahme einer Abmarkungsniederschrift für die Überprüfung vorhandener, unveränderter Grenzmaße findet in § 22 VermKatG keine Stütze. Gelingt der Nachweis, daß bei der ersten anerkannten Vermessung eine schuldhafte Amtspflichtverletzung (§ 839 BGB) vorlag, erstreckt sich der Schadensersatzanspruch auch auf die Kosten der Nachprüfungsvermessung, denn schuldhafter Nichtgebrauch von Rechtsmitteln kann dem Geschädigten nicht entgegengehalten werden. Fazit: Eine amtsinterne Überprüfung des unanfechtbaren Verwaltungsaktes Abmarkung schützt vor Regreßansprüchen (Art. 34 GG). Weil dem Verwaltungsakt Abmarkung die materielle Bestandskraft fehlt, sollte der Antrag auf Nachprüfung der Beteiligten, die die Grenzabmarkung im Ortstermin bereits anerkannt haben, trotz des verwirkten Anspruches auf förmliche Rechtsmittel mit einem Abmarkungsbescheid beschieden werden.

3 **Konsequenzen für die Praxis**

Selten geben Verwaltungsakte (Abmarkung) Anlaß zu verwaltungsgerichtlichen Streitigkeiten, folglich erfordert aus pragmatischen Gründen der dargelegte Sachverhalt kein administratives Reglement. Allerdings spricht der im Spannungsfeld zwischen materieller Gerechtigkeit und Rechtssicherheit sich abspielende Interessenkonflikt für eine liberale Handhabung der bestehenden Vorschriften, denn: Ultima ratio wird in zweifelhaften Fällen immer die Entscheidung der Richter bleiben.

Dem geneigten Leser seien abschließend die interessanten Publikationen der Autoren Böhme/Kern und Reinhardt/Zeitler anempfohlen.

4 **Literatur:**

- / 1/ VwVfG: Verwaltungsverfahrensgesetz vom 25. 5. 1976 (BGBl I S. 1253) und Vorläufiges VwVfG für das Land Niedersachsen vom 3. 12. 1976 (NdsGVBl S. 311)

- / 2/ VwGO: Verwaltungsgerichtsordnung vom 21. 1. 1960 in der Fassung vom 3. 12. 1976 (BGBl I S. 3281)
- / 3/ VermKatG: Niedersächsisches Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster vom 8. 11. 1961 in der Fassung vom 24. 6. 1970. (Nds. GVBl S. 237)
- / 4/ FE II: Fortführung des Liegenschaftskatasters, Teil II, RdErl. des Minister des Innern vom 22. 3. 1965 in der Fassung vom 10. 7. 1974 (Nds. MBl S. 1319)
- / 5/ KEE – BEDV –: Vorläufige Richtlinien für die Einrichtung und Führung des Liegenschaftsbuches – Katastereinrichtungserlaß – BEDV –
- / 6/ Böhme, H. D.: Widersprüche und Folgen bei Abmarkungen – Gültigkeit des § 14(2) Hessisches Abmarkungsgesetz, DVW Hessen Mitteilungsblatt 1976, S. 39 und 1977, S. 56
- / 7/ Kern, F.: Widersprüche und Folgen bei Abmarkungen, DVW Hessen Mitteilungsblatt 1977, S. 37
- / 8/ Reinhardt, W.: Die Abmarkung, ein beurkundender Verwaltungsakt und seine Rechtswirkung, Nachrichten-Blatt der VuKV Rheinland-Pfalz 1977, S. 118
- / 9/ Zeitler, A.: Die Abmarkung, ihre Rechtsnatur und ihre Rechtswirkung, Nachrichten-Blatt der VuKV Rheinland-Pfalz 1977, S. 170
- /10/ Gröber, K.: Verwaltungsakte der Öffentlich bestellten Vermessungs-Ingenieure (Zwischenbericht), NÖV 1978, S. 3
- /11/ Bleumer, H.: Anerkennung einer Abmarkung durch Urteil, Nachrichten der Niedersächsischen VuKV 1977, S. 21

Sach- und Ertragswertermittlung mit der Wang 2200 T 2

Von Vermessungsobersinspektor Ing. (grad.) S c h ü t z
Katasteramt Hannover

Die von Gödecke in Heft 1/1978 veröffentlichte Anregung, bei der Ermittlung von Sach- und Ertragswerten Rechenanlagen der mittleren Datentechnik einzusetzen, bedarf aus meiner Sicht einiger Anmerkungen.

Es ist sicherlich sehr zu begrüßen, wenn auch der Grundstückswertermittlung die Vorteile dieser Rechenanlagen erschlossen werden; doch sollte man sich darüber im klaren sein, daß der ADV im Rahmen der Wertermittlung Grenzen gesetzt sind.

Indirekt zeigt Gödecke diese Grenzen in seinen Programmbeschreibungen S1 und E1 selbst auf, wenn er darauf hinweist, daß im Zuge eines Programmablaufs beispielsweise bis 160 verschiedene „beliebig gewählte“ Werte für Normalherstellungskosten und Lebensdauer eingegeben werden können. Genau hier zeigt sich die Problematik des Einsatzes der ADV.

Ich bezweifle nicht, daß die von Gödecke beschriebenen Programme die Gewähr für eine einwandfreie mathematische Verarbeitung der eingegebenen Werte bieten, doch läßt sich die Wertermittlung eben nicht auf ein mathematisches Problem reduzieren. Gerade die Normalherstellungskosten, die Restnutzungsdauer oder die angemessenen und nachhaltig erzielbaren Erträge sind für die Verkehrswertermittlung von grundlegender Bedeutung. Die Ermittlung dieser Eingangswerte bedarf des Wissens und der Erfahrung eines bewertungstechnischen Sachverständigen. Die Wang kann zwar beliebige Werte verarbeiten, beliebig wählbar sind diese jedoch nicht.

In einem Bericht vom XV. FIG-Kongreß (ZfV, Sonderheft 21) über Bodenbewertung und Grundstücksverkehr wird als Ergebnis einer Diskussion über die Anwendungsmöglichkeiten der automatischen Datenverarbeitung unter anderem festgestellt, daß die ADV den Sachverstand nicht ersetzen kann und daß sie deshalb auch den Sachverständigen nicht entbehrlich macht; daß die ADV aber die Ermittlungsgrundlagen für den Sachverständigen zu verbessern vermag.

Dieses Diskussionsergebnis gilt sicher vorbehaltlos auch für den Einsatz der Wang 2200. Bei Benutzung der von Gödecke beschriebenen Programme kann die Rechenanlage als vereinfachendes Hilfsmittel angesehen werden, wobei es anzustreben bleibt, weitere ergänzende Programme (zum Beispiel für Regressionsanalysen) folgen zu lassen und durch universellen Einsatz der ADV die oben zitierte Verbesserung der Ermittlungsgrundlagen für den Sachverständigen zu erreichen.

Gleichwohl sollte man sich auch weiterhin des Stellenwertes der ADV im Rahmen der Wertermittlung bewußt sein:

Ein Verkehrswertgutachten ist immer nur so gut wie der Bewertungssachverständige; es kann jedoch in der Qualität und Aussagekraft verbessert werden, wenn sich dieser der Vorteile der ADV zu bedienen weiß.

Mitteilung

Hannover und Umgebung im Kartenbild – vor 200 Jahren und heute

Das Niedersächsische Landesverwaltungsamt – Landesvermessung – hat jetzt eine historische topographische Karte neu herausgegeben, die Hannover und seine Umgebung im Jahre 1781 zeigt. Dargestellt ist das heutige Stadtgebiet der Landeshauptstadt mit großen Teilen von Garbsen, Langenhagen, Isernhagen, Laatzen, Hemmingen, Ronnenberg, Gehrden und Seelze.

Dabei handelt es sich um die farbige Reproduktion der „Kurahannoverschen Landesaufnahme des 18. Jahrhunderts“, die in den Jahren 1764–1786 von Offizieren des Hannoverschen Ingenieurkorps angefertigt wurde und heute nur noch in einem einzigen vollständigen Exemplar vorhanden ist. Diese Karte zeichnet sich vor anderen historischen Karten durch ihren Inhaltsreichtum – es ist jedes Haus dargestellt und sogar die Pflugrichtung der Ackerflächen angegeben – und die außerordentlich plastische Geländedarstellung aus. Sie vermittelt ein anschauliches Abbild unseres Lebensraumes vor den Umwälzungen der Industrialisierung und der beiden Weltkriege.

Zwar ist das 172 einzelne Kartenblätter umfassende Gesamtwerk bereits um 1960 in einer einfarbigen Ausführung reproduziert und veröffentlicht worden, doch werden der reiche Inhalt und die ganze Schönheit der handgezeichneten und kolorierten alten Karten erst in der farbigen Wiedergabe sichtbar. Deshalb wird der 100 x 74 cm große dekorative Ausschnitt von Hannover und Umgebung als Wandschmuck viele Liebhaber finden, zumal ein Teil der Auflage auf „Elefantenhaut“, einem repräsentativen pergamentähnlichem Material, gedruckt worden ist.

Die Karte soll aber in erster Linie historische Studien ermöglichen; daher ist sie aus dem Originalmaßstab 1 : 21 333 $\frac{1}{3}$ auf den heute gebräuchlichen Maßstab 1 : 25 000 verkleinert worden, so daß sie leicht mit den aktuellen Karten verglichen werden kann. Besonders bequem wird dieser Vergleich, wenn man die gleich große Zusammenfügung aus sechs Blättern der heutigen Topographischen Karte 1 : 25 000 benutzt.

Gleichzeitig mit diesen beiden Karten ist auch ein Erläuterungsheft neu aufgelegt worden, das die Bedeutung und Geschichte der Kurhannoverschen Landesaufnahme schildert und die damals gebräuchlichen Kartenzeichen erklärt.

„Hannover und Umgebung im 18. Jahrhundert“, Maßstab 1 : 25 000, mehrfarbiger Faksimile-Druck historischer Karten aus dem Jahre 1781, Format 100 x 74 cm, Preis auf Karton 8,50 DM, auf Elefantenhaut 12,50 DM.

„Hannover und Umgebung“, Maßstab 1 : 25 000, mehrfarbiger Zusammendruck aus der Topographischen Karte 1 : 25 000 (Ausgabe 1974–75), Format 100 x 74 cm, Preis 6,— DM.

„Erläuterungsheft zur Kurhannoverschen Landesaufnahme des 18. Jahrhunderts“, Din A 5, 29 Seiten, Zeichenerklärung; 2. Auflage 1978, Preis 2,— DM.

Red.

Neuerscheinung

50 Jahre Normung für das deutsche Vermessungswesen; Sonderheft 20 der Zeitschrift für Vermessungswesen; Umfang: 28 Seiten;

Herausgeber: Dipl.-Ing. H. H. Ahrens, Wasserburg/Inn;

Verlag: Konrad Wittwer KG, Postfach 147, 7000 Stuttgart 1.

Red.