



NACHRICHTEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

Nr. 4

Hannover - Dezember 1981

31. Jahrgang

INHALT

	Seite
BAUER	Motive aus dem Vermessungswesen auf romanischen Fresken des 12. Jahrhunderts 246
KERTSCHER	Ordnungswidrigkeiten im Vermessungswesen 250
MÜLLER	Grenzlinie oder Grenzstreifen? 265
TEGELER	Die Lokalisierung grober Fehler bei Koordinatentransformationen 270
TEGELER	Ein koordinatenbezogenes Vermessungssystem im Liegenschaftskataster 279
BOLDT	Ein Weg zum Koordinatenkataster 281
KAMPFERBECK	Zur Situation auf den regionalen Bodenmärkten, Region Osnabrück 289
SCHMALGEMEIER	Rechtsprechung zur Einleitung von Baulandumlegungen . 300
	Fortbildungsveranstaltung Nr. 2/81 „Ermittlung von Bodenrichtwerten“ . 312
	Fortbildungsveranstaltung Nr. 5.1/81 „Lageplanherstellung/Bauwerkseinmessungen“ 315
	Anschriften der Mitarbeiter dieses Heftes 317
	Einsendeschluß für Manuskripte 317
	Personalnachrichten 318

Die Beiträge geben nicht in jedem Falle die Auffassung der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung wieder.

Einsendungen an Ministerialrat 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: Ministerialrat von Daack, Lavesallee 6, 3000 Hannover 1

Verlag, Druck und Vertrieb:
Niedersächsisches Landesverwaltungsamt - Landesvermessung -, Warmbüchsenkamp 2, 3000 Hannover 1
Erscheint einmal vierteljährlich
Bezugspreis: 1,50 DM pro Heft

Motive aus dem Vermessungswesen auf romanischen Fresken des 12. Jahrhunderts

Von Hans Bauer

Es ist gute Tradition dieser Zeitschrift, über den Berufsalltag hinaus auf Themen des Vermessungswesens, die in Literatur und Kunst anklingen, hinzuweisen. Besonders der frühere Schriftleiter, Herr Verwaltungsrat Kaspareit, hat sich hierbei verdient gemacht. Zu seinem 70. Geburtstag seien ihm nachträglich folgende Zeilen gewidmet.

In Schwarzhemdorf, heute einem Ortsteil von Bonn-Bad Godesberg, der aber rechtsrheinisch liegt, steht ein kunsthistorisch bedeutendes Kirchlein, eine Doppelkapelle. Eine Doppelkapelle ist eine zweigeschossige Kirche, bei der die fürstlichen Gottesdienstbesucher im Obergeschoß durch eine Öffnung im Fußboden auf den Altar der Unterkirche sehen konnten (Abb. 2). In der Unterkirche wurde der Gottesdienst für das Gefolge abgehalten, und der Fürst konnte so ungesehen an diesem Gottesdienst teilnehmen. Solche Doppelkapellen gab es in der Romanik an vielen Herrschersitzen. Die Mehrzahl ist verloren gegangen. Heute existieren noch etwa neun Doppelkapellen in Deutschland, davon zwei in Niedersachsen, St. Luger in Helmstedt aus dem 11. Jahrhundert, übrigens das älteste Bauwerk Niedersachsens, und St. Ulrich am Goslarer Kaiserhaus aus dem 12. Jahrhundert. Schwarzhemdorf war keine Kirche einer Gemeinde oder eines Herrschers, sondern eine Eigenkirche des Grafen Arnold von Wied, Domprobst zu Köln und Kanzler König Konrad des Dritten. Die Kirche ist als sakraler Kleinbau des 12. Jahrhunderts neben Idensen bei Wunstorf einzigartig im deutschen Sprachraum. Im Äußeren scheint zwar Schwarzhemdorf (Abb. 1) in der stark gegliederten rheinischen Romanik mit Zwerggalerie, Schachbrettfries, Drei- und Vierpaßfenstern, Kantenlisenen, Pilastern, Blendbögen, Bogenfriesen, Doppelschaligkeit des Turmes und Biforien reicher als das schlichte sorgfältige Quadermauerwerk Idensens. Im Innern bieten beide kunstgeschichtlich einzigartige Wandmalereien. Die Idenser von Meistern aus Helmarshausen bei Karlsruhen mit mailändisch-byzantinischen Anregungen: Die Schwarzhemdorfer aus der Brauweiler Werkstatt bei Köln. Die Unterkirche Schwarzhemdorfs ist in den Farben der Romanik, blau, gelb und rot ausgemalt, überwiegend mit Motiven aus dem Buch des Propheten Hesekiel (so in Luthers Bibelübersetzung genannt, in katholischen Bibeln „Ezechiel“ geheißen). Diese Wandmalereien dienten in erster Linie der Belehrung der des Lesens ja unkundigen Bevölkerung (*laicorum literatura*) und erst in zweiter Linie als Schmuck (*decorum*).

In den Kapiteln 40 bis 42 des Buches Hesekiel wird vom Aufbau und Vermessen des neu zu erbauenden Tempels in Jerusalem, den die Babylonier zerstört hatten, gewissagt. Es ist bemerkenswert, daß der Erbauer Schwarzhemdorfs, Arnold von

Wied, sich für zwei herausgehobene Deckengemälde Motive des Vermessungswesens ausgewählt hat. Das erste Motiv (einen Ausschnitt zeigt Abb. 3) folgt Kapitel 40, Vers 3 und 5, die in Luthers Übersetzung lauten: „Und da er mich hingebacht hatte, siehe, da war ein Mann, des Ansehens war wie Erz; der hatte eine leinene Schnur und eine Meßrute in seiner Hand und stand vor dem Tor . . . und der Mann hatte die Meßrute in der Hand, die war 6 Ellen lang; eine jegliche Elle war eine Handbreit länger denn eine gemeine Elle. Und er maß das Gebäude in die Breite eine Rute und in die Höhe auch eine Rute“. Das zweite Bild (Abb. 4) folgt einem Motiv aus Kapitel 42, Vers 15 bis 20, das in der Lutherschen Übersetzung folgendermaßen lautet: „Und da er das Haus inwendig ganz gemessen hatte, führte er mich heraus zum Tor gegen Morgen, und maß von denselben allenthalben herum, gegen Morgen maß er 500 Ruten lang; und gegen Mitternacht maß er auch 500 Ruten lang; desgleichen gegen Mittag auch 500 Ruten. Und da er kam gegen Abend, maß er auch 500 Ruten lang. Also hatte die Mauer, die er gemessen, ins Gevierte auf jeder Seite herum 500 Ruten, damit das Heilige von dem Unheiligen unterschieden werde“.

Auf dem ersten Bild (Abb. 3) lehnt der Vermesser an einem Stadttor und ist in ein griechisches Gewand gekleidet, er hat eine lederne Kappe auf dem Kopf und in der Hand eine Meßlatte und eine Meßschnur. Von der Meßlatte heißt es, sie war 6 Ellen lang, wobei jede Elle eine Handbreit länger als eine gemeine Elle war. Das will sagen, es war ein göttliches Maß und das war großzügiger als das menschliche Maß. Das zweite Wandgemälde (Abb. 4) zeigt, wie mit einer Meßschnur der Umfang des Tempels bestimmt wird.

In der Bibel ist noch an anderen Stellen, z. B. in der Offenbarung des Johannes vom Vermessen die Rede, daß diese Motive als sakraler Wandschmuck dienten, wie in Schwarzhof, ist meines Wissens einzigartig.



Abb.1: Ansicht der Doppelkirche Schwarzhof*

* Einfarbige Wiedergabe der Postkarte Nr.2727/68A – Schwarzhof ehemalige Stiftskirche 1151“, mit freundlicher Genehmigung des Verlages Hannes Oefele, Ottobeuren

Abb. 2
Aufrißschema einer
Doppelkirche**



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Deckengemälde der Unter-
kirche Schwarzheldorf. Ein Vermesser steht vor dem
Stadttor mit Meßrute und Meßschnur.*

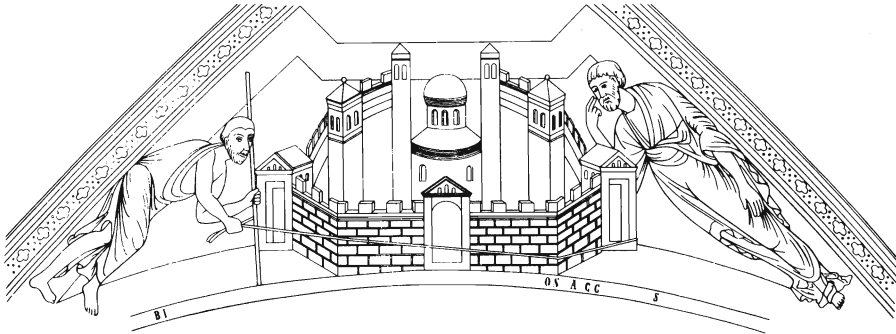


Abb. 4: Der Umfang des Tempels wird vermessen. Deckengemälde der Unter-
kirche Schwarzheldorf **

* Wiedergabe aus „Romanischer Baubetrieb in zeitgenössischen Darstellungen“, herausgegeben von Günther Binding, Köln 1972, mit freundlicher Genehmigung des Herausgebers.

** Wiedergabe aus der Broschüre „825 Jahre Doppelkirche Schwarzheldorf 1151 - 1976“ mit freundlicher Genehmigung des Herausgebers: Katholische Kirchengemeinde zum Heiligen Klemens, Schwarzheldorf

Ordnungswidrigkeiten im Vermessungswesen

Von Klaus Kertscher

Gliederung

- 1 Allgemeines
- 2 Ordnungswidrigkeitenrecht
- 3 Ablaufschema Ordnungswidrigkeit
- 4 Ordnungswidrigkeiten
 - 4.1 in der Vermessungs- und Katasterverwaltung
 - 4.2 nach dem Flurbereinigungsgesetz
 - 4.3 Zuständigkeit
- 5 Beispiel für Bußgeldbescheid
- 6 Literaturhinweise
- 7 4 Anlagen

1 Allgemeines

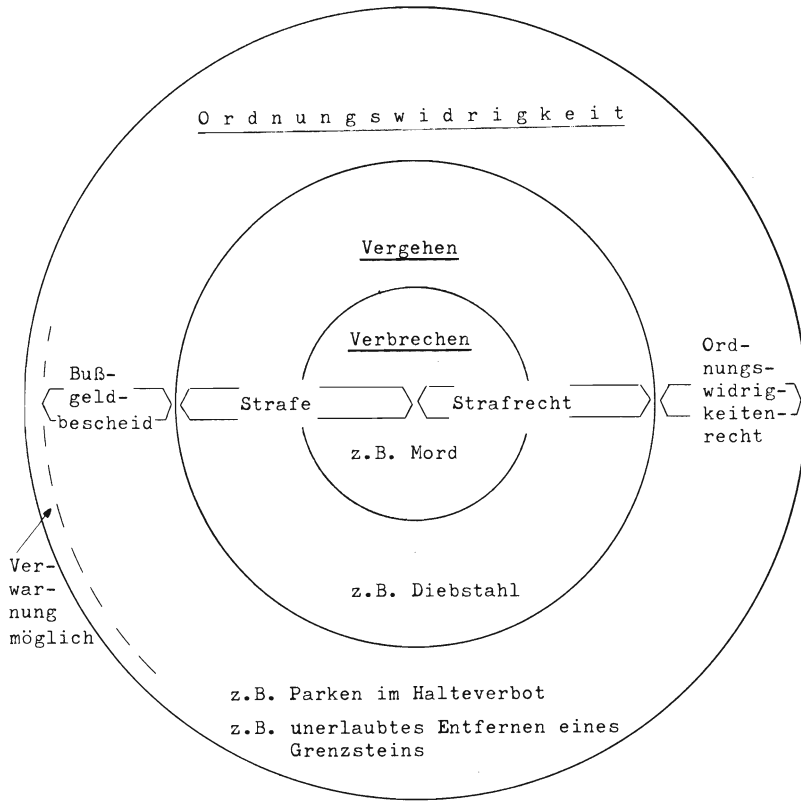
Die menschliche Gemeinschaft hat, um geordnetes Zusammenleben zu ermöglichen, Regeln für das Verhalten und das Handeln aufgestellt. Verstöße gegen diese Regeln werden geahndet – bestraft. Der Katalog der Verstöße hat sich mit zunehmender Zeit und Entwicklung erweitert und verfeinert.

Gab es lange Zeit ganz allgemein das Strafrecht, so hat sich in Deutschland der Rechtszweig des Ordnungswidrigkeitenrechts erst nach 1945 gebildet. Ausgangspunkt für diese Entwicklung war – allerdings auch früher schon – das Bestreben, das Strafrecht auf die wirklich strafwürdigen Fälle zu beschränken und „Übertretungen“ – also weniger schwerwiegende Verstöße gegen Normen – nicht als kriminelle Verhaltensweisen einzustufen.

Insbesondere die stürmische Entwicklung des Straßenverkehrs und die damit verbundene notwendige Schaffung vieler Verkehrsregeln führte und führt zu einer ständig steigenden Zahl von Verstößen.

Das Strafrecht und das Ordnungswidrigkeitenrecht haben gemeinsam die Aufgabe, die Gesellschaft vor Handlungen zu schützen, durch die schutzwürdige Interessen des Einzelnen oder der Allgemeinheit verletzt oder gefährdet werden können.

Verstöße gegen Normen



Abgrenzen lassen sich diese Rechtsbereiche folgendermaßen: Das Strafgesetzbuch unterscheidet zwischen „Verbrechen“ (z. B. Mord) und „Vergehen“ (z. B. Diebstahl). Weniger schwerwiegende Verstöße stellen Ordnungswidrigkeiten dar.

Die frühere Deliktsform der „Übertretung“ weist das neue Strafgesetzbuch nicht mehr aus. Diskutiert wird allerdings die Einführung der Deliktsform „Verfehlung“ als Zwischenstufe zwischen „Vergehen“ und „Ordnungswidrigkeit“, z. B. für geringfügige Vermögensdelikte.

2 Ordnungswidrigkeitenrecht

Erste Anwendung erfuhr das Ordnungswidrigkeitenrecht nach dem 2. Weltkrieg auf dem Gebiet des Wirtschaftsstrafrechts. Die Wirtschaftsdelikte stiegen während der Bewirtschaftung ständig an. Da die Verfolgung der-

artiger Verstöße auf der einen Seite erforderlich war, auf der anderen Seite die ordentlichen Gerichte die Flut von Delikten gar nicht verkraften konnte, führte der Bundesgesetzgeber 1949 mit dem *Wirtschaftsstrafgesetz* erstmals eine materielle Unterscheidung zwischen Straftaten und Ordnungswidrigkeiten ein. Gleichzeitig wurde den zuständigen Verwaltungsbehörden die Überwachung der Vorschriften und die Befugnis übertragen, bei geringfügigen Verstößen Ordnungsstrafen festzusetzen.

Die gleichen Überlegungen führten 1952 zur Verabschiedung des „*Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten*“. Es ist als materielles und verfahrensrechtliches Rahmengesetz für Bund und Land ganz allgemein für Ordnungswidrigkeiten auf allen Sachgebieten anzusehen. Fachgesetze bestimmen Ordnungswidrigkeiten im einzelnen, so auch das Niedersächsische Vermessungs- und Katastergesetz und das Flurbereinigungsgesetz.

In den Jahren 1968 und 1975 erhielt das „Gesetz über Ordnungswidrigkeiten“ Neufassungen; die derzeit gültige Fassung vom 2. 1. 1975 (BGBl. I S. 80, berichtigt S. 520), geändert 20. 8. 1975 (BGBl. I S. 2189) und 5. 10. 1975 (BGBl. I S. 1645), weist folgende *Gliederung* auf:

Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG)

1. Teil Allgemeine Vorschriften ($\hat{=}$ Strafgesetzbuch)
2. Teil Bußgeldverfahren ($\hat{=}$ Strafprozeßordnung)
3. Teil Einzelne Ordnungswidrigkeiten
4. Teil Schlußvorschriften

Die *Definition* oder Begriffsbestimmung einer *Ordnungswidrigkeit* wird im § 1 vorgenommen. In Kurzform heißt sie:

„Die Ordnungswidrigkeit ist eine *tatbestandsmäßige, rechtswidrige und schuldhaft*e Handlung, deren *Ahnung* mit einer *Geldbuße* zulässig ist“.

Daraus folgt, daß Verstöße, deren Ahnung mit einer Geldbuße nicht zulässig sind, als kriminell anzusehen sind und nach dem Strafgesetzbuch zu verfolgen und zu ahnden sind.

Die gesetzliche Reaktion in diesem (kriminellen) Bereich ist die „Strafe“. Sie ist auch anders einzuordnen: Die „*Strafe*“ soll „*sühnen*“, die „*Geldbuße*“ eine bestimmte *Ordnung durchsetzen*; sie stellt einen Pflichtappell an den Betroffenen dar. Sie wird außerdem – im Gegensatz zur Geldstrafe im Strafrecht – im Falle der Uneinbringlichkeit nicht in eine Freiheitsstrafe umgewandelt, sieht man von der nach § 96 möglichen Erzwingungshaft im Falle der Nichtzahlung des Bußgeldes bzw. Nicht-Darlegung von Gründen dafür ab.

Abschließend kann zur Unterscheidung dieser beiden Rechtsformen ganz allgemein gesagt werden, daß in der Regel eine kriminelle Tat gegen eine „natürliche“, vorgegebene Ordnung (Grundwerte der Gemeinschaft) verstößt, Ordnungswidrigkeiten „künstliche“, gesetzte Normen (z. B. Verhaltensregeln) mißachten.

Ohne auf Einzelheiten des Ordnungswidrigkeitengesetzes einzugehen, seien die wichtigsten Bestimmungen herausgegriffen.

H ö h e d e r G e l d b u ß e (§ 17): Mindestens fünf, höchstens 1000 DM, es sei denn, ein Gesetz bestimmt etwas anderes. (Der Entwurf des novellierten Vermessungs- und Katastergesetzes in Niedersachsen sieht z. B. Geldbußen bis 5000 DM vor – vgl. unter Nr. 4.1 Abs. 3 und Anlage 2, Abs. 2 –).

Um Gleichbehandlung zu erreichen (zumindest näherungsweise), sind Regelsätze für die Bemessung der Geldbuße festgelegt worden. Am bekanntesten ist dabei der „Bußgeldkatalog“ im Straßenverkehrsrecht.

Bei geringfügigen Ordnungswidrigkeiten kann eine Art Vorschaltverfahren gewählt werden und ein

V e r w a r n u n g s g e l d , § 56 (2 bis 20 DM, im Straßenverkehr bis 40 DM), erhoben werden. Dieses Verwarnungsgeld ist sofort oder innerhalb einer Wochenfrist zu zahlen (z. B. im Straßenverkehr).

Lehnt der Betroffene das Verwarnungsgeld ab (sofort oder bezahlt nicht binnen Wochenfrist), so folgt ein **B u ß g e l d b e s c h e i d (§ 65)**.

Ein derartiger Bußgeldbescheid (§ 65) wird ohnehin in allen Ordnungswidrigkeitsfällen erteilt, in denen eine Verwarnung nicht ausreichend ist. Auf Form und Inhalt eines Bußgeldbescheides wird später eingegangen. Soviel jedoch vorab: Neben der Geldbuße können auch Nebenfolgen, wie z. B. Fahrverbot oder die Einziehung eines Gegenstandes, in einem Bußgeldbescheid ausgesprochen werden.

Gegen diesen Bußgeldbescheid ist **E i n s p r u c h** möglich (§ 67), innerhalb **e i n e r W o c h e**, schriftlich oder zur Niederschrift bei der Verwaltungsbehörde, die den Bescheid erlassen hat.

Entschieden über diesen Einspruch wird vom Amtsgericht, in dessen Bezirk die Verwaltungsbehörde ihren Sitz hat (§ 68). Die Verfahrensregeln sind gegenüber der Strafprozeßordnung vereinfacht.

Das sich möglicherweise anschließende Rechtsmittelverfahren ist im Vergleich zur Strafprozeßordnung eingeschränkt. Nach § 79 ist die **R e c h t s b e s c h w e r d e** u. a. nur möglich, wenn die Geldbuße mehr als 500 DM beträgt, nach § 80 die Nachprüfung der Entscheidung zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung dient.

Zur Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten ist die Verwaltungsbehörde zuständig, die mit der Ausführung des Gesetzes und der Überwachung der vorgeschriebenen Gebote und Verbote betraut ist, so z. B. auch die Vermessungs- und Katasterverwaltung (§ 35 ff). Sind Anhaltspunkte dafür vorhanden, daß die Tat eine Straftat ist, gibt die Verwaltungsbehörde die Verstoßangelegenheit an die Staatsanwaltschaft ab (§ 41).

Für Ordnungswidrigkeiten gilt das Opportunitätsprinzip. D. h. die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Verfolgungsbehörde (§ 47). Ein derartiges Delikt muß also nicht in jedem Fall verfolgt und geahndet werden. Das ist z. B. der Fall, wenn die Aufklärung eines Sachverhaltes so aufwendig wäre, daß dies zur Bedeutung der Tat und der in Betracht kommenden Geldbuße in keinem Verhältnis stehen würde oder die vorhandenen Personalkräfte zeitlich gar nicht in der Lage sind, allen Verstößen nachzugehen.

In Anlehnung an Artikel 103 Grundgesetz

„(1) Vor Gericht hat jedermann Anspruch auf rechtliches Gehör.“

ist vor der Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dem Betroffenen „rechtliches Gehör“ einzuräumen. In der Praxis geschieht dies meist in Form einer Stellungnahme (§ 55 Abs. 1, Anhörung des Betroffenen).

3 Ablaufschema Ordnungswidrigkeit

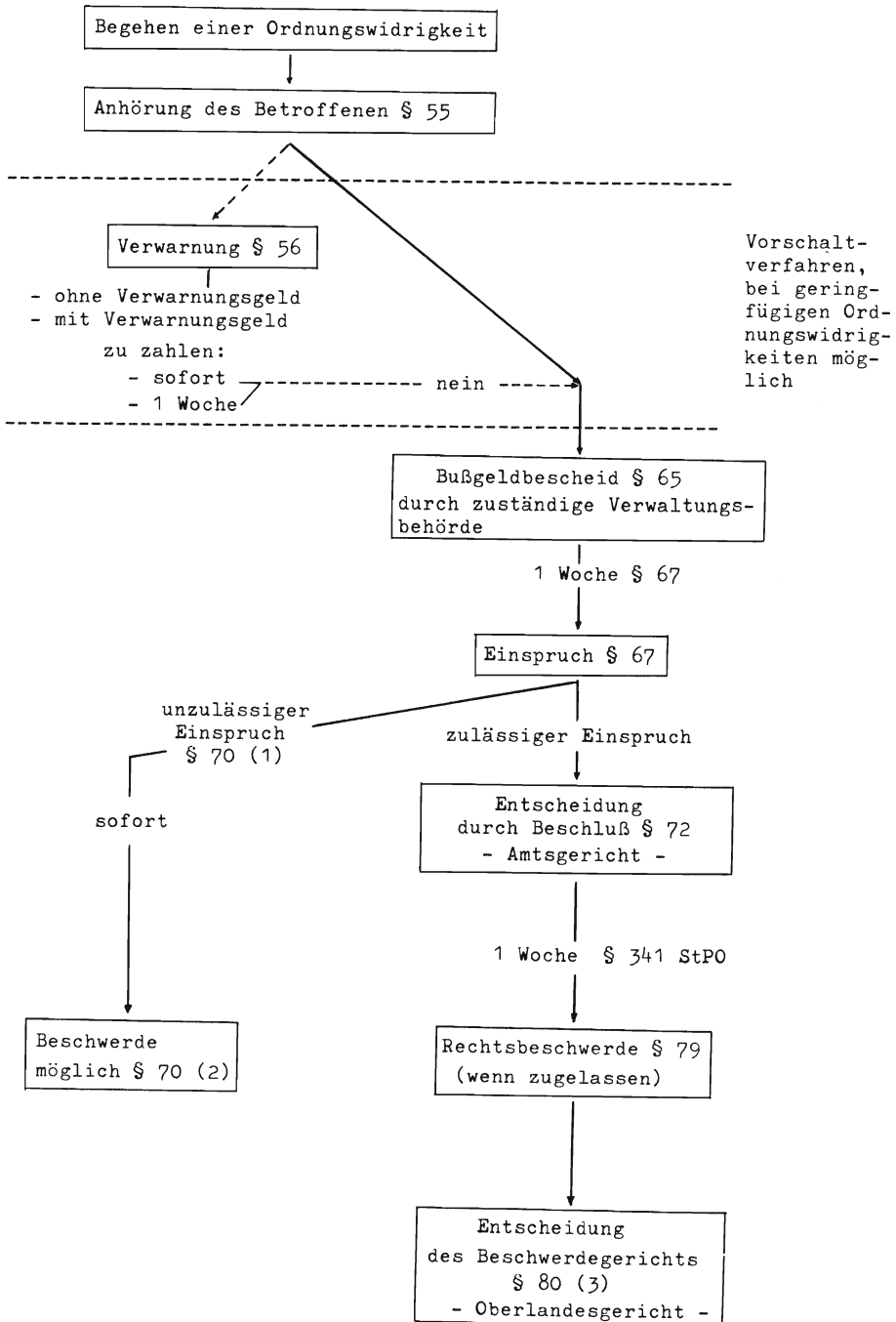
4 Ordnungswidrigkeiten

4.1 Ordnungswidrigkeiten in der Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Ordnungswidrigkeiten, die in der Vermessungs- und Katasterverwaltung vorkommen können, sind in § 26 Abs. 1 des Vermessungs- und Katastergesetzes von 1961 katalogartig (Punkt 1 bis 4) aufgeführt. Der § 26 ist, zusammen mit der amtlichen Begründung zu diesem Paragraphen, in **A n l a g e 1** vollständig wiedergegeben.

In den vergangenen 20 Jahren – seither ist das Vermessungs- und Katastergesetz in Kraft – hat sich gezeigt, daß mit diesem Ordnungswidrigkeitenkatalog nicht alle Verstöße erfaßt oder deutlich genug beschrieben worden sind. Deshalb strebt das Ministerium des Innern eine Neufassung des § 26 an.

Ablaufschema Ordnungswidrigkeit



Im Rahmen der Überlegungen zur Kommunalisierung der Katasterämter in Niedersachsen entstand der E n t w u r f eines neuen Vermessungs- und Katastergesetzes, bei dem mit Stand vom 21. 7. 1980 der § 26 „Ordnungswidrigkeiten“ die Fassung hatte, wie sie in A n l a g e 2 vollständig wiedergegeben ist.

Der Verstoß-Katalog ist auf zehn Punkte erweitert worden (Absatz 1). In Absatz 2 ist die Höhe der Geldbuße mit maximal 5000 DM angegeben worden.

Auch wenn dieser Gesetzentwurf gegenwärtig überholt ist, so zeigt er doch den Überlegungsstand in Niedersachsen.

4.2 Ordnungswidrigkeiten nach dem Flurbereinigungsgesetz

Im Rahmen von Flurbereinigungen gibt es ebenfalls Ordnungswidrigkeiten. § 154 Abs. 1 des Flurbereinigungsgesetzes führt aus, daß ordnungswidrig handelt, wer den Vorschriften des § 34 Abs. 1 Nr. 2 und 3 oder des § 85 Nr. 5 zuwiderhandelt. Diese Paragraphen sind in A n l a g e 3 ebenso wiedergegeben wie der § 117, bei dem es um die Durchsetzung der Ordnung geht.

A n l a g e 4 zeigt einen Auszug aus dem Kommentar zum Flurbereinigungsgesetz von F. Quadflieg zu § 154. Dabei wird auf Einzelheiten bei der Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten eingegangen.

4.3 Zuständigkeit

Während bei der „Agrarstruktur“ die sachliche Zuständigkeit für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten in Niedersachsen bei den Ämtern für Agrarstruktur liegt (siehe A n l a g e 4), ist im öffentlichen Vermessungswesen die sachliche Zuständigkeit geteilt.

Nach der „Z u s t ä n d i g k e i t s v e r o r d n u n g für Ordnungswidrigkeiten aus dem Geschäftsbereich des Ministers des Innern“ vom 19.6.1978 (Nieders. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 39/1978, Seite 557) gilt gemäß § 1 folgendes:

Die sachliche Zuständigkeit für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird übertragen

1. dem Landesverwaltungsamt

- b) nach dem Vermessungs- und Katastergesetz vom 8. November 1961 (Nieders. GVBl. S. 319) zuletzt geändert durch Artikel 28 des Zweiten Anpassungsgesetzes vom 2. Dezember 1974 (Nieders. GVBl. S. 535)

aa) soweit es sich um die Ergebnisse der Landesvermessung – außer der Deutschen Grundkarte 1 : 5000 – handelt (§ 26 Abs. 1 Nr. 1 des Vermessungs- und Katastergesetzes).

bb) soweit es sich um Vermessungsmale des Lage- und Höhenfestpunktfeldes handelt, die im Nachweis der trigonometrischen Punkte und im Nachweis der Nivellementpunkte geführt werden, einschließlich der errichteten Sichtzeichen (§ 26 Abs. 1 Nr. 4 des Vermessungs- und Katastergesetzes).

5. den Katasterämtern

nach § 26 Abs. 1 des Vermessungs- und Katastergesetzes, soweit nicht nach Nummer 1 Buchst. b dieser Verordnung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.

5 Beispiel für Bußgeldbescheid

Katasteramt B ... (A. Z.)

Datum

Adresse ...

Einschreiben mit Rückschein

Bußgeldbescheid

für Herrn Landwirt ...

Am 10. 8. 1980 haben Sie gegen 10.15 Uhr bei Erntearbeiten auf Ihrem Flurstück ..., Flur ..., Gemarkung ... beim Pflügen mit Ihrem Traktor zum wiederholten Male den Grenzstein Ihres Flurstücks ... (nord-westlicher Eckpunkt) angefahren, so daß dieser jetzt schief steht.

Der Forstamtmann ... vom Forstamt ..., dessen Grundbesitz in diesem Bereich an Ihr Grundstück anschließt, hat den Vorfall beobachtet und Sie sofort darauf angesprochen.

Der von mir mit Schreiben vom ... eingeräumten Möglichkeit, sich schriftlich oder mündlich bis zum ... dem Katasteramt gegenüber in dieser Angelegenheit zu äußern, sind Sie bis heute nicht nachgekommen.

Nach § 26 Abs. 1 Nr. 4 Vermessungs- und Katastergesetz vom 8. 11. 1961 (Nds. GVBl. S. 319) i. d. F. vom 24. 6. 1970 (Nds. GVBl. S. 237) handelt u. a. ordnungswidrig, wer Grenzmale verändert oder deren festen Stand gefährdet.

Da der ca. 10 cm aus dem Boden ragende Granitgrenzstein deutlich sichtbar war, zusätzlich mit einem Holzpflöck gekennzeichnet war und Sie diesen Vermessungspunkt nicht zuletzt wegen früherer Beschädigungen bereits kennen, haben Sie zumindest fahrlässig gehandelt.

Diese Ordnungswidrigkeit wird – unabhängig von den von Ihnen zu tragenden Wiederherstellungskosten – mit einer Geldbuße von 100,00 DM geahndet.

Gegen diesen Bußgeldbescheid können Sie innerhalb einer Woche nach Zustellung schriftlich oder zur Niederschrift beim Katasteramt B . . . Einspruch einlegen.

Der Bußgeldbescheid wird rechtskräftig, wenn kein Einspruch eingelegt wird. Die Geldbuße in Höhe von DM 100,00 ist spätestens zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides unter Angabe des Buchungszeichens 03 - 0305 - 11201 - /80 an die Regierungshauptkasse B . . . zu zahlen. Ein Überweisungsträger ist beigelegt.

(Unterschrift)

6 Literaturhinweise:

- „Gesetz über Ordnungswidrigkeiten“, Beck'sche Kurzkommentare, Band 18, von Dr. Erich Göhler
Beck'sche Verlagsbuchhandlung München
- „Grundbegriffe des Rechts der Ordnungswidrigkeiten“ von Dr. Peter Cramer
Verlage W. Kohlhammer
- „Ordnungswidrigkeitengesetz“,
Deutscher Taschenbuch Verlag 5022
- Grundriß des Verwaltungsrechts, Andreas Wittern
Verlag W. Kohlhammer
- Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
1967, Heft 5 (Sonderheft)
- Recht der Flurbereinigung. Kommentar zum Flurbereinigungsgesetz von Friedrich Quadflieg (Loseblattwerk)
Verlag W. Kohlhammer

7 Anlagen

Anlage 1

Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster

(Vermessungs- und Katastergesetz)

vom 8. November 1961 (Nieders. GVBl. S. 319)

i. d. F. des Art. 30 des Ersten Anpassungsgesetzes

vom 24. Juni 1970 (Nieders. GVBl. S. 237)

und des Art. 28 des Zweiten Anpassungsgesetzes

vom 2. Dezember 1974 (Nieders. GVBl. S. 535)

FÜNFTER TEIL

Ordnungswidrigkeiten

§ 26

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. unbefugt die Ergebnisse der Landesvermessung oder die Nachweise aus dem Liegenschaftskataster vervielfältigt oder veröffentlicht (§ 6),
2. den Pflichten nach § 13 Abs. 1 Satz 1 und 2 trotz Aufforderung nicht nachkommt oder einer Ladung nach § 13 Abs. 1 Satz 3 nicht Folge leistet, obwohl er bei der Aufforderung oder Ladung auf die Folgen der Zuwiderhandlung hingewiesen worden ist,
3. unbefugt eine Abmarkung von Grenzpunkten vornimmt,
4. unbefugt Grenz- oder Vermessungsmale im Sinne dieses Gesetzes sowie die errichteten Sichtzeichen vernichtet, beschädigt, verändert, beseitigt oder deren festen Stand gefährdet; auf Grenz- und Vermessungsmale im Sinne dieses Gesetzes ist § 7 Nr. 3 des Feld- und Forstordnungsgesetzes vom 23. Dezember 1958 (Nieders. GVBl. Sb. I S. 498) nicht anzuwenden.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

(3) Eingezogen werden können bei einer Ordnungswidrigkeit:

1. nach Absatz 1 Nr. 1 die Vervielfältigungen und Veröffentlichungen,
2. nach Absatz 1 Nr. 3 die Grenzmale,
3. nach Absatz 1 Nr. 4 die Werkzeuge, die zur Begehung oder Vorbereitung der Ordnungswidrigkeit gebraucht worden oder bestimmt gewesen sind.

§ 19 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist anzuwenden.

Begründung:

Zum Schutze der Abmarkungs- und Vermessungseinrichtungen ist es notwendig, Übertretungen durch Anwendung des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten zu ahnden. Um eine gleichmäßige Behandlung der Grenz- und Vermessungszeichen sicherzustellen, erscheint es zweckmäßig, § 7 Abs. 3 des Gesetzes über die Ordnung in Feld und Forst von der Anwendung auszuschließen, weil dieses Gesetz nur für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke gilt. Unberührt bleibt die Verfolgung von Straftaten nach dem Strafgesetzbuch.

Anlage 2

Entwurf (Stand 21. 7. 1980)

Gesetz zur Eingliederung der Katasterämter in die Verwaltungen der Landkreise und kreisfreien Städte (überholt)

Art. I Änderung des Vermessungs- und Katastergesetzes

„§ 26

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. den mit örtlichen Arbeiten beauftragten Personen nicht gestattet, Grundstücke oder bauliche Anlagen zu betreten oder zu befahren (§ 5 Abs. 1 Satz 1);
2. unbefugt die Ergebnisse der Landesvermessung oder die Nachweise des Liegenschaftskatasters vervielfältigt, bearbeitet, umgestaltet, ändert oder verbreitet (§ 6);
3. unbefugt Vermessungs- oder Grenzmale einbringt oder beseitigt, ferner unbefugt ihren festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit gefährdet oder Maßnahmen, durch welche die Vermessungs- oder Grenzmale gefährdet werden können, der unteren Vermessungs- und Katasterbehörde nicht rechtzeitig mitteilt (§ 6a Abs. 1 und 3). § 5 Nr. 3 des Feld- und Forstordnungsgesetzes in der Fassung vom 19. Juli 1978 (Nieders. GVBl. S. 605) ist nicht anzuwenden.

4. als Eigentümer oder Nutzungsberechtigter nicht duldet, daß auf seinen Liegenschaften Vermessungs- oder Grenzmale eingebracht oder befestigt sowie für die Dauer von Vermessungsarbeiten Sichtzeichen oder Vermessungssignale errichtet werden (§ 6a Abs. 2);
 5. unbefugt die für die Dauer von Vermessungsarbeiten errichteten Sichtzeichen oder Vermessungssignale vernichtet, beseitigt, beschädigt, verändert oder deren festen Stand gefährdet (§ 6a Abs. 2);
 6. als Eigentümer oder Nutzungsberechtigter der unteren Vermessungs- und Katasterbehörde nicht mitteilt, daß Vermessungsmale verloren gegangen, nicht mehr erkennbar oder schadhafte sind oder in ihrer Lage verändert worden sind (§ 6a Abs. 4);
 7. unbefugt die Ergebnisse der Landesvermessung oder die Luftbilder der topographischen Landesaufnahme veröffentlicht oder verwertet (§ 9);
 8. unbefugt Schutzflächen der vermarkten Vermessungspunkte überbaut, abträgt oder anders verändert (§ 9a Abs. 2);
 9. den Pflichten nach § 13 und § 16a trotz Aufforderung nicht nachkommt;
 10. Unterlagen, die für die Aufgaben der Landesvermessung oder des Liegenschaftskatasters von Bedeutung sind, der Vermessungs- und Katasterbehörde nicht zur Einsicht vorlegt (§ 25d).
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 DM geahndet werden.
- (3) In den Fällen des Absatzes 1 Nummern 2 und 7 können ordnungswidrig hergestellte Erzeugnisse eingezogen werden.“

Anlage 3

Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

Vom 16. März 1976

Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1976, Teil I, 547

§ 117

- (1) Die Ordnung bei den Verhandlungen wahrt der Verhandlungsleiter.
- (2) Er kann Personen, die seine Anordnungen zur Wahrung der Ordnung nicht befolgen, vom Verhandlungsort entfernen lassen.

- (3) Gegen Personen, die sich einer Ungebühr schuldig machen oder seine Anordnungen zur Wahrung der Ordnung nicht befolgen, kann er vorbehaltlich der strafrechtlichen Verfolgung ein Ordnungsgeld festsetzen.
- (4) Die Entfernung von Personen, die Festsetzung eines Ordnungsgeldes und ihr Anlaß sind in die Verhandlungsniederschrift aufzunehmen.

Dreizehnter Teil **Schluß- und Übergangsbestimmungen**

§ 154

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer den Vorschriften des § 34 Abs. 1 Nr. 2 und 3 oder des § 85 Nr. 5, zuwiderhandelt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.
- (3) Gegenstände, auf die sich die Ordnungswidrigkeit bezieht, können eingezogen werden.

§ 34

- (1) Von der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes gelten folgende Einschränkungen:
2. Bauwerke, Brunnen, Gräben, Einfriedigungen, Hangterrassen und ähnliche Anlagen dürfen nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde errichtet, hergestellt, wesentlich verändert oder beseitigt werden.
3. Obstbäume, Beerensträucher, Rebstöcke, Hopfenstöcke, einzelne Bäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze dürfen nur in Ausnahmefällen, soweit landeskulturelle Belange, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nicht beeinträchtigt werden, mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde beseitigt werden. Andere gesetzliche Vorschriften über die Beseitigung von Rebstöcken und Hopfenstöcken bleiben unberührt.

§ 85

Für die Einbeziehung von Waldgrundstücken in ein Flurbereinigungsverfahren gelten folgende Sondervorschriften:

5. Von der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Ausführungsanordnung bedürfen Holzeinschläge, die den Rahmen einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung übersteigen, der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde; die Zustimmung darf nur im Einvernehmen mit der Forstaufsichtsbehörde erteilt werden.

Auszug aus Kommentar zum Flurbereinigungsgesetz § 154

Die Verfolgung und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten

Die Verwaltungsbehörde

Für die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten ist die Verwaltungsbehörde zuständig, soweit nicht hierzu die Staatsanwaltschaft oder an deren Stelle für einzelne Verfolgungshandlungen der Richter berufen ist (§ 35 Abs. 1 OWiG).

Die Verwaltungsbehörde ist auch für die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten zuständig, soweit nicht hierzu das Gericht berufen ist (§ 35 Abs. 2 OWiG).

Verwaltungsbehörde i. S. des Ordnungswidrigkeitengesetzes ist die durch Gesetz bestimmte Behörde, die fachlich zuständige oberste Landesbehörde oder die von der Landesregierung bestimmte Behörde (§ 36 OWiG).

Sachlich zuständige Verwaltungsbehörden i. S. v. § 35 OWiG sind danach

- in Niedersachsen die Ämter für Agrarstruktur (RdErl. des MELF vom 15. April 1954 – MBl. S. 207 – i. V. m. § 5 des Gesetzes vom 9. April 1973 – vgl. Übersicht Einl Rdnr. 47 – und Art. 162 EGOWiG – wegen dessen Sanktionswirkung vgl. Göhler, OWiG, Komm., § 36 Anm. 5c –)

Der Bußgeldbescheid

Die Ordnungswidrigkeiten nach § 154 Abs. 1 werden durch Bußgeldbescheid geahndet (Abs. 2 i. V. m. § 65 OWiG).

Der Bußgeldbescheid ist kein Verwaltungsakt, sondern ein vorläufiger Spruch in einem Vorschaltverfahren, der erst durch die Selbstunterwerfung des Betroffenen zu einem endgültigen wird (vgl. Göhler, OWiG, Komm., 4 vor § 65).

Im Bußgeldbescheid sind anzugeben:

1. die Person des Betroffenen und etwaiger Nebenbeteiligter,
2. der Name und die Anschrift des Verteidigers,
3. die Tat, die dem Betroffenen zur Last gelegt wird, Zeit und Ort ihrer Begehung, die gesetzlichen Merkmale der Ordnungswidrigkeit und die angewendeten Bußgeldvorschriften,

4. die Beweismittel und

5. die Geldbuße und die Nebenfolgen (Rdnr. 20).

Vgl. zum Inhalt des Bußgeldbescheides im übrigen § 66 OWiG.

Zur Höhe der Geldbuße enthalten § 154 FlurbG und Art. 33 BayAG FlurbG keine Regelung. Es ist deshalb auf § 17 OWiG zurückzugreifen.

Die Geldbuße beträgt danach mindestens fünf und höchstens tausend Deutsche Mark (§ 17 Abs. 1 OWiG).

Grundlage für die Zumessung sind die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit und der Vorwurf, der den Täter trifft; die wirtschaftlichen Verhältnisse des Täters kommen – außer bei geringfügigen Ordnungswidrigkeiten – ebenfalls in Betracht (§ 17 Abs. 3 OWiG).

Die Geldbuße soll den wirtschaftlichen Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, übersteigen, ggfs. muß das Höchstmaß von tausend Deutsche Mark überschritten werden.

Die Einziehung

Als Nebenfolge (vgl. Rdnr. 18) der Ordnungswidrigkeit dürfen nach § 22 Abs. 1 OWiG i. V. m. § 154 Abs. 3 auch die Gegenstände eingezogen werden, auf die sich die Ordnungswidrigkeit bezieht.

Die Rechtsbehelfe

Der Betroffene kann gegen das Bußgeld – keine Verwaltungsklage, sondern nur – Einspruch einlegen, und zwar innerhalb einer Woche nach Zustellung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Verwaltungsbehörde (vgl. Rdnr. 12), die den Bescheid erlassen hat.

Hält die Verwaltungsbehörde an ihrem Bescheid fest, gibt sie die Akten an die Staatsanwaltschaft zur Vorlage an das Amtsgericht ab (§§ 68 und 69 OWiG).

Die Rechtskraft

Hat der Bußgeldbescheid Rechtskraft erlangt, kann die Tat nicht mehr als Ordnungswidrigkeit, wohl aber als Straftat weiterverfolgt werden (§ 84 Abs. 1 OWiG). Ist aber eine (rechtskräftige) gerichtliche Entscheidung ergangen, scheidet auch die weitere Verfolgung als Straftat aus (§ 84 Abs. 2 OWiG).

Grenzlinie oder Grenzstreifen?

Eine Betrachtung zur Grenzfeststellung nach Fortführungserlaß II

Von Heinz Müller

Einleitung

Nach dem Motto „aus der Praxis für die Praxis“ erschien es mir angebracht, besonders den jüngeren Kollegen des vermessungstechnischen Außendienstes eine kleine Hilfe zu geben. Diese Kollegen werden nach ihrer Laufbahnprüfung mit nur wenig praktischer Erfahrung oftmals „ins kalte Wasser“, sprich: „Im vermessungstechnischen Außendienst auf den Acker“, geworfen. Hier wiederum nach dem Motto „Entweder Du kannst es oder Du lernst es – vielleicht oder nie –“. Es sollen Problemlösungen aufgezeigt werden, wie sie eine amtliche Vermessungsanweisung nicht geben kann. Die abschließende Entscheidung trifft stets der Vermessungstruppführer mit seinem Sachverstand – örtlich und allein –

Die Grenze, so wie sie allgemein in unserem beruflichen oder privaten täglichen Sprachgebrauch verstanden wird, soll eine örtlich endgültig (vertraglich) festgelegte und (amtlich) vermessene Abgrenzung eines Grundstücks (Flurstücks) sein. Diese Festlegung wird zwar als einmalig, endgültig und unveränderlich aufgefaßt, doch ist sie es aus vermessungstechnischer Sicht keinesfalls. Diese Grenzen sind – zwar eng begrenzt – dynamischer, als es nach dem Katasternachweis vordergründig erscheint.

Die folgenden Erläuterungen sollen in vereinfachter Form zum besseren Verständnis des Problems „Grenzfeststellung/Fortführungsvermessung“ beitragen.

Allgemeines

Gemäß Fortführungserlaß II müssen

1. nach Nr. 5.1.1 bei jeder Fortführungsvermessung die rechtmäßigen Grenzen des zu vermessenden Grundstücks festgestellt werden. Es sind dabei
2. nach Nr. 5.3.2 die Örtlichkeit mit dem Katasternachweis zu vergleichen, wobei
3. die Fehlergrenzen (größte zulässige Abweichungen) die Werte der Tafeln 1 bis 1c nicht überschreiten dürfen.

Zu bemerken ist jedoch, daß die Fehlergrenzen nur für die zwischen zwei Punkten in L ä n g s richtung gemessenen Maße eingeführt sind, während es für F l u c h t - f e h l e r keine Fehlergrenzen gibt, die jedoch in Q u e r richtung als Meßgenauigkeit ebenfalls stets vorhanden sind.

Die Zurückführung auf Grundzahlen soll außer Betracht bleiben.

Die vorgenannten Bestimmungen schließen ein, daß jeder Fortführungsvermessung (Zerlegung, Grenzfeststellung) stets zu irgendeiner Zeit in irgendwelcher Art eine Vermessung (Erstvermessung) vorausgegangen sein muß; denn sonst kann nichts miteinander verglichen werden. Zu vergleichen sind für dieselbe Strecke (Grenzlänge u. a.) neu ermittelte (gemessene oder aus Koordinaten errechnete) Maße mit früher gemessenen oder von einer Karte abgegriffenen (graphischen) Längen. Die Größe der zulässigen Abweichungen zwischen zwei Maßen ergibt sich aus der Güte der überlieferten bzw. vorhandenen Katasterunterlagen (Karten- und Zahlennachweis).

Die Einführung von Fehlergrenzen für eine Messung zeigt gleichzeitig auf, daß Grenzen im wirtschaftlich vertretbaren Rahmen und nur so genau wie nötig vermessen bzw. entsprechend dem Urzustand wiederhergestellt werden sollen.

Grenzlinie oder Grenzstreifen?

Die Feststellung, daß eine „Grenze“ die Verbindungs*l i n i e* zwischen zwei Grenzpunkten ist, gilt *n u r* für deren Erstvermessung und sofern deren Festlegung (Abmarkung) örtlich noch unverändert ist. Wurden jedoch vermarkte Grenzpunkte verändert oder gar entfernt, und sind diese aufgrund der erstmalig ermittelten Maße wieder herzustellen, so kann die herzustellende Grenze nur noch als Grenz*s t r e i f e n* betrachtet werden. Um die Entwicklung von der Grenz*l i n i e* zum Grenz*s t r e i f e n* besser verstehen zu können, soll dies zeichnerisch vereinfacht dargestellt werden.

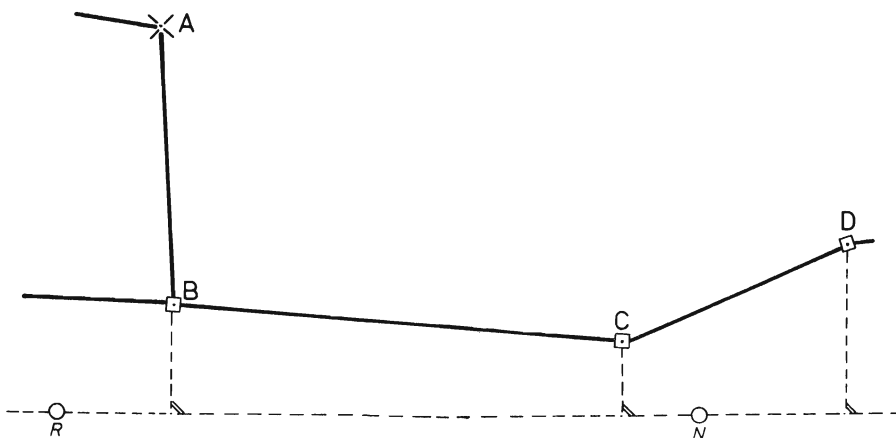


Abb. 1

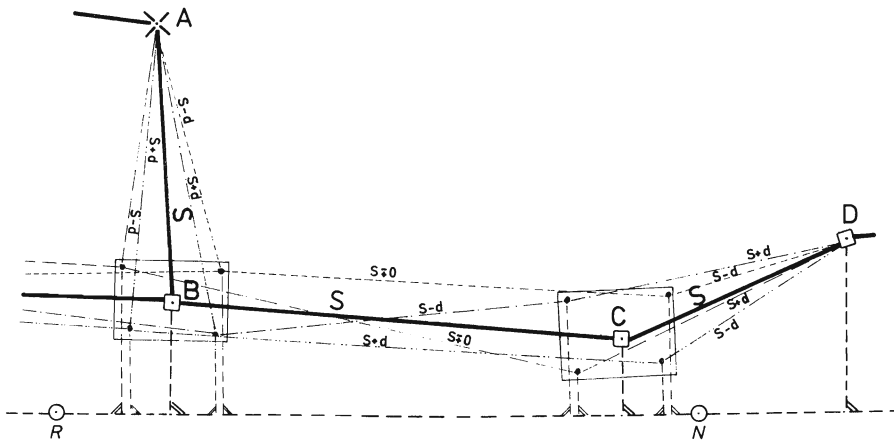


Abb. 2

Die Abb. 1 stellt eine erst-vermessene Grenze A–B–C–D dar. Die Grenzpunkte A und D sollen unverändert, die Abmarkung im Grenzpunkt B entfernt und der Grenzstein C ohne unterirdische Vermarkung schiefstehend vorgefunden sein. Bei der Wiederherstellung dieser Grenzen bilden sich in den Grenzpunkten B und C durch Messungenauigkeiten und Anwendung der Fehlergrenzen entsprechend Abb. 2 „Fehlerflächen“ aus, da

1. Grenzpunkte durch mindestens zwei bestimmende Maße (Grenzbreiten, Abszissen und Ordinaten von Messungslinien u. ä.) in Längs- und Querrichtung festgelegt werden und
2. jede neu ermittelte Grenz l ä n g e r i c h t i g u n d e i n w a n d f r e i ist, sofern die Differenz zwischen der neu ermittelten Länge und der (vorausgegangenen) Erstvermessung innerhalb der zulässigen Fehlergrenze liegt. Mit anderen Worten: Jede Grenze ist richtig hergestellt, wenn das für diese bei der Fortführungsvermessung neu ermittelte Maß die Länge nicht über- bzw. unterschreitet, die sich aus dem Maß der Erstvermessung zu- bzw. abzüglich der zulässigen Fehlergrenze errechnet.

Bei mehreren aus einem Punkt abgehenden Grenzen bzw. Messungslinien bilden sich kompliziertere Fehlerflächen aus, als dies vorstehend vereinfacht dargestellt ist, doch ist dies für unsere Betrachtung belanglos.

Folgerungen für die Praxis

In der Praxis wird bei jeder Wiederherstellung alter Grenzen in einem Grenzstreifen gearbeitet. Das bedeutet, daß jeder wiederherzustellende Grenzpunkt

innerhalb der zulässigen Fehlergrenzen auf der Fehlerfläche und somit jede „Grenzlinie“ auf einem Grenzstreifen wandern kann bzw. darf.

Bei unbebauten Grenzen ist die wiederhergestellte Grenze weiterhin eine Gerade zwischen zwei (neu-)vermarkten Grenzpunkten.

Bei bebauten Grenzen sind zusätzliche Kriterien sachverständig zu werten. Die Lage der Gebäude zur Grenze ist hier meistens durch direktes Fluchten auf der Grenze nicht überprüfbar. Beim Parallelabsetzen einer Messungslinie zur Grenze ergeben sich die örtlichen Abweichungen direkt durch die Messung. Bei der polaren Einzelaufnahme der Grenzpunkte und Gebäudeecken mittels elektronischer Meßinstrumente ist die Lage der Gebäude zur Grenze nur rechnerisch überprüfbar.

In beiden Fällen können sich Abweichungen von der Grenzgeraden ergeben. Liegen diese Abweichungen innerhalb des Grenzstreifens, so können bzw. sind diese als auf der Grenze errichtet zu behandeln. Demzufolge ergibt sich dann ein schwach geknickter Grenzverlauf. Entsprechendes gilt für von der Grenze abstehende Gebäude. Diese geringfügigen Abweichungen von der geradlinigen Grenze lassen sich in der Flurkarte nicht mehr darstellen.

Zusammenfassung

Jede katastermäßig vermessene Grenze ist richtig und einwandfrei und kann bzw. muß hinsichtlich ihrer Richtigkeit einer eventuellen späteren gerichtlichen Nachprüfung standhalten, sofern sie nach folgenden Gesichtspunkten wiederhergestellt wird; dabei wird unterstellt, daß örtlich keine Grenzmale vorgefunden werden.

1. Die Lage eines Grenzpunktes muß innerhalb seiner Fehlerfläche interpretiert werden. Die Größe der Fehlerfläche ist durch die Abweichungen (Fehlergrenzen) der den Grenzpunkt bestimmenden Maße gegeben.
2. Eine Grenze (als Verbindung zweier oder mehrerer Grenzpunkte) ist keine Linie im geometrischen Sinne; diese Linie kann nur innerhalb eines Grenzstreifens festgelegt werden. Die Breite des Grenzstreifens wird durch die Fehlerflächen der zugehörigen Grenzpunkte bestimmt.
3. Eine ursprünglich gerade vermessene Grenze kann innerhalb ihres Grenzstreifens u. U. geknickt wiederhergestellt werden, sofern der neue Knickpunkt (Grenzpunkt) innerhalb dieses Grenzstreifens liegt.
4. Eine ursprünglich geknickt vermessene Grenze kann als gerade Grenze wiederhergestellt werden, wenn der fortfallende Knickpunkt (Grenzpunkt) innerhalb des Grenzstreifens liegt, der durch die Fehlerflächen der beiden benachbarten, verbleibenden Grenzpunkte gebildet wird.

Zu 3. u. 4.: z. B. bei Grenzbebauungen (hier werden dadurch geringfügige Grenzüberschreitungen vermieden) und bei nicht abgemarkten, vermessenen Grenzen.

Weiterhin ergeben sich hiernach m. E. folgende begriffliche Unterschiede bei bebauten Grenzen:

1. **Grenzbebauung**: Die Gebäude sind auf der Grenze errichtet. Die innerhalb des Grenzstreifens verlaufende Grenzbebauung wird als Grenze angehalten; dabei wird der Örtlichkeit Priorität vor der Geradlinigkeit eingeräumt.
2. **Geringfügige Grenzüberschreitung**: Die Gebäude sind noch innerhalb des Grenzstreifens errichtet, aber die ursprüngliche Grenzgerade wird beibehalten.
3. **Grenzüberbau**: Die Gebäude sind über den Grenzstreifen hinaus übergebaut.

Die Lokalisierung grober Fehler bei Koordinatentransformationen

Von Wilhelm T e g e l e r

1 Koordinatentransformationen

1.1 Die Helmert-Transformation (Vier-Parameter-Transformation)

1.1.1 Allgemeines

Die Ähnlichkeitstransformation mit Überbestimmungen (Helmert-Transformation) wird in der Vermessungspraxis u. a. angewendet für:

1. Transformation von einem SpeziaSystem Y, X ins Gauß-Krüger-Meridianstreifensystem R, H (z. B. GE 65.0 der Geodätischen Berechnungen der NVuKV).
2. Freie Stationierung bei Aufnahmen und Absteckungen (s. a. Beuchle 1981).

Die 4 Transformationsparameter

- die Verschiebungen ΔR und ΔH ,
- die Drehung ϵ und
- der Maßstabsfaktor m

werden nach Helmert so bestimmt, daß die Quadratsumme der Restklaffungen v_R und v_H an den n identischen Punkten zum Minimum wird (Höpcke 1980, S. 113).

1.1.2 Transformationsgleichungen

Nach der Transformation erhält man die Koordinaten der identischen und der umzuformenden Punkte im System R^* , H^* :

$$R^* + v_R = R; \quad H^* + v_H = H \quad (1)$$

Die Transformationsgleichungen für GE 65.0 lauten:

$$R^* = R_S + aY' + oX'; \quad H^* = H_S + aX' - oY' \quad (2)$$

mit:

$$a = m \cdot \cos \epsilon; \quad o = m \cdot \sin \epsilon \quad (3)$$

R_S ; H_S ; Y_S ; X_S : Schwerpunktkoordinaten der identischen Punkte

R' ; H' ; Y' ; X' : schwerpunktbezogene Koordinaten

Die Konstanten a und o berechnet man:

$$a = \frac{[R' Y'] + [H' X']}{[Y'^2 + X'^2]}; \quad o = \frac{[R' X'] - [H' Y']}{[Y'^2 + X'^2]} \quad (4)$$

1.1.3 Beseitigung der Restklaffungen

Die umzuformenden Punkte sind vom System R*, H* ins GK-System R, H zu überführen mit den zusätzlichen Verbesserungen v*.

$$v_R^* = \frac{[v_R (1/S)]}{[1/S]}; \quad v_H^* = \frac{[v_H (1/S)]}{[1/S]} \quad (5)$$

S: Abstände der umzuformenden Punkte von den identischen Punkten.

1.2 Die Koordinatenberechnung bei rechtwinkligen Gebäuden (Drei-Parameter-Transformation)

Bei der Auswertung mit Hilfe der Geodätischen Berechnungen (GE 22.5) wird in (3) m = 1 gesetzt.

Dadurch erhält man auch bei nur 2 identischen Punkten Restklaffungen; in diesen Fällen muß die Bestimmung der identischen Punkte wirksam auf andere Weise geprobt werden.

1.3 Die Affin-Transformation (Sechs-Parameter-Transformation)

Bei unterschiedlichen Maßstäben in den Koordinatenachsen wie

- Soldner-Koordinaten oder
- digitalisierten Inselkarten mit Papierverzug wird die „modifizierte Helmert-Transformation“ (richtig: Affin-Transformation) mit e und m getrennt für jede Achse – angewendet.

2 Die Lokalisierung grober Fehler

Grobe Fehler können ihren Ursprung sowohl in der Vermessung als auch in der Auswertung (z. B. 1-m-Koordinatenfehler) haben.

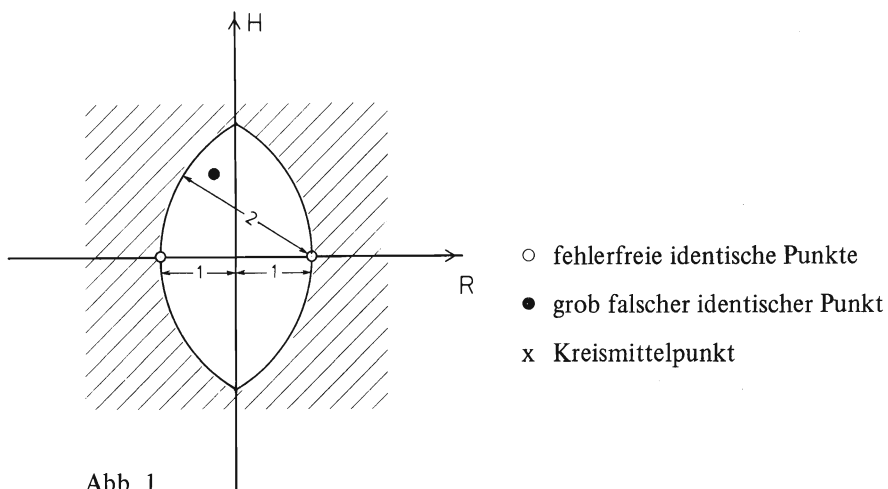
2.1 Die Lokalisierung mit vektoriellen Restklaffungen

2.1.1 Helmert-Transformation

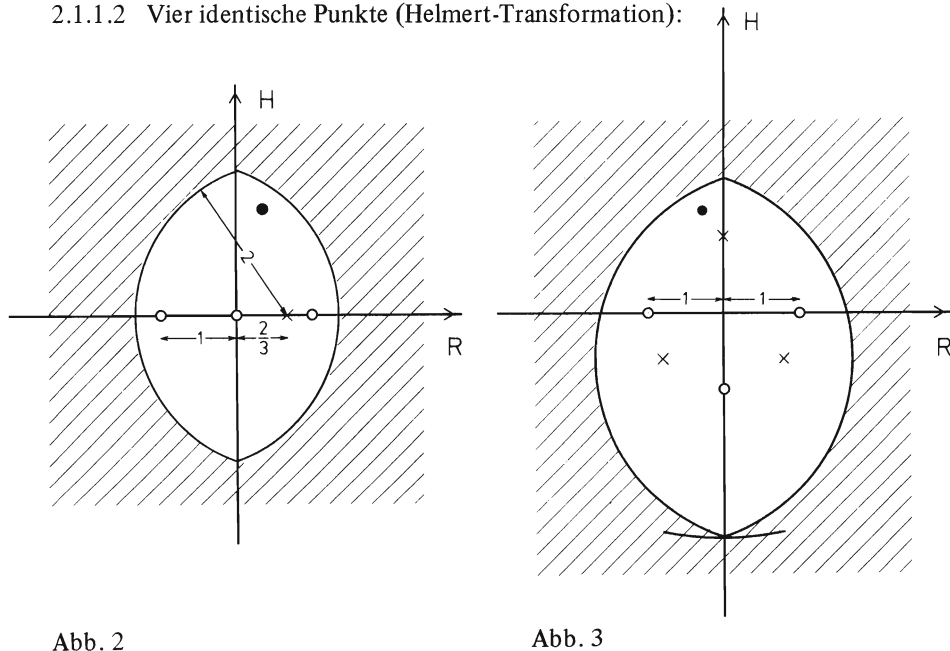
Ein grober Fehler kann nach Untersuchungen von Kraus und Krack 1973 und Kraus 1975 nur dann mit der größten vektoriellen Restklaffung ($v_s = \sqrt{v_R^2 + v_H^2}$) aufgedeckt werden, wenn der grob falsche Punkt in derhalb der nachstehend dargestellten Kreissegmente liegt (die

Abb. 3 bis 5 wurden von M. Strerath, Dezernat Neuvermessung, ergänzt). Die Größe des groben Fehlers ist dabei ohne Bedeutung. Der Punkt kann auch in beiden Achsen grob verfälscht sein:

2.1.1.1 Drei identische Punkte (Helmert-Transformation):



2.1.1.2 Vier identische Punkte (Helmert-Transformation):



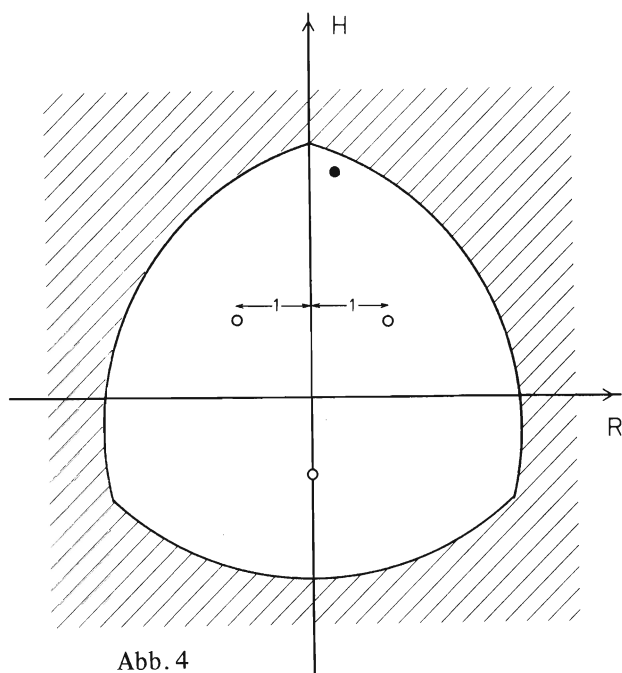


Abb. 4

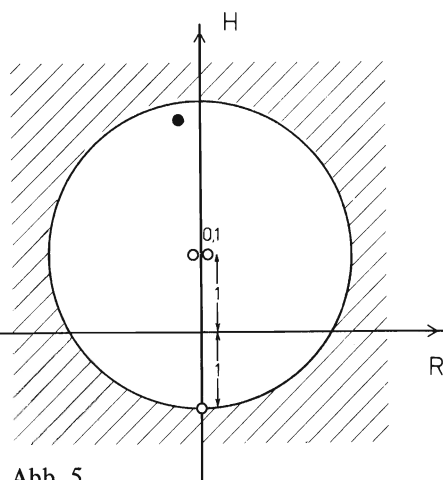


Abb. 5

2.1.2 Drei-Parameter-Transformation

Nach Kraus 1975, S. 27, erhält z. B. der grobe Fehler in Abb. 6 (vgl. Abb. 2) immer dann die größte vektorielle Restklaffung, wenn er bei Fehlern in R-Richtung nicht im senkrecht schraffierten Bereich und bei Fehlern in H-Richtung nicht im waagrecht schraffierten Bereich liegt.

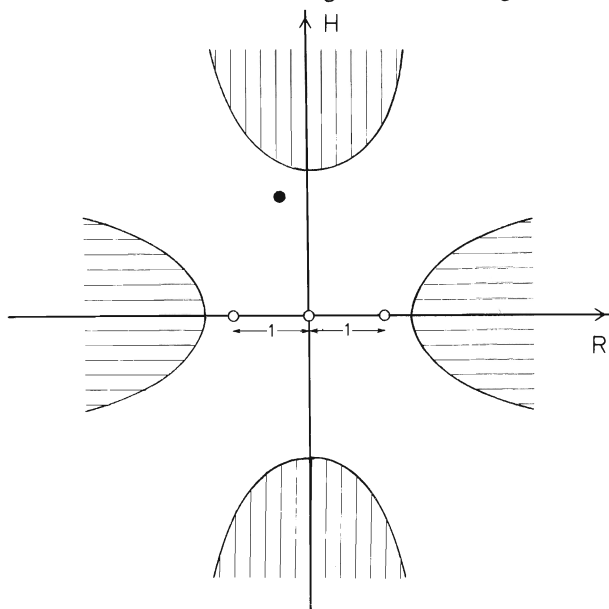


Abb. 6:
4 identische
Punkte
(Drei-
Parameter-
Trans-
formation)

- 2.2 Die Lokalisierung mit modifizierten Restklaffen
- 2.2.1 Die verschiedenen Indikatoren zur Lokalisierung e i n e s groben Fehlers (zurückgehend auf Baarda)
- 2.2.1.1 Der Indikator k_i

Bei Kraus 1975, S. 29, werden für jeden identischen Punkt 2 Indikatoren k_i berechnet. Der größte Fehler erhält das größte k_i , wenn alle Beobachtungen die gleiche Genauigkeit haben:

$$k_i = \frac{|v_i|}{\sqrt{Q_{v_i v_i}}} \quad (6)$$

v_i : Verbesserungen

$Q_{v_i v_i}$: Gewichtskoeffizienten der Verb. v_i

- 2.2.1.2 Die normierte Verbesserung w_i

Da mit k_i keine Aussage darüber getroffen wird, ob ein grober Fehler vorliegt, schlägt W. Förstner (1978, S. 15 und 1979, S. 65) die normierte Verbesserung w_i vor:

$$w_i = \frac{|v_i|}{m_{l_i} \sqrt{Q_{v_i v_i}}} \quad (7)$$

m_{l_i} : mittlerer Fehler der Beobachtung vor der Ausgleichung
hier: mittlere Fehler der „ungenaueren“ Koordinaten

Die normierte Verbesserung w_i wird mit dem kritischen Wert k_W verglichen.

Wahrscheinlichkeit	kritischer Wert
95 %	1,96
99 %	2,56
99,7 %	3,00

Tabelle 1

- 2.2.1.3 Die Größe des groben Fehlers (gF)

Nach Förstner 1979 gilt für gleichgewichtige Beobachtungen:

$$gF_{l_i} = - \frac{v_i}{Q_{v_i v_i}} \quad (8)$$

Mit (8) kann man die Größe von gF abschätzen, ihn aber nicht lokalisieren.

2.2.2 Die Berechnung der Gewichtungskoeffizienten der Verbesserungen

2.2.2.1 Helmert-Transformation

Nach Kraus 1975 ist

$$Q_{v_{R_i} v_{R_i}} = Q_{v_{H_i} v_{H_i}} = 1 - \frac{1}{n} - \frac{Y_i'^2 + X_i'^2}{[Y'^2 + X'^2]} \quad (9)$$

X' bzw. Y' : schwerpunktbezogene Koordinaten

Höpcke (1980, S. 115) weist darauf hin, daß Q_{vv} von der Wahl des Bezugspunktes unabhängig ist.

2.2.2.2 Drei-Parameter-Transformation

Die Gewichtungskoeffizienten betragen hier nach Kraus 1975:

$$Q_{v_{R_i} v_{R_i}} = 1 - \frac{1}{n} - \frac{(-Y_i' \sin \epsilon + X_i' \cos \epsilon)^2}{[Y'^2 + X'^2]} \quad (10a)$$

$$Q_{v_{H_i} v_{H_i}} = 1 - \frac{1}{n} - \frac{(X_i' \sin \epsilon + Y_i' \cos \epsilon)^2}{[Y'^2 + X'^2]} \quad (10b)$$

2.2.2.3 Affin-Transformation

$$Q_{v_{R_i} v_{R_i}} = Q_{v_{H_i} v_{H_i}} = 1 - \frac{1}{n} - \frac{X_i'^2 [Y'^2] + Y_i'^2 [X'^2] - 2X_i'Y_i' [X'Y']}{[X'^2][Y'^2] - [X'Y']^2} \quad (11)$$

3 Grobe Fehler und zufällige Fehler

Kleinere grobe Fehler erscheinen bei der Auswertung in der Größenordnung von zufälligen Fehlern.

Die Größe gerade noch erkennbarer grober Fehler hängt von der Geometrie der identischen Punkte und von der statistischen Sicherheit ab, mit der die groben Fehler aufgedeckt werden sollen (Beuchle 1981).

Beispiel 1: 4 identische Punkte

Wird ein grober Fehler mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % (entsprechend zweifachem mittleren Fehler) vermutet und soll er in mindestens 80 % aller Fälle erkannt werden, so kann der grobe Fehler (gF) i. a. nur dann aufgedeckt werden, wenn bei

- *gleichmäßiger Verteilung der ident. Punkte:* $gF > 4 m_K$ (12a)
- *ungleichmäßig. Verteilung der ident. Punkte:* $gF > 6 m_K - 12 m_K$ (12b)

ist (Koeffizienten in (12) $\neq kW$).

m_K : mittlere Fehler der „ungenaueren“ Koordinaten.

4 Folgerungen für die praktische Anwendung

4.1 Allgemeines

Die Indikatoren k_i oder w_i geben nur bei einer Mindestanzahl von n' identischen Punkten einen Hinweis auf den größten Fehler:

– Helmert-Transformation: $n' \geq 4$ (13a)

– Drei-Par.-Transformation: $n' \geq 3$ (13b)

– Affin-Transformation: $n' \geq 5$ (13c)

Der Vorteil der normierten Verbesserung w_i (7) liegt darin, daß „ob und wo“ des groben Fehlers gleichzeitig getestet werden. Dazu müssen allerdings m_{i1} abgeschätzt und kW – z. B. 1,96 – festgelegt werden.

Die Berechnung der Indikatoren – einschließlich der Q_{vv} – kann auch auf Taschenrechnern realisiert werden.

Das Programm für die HP-41-CV zeigt das max. $w_i > kW$ an; für das max. $w_i > kW$ wird außerdem die mutmaßliche Größe nach (8) berechnet. Da die Transformation u. U. mehrere grobe Fehler enthält, muß der Test wiederholt werden.

4.2 Freie Stationierung

Sofern $n \geq 4$ ist, sollten hier die Indikatoren w_i berechnet werden.

Beispiel 2a:

3 identische Punkte (2 Punkte dicht benachbart (5 m), 1 Punkt diametral (~ 200 m)),

Größe der Restklaffung: $\sim$ je 50 % des groben Fehlers in den 2 benachbarten Punkten

Beispiel 2b:

3 identische Punkte (Punkte 1 und 2 diametral, Punkt 3 rechtwinklig dazu),

Größe der Restklaffungen: $\sim$ 25 % des groben Fehlers, auch in fehlerfreien Koordinaten.

Beispiel 3a:

4 identische Punkte (je 2 Punkte benachbart (5 m), Abstand der Punktgruppen ~ 200 m)

Größe der Restklaffungen: je 50 % in Punkten der fehlerhaften Punktgruppe

Beispiel 3b:

4 identische Punkte (gleichmäßige Verteilung)

Größe der Restklaffungen: 25 % des groben Fehlers in fehlerfreien Punkten, bis 50 % im grob falschen Punkt

Restklaffungen von 25 % eines 1-m-Fehlers (Beispiel 2b) wird man in alten Netzen häufig falsch interpretieren: in solchen Fällen ist besondere Sorgfalt geboten.

4.3 Koordinatenberechnung rechtwinkliger Gebäude

Überschreiten bei der Koordinatenberechnung rechtwinkliger Gebäude mit den Geodätischen Berechnungen GE 22.5 die

- Abschlußfehler FY und FX des Rechtwinkelpolygons oder die
- Restklaffungen VR und VH

nachstehende Grenzwerte, so werden folgende Fehlerhinweise ausgedruckt:

* * : $15 \text{ cm} \leq \text{FY, FX, VR o. VH} < 30 \text{ cm}$

*** : $30 \text{ cm} \leq \text{FY, FX, VR o. VH}$

In FY und FX gehen Fehler in den Gebäudeseiten und eine evtl. Nicht-Rechtwinkligkeit (z. B. Trapez o. ä.) ein; in VR und VH können Fehler wegen evtl. Parallelogrammform des Grundrisses und insbesondere Fehler in der Aufnahme und Netzspannungen eingehen.

Beispiel 4: Rechtw. Gebäude (10 x 20 m)

3 identische Punkte, Rechtwinkelpolygon fehlerfrei, grober Fehler in einer Ordinate der Orthogonalaufnahme.

Größe der Restklaffungen: 20 % bis 50 % des groben Fehlers, je nach Geometrie der identischen Punkte.

Bei groben Fehlern bis zu 0,7 m erhält man hier u. U. keinen Fehlerhinweis.

Für die Orthogonalbestimmung von nur 2 identischen Punkten sind „wirksame“ Streben für Aufnahme und Auswertung erforderlich. Bei der Polar-methode sollten immer 3 identische Punkte bestimmt werden.

4.4 Transformation z. B. einer Digitalisierung (Affin-Transformation)

Das Hauptproblem bei der Digitalisierung von Inselkarten ist die Auswahl zuverlässiger identischer Punkte bzw. richtiger Transformationseinheiten. Die Identität der Paßpunkte kann bei genügender Überbestimmung mit (7) getestet werden; $m_{y/x}$ in (7) ist dabei z. B. in einer Karte 1 : 2000 mit 0,4 m anzunehmen.

5 Literatur

- | | |
|-------------------------|--|
| Beuchle, E. | Untersuchungen zur Anwendung der freien Stationierung in der Grundstücksvermessung, Dissertation Uni Stuttgart, Stuttgart 1981 |
| Förstner, W. | Die Suche nach groben Fehlern in photogrammetrischen Lageblöcken, DGK C 240, München 1978 |
| Förstner, W. | Ausgleichung und Gütebeurteilung geodätischer Lage-netze, ZfV 1979 |
| Höpcke, W. | Fehlerlehre und Ausgleichsrechnung, Walter de Gruyter-Verlag, Berlin 1980 |
| Kraus, K. und Krack, K. | Detailprobleme und Erfahrungen bei der Bearbeitung großräumiger Polaraufnahmen, Sammlung Wichmann, Neue Folge, Heft 19, Karlsruhe 1973 |
| Kraus, K. | Verschiedene Transformationen und Indikatoren zur Lokalisierung grober Datenfehler; AVN 1975 |

Ein koordinatenbezogenes Vermessungssystem im Liegenschaftskataster

Von Wilhelm T e g e l e r

1 Zweck eines koordinatenbezogenen Vermessungssystems

Beim koordinatenbezogenen Vermessungssystem werden auf der Grundlage des Lagefestpunktfeldes (TP/AP) alle Objektpunkte – im Liegenschaftskataster z. B. Grenzpunkte, Gebäudepunkte usw. – widerspruchsfrei durch Koordinaten bestimmt.

2 Voraussetzungen

Die Voraussetzungen für ein koordinatenbezogenes Vermessungssystem sind:

- 2.1 eine sehr gute Vermarkung und Sicherung der TP/AP,
- 2.2 ein spannungsfreies Lagefestpunktfeld,
- 2.3 genaue Messungselemente zwischen den (identischen) Punkten des Lagefestpunktfeldes und den Objektpunkten und
- 2.4 eine zuverlässige Vermessung und Koordinatenberechnung (wirksame Proben).

3 Nachweis der Voraussetzungen

3.1 Lageidentität

Die Lageidentität der Punktmarken wird mit Hilfe der Sicherungen überprüft und in den Punktbeschreibungen nachgewiesen.

3.2 Angaben in der Punktdatetei der Automatisierten Liegenschaftskarte (vgl. Verm.-Vordruck 63).

3.2.1 Lagegenauigkeit

Die Genauigkeit der Koordinaten kann durch Stufen oder durch mittlere Koordinatenfehler $m_{R/H}$ angegeben werden ($m_{R/H}$ wird z. B. in den Netzausgleichungen berechnet).

Als Stufen sind vorgesehen:

Stufe 1 (höchste Genauigkeit):	$m_{R/H} \leq 1 \text{ cm}$
Stufe 2 (mittlere Genauigkeit):	$1 \text{ cm} < m_{R/H} \leq 3 \text{ cm}$
Stufe 3 (untere Genauigkeit):	$3 \text{ cm} < m_{R/H} \leq 10 \text{ cm}$
Stufe 4 (unzureichende Genauigkeit):	$10 \text{ cm} < m_{R/H}$

3.2.2 Lagestatus (LS)

Durch die Statusangabe wird unterschieden zwischen

- 200: Koordinaten im alten Lagefestpunktfeld,
- 000: vorläufigen Koordinaten im neuen Lagefestpunktfeld,
- 100: endgültigen Koordinaten im neuen Lagefestpunktfeld.

Mit Stelle 2 und 3 sind weitere Differenzierungen möglich.

3.2.3 Lagezuverlässigkeit

Die Lagezuverlässigkeit ist in Zukunft durch das Auswerteprogramm zu ermitteln. Sie wird aus der Auswertung in die Punktdatensatz übernommen.

3.3 Genauigkeit der Messungselemente

Die Genauigkeit der Messungselemente ist aus den Widersprüchen der Doppelbestimmungen bzw. der wirksamen Proben abzuleiten. Der Grenzwert D darf höchstens 3 cm betragen.

4 Übergang zum koordinatenbezogenen Vermessungssystem im Liegenschaftskataster

4.1 Erneuerter Lagefestpunktfeld (TP/AP)

Beim LS 100 entstehen endgültige Koordinaten für die Grenz- und Gebäudepunkte, wenn 2.1 bis 2.4 erfüllt sind; beim LS 000 entstehen vorläufige Koordinaten.

Bei der Eingliederung festgestellter Grenzen sind vorhandene Vermessungszahlen und Abmarkungen zu berücksichtigen.

4.2 Allmähliche Erneuerung

Ist das Lagefestpunktfeld noch nicht erneuert, so werden die Katastervermessungen unter Beachtung von 2.1, 2.3 und 2.4 durchgeführt und später in das spannungsfreie Lagefestpunktfeld (vgl. 2.2) eingegliedert. Bei evtl. Wiederherstellungen muß in diesen Fällen noch das Prinzip der Nachbarschaft berücksichtigt werden.

Ausgenommen vom Prinzip der Nachbarschaft sind zwangsfrei ausgeglichene Teilnetze; diese Teilnetze können später durch Transformation überführt werden.

Ein Weg zum Koordinatenkataster

Von Rüdiger B o l d t

Der Begriff „Koordinatenkataster“ (KK) wird uneinheitlich definiert und verwendet. In diesem Beitrag sollen darunter homogene Koordinaten der Objektpunkte (OP) des Liegenschaftskatasters verstanden werden. Diese sollen einer umfassenden Nutzung zugeführt werden können. Jederzeit sollen eindeutige Aussagen über geometrische Zusammenhänge der OP getroffen und an jedermann abgegeben werden dürfen. Daraus erwächst die Forderung nach der Einmaligkeit und der Bestandssicherung der Punktkoordinaten. Bis auf den Rest der Lagegenauigkeit eines jeden Punktes muß im Punktfeld richtungsunabhängig derselbe Maßstab bestehen. Ein so definiertes Koordinatenkataster läßt sich über einen längeren Zeitraum nur auf der Grundlage eines Aufnahmenetzes einrichten und erhalten. Mit dem A-Netz steht und fällt das gesamte Vorhaben. Die Punkte des A-Netzes müssen jederzeit in der Örtlichkeit identisch realisiert werden können. Die Lagegenauigkeit der OP des Koordinatenkatasters hängt von der Aufnahmegenaugkeit – letztlich aber auch von der Lagegenauigkeit der Aufnahmepunkte ab.

Durch den vermehrt zu erwartenden Einsatz der EDV und besonders der elektronischen Tachymeter (ET) wird über kurz oder lang ein rationelles Arbeiten nurmehr im Koordinatenkataster möglich sein. Die Leistungsfähigkeit der ET kann erst dann voll ausgeschöpft werden, wenn sie auch örtlich unter Kontrolle des Anwenders verbleiben. Eine solche Kontrolle der Ergebnisse ist aber erst im Koordinatenkataster leichter zu verwirklichen.

Ein vollständiges Aufnahmenetz wird nur innerhalb von 10 bis 15 Jahren einzurichten sein. Einige sind der Auffassung, daß erst nach diesem Zeitpunkt eine Einrichtung des Koordinatenkatasters sinnvoll sei. Diese Auffassung teile ich nicht. Mit der Existenz von Teilen des A-Netzes wird auch das Koordinatenkataster bereits in Teilen eingerichtet werden können. Um dieses dann auch weiterführen und benutzen zu können, sind Abläufe und Nachweise neu zu organisieren. Im Folgenden werden Hinweise gegeben, wie man diese gestalten kann. Dem Konzept liegt die Maxime zugrunde, möglichst mit nur wenigen neuen Regeln und Vorschriften auszukommen.

1 Aufnahmenetz als Basis des Koordinatenkatasters

Ist das trigonometrische Lagefestpunktfeld der 2. bis 4. Ordnung erneuert, kann auf dieser Basis ein Aufnahmenetz eingerichtet werden. Die Dichte der AP beträgt 400 bis 100 m im ländlichen Raum und 200 bis 100 m in

den Ortslagen. Das A-Netz soll eine Genauigkeit der AP von $m_{R/H} \leq 2$ cm garantieren. Das kann nur durch eine zusammenhängende Neuvermessung sichergestellt werden. Auch werden nur so die Identitäten zwischen Punkt und Punktkoordinate gewährleistet werden können. Im übrigen sollen AP ausgeglichen berechnet werden können.

Nicht jeder hat ein erneuertes TP-Feld vorliegen. In besonders ungünstigen Fällen muß das A-Netz vor der TP-Erneuerung entstehen. Das funktioniert nur reibungslos, wenn man über die in der Zukunft stattfindende TP-Erneuerung eine verbindliche Planung besitzt. Das A-Netz soll hier in Blöcken zu mindestens neun Punkten entstehen. Es wird einmalig orientiert und zwangsfrei ausgeglichen. Hiermit wird ein neuer Lagestatus für dieses Gebiet begründet, der solange Lagestatus des Koordinatenkatasters dieses Teiles ist, bis eine Überführung in den Status eines erneuerten TP-Feldes erfolgen kann. Rechenaufträge des A-Netzes dürfen nur AP enthalten und betreffen. Sie sind besonders gegen Neuberechnungen zu schützen und deshalb mit geeigneten Kennzeichen zu versehen (z. B. Textzeilen).

Somit läßt sich überall ein A-Netz einrichten, wo es gerade gebraucht wird (z. B. Ortslagen, Flurbereinigungen usw.). Damit ist aber auch die Grundlage für das Koordinatenkataster gegeben. Solche Netzteile sind allerdings nicht nach Belieben miteinander zu verbinden. Das darauf aufgebaute Koordinatenkataster ist deshalb auch nicht in letzter Konsequenz vollkommen. Hier muß darüber gewacht werden, daß Vermischungen nicht erfolgen können. Dieser Aufwand ist aber als derartig gering anzusehen, daß Vorteile aus dem neuen System diesen Nachteil wohl bei weitem überwiegen. Damit finden auch lagemäßig vorläufige A-Netze ihre Berechtigung.

2 Einrichtung des Koordinatenkatasters

2.1 Grundsätze

Ein Objektpunkt wird im Koordinatenkataster nur durch Neuaufnahme begründet. Die Aufnahme hat in direkter Abhängigkeit zum A-Netz zu erfolgen. Sie muß prüfbar (wirksam kontrolliert) vorliegen. Der mittlere Lagefehler der OP soll $m_{R/H} \leq 3$ cm nicht überschreiten. Punkte des KK werden in besonderen Aufträgen berechnet und vorgehalten. Über die gebietliche Gültigkeit sowie den Lagestatus der Aufträge ist eine Übersicht zu führen. Aufträge dürfen sich nicht gegenseitig überlappen und sind durch Fortführung ständig auf dem Laufenden zu halten.

Beziehungen zwischen OP werden nur aus Koordinaten ermittelt. Strecken, Winkel und Flächen werden im Ergebnis daher immer gleich berechnet

und ermöglichen eindeutige, unverfängliche Auskünfte an Dritte. Punkte des KK dürfen aus dem A-Netz abgesteckt und danach als örtlich festgestellt gelten. Die Absteckung ist dann allerdings kontrolliert vorzunehmen.

2.2 Organisation der Nachweise

Die OP des Liegenschaftskatasters werden in Karten, Rissen, Rechenaufträgen und Verzeichnissen geführt. Bei der Einrichtung des Koordinatenkatasters steht man grundsätzlich vor der Frage, ob separate oder gemeinsame Nachweise zu führen sind. Doppelnachweise sind zeitaufwendig und kostenträchtig. Sie sind besser zu vermeiden. Deshalb ist vorab zu überprüfen, welche Nachweise beides (KK und herkömmlicher Zahlenachweis) und welche Nachweise eben nicht beides enthalten können. Als zweites ist weiter wichtig, ob gemeinsame Nachweise nicht zu stark an Übersichtlichkeit verlieren können, weil zuviele Regeln und Absprachen zur Führung getroffen werden müssen. Eine Trennung der verschiedenen Zahlennachweise soll gleichzeitig für jeden Benutzer klar erkennbar und handhabbar bleiben. Im Folgenden wird ein Konzept zur Führung der einzelnen Nachweise angeboten, das alle diese Voraussetzungen erfüllt.

2.2.1 Vermessungsriß

Der Vermessungsriß wird als gemeinsamer Nachweis geführt. Hier werden die OP des Koordinatenkatasters durch eine der Punktnummer vorgestellte Null gekennzeichnet. Alte Punktnummern bleiben damit auch erhalten. Die Aufnahmeelemente dieser Punkte für den alten Lagestatus (LS 2) werden aus dem Riß entfernt. Sie sind überflüssig geworden und können noch aus dem Fortführungsriß ihrer Entstehung bei Bedarf entnommen werden. Die Aufnahmeelemente der Bestimmung des OP im Koordinatenkataster brauchen nicht in den Riß übernommen zu werden. Sie werden im Fortführungsriß bzw. im Rechenauftrag gespeichert. Dadurch werden die Vermessungsrisse wieder etwas lichter werden. Als zusätzlicher Hinweis auf Punkte des KK werden zwischen OP die berechneten Maße (in Klammern) eingetragen. Im selben Riß können diese logischen Zusammenhänge auf Vollständigkeit überprüft werden. Daß ein OP zum Koordinatenkataster gehört, kann also bereits ziemlich sicher im Vermessungsriß erkannt werden.

Ob ein OP des KK auch noch im Lagestatus 2 berechnet vorliegt, geht aus dem Vermessungsriß allein nicht hervor. Das kann nur mit Hilfe eines weiteren Nachweises überprüft werden (s. 2.2.2).

Da in der wichtigen vermessungstechnischen Unterlage (VmRiß) stets zu erkennen ist, welche Teile bereits erneuert sind und welche noch nicht,

wird dieser Nachweis für alle auch einen ständigen Anreiz enthalten, die Erneuerung weiter voranzutreiben.

2.2.2 Punktnummernliste und Koordinatenverzeichnis

Das Koordinatenverzeichnis ist für das KK und den Lagestatus 2 getrennt zu führen. Hier kommt man aus der Natur der Sache um einen Doppelnachweis eben nicht herum. Dieser kann jedoch in derselben Ordnung archiviert werden, wie sie bereits gegeben ist. Er wird einfach hinter dem bereits vorhandenen Verzeichnis für den „LS 2“ aufbewahrt. Ein ins Auge springender großer Stempelaufdruck weist auf die Zugehörigkeit zum KK hin. Für die OP des Koordinatenkatasters verbleibt es bei derselben Punktnummernliste, die auch für den Lagestatus 2 geführt wird. Besondere Streichungen (farblich) oder Punktnummerngruppen einzuführen, wird für überflüssig gehalten.

Probleme könnten auftreten, wenn durch Berechnung im KK der Nummerierungsbezirk gewechselt wird. Dann ist eine neue Nummer einzuführen, unter deren Ziffernfolge es im „LS 2“ keinen Koordinatennachweis geben muß.

Im Koordinatenverzeichnis des KK werden auch Punkte zu führen sein, die vollinhaltlich nicht zum KK gerechnet werden dürfen. Dieses können vorwiegend Punkte sein, die man für bestimmte grobe Nutzungen (Kartierungen, Aufsuchen usw.), durch Neuberechnung mit alten Elementen oder gar durch eine Transformation lediglich in den Lagezusammenhang des Koordinatenkatasters überführt hat. Derartige Vorhaben können nach Maßgabe unserer im Gebrauch befindlichen Programmsysteme heutzutage nur innerhalb eines Rechenauftrages durchgeführt werden. Wer solche „Lagebereinigungen“ durchführen will, muß also mit diesem gemischten Verzeichnis schadlos weiterleben können. Das kann man auch, wenn man bei der Benutzung des Zahlennachweises stets auf Vermessungsriß u n d Koordinatenverzeichnis zurückgreift. Mit beiden Nachweisen zusammen ist eine eindeutige Trennung immer möglich. Da man im Normalfall auch beide immer zusammen braucht, um überhaupt mit Punktlagen arbeiten zu können, ist dieser Mangel nicht so gravierend.

2.2.3 Übersicht der Rechenaufträge

Rechenaufträge sollen im KK nur einmalig zuständig für den OP sein. Sie müssen deshalb gebietsdeckend angelegt und stets fortgeführt werden. Das Gebiet ihrer Gültigkeit kann man nur in einer Übersicht auf der Grundlage der DGK5 noch handlich und genau genug darstellen. Da die Aufträge

laufendgehalten werden sollen, ist für den Zugriff eine Übersicht als Nachweis geboten.

Bisher hat es solche Übersichten nur für besondere Vorhaben (Karten-erneuerung usw.) gegeben. Rechengänge der Vergangenheit haben sich häufig mehrfach überdeckt. Durch eine über zehn Jahre andauernde Rechenpraxis mit der zentralen EDV-Anlage – ab Frühjahr 1974 wurden erst Rechengänge regelmäßig auf Magnetband archiviert – ist der Rückgriff auf bestimmte Koordinatenentstehungen nur noch in seltenen Fällen gezielt möglich. Diese Erfahrungen lehren, daß auf diesem Gebiet verbindliche Regelungen getroffen werden müssen. Auch von daher ist eine solche Übersicht verbindlich einzuführen.

In dieser ggf. als Deckfolie zu führenden Übersicht sollen Auftragsgrenzen und -nummern eingetragen werden. Aufträge aus verschiedenen Lagezusammenhängen werden durch eine wachsende Schraffur voreinander zusätzlich abzugrenzen sein. Die zeitliche Reihenfolge der Aufträge kann aus den Auftragsnummern abgeleitet werden und läßt den Schluß auf den näheren Lagestatus zu. Zusätzlich sollten Rechenaufträge am Beginn immer Texthinweise auf den Lagestatus enthalten. Auftragsübersichten haben in der Hauptsache für die häusliche Bearbeitung ihre zentrale Bedeutung. Sie müssen aber auch auszugsweise anderen Stellen zur Verfügung gestellt werden können, damit auch diese den Vorzug erhalten, sich an der allmählichen Einrichtung des Koordinatenkatasters zu beteiligen und deren Vorteile nutzen zu können. Im übrigen wird es bei Begründung der Aufträge nützlich sein, diese gebietlich (Punktdichte) nicht zu groß einzurichten, damit sie später nicht allzu häufig zu reorganisieren sind.

2.2.4 Flurkarte

Genauso, wie es bei der Einführung eines neuen Lagestatus Folgen für die Punktnummerierung (Wechsel des Numerierungsbezirks) geben kann, werden auch ähnliche Folgen für die Rahmenflurkarten zu bedenken sein. Bewegen sich die Lageänderungen maßstäblich gesehen nur im Rahmen der Kartiergenauigkeit, wird die Karte nicht betroffen und kann so verbleiben. Anderenfalls passen Gitter und Rahmen nicht mehr mit der Lage der Darstellung zusammen. Wer will, mag diesen Mißstand wieder mit reproduktionstechnischen Hilfen beseitigen. In abgeschlossenen Kartenwerksteilen besteht diese Notwendigkeit eigentlich nicht. Selbst die Rahmenflurkarte ist heute nur schönes Abbild. Eine Notwendigkeit hieraus genauere Lageinformationen zu beziehen besteht nicht mehr. Diese Aufgabe wird mehr und mehr durch die Zahl und die Koordinate übernommen. Ist das Kartenwerk als Teil unvollständig oder muß es ergänzt werden, kann man den gewünschten zusammenhängenden Bildes wegen auch im alten Lagestatus

darstellen lassen. Dazu ist allerdings zusätzlicher Aufwand erforderlich. Arbeit wird es hier also auch immer geben.

Fortführungen werden aber immer auch Berichtigungen der Kartierbefehle in den Rechenaufträgen auslösen, da diese aktuell zu halten sind und bei einmaliger Führung des Originals eine Sicherungsfunktion besitzen. Das gilt in jedem Fall und ist solange auch unbedingt notwendig, wie unser Programmsystem selbständig keine Aussage über die hinreichend geprüfte Berechnung neuer Punktkoordinaten trifft. Immer ist deshalb die Kartierung auch anfertigen zu lassen und zur Fortführung der Karte sowie zur Kontrolle zu benutzen. Dieser Ablauf unterstützt eine sachgerechte Fortführung des Kartenbildes, wenn Gitter und Rahmen eines neuen Lagestatus nicht mehr lageidentisch mit der übrigen Darstellung sind.

2.2.5 Fortführungsriß

Die örtlichen Arbeiten werden sich auch an die oben beschriebenen veränderten Unterlagen und Arbeitsziele anpassen müssen. Aus diesem Grunde komme ich erst jetzt zum Fortführungsriß.

Durch die Verwendung elektronischer Tachymeter (ET) wird es neue Formen des Nachweises von Bestimmungselementen oder polarer Streckenmessung geben müssen. Genauso ist festzulegen, wie diese Instrumente im „LS 2“ oder im Koordinatenkataster einzusetzen sind. Die Realisierung eines rationell eingesetzten ET in den verschiedenen Ausgangslagen steht und fällt mit einer Unterstützung durch einen Mikrocomputer, der umfassende und handliche Programmsysteme aufnehmen und in der Örtlichkeit anbieten kann. Mit dieser Unterstützung muß der Beobachter in der Örtlichkeit bereits sämtliche Ergebnisse beurteilen können. Dieses ist ein weites Feld und ein eigenes Thema. Auch hier gilt es ein geeignetes Konzept zu finden, zumal die zentrale EDV nur wenige Hilfen anbietet. Bis heute kann hier nicht einmal eine „Freie Stationierung“ als eigener Ansatz berechnet werden.

Im Fortführungsriß ist für das Koordinatenkataster die Feststellung der alten OP nachzuweisen. Ist ein OP noch nicht Punkt des Koordinatenkatasters gewesen, ist er aus der Nachbarschaft und dem Zusammenhang des „LS 2“ festzustellen. Der Nachweis darüber erfolgt konventionell. Ein festgestellter OP wird durch Aufnahme mit direktem Bezug zum Aufnahmenetz ins Koordinatenkataster überführt. Geschieht das durch Orthogonalaufnahme, sind herkömmliche Aufnahmeelemente nachzuweisen. Bei der Polaraufnahme (ET) müssen der Standpunkt sowie die Reindaten der „Freien Stationierung“ und der Aufnahme eingetragen werden. Damit bleibt auf der Grundlage des Fortführungsrissses die Tat für alle Zeiten nachvollziehbar und prüffähig. Reindaten (Teilkreisrichtung, Horizontalstrecke)

lassen sich auch leicht in gedrängte Darstellungen eintragen, wenn man sie zu einem kurzen Richtungspfeil vom Standpunkt zum OP setzt (z. B. $\frac{123.481}{25.894} \rightarrow \boxed{\text{OP}}$). Sie sind in der Örtlichkeit immer nur durch eine gute Rechnerunterstützung zu erlangen (Instrumentenfehler usw.).

Soll ein OP des Koordinatenkatasters in die Örtlichkeit übertragen werden, sind auf der Basis einer „Freien Stationierung“ aus dem A-Netz Reindaten zu ermitteln, nachzuweisen (FRiB) und selbstverständlich für die Absteckung zu benutzen. Der abgesteckte OP darf innerhalb des Koordinatenkatasters als festgestellt gelten. Die Absteckung muß kontrolliert ausgeführt sein. Jeder verantwortungsbewußte Truppführer wird selbstverständlich auch hierüber den Nachweis führen.

Auf diesem Wege wird man allmählich mehr und mehr in den Genuß des homogenen Punktfeldes gelangen können. Die meiste Arbeit wird wohl in der Aufnahme von Grenzpunkten zu sehen sein, weil diese immer vorher zu überprüfen sind. Bei Gebäudepunkten sind Identitätsunsicherheiten eigentlich nur bei den älteren Bauwerken denkbar. Bauwerke wird man deshalb viel schneller – im Vorbeigehen – mit aufnehmen können. Sie werden bei neueren Gebäuden durch vorhandenes Zahlenwerk auch leichter zu kontrollieren sein.

4 Zusammenfassung

Das aufgezeigte Konzept geht aus von Grundsätzen der Einrichtung, Führung und Benutzung eines Koordinatenkatasters, wie sie per Erlaß noch zu formulieren wären. Die Anzahl der betroffenen Nachweise und die Komplexität des Problems Koordinatenkataster deuten darauf hin, daß es höchste Zeit ist, diesen Schritt zu vollziehen. Der Verfasser kann und will nur punktuell Absprachen und Regelungen einführen, die zusammen mit dem Hergebrachten hinreichen können, das Koordinatenkataster zu führen. Da bis zur Vollständigkeit wieder einmal ein langer Weg angetreten werden muß, wird man bereits in partiellen Koordinatenkatastern arbeiten müssen, so inkonsequent das auch klingen mag. Indem jeder etwas von der Würze kosten darf, die in diesem Unternehmen steckt, wird er begeistert mitmachen wollen und so bei der Stange gehalten. Im Extremfall kann der einzelne Fortführungsfall bereits Anlaß für einen Beginn bedeuten.

Basis des Vorhabens ist das Aufnahmenetz und nicht ein erneuertes TP-Feld. Wer dieses hat, hat noch lange kein Koordinatenkataster. Gegenstand in diesem Sinne sind die Objektpunkte des Liegenschaftskatasters. Sie sind Ziel unserer Anstrengungen und der von Dritten gefragten Benutzung. Sie sind damit auch Ansatzpunkt der Regelungen. Jeder muß erkennen, daß

im Koordinatenkataster Möglichkeiten geboten werden, Vermessungsergebnisse unbefangen an alle abgeben und auch verantworten zu können. Jeder müßte deshalb dieses Ziel anstreben.

Einige der Befürworter meinen immer noch, sie könnten das Ziel durch geschlossene Neuvermessung erreichen. Die Vorstellungen halte ich für Illusionen, weil es hier nicht zuletzt auch am Gelde mangeln wird. Das Vorhaben Koordinatenkataster muß beizeiten auf breite Schultern geladen werden. Damit können nur alle Stellen gemeint sein, die zu Katastervermessungen befugt sind.

Zur Situation auf den regionalen Bodenmärkten, Region Osnabrück*

Beispiel für ein Oberzentrum im ländlichen Raum

Von Gerrit K a m p f e r b e c k

Inhalt:

- 1 Vorbemerkung**
- 2 Bodenpreisentwicklung und aktuelles Preisniveau**
- 3 Analyse der derzeitigen Bodenmarktsituation und voraussichtliche weitere Entwicklung**
- 4 Instrumente zur Steuerung des Bodenmarktes**
- 5 Zusammenfassung**

1 Vorbemerkung

Osnabrück ist mit ca. 160 000 Einwohnern Oberzentrum für das südwestliche Niedersachsen. Die Funktionen der Stadt als Arbeitsmarkt- und Versorgungsschwerpunkt erstrecken sich auf einen Einzugsbereich von mehr 500 000 Einwohnern. Die Bedeutung der Stadt als Industrie- und Handelsplatz ist durch die verkehrsgünstige Lage im Schnittpunkt der Hauptverkehrsachsen Hannover – Niederlande und Nordseehäfen – Ruhrgebiet gekennzeichnet. Die Gesamtzahl der Beschäftigten in Osnabrück beträgt ca. 93 000; davon sind ca. 33 000 Einpendler.

Innerhalb des Einzugsbereiches ist Osnabrück die weitaus größte Stadt. Die benachbarten Großstädte, Münster im Süden und Bielefeld im Südosten, sind ca. 50 bzw. 60 km entfernt. Die Entfernung nach Oldenburg und Bremen im Norden beträgt rd. 120 km. Die Nachbargemeinden Osnabrücks zählen überwiegend um 10 000 Einwohner. Der Raum ist ohne starke Ausbildung von Entwicklungsachsen relativ gleichmäßig besiedelt und eindeutig auf Osnabrück orientiert. Während die Bevölkerung in Osnabrück in den letzten Jahren erheblich zurückging, ist für umliegende Gemeinden ein erhebliches Wachstum zu verzeichnen.

* Nachdruck aus dem Heft „Bodenpreise, Bodenmarkt und Bodenpolitik“ der Schriftenreihe „Städtebauliche Forschung“, Heft 03.088; mit freundlicher Genehmigung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Aus der Statistik der Baufertigstellungen ergibt sich für den Bereich der Stadt Osnabrück, daß bis 1977 die jährliche Anzahl der im Geschößwohnungsbau erstellten Wohnungen größer war als die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Seit 1978 überwiegt die Anzahl der auf dem Ein- und Zweifamilienhaussektor fertiggestellten Wohneinheiten.

2 Bodenpreisentwicklung und aktuelles Preisniveau

Bei allen folgenden Überlegungen gehe ich jeweils getrennt auf die Situation im Bereich der Stadt Osnabrück und des Landkreises Osnabrück ein. Aus dem Vergleich dieser räumlichen Teilmärkte können dann sich abzeichnende zukünftige Tendenzen abgeleitet werden.

Hinsichtlich der sachlichen Teilmärkte werde ich meine Ausführungen insbesondere auf den Bodenmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser konzentrieren. Dieser Markt besitzt nicht nur in den Gemeinden des Landkreises, sondern auch in der Stadt Osnabrück zur Zeit eine dominierende Funktion.

2.1 Bereich Stadt Osnabrück

a) Baulandpreisentwicklung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Bereich der Stadt Osnabrück aus 1350 Kaufpreisen einen Bodenpreisindex für baureife Grundstücke mit ein- und zweigeschossiger Bauweise ermittelt. Danach haben sich seit 1970 die Bodenpreise durchschnittlich auf das 2,7fache erhöht.

Abb. 1 zeigt, daß die Bodenpreissteigerungen in Osnabrück über dem aus dem Bundesdurchschnitt abgeleiteten Index liegen. Dabei resultiert die Abweichung im wesentlichen aus der unterschiedlichen Entwicklung während der Jahre 1972 bis 1975. Während dieser Jahre war im Bundesdurchschnitt im Gegensatz zur Stadt Osnabrück kaum eine Erhöhung der Grundstückspreise feststellbar. Die Preissteigerung betrug im Jahr 1979 in Osnabrück durchschnittlich knapp 15 %. Interessant ist in diesem Zusammenhang noch, daß die Steigerungsraten in den 1972 in das Stadtgebiet eingegliederten ehemals selbständigen Gemeinden seit 1970 etwa bei 400 % und damit erheblich über dem Durchschnitt für den gesamten Stadtbereich liegen. Der Grund hierfür liegt in dem niedrigeren Ausgangs-

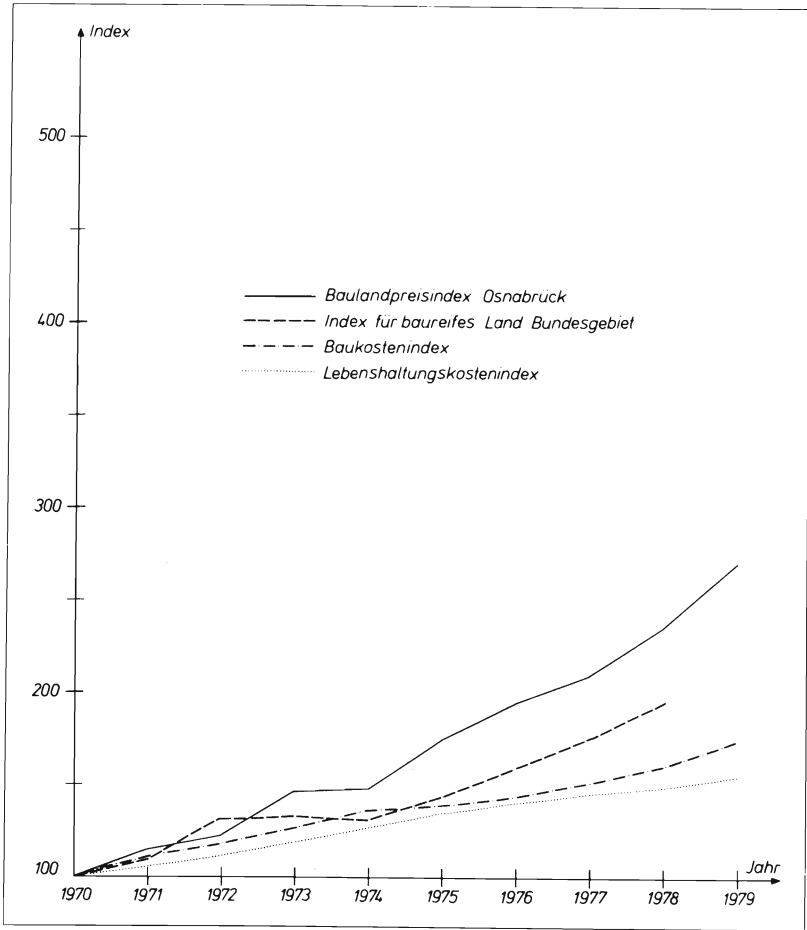


Abb. 1 Verschiedene Indices (Basisjahr 1970 = 100)

niveau im Jahre 1970. Diese Feststellung ist besonders deshalb von Interesse, weil sich zur Zeit ein ähnlicher Vorgang in den an das Stadtgebiet Osnabrücks angrenzenden Gemeinden zeigt.

Auf dem Bild sind weiter die Entwicklungen der Indices für Bauwerke sowie der Lebenshaltungskosten dargestellt. Diese Entwicklungen liegen, wie allgemein bekannt, deutlich unter der Baulandpreisentwicklung.

b) Aktuelles Preisniveau

Im Bereich von Neubausiedlungen in den Randbezirken der Stadt liegen die Grundstückspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser derzeit je nach

Lage zwischen 100 und 150 DM/m². In Gebieten die etwas zentrumsnäher liegen, werden etwa 200 DM/m² und in exklusiven Wohnlagen bis 400 DM/m² gezahlt. Die Preise für Reihenhaushausgrundstücke liegen im allgemeinen noch etwas über den genannten Preisen. Ebenso liegen die Grundstückspreise für Objekte, die für den Bau von Eigentumswohnungen vorgesehen sind, durchschnittlich im allgemeinen über den genannten Preisen.

2.2 Bereich Landkreis Osnabrück

Das Gebiet des Landkreises Osnabrück kann hinsichtlich der Bodenmarktsituation in folgende räumliche Teilbereiche gegliedert werden:

- a) Stadtrandgemeinden Osnabrücks, mit unmittelbarem Ausstrahlungseffekt der Stadt Osnabrück,
- b) Gemeinden im Stadtumland bis zu einer Entfernung von ca. 25 km, die noch als Wohnorte für Beschäftigte in Osnabrück interessant sind,
- c) übrige Gemeinden und Kleinstädte im ländlichen Raum.

In diesen drei räumlichen Teilmärkten stellt sich die Bodenmarktsituation unterschiedlich dar. Dabei ist insbesondere die Situation der an das Stadtgebiet Osnabrück angrenzenden Gemeinden interessant. Vergleicht man die Preisentwicklung in diesen Gemeinden mit dem für die Stadt Osnabrück ermittelten Index, so zeigen sich für den Zeitraum seit 1970 im Bereich der angrenzenden Landkreisgemeinden höhere Preissteigerungen. Die Bodenpreise liegen hier durchschnittlich etwa bei dem drei- bis vierfachen der Preise von 1970. Dabei ist jedoch das relativ niedrige Ausgangsniveau im Jahr 1970 in diesen Gemeinden zu berücksichtigen. Die Baulandknappheit im Bereich der Stadt Osnabrück hat in den letzten Jahren zu einem verstärkten Nachfragedruck auf die angrenzenden Gemeinden geführt. Dadurch sind die Bodenpreise in diesen Gemeinden in den letzten Jahren stark angestiegen. Galt ein Grundstückspreis von über 100 DM/m² für ein Wohngrundstück in diesen Gemeinden noch vor einem Jahr als Ausnahme, so sind diese Preise heute zwar noch nicht die Regel, aber auch nicht mehr ungewöhnlich.

In den größeren Gemeinden des weiteren Umlandes bis ca. 25 km Entfernung zur Stadt liegt das Bodenpreisniveau für Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke derzeit etwa bei 40 bis 60 DM/m² (ohne Erschließungskostenanteile).

In den übrigen Gemeinden mit rein ländlicher Umgebung und ohne einen direkten Ausstrahlungseffekt der Stadt Osnabrück liegen die Grundstücks-

preise in den größeren Gemeinden und Kleinstädten etwa bei 20 bis 40 DM/m². In den kleinen etwas abseits gelegenen Gemeinden sind auch noch Grundstücke unter 20 DM/m² erhältlich.

Von dieser Situation abweichende Verhältnisse liegen für einige attraktive Kurorte im Bereich des Landkreises vor. In diesen Gemeinden werden für Wohngrundstücke bis zu 150 DM/m² gezahlt.

3 Analyse der derzeitigen Bodenmarktsituation und voraussichtliche weitere Entwicklung

Die Einwohnerzahl der Stadt Osnabrück ist im Jahre 1979 um rund 1300 zurückgegangen, obwohl im gleichen Zeitraum noch ein Zuzug von 800 Ausländern zu verzeichnen war. Für den Zeitraum der letzten 4 Jahre beträgt der Einwohnerverlust ca. 4000. Die angrenzenden Gemeinden haben andererseits entsprechende Zuwachsraten zu verzeichnen. Ein wesentlicher Grund für diese Situation liegt in der Baulandknappheit im Bereich der Stadt Osnabrück. Aus diesem Grunde hat die Stadt in den letzten Jahren begonnen, verstärkt größere neue Baugebiete auszuweisen, die überwiegend für Reihenhäuser und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen sind. In den letzten 3 Jahren wurden Bebauungspläne für ca. 2000 Wohneinheiten rechtskräftig, für die jedoch teilweise die Erschließung noch nicht gesichert ist. In den nächsten 2 bis 3 Jahren sollen Grundstücke für weitere 1100 Wohneinheiten ausgewiesen werden.

Derzeit kommen in den neuen Baugebieten auf jeden Bauplatz rund 3 ernsthafte Bewerber. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, daß die verstärkten Aktivitäten der Baulandausweisung bestenfalls zu einer Dämpfung des Preisanstiegs führen können.

Die Situation auf dem Bodenmarkt der Stadt Osnabrück ist bisher auch dadurch gekennzeichnet, daß sich verfügbare Baugrundstücke fast ausschließlich in der Hand von Baugesellschaften befinden; der Bauinteressent also nur ein Grundstück mit Gebäude erwerben kann. Aus diesem Grunde sind viele Bauwillige auf den Grundstücksmarkt der angrenzenden Gemeinden ausgewichen. Auf diesen Nachfragedruck haben einige angrenzenden Gemeinden mit umfangreichen Neuausweisungen von Bauland reagiert. Die Baulandpreise konnten deshalb in den Nachbargemeinden Osnabrücks bisher im Verhältnis zur Stadt Osnabrück allgemein noch relativ niedrig gehalten werden. Trotzdem hat die unterschiedliche Aktivität der Nachbargemeinden hinsichtlich Baulandausweisungen auch direkten Einfluß auf das Bodenpreisniveau der jeweiligen Gemeinde. Dazu ein Beispiel:

Die Bodenpreissituation von 2 Gemeinden soll für den Zeitraum der letzten 5 Jahre gegenübergestellt werden. Beide Gemeinden grenzen an das Stadtgebiet Osnabrück. Die Entfernung zum Zentrum Osnabrücks beträgt jeweils rund 10 km. Die Gemeinde A hat etwa 17 000 Einwohner, die Gemeinde B rund 9000 Einwohner. Hinsichtlich der Wohn- und Verkehrslage besitzt die Gemeinde A gewisse Vorteile (teilweise Anschluß an das Stadtbusnetz Osnabrück).

In der Gemeinde A sind seit 1974 durch größere Neubaugebiete ca. 600 Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser geschaffen worden. Hinzu kommen 13 Objekte des Geschoßwohnungsbaus (bis viergeschossige Bebauung). Von diesen rund 600 Baugrundstücken sind fast 400 im Wege förmlicher Baulandumlegungen nach dem BBauG bereitgestellt worden. Durch intensive Bodenvorratspolitik der Gemeinde konnte die Gemeinde selbst von den 600 Grundstücken rund 100 bereitstellen.

In der Gemeinde B wurden dagegen seit 1974 nur insgesamt rund 140 Bauplätze bereitgestellt; davon rund die Hälfte im Jahr 1974.

Die angegebenen Zahlen umfassen in beiden Gemeinden nur die Neuausweisungen größerer Baugebiete. Vereinzelte neue Baumöglichkeiten durch Abrundung vorhandener Baugebiete wurden nicht erfaßt.

Für beide Gemeinden habe ich in Abb. 2 die Entwicklung der Baulandpreise seit 1975 graphisch dargestellt. Im Jahre 1975 lag das Preisniveau in der Gemeinde A noch ca. 10 DM/m² höher als in der Gemeinde B. Durch umfangreiche Neuausweisungen und mäßige Preisforderungen beim Verkauf eigener Grundstücke war es der Gemeinde A möglich, den Preisanstieg dämpfend zu beeinflussen. In der Gemeinde B wurden dagegen nach 1974 kaum noch größere Wohnbaugebiete ausgewiesen. Die Bodenpreise in dieser Gemeinde verzeichneten stetig starke Steigerungsraten. Sie lagen 1978 bereits über dem Preisniveau der Gemeinde A und in der ersten Hälfte 1980 bei durchschnittlich 75 DM/m² gegenüber 52 DM/m² in der Gemeinde A.

Noch deutlicher wird die divergierende Entwicklung in Abb. 3, wo die prozentualen Steigerungen der beiden Gemeinden dargestellt sind. Während die Steigerungsrate für die letzten 5 Jahre im Bereich der Gemeinde A unter 50 % liegt, stiegen die Bodenpreise in der Gemeinde B um fast 170 %.

Hier ist festzustellen, daß ein Zusammenhang besteht zwischen dem Umfang von Baulandausweisungen und den Preissteigerungsraten für Bauland.

Die aufgezeigten Entwicklungen basierten im Fall der Gemeinde A auf einer der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorliegenden Anzahl von 213 Kaufpreisen. Für die Gemeinde B lagen 136 Kaufpreise vor. Bei

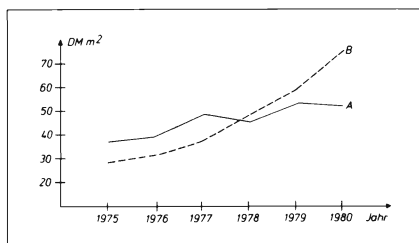


Abb. 2 Entwicklung der Baulandpreise in 2 Gemeinden im Landkreis Osnabrück

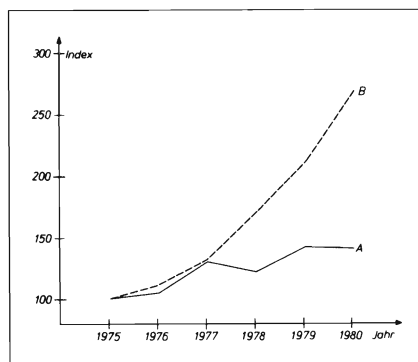


Abb. 3 Baulandpreisindex für 2 Gemeinden im Landkreis Osnabrück (1975 = 100)

der Auswahl der beiden Gemeinden habe ich bewußt zwei Gemeinden gewählt, die hinsichtlich der Baulandausweisungen als Extremfälle angesehen werden können. Hinsichtlich der Bodenpreisentwicklung der letzten 5 Jahre liegen die übrigen Gemeinden in Stadtnähe etwa zwischen den für die Gemeinden A und B dargestellten Entwicklungen. Das absolute Preisniveau liegt bei den Stadtrandgemeinden zur Zeit allerdings überwiegend eher auf dem Niveau der Gemeinde B, zum Teil auch darüber.

Als Resultat dieser vergleichenden Darstellung der Situation in zwei Gemeinden ist festzustellen, daß in den Stadtumlandgemeinden Osnabrücks durch eine intensive Bodenvorratspolitik und insbesondere auch durch umfangreiche Ausweisung und Erschließung von Bauland eine Beeinflussung des Bodenpreisniveaus möglich ist.

Aus dem bisher Gesagten lassen sich für die nächsten Jahre folgende Entwicklungen abschätzen:

1. Für den Raum Osnabrück, mit einer Bevölkerungsstruktur, die relativ enge Beziehungen zum ländlichen Umland besitzt, wird der Trend zum möglichst freistehenden Einfamilienhaus ungebrochen anhalten. Dabei soll jedoch nicht verschwiegen werden, daß in der Stadt Osnabrück auch eine große Nachfrage nach preiswerten Mietwohnungen besteht.
2. Im Bereich der Stadt Osnabrück dürfte durch die verstärkten Ausweisungen von Bauland ein Ansteigen der Bodenpreise in die Nähe des Preisniveaus von Ballungsgebieten verhindert werden können.

3. Die vermehrte Nachfrage nach Baugrundstücken in Gemeinden des Stadtumlandes dürfte anhalten. Das bereits jetzt erkennbare Nachziehen der Bodenpreise mit überproportionalen Steigerungsraten wird sich in diesen Gemeinden wohl noch verstärken. Dies wird um so schneller eintreten, wenn die Planungsbereitschaft in einigen zur Zeit sehr aktiven Gemeinden nachlassen sollte. Die bisherige „Schallgrenze“ von 100 DM/m² ist bereits an einigen Stellen mehrfach durchbrochen worden.

4 Instrumente zur Steuerung des Bodenmarktes

Zunächst ein paar Überlegungen zu der Frage, ob für das Gebiet einer kleineren Großstadt im ländlichen Raum wie Osnabrück überhaupt zusätzliche Steuerungsinstrumente erforderlich sind, die über die bisherigen Möglichkeiten zur Beeinflussung des Bodenmarktpreises hinausgehen.

Die Bodenpreise sind auch im Raum Osnabrück erheblich stärker gestiegen als die Baukosten. Der Anteil der Grundstücks- und Erschließungskosten beträgt bei Einfamilienhäusern derzeit in der Stadt Osnabrück bis zu einem Drittel der Gesamtkosten. In den Gemeinden des Stadtumlandes liegt dieser Anteil durchschnittlich etwa bei 20 bis 25 %. Aus den Beobachtungen der letzten Jahre kann für die nächsten Jahre noch von einer zunehmenden Tendenz des Grundstückskostenanteils an den Gesamtkosten ausgegangen werden. Wenngleich damit auch bei weitem noch nicht die prekäre Situation von Ballungsgebieten erreicht ist, so sind m. E. doch auch bei den Osnabrücker Gegebenheiten Überlegungen für preisregulierende Maßnahmen erforderlich.

Die generelle Zielrichtung der bodenpolitischen Maßnahmen muß in der Erhöhung des Baulandangebotes bestehen. Dies kann geschehen durch

- umfangreiche Neuausweisungen von Bauland,
- Aktivierung vorhandener Baulandreserven.

4.1 Neuausweisung von Bauland

Der hauptsächliche Grund für das unzureichende Angebot von erschlossenem Bauland liegt für den Bereich der Region Osnabrück in der Realisierungsphase und hier wiederum auf dem Kostensektor für die äußere Erschließung.

Die Probleme in der Planungsphase treten demgegenüber etwas in den Hintergrund. Bei den meisten Gemeinden ist der politische Wille zu um-

fangreichen Baulandausweisungen vorhanden. Die Zersiedlungsgefahr ist im Osnabrücker Raum bisher kaum relevant. Problematisch für die Gemeinden ist dagegen eine vernünftige Bodenvorratspolitik, da die Gemeinden oft nur dann Grundstücksflächen für Bauland erwerben können, wenn sie in der Lage sind, landwirtschaftliches Ersatzland bereitzustellen.

Zur Verbesserung der Situation bei Neuausweisungen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

1. Die zügige Realisierung von Bebauungsplänen scheitert oft an Kostenproblemen der Gemeinden bei den Erschließungsmaßnahmen. Hier könnten Erleichterungen geschaffen werden, wenn die Kommunen vom Problem der Zwischenfinanzierung durch die gesetzliche Möglichkeit, Erschließungsbeiträge vor der endgültigen Herstellung der Erschließung zu erheben, entlastet würden. Ferner sollten Finanzierungshilfen für die Gemeinden für äußere Erschließungsanlagen in Erwägung gezogen werden. Zu überdenken ist auch, ob der 10 %ige Gemeindeanteil an den Erschließungskosten noch sinnvoll ist.
2. Verstärkte Anwendung von Bodenordnungsverfahren, insbesondere Baulandumlegungen. Mit diesem Instrument wurden im Osnabrücker Raum gute Erfahrungen gemacht. Für den Osnabrücker Raum kann festgestellt werden, daß das Bodenpreisniveau erheblich ungünstiger aussähe, wenn die umfangreichen Baulandausweisungen nicht durch Umlegungsverfahren realisiert wären. Allerdings sollten Maßnahmen zur Beschleunigung der Rechtsmittelverfahren angestrebt werden.
3. Die gemeindlichen Möglichkeiten für eine vernünftige Bodenvorratspolitik sollten gestärkt werden. Es wäre z. B. daran zu denken, bei der Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts der Gemeinden zum Erwerb von Austausch- oder Ersatzland nach § 25 a BBauG städtebauliche Gesichtspunkte nicht mehr grundsätzlich den Interessen der Agrarstruktur unterzuordnen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts sollte auch zur Bodenbevorratung möglich sein.

4.2 Mobilisierung vorhandener Baulandreserven

Baulandreserven können als Bauerwartungsland und in Form von Baulücken vorhanden sein. Dort, wo im Bereich Osnabrück größere Bauerwartungslandflächen bzw. Rohbaulandflächen nicht als Bauland auf den Markt kommen, liegt dies in der Regel nicht an einer mangelnden Planungsbereitschaft der Gemeinden. Für die Umlandgemeinden kann ohnehin festgestellt werden, daß Planungs- und Realisierungsphase in der Regel kontinuierlich ablaufen. Im Bereich der Stadt Osnabrück sind für größere

Gebiete Bebauungspläne aufgestellt und zum Teil rechtskräftig. Hier scheitert eine zügige Realisierung bei der angespannten Haushaltslage der Stadt an den bereits angesprochenen hohen Kosten für die äußere Erschließung. Allgemein kann festgestellt werden, daß eine Einschränkung der kommunalen Planungshoheit durch stärkere staatliche Planungsvorgaben im Sinne eines Planungszwangs „von oben“ zur Aktivierung der Bereitschaft zur Baulandausweisung bei den Gemeinden hier nicht erforderlich ist.

Die Mobilisierung von Baulandreserven im Osnabrücker Raum sollte sich auf die Aktivierung von Baulücken konzentrieren. Sowohl in den Umlandgemeinden des Landkreises als auch in der Stadt Osnabrück sind erhebliche Baulücken vorhanden.

Zur Aktivierung von Baulücken sind m. E. Änderungen der Besteuerung des Grund und Bodens unabdingbar. Bisher wurden Baugrundstücke gehortet, weil sie praktisch kaum besteuert wurden. Die jetzige Steuerpraxis erleichtert es den Eigentümern von Baulücken, die Grundstücke zu horten. Eigentümer mehrerer Grundstücke in neuen Baugebieten haben in aller Regel Grundstücke nur verkauft, wenn sie die anfallenden Erschließungskosten nicht finanzieren konnten. Eine Änderung dieses Zustandes ist nur durch eine spürbare Besteuerung des Bodens erreichbar.

Das Instrument des Baugebots hat sich bisher als unpraktikabel erwiesen. Als unterstützende Maßnahme zur Aktivierung von Baulücken sollte es jedoch wirkungsvoller gestaltet werden. Dabei ist mir klar, daß auch ein rechtlich eindeutig zulässiges Baugebot in ländlichen Gemeinden und Kleinstädten aus politischen Gründen kaum durchsetzbar sein wird. In Großstädten ist jedoch ein gewisser Effekt denkbar. So hat die Stadt Osnabrück im Bereich der Innenstadt durch Information und Hinweis auf das derzeitige Baugebot gewisse Mobilisierungseffekte erzielt.

5 Zusammenfassung

Ich hoffe, aus meinen Ausführungen ist deutlich geworden, daß auch für ein Gebiet wie Osnabrück die Situation auf dem Bodenmarkt nicht ohne Probleme ist. Um extreme Negativentwicklungen anderer Regionen zu verhindern, sind verbesserte Maßnahmen zur Steuerung dieses Marktes erforderlich. Ziel muß dabei die Vermehrung des Baulandangebotes sein. Die wesentlichen Vorschläge hierzu aus der Osnabrücker Sicht sind stichwortartig zusammengefaßt folgende:

1. Entlastung der Gemeinden bei der Baulanderschließung durch Modifizierung der Erhebungsmöglichkeiten.

2. Spürbare Besteuerung des Bodens zur Aktivierung der Baulücken.

Als zusätzliche flankierende Maßnahmen wären anzuführen:

1. Stärkung der gemeindlichen Möglichkeiten zur Ersatzlandbeschaffung landwirtschaftlicher Flächen,
2. verstärkte Anwendung von Bodenordnungsmaßnahmen und Novellierung dieses Instrumentes zur Beschleunigung insbesondere bei Rechtsmittelverfahren.

Ich habe versucht, Ihnen einen Einblick in die Bodenmarktsituation eines Oberzentrums im ländlichen Raum zu geben. Ich glaube, daß diese Situation durchaus nicht untypisch ist für vergleichbare andere Räume in der Bundesrepublik. Es dürfte aber auch deutlich geworden sein, daß sich die Probleme auf dem Baulandsektor eines ländlicher strukturierter Raumes gegenüber der Problematik in den Ballungsräumen relativ bescheiden ausnehmen. Die Bodenmarktsituation stellt sich in den verschiedenen Regionen der Bundesrepublik sehr unterschiedlich dar. Der langfristige Ansatz zur Verbesserung der derzeitigen Situation in Ballungsräumen kann m. E. nur in einer konsequent verfolgten Strukturpolitik liegen, die die Entflechtung der Ballungsräume zum Ziel hat.

Rechtsprechung zur Einleitung von Baulandumlegungen

Von Helmut Schmalgemeier

1 Vorbemerkungen

Neben der Einleitung von Umlegungsverfahren im Geltungsbereich von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen kann nach § 45 Abs. 2 BBauG ein Umlegungsverfahren bereits eingeleitet werden, wenn ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist. In diesem Fall können Bauleitplan- und Umlegungsverfahren weitgehend parallel durchgeführt werden und sich gegenseitig beeinflussen und ergänzen. Die dadurch erreichte Beweglichkeit und Beschleunigung des Verfahrens (Bebauungsplanänderungen vor Rechtskraft) liegen auch im Interesse der Betroffenen. Andererseits führt jedoch auch die Einleitung eines Umlegungsverfahrens nach § 45 (2) BBauG zu Rechtsfolgen, die u. U. zu einer Beschränkung des Eigentums führen können (Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BBauG; Vorkaufsrecht gemäß §§ 24, 28 a BBauG).

Die Frage, in welchem Stadium das Bebauungsplanverfahrens der Umlegungsbeschluß nach § 45 (2) BBauG zulässig ist, ist für den Umlegungsausschuß wegen der damit verbundenen Einwirkungsmöglichkeiten auf Planung und Bodenverkehr von erheblicher praktischer Bedeutung. Das Bundesbaugesetz gibt hier keine konkrete Antwort. Es sagt lediglich, daß der Bebauungsplan vor der Auslegung der Umlegungskarte in Kraft getreten sein muß. Zur Beantwortung der gestellten Frage ist deshalb die Rechtssprechung heranzuziehen. Dies soll im folgenden durch die Darstellung eines Falles geschehen, in dem der Umlegungsbeschluß durch Urteil der zweiten gerichtlichen Instanz rechtskräftig wurde (Revision beim Bundesgerichtshof wurde nicht eingelegt).

Ferner wird ein Urteil des Bundesgerichtshofes vom 2. 4. 1981 (13) behandelt, in dem es um die Zulässigkeit eines Umlegungsverfahrens geht, wenn die betroffenen Eigentümer mit Ausnahme der Stadt sich einig sind, eine privatrechtliche Vereinbarung herbeizuführen zu wollen.

2 Zur Einleitung einer Umlegung nach § 45 (2) BBauG

2.1 Sachverhalt und Vorverfahren

Am 17. Februar 1972 beschloß der Rat der Stadt B. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „H.-Straße“ zur Neuordnung des inneren Stadt-

kernes. Entwicklungsgrundlage war der am 22. Juli 1970 bekanntgemachte Flächennutzungsplan. Am 29. August 1974 ordnete der Rat der Stadt gemäß § 46 Abs. 1 die Umlegung an. Der Umlegungsausschuß der Stadt beschloß am 31. Oktober 1974 die Einleitung des Umlegungsverfahrens. Dem Umlegungsbeschluß lag ein Bebauungsplanvorentwurf vom 18. Juni 1974 zugrunde. Das wesentliche städtebauliche Ziel dieses Vorentwurfes war die fußläufige Gestaltung des Stadtkernes und die weitere Förderung der Wohn- und Geschäftsbebauung. Die Erschließung der Geschäftshäuser sollte durch eine neue hintere Stichstraße und Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten im hinteren Bereich erfolgen.

Gegen den Umlegungsbeschluß erhoben einige Eigentümer bebauter Grundstücke Widerspruch. Sie begründeten ihren Widerspruch damit, die Umlegung diene nur dazu, Straßen und Parkplätze zu schaffen und sei deshalb unzulässig. Der Umlegungsausschuß wies die Widersprüche mit der Begründung zurück, für die Neuordnung des innerstädtischen Bereiches käme abgesehen von einer die Betroffenen weitaus stärker belastenden Enteignung nur die Baulandumlegung als geeignetes Mittel der Bodenordnung in Frage. Eine Entscheidung über die Herausnahme einzelner Grundstücke aus dem Umlegungsgebiet sei nach dem gegenwärtigen Planungsstand noch nicht möglich. Einwendungen gegen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden vom Umlegungsausschuß mit dem Hinweis zurückgewiesen, diese könnten im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vorgebracht werden.

2.2 Verfahren vor dem Landgericht

2.2.1 Begründung der Anträge auf gerichtliche Entscheidung

Gegen die Widerspruchsbescheide des Umlegungsausschusses beantragten die Antragsteller die gerichtliche Entscheidung. In der Begründung ihrer Anträge führten sie aus, die Voraussetzungen nach § 46 BBauG lägen nicht vor. Nach den eigenen Angaben des Umlegungsausschusses stehe nicht fest, daß die Einbeziehung der Grundstücke der Antragsteller in das Umlegungsgebiet zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich sei. Es sei nicht zulässig, vorsorglich Grundstücke in das Umlegungsverfahren einzubeziehen. Die Umlegung sei im übrigen nach einem BGH-Urteil vom 8. Juli 1968 (7) zum alleinigen Zweck der Anlage von Straßen und Plätzen unzulässig. Der Bebauungsplanentwurf sehe keine Neugliederung der Grundstücke vor, da die betroffenen Grundstücke bereits zweckmäßig zugeschnitten seien. Sämtliche Anlieger hätten keinerlei Nutzen durch die Umlegung. Eine Umlegung solle nach Sinn und Zweck des Gesetzes jedoch nicht nur öffentlichen Interessen, sondern auch dem Wohl der betroffenen Eigentümer dienen.

Im Termin der mündlichen Verhandlung vor der Baulandkammer im Februar 1979 machten die Antragsteller weiter geltend, die ursprüngliche Planung der Stadt sei inzwischen aufgegeben worden. In einem neuen Bebauungsplanentwurf sei die zunächst vorgesehene Stichstraße nicht mehr enthalten. Ferner hätten die eigentumsbeschränkende Wirkung des § 51 BBauG angesichts der unsicheren Planentwicklung enteignenden Charakter.

2.2.2 Stellungnahme des Umlegungsausschusses

Der Umlegungsausschuß hob ergänzend zu der Begründung des Widerspruchsbescheides die Zweckmäßigkeit und die Vorteile einer vorzeitigen Einleitung des Umlegungsverfahrens nach § 45 Abs. 2 BBauG hervor.

Zu den zwischenzeitlich vorliegenden Planungsalternativen wurde festgestellt, daß die Grundlage des Umlegungsverfahrens nach wie vor der vom Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses datierende Planentwurf sei. Des weiteren müsse bei der Beurteilung der Zielsetzung des Verfahrens auf das gesamte Umlegungsgebiet abgestellt werden, nicht auf jedes einzelne Grundstück. Die Einbeziehung *e i n z e l n e r* Grundstücke nur zu dem Zweck der Straßenlandgewinnung sei nach dem BGH-Urteil vom 11. Mai 1967 (6) durchaus zulässig. Soweit Grundstücke möglicherweise in ihren Grenzen nicht verändert würden, habe der Bundesgerichtshof hierzu in einem Urteil vom 27. Februar 1967 (5) ausgeführt, daß es bedenklich sein könne, dem Antrage zu entsprechen, einzelne unveränderte Grundstücke von der Umlegung auszunehmen. Auch unverändert wieder zugeteilte Grundstücke könnten einen Umlegungsvorteil erlangen.

2.2.3 Urteil des Landgerichts

In seinem Urteil vom 14. März 1979 (1) hat das Landgericht den Umlegungsbeschluß als rechtswidrig aufgehoben.

Die wesentlichen Entscheidungsgründe können folgendermaßen zusammengefaßt werden:

Im Verfahren der Anfechtung des Umlegungsbeschlusses ist die Umlegungsanordnung inzidenter auf die Rechtmäßigkeit zu überprüfen. Bei dieser Überprüfung erweist sich die Umlegungsanordnung und damit der Umlegungsbeschluß als rechtswidrig, da die Voraussetzungen des § 46 Abs. 1 BBauG nicht vorliegen. Danach ist die Umlegung von der Gemeinde anzuordnen und durchzuführen, *w e n n u n d s o b a l d* sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Hierzu wird im Urteil des Landgerichts im einzelnen ausgeführt:

„Schon die Tatsache, daß hier seit der Beschlußfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes (17. 2. 1972) sieben Jahre vergangen sind, ohne daß ein Bebauungsplan für das Umlegungsgebiet als Satzung beschlossen worden wäre, gibt zu ernstesten Zweifeln Anlaß, ob die Anordnung der Umlegung und der Umlegungsbeschluß im Jahre 1974 bereits erforderlich waren. Der Zeitablauf allein wäre allerdings noch kein Grund, das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen des § 46 Abs. 1 BBauG zu verneinen. Hier kommt jedoch hinzu, daß ein auffälliges Mißverhältnis besteht zwischen der Eile, mit der die Einleitung des Umlegungsverfahrens betrieben worden ist und der Langwierigkeit des Bebauungsplanverfahrens . . . Wie sich während des Bebauungsplanverfahrens schon bald herausstellte, hatte der Vorentwurf aus dem Jahre 1974 zu einer Fehlbeurteilung des Rates der Stadt hinsichtlich der Frage der Umlegungsbedürftigkeit geführt. Nicht nur die Antragsteller als die unmittelbar Betroffenen, sondern auch die politisch maßgeblichen Kräfte lehnten die geplante Stichstraße ab . . .“.

Im Hinblick auf die Verfügungs- und Veränderungssperre und das gemeindliche Vorkaufsrecht als Folge der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses ist es angezeigt, bei der Annahme der Voraussetzungen des § 46 Abs. 1 BBauG nicht zu großzügig zu sein.

2.3 Berufungsverfahren vor dem Oberlandesgericht

2.3.1 Berufungsbegründung des Umlegungsausschusses

Gegen das Urteil des Langerichts wurde vom Umlegungsausschuß Berufung eingelegt. In der Berufungsbegründung wurde ausgeführt, die Entscheidungsgründe des Landgerichts seien in sich widersprüchlich und würden der gesetzgeberischen Zielsetzung eines Umlegungsverfahrens nicht gerecht. So sei vom Langericht zwar einerseits ausgeführt worden, daß der Umlegungsbeschluß nach der zur Zeit seines Erlasses bestehenden Sach- und Rechtslage zu beurteilen sei. Andererseits scheine nach der Überzeugung der Kammer jedoch festzustehen, daß eine Umlegung nach dem *d e r z e i t i g e n* Planungsstand nicht mehr erforderlich sei. Das Urteil enthalte jedoch keine näheren Ausführungen zur Frage der Umlegungsbedürftigkeit.

Vom Umlegungsausschuß wurde vorgetragen, die Umlegung sei sowohl nach dem Planungsstand bei Einleitung des Verfahrens 1974 als auch im derzeitigen Stadium sachlich erforderlich. Sie diene dabei nicht nur der Beschaffung öffentlicher Flächen, sondern führe auch zur zweckmäßigen Gestaltung der Grundstücke und zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksflächen. Ferner wurde auf das BGH-Urteil vom 11. 11. 1976 (11)

hingewiesen. Nach diesem Urteil müssen die privaten Rechtsträger entsprechend dem Gebot der gerechten Abwägung möglichst gleich belastet werden und die Gemeinde muß ggf. ihre Bauleitplanung auf die Ergebnisse einer Umlegung einstellen. Der Umlegungsausschuß führte in seiner Berufungsbegründung weiter aus, das Landgericht habe in seinem Urteil versucht, für den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses eine erforderliche Planreife zu konstruieren, die das Gesetz nicht kenne. Hierzu wurde auf das grundlegende BGH-Urteil vom 7. 2. 1974 (10) verwiesen, in dem es u. a. heißt:

„Da das BBauG das gesamte Verfahren . . . als Aufstellung bezeichnet (§ 2 BBauG), ist es für § 45 Abs. 2 BBauG rechtlich ohne Belang, in welchem Abschnitt sich das Bauleitplanverfahren befindet und ob es überhaupt eingeleitet oder auch nur vorbereitet ist . . . Im Ergebnis kommt es für § 45 (2) BBauG nicht darauf an, daß ein bestimmter Bebauungsplan bis zur Auslegung der Umlegungskarte in Kraft tritt, sondern darauf, daß die Bauleitplanung als solche, ohne die das Umlegungsverfahren nicht abgeschlossen werden kann, bis zu diesem Zeitpunkt für das Umlegungsgebiet verbindlich wird. Die Wahl der hierfür verwendeten Mittel ist maßgeblich durch Gesichtspunkte der Zweckmäßigkeit bestimmt. Dieser Ermessensbereich ist der gerichtlichen Kontrolle grundsätzlich entzogen.

Das Gesetz ermächtigt damit die Umlegungsstelle, ihre Ermessensentscheidung bereits aufgrund einer vorläufigen Bauleitplanung . . . zu treffen . . .“.

Der Umlegungsausschuß machte gelten, daß der vorliegende Fall entsprechend dieser BGH-Entscheidung zu beurteilen sei. Wenn nach der Entscheidung des BGH der einer Umlegungsanordnung zugrundeliegende Bebauungsplan sogar durch einen anderen Bebauungsplan ersetzt werden könne, so müsse es erst recht unschädlich sein, wenn im Laufe des Umlegungsverfahrens ein Planentwurf in einzelnen Zügen geändert wird.

Zu der im Urteil der 1. Instanz angesprochenen Eile, mit der das Umlegungsverfahren eingeleitet worden sei, wurde vom Umlegungsausschuß darauf hingewiesen, daß Umlegungsanordnung und Umlegungsbeschluß erst ca. zweieinhalb Jahre nach der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt seien. Von Langwierigkeit des Bauleitplanverfahrens könne im übrigen nicht gesprochen werden. In Neuordnungsbereichen von Innenstädten sei ein 7 Jahre währendes Bebauungsplanverfahren keine Seltenheit.

Zu den erstinstanzlichen Urteilsausführungen hinsichtlich §§ 24, 51 BBauG stellte der Umlegungsausschuß fest, daß die Genehmigung für Maßnahmen des Eigentümers nur unter bestimmten Voraussetzungen versagt

werden dürfe. Dabei sei auch der jeweilige Planungsstand zu berücksichtigen. Im übrigen könne die Versagung einer Genehmigung nach § 51 BBauG oder die Ausübung des Vorkaufsrechts selbständig angefochten werden.

2.3.2 Berufungsbeantwortung der Antragsteller

Die Stellungnahme der Antragsteller kann dahingehend zusammengefaßt werden, daß nach ihrer Auffassung wegen des „ständigen Hin und Hers“ der Bauleitplanung während vieler Jahre der Umlegungsbeschluß wegen Verstoßes gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und Art. 14 GG rechtswidrig sei. Bei einer Änderung der ursprünglichen Planentwürfe müsse das Umlegungsverfahren jeweils wieder neu eingeleitet werden, da der Umlegungsbeschluß das rechtliche Schicksal des Bebauungsplanentwurfes, der bei Erlaß des Umlegungsbeschlusses vorliege, teile. Jede andere Auffassung würde nach Meinung der Antragsteller dazu führen, daß eine Gemeinde die Aufstellung eines unzulänglichen Bebauungsplanes beschließen und mit Hilfe eines Umlegungsbeschlusses eine Verfügungs- und Veränderungssperre bewirken sowie sich für beliebige Gebiete Vorkaufsrechte sichern könne ohne den ursprünglichen Bebauungsplan weiterverfolgen zu müssen.

2.3.3 Urteil des Oberlandesgerichts

Das Oberlandesgericht Oldenburg hat in seinem Urteil vom 4. Februar 1980 (2) das Urteil des Landgerichts aufgehoben und festgestellt, daß der angefochtene Umlegungsbeschluß vom 31. Oktober 1974 rechtlich nicht zu beanstanden ist.

In seinen Entscheidungsgründen stellt der OLG-Senat zur sachlichen Notwendigkeit der Umlegung fest, das Umlegungsverfahren bezwecke hier keinesfalls nur, der Gemeinde unentgeltlich Verkehrs- und Grünflächen zu verschaffen. In der Urteilsbegründung wird dazu ausgeführt:

„ . . . die durch die Bebauungspläne beabsichtigten Festsetzungen machen in den Plangebieten einen weitgehend neuen Zuschnitt der meisten Grundstücke erforderlich. Hiervon abgesehen ist es als Ziel eines Umlegungsverfahrens nicht zu beanstanden, daß die wirtschaftliche Aufschließung der rückwärtigen Teile einer Reihe von Grundstücken durch die Schaffung eines im gemeinsamen Eigentum der beteiligten Grundstückseigentümer stehenden Weges ist (vgl. hierzu KRÖNER in (3) und BGH-Urteil vom 13. 10. 1969 (8)). Hiermit ist die rückwärtige Andienung einer Ladenstraße durch Schaffung eines rückwärtigen Parkplatzgeländes durchaus vergleichbar.“

Von den Antragstellern war die Rechtmäßigkeit des Umlegungsbeschlusses weiter mit dem Hinweis auf die immer noch nicht verwirklichte Bauleit-

planung in Frage gestellt worden. Zum Stand des Bauleitplanverfahrens hatte das OLG Düsseldorf in seinem Urteil vom 2. 10. 1972 (9) einen relativ engen Standpunkt vertreten. Dieses Urteil ist jedoch durch das bereits zitierte Urteil des BGH vom 7. 2. 1974 (10) aufgehoben worden. Das OLG Oldenburg hat die vom BGH vertretene großzügige Auslegung des § 45 (2) BBauG seiner Entscheidung zugrundegelegt und damit die Einwände der Antragsteller hinsichtlich des Standes des Bauleitplanverfahrens zurückgewiesen.

Zur bisherigen Zeitdauer des Umlegungsverfahrens verweist das OLG Oldenburg auf das BGH-Urteil vom 14. 7. 1965 (4) und führt folgendes aus:

„Nach der Rechtssprechung des Bundesgerichtshofes ist die Umlegung als solche nicht ein entschädigungspflichtiger Eingriff in das Grundeigentum, sondern ein Ausfluß der Sozialbindung des Eigentums, den der Eigentümer grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen hat; deshalb sind auch die Folgen der zeitlich begrenzten Verfügungs- und Veränderungssperre (§ 51 BBauG) . . . als unvermeidliche Nebenwirkung im Grundsatz nicht entschädigungsfähig. Die Sperre des § 51 BBauG bleibt aber nur solange im Rahmen der Sozialbindung . . . als die Umlegungsstelle die Umlegung sachgemäß und ohne Verzögerung durchführt . . .

Wann die Grenze von der Sozialbindung zur Enteignung allerdings überschritten ist, läßt sich nur im Blick auf den Einzelfall entscheiden; eine Anwendung der starren zeitlichen Grenzen der §§ 17, 18 BBauG kommt nicht in Betracht (vgl. hierzu auch KRÖNER in (3)).“

Vom OLG wird darauf hingewiesen, daß die zulässige zeitliche Grenze der Sperrwirkung (§ 51 BBauG) im vorliegenden Fall möglicherweise überschritten ist. Dadurch würde den Antragstellern ggf. ein Anspruch auf Enteignungsentschädigung entstehen, der jedoch in einem gesonderten Verfahren geltend zu machen wäre. Der Senat nimmt hierzu Bezug auf das Urteil des BVerwG vom 20. 10. 1978 (12), wonach weder Zeitablauf noch eine unzureichend zügige Förderung der Sanierung zur Folge haben, daß die zugrundeliegende Sanierungssatzung automatisch außer Kraft tritt. Analog stellt der OLG-Senat fest, daß Zeitablauf nicht automatisch die nachträgliche Unwirksamkeit eines Umlegungsbeschlusses zur Folge hat.

3 Zum Verhältnis: gesetzliches Umlegungsverfahren – privatrechtliche Neuordnung

3.1 Sachverhalt und Ablauf des Verfahrens bis zum BGH

Der Rat der Stadt G. hat für ein Gebiet die Durchführung eines Umlegungsverfahrens angeordnet, in dem neben Privatpersonen auch die Stadt fis-

kalisch Eigentümer von Grundstücksflächen ist. Gegen den Beschluß des Umlegungsausschusses zur Einleitung des Umlegungsverfahrens haben sich die privaten Eigentümer mit der Begründung gewandt, das Verfahren sei nicht erforderlich, da die betroffenen Eigentümer sich einig seien, die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke durch eine privatrechtliche Vereinbarung herbeizuführen. Dies scheitere nur am Widerstand der Stadt, die ihren Beitritt zu der Vereinbarung von der Leistung eines Flächenbeitrages von 30 % abhängig mache.

Nach der Zurückweisung ihres Widerspruches haben die Eigentümer beim Landgericht beantragt, den Umlegungsbeschluß aufzuheben. Das Landgericht hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen; das Oberlandesgericht hat der Berufung stattgegeben und die behördliche Verwaltungsakte aufgehoben. Hiergegen richtet sich die Revision der Stadt, die die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils begehrt.

3.2 Urteil des Bundesgerichtshofes vom 2. April 1981

Der BGH hat die Revision der beteiligten Stadt durch Urteil vom 2. April 1981 (13) zurückgewiesen.

In seinen Entscheidungsgründen führt der BGH zunächst aus, daß eine Umlegung nicht angeordnet werden darf, wenn andere, die Beteiligten weniger berührende Mittel, ohne nennenswerte größere rechtliche oder wirtschaftliche Schwierigkeiten die notwendige Neuordnung des Bodens ebenso gewährleisten. Dies sei z. B. der Fall, wenn Grundstückseigentümer ihre Grundstücke auf privatrechtlicher Grundlage entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes selbst umgestalten können und wollen.

Die Auffassung der Revision, der Gemeinde als Grundstückseigentümerin stehe ebenso wie jedem Privateigentümer das Recht zu, eine private Vereinbarung zu verweigern, wird vom BGH in dieser Allgemeinheit nicht gebilligt. Hierzu führt der BGH folgendes aus:

„Die Weigerung eines privaten Eigentümers . . . kann die Umlegung erforderlich machen . . . Anders verhält es sich, wenn die Gemeinde im Umlegungsgebiet selbst begütert ist. Dann kann die Bereitschaft der Gemeinde, einer im übrigen von allen anderen Eigentümern gebilligten ‚privaten Umlegung‘ zuzustimmen, eine Umlegung überflüssig machen. Ihre Weigerung, der privaten Vereinbarung beizutreten, hat indessen nicht schon ‚automatisch‘ die Wirkung, eine Umlegung erforderlich zu machen. Andernfalls hätte es die Gemeinde in der Hand, durch eine objektiv sachwidrige Weigerung eine Umlegung zu erzwingen
...

Die Weigerung der Gemeinde . . . macht vielmehr eine Umlegung nur dann erforderlich, wenn dieser Entschluß, gemessen an den Bindun-

gen, denen die Gemeinde allgemein und in den Bereichen der Bauleitplanung und der Bodenordnung im besonderen unterliegt, objektiv gerechtfertigt ist.“

Der BGH-Senat geht sodann auf die Gründe der Stadt, der freiwilligen Regelung nicht beizutreten, ein und stellt fest:

„Die Weigerung der beteiligten Stadt . . . war vor allem durch ihr Interesse bestimmt, in der Umlegung von den eingeworfenen Grundstücken einen Flächenbeitrag von bis zu 30 von Hundert (§ 58 Abs. 1 BBauG) zu erhalten. Dieses Interesse allein vermag hier die Weigerung nicht zu rechtfertigen. Der genannte Flächenabzug soll die Vorteile der durchgeführten Umlegung abschöpfen . . . Das setzt die Durchführung der Umlegung voraus, die ihrerseits aus anderen Gründen ‚erforderlich‘ sein muß. Die Abschöpfbarkeit solcher verfahrensbedingter Vorteile gibt keinen hinreichenden Grund dafür, das Verfahren *w e g e n* dieser rechtlichen Auswirkungen für die Beteiligten einzuleiten . . .“

Zu der Frage, ob im vorliegenden Fall die vorgesehene privatrechtliche Vereinbarung die privaten (und öffentlichen) Interessen ausgewogen berücksichtigt, schließt sich der BGH der Auffassung des Berufungsgerichtes an. Das OLG hatte die beabsichtigte Vereinbarung als inhaltlich nicht unangemessen angesehen.

Aufgrund der dargestellten Rechtslage hält der BGH die Anordnung der Umlegung für ermessensfehlerhaft und damit rechtswidrig. Der darauf beruhende Umlegungsbeschluß und Widerspruchsbescheid sind deshalb vom Berufungsgericht zu Recht aufgehoben worden.

Der BGH-Senat hat dann für das weitere Verfahren einige Ausführungen angefügt, die über den vorliegenden Fall hinaus von grundsätzlicher Bedeutung sind und wie folgt zusammengefaßt werden können:

1. Eine freiwillige Vereinbarung macht eine Umlegung nur dann entbehrlich, wenn dadurch die Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestaltet und auch die erforderlichen Gemeinbedarfsflächen bereitgestellt werden.
2. Auch das sogenannte freie Gemeindevermögen dient der Aufgabenerfüllung der Gemeinde z. B. hinsichtlich einer planenden Bodenvorratspolitik oder der Bereitstellung von Tauschland. Hieraus kann ein berechtigtes Interesse der Gemeinde abgeleitet werden, daß sie in einer Umlegung für die von ihr eingebrachten Grundstücksflächen eine Abfindung in Bauland erhält. Sofern die anderen Eigentümer nicht

bereit sind, der Gemeinde im Rahmen einer „privaten Umlegung“ entsprechendes Bauland zu überlassen, könnte aus diesem Grunde eine Weigerung der Gemeinde, der privaten Einigung beizutreten, sachlich gerechtfertigt sein.

3. Von Bedeutung für die Frage, ob die Gemeinde sich an einer „privaten Umlegung“ beteiligt, können auch die Auswirkungen einer städtebaulichen Umlegung für die Überwälzung der Erschließungskosten sein (hierzu Hinweis auf Urteile des OVG Lüneburg vom 25. 10. 1978 (14) und des BVerwG vom 4. 2. 1981 (15)).
4. Zum Flächenbeitrag nach § 58 Abs. 1 BBauG wird bemerkt, daß dieser dazu bestimmt ist, den Umlegungsvorteil in Land abzuschöpfen. Liegt die Wertsteigerung unter dem Höchstsatz von 30 %, so kann auch nur ein entsprechend geringerer Flächenbeitrag gefordert werden. Sofern den einzelnen Flächen nicht die gleichen Umlegungsvorteile zuwachsen, müssen diese Vorteile für die einzelnen Grundstücke gesondert ermittelt werden.

4 Zusammenfassung

In dem ersten besprochenen Fall ging es um die Rechtmäßigkeit eines Umlegungsbeschlusses aus dem Jahre 1974 für einen innerstädtischen Neuordnungsbereich.

Das Landgericht Osnabrück hob in seinem Urteil vom 14. März 1979 (1) den Umlegungsbeschluß mit der Begründung auf, die Voraussetzungen des § 46 Abs. 1 BBauG für die inzidenter zu überprüfende Umlegungsanordnung lägen nicht vor, da zwischen der Eile, mit der das Umlegungsverfahren eingeleitet worden sei und der Langwierigkeit des Bebauungsplanverfahrens ein auffälliges Mißverhältnis bestehe.

In der Berufung hat das OLG Oldenburg das erstinstanzliche Urteil aufgehoben und festgestellt, daß der angefochtene Umlegungsbeschluß rechtlich nicht zu beanstanden ist. Aus den Entscheidungsgründen des Urteils vom 4. Februar 1980 des Oberlandesgerichts (2) sind folgende über den konkreten Fall hinaus bedeutsamen Punkte herauszuheben:

1. Als Ziel eines Umlegungsverfahrens ist die rückwärtige Andienung einer Ladenstraße durch Schaffung eines Parkplatzgeländes nicht zu beanstanden.
2. Zur Frage des Standes der Bauleitplanung bei Einleitung der Umlegung wird an der vom BGH in seinem Urteil vom 7. Februar 1974 (10) vertretenen Auslegung des § 45 (2) BBauG festgehalten. Danach

kommt es nicht darauf an, daß ein bestimmter Bebauungsplan bis zur Auslegung der Umlegungskarte in Kraft tritt, sondern daß die Bauleitplanung als solche bis zu diesem Zeitpunkt verbindlich wird. Ferner ist es für § 45 (2) BBauG rechtlich ohne Belang, in welchem Abschnitt sich das Bauleitplanverfahren befindet und ob es überhaupt eingeleitet oder auch nur vorbereitet ist.

3. Zur Dauer des Umlegungsverfahrens wird festgestellt, daß Zeitablauf nicht automatisch die Unwirksamkeit des Umlegungsbeschlusses zur Folge hat. Diese Auffassung des OLG deckt sich mit dem Urteil des BVerwG (12), in dem es um eine analoge Fragestellung für eine Sanierungssatzung ging. Hinsichtlich der eigentumsbeschränkenden Nebenwirkungen des Umlegungsbeschlusses (insbesondere Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BBauG) hat das OLG jedoch darauf hingewiesen, daß u. U. die zeitliche Grenze für eine Sperrwirkung nach § 51 BBauG überschritten worden ist.

Der Urteilsspruch des OLG Oldenburg entspricht den Erfordernissen der Praxis und ist für die Arbeit der Umlegungsausschüsse zweifellos hilfreich. Die frühzeitige Einleitung von Umlegungsverfahren gestattet eine rechtzeitige Koordinierung zwischen Bauleitplanung und Umlegung. Der darin liegende Nutzen kommt im Sinne einer optimalen Abstimmung zwischen Planung und Realisierung letztlich allen Beteiligten zugute. Soweit bei frühzeitig nach § 45 (2) BBauG eingeleiteten Verfahren beabsichtigt ist, eine Verfügungs- und Veränderungssperre (§ 51 BBauG) zu erlassen oder vom Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen, sollten jedoch auch die einschränkenden Hinweise in der Urteilsbegründung des OLG beachtet werden.

Der zweite dargestellte Fall betrifft die Zulässigkeit eines Umlegungsverfahrens, wenn alle Grundstückseigentümer mit Ausnahme der Gemeinde sich über eine Neuordnung auf privatrechtlicher Basis einig sind. Für den konkreten Fall hat der BGH festgestellt, daß die Anordnung der Umlegung (und damit auch der Umlegungsbeschluß) ermessensfehlerhaft und daher rechtswidrig war. In den Entscheidungsgründen hat der BGH-Senat ausgeführt, daß die Weigerung der Gemeinde, einer privaten Vereinbarung beizutreten, nicht „automatisch“ eine Umlegung erforderlich macht. Das Recht, die Mitwirkung an privaten Vereinbarungen zu verweigern, steht der Gemeinde anders als privaten Eigentümern nur unter Berücksichtigung der besonderen Bindungen der Gemeinde an Bauleitplanung und Bodenordnung zu. Der BGH hat jedoch auch Voraussetzungen genannt, unter denen die Weigerung der Gemeinde, einer „privaten Umlegung“ zuzustimmen, gerechtfertigt ist. Die Überlegungen des BGH sind im einzelnen dargestellt worden.

5 Literatur

- (1) Urteil des Landgerichtes Osnabrück vom 14. März 1979 (– 5 O (Baul) 5/76 –)
- (2) Urteil des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 4. Februar 1980 (7 U (Baul) 6/79)
- (3) KRÖNER, H. „Das materielle Umlegungsrecht nach dem Bundesbaugesetz in der Rechtssprechung des Bundesgerichtshofes“ – ZfBR 1979 S. 1
- (4) BGH-Urteil vom 14. Juli 1965 (III ZR 2/64) NJW 1965 S. 2101
- (5) BGH-Urteil vom 27. Februar 1967 (III ZR 58/66)
- (6) BGH-Urteil vom 11. Mai 1967 (III ZR 141/66) NJW 1967 S. 1662
- (7) BGH-Urteil vom 8. Juli 1968 (III ZR 10/66) WM 1968 S. 1282
- (8) BGH-Urteil vom 13. Oktober 1969 (III ZR 115/68) WM 1969 S. 1488
- (9) Urteil des OLG Düsseldorf vom 2. Oktober 1972 (U (Baul) 3/72) – BauR 1973 S. 376
- (10) BGH-Urteil vom 7. Februar 1974 (III ZR 13/73) BauR 1974 S. 267
- (11) BGH-Urteil vom 11. November 1976 (III ZR 114/75) BauR 1977 S. 48
- (12) Urteil des BVerwG vom 20. Oktober 1978 (4 C 48.76) BauR 1979 S. 139
- (13) BGH-Urteil vom 2. April 1981 (III ZR 131/79)
- (14) Urteil der OVG Lüneburg vom 25. Oktober 1978 (IX OVG A 45/77) – NJW 1979 S. 442
- (15) Urteil des BVerwG vom 4. Februar 1981 (8 C 13.81) DVBl. 1981 S. 827

Ermittlung von Bodenrichtwerten

„Einen Überblick über das Marktgeschehen zu liefern und anzubieten und dabei die Öffentlichkeitsarbeit zu verstärken“, dazu forderte MR Schulte in seinem Schlußwort dieser Fortbildungsveranstaltung auf. Von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sei eine Kursänderung durchzuführen, bei der neben der Erstattung von Einzelgutachten mehr Gewicht auf die generelle Auswertung der Kaufpreissammlungen hinsichtlich einer besseren Markttransparenz zu legen sei.

Geladen waren zu dieser Fortbildungsveranstaltung im Rahmen der Förderungsfortbildung Beamte des höheren und des gehobenen vermessungstechnischen Verwaltungsdienstes sowie Angestellte in vergleichbaren Vergütungsgruppen, die allesamt bereits Aufgaben in der Bodenrichtwertermittlung wahrnehmen. So wurde ein umfangreicher Erfahrungsaustausch ermöglicht.

Die Veranstaltung fand vom 18. bis 20. 5. 1980 in Aurich im Forschungsinstitut der Ostfriesischen Landschaft statt und stand unter der Leitung von Ministerialrat Schulte.

Einen breiten Raum nahmen in der Vortragsfolge Berichte aus der Praxis ein.

In seinen Ausführungen über die Benutzung wesentlicher Daten für die Bodenrichtwertermittlung ging VmR Flebbe ausführlich auf den Einsatz der EDV in der Grundstückswertermittlung ein. Die in die Kaufpreissammlung aufgenommenen Kaufpreise werden nach ihrer Auswertung für unterschiedliche Zwecke benötigt. So werden die Kauffälle mittels eines Ordnungsmerkmals, für die Bereitstellung von Stichproben anhand einer Teilmarktdefinition oder als direkt vergleichbare Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung heraus gesucht. Organisation der Kaufpreissammlung, Selektion von Kauffällen und die Untersuchung von Abhängigkeiten werden durch den Einsatz der EDV erheblich erleichtert. Die wesentlichen Daten dienen der Verbesserung der bewertungstechnischen Grundlagen, der Verfahrensvereinfachung und der Verbesserung der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt. Aus der Vielfalt der möglichen wesentlichen Daten sind besonders die Bodenpreisindexreihen zu nennen.

Probleme des beitragsrechtlichen Zustandes bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten durchleuchtete VmD Benkendorff. Nach der Definition der Erschließungsanlagen erfolgte eine Aufteilung derselben unter die verschiedenen Erschließungskosten, wie nach §§ 127 bis 135 BBauG, § 6 NKAG und § 7 Energiebewirtschaftungsgesetz. Erläutert wurden ebenfalls die Berechnung und Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Untersuchung und Erfassung des beitragsrechtlichen Zustan-

des in den Gemeinden ermöglichen eine differenzierte Auswertung der Kaufpreise nach erschließungsbeitragspflichtigen und -freien Grundstücken. Bei der Wertermittlung auf der Grundlage der Bodenrichtwerte basieren die Zu- und Abschläge auf den Bodenwert auf dem erfaßten beitragsrechtlichen Zustand.

Unter der Leitung von VmOR Bonorden folgten Diskussion und Erfahrungsaustausch über den Verfahrensablauf bei der Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, jeweils angeregt durch vier Kurzvorträge. VmAR Mense erläuterte den Verfahrensablauf bei der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse beim Katasteramt Osnabrück von der Auswertung der Kaufpreise über die Ermittlung wesentlicher wertrelevanter Daten, wie z. B. Bodenpreisindexreihen, bis hin zur Ermittlung der Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse und der Darstellung der Bodenrichtwerte. Weitere Kurzvorträge hielten VmA Wagener vom Katasteramt Bremervörde, Ing. f. VT. Oberbeck vom Katasteramt Braunschweig und VmOI Altmeppen vom Katasteramt Cloppenburg.

Einen allgemeinen Überblick über die Situation im Landkreis Aurich gab VmD Schumacher vom gastgebenden Katasteramt Aurich. Besondere Aufmerksamkeit fand dabei die Vorstellung der Öffentlichkeitsarbeit über die Grundstückswertermittlung im Landkreis Aurich. Anlässlich der Ermittlung der Bodenrichtwerte werden diese im Rahmen umfangreicher Erläuterungen in der Lokalpresse veröffentlicht und finden somit ein weites Echo in der Bevölkerung. In zwei anschließenden Vorträgen wurde dieser Überblick über die Arbeit der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse bei den Katasterämtern vertieft. Beide Vorträge befaßten sich mit der Ermittlung von Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Grundstücke.

VmR Kaupmann informierte das Auditorium zunächst über die Bodenarten im Landkreis Aurich. Die vorkommenden sieben Bodenarten sind größtenteils großflächig verteilt und sind wertrelevanter als die Bodennutzung. Vor einer Chronologie über die Arbeitsabläufe wurden an Beispielen Unterschiede von Marktbedingungen und Preisbildungsumständen für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland dargestellt. Angesichts der komplexen Zusammenhänge wertrelevanter Merkmale bei landwirtschaftlichen Grundstücken werden nach Auswertung der Kaufverträge Telefonbefragungen durchgeführt, die Aufschluß über einige preisbeeinflussende Umstände des Kaufvertrages geben. Die Kauffälle werden in eine Bodenrichtwertarbeitskarte 1 : 50 000 eingetragen. In der Vorbereitung zur Bodenrichtwertermittlung werden die Kauffälle nach Bodenarten getrennt durch graphische Ausgleichungen und statistische Berechnungen ausgewertet. Der seit 1977 durchgeführten Bodenrichtwertermittlung für landwirtschaftliche Grundstücke liegen fingierte Richtwertgrundstücke zugrunde, die durch die Bodenart, geregelte Wasserverhältnisse sowie gute Zuwegung, mittlere Grünland- bzw. Ackerzahl, eine Größe von 1 ha und eine Mindestbreite von 50 m in normalem Kulturzustand definiert sind. Die beschlossenen Bodenrichtwerte werden in Tabellenform zusammengestellt und veröffentlicht.

Die Anwendung der mathematischen Statistik (multiple Regression) bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten landwirtschaftlich genutzter Flächen zeigte dann VmR Troff auf. Nach der Erläuterung der drei (direktes, einfaches indirektes und multiples indirektes) Vergleichsverfahren und einiger angewandter Verfahren war dem abschließenden Erfahrungsbericht zu entnehmen, daß die Anwendung der multiplen Regression als Unterstützung des und zusammen mit dem Bewertungssachverständigen der Gutachter zu einem Verkehrswert mit Begründung auf mathematisch-statistischer Grundlage führe. Die multiple Regression habe sich bei der Ermittlung von Einflußgrößen bewährt, die Ermittlung von Schätzwerten sei aber teilweise problematisch.

Zu den Übersichten der Bodenrichtwerte führte VmOR Dr. Ziegenbein zunächst die Gesetzes- und Verwaltungsvorschriften auf und stellte dann die Bedeutung dieser Übersichten heraus: den Markt transparent machen und seine Funktionsfähigkeit erhalten, als Maßstab für einen überörtlichen Vergleich dienen, Nutzung für Zwecke der Raumplanung und der Wirtschaft sowie öffentlichkeitswirksame Darstellung der Arbeit der Gutachterausschüsse. Für einige typische Orte, die durch charakteristische Merkmale genau beschrieben werden, werden in der Übersicht über die Bodenrichtwerte Bodenrichtwerte mehrerer Grundstücksqualitäten angegeben. Dieser Übersicht wird eine Übersichtskarte im Maßstab 1 : 500 000 beigelegt, so daß charakteristische Merkmale der Orte beschrieben werden können. Weiterhin wurden Verfahrenshinweise zum Aufstellen der Übersichten und zur Auswahl der Orte und anzugebenden Bodenrichtwerte in Übersicht und Übersichtskarte gegeben. Das Verfahren im Regierungsbezirk Hannover wurde vorgestellt. KA Hermann erläuterte anschließend die Herstellung der Bodenrichtwert-Übersichtskarte im LVWA – Abteilung Landesvermessung – und stellte besonders die kartographischen Probleme dabei vor.

Den Abschluß der Vortragsfolge bildete ein Vortrag von VmD Stege mit Ausführungen über Bodenrichtwerte für spezielle Fälle. § 143 b Abs. 3 ermöglicht den Finanzämtern seit der Novellierung des BBauG, vom Gutachterausschuß Richtwerte bezogen auf einen früheren Stichtag (Tag der Hauptfeststellung der Einheitswerte) ermitteln zu lassen. Nach Feststellung des Vortragenden und Äußerungen der Zuhörer wird diese Möglichkeit von den Finanzämtern kaum genutzt. Zur Wertermittlung in Sanierungsgebieten wurden zunächst die Wertermittlungsaufgaben in Sanierungsverfahren dargestellt. Bodenrichtwerte bilden dabei gemeinsam mit u. a. Indexreihen, Wertermittlungsfaktoren und Mietpreisspiegeln eine Art Grundlagenwertermittlung innerhalb eines gesamten Sanierungsverfahrens. Mit den Richtwerten prinzipiell vergleichbar sind die Grundwerte nach der Ausgleichsbetragsverordnung. Am Beispiel Stade wurde die Ermittlung von Bodenrichtwerten in einem Sanierungsgebiet vorgestellt. Die Schwierigkeiten dieses Vorhabens wurden besonders deutlich am Beispiel der Fortschreibung der Bodenrichtwerte über die Dauer des Verfahrens. In der Regel sind dazu erforderliche Vergleichspreise fast nur aus Verkaufsfällen bebauter Grundstücke abzuleiten, wobei Abbruchkosten, staat-

liche Subventionen und andere besondere Umstände zu berücksichtigen sind. Verschiedene Lösungsmöglichkeiten, die aus Veröffentlichungen bekannt sind, wurden vorgestellt. Der Möglichkeit, über das Verhältnis von Ertrag und Kaufpreis (statistisch zu untersuchen!) und einen dann großräumigen, überregionalen Vergleich Bodenrichtwerte zu ermitteln, wurde hier Vorrang gegeben. Als Ertragswerte können Reinertrag, Rohertrag oder auch Rohmieten verwendet werden.

H. Menze

Fortbildungsveranstaltung Nr. 5 1/1981
der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Lageplanherstellung/Bauwerkseinmessungen

An dieser Veranstaltung – am 23. und 24.4.1981 in der Bundeslehranstalt Burg Warberg bei Helmstedt – nahmen 34 Beamte des mittleren vermessungstechnischen Verwaltungsdienstes sowie vergleichbare Angestellte teil. Am 25./26. Mai 1981 folgte die Parallelveranstaltung in Cloppenburg.

Im Eröffnungsreferat erläuterte VmAR Kerkhoff (MI) „Rechtsgrundlagen für die Lageplanherstellung“. Eingehend wurden die Rechtsvorschriften (Niedersächsische Bauordnung und Bauvorlagenverordnung) und die ergangenen Verwaltungsvorschriften (Richtlinien für Baulasten, Katasterbenutzungserlaß und gem. Rd. Erl. des MS und MI vom 31.1.1975: Bauaufsicht – Anfertigung und Beglaubigung von Lageplänen) dargelegt.

Über „Anfertigung und Lageplaninhalt“ referierte VmHS Rhaderwick (KA Cloppenburg). Der Schwerpunkt des Themas lag auf dem Lageplaninhalt: Beschreibender und darstellender Teil.

VmA Ihlo (KA Oldenburg) umriß mit seinem Vortrag „Örtliche Überprüfung beim Lageplanverfahren“ seine Erfahrungen und legte dabei die Kommentare zu § 10 Vermessungs- und Katastergesetz und § 2 (3) der Niedersächsischen Bauordnung zugrunde.

Es folgten Ausführungen über „Lageplanherstellung/Bauwerkseinmessungen“ von VmAR Möckel (KA Northeim). Er hob hervor, daß durch eine entsprechende Organisation und Motivation der Mitarbeiter der größte Teil der anfallenden Arbeiten s o f o r t erledigt werden kann (z. B. Lieferung der Lagepläne in 2 Tagen).

Ergänzend zu seinem Eröffnungsreferat befaßte sich VmAR Kerkhoff ausführlich mit dem Thema „Gebäudeeinmessungen – Rechtsgrundlagen und Definition“ –.

Gebäude sind so einzumessen, daß

- a) ihre sachgemäße Übernahme in die Flurkarte gewährleistet ist,
- b) ihre automatische Kartierung ermöglicht wird und
- c) in allen Fällen Grenzbescheinigungen erteilt werden können.

Der Begriff „Überbau“ löste bei den Praktikern eine engagierte Diskussion aus.

Wird von der Bauaufsichtsbehörde eine Bescheinigung nach § 79 NBauO gefordert, so sind die ermittelten Grenzabstände (cm-Angaben) mitzuteilen. Diese entscheidet in Zweifelsfällen, ob noch eine lageplanrichtige Bauausführung vorliegt. Insoweit ist hier *keine* Aussage durch das Katasteramt erforderlich, wann ein Überbau vorliegt. Dies gilt auch bei der örtlichen Messung gegenüber den betroffenen Grenznachbarn.

Den Übergang zur praktischen Arbeit vollzog VAI Hogrefe (KA Cuxhafen), der unter dem Thema „Praxis der Gebäudeeinmessung“ das Verfahren sowie die unterschiedlichen Ausführungen orthogonaler Gebäudeeinmessungen darlegte. VmOI Pöhler komplettierte das Thema Gebäudeeinmessung durch eine praktische Vorführung über die Einsatzmöglichkeit von elektro-optischen Entfernungsmessern.

Das Abschlußreferat hielt VmHS Craasmann (KA Lüchow-Dannenberg) über „Kosten für Lagepläne und Gebäudeeinmessung“. Erwartungsgemäß schloß sich hier eine rege Diskussion an, die die Notwendigkeit zeigte, über dieses Thema zu sprechen.

Abschließend kann festgestellt werden, daß Fortbildungsveranstaltungen dieser Art notwendig und für jeden Teilnehmer gewinnbringend sind. Das zeigte die lebhafteste Diskussion im Anschluß an alle Themen. In Anbetracht der stets knappen Zeit vielleicht die Anregung, den Schwerpunkt bei der nächsten Fortbildungsveranstaltung zu diesem Thema auf Rechtsfragen und Gebührenordnung zu legen.

Klaus Faber

Anschriften der Mitarbeiter dieses Heftes:

Dr.-Ing. Hans Bauer, Ministerialrat im Niedersächsischen Ministerium des Innern,
Lavesallee 6, 3000 Hannover 1,

Klaus Kertscher, Vermessungsobererrat bei der Bezirksregierung Weser-Ems, Theodor-
Tantzen-Platz 8, 2900 Oldenburg,

Heinz Müller, Vermessungsamtsrat beim Katasteramt Wolfenbüttel, Kanzleistraße 5,
3340 Wolfenbüttel,

Dr.-Ing. Wilhelm Tegeler, Vermessungsdirektor, Dezernatsleiter im Niedersächsischen
Landesverwaltungsamt — Landesvermessung —, Warmbüchenkamp 2, 3000 Han-
nover 1,

Rüdiger Boldt, Vermessungsobererrat beim Katasteramt Bremervörde, Amtsallee 7
(Kreishaus), 2140 Bremervörde,

Dr.-Ing. Gerrit Kampferbeck, Ltd. Vermessungsdirektor, Leiter des Katasteramtes
Osnabrück, Wachsbleiche 27 (Behördenhaus), 4500 Osnabrück,

Helmut Schmalgemeier, Vermessungsrat beim Katasteramt Osnabrück, Wachs-
bleiche 27 (Behördenhaus), 4500 Osnabrück,

Horst Menze, Vermessungsrat beim Katasteramt Delmenhorst, Lange Straße 1 A,
2870 Delmenhorst,

Klaus Faber, Vermessungshauptsekretär beim Katasteramt Göttingen, Danziger
Straße 40 (Behördenhaus), 3400 Göttingen

Einsendeschluß für Manuskripte:

Heft 1	10. November
Heft 2	10. Februar
Heft 3	10. Mai
Heft 4	10. August

Personalnachrichten

Beamte des höheren Dienstes

I. Ernannt:

zu VmR

VmAss.	Siepert	KatA Wittmund	1. 3. 81
VmAss.	Dr. Hentschel	LVwA – LVm – B 1	1. 8. 81

II. Versetzt:

VmDir	Hinck	vom KatA Einbeck an das KatA Northeim . . .	1. 7. 81
-------	-------	---	----------

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

VmDir	Thonemann	KatA Cloppenburg	1. 5. 81
-------	-----------	----------------------------	----------

Beamte des gehobenen Dienstes

I. Ernannt:

zum VmOAR

VmAR	Kaltenhäuser	KatA Hannover	1. 7. 81
------	--------------	-------------------------	----------

zu VmAR

VmA	Walter	LVwA – LVm – B 1	30. 6. 81
VmA	Wagener	KatA Bremervörde	10. 7. 81
VmA	Wieting	KatA Varel	1. 8. 81

zu VmA

VmOInsp	Brömer	KatA Peine	29. 7. 81
VmOInsp	Lippmann	LVwA – LVm – B 8	31. 7. 81

zu VmOInsp

VmOInsp. z. A.	Groß	KatA Westerstede	20. 5. 81
VmOInsp. z. A.	Meier	KatA Hannover	4. 7. 81

zu VmOInsp. z. A.

VmInsp. Anw.	Hollmann	KatA Peine	4. 5. 81
VmInsp. Anw.	Lichtenstein	BR Hannover	4. 5. 81
VmInsp. Anw.	Lemkau	KatA Fallingbostal	5. 5. 81

II. Eingestellt:

VmOInsp. z. A. Niemeyer	KatA Hannover	5. 5. 81
-------------------------	---------------	----------

III. Versetzt:

VmA	Brants	von der BR Weser-Ems an das KatA Westerstede	1. 4. 81
VmInsp.	Köhler	vom KatA Westerstede an das KatA Varel	1. 4. 81
VmOInsp.	Wosach	vom KatA Vechta an den Kreis Herford	1. 5. 81
VmAR	Schmidt	von der BR Braunschweig an die BR Hannover	1. 6. 81
VmOInsp.	Bohlen	vom KatA Peine an die Gemeinde Wiesmoor	1. 7. 81

IV. In den Ruhestand versetzt:

VmAR	Heymann	KatA Bad Gandersheim	1. 8. 81
------	---------	----------------------	----------

Beamte des mittleren Dienstes

I. Ernannt

zum KarthHSekr

KartOSekr	Wistuba	LVwA – LVm – B 2	30. 4. 81
-----------	---------	------------------	-----------

zu VmOSekr

VmSekr	Nave	KatA Delmenhorst	1. 9. 80
VmSekr	Schmietendorf	KatA Uelzen	1. 4. 81
VmSekr	Middelbeck	KatA Vechta	1. 4. 81
VmSekr	Schröder	KatA Oldenburg	1. 4. 81
VmSekr	Stanke	KatA Delmenhorst	1. 4. 81
VmSekr	Zander	KatA Hannover	27. 4. 81
VmSekr	Giere	KatA Hannover	27. 4. 81
VmSekr	Keunecke	KatA Hannover	30. 6. 81
VmSekr	Neteler	KatA Vechta	1. 7. 81
VmSekr	Teipel	KatA Syke	6. 7. 81

zu VmSekr

VmAssist	Grebener	KatA Aurich	1. 4. 81
VmAssist	Tiedeken	KatA Cloppenburg	1. 4. 81
VmAssist	Rieken	KatA Wilhelmshaven	1. 4. 81
VmAssist	Janßen	KatA Delmenhorst	1. 4. 81
VmAssist	Thiemann	KatA Wolfenbüttel	14. 5. 81
VmAssist	Brandt	KatA Fallingb.ostel	30. 6. 81
VmAssist	Lipka	KatA Meppen	1. 7. 81
VmAssist	Schürmann	KatA Oldenburg	1. 7. 81
VmAssist	Krause	KatA Celle	29. 7. 81

VmAssist	Bremer	KatA Bremervörde	30. 7. 81
VmAssist	Murken	KatA Bremervörde	30. 7. 81

zu VmAssist

VmAssist z. A.	Arfmann	KatA Lüneburg	1. 4. 80
VmAssist z. A.	Hollenberg	KatA Osnabrück	1. 4. 81
VmAssist z. A.	Heikens	KatA Leer	1. 4. 81
VmAssist z. A.	Koitka	KatA Osnabrück	1. 4. 81
VmAssist z. A.	Koke	KatA Nordhorn	1. 4. 81
VmAssist z. A.	Ritterhoff	KatA Oldenburg	1. 4. 81
VmAssist z. A.	Renken	KatA Westerstede	1. 4. 81
VmAssist z. A.	Hots	KatA Westerstede	1. 4. 81

zu VmAssist z. A.

VmAssistAnw	Weller	KatA Nienburg	1. 7. 81
VmAssistAnw	Heuer	KatA Nienburg	1. 7. 81

II. In den Vorbereitungsdienst eingestellt:

Rausch, Michael	Bez.Reg. Hannover	1. 8. 81
-----------------	-----------------------------	----------

III. Versetzt:

VmAssist	Dohmeyer	vom KatA Fallingbostal an das KatA Lüneburg	1. 7. 81
----------	----------	--	----------

IV. Auf Antrag entlassen (§ 38 NBG):

VermAssist z. A.	Georgi	LVwA – LVm –	1. 7. 81
KartAssist z. A.	Sennholz	LVwA – LVm –	15. 8. 81