



NACHRICHTEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

Herausgegeben vom Niedersächsischen Minister des Innern, Hannover

Nr. 3

Hannover · September 1987

37. Jahrgang

INHALT

BODENSTEIN	Die Wertermittlung nach dem Baugesetzbuch	186
TROFF	Das neue Baugesetzbuch aus der Sicht eines Gutachterausschusses	199
ROSE	Wertermittlung in Sanierungsgebieten.	212
SCHUETZ	Das Bodenordnungsrecht im Baugesetzbuch	225
ERDMANN/LAMPE	Zwei Jahre automatisierte Führung der Kaufpreissammlung für Grundstückswerte im Regierungsbezirk Braunschweig. . .	235
MANNZEN- ONDRUSCH	Erste Ergebnisse der Baulandpreisstatistik aus Angaben der Kaufpreissammlungen bei den Gutachterausschüssen . . .	244
WIETING	Zum Problem der Gutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke in Zwangsversteigerungsverfahren.	246
Bodenpreisentwicklung in Niedersachsen.		255
Buchbesprechung.		257
Personalmeldungen.		258
Anschriften der Mitarbeiter dieses Heftes		264
Einsendeschluß für Manuskripte		264

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

Schriftleitung: Ministerialrat von Daack, Lavesallee 6, 3000 Hannover 1
(Niedersächsisches Ministerium des Innern)

Verlag, Druck und Vertrieb:

Niedersächsisches Landesverwaltungsamt - Landesvermessung -, Warmbüchekamp 2, 3000 Hannover 1

Erscheint einmal vierteljährlich

Bezugspreis: 2,00 DM pro Heft

Die Wertermittlung nach dem Baugesetzbuch

Von Hermann Bodenstein

Der Deutsche Bundestag hat das Gesetz über das Baugesetzbuch am 23. 10. 1986 verabschiedet, der Bundesrat hat am 28. 11. 1986 zugestimmt. Das Gesetz ist am 8. 12. 1986 verkündet und der Wortlaut des neuen Baugesetzbuches [1] am 12. 12. 1986 bekanntgemacht worden. Mit dem Baugesetzbuch (BauGB) hat die Bundesregierung unter anderem folgende Ziele verfolgt:

- Zusammenfassung der rechtlichen Grundlagen des Städtebaus in einem einheitlichen Gesetzeswerk;
- Rechts- und Verwaltungsvereinfachungen, Abbau von nicht unabweisbar erforderlichen Bestimmungen;
- Abbau der Mischfinanzierung im Bereich des Städtebaus.

Die Zusammenfassung von Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz sollte im Baugesetzbuch so behutsam erfolgen, daß für die Praxis keine vermeidbaren Umstellungsschwierigkeiten entstehen. Die in 25jähriger Praxis bewährten Regelungen der Institution Gutachterausschuß sowie die Grundzüge der Wertermittlung sind bestehen geblieben. Das Baugesetzbuch hat den unabhängigen, mit ehrenamtlichen Gutachtern besetzten Gutachterausschuß, den Verkehrswertbegriff, die Kaufpreissammlung und deren Auswertung sowie die Bodenrichtwerte beibehalten. Besonders wichtig erscheint die Aussage, daß dies zu einer den boden-, einschädigungs- und verfassungsrechtlichen Anforderungen genügenden Wertermittlung erforderlich sei. Das Gesetz hat jedoch die manchmal perfektionistischen Detailregelungen, vor allem zur Organisation der Gutachterausschüsse im Bundesrecht, auf das unbedingt bundeseinheitlich Notwendige zurückgeführt [2].

Das neue Recht der Wertermittlung ist entsprechend der Zielsetzung erheblich gestrafft worden. Dabei ist eine Reihe von Vorschriften ganz entfallen, einige Regelungen stehen – wohl aus gesetzgebungstechnischen Gründen – in einem anderen Zusammenhang oder sind anders gefaßt worden. Das hat zu unterschiedlichen Interpretationen geführt. Diese Meinungsunterschiede aufzuklären und darüber hinaus einen Überblick über die neuen Regelungen und die sich abzeichnenden landesrechtlichen Vorschriften zu geben, ist das Anliegen dieses Beitrags, der gestützt wird auf die Materialien zum Baugesetzbuch, Publikationen und den derzeitigen Stand der Diskussion in der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsens. In die Erörterung einbezogen werden die bodenrechtlichen Vorschriften des Sanierungsrechts, soweit sie Vorgaben für Wertermittlungen in der Sanierung enthalten.

Der Bundesgesetzgeber hat seine Zurückhaltung mit der Erwartung verbunden, daß die Landesregierungen das Bundesrecht auf Grund der Ermächtigung unter § 199 Abs. 2 in eigener Verantwortung durch sachgerechte Regelungen ausfüllen. Die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) hat auf der Grundlage der Vorarbeiten der Länder Rheinland-Pfalz und Niedersachsen einen Musterentwurf erstellt, um den Ländern die Konzeption der Rechtsverordnungen zu erleichtern und einer Zersplitterung des Landesrechts vorzubeugen.

1 Wertermittlungen nach dem Ersten Teil des Dritten Kapitels

1.1 Die Vorschriften des § 192 über den Gutachterausschuß fassen die Regelungen unter § 137 Abs. 1 Satz 1, § 138 Abs. 1 und § 139 Abs. 1 Satz 2 sowie Abs. 2 und 3 des bisher geltenden Bundesbaugesetzes zusammen und reduzieren ihren Inhalt auf die erforderlichen Grundsätze. Diese Vorschriften sind daher durch eine Reihe landesrechtlicher Bestimmungen zu verdichten und zu konkretisieren:

- Für den Bereich jeder kreisfreien Stadt und jedes Landkreises wird wie bisher ein Gutachterausschuß gebildet.
- Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen Gutachter werden von der Bezirksregierung bestellt.
- Abweichend von den bisherigen Vorschriften soll eine Amtsperiode von fünf Jahren eingeführt werden.
- Da die Regelung des § 138 Abs. 3 BBauG über die Geheimhaltungspflicht nicht in das neue Gesetz übernommen worden ist und andererseits über die unmittelbare Anwendbarkeit des Verwaltungsverfahrensgesetzes ein Dissens besteht, soll in der Durchführungsverordnung bestimmt werden, daß § 84 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) über die Verschwiegenheitspflicht entsprechend gilt und diese Verweisung noch um die §§ 83 und 86 VwVfG über die Ausübung ehrenamtlicher Tätigkeit und die Abberufung erweitert wird. Diese Vorschriften kommen allerdings nur für ehrenamtliche Gutachter in Betracht. Der Vorsitzende und seine Stellvertreter sind als Angehörige des öffentlichen Dienstes bereits durch Beamtenrecht oder Bundes-Angestelltentarifvertrag zur Verschwiegenheit verpflichtet. Das gilt auch für ehrenamtliche Gutachter, die dem öffentlichen Dienst angehören.

Das Verhältnis Gutachterausschuß – Vorsitzender – Geschäftsstelle bedarf einer grundsätzlichen Definition.

Nach dem Gesetz besteht für den Gutachterausschuß eine universelle Zuständigkeit. Für die Erledigung seiner Aufgaben muß er sich aber einer Geschäftsstelle bedienen, die wie bisher im Katasteramt eingerichtet wird. Die Geschäftsstelle muß sich vor allem der Aufgaben annehmen, zu deren Erledigung der Ausschuß nach seiner Konstruktion tatsächlich nicht imstande ist. Das sind zum Beispiel das Führen der Kaufpreissammlung und das Ermitteln sonstiger

zur Wertermittlung erforderlicher Daten (vgl. 3). Das Handeln der Geschäftsstelle ist Handeln des Gutachterausschusses. Da der Ausschuß in seiner Gesamtheit im allgemeinen nur zur Ermittlung der Bodenrichtwerte zusammentritt, ist allein der Vorsitzende ständig in der Lage, der Geschäftsstelle Weisungen zu erteilen und die Ausführung zu überwachen. Es ist angeregt worden, daß auf Grund der Ermächtigung unter § 199 Abs. 2 Nr. 3 in der Verordnung ein Katalog der Aufgaben aufgestellt werden soll, die von der Geschäftsstelle auszuführen sind.

Der Vorsitzende ist das Bindeglied zwischen Gutachterausschuß und Geschäftsstelle. Er und seine Stellvertreter sollen wie die ehrenamtlichen Gutachter von der Bezirksregierung bestellt werden. Dem Vorsitzenden und seinen Stellvertretern, die Angehörige des Katasteramtes sein müssen, werden die Aufgaben im Hauptamt übertragen. Der Vorsitzende handelt für den Gutachterausschuß und ist diesem insoweit verantwortlich. Es gibt aber keine Sanktionen, die der Ausschuß gegen den Vorsitzenden verhängen könnte, wenn dieser in einem Konflikt anders entscheiden würde. Das Recht zur Abberufung steht allein der Bestellungsbehörde zu. Dieser ist der Vorsitzende in letzter Konsequenz verantwortlich. Die wichtigsten Aufgaben des Vorsitzenden sollen in der Verordnung aufgezählt werden.

Das Personal der Geschäftsstelle besteht aus Mitarbeitern des Katasteramts. Die Mitarbeiter sind in fachlicher Hinsicht dem Gutachterausschuß verantwortlich. Die Weisungsbefugnis übt wie bereits dargelegt der Vorsitzende des Ausschusses aus. Die Aufgaben der Geschäftsstelle sollen in der Verordnung definitiv festgelegt werden. Das Katasteramt ist zuständig, soweit es sich um Angelegenheiten des inneren Dienstes handelt. Der Ausschuß kann zum Beispiel nicht in das Grund- und Betriebsverhältnis der Mitarbeiter eingreifen, die in der Geschäftsstelle eingesetzt werden.

1.2 Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind unter § 193 zusammengefaßt worden:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke und von Rechten an Grundstücken (Abs. 1); die Anwendung dieser Vorschriften auf Grundstücksteile und grundstücksgleiche Rechte ist durch § 200 festgelegt (bisher § 145 BBauG); Rechte an Grundstücken können dinglicher wie obligatorischer Art sein.
- Gutachten können auf die Ermittlung der Entschädigung für andere Vermögensnachteile ausgedehnt werden (Abs. 2).
- Führung der Kaufpreissammlung und ihre Auswertung (Abs. 3), wobei unter Auswertung offenbar die der Kaufpreise zu verstehen ist [4]; tatsächlich werden diese Aufgaben von der Geschäftsstelle wahrgenommen (s. 1.1).
- Ermittlung von Bodenrichtwerten (Abs. 3); die Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 treten an die Stelle der bisher ermittelten Grundwerte.

- Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten (Abs. 3); zu den bisher ermittelten wesentlichen Daten besteht materiell kein Unterschied; diese Aufgabe wird wie bisher von der Geschäftsstelle wahrgenommen (s. 1.1).

Dieser Katalog ist nicht als abschließende Regelung anzusehen. So ist durch Bundesrecht, nämlich § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz, für die Gutachterausschüsse die Aufgabe begründet worden, Gutachten über die Höhe des Pachtzinses zu erstatten. Auf Grund der Ermächtigung unter § 199 Abs. 2 Nr. 6 können die Landesregierungen den Gutachterausschüssen weitere Aufgaben übertragen. Die Erstellung von Übersichten über die Bodenrichtwerte, bisher nach § 143 b Abs. 4 BBauG eine Pflichtaufgabe, ist im Baugesetzbuch nicht mehr vorgesehen. Nach den Erfahrungen Niedersachsens sollte diese Aufgabe landesrechtlich beibehalten und den Geschäftsstellen zur Erledigung übertragen werden. Die Nachfrage nach diesen Übersichten einerseits und der geringe Aufwand für die Fortführung andererseits rechtfertigen, daß die Übersichten auch künftig erstellt werden. Außerhalb Niedersachsens wird die Bedeutung dieser Übersichten allerdings auch kritisch beurteilt [5]. Es ist vorgesehen, daß die Gutachterausschüsse neben der Zusammenstellung für den Regierungsbezirk zusätzlich die Übersichten für ihren Bereich veröffentlichen. Das kann auch geschehen im Zusammenhang mit anderen Daten und Informationen in einer Beschreibung des Grundstücksmarktes, dem Grundstücksmarktbericht. Diese Möglichkeit soll in der Durchführungsverordnung eröffnet werden. Die Details sollten in einer Verwaltungsvorschrift geregelt werden. Nach den bisherigen Erfahrungen ist der Grundstücksmarktbericht ein hervorragendes Instrument, über den lokalen oder regionalen Grundstücksmarkt umfassend zu informieren. Die auf Verwaltungsvorschrift beruhende Bodenrichtwert-Übersichtskarte (RÜK) steht dagegen zur Disposition. Nach überwiegender Auffassung ist die RÜK fester Bestandteil des Informationsangebots der Gutachterausschüsse; an der Weiterführung bestehe ein allgemeines Interesse. Einvernehmen ist darüber erzielt worden, daß der Aufwand für Herstellung und Reproduktion zu reduzieren ist, wenn die Übersichtskarte beibehalten werden soll. Eine Regelung in der Durchführungsverordnung kommt nicht in Betracht.

Der Kreis der Antragsberechtigten ist mit dem nach § 136 Abs. 1 BBauG fast identisch. Das Antragsrecht für Kaufbewerber ist entfallen, es hat sich in der Praxis nicht als notwendig erwiesen [6]. An der grundsätzlichen Möglichkeit, auch für Private tätig zu werden, hat der 16. Ausschuß [7] festgehalten und das unter anderem wie folgt begründet: Der Gutachterausschuß hat die öffentliche Aufgabe, für eine Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Hierzu ist es notwendig, daß der Gutachterausschuß nicht nur in den Fällen oder Gebieten, wo Enteignungen oder städtebauliche Maßnahmen in Betracht kommen, sondern in seinem gesamten räumlichen Zuständigkeitsbereich wertermittelnd tätig werden darf, damit er die von ihm in Wahrnehmung seiner öffentlichen Aufgabe erarbeiteten Daten der Wertermittlung, wie Richtwerte, Bodenpreisindices, Liegenschaftszinssätze usw. überprüfen kann. Nur

hierdurch ist gewährleistet, daß er den Bezug zur Markt- und Bewertungswirklichkeit nicht verliert. Dies ist um so wichtiger, als § 195 Abs. 3 erstmals bundesrechtlich ein Auskunftsrecht aus der Kaufpreissammlung vorsieht und dadurch den Überblick über den Grundstücksmarkt, insbesondere auch im Hinblick auf das Informationsbedürfnis der Sachverständigen, verbessert [8].

Die Verpflichtung der Enteignungsbehörde, in bestimmten Fällen zur Ermittlung des Sachverhalts ein Gutachten des Gutachterausschusses einzuholen, ist in das Baugesetzbuch übernommen worden (§ 107 Abs. 1, früher § 108 Abs. 1 BBauG). Dagegen sind die Regelungen über die Erstattung von Gutachten im Sanierungsrecht entfallen, weil sich das Antragsrecht bereits aus § 193 Abs. 1 herleitet [9]. Das gilt auch für die Sollvorschrift des § 15 Abs. 3 StBauFG im Genehmigungsverfahren. Die Genehmigungsbehörde soll nicht mehr gehalten sein, ein Gutachten des Gutachterausschusses einzuholen. Sofern sie dieses dennoch beabsichtigt, hat sie nach § 193 Abs. 1 ein entsprechendes Antragsrecht [10]. Der Verzicht auf solche Regelungen ist wohl auf die Absicht des Gesetzgebers zurückzuführen, die neuen Vorschriften zu straffen. Gutachten der Gutachterausschüsse werden auch künftig in der Sanierung benötigt werden.

Die Erstattung von Gutachten und die Ausdehnung auf andere Vermögensnachteile setzen einen Antrag voraus. Die Ermittlung von Bodenrichtwerten nach § 196 Abs. 1 Satz 5 bedarf eines Antrags der zuständigen Behörde. Im übrigen wird der Gutachterausschuß von Amts wegen tätig, er ermittelt die jeweiligen Daten und publiziert diese.

In der Bedeutung der Aufgaben zeichnet sich eine Akzentverschiebung zugunsten der Bodenrichtwerte ab. Die Nachfrage nach diesen aggregierten Daten nimmt kontinuierlich zu. Die Gutachterausschüsse haben sich darauf eingestellt, indem sie die Ermittlung der Bodenrichtwerte intensivieren und ihre Darstellung optimieren, wie mit den Bodenrichtwertkarten für landwirtschaftliche Nutzflächen jeweils für den Bereich eines Regierungsbezirks. Die Bodenrichtwerte vermitteln einen umfassenden Marktüberblick und sind in entsprechender Aufbereitung besonders geeignet, den Grundstücksmarkt transparent zu machen.

Auf der Grundlage der durch Rechtsvorschriften begründeten Aufgaben haben die Gutachterausschüsse auch solche Arbeiten übernommen, die aus Zweckmäßigkeitsgründen von ihnen miterledigt werden können. So werden anstelle der auskunftspflichtigen Finanzämter die Daten erfaßt, die für die Bundesstatistik der Kaufwerte für Bauland benötigt werden. Die Gutachterausschüsse nutzen hierbei die ihnen zur Verfügung stehenden technischen Möglichkeiten für eine wirtschaftliche Abwicklung, und die Finanzämter werden insoweit von der aufwendigeren Führung der eigenen Kaufpreissammlung entlastet.

Das Informationsangebot Niedersachsens ist so differenziert und von solcher Qualität, daß damit den Anforderungen der am Grundstücksmarkt beteiligten und interessierten Stellen und Personen prinzipiell entsprochen werden kann.

1.3 Nach eingehender und zum Teil kontroverser Erörterung im Gesetzgebungsverfahren ist in § 195 das Recht auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung festgeschrieben worden. Das ist wohl die gravierendste und wie es scheint auch die für die Praxis problematischste Änderung im ganzen Wertermittlungsrecht.

Alle Daten, die aus den Unterlagen nach § 195 Abs. 1 abgeleitet und die auf Grund der Befugnis unter § 197 angefordert werden, sind nach Übernahme Bestandteile der Kaufpreissammlung und in formaler Hinsicht gleich zu behandeln. Eine Differenzierung unter dem Gesichtspunkt der Auskunfterteilung etwa nach Herkunft oder Sensibilität ist weder rechtlich geboten noch tatsächlich erforderlich.

Nach § 195 Abs. 3 besteht ein Rechtsanspruch auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung, die jedoch nur auf einen Einzelfall bezogen sein darf. Dem Ersuchen um Auskunft ist zu entsprechen, wenn der Auskunftbegehrende sein berechtigtes Interesse zur Gewißheit der Geschäftsstelle dargelegt hat und die Daten, die Gegenstand der Auskunft sind, anonymisiert werden können.

Auskünfte aus öffentlichen Registern wie Grundbuch und Liegenschaftskataster beziehen sich ausschließlich und konkret auf das Objekt, über das Auskunft begehrt wird. Dagegen werden bei Auskünften aus der Kaufpreissammlung Daten vergleichbarer Grundstücke auf das fragliche Objekt projiziert, wobei noch die Möglichkeit einer Identifizierung der Vergleichsgrundstücke ausgeschlossen werden muß. Rechtsprechung und Kommentarmeinungen zu dem Begriff »berechtigtes Interesse« des Grundbuchrechts können daher auf Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nur sinngemäß angewendet werden. Es genügt, daß der Auskunftbegehrende ein verständiges, durch die Sachlage gerechtfertigtes Interesse verfolgt. Damit wird vor allem dem Auskunftsbedürfnis von Sachverständigen Rechnung getragen [11]. Die sachgerechte Verwendung der herausgegebenen Daten sollte stets gewährleistet sein.

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil vom 15. 12. 1983 hervorgehoben, daß das Recht auf informationelle Selbstbestimmung des Bürgers gegenüber der Preisgabe der in einer Datensammelstelle, hier der Kaufpreissammlung, vorhandenen personenbezogenen Daten nur zurückzutreten habe, wenn unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ein überwiegendes Allgemeininteresse dies rechtfertige. Das ist im Gesetzgebungsverfahren in Übereinstimmung mit der Auffassung des Bundesbeauftragten für den Datenschutz für ein Einsichtsrecht definitiv verneint worden. Der Bundesbeauftragte hat darauf hingewiesen, daß Auskünfte aus der Kaufpreissammlung aus Gründen des Datenschutzes stets nur in anonymisierter Form gegeben werden dürfen [12].

Der Datenschutzbeauftragte Hamburgs beurteilt die Möglichkeiten einer Anonymisierung skeptisch. Die Anonymisierung von Grundstücksdaten sei aus tatsächlichen Gründen kaum möglich, selbst wenn man jeden Hinweis auf die Person unterlasse. Die Beschreibung des Grundstücks werde in den meisten Fällen zu seiner Identifizierbarkeit führen [13]. Diese Einschätzung läßt erkennen, wie problematisch die Anonymisierung ist. Was unter Anonymisie-

rung verstanden werden soll, ist in einem Entwurf der niedersächsischen Verordnung in Anlehnung an die Definition unter § 16 Abs. 6 Bundesstatistikgesetz [14] wie folgt beschrieben worden: Die Daten gelten als anonymisiert, wenn sie nur mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand an Zeit, Kosten und Arbeitskraft Eigentümern, Erbbauberechtigten oder Inhabern anderer dinglicher Rechte am Grundstück zugeordnet werden können.

Die Anonymisierung der Vergleichsobjekte wird im allgemeinen durch die Zerlegung der Objekte in die jeweils relevanten Merkmale erreicht. Folgende Umstände können sich dabei aber erschwerend auswirken:

- Die Individualität des Objekts, das Gegenstand der Auskunft ist. Das Objekt weicht in seinen wertbeeinflussenden Merkmalen von der gebiets-typischen Struktur ab. Je individueller das Grundstück, desto geringer ist die Chance für eine Anonymisierung.
- Eine geringe Grundstücksmobilität. Dieser Umstand wird für Gebiete mit ausgeprägten Sozialkontakten (ländliche Bereiche) entscheidender sein als für anders strukturierte Gebiete (städtische Bereiche).

Es sollte gegebenenfalls geprüft werden, ob durch eine Erweiterung der Bereichsgrenzen die Voraussetzungen für die Anonymisierung verbessert werden können. Stellt sich heraus, daß die Anonymisierung nicht möglich ist, kann die begehrte Auskunft nicht erteilt werden. Ein Anspruch auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung besteht nur dann, wenn die entsprechenden Daten zu anonymisieren sind. Ist das objektiv nicht möglich, entfällt der Anspruch auf Auskunft. Es ist mithin nur danach zu differenzieren, ob Daten anonymisiert werden können oder nicht; andere Gesichtspunkte scheiden aus.

Ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung soll zunächst daraufhin geprüft werden, ob der damit verfolgte Zweck nicht schon mit Hilfe von Bodenrichtwerten, sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten oder zusätzlichen Informationen aus Grundstücksmarktberichten erreicht werden kann. Ist das nicht möglich, wird in der Regel wie folgt vorzugehen sein: Bestimmung der wertbeeinflussenden Merkmale des Objekts, das Gegenstand der Auskunft ist; Bildung einer Stichprobe direkt vergleichbarer Objekte; liegen für den direkten Vergleich keine oder nicht genügend Kauffälle vor, werden die Bereiche so lange erweitert, bis sich eine ausreichend große Stichprobe ergibt. Der Selektionsansatz wird so variiert, daß eine nach wertermittlungsspezifischen Gesichtspunkten verwertbare Stichprobe gebildet werden kann. Bestimmt wird die Stichprobe im wesentlichen durch den Inhalt der Kaufpreissammlung, für abweichende Dispositionen des Auskunftsbegehrenden bleibt kaum Raum. Die Stichprobe soll unverändert bleiben, zum Beispiel Ausreißer nicht eliminiert werden. Jegliche Wertung sollte unterlassen werden. Der Gutachterausschuß trägt die Verantwortung für die Zuverlässigkeit der Stichprobe.

Eigentümer und Erbbauberechtigte sollen nach der bisherigen Diskussion auf Antrag ohne Nachweis eines berechtigten Interesses Auskunft in nichtanonymisierter Form über das Grundstück erhalten, an dem ihr Recht besteht.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind wie Gutachten keine Verwaltungsakte. Fehlerhafte Auskünfte können Schadenersatzansprüche auslösen (Art. 34 GG, § 839 BGB). Die Ablehnung eines Antrags auf Auskunft ist aber ein Verwaltungsakt, der nach den Regeln der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angefochten werden kann. Als Klageart wird die Leistungsklage nach § 43 Abs. 2 VwGO in Betracht kommen. Unter dieser Voraussetzung entfällt das Vorverfahren nach § 68 VwGO (vergl. 15).

In § 195 Abs. 2 Satz 2 ist, wahrscheinlich unter dem Eindruck der allgemeinen Diskussion über die Öffnung der Kaufpreissammlung, festgelegt, daß die Vorschriften des Prozeßrechts bezüglich der Vorlage von Urkunden und Akten vor Gerichten und Staatsanwaltschaften unberührt bleiben. In den Materialien wird davon ausgegangen, daß dies dem bisherigen Recht entspreche [11]. In Anbetracht der restriktiven Regelung der Geheimhaltung in § 138 Abs. 3 BBauG ist das wohl eine extensive Interpretation. In über 25jähriger Praxis ist kein Fall bekannt geworden, in dem die Regelung des § 138 Abs. 3 BBauG zu Schwierigkeiten mit Gerichten oder Staatsanwaltschaften geführt hat. Daher ist anzunehmen, daß die neue Regelung kaum praktische Bedeutung erlangen wird. Den Kammern für Baulandsachen steht es wie bisher frei, auf Grund des § 221 Abs. 2 (unverändert gegenüber § 161 Abs. 2 BBauG) Gutachten des Gutachterausschusses und gegebenenfalls Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses einzuholen. Im übrigen könnte von den verfahrensrechtlichen Kodifikationen wohl in erster Linie die Verwaltungsgerichtsordnung in Betracht kommen, die unter § 99 die Behörden zur Vorlage von Urkunden oder Akten und zu Auskünften verpflichtet. Das ist aber nicht zulässig, wenn die Vorgänge ihrem Wesen nach geheimgehalten werden müssen und die oberste Aufsichtsbehörde die Verweigerung ausdrücklich bestätigt. Ob das auch für die Kaufpreissammlung in Frage kommt, muß noch geprüft werden. Unter Umständen reichen den Gerichten Auszüge in anonymisierter Form. Außerdem haben die gerichtlichen Sachverständigen einen eigenen Anspruch auf Auskunft nach § 195 Abs. 3.

- 1.4 Im übrigen ist noch auf folgende Änderungen hinzuweisen:
- Die Regelung über die besondere Ausweisung des Bodenwertes bei bebauten Grundstücken unter § 142 Abs. 3 BBauG ist entfallen. Hierfür ist ausschlaggebend gewesen, daß diese Vorschrift zu Mißverständnissen führen kann. Aus ihr muß nämlich geschlossen werden, daß der Bodenwert eines bebauten Grundstücks ein anderer ist als der eines unbebauten Grundstücks. Dies ist aber in Wissenschaft und Praxis heftig umstritten und kann auch von Fall zu Fall unterschiedlich beurteilt werden. ... Es versteht sich von selbst, daß die Bodenwerte von bebauten Grundstücken immer dann zu ermitteln sind, wenn dies im Einzelfall beantragt wird [16, vgl. 17].

- Die Einholung von Auskünften über Vergleichsgrundstücke ist künftig auch zulässig, wenn das zur Ermittlung von Geldleistungen im Umlenungsverfahren erforderlich ist.
- Durch die Dritte Änderungsverordnung [18] ist bereits den nach § 136 Abs. 1 BBauG Berechtigten die Möglichkeit eröffnet worden, den Oberen Gutachterausschuß anzurufen, wenn in der jeweiligen Angelegenheit ein Gutachten des örtlichen Gutachterausschusses vorgelegen hat und für dieses Gutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden war. Nunmehr ist vorgesehen, diese Regelung um den Tatbestand zu ergänzen, daß die Verbindlichkeit erst für das beantragte Obergutachten vereinbart wird. Es wird also vorausgesetzt, daß sich die Parteien darauf einigen, das Obergutachten ihren Verhandlungen zugrunde zu legen. Diese Aufgabenerweiterung ist mehrfach angeregt worden. Das Motiv ist dasselbe wie für die Öffnung durch die Dritte Änderungsverordnung: Wegen der Schiedsgutachtenfunktion des Obergutachtens ist in der Regel davon auszugehen, daß langwierige Auseinandersetzungen zwischen den Parteien vermieden werden und so die Chance einer vorgerichtlichen Streitentscheidung gegeben ist.

1.5 Das Baugesetzbuch tritt am 1. Juli 1987 in Kraft. Für die Wertermittlung gilt eine Ausnahme. Nach der Überleitungsvorschrift des § 243 gelten die §§ 136 bis 144 BBauG bis zum Inkrafttreten der in § 199 vorgesehenen Verordnungen weiter, längstens bis zum 1. Januar 1990. Danach müssen sowohl die Wertermittlungs-Verordnung (§ 199 Abs. 1) als auch die Durchführungsverordnung des Landes (§ 199 Abs. 2) vorliegen. An der Neufassung der Wertermittlungs-Verordnung wird zur Zeit gearbeitet, und die Vorarbeiten für die Verordnung Niedersachsens sind abgeschlossen. Selbstverständlich ist, daß auch die Vorschriften über Wertermittlung der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes – DVBBauG – und die Verwaltungsvorschriften hierzu bis zum Erlaß beider Verordnungen weiter anzuwenden sind.

2 Sanierungsrecht, soweit es für die Wertermittlung erheblich ist

2.1 Die bodenrechtliche Komponente des Städtebauförderungsgesetzes ist im wesentlichen in das Baugesetzbuch übernommen worden. Sie findet sich vor allem in den §§ 152 bis 156 wieder, die ausschließlich auf die klassische Sanierung anzuwenden sind. Das Institut des vereinfachten Verfahrens ist erhalten geblieben, aber gegenüber dem bisherigen Recht weiterentwickelt worden. Die unter § 144 genannten Handlungen bedürfen sowohl im klassischen als auch im vereinfachten Verfahren der Genehmigung. Die Genehmigungspflicht kann für ein vereinfachtes Verfahren durch Sanierungssatzung ganz oder teilweise ausgeschlossen werden (§ 142 Abs. 4). Die Preisprüfung findet wie bisher nur im klassischen Verfahren statt (§ 153 Abs. 2). Die Wertbegriffe der §§ 153

und 154 entsprechen denen des bisherigen Rechts. Rechtsprechung und Literatur zu den Vorschriften des alten Rechts können auf die inhaltsgleichen Regelungen des neuen Rechts angewendet werden. Das trifft auch für die Methoden zu, die für Wertermittlungen in der Sanierung entwickelt worden sind.

Die Anrechnungstatbestände unter § 155 Abs. 1 sind erheblich gestrafft worden, für Umlagen entfällt nach Abs. 2 definitiv der Ausgleichsbetrag. Der Verzicht auf die Festsetzung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach den Abs. 3 und 4 entspricht prinzipiell dem bisherigen Recht. Entscheidungen hierüber trifft allein die Gemeinde. Die Zustimmung der Bezirksregierung ist nicht mehr erforderlich, wenn die Gemeinde von der Festsetzung und Erhebung des Ausgleichsbetrags absehen will. Es bleibt abzuwarten, in welchem Umfang die Gemeinden hiervon Gebrauch machen werden. Ihre Entscheidungen haben sie auch im Zusammenhang mit der Förderung zu vertreten.

Die Gutachterausschüsse werden den Gemeinden für Maßnahmen, die nach Abs. 3 beabsichtigt sind, Daten und Informationen zur Verfügung stellen können, mit deren Hilfe die Bodenwerterhöhung beurteilt werden kann. Nach § 155 Abs. 1 Nr. 3 ist auf den Ausgleichsbetrag die Bodenwerterhöhung anzurechnen, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises zulässigerweise bereits entrichtet hat. Nach Gaentzsch ist der im Kaufpreis möglicherweise enthaltene Sanierungsmehrwert nicht zulässigerweise entrichtet. Da bei geringfügigen Überschreitungen des sanierungsunabhängigen Verkehrswertes der Vertragsautonomie Vorrang eingeräumt wird, muß das Risiko, daß der im Kaufpreis enthaltene Sanierungsmehrwert später nochmals gezahlt werden muß, nämlich mit dem Ausgleichsbetrag, bei den Vertragsparteien bleiben. . . . Die Genehmigung ist für den Kaufvertrag zu erteilen; die geringfügige Überschreitung des sanierungsunabhängigen Verkehrswertes im Preis ist kein Versagungsgrund; sie wird jedoch als solche nicht auch genehmigt, so daß der Kaufpreis insoweit nicht »zulässigerweise« entrichtet wird. Voraussetzung ist jedoch, daß die Gemeinde dies im Bescheid über die Erteilung der Genehmigung deutlich zum Ausdruck bringt [19]. Kleiber ist auf der Grundlage des neuen Rechts zu demselben Ergebnis gekommen [20].

Die Auskunftspflicht nach § 3 Abs. 4 StBauFG ist in § 138 unter Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Belange neu gefaßt worden. Nach altem Recht konnte davon ausgegangen werden, daß Mieten für Zwecke der Wertermittlung des Gutachterausschusses im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen mit zu erfassen sind [21]. Ob das nach der Neufassung noch zulässig ist, erscheint zweifelhaft. Die Erhebung von Daten über Mieten und andere wertrelevante Umstände in Sanierungsgebieten für Zwecke des Gutachterausschusses sollte daher ausschließlich auf § 197 gestützt werden.

Das Recht der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ist in das Baugesetzbuch (§§ 165 ff.) übernommen worden. Es ist aber nur noch auf die vor dem 1. Juli 1987 förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiche anzuwenden.

Die Ausgleichsbetragverordnung ist entfallen, ihre Vorschriften sind, soweit erforderlich, in das Baugesetzbuch eingearbeitet worden.

- 2.2 Nach § 245 Abs. 10 ist der Fünfte Teil des Städtebauförderungsgesetzes (§§ 71 bis 75), der die Förderung des Bundes durch Finanzhilfen regelt, bis zum Ablauf des 31. Dezember 1987 weiter anzuwenden. Mit dem Wegfall dieser Vorschriften entfallen für den Bund das Recht und die Pflicht, für die Länder Finanzhilfen bereitzustellen. Die in Abs. 11 angeführten finanzierungs- und förderungsrechtlichen Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes sind über den 31. Dezember 1987 hinaus anzuwenden, sofern danach nicht Landesrecht an deren Stelle tritt. Bis zum Erlaß eines Landesgesetzes gelten diese Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes und die Städtebauförderungsrichtlinien in Niedersachsen weiter. Zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen gewährt das Land den Gemeinden Förderungsmittel [22]. Nach Nr. 105.1 der Städtebauförderungsrichtlinien [23] beträgt die Förderung, einschließlich der Finanzhilfen des Bundes, zwei Drittel der durch Einnahmen nicht gedeckten Kosten.

Der Abbau der Mischfinanzierung entspricht einer Forderung, die in der Ministerpräsidentenkonferenz vom 17. bis 19. Oktober 1984 in Bremerhaven von allen Ministerpräsidenten einvernehmlich erhoben worden ist [24]. Der Bundesrat hat in seiner EntschlieÙung vom 28. November 1986 [25] darauf hingewiesen, daß er eine ständige Ausgleichsleistung des Bundes an die Länder erwarte, die eine bedarfsgerechte Städtebauförderung durch die Länder mindestens im bisherigen Umfang gewährleiste. Der Niedersächsische Landtag hat am 28. Januar 1987 folgende EntschlieÙung angenommen [26]:

1. Der Landtag sieht in der städtebaulichen Erneuerung von Städten und Dörfern eine der großen Zukunftsaufgaben des Landes.
2. Wegen der hohen wirtschafts-, arbeitsmarkt-, gesellschafts- und kommunalpolitischen Bedeutung der Städtebauförderung hält es der Landtag für unvertretbar, wenn der Abbau der Mischfinanzierung zu einer Zäsur in der städtebaulichen Förderung führen würde.
3. Der Landtag fordert daher die Landesregierung auf, sich dafür einzusetzen, daß den Ländern für den Wegfall der Bundesfinanzhilfen im Rahmen der Städtebauförderung ein entsprechendes Ausgleichsvolumen bereitgestellt wird. Die vom Bund zu erwartenden Ausgleichszahlungen sind in vollem Umfang für Zwecke der Städtebauförderung einzusetzen.

Die indirekte Förderung von Maßnahmen durch abgaben- und steuerrechtliche Vergünstigungen ist im wesentlichen erhalten geblieben. Aus § 151 ergibt sich die Abgaben- und Auslagenbefreiung; für eine Befreiung kommen in Betracht Gebühren und ähnliche nichtsteuerliche Abgaben sowie Auslagen. Die Regelungen des Städtebauförderungsgesetzes über Steuerbefreiungen sind nach Art. 2 Nrn. 15 bis 20 des Gesetzes über das Baugesetzbuch [27] in die steuerlichen Fachgesetze übernommen worden. Im übrigen wird auf die Publikation von Kleiber verwiesen [28].

Für 1987 standen Städtebauförderungsmittel (einschließlich der Bundesfinanzhilfen) in Höhe von 192,2 Mio. DM in Niedersachsen zur Verfügung. Dies ist der höchste Betrag, der in einem Jahr für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen eingesetzt werden konnte [29].

3 Hinweis

Die Regelungen des Bundesbaugesetzbuches bedürfen einer Komplettierung durch landesrechtliche Vorschriften, wobei rechtssystematische wie verwaltungspraktische Zusammenhänge zu beachten sind. Nach der Rechtsetzungspraxis sind Detailregelungen im allgemeinen einer im Rang niedrigeren Vorschrift vorbehalten. Deshalb wird auf solche Regelungen in dem Verordnungsentwurf verzichtet werden. Die erforderliche Verdichtung soll zu gegebener Zeit durch Verwaltungsvorschriften (Richtlinien) erfolgen. Es liegt dann bei den Gutachterausschüssen und ihren Geschäftsstellen, diese Vorschriften so anzuwenden, daß die Aufgaben der Wertermittlung sachgerecht und wirtschaftlich erfüllt werden. Über diesen Aspekt berichten Troff und Rose, Troff über die Wertermittlung allgemein und Rose über die Wertermittlung in der Sanierung.

4 Literaturverzeichnis

- [1] Bekanntmachung des Baugesetzbuches v. 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253).
- [2] Bundestags-Drucksache 10/4630, A.I. 2 und 3 und A.II. 8.
- [3] Kleiber W.: Neue Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken, AVN 1987, S. 38.
- [4] Bundestags-Drucksache 10/4630, B. Zu § 193.
- [5] Kleiber, W.: a.a.O., S. 43.
- [6] Bundestags-Drucksache 10/4630, B. Zu § 193.
- [7] Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau des Deutschen Bundestages.
- [8] Bundestags-Drucksache 10/6166, III. 9
- [9] Bundestags-Drucksache 10/4630, B. Zu § 154.
- [10] Bundestags-Drucksache 10/4630, B. Zu §§ 151, 152.

- [11] Bundestags-Drucksache 10/6166, IV. Zu Artikel I Nr. 97 (§ 195).
- [12] Bundestags-Drucksache 10/6166, III. 9.
- [13] 5. Tätigkeitsbericht des HmbDSB vom 1. 1. 1987, S. 52.
- [14] Bundesstatistikgesetz vom 22. 1. 1987 (BGBl. I. S. 462).
- [15] Ernst-Zinkahn-Bielenberg: Kommentar zum BBauG, § 136 Rdnr. 77.
- [16] Bundestags-Drucksache 10/4630, B. Zu § 194.
- [17] Kleiber, W.: a.a.O., S. 39.
- [18] Dritte Verordnung zur Änderung der Nieders. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 22. 12. 1982 (Nieders. GVBl. S. 545).
- [19] Gaentzsch, G.: Die Änderungen des Städtebauförderungsgesetzes, NJW 1985, S. 885.
- [20] Kleiber, W.: Baugesetzbuch – neues Ausgleichsbetragsrecht, ZfBR 1986, S. 269.
- [21] Gem.RdErl. vom 20. 9. 1976 (Nds. MBl. S. 1769), Nr. 10.
- [22] RdErl. d. MS vom 24. 3. 1987 (Nds. MBl. S. 318).
- [23] Städtebauförderungsrichtlinien – RdErl. d. MS v. 15. 6. 1979 (Nds. MBl. S. 1369).
- [24] Bundestags-Drucksache 10/6166, III. 21.
- [25] Bundesrats-Drucksache 500/86.
- [26] Landtags-Drucksache 11/590.
- [27] Gesetz über das Baugesetzbuch v. 8. 12. 1986 (BGBl. I. S. 2191).
- [28] Kleiber, W.: Indirekte Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch, Kommunale Steuer-Zeitschrift 1987, S. 21 u. S. 47.
- [29] Landtags-Drucksache 11/1231, S. 10.

Das neue Baugesetzbuch aus der Sicht eines Gutachterausschusses

Von Herbert Troff

1 Allgemeines

2 Auswirkungen der neuen Rechtsgrundlage für die Gutachterausschüsse

2.1 Gutachterausschuß

2.1.1 Räumlicher Tätigkeitsbereich

2.1.2 Bestellung der Gutachter

2.1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

2.1.3.1 Erstattung von Gutachten

2.1.3.2 Führung der Kaufpreissammlung

2.2 Geschäftsstelle / Kaufpreissammlung

2.2.1 Anonymisierung von Daten

2.2.2 Gebühren der Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

2.2.3 Datenübermittlung der Ämter für Agrarstruktur

2.3 Verkehrswert

2.4 Bodenrichtwert

2.5 Erforderliche Daten

3 Literatur

1 Allgemeines

Mit Inkrafttreten des Baugesetzbuches (BauGB) [1] am 1. Juli 1987 erhält die bisher im Siebten Teil des Bundesbaugesetzes (BBauG) geregelte Ermittlung von Grundstückswerten eine neue Rechtsgrundlage.

Die Vorschriften zur Wertermittlung sind im Ersten Teil des Dritten Kapitels (§§ 192 bis 199 BauGB) enthalten.

Nach dem Überleitungsrecht (§ 243 BauGB) sind sie erst anzuwenden, wenn die in § 199 BauGB vorgesehenen Verordnungen

- des Bundes (Neufassung der WertermittlungsVO) und
- des Landes (in Niedersachsen: Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVBauGB)

in Kraft getreten sind.

Die bisherigen Vorschriften der §§ 136 bis 144 des Bundesbaugesetzes (Gutachterausschüsse und Wertermittlung) können nach § 243 BauGB längstens bis zum 1. Januar 1990 weiter angewendet werden. Den Bundes- und Landesverordnungsgebern ist somit ein Zeitlimit für das Inkrafttreten ihrer Verordnung vorgegeben. In schriftlichen Arbeiten des Gutachterausschusses (z. B. Verkehrswertgutachten) ist ab 1. 7. 1987 darauf hinzuweisen, daß nach § 243 der Überleitungsbestimmungen zum BauGB die bisherigen Vorschriften (§§ 136 ff. BBauG) bis zum Inkrafttreten der neuen Bundes- und Landesverordnungen weiter anzuwenden sind.

In den folgenden Abschnitten sollen die Änderungen behandelt werden, die sich nach Inkrafttreten des Dritten Kapitels des BauGB (§§ 192 bis 199 BauGB »Wertermittlung«) für die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen ergeben.

Beim Vergleich des Siebten Teils des BBauG »Gutachterausschüsse und Wertermittlung« mit dem Ersten Teil »Wertermittlung« im 3. Kapitel des neuen BauGB wird deutlich, daß der Bundesgesetzgeber sich insbesondere bei organisatorischen Regelungen zurückgehalten und stattdessen die Landesregierungen ermächtigt hat, im Rahmen von Rechtsverordnungen diese Bereiche zu regeln (§ 199 Ermächtigungen).

Hierzu gehören u. a.

- die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der oberen Gutachterausschüsse
- die Aufgaben des Vorsitzenden
- die Einrichtung und die Aufgaben der Geschäftsstelle
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Übermittlung von Daten der Flurbereinigungsbehörden zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung.

Die zwei zuletzt genannten Aufgaben (Auskunfterteilung aus der Kaufpreissammlung und die Auswertung von Flurbereinigungsdaten) sind für die Gutachterausschüsse bzw. ihre Geschäftsstellen *neue* Aufgaben.

In der Verordnung des Bundes (Neufassung der Wertermittlungsverordnung) werden Vorschriften über die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung *erforderlichen Daten* geregelt (§ 199 Abs. 1 BauGB). Der bisherige Begriff »wesentliche« Daten ist aufgegeben und durch »erforderliche« Daten ersetzt worden.

Im übrigen behält das BauGB die in 25jähriger Praxis bewährte Institution »Gutachterausschuß« sowie die Regelungen über die Grundzüge der Wertermittlung bei. Außerdem bleiben der Verkehrswertbegriff, die Kaufpreissammlung, der obere Gutachterausschuß und die Bodenrichtwerte bestehen.

2 Auswirkungen der neuen Rechtsgrundlage für die Gutachterausschüsse

2.1 Gutachterausschuß (§ 192 BauGB)

2.1.1 Räumlicher Tätigkeitsbereich

Im neuen BauGB wird der räumliche Tätigkeitsbereich der Gutachterausschüsse nicht mehr geregelt. In Niedersachsen wird nach dem derzeitigen Stand des Entwurfs der neuen DVVBauGB [2] an der bisherigen Regelung festgehalten, daß für den Bereich jeder kreisfreien Stadt und jedes Landkreises Gutachterausschüsse gebildet werden.

2.1.2 Bestellung der Gutachter

Die Bestellung der Gutachter war im bisherigen und ist auch im neuen Recht nicht geregelt. Nach dem Entwurf der Nds.DVVBauGB werden der Vorsitzende und die ehrenamtlichen Gutachter des Gutachterausschusses nach Anhörung der Gebietskörperschaft auch weiterhin von der Bezirksregierung bestellt.

Bei der Anhörung der Gebietskörperschaften ist immer wieder versucht worden, durch Gegenvorschläge von ehrenamtlichen Gutachtern nach Parteienproporz auf die Arbeit des Gutachterausschusses, insbesondere bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten, politisch Einfluß zu nehmen. Da im Bundesrecht eine Verpflichtung zur Anhörung der Gebietskörperschaften nicht enthalten ist, sollte meines Erachtens auf eine Anhörung der Gebietskörperschaften im Bestellungsverfahren verzichtet werden. Schon die Anhörung der Gebietskörperschaften zum Vorsitzenden bzw. stellvertretenden Vorsitzenden erübrigt sich; denn sie müssen nach der bisherigen und künftigen Durchführungsverordnung Angehörige der örtlich zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörden sein.

Nach bisherigem Recht (§ 138 Abs. 2 BBauG) waren die Gutachter für vier Jahre zu bestellen. Das BauGB regelt die Zeitdauer der Bestellung nicht mehr. Nach dem Entwurf der DVVBauGB ist eine Bestellung des Gutachterausschusses für die Zeit von fünf Jahren vorgesehen.

Nach bisherigem Recht (§ 139 Abs. 2 S. 2 BBauG) wirkten »insbesondere« bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten Bedienstete der örtlichen Finanzämter als Gutachter mit; d. h., diese Gutachter konnten auch bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten mitwirken. Nach neuem Recht (§ 192 Abs. 3 S. 2 BauGB) ist »für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde vorgesehen«. Dieser Gutachter kann nur bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte mitwirken. Nach dem Entwurf der DVVBauGB werden diese Gutachter von der Oberfinanzdirektion vorgeschlagen.

Darüberhinaus können auch Bedienstete des Finanzamtes nach neuem Recht zu ehrenamtlichen Gutachtern nach § 192 Abs. 3 S. 1 bestellt werden, die – wie nach bisherigem Recht – bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten und auch bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten mitwirken.

Besetzung des Gutachterausschusses

Nach dem jetzigen Stand der Nds.DVBauGB wird sich an der bisherigen Regelung der Besetzung der Gutachterausschüsse im Einzelfall nichts ändern. Sie werden weiterhin bei der Erstattung von Gutachten in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Die Besetzung hat sich grundsätzlich bewährt. In der Praxis des Gutachterausschusses des Landkreises Aurich wäre in besonderen Wertermittlungsfällen (z. B. Wertermittlung von Bauernhöfen) auch die Mitwirkung eines dritten ehrenamtlichen Gutachters vorteilhaft gewesen, z. B. Besetzung in diesem Falle mit einem Vorsitzenden, einem Architekten, einem Immobilienmakler und einem Landwirt.

Die Möglichkeit nach altem (§ 140 Abs. 1 BBauG) und nach neuem Recht (§ 197 Abs. 1 BauGB), zusätzliche Sachverständige heranziehen zu können, ist jedoch auf Aufgaben zur Ermittlung von Geldleistungen im Umlegungsverfahren, von Ausgleichsbeträgen und von Enteignungsentschädigungen beschränkt.

Eine zusätzliche allgemeine Vorschrift in der Nds.DVBauGB, daß »in besonderen Fällen der Vorsitzende weitere Gutachter hinzuziehen kann«, wäre meines Erachtens zweckmäßig. Die DVBBauG von Berlin [3] enthält z. B. in § 10 Satz 2 eine entsprechende Regelung.

Über die Ermittlung von Bodenrichtwerten im Sinne des § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB (nach altem Recht: Grundwerte für Anfangs- und Endwerte in Sanierungsgebieten) berät und beschließt der Gutachterausschuß auch künftig in der Besetzung mit einem Vorsitzenden und vier ehrenamtlichen Gutachtern.

Zu der Ermittlung von Bodenrichtwerten im Sinne des § 196 Abs. 1 Sätze 1 bis 4 BauGB sind wie bisher sämtliche Mitglieder des Gutachterausschusses zu laden. Der Ausschuß ist beschlußfähig, wenn außer dem Vorsitzenden mindestens vier ehrenamtliche Gutachter anwesend sind.

2.1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses (§ 193 BauGB)

In § 193 BauGB sind die wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses zusammengefaßt, die bisher in den §§ 136, 143a Abs. 2 und 3 BBauG behandelt worden sind.

2.1.3.1 Erstattung von Gutachten

In dem § 193 Abs. 1 und 2 BauGB sind die Aufgaben zur Erstellung von Verkehrswertgutachten bestimmt. Hier ist auf folgende *Einschränkung der Antragsberechtigten* hinzuweisen:

Die in § 136 Abs. 1 Nr. 5 BBauG gegebene Berechtigung zur Stellung eines Antrages auf Erstattung von Gutachten durch Kaufbewerber und Bewerber von Dienstbarkeiten, sofern sie in ernsthaften Verhandlungen mit dem Eigentümer stehen, ist im § 193 BauGB nicht mehr enthalten.

In der Praxis dürfte diese Einschränkung kaum Einfluß auf das Antragsvolumen der Gutachterausschüsse haben, da in diesen Fällen auch die Eigentümer einen entsprechenden Antrag stellen und mit dem Bewerber die Übernahme der Kosten vereinbaren können.

Eine weitere Änderung gegenüber dem bisherigen Recht ist in § 193 Abs. 5 BauGB enthalten: *Nur Eigentümern* ist zusätzlich zum Antragsteller eine Abschrift des Gutachtens zu übersenden.

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem neuen BauGB die Übersendungspflicht an

- sonstige Rechtsinhaber sowie an
- Personen, soweit sie ein berechtigtes Interesse haben und keine berechtigten Interessen anderer beeinträchtigt werden (§ 136 Abs. 5 BBauG), aufgehoben.

2.1.3.2 Führung der Kaufpreissammlung

In § 193 Abs. 3 BauGB ist festgelegt, daß der *Gutachterausschuß* die *Kaufpreissammlung* führt, Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten ermittelt.

Nach dem *bisherigen* Recht (§ 143a Abs. 2 S. 1 und 2 BBauG) sind bei den *Geschäftsstellen* der Gutachterausschüsse Kaufpreissammlungen einzurichten und zu führen. Die Kaufverträge sind nach *Weisung* der Gutachterausschüsse bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse auszuwerten. Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise sind nach *Weisung* der Gutachterausschüsse die für die Wertermittlung wesentlichen Daten ... abzuleiten (§ 143a Abs. 3 BBauG).

Mit der neuen Regelung in § 193 Abs. 3 BauGB über die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung durch den Gutachterausschuß, gegenüber der bisherigen Regelung (§ 143a BBauG) durch die Geschäftsstelle, entsteht der Eindruck, als wüsche der Gesetzgeber eine stärkere Mitwirkung der Gutachterausschüsse bei diesen Aufgaben.

Mit § 193 Abs. 3 BauGB wurde jedoch lediglich klargestellt, daß nach dem Gesetz dem Gutachterausschuß eine universelle Zuständigkeit für die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung sowie für die Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten obliegt. Gemäß § 192 Abs. 4 BauGB bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle. Im Referentenentwurf war diese Vorschrift (§ 192 Abs. 4 BauGB) ursprünglich nicht vorhanden, da nach Auffassung der Referenten im

BMBau (Bielenberg, Richter) es selbstverständlich sei, daß der Gutachterausschuß sich einer Geschäftsstelle bedient und nicht die Kaufpreissammlung selbst führt. Dies sei nach den Vorgaben in Landesvorschriften zu regeln.

Der Deutsche Verein für Vermessungswesen (DVW) hat anlässlich einer Informationsveranstaltung der DVW-Arbeitsgruppe -C- am 4. 11. 1985 in Bonn den Referenten vorgeschlagen, daß aus organisatorischen Gründen die Geschäftsstelle im BauGB mit aufgenommen werden sollte; dies ist dann auch durch die Regelung in § 192 Abs. 4 BauGB »die Gutachterausschüsse bedienen sich einer Geschäftsstelle« geschehen.

Die Tätigkeiten der Geschäftsstellen sind nach neuem Recht und waren nach bisherigem Recht Tätigkeiten im Rahmen des Gutachterausschusses und keine originären Aufgaben [5] (siehe amtliche Begründung zum § 192 BauGB, BT-Drucksache 10/6166, S. 162). Hierin heißt es u. a. weiter: »Der Gutachterausschuß ist verantwortlich für das Handeln seiner Geschäftsstelle. Das Handeln der Geschäftsstelle ist Handeln des Gutachterausschusses. Der Gutachterausschuß bestimmt deshalb auch, in welchem Rahmen und in welchem Umfang seine Geschäftsstelle tätig wird. Damit ist klargestellt, daß die Geschäftsstelle fachlich den Weisungen des Gutachterausschusses untersteht.«

Mit dieser Regelung im § 193 Abs. 3 BauGB tritt keine materielle Änderung des bisherigen Rechts ein, denn die Geschäftsstellen haben bereits nach bisherigem Recht (§ 143 Abs. 2 BBauG) ihre Aufgaben nach Weisung des Gutachterausschusses erfüllt (siehe auch Kleiber [6] S. 38).

In der Praxis wird die Weisungsbefugnis gegenüber den Geschäftsstellen der Vorsitzende ausüben, der Angehöriger der örtlich zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörden sein muß. Der Entwurf der Nds.DVBauGB enthält eine entsprechende Vorschrift.

Über Aufgaben der Gutachterausschüsse, die sich nach dem besonderen Städtebaurecht im neuen Baugesetzbuch ergeben, (s. 2. Kapitel BauGB, »Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen«) berichtet ROSE an anderer Stelle in diesem Heft.

2.2 *Geschäftsstelle / Kaufpreissammlung*

Die Einrichtung und die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind nach § 199 Abs. 3 BauGB in den Landesverordnungen zu regeln.

In Niedersachsen wird nach dem Entwurf der Nds.DVBauGB an der in 25 Jahren in der Praxis bewährten Regelung festgehalten, daß die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in den Katasterämtern einzurichten sind. Auf die

erfolgreiche Arbeit der Gutachterausschüsse und ihre bei den Niedersächsischen Katasterämtern eingerichteten Geschäftsstellen haben erst kürzlich SCHULTE / BODENSTEIN in [7] hingewiesen.

Neben den bisherigen bekannten Aufgaben, die an dieser Stelle nicht mehr erläutert werden, ist im § 195 Abs. 3 des BauGB erstmals bundesrechtlich ein Auskunftsrecht vorgesehen. Das neue BauGB regelt künftig, daß in drei Fällen die Kaufpreissammlung »geöffnet« wird:

- 1) dem Finanzamt »übermitteln«, § 195 Abs. 2 Satz 1 BauGB;
- 2) den Gerichten »vorlegen«, § 195 Abs. 2 Satz 2 BauGB;
- 3) »Auskünfte« aus der Kaufpreissammlung, § 195 Abs. 3 BauGB.

Zu 1): Dem Finanzamt »übermitteln«

Die im § 143a Abs. 4 BauGB enthaltene Regelung, daß die Kaufpreissammlung dem Finanzamt zugänglich zu machen ist, wurde inhaltlich in das BauGB § 195 Abs. (2) S. 1 übernommen. Hiernach heißt es jetzt allerdings, daß die Kaufpreissammlung »nur dem zuständigen Finanzamt für Zwecke der Besteuerung übermittlelt werden darf.«

Mit der Neuformulierung soll nach [5] S. 162 klargestellt werden, »daß diese Einschränkung aus Gründen des Datenschutzes erforderlich ist, wie es sich aus den Grundsätzen des Volkszählungsurteils des Bundesverfassungsgerichts vom 15. Dezember 1983 ergibt. »Übermitteln« bedeutet das Bekanntgeben gespeicherter oder durch Datenverarbeitung unmittelbar gewonnener Daten an Dritte in der Weise, daß die Daten durch die speichernde Stelle weitergegeben oder zur Einsichtnahme, insbesondere zum Abruf, bereitgehalten werden (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes zum Schutz vor Mißbrauch personenbezogener Daten bei der Datenverarbeitung vom 27. Januar 1977)«.

Bisher haben im Bereich des Landkreises Aurich die Finanzämter von diesem Recht nur in wenigen Fällen Gebrauch gemacht.

Zu 2): Dem Gericht »vorlegen«

Die Vorschriften nach § 195 Abs. 2 S. 2 BauGB, nach denen Urkunden oder Akten den Gerichten oder Staatsanwaltschaften *vorzulegen* sind, bleiben unberührt.

In der Begründung [5] S. 163 zum BauGB wird hierzu klargestellt, daß »die Öffnung der Kaufpreissammlung gegenüber den Gerichten dem geltenden Recht entspricht. Die Funktionsfähigkeit der Rechtspflege ist von weit überwiegendem Allgemeininteresse und muß deshalb hinter datenschutzrechtlichen Erwägungen zurücktreten. Ohne diese Regelung würde das Baugesetzbuch als »lex specialis« den Regelungen des Prozeßrechts (Zivilprozeßordnung, Strafprozeßordnung, Verwaltungsgerichtsordnung usw.) vorgehen und deren Anwendung ausschließen.«

In der Begründung zum Regierungsentwurf [8] S. 417 heißt es außerdem, das durch diese Regelung »die Möglichkeit gegeben wird, daß die Kaufpreissammlung den vom Gericht mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragten öffentlich und vereidigten Sachverständigen im Einzelfall zugänglich gemacht werden kann.«

Nach dem Wortlaut von § 195 Abs. 2 S. 2 BauGB kann die Vorlage von Urkunden und Akten wohl nur darin bestehen, daß Auszüge aus der Kaufpreissammlung den Gerichten oder Staatsanwaltschaften übersandt oder vorgelegt werden. Diese können ihrerseits die Unterlagen an Sachverständige weiterleiten.

Keineswegs kann aus der Begründung zum Regierungsentwurf, nämlich dem vom Gericht bestellten Sachverständigen die Kaufpreissammlung zugänglich zu machen, eine Einsicht in die Kaufpreissammlung hergeleitet werden.

Zu 3): »Auskünfte« aus der Kaufpreissammlung

Die gravierendste Änderung für die Arbeit der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Niedersachsen wird sich durch die Vorschrift in § 195 Abs. 3 BauGB ergeben.

Hiernach sind *Auskünfte* aus der Kaufpreissammlung bei berechtigtem Interesse nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften zu erteilen. In der Begründung [5] S. 163 zu dieser Vorschrift wird klargestellt, »daß Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nur unter Wahrung datenschutzrechtlicher Belange, d. h. stets nur in anonymisierter und in einer solchen Form gegeben werden, die den Eigentümer des betreffenden Grundstücks nicht erkennen läßt«.

Durch diese Fassung wird durch Bundesrecht ein Anspruch auf Auskünfte bei berechtigtem Interesse unzweideutig festgeschrieben. Es genügt, daß der Auskunftsbeghernde ein verständiges, durch die Sachlage gerechtfertigtes Interesse verfolgt. Damit ist insbesondere dem Auskunftsbedürfnis von Sachverständigen voll Rechnung getragen. Dem Landesgesetzgeber obliegt es nur noch, über das »Wie« zu entscheiden.

In dem Entwurf der Nds.DVBauGB [2] ist zur Zeit vorgesehen, daß »Auskünfte aus der Kaufpreissammlung« nur zulässig sind, wenn das berechnete Interesse dargelegt wird. Die Daten sind in anonymisierter Form zu erteilen. Die Daten gelten als anonymisiert, wenn sie nur mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand an Zeit, Kosten und Arbeitskraft, Eigentümern, Erbbauberechtigten oder Inhabern anderer dinglicher Rechte am Grundstück zugeordnet werden können.

2.2.1 *Anonymisierung* von Daten

Die Anonymisierung von Daten ist insbesondere in ländlichen Gebieten mit intensiven Sozialkontakten der Bewohner ein Problem. Um datenschutzrechtliche Belange wahren zu können, wird in diesen Gebieten eine Mindestzahl von Kauffällen (eventuell 10) nur eine ausreichende Anonymisierung gewährleisten.

In der künftigen Auskunftspraxis aus der Kaufpreissammlung hat der Antragsteller die gewünschte Auskunft (Stichprobe) z. B. nach Lage, Grundstücksarten, wertbeeinflussenden Umständen, gewünschte maximale Anzahl der Kaufpreise usw. zu definieren.

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Berlin, in der die Auskunft aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form bereits praktiziert wird [9], liegt die von den Auskunftsberechtigten (Sachverständigen) gewünschte Anzahl von Kaufpreisen in der Regel zwischen 10 und 15.

Die Auskunftserteilung läßt sich wirtschaftlich nur mit automatisiert geführten Kaufpreissammlungen erledigen und stellt bei den Geschäftsstellen der Katasterämter in Niedersachsen grundsätzlich kein Problem dar, weil seit einigen Jahren die Kaufpreissammlung automatisiert geführt wird (Ziegenbein)[10]. Nur so können kurzfristig Informationen über die Anzahl der in der Kaufpreissammlung nachgewiesenen, für den Auskunftszweck geeigneten Kauffälle bereitgestellt werden.

Durch die vom Auskunftsberechtigten gewünschte Anzahl von Kauffällen sind gegebenenfalls nach Kenntnis der im definierten Bereich nachgewiesenen Kauffälle die Selektionskriterien für Lage oder wertbeeinflussende Umstände zu erweitern oder einzuengen.

Eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist nicht möglich, wenn z. B. die entsprechenden Daten nicht zu anonymisieren sind.

Bei der Auskunftserteilung stellt sich auch die Frage, welche Informationen, die die Kaufpreissammlung zu einem Kauffall enthält, auskunftspflichtig werden sollten, oder ob nur bestimmte Merkmale mitgeteilt werden können.

Der Verfasser ist der Auffassung, daß, soweit beantragt, grundsätzlich alle in der Kaufpreissammlung nachgewiesenen Vertragsmerkmale und wertbeeinflussenden Umstände mitgeteilt werden können.

Lediglich bei den Ordnungsmerkmalen (Angaben des Liegenschaftskatasters, Lagebezeichnung und Grundstückscoordinate) ergeben sich die bereits genannten Einschränkungen aus datenschutzrechtlichen Gründen. Keineswegs dürfen die Flurstücksnummer, die Hausnummer und die Grundstückscoordinate mitgeteilt werden. Die Mitteilung aller nachgewiesenen Vertragsmerkmale und wertbeeinflussenden Umstände ist fachlich erforderlich, weil nur so ein Antragsteller (Sachverständiger) beurteilen kann, ob die mitgeteilten Kauffälle für seinen Wertermittlungsauftrag zum Vergleich geeignet sind.

Die künftige zusätzliche Aufgabe der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen, stellt noch höhere Anforderungen an die Kaufpreissammlung im Hinblick auf Aktualität, Vollständigkeit und Zuverlässigkeit der nachgewiesenen Daten.

Künftige Erfahrungen mit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung werden zeigen, ob, wie bisher bei den Geschäftsstellen in Niedersachsen üblich, eine Prüfung der ausgewerteten und erfaßten Daten nur durch eine Plausibilitätsprüfung ausreichend ist. Bisher konnten fehlerhafte Auswertungen oder Erfassungen von Kauffällen, die bei der Vorbereitung zur Erstattung von Gutachten oder bei der Bodenrichtwertermittlung festgestellt wurden, noch beseitigt werden.

Für den Fall, daß ein Sachverständiger aufgrund fehlerhaft mitgeteilter Daten in seinem Gutachten zu falschen Aussagen gelangt, stellt sich die Haftungsfrage. Fehlerhafte Auskünfte, wie auch fehlerhafte Gutachten, können Schadenersatzansprüche auslösen (siehe auch Kertscher [11]). In diesem Fall muß die Geschäftsstelle (Gutachterausschuß) als Einrichtung des Landes, somit das Land Niedersachsen, für mögliche Schadenersatzansprüche haften.

2.2.2 Gebühren der Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Die Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden gebührenpflichtig. Eine eventuelle Grundgebühr und eine von der Anzahl und Art (bebaut / unbebaut) der Kauffälle abhängige Gebühr wäre angebracht. Nach der Verwaltungsgebührenordnung in Berlin (VGebO) [12] werden für Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über anonymisierte Daten folgende Gebühren erhoben:

- | | |
|--|---------|
| a) Grundgebühr | 50,- DM |
| b) Zuschlag | |
| - je Auswertungsfall der Kaufpreissammlung für unbebaute Grundstücke | 10,- DM |
| - je Auswertungsfall der Kaufpreissammlung für bebaute Grundstücke | 15,- DM |

Für eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit 10 Kauffällen von bebauten Grundstücken ergibt sich eine Gebühr von insgesamt 200,- DM. Diese Gebühr ist meines Erachtens keineswegs zu hoch bemessen.

2.2.3 Datenübermittlung der Ämter für Agrarstruktur

In § 199 Abs. 2 Nr. 5 BauGB werden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Übermittlung von Daten der Flurbereinigungsbehörden zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung zu regeln. Von dieser Ermächtigung soll in der Nds. DVBauGB Gebrauch gemacht werden.

Aus der Sicht der Gutachterausschüsse ist es vor allem notwendig, die Fälle des Landerwerbs nach § 52 des Flurbereinigungsgesetzes zu erhalten und in die Kaufpreissammlung zu übernehmen, um sie vor allem bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke heranziehen zu können.

2.3 Verkehrswert (§ 194 BauGB)

In § 194 BauGB wurde die Verkehrswertdefinition des bisherigen Rechts (§ 142 Abs. 2) übernommen. Nicht mehr enthalten ist die Regelung des § 142 Abs. 1 Satz 1 BBauG, die besagt, daß der Gutachterausschuß den gemeinen Wert als Verkehrswert ermittelt. Nach Bielenberg / Krautzberger / Söfker [13] S. 657 ist diese bisherige Klarstellung überflüssig.

Außerdem ist die bisherige Vorschrift des § 143 Abs. 3 BBauG entfallen, daß in Gutachten über den Verkehrswert bebauter Grundstücke auch der Wert des Grund und Bodens angegeben werden sollte, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Die Streichung dieser Regelung schließt jedoch nicht aus, daß die Bodenwerte von bebauten Grundstücken immer dann zu ermitteln sind, wenn dies im Einzelfall beantragt wird.

2.4 *Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB)*

Die Regelungen des bisherigen Rechts über die Bodenrichtwerte bleiben im wesentlichen erhalten.

Im BauGB (§ 196 Abs. 1 S. 3) ist die bisherige Verpflichtung nach § 143b BBauG, Bodenrichtwerte jährlich zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln, durch den Zusatz »soweit nichts anderes bestimmt ist« ergänzt worden. In dem Entwurf der Nds.DVBauGB ist über eine andere Regelung nichts bestimmt, so daß Niedersachsen an der jährlichen Bodenrichtwertermittlung festhalten wird.

Außerdem ist in der Nds.DVBauGB (Entwurf) [2] vorgesehen, daß wie bisher die Bodenrichtwerte zu kennzeichnen sind, ob sie sich auf erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland beziehen. In der Praxis der Gutachterausschüsse, insbesondere in ländlichen Bereichen, sind weitere Differenzierungen des Bodenrichtwertes hinsichtlich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustandes erforderlich und bereits vorhanden. Eine Regelung in allgemeiner Form, daß die Bodenrichtwerte für baureifes Land »entsprechend dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand« zu kennzeichnen sind, wäre zweckmäßiger.

Ebenfalls ist die Verpflichtung nach bisherigem Recht (§ 143b Abs. 4 S. 2 BBauG), »Übersichten über die Bodenrichtwerte« zusammenzustellen und zu veröffentlichen, aufgehoben worden. Im Entwurf der Nds.DVBauGB wurde die Erstellung der »Übersichten über die Bodenrichtwerte« wieder aufgenommen, so daß sich für die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen hier keine Änderungen ergeben. Die Übersichten können jedoch künftig in den Grundstücksmarktberichten mit veröffentlicht werden.

2.5 *Erforderliche Daten*

Im neuen Baugesetzbuch sind die für die Wertermittlung *erforderlichen* (bisher: wesentlichen) Daten nicht mehr definiert. Das Bundesbaugesetz nennt in § 143a Abs. 3 unter »wesentliche Daten« insbesondere Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Bewirtschaftungsdaten und Liegenschaftszinssätze.

Regelungen über die für die Wertermittlung »erforderlichen Daten« sind künftig in der Neufassung der Wertermittlungsverordnung enthalten. Neben den bisher im BBauG bereits genannten »wesentlichen Daten« (jetzt »erforderlichen Daten«) sind im derzeitigen Entwurf der WertV noch zusätzlich »Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke (= Ertragsfaktor, Gebädefaktor)« enthalten.

Für die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen werden künftig die für die Wertermittlung »erforderlichen Daten« besondere Bedeutung erlangen. Von der sachgerechten und aktuellen Ermittlung dieser Daten wird es abhängen, ob diese für einen Sachverständigen (Auskunftsberechtigten) im Wertermittlungsfall ausreichend sind, oder ob zusätzliche Daten (Kauffälle) in anonymisierter Form benötigt werden.

3 Literaturverzeichnis

- [1] BauGB Bekanntmachung des Baugesetzbuches vom 8. 12. 1986 (BGBl. I Seite 2253).
- [2] Nds.DVBauGB – Entwurf der Nds. Verordnung zur Durchführung des BauGB (Stand 12. 3. 1987).
- [3] DVBBauG – Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 11. 6. 1981 von Berlin; GVOBl. Seite 645 ff.
- [4] Nds.DVBBauG – Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 19. 6. 1978, geändert durch 3. Verordnung zur Nds.DVBBauG.
- [5] Bundestagsdrucksache 10/6166.
- [6] Kleiber Neue Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken, AVN 1/1987.
- [7] Schulte / 25 Jahre Gutachterausschüsse,
Bodenstein Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 1986 Heft 4, Seite 322 ff.
- [8] Bundestagsdrucksache 10/4630
(Regierungsentwurf); u. a. veröffentlicht in »Zur Sache«, Themen parlamentarischer Beratung »Das neue Baugesetzbuch« 4/86.
- [9] 2. DVBBauG – Zweite Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes von 6. 10. 1986 von Berlin, GVOBl. Berlin, Seite 1630.

- [10] Ziegenbein Zur automatisierten Führung der Kaufpreissammlung in Niedersachsen, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 1984 Heft 4, Seite 234 ff.
- [11] Kertscher Haftung der Mitglieder des Gutachterausschusses in »Haftung im öffentlichen Vermessungswesen«. Sonderdruck der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 1983.
- [12] VGebO Verwaltungsgebührenordnung von Berlin, zuletzt geändert 4. 12. 1986, GVBl. Seite 2028.
- [13] Bielenberg /
Krautzberger /
Söfker Baugesetzbuch-Leitfaden
Verlag Franz Rehm, München / Münster, 1987.

Wertermittlung in Sanierungsgebieten

Von Dirk Rose

Gliederung

- 1 BauGB und StBauFG**
- 2 Aufgaben der Gutachterausschüsse**
 - 2.1 Ermittlung von Entschädigungen und Kaufpreisprüfung
 - 2.2 Ermittlung von Verkehrswerten bei Veräußerungen
 - 2.3 Ermittlung von Anfangs- und Endwerten
- 3 Praktische Wertermittlung in Sanierungsgebieten**
 - 3.1 Ausschluß sanierungsbedingter Werterhöhungen
 - 3.2 Berücksichtigung von Mißständen
 - 3.3 Entschädigung für Bausubstanzen
 - 3.4 Verkehrswerte bei Veräußerungen
 - 3.5 Ermittlung von Ausgleichsbeträgen
 - 3.6 Vorzeitige Entlassung aus der Sanierung
 - 3.7 Anwendung des Klassifikationsverfahrens
- 4 Schlußbetrachtungen und Ausblick**
- 5 Literatur**

1 BauGB und StBauFG

Mit dem neuen Baugesetzbuch (BauGB) werden das Bundesbaugesetz (BBauG), das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) und die Ausgleichsbeitragsverordnung abgelöst. Im II. Kapitel 1. Teil 3. Abschnitt des BauGB sind die »Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften« zusammengefaßt. Die §§ 153 und 154 enthalten die wichtigsten Vorschriften zur Wertermittlung in Sanierungsgebieten. Folgender Vergleich zum bisher geltenden StBauFG ist möglich:

BauGB	StBauFG	Ermittlung von ...
§ 153 Abs. 1	§ 23 Abs. 2	Entschädigungen und Ausgleichszahlungen (Anfangswerte)
§ 153 Abs. 2	§ 15 Abs. 3	Verkehrswerten bei Kaufpreisprüfungen
§ 153 Abs. 4	§ 25 Abs. 6	Verkehrswerten bei Veräußerungen (Endwerte)
§ 154 Abs. 2	§ 41 Abs. 5	Ausgleichsbeträgen (Anfangs- und Endwerte)

Inhaltlich ist kein Unterschied zu den bisher gültigen Regelungen festzustellen. Die Definitionen von Anfangs- und Endwert sind unverändert in das BauGB übernommen worden. Wenn im folgenden über die Praxis der Wertermittlung in Sanierungsgebieten berichtet wird, kann auf die bisher gesammelten Erfahrungen zurückgegriffen werden.

Mit diesem Beitrag soll ein Vergleich zwischen den alten und neuen Bestimmungen hergestellt werden, wobei hauptsächlich wertermittlungstechnische Zusammenhänge angesprochen werden sollen. Weiterhin sollen Erfahrungen aus der Praxis wiedergegeben werden, soweit diese aus heutiger Sicht auch für die Anwendung des BauGB bedeutend sind. Dies erscheint vor dem Hintergrund der vielen kurz vor dem Abschluß stehenden Verfahren zweckmäßig.

Wird im folgenden auf das BauGB verwiesen, werden, soweit dies möglich ist, die bisherigen Regelungen des BBauG oder StBauFG in Klammern zusätzlich angegeben.

2 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Aufgaben der Gutachterausschüsse in Sanierungsgebieten lassen sich in die aus obiger Gegenüberstellung bereits ersichtlichen Bereiche gliedern:

1. Ermittlung von Entschädigungen und Ausgleichszahlungen (einschließlich Kaufpreisprüfungen),
2. Ermittlung von Verkehrswerten bei Veräußerungen,
3. Ermittlung von Anfangs- und Endwerten.

2.1 Ermittlung von Entschädigungen und Kaufpreisprüfungen

Der Bereich Ermittlung von Entschädigungen und Ausgleichszahlungen einschließlich Kaufpreisprüfungen dürfte der nach dem Antragsvolumen umfangreichste und der nach der Aufgabenstellung vielfältigste und schwierigste sein.

Entschädigungsansprüche entstehen in Sanierungsgebieten nicht aufgrund besonderer sanierungsrechtlicher Vorschriften, sondern nur aufgrund von Handlungen der Gemeinde oder des Sanierungsträgers bei Anwendung der

sonstigen Vorschriften des BauGB. Ausnahmen bilden die Versagung eines nach § 144 (§ 15 StBauFG) genehmigungspflichtigen Vorgangs und die Aufhebung eines Miet- oder Pachtverhältnisses nach §§ 182 ff (§§ 26 ff StBauFG).

Entschädigungsansprüche können entstehen aufgrund von Maßnahmen nach den

§§ 24 ff	(§§ 24 ff	BBauG)	Vorkaufsrecht
§§ 39 ff	(§§ 39j ff	BBauG)	Planungsschaden
§§ 85 ff	(§§ 85 ff	BBauG)	Enteignung
§§ 144 ff	(§ 15	StBauFG)	Kaufpreisprüfung*
§§ 172 ff	(§§ 39a ff	BBauG)	Städtebauliche Gebote (Abbruch-, Baugebot usw.)
§§ 182 ff	(§§ 26 ff	StBauFG)	Aufhebung eines Mit- oder
	und § 39g	BBauG)	Pachtverhältnisses

Entschädigungen nach dem BauGB sind, soweit in den einzelnen Vorschriften, die den Anspruch auslösen, keine Besonderheiten geregelt sind, nach den §§ 93 bis 101 (§§ 93 ff BBauG) zu ermitteln. Entschädigungen werden gewährt für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile. Vermögensvorteile sind anzurechnen.

Soweit unterscheidet sich die Ermittlung von Entschädigungen nicht von denen außerhalb eines Sanierungsgebietes. In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, falls es sich nicht um vereinfachte Verfahren nach § 142 Abs. 4 handelt, ist jedoch zusätzlich § 153 Abs. 1 (§ 23 StBauFG) zu beachten. Danach sind in Sanierungsgebieten Entschädigungen immer nach dem Anfangswert zu bemessen. Es ist also der Wert zu ermitteln, der sich am Wertermittlungstichtag ergibt, wenn weder eine Sanierung beabsichtigt, vorbereitet, eingeleitet oder durchgeführt worden wäre. Die genaue Definition ist in § 153 Abs. 1 BauGB enthalten.

Ergibt sich bei der Wertermittlung ein Vermögensvorteil durch Bodenwerterhöhungen des Restgrundstücks und wird dieser auf die Entschädigung angerechnet, ist dies nach § 155 Abs. 1 Nr. 1 (§ 41 Abs. 6a Nr. 1 StBauFG) bei der Erhebung des Ausgleichsbetrags zu berücksichtigen.

Bei der Überprüfung eines Kaufpreises nach § 145 Abs. 2 in Verbindung mit § 153 Abs. 2 (§ 15 Abs. 3 StBauFG) ist der Verkehrswert ebenfalls nach § 153 Abs. 1 zu ermitteln. Dies gilt auch beim Erwerb eines Grundstücks durch die Gemeinde oder den Sanierungsträger (§ 153 Abs. 3).

2.2 Ermittlung von Verkehrswerten bei Veräußerungen

Die Gemeinden oder die Sanierungsträger sind nach § 89 verpflichtet, Grundstücke, die sie nach den §§ 24 ff (Vorkaufsrecht) und nach den §§ 85 ff (Enteignung) erworben haben, zu veräußern. Die Veräußerungspflicht nach § 25

* nur in klassischen Sanierungsverfahren

Abs. 1 StBauFG, wonach auch Grundstücke, die sie im Sanierungsgebiet freihändig erworben hat, zu reprivatisieren sind, ist entfallen. Für die Wertermittlung selbst haben sich keine Veränderungen ergeben.

Werden danach Grundstücke von der Gemeinde oder vom Sanierungsträger veräußert, ist nach § 153 Abs. 4 als Kaufpreis der Verkehrswert maßgebend, der sich nach Durchführung der Sanierung ergibt (Endwert). Die Definition des Wertes in § 153 Abs. 4 ist wörtlich aus der bisherigen Regelung (§ 25 Abs. 6 StBauFG) übernommen worden. Ob auch gemeindeeigene Grundstücke, die nicht der Veräußerungspflicht unterliegen, immer zum Endwert privatisiert werden müssen, läßt sich dem BauGB nicht entnehmen. In Fällen, in denen analog zu § 154 Abs. 3 S. 3 der Endwert noch nicht ermittelt werden kann, weil die Wirkung der Sanierung noch nicht beurteilt werden kann, erscheint dies auch nicht sinnvoll. Der Kaufpreis wäre dann nach § 153 Abs. 1 (Anfangswert) unter Hinweis auf die bestehenbleibende Ausgleichsbetragspflicht zu bestimmen. Für nach bisherigem Recht erworbene Grundstücke sind die Überleitungsvorschriften zu beachten.

2.3 *Ermittlung von Anfangs- und Endwerten*

Die Vorschriften über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen sind im BauGB ganz erheblich gestrafft worden. Die vorher in verschiedenen Paragraphen des StBauFG und in der AusgleichsbetragV enthaltenen Regelungen sind auf das unbedingt Notwendige reduziert und in den §§ 154 und 155 BauGB zusammengefaßt worden. Entfallen ist die Erhebung von Ausgleichsbeträgen des Veranlassers (vgl. [3] S. 263). Bezüglich der Definition der Ausgleichsbeträge enthält das BauGB keine materielle Änderung. Die detaillierten Vorschriften der AusgleichsbetragV sind jedoch entfallen.

Wie bisher kann die für die Durchführung der Sanierung zuständige Stelle Einzelgutachten zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags beantragen. In diesen Fällen ist der Bodenwert des Grundstücks nach § 154 Abs. 2 (§ 41 Abs. 5 StBauFG) als Anfangswert und als Endwert zu ermitteln. Die hier enthaltenen Definitionen entsprechen den Definitionen in § 153 Abs. 1 und 4.

An die Stelle der Grundwerte (§§ 3 und 4 AusgleichsbetragV) treten nach § 196 Abs. 1 S. 5 besondere Bodenrichtwerte. Danach ergibt sich die Verpflichtung, diese nach § 196 Abs. 3 zu veröffentlichen. Werden künftig in einem Sanierungsgebiet auf Antrag der zuständigen Behörde besondere Bodenrichtwerte (Anfangs- oder Endwerte) ermittelt, könnten diese neben oder, wenn sie die Bedingungen nach § 196 Abs. 1 S. 1 und 2 erfüllen, anstelle des Bodenrichtwertes treten, soweit in den Landesvorschriften keine andere Regelung erfolgt.

3 **Praktische Wertermittlung in Sanierungsgebieten**

Wie in Abschnitt 2.1 bereits angesprochen, unterscheidet sich eine Wertermittlung innerhalb oder außerhalb der Sanierung zunächst nicht. Die Verkehrswertdefinition und die Entschädigungsvorschriften des BauGB sind anzuwenden. Wenn es sich *nicht* um ein vereinfachtes Verfahren handelt, sind die »Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften« zusätzlich zu berücksichtigen.

Für die Wertermittlung auf das Wesentliche reduziert, kann gesagt werden: Wird ein Grundstück in der Sanierung von der Gemeinde oder dem Sanierungsträger erworben oder eine Entschädigung für die Durchführung einer Maßnahme gezahlt, richtet sich der Kaufpreis bzw. die Entschädigung immer nach dem Verkehrswert, der sich ergäbe, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (§ 153 Abs. 1 und 3). Analog dazu wird dem Verkäufer eines Grundstücks bei schon erkennbaren Sanierungsvorteilen dieser Gewinn nicht zugestanden (§ 153 Abs. 2). Dies dient auch dem Schutz des Erwerbers, der noch Ausgleichsbeträge zu entrichten hat. Wird dagegen ein Grundstück oder grundstücksgleiches Recht von der Gemeinde veräußert, ist bei der Wertermittlung zu unterstellen, daß die Ziele der Sanierung bereits verwirklicht worden sind (§ 153 Abs. 4) (siehe auch Abschnitt 2.2).

In der Praxis bedeutet dies, daß abhängig vom Stand des Sanierungsverfahrens Verkehrswerte zu ermitteln sind, die teilweise auf Merkmalen beruhen, die nicht mehr oder noch nicht vorhanden sind. Während zu Beginn der Sanierung Werte nach § 153 Abs. 1 (§ 23 Abs. 2 StBauFG) (Anfangswerte) mit den Realitäten im Sanierungsgebiet noch recht gut übereinstimmen, eventuelle Spekulationen durch die Aussicht auf Sanierung einmal ausgeschlossen, sind Werte nach § 153 Abs. 4 (§ 25 Abs. 6 StBauFG) (Endwerte) zunächst noch fiktiver Natur. Gegen Ende der Sanierung ist die Situation genau umgekehrt.

Bei der Vorbereitung und Begründung der Gutachten ist daher besondere Sorgfalt und Sachkenntnis erforderlich, um einerseits den Anfangs- oder Endwert richtig zu ermitteln und andererseits diese dem Antragsteller und Eigentümer plausibel darzustellen.

Im folgenden soll anhand einiger ausgewählter Fälle auf Probleme, die bei der Wertermittlung in Sanierungsgebieten auftreten können, aufmerksam gemacht werden, wobei die dabei gewonnenen Erfahrungen wiedergegeben werden.

3.1 *Ausschluß sanierungsbedingter Werterhöhungen*

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten nach § 153 Abs. 1 bis 3 (Wert nach § 23 StBauFG) sind nur sanierungsbedingte Werterhöhungen auszuschließen. Werterhöhungen durch eigene, zulässige Aufwendungen des Betroffenen und

»Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt« sind zu berücksichtigen. Unter dem Begriff »allgemeine Wertverhältnisse« ist dabei nicht nur die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt zu verstehen. Dies bedeutet, daß mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes kein Ausschluß von der »konjunkturellen Weiterentwicklung« im Sinne des Enteignungs- und Entschädigungsrechts stattfindet. Eine Weiterentwicklung der allgemeinen Beurteilungsmaßstäbe des Grundstücksmarktes wird durch die Sanierung nicht ausgeschlossen (siehe auch [1] § 23 Rdnrn 16 ff).

Beispiel 1

Bei förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes befanden sich in einem Teilbereich mehrere bereits aufgegebene landwirtschaftliche Betriebe mit großen, rückwärtigen, nicht erschlossenen Freiflächen. Diese Flächen waren zu Beginn der Sanierung aufgrund ihrer Lage als Bauerwartungsland einzustufen.

Durch Bebauungsplan, der als »Maßnahmeplan« der Sanierung anzusehen ist, wurde der Bereich erschlossen. Seit Beginn der Sanierung sind über 10 Jahre vergangen. Die überwiegende Anzahl der Grundstücke ist bebaut.

Wird nun in ein Grundstück eingegriffen, so wäre es nicht vertretbar, als Entschädigung nur den auf heutige Wertverhältnisse bezogenen Bodenwert des Bauerwartungslandes zu zahlen, denn es ist nicht die Qualität »vor der Sanierung, sondern die ohne Sanierung« maßgebend (vgl. [1] § 23 Rdnr 17 S. 12). Aufgrund der Lage ist davon auszugehen, daß sich die Grundstücke auch ohne Sanierung zu baureifem Land entwickelt hätten. Bei der Ermittlung der Entschädigung ist diese konjunkturelle Weiterentwicklung anzurechnen. Zu prüfen ist, in welcher Weise die Entwicklung zum Bauland durch die Sanierung gefördert wurde. Im Extremfall, bei sehr schleppender Durchführung der Sanierung, kann für die Entschädigung die Grundstücksqualität »baureifes Bauland« in Betracht kommen. Es ist jedoch auf erschließungsbeitragspflichtiges Bauland abzustellen, da einerseits die Erschließung Sanierungsmaßnahme ist und andererseits in Sanierungsgebieten die Ausgleichsbeträge an die Stelle der Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff treten.

Anmerkung: Wurde die beanspruchte Fläche z. B. durch den Bebauungsplan von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen, ist für die Bemessung der Qualität dieser Zeitpunkt maßgebend.

Beispiel 2

Am Rand des Sanierungsgebiete liegen mehrere Einfamilienhausgrundstücke mit großen, rückwärtigen Gartenflächen. Aus alten Bauakten geht hervor, daß Baugesuche zur rückwärtigen Bebauung mit privater Erschließung über den vorderen Grundstücksteil noch kurz vor Beginn der Sanierung abgelehnt wurden. Heute dagegen ist im betroffenen Gemeindegebiet die bauliche Nutzung solcher überschießenden Freiflächen häufig genehmigt worden. Bei der Bewertung der genannten Flächen im Sanierungsgebiet ist diese geänderte Genehmigungspraxis (Auslegung des § 34 [§ 34 BBauG]) zu berücksichtigen.

3.2 *Berücksichtigung von Mißständen*

Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist, besonders in Sanierungsgebieten, § 43 Abs. 4 in Verbindung mit § 95 Abs. 2 Nr. 7 (§ 44b Abs. 4 in Verbindung mit § 95 Abs. 2 Nr. 7 BBauG) zu berücksichtigen. Danach sind bei Entschädigungen Bodenwerte die auf Nutzungen beruhen, die wesentlich zu den Sanierungs- mißständen beitragen oder die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit nicht entsprechen, nicht entschädigungsfähig. Da solche Mißstände in Sanierungsgebieten vermehrt anzutreffen sind, muß dieser Aspekt überprüft werden.

Beispiel 3

Ein typisches Grundstück aus der »Gründerzeit« in einem städtischen Arbeiter- wohnquartier ist mit einem Vorderhaus und einem Hinterhaus bebaut. Die Geschoßflächenzahl beträgt 2,7; davon entfallen 1,5 auf das Vorderhaus. Das Hinterhaus trägt wesentlich zur baulichen Verdichtung des Gebietes bei, der Abbruch ist vorgesehen. Bei einer Übernahme des Grundstücks darf bei der Ermittlung des Bodenwertes nur von einer GFZ von 1,5 (Vorderhaus) aus- gegangen werden, da die Nutzung des Hinterhauses zu den Sanierungs- mißständen zählt und Bodenwerte aus dieser Nutzung nicht entschädigt werden dürfen.

Anmerkung: Im Ertragswertverfahren führt diese vom Gesetzgeber gewollte Reduzierung des Bodenwertes nicht zu einer entsprechenden Minderung des Verkehrswertes. Durch die Aufspaltung der Reinerträge in Boden- und Gebäu- deertragsanteil führt eine Bodenwertminderung zu einem höheren Gebäu- deertragswert. Durch die Bodenwertminderung wird nur der »Ewigkeitsanteil« des Bodenwertes verringert. Bei Anwendung der §§ 10 und 21 WertV ist dies jedoch unschädlich. Für die Ermittlung von Entschädigungen für Gebäude, die zu den Sanierungs- mißständen zählen, sind danach Erträge und wirtschaftliche Restnutzungsdauer kritisch zu prüfen.

3.3 *Entschädigung von Bausubstanzen*

Ein weiterer Wertermittlungsfall, der in Sanierungsgebieten häufig vorkommt, ist die Bemessung der Entschädigung für den Abbruch von Gebäuden, wobei der Grund und Boden dem Eigentümer verbleibt.

Handelt es sich dabei um Außenanlagen oder untergeordnete Nebengebäude, kann das Sachwertverfahren angewendet werden. Im Sachwertverfahren kann eine Bodenwertermittlung entfallen, sanierungsbedingte Wertverbesserungen haben keinen Einfluß oder lassen sich leicht eliminieren.

Handelt es sich bei dem Gebäude jedoch um ein Renditeobjekt, kommt nur eine Ertragswertermittlung in Frage (ein Vergleichswertverfahren scheidet meist mangels Vergleichsobjekten aus). Probleme bereitet dabei die Ermittlung

des Bodenertragsanteils für das Hinterhaus und seine Anwendung im Ertragswertverfahren.

Beispiel 4

Bei dem in Beispiel 3 beschriebenen Grundstück soll die Höhe der Entschädigung für den Abbruch des Hinterhauses ermittelt werden. Das Grundstück bleibt ansonsten unverändert. Das Gebäude genießt Bestandsschutz, eine entschädigungslose Beseitigung nach § 95 Abs. 3 (§ 95 Abs. 3 BBauG) kommt nicht in Betracht.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist § 43 Abs. 4 (siehe Beispiel 3) zu berücksichtigen, d. h. erhöhte Bodenwerte aufgrund der überhöhten Ausnutzung des Grundstücks sind nicht entschädigungsfähig. Eine Ermittlung des Bodenwertanteils des Hinterhauses mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten nach Anlage 23 WertR scheidet daher aus. Ebenso kann das von Grassmann [5] vorgeschlagene Verfahren nicht angewendet werden, da auch hier eine Bodenwerterhöhung wegen der höheren Ausnutzung (Mißstand) berücksichtigt wird.

Ein weiteres Problem ist die Anwendung des Bodenwertanteils in der Ertragswertberechnung. Das Ertragswertverfahren ist ein Wertermittlungsmodell. Aus modelltheoretischen Gründen kann darin nicht ein Bodenertragsanteil von den Reinerträgen abgespalten werden, wenn der Bodenwert am Schluß nicht zum Gebäudeertragswert wieder hinzugefügt wird. Dies ist jedoch nicht möglich, da der Grund und Boden dem Eigentümer verbleibt.

Einen Ausweg bietet die Anwendung der Differenzmethode. Dabei wird der Verkehrswert des Grundstücks vor und nach Abbruch des Hinterhauses ermittelt. Beim Ansatz der Einflußgrößen sind Vorteile, die durch den Abbruch, entstehen zu berücksichtigen.

Es würde den Rahmen dieses Beitrages sprengen, alle Überlegungen zu dem Verfahren darzustellen. Angemerkt sei jedoch, daß sich die Entschädigung im wesentlichen aus den kapitalisierten Reinerträgen des Hinterhauses ergibt. Über die Anwendung bestehen aber noch Meinungsunterschiede.

3.4 *Verkehrswerte bei Veräußerungen*

Bei der Erstattung von Gutachten nach § 153 Abs. 4 (§ 25 Abs. 6 StBauFG) ist der Verkehrswert unter der Maßgabe zu ermitteln, daß die Sanierung bereits abgeschlossen ist. Eine Trennung von allgemeinen und sanierungsbedingten Wertänderungen ist nicht erforderlich. Sofern die Maßnahmen der Sanierung und deren Wirkung ausreichend genau beurteilt werden können, ist die Wertermittlung nach § 153 Abs. 4 unproblematisch.

Sind die Sanierungsmaßnahmen und ihre Wirkung zwar bekannt, wird jedoch die Durchführung der Maßnahmen noch längere Zeit in Anspruch nehmen (eventuell mehrere Jahre), kann ein Abschlag von dem nach § 153 Abs. 4 ermittelten Verkehrswert erforderlich sein. Nach den örtlichen Verhältnissen sind die Wartezeit und eventuell das Wagnis bei der Bemessung dieses sogenannten »Pionierabschlags« zu berücksichtigen (vgl. [1] § 41 Rdnr. 108). Die Wartezeit bis zur Realisierung kann dabei durch Diskontierung der Werterhöhungen, die auf die noch ausstehenden Maßnahmen entfallen, berücksichtigt werden (siehe auch Nds. MBl. 1976, S. 1769 Nr. 13). Die Anwendung des Pionierabschlags ist jedoch nur sinnvoll, wenn wesentliche Maßnahmen noch nicht durchgeführt sind (z. B. Anlage einer Fußgängerzone, Verlegung einer Durchgangsstraße).

Ist die Bestimmung des Pionierabschlags nicht möglich oder sind die Wirkungen der Sanierung noch nicht abschließend einschätzbar muß auf eine Wertermittlung nach § 153 Abs. 4 verzichtet werden. Das Grundstück ist in diesem Fall nach § 153 Abs. 1 unter Hinweis auf die bestehende Ausgleichsbetragspflicht zu bewerten (siehe auch Abschnitt 2.2).

3.5 *Ermittlung von Ausgleichsbeträgen*

Für durch die Sanierung eintretende Bodenwerterhöhungen werden Ausgleichsbeträge nach § 154 (§ 41 StBauFG) erhoben. Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge kann der Gutachterausschuß durch

- Erstattung von Einzelgutachten oder
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten nach § 196 Abs. 1 S. 5 (bisher Grundwerte nach §§ 3 und 4 AusgleichsbetragV) mitwirken.

Im Amtsbezirk des Katasteramtes Hannover sind bisher zwei Sanierungsverfahren abgeschlossen worden. Ein Sanierungsgebiet davon war Umlegungsgebiet, in dem zweiten wurden die sanierungsbedingten Wertsteigerungen durch Ausgleichsbeträge erhoben.

An der Ermittlung der Ausgleichsbeträge war der Gutachterausschuß durch Erstattung von Einzelgutachten und Ermittlung von Anfangs- und Endwerten beteiligt. In diesem Verfahren sind die Ausgleichsbeträge von den Eigentümern erst nach eingehender Erläuterung durch die Gemeinde akzeptiert worden. Besonders überzeugend wirkte dabei die Gegenüberstellung der Ausgleichsbeträge zu den Kosten, die bei Anwendung des Erschließungsrechts hätten aufgebracht werden müssen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, daß den Eigentümern die Erschließungsbetragspflicht und die Höhe der Erschließungsaufwendungen bekannt, die Ausgleichsbeträge jedoch völlig neu sind. Für die Gutachterausschüsse ist aus dieser Tatsache der Schluß zu ziehen, Gutachten zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen besonders umfassend zu begründen.

3.6 Vorzeitige Entlassung aus der Sanierung

Bei größeren Sanierungsverfahren werden oft einzelne Grundstücke oder Baublöcke vorzeitig aus der Sanierung entlassen. Für die Erhebung der Ausgleichsbeträge wurden in diesen Fällen Einzelgutachten oder Grundwerte für den jeweiligen Baublock beantragt.

Diese Vorgehensweise ist nach den Erfahrungen in der Praxis problematisch, da durch die Ermittlung zu verschiedenen Zeitpunkten das Gefüge der mosaikartig vorhandenen Grundwerte sehr heterogen werden kann.

Bei der hiesigen Geschäftsstelle wurde daher in Abstimmung mit den Gemeinden dazu übergegangen, schon zu Beginn der Sanierung flächendeckend Anfangswerte zu ermitteln. Sobald die Sanierung ein Stadium erreicht hat, in dem ihre Wirkung mit ausreichender Sicherheit bestimmt werden kann, werden zusätzlich die Endwerte ermittelt. Diese Vorgehensweise wird nunmehr mit § 196 Abs. 1 S. 5 ausdrücklich ermöglicht.

Es ergeben sich folgende Vorteile:

- Zu Beginn kann der Anfangswert recht gut ermittelt werden, da das Gebiet noch weitgehend von Sanierungseinflüssen frei ist.
- Die Wertstruktur kann bei einer geschlossenen, flächendeckenden Ermittlung besser erfaßt werden.
- Bei der Ermittlung von Entschädigungen stehen die sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte zur Verfügung.

Diese einmal ermittelten Anfangs- und Endwerte müssen jedoch während der Sanierung nicht nur bezüglich der allgemeinen Preisverhältnisse (Preisentwicklung), sondern auch auf eine mögliche konjunkturelle Weiterentwicklung überprüft werden. Die Anfangswerte können sich aufgrund allgemeiner nicht sanierungsbedingter Einflüsse des Grundstücksmarktes entwickeln (siehe Abschnitt 3.1). Die Endwerte dagegen können sich ändern, wenn im Verfahren ursprünglich beabsichtigte Maßnahmen geändert werden oder die beabsichtigte Wirkung nicht erreichen.

§ 154 Abs. 3 S. 2 schreibt daher vor, daß eine vorzeitige Erhebung des Ausgleichsbetrages nur dann in Betracht kommt, wenn er »mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann«. Ist dies nicht der Fall und soll dennoch der Ausgleichsbetrag vorzeitig erhoben werden, kommt nur eine Erhebung nach § 154 Abs. 3 S. 2 oder Abs. 6 in Betracht. Der Ausgleichsbetrag muß entweder in der Höhe des maximal zu erwartenden Betrages oder als Vorauszahlung vorbehaltlich einer abschließenden Ermittlung erhoben werden (§ 154 Abs. 3 S. 2 ist Gegenstück des »Pionierabschlags« (vgl. Abschnitt 3.4 und [1] § 41 Abs. 4 Rdnrn 45 bis 50). Für die Erhebung der Ausgleichsbeträge ist zwar nicht der Gutachterausschuß zuständig, doch erscheint es erforderlich, daß er die Gemeinde oder den Sanierungsträger, aufgrund seiner fachlichen Kompetenz, auf die Problematik hinweist. Zu nennenswerten Differenzen dürfte es bei den heute überwiegend durchgeführten »behutsamen« Sanierungen aufgrund von Änderungen in den Sanierungsmaßnahmen nicht kommen.

3.7 Klassifikationsverfahren

Kanngieser und Bodenstein [10] vergleichen in ihrem Artikel verschiedene, in der Fachliteratur vorgestellte Methoden zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Drängen sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine anderen Verfahren auf und ist das direkte Vergleichsverfahren nicht möglich, sind alle dort aufgezählten Verfahren direkt oder in abgewandelter Form geeignet.

Bei der Geschäftsstelle beim Katasteramt Hannover wurde bisher vor allem die Ableitung der Werterhöhung mit Hilfe eines Klassifikationssystems praktiziert. Dieses Verfahren bietet folgende Vorteile:

- auch ohne aufwendige eigene Untersuchungen in jedem Sanierungsgebiet anwendbar
- Gleichbehandlung der Grundstücke im Sanierungsgebiet ist gewährleistet
- Möglichkeit der Einbeziehung bereits vorhandener Wertermittlungen
- auf jeden Wertermittlungsfall anwendbar
- auch bei Einzelermittlungen im Verhältnis geringer Aufwand
- lokale und regionale Vergleiche sind möglich
- wenige Einflußgrößen (Bodenwert, Einschätzung der Mißstände und Maßnahmen).

Ein Marktteilnehmer bewertet ein Grundstück aus der Summe seiner objektiven und subjektiven Einschätzung. Die Erfassung der Sanierungswirkungen mit Hilfe eines Klassifikationsrahmens ist daher geeignet, die Reaktion des Marktes auf die Sanierung zu beurteilen, da durch die wertende Einordnung in den Klassifikationsrahmen und die summarische Zusammenfassung der Veränderungen die Reaktion des Marktes durch den Gutachterausschuß nachvollzogen wird.

Ausgehend von den Mißständen ohne Sanierung unter Berücksichtigung der Sanierungsmaßnahmen wird in diesem Verfahren die Werterhöhung bestimmt. Die Einordnung der Mißstände und Maßnahmen erfolgt nach der objektiv vorhandenen Situation. Der eventuell unterschiedliche Einfluß der einzelnen Mißstände und Maßnahmen kann bei der Würdigung des Ergebnisses berücksichtigt werden. Dabei können auch lokale Besonderheiten erfaßt werden. Zur Ermittlung der Wertänderung werden von

Oelfke	[7]	eine organische Wachstumsfunktion,
Brill	[8]	eine Regressionsfunktion und
Kanngieser / Bodenstein	[9]	eine durch gleitende Mittelbildung gewonnene Wertmatrix

angegeben.

Anmerkung: Wichtig ist, auch bei der Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten, die Einordnung in den Klassifikationsrahmen zu dokumentieren, um die Beurteilung jederzeit nachvollziehbar zu machen. Wie bei jedem mit Hilfe eines Modells ermittelten Wert, ist auch hier eine abschließende kritische Würdigung des Ergebnisses erforderlich.

Mit Erfolg angewendet wurde das Klassifikationsverfahren bisher sowohl bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten, als auch bei der Erstattung von Gutachten über die Höhe der Ausgleichsbeträge. In einem Fall, in dem die Ermittlung durch den Betroffenen heftig angegriffen wurde, wurde vom Verwaltungsgericht Hannover in einer Vorentscheidung zur Vollstreckung des Erhebungsbescheides (Az.: 4 VG D 4 / 86) der Ansatz des Gutachterausschusses, die Wirkungen der Sanierung mit Hilfe eines Klassifikationsrahmens zu bestimmen und summarisch zusammenzufassen, ausdrücklich bestätigt. Das Urteil in der Hauptsache steht allerdings noch aus.

Ein weiteres Anwendungsgebiet für das Klassifikationsverfahren ist die Beurteilung der zu erwartenden Werterhöhungen bei der Entscheidung, ob ein vereinfachtes Verfahren nach § 142 Abs. 4 oder ein klassisches Verfahren durchgeführt werden soll. Aus den Voruntersuchungen und der Definition der Sanierungsziele können die zu erwartenden Werterhöhungen mit geringstem Aufwand abgeschätzt werden. Weiterhin kann das Verfahren als Entscheidungshilfe bei der Anwendung von § 155 Abs. 3 (Verzicht auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen) (§ 41 Abs. 8a StBauFG) herangezogen werden.

4 Schlußbemerkungen und Ausblick

Die in Sanierungsgebieten auftretenden Wertermittlungsfragen sind in der Regel sehr komplex. Zu ihrer Lösung ist Fachwissen und Erfahrung in der Wertermittlung und daneben die Kenntnis der rechtlichen Situation im Sanierungsgebiet erforderlich. Die Gutachterausschüsse haben sich diesbezüglich bewährt. Die Aussagen der Gutachterausschüsse werden in der Mehrzahl der Fälle von den Betroffenen anerkannt. Vor allem bei der Ermittlung von Entschädigungen ist dies nicht zuletzt auf die Unabhängigkeit der Ausschüsse von den entschädigungspflichtigen Stellen zurückzuführen.

Die Bestimmungen des BauGB weisen bezüglich der Wertermittlung keine wesentlichen Veränderungen auf. Soweit die noch zu erlassenen Landesvorschriften in Ihren Grundzügen erhalten bleiben, wird sich die Aufgabenstellung für die Gutachterausschüsse mit Einführung des BauGB nicht verändern.

Das bodenrechtliche Instrumentarium des StBauFG wurde in das BauGB übernommen. Es wird, nach dem Ergebnis einer Bestandsaufnahme [4] in hohem Maße akzeptiert und positiv bewertet. Im Vergleich zu früheren Untersuchungen ist die Akzeptanz gestiegen. Sie wächst mit zunehmender Erfahrung der Gemeinden. Dies kann, soweit bisher möglich, auch aus hiesiger Sicht bestätigt werden (siehe auch Abschnitt 3.5). Allerdings zeigt sich, daß über positive Erfahrungen vor allem aus Mittel- und Großstädten berichtet wird, während sich kleinere Gemeinden zurückhaltender äußern.

5 Literatur

- [1] Bielenberg: Städtebauförderungsgesetz – Kommentar, Verlag Vahlen.
- [2] Arning/Müller: BauGB – Textausgabe mit Anmerkungen, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen.
- [3] Kleiber: Baugesetzbuch – neues Ausgleichsbetragsrecht ZfBR 6/1986, S. 263.
- [4] Deutsches Institut für Urbanistik: StBauFG hat sich bewährt – Ergebnis eines Forschungsprojekts – Mitteilung, NVwZ 1987, S. 207.
- [5] Grassmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Hintergebäuden, die aus Sanierungsgründen beseitigt werden müssen AVN 12/1975, S. 433.
- [6] Oelfke: Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen, Vermessungswesen und Raumordnung 1983, S. 309.
- [7] Oelfke: Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen, Informationsschrift des Niedersächsischen Sozialministers – Städtebauliche Erneuerung in Niedersachsen – 1984, S. 105.
- [8] Brill: Analyse zur Ableitung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 4/1984, S. 252.
- [9] Kanngieser/Bodenstein: Sanierungsbedingte Werterhöhungen, Teil 1 und 2, Zeitschrift für Vermessungswesen 1985 S. 233 und S. 410.
- [10] Kanngieser/Bodenstein: Methoden zur Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen, Zeitschrift für Vermessungswesen 10/1986, S. 445.

Das Bodenordnungsrecht im Baugesetzbuch

Von Peter Schütz

Die Realisierung raumwirksamer Planungen erfordert oft die Änderung bestehender Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse an den betreffenden Grundstücken. Um die dann erforderlichen bodenordnerischen Maßnahmen plankonform und zügig realisieren zu können, stellte der Gesetzgeber mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 zwei von der Enteignung – der ultima ratio der Bodenordnung – abgegrenzte Instrumente, nämlich die Umlegung (§§ 45 ff BBauG) und die Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG), zur Verfügung.

Diese auf Interessenausgleich gerichteten Verfahren haben sich in der 25jährigen Praxis bewährt und wesentlich zur Baulandbereitstellung beigetragen. Der derzeitige Einbruch der Baukonjunktur darf nicht darüber hinwegtäuschen, daß auch in den kommenden Jahren ein Bedürfnis für bodenordnende Maßnahmen besteht; insbesondere im Rahmen der Stadterneuerung dürfte das Instrumentarium der Umlegung und Grenzregelung wesentliche Bedeutung erhalten.

Angesichts der zunehmenden Bedeutung der Bodenordnung war der Gesetzgeber in den letzten Jahren bemüht, die gesetzlichen Vorschriften den Bedürfnissen der Praxis weiter anzupassen. Die erforderlichen Änderungen fanden zum Teil ihren Niederschlag in dem »Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetzes« vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2221) – Novelle '76 – und in dem »Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht« vom 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949) – Novelle '79, Beschleunigungsnovelle –.

Weitere Änderungen zum Bodenordnungsrecht sollten Gegenstand einer Novellierung im Rahmen des »Gesetzes zur Erleichterung der Bereitstellung von Bauland« – Baulandbeschaffungsnovelle – sein. Eine entsprechende Regierungsvorlage wurde nach dem Regierungswechsel im Jahre 1982 allerdings zurückgezogen; die erforderlichen Änderungen sollten nunmehr in das mit Regierungserklärung vom 4. 5. 1983 angekündigte »Baugesetzbuch« einfließen.

Die für das Bodenordnungsrecht auf Veranlassung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau geführten »Sachverständigengespräche«, in denen der Rahmen für eine Novellierung abgesteckt wurde, führten zu dem Ergebnis, daß nicht grundlegende, sondern punktuelle Änderungen die Bodenordnungsverfahren erleichtern und rechtssicherer und gerechter ausgestalten sollten. Die in den »Materialien zum Baugesetzbuch« [1] veröffentlichten Ergebnisse haben erkennbar ihren Niederschlag im Bodenordnungsrecht des Baugesetzbuches – BauGB – (Bekanntmachung vom 8. 12. 1986, BGBl. I S. 2253) gefunden.

Die wesentlichen Änderungen im Bodenordnungsrecht, das am 1. 7. 1987 in Kraft tritt, sollen im folgenden vorgestellt werden.

Umlegungsrecht

Der Anwendungsbereich der Umlegung

(§ 45 Zweck der Umlegung)

§ 45 BBauG beschränkte die Umlegung auf Gebiete im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne § 30 BBauG. Diese Beschränkung hat in der Praxis wiederholt zu Schwierigkeiten geführt, da Umlegungen in einfach beplanten Gebieten sowie in im Zusammenhang bebauten Gebieten im Sinne § 34 BBauG nicht zulässig waren und dieses ansonsten wirkungsvolle Instrument insofern selbst hinter der Grenzregelung zurückblieb. Insbesondere wurde bemängelt, daß einfache Bebauungspläne, die Festsetzungen nur über Art und Maß der baulichen Nutzung oder aber nur über die örtlichen Verkehrsflächen enthielten, trotz ihrer grundsätzlichen Umlegungseignung nur im Enteignungsverfahren realisiert werden konnten, sofern eine freiwillige Regelung nicht zustandekam. Es wurde wiederholt gefordert, die Umlegung in Gebieten mit einfachem Bebauungsplan (Gebiete nach §§ 34 und 35) sowie in unbeplanten Innenbereichen (§ 34, IZBO-Gebiete) zuzulassen.

Der Gesetzgeber hat den Forderungen mit der Neufassung des § 45 Abs. 1 BauGB durch Streichung der Worte »im Sinne des § 30« zumindest teilweise entsprochen; künftig wird also der einfache Bebauungsplan nach § 30 Abs. 2 und der nach § 173 BBauG übergeleitete Bebauungsplan, in Gebieten mit Baulücken selbst ein Fluchtlinienplan für ein Umlegungsverfahren ausreichen. Voraussetzung ist selbstverständlich, daß der Bebauungsplan die für das Verteilungsverfahren erforderlichen planerischen Aussagen und Festsetzungen trifft.

Der Begründung zum BauGB ist zu entnehmen, daß der Gesetzgeber mit dieser Erweiterung des Anwendungsbereiches der Umlegung in erster Linie daran dachte, Wohnumfeldverbesserungen und städtebauliche Neuordnungen von Blockinnenhöfen in Stadtgebieten zu ermöglichen oder zu forcieren. Die gesetzliche Neuregelung wird ihre Bedeutung aber auch in einfach beplanten Außenbereichen nach § 35 BauGB erhalten, da nunmehr Neuordnungen für Zwecke nichtbaulicher Nutzungen (z. B. Erholungsflächen, Dauerkleingärten) in diesen Gebieten ebenfalls ermöglicht werden.

Nicht aufgegriffen wurde die auch in den Sachverständigengesprächen erhobene Forderung, die Umlegung auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 einschließlich der Satzungsgebiete zuzulassen, und fehlende Festsetzungen insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung durch entsprechende Erklärungen der Baugenehmigungsbehörde ersetzen zu lassen. Auch wurde dem Anliegen, die Umlegung in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ohne Bebauungsplan zu ermöglichen, nicht entsprochen.

Schließlich sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß die Regelung des § 9 Abs. 8 BBauG, wonach in der Begründung zum Bebauungsplan bodenordnende Maßnahmen darzulegen sind, in dieser Form in das BauGB nicht aufgenommen wurde. In der Begründung sind künftig die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen; hierunter fallen allerdings auch Hinweise auf eigentumsbezogene Bodenordnungsmaßnahmen, sofern diese abwägungsrelevant sind.

Die »Delegation« der Umlegungsbefugnis (§ 46 Zuständigkeit und Voraussetzung)

Nach § 46 Abs. 4 BBauG hatte die Landesregierung die Möglichkeit, auf Antrag der Gemeinde die Befugnis zur Durchführung der Umlegung für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebietes auf die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde zu übertragen. In einem (nicht das Bodenordnungsrecht betreffenden) Verwaltungsstreitverfahren wurde in einem vom Obergericht Lüneburg bestätigten Urteil entschieden, daß mit einer an die »Landesregierung« gerichteten Ermächtigung – jedenfalls nach niedersächsischem Verfassungsrecht – das »Landesministerium«, also die Landesregierung in ihrer Gesamtheit (Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 VNV) gemeint ist. Das heißt, daß die Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung, letztlich einer Angelegenheit von untergeordneter Bedeutung, eines Beschlusses des Kollegialorgans »Landesregierung« bedurfte. Nicht zuletzt an dieser Regelung dürfte es gelegen haben, daß die Übertragung nach § 46 Abs. 4 BBauG in Niedersachsen nahezu ohne praktische Bedeutung geblieben ist.

§ 46 Abs. 4 BauGB sieht nunmehr vor, daß die Gemeinde die Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde übertragen kann; einer Übertragung durch die Landesregierung oder durch die von ihr bestimmte Stelle bedarf es künftig nicht mehr. Diese gesetzliche Neuregelung versetzt die Gemeinde in die Lage, im Bedarfsfalle flexibler zu reagieren und in Einzelfällen auf die Bildung und Einschaltung eines Umlegungsausschusses zu verzichten.

In Niedersachsen kann als geeignete Behörde im Sinne § 46 Abs. 4 BauGB ohne Einschränkung das Katasteramt angesehen werden. Daneben kann sich in Anwendung des Behördenbegriffs nach § 1 Abs. 4 VwVfG die »Delegationsbefugnis« auf jede Stelle erstrecken, die Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt. Eine vollständige Delegation auf einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ist hingegen unzulässig. Seine Behördeneigenschaft ist durch § 2 der Berufsordnung der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (VermIngBO) fachlich begrenzt; sie beschränkt sich auf die Amtstätigkeit nach § 2 Abs. 1 VermIngBO.

Die Befugnis zur Durchführung einer Umlegung wird als Selbstverwaltungsaufgabe übertragen; das Katasteramt (Amt für Agrarstruktur) übernimmt die Funktion der Umlegungsstelle. Der Schriftverkehr wird entsprechend unter der Bezeichnung »Katasteramt ... als Umlegungsstelle der Gemeinde ...« abgewickelt.

Flächenabzug, Verteilung

(§ 55 Umlegungs- und Verteilungsmasse, § 57 Verteilung nach Werten,
§ 58 Verteilung nach Flächen)

Nach § 55 Abs. 2 BBauG waren die als örtliche Verkehrsflächen und, soweit sie überwiegend den Umlegungsgebietsbewohner dienen, auch die als Grünflächen festgesetzten Flächen aus der Umlegungsmasse vorweg auszuscheiden und der Gemeinde zuzuteilen. Sonstige Flächen öffentlicher Nutzung konnten gegen Einbringung von Ersatzland zugeteilt werden.

Diese Regelung wurde als unzureichend erachtet, da die vorweg auszuscheidenden Flächen z. T. hinter den für die Erschließungsanlagen nach § 127 BBauG benötigten Flächen zurückblieben. Es wurde gefordert, den Vorwegabzug nach § 55 Abs. 2 zu erweitern und mit dem Erschließungsbeitragsrecht zu harmonisieren und so den Gemeinden auch bei fehlendem Ersatzland Umlegungen mit größerem Flächenbedarf für Erschließungsanlagen zu ermöglichen.

Der Gesetzgeber hat diese Forderung aufgegriffen und den Vorwegabzug nach § 55 Abs. 2 BauGB ausgedehnt.

Es können künftig sämtliche – auch nicht zum Anbau bestimmte – örtlichen Verkehrsflächen für Straßen, Wege einschließlich Fuß- und Wohnwege sowie für Sammelstraßen und Flächen für Parkplätze, Grünanlagen einschließlich Kinderspielflächen und Immissionsschutzanlagen, sofern diese nicht den Grünflächen zuzuordnen sind, nach Maßgabe des § 55 vorweg ausgeschieden werden. Diese umfassende Abzugsregelung wird um die Möglichkeit ergänzt, Regenklär- und Regenüberlaufbecken, die heute aus Umweltschutzgründen grundsätzlich für eine Gebietserschließung erforderlich sind, ebenfalls in den Vorwegabzug einzubeziehen, sofern diese Anlagen überwiegend den Bedürfnissen der Anwohner des Gebietes dienen sollen.

Diese umfassende Flächenabzugsregelung entspricht nunmehr den unter Erschließungsgesichtspunkten gestellten Forderungen und geht in Teilbereichen sogar über den in § 127 BauGB aufgestellten Katalog beitragsfähiger Erschließungsanlagen hinaus.

Nach § 55 Abs. 3 BBauG war die Gemeinde mit der Zuteilung der vorweg auszuscheidenden Flächen für die von ihr eingeworfenen Verkehrs- und Grünflächen »insoweit« abgefunden, als diese nach dem Bebauungsplan auch weiterhin für öffentliche Zwecke nach § 55 Abs. 2 benötigt wurden. Diese sogenannte »Insoweit-Regelung« konnte in den seltenen Fällen, in denen von der Gemeinde eingeworfene Verkehrs- und Grünflächen für öffentliche Zwecke nicht mehr benötigt wurden, dazu führen, daß die Gemeinde als Eigentümer mit Sollanspruch für ehemals eventuell enteignete Flächen Baugrundstücke erhalten konnte. Diese Abfindungsregelung wurde im § 55 Abs. 3 BauGB aufgegeben. Künftig ist die Verteilungsmasse um nicht zugewiesene ehemalige Verkehrs- und Grünflächen zu erweitern und an alle Beteiligten nach Maßgabe des Sollanspruchs zuzuteilen.

Das Bundesverwaltungsgericht entschied mit Urteil vom 4. 2. 1981 (DVBl 1981, 827), daß eine in bezug auf die Flächen nach § 55 Abs. 2 BBauG erschließungsbeitragspflichtige Zuteilung nicht im Einklang mit § 57 Satz 4 BBauG steht. Die Grundstücke seine vielmehr »straßenlandbeitragsfrei« zuzuteilen.

Um die zum Teil erheblichen Probleme beitragsrechtlicher und umlegungsrechtlicher Art, die u. a. aus der mangelnden Kongruenz von Umlegungsgebiet und beitragsrechtlichem Abrechnungsabschnitt resultieren, zu beseitigen, wurde gefordert, daß eine straßenlandbeitragspflichtige Zuteilung zugelassen werden solle.

Nach den Neuregelungen der §§ 57 und 58 BauGB ist künftig eine in bezug auf Flächen nach § 55 Abs. 2 erschließungsbeitragspflichtige Zuteilung möglich. Der Begründung zum BauGB ist zu entnehmen, daß die straßenlandbeitragsfreie Zuteilung auch weiterhin den Regelfall bilden soll.

Der Wert der Flächen nach § 55 Abs. 2 BauGB ist bei beitragspflichtiger Zuteilung nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 im Umlegungsverzeichnis aufzuführen und nach § 128 Abs. 1 BauGB in den Erschließungsaufwand einzubeziehen. Schließlich bleibt noch anzumerken, daß nach § 130 Abs. 2 BauGB einzelne Abschnitte einer Erschließungsanlage auch nach rechtlichen Gesichtspunkten (z. B. nach den Grenzen eines Umlegungsgebietes) gebildet werden können.

Zuteilung und Abfindung

(§ 59 Zuteilung und Abfindung)

Mit Urteil des BGH vom 21. 2. 1980 – IIIZR 84 / 78 – (NJW 1980, S. 1634; DVBl 1980, S. 685) wurde klargestellt – und das findet in § 59 Abs. 2 seinen Niederschlag –, daß Zuteilungen unter dem Einwurfswert aber auch mehr als nur unwesentliche Unterschreitungen des Sollanspruchs (Spitzenausgleich) als enteignende Eingriffe nach entschädigungsrechtlichen Grundsätzen in Geld auszugleichen sind. Das bedeutet, daß in diesen Fällen der erforderliche Geldausgleich, und zwar soweit die Zuteilung den Einwurfswert oder aber – unter Berücksichtigung des Spitzenausgleichs – den Sollanspruch unterschreitet, abweichend von den Regelungen des § 57 Satz 3 nach den Wertverhältnissen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplanes zu bemessen ist (zeitnahe Bewertung der Minderzuteilung). Die Anwendung entschädigungsrechtlicher Grundsätze ist jedoch auf den Fall der Minderzuteilung begrenzt.

Es wurde allgemein als Mißstand empfunden, daß Umlegungsbeteiligte, die z. T. erhebliche Mehrzuteilungen erhielten, diese – zu Lasten der Verfahrensbeteiligten – zu den Wertverhältnissen zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses ausglich, was in Zeiten steigender Preise zu erheblichen finanziellen Vorteilen führen konnte.

Durch § 59 Abs. 2 Satz 3 BauGB wird dieser Mißstand beseitigt. Mehrzuteilungen sind in Zukunft zeitnah zu bewerten, soweit durch sie der Sollanspruch mehr als nur unwesentlich überschritten und die bebauungsplanmäßige Nutzung ermöglicht wird. Als Grenzmaß einer unwesentlichen Überschreitung ist in der Begründung zum BauGB eine Werterhöhung des Grundstücks von mindestens 10% genannt.

Beschleunigungsmöglichkeiten in der Umlegung

(§ 66 Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplanes,
§ 76 Vorwegnahme der Entscheidung)

Das bereits im BBauG kodifizierte, die Planrealisierung beschleunigende Instrumentarium der §§ 76, 77 und 71 Abs. 2 BBauG wurde von vielen Praktikern als unzureichend erachtet.

Nach § 76 BBauG konnten mit Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber die Eigentums- und Besitzverhältnisse für einzelne Grundstücke sowie andere Rechte (mit Ausnahme der nach § 55 auszuscheidenden Flächen) vor Aufstellung des Umle-

gungsplanes geregelt werden. Nach § 77 konnte, wenn das Allgemeinwohl es erforderte, ohne Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber, in den Besitz der neu gebildeten Grundstücke eingewiesen werden. Diese vorzeitige Besitzeinweisung war vor Aufstellung des Umlegungsplanes allerdings nur für die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 55 Abs. 2 und 5) möglich und ließ im übrigen die Rechtsverhältnisse an den Grundstücken unberührt. Schließlich konnten nach § 71 Abs. 2 vor Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes räumliche und sachliche Teile in Kraft gesetzt werden.

Seit langem wurde die Forderung gestellt, durch Gesetzesänderungen die Möglichkeit zu eröffnen, Umlegungspläne für Teile des Umlegungsgebietes (Teilumlegungspläne) aufstellen zu können sowie den Anwendungsbereich der Vorwegnahme der Entscheidung gem. § 76 BBauG um Regelungsmöglichkeiten für Flächen nach § 55 zu ergänzen und Rechte – mit Ausnahme der Grundstücks- und grundstücksgleichen Rechte – und Baulasten in Anwendung des § 76 (einen bestandskräftigen Bebauungsplan vorausgesetzt) auch zwangsweise regeln zu können. Der letzte Punkt erhielt besondere Bedeutung dadurch, daß Nutzungsrechte (insbesondere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) einer Regelung nach § 77 BBauG (vorzeitige Besitzeinweisung) nicht zugänglich sind.

Auch diesen Forderungen entsprach der Gesetzgeber zum Teil:

Als weiteres Instrument zur beschleunigten Planverwirklichung läßt das BauGB nach § 66 Abs. 1 künftig zu, ohne Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber für Teile des Umlegungsgebietes einen *Teilumlegungsplan* aufzustellen.

Der Teilumlegungsplan wird aufgestellt werden können, wenn einerseits die Verteilungsmasse nach § 55, also für das gesamte Umlegungsgebiet bestimmt ist und die Sollansprüche der betroffenen Rechtsinhaber in dem Teilgebiet bestimmbar sind und andererseits die Eigentums- und Besitzverhältnisse an den Grundstücken des Teilgebietes sowie die anderen Rechte der Beteiligten geregelt werden können. Da das Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber nicht erforderlich ist, ist unbedingt zu beachten, daß die in dem übrigen Umlegungsgebiet zu treffenden Entscheidungen durch den Teilumlegungsplan nicht präjudiziert werden; eine sollanspruchsgerechte Zuteilung innerhalb des betreffenden Teilgebietes ist hierfür Voraussetzung.

Weitere Voraussetzung für die Aufstellung eines Teilumlegungsplanes dürfte sein, daß das aus den zuzuteilenden Flächen bestehende Teilgebiet durch entsprechende Einwurfsflächen vollständig überdeckt wird. Das Teilumlegungsplangebiet und das durch die verwendeten Einwurfsflächen überdeckte Gebiet dürften in der Praxis jedoch nur selten identisch sein. Das ist jedoch unproblematisch und kann wie bei der Übernahme von Vorwegregelungen nach § 76 gehandhabt werden: nicht zugeteilte Restflächen der Einwurfsgrundstücke, also Flächen außerhalb des Teilgebietes bleiben ungebucht. Zwar entfällt dann der Umlegungsvermerk, gleichwohl bleiben die Flächen jedoch in das Umlegungsverfahren einbezogen und sind bei der Zuteilung im Umlegungsplan verfügbar. Alternativ wäre denkbar, die Abgrenzungen des Teilgebietes im Wege der Sonderung vorab zu erzeugen und nur die tatsächlich innerhalb des Teilgebietes gelegenen Flächen als Einwurfsflächen zu verwenden. Diese Verfah-

rensweise wäre zwar in jeder Hinsicht gesetzeskonform, in der Abwicklung jedoch ein wenig umständlich. Insbesondere darf nicht verkannt werden, daß die Sonderung gegebenenfalls Anlaß zu zeitraubenden Widerspruchsverfahren bietet.

Im übrigen gilt bei der Aufstellung von Teilumlegungsplänen § 45 Abs. 2 Satz 2 BauGB entsprechend; im Falle einer vorzeitigen Einleitung des Umlegungsverfahrens muß der Bebauungsplan vor dem Beschluß über die Aufstellung des Teilumlegungsplanes in Kraft getreten sein. Nach Aufstellung eines Teilumlegungsplanes sind unwesentliche Änderungen des Umlegungsgebietes (§ 52 Abs. 3 BauGB) nicht mehr zulässig.

Wie bereits ausgeführt, konnten nach § 76 BBauG die Eigentums- und Besitzverhältnisse für einzelne Grundstücke und andere Rechte nach den §§ 56 bis 62 durch eine Vorwegnahme der Entscheidung geregelt werden. Die Vorwegausscheidung der für öffentliche Zwecke nach § 55 benötigten Flächen (Flächenabzug) war einer Vorwegregelung entzogen und konnte erst im Umlegungsplan vorgenommen werden. Nach § 76 BauGB können nunmehr auch die Flächen nach § 55 in die Vorwegregelungen einbezogen werden. Diese gesetzliche Neuregelung eröffnet die Möglichkeit, sämtliche Umlegungstatbestände in Form einer »gleitenden« Umlegung durch stufenweise ergehende Vorwegnahmen der Entscheidung im Umlegungsgebiet flächendeckend zu regeln. Eine solche, von vielen Praktikern geforderte Regelungsmöglichkeit, die im übrigen z. T. bereits ohne gesetzliche Grundlage praktiziert wurde, kann im Einzelfall die Aufstellung eines abschließenden Umlegungsplanes entbehrlich machen. Der Begründung zum BauGB ist zu entnehmen, daß das auch den Intentionen des Gesetzgebers entspricht. Das Umlegungsverfahren ist in diesen Fällen ohne Umlegungsplan durch Beschluß der Umlegungsstelle einzustellen.

Im übrigen war die Vorwegregelung nach § 76 BBauG in bezug auf Vollstreckbarkeit und Änderungsfähigkeit begrenzt. Das BauGB stellt diesen Mißstand ab: § 76 BauGB unterwirft die 76er-Entscheidungen den Vollstreckungsvorschriften des § 72 und ermöglicht in Anwendung des § 73 die Änderung der Vorwegregelung. Dieser Änderungsmöglichkeit bedurfte es insbesondere unter dem Aspekt, daß künftig nach »gleitender« Umlegung ein Umlegungsplan nicht zwingend folgt.

Dem oben erwähnten Vorschlag, den Anwendungsbereich der Vorwegregelung auf die zwangsweise Regelung von Rechten zu erweitern, wurde vom Gesetzgeber nicht gefolgt.

Sonstige Regelungen

(§ 51 Verfügungs- und Veränderungssperre, § 52 Umlegungsgebiet, § 53 Bestandskarte und Bestandsverzeichnis, § 54 Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk)

Gemäß § 51 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bedarf künftig auch die Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten (§ 92 NBauO) der Genehmigung des Umlegungsausschusses.

An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, daß nach § 19 Abs. 4 BauGB eine Teilungsgenehmigung nicht erforderlich ist, wenn die Teilung während eines Verfahrens zur Bodenordnung vorgenommen wird; diese Regelung erstreckt sich auch auf privatrechtlich vorgenommene Teilungen. Die Teilungsgenehmigung wird durch eine Genehmigung nach § 51 ersetzt.

Die nach § 52 BBauG bestehende Möglichkeit der vollständigen oder teilweisen Herausnahme von Grundstücken, deren Grenzen durch die Umlegung nicht geändert werden sollen, ist entfallen. Die Neuregelungen des § 52 BauGB gewährleisten die von der höchstrichterlichen Rechtsprechung geforderte Gleichbehandlung durch den nunmehr zwingenden Vorteilsausgleich aller Grundstückseigentümer, denen Umlegungsvorteile zuwachsen.

Inhalt von Bestandskarte und -verzeichnis wurden im § 53 BauGB neu definiert und insbesondere als »Mindestregelung« gestaltet. Das eröffnet die Möglichkeit, in das Bestandsverzeichnis auch die in Abt. III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen, den Inhalt des Baulastenverzeichnisses und Wasserbuchs und sonstige, in öffentlichen Registern nicht nachgewiesene persönliche Rechte aufzunehmen.

§ 53 Abs. 4 sieht bei Darlegung eines berechtigten Interesses ein Einsichtsrecht in den in Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 bezeichneten, also den die Eintragungen Abt. II des Grundbuchs enthaltenden Teil des Bestandsverzeichnisses vor. Es ist jedoch nicht erkennbar, daß der Gesetzgeber das Einsichtsrecht auf die benannten Eintragungen beschränkt wissen will. Die Regelung ist wohl dahingehend zu interpretieren, daß das Bestandsverzeichnis aus einem nach § 53 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegendem Teil und einem bei berechtigtem Interesse einzusehenden weiteren Teil besteht, der neben dem zwingendem Nachweis der Eintragungen Abt. II auch die ansonsten erforderlichen Nachweise (Abt. III Grundbuch, Baulastenverzeichnis u. a.) enthält.

Die Ausdehnung des Einsichtsrechts ist zum einen sachgerecht, zum anderen aber auch insofern unbedenklich, als dem nach Darlegung des berechtigten Interesses Einsichtsberechtigten auch nach der Grundbuchordnung ein solches erweitertes, sich auf den gesamten Grundbuchinhalt erstreckendes Einsichtsrecht zusteht.

Nach § 54 BauGB hat die Umlegungsstelle künftig neben dem Grundbuch auch das Katasteramt über die Einleitung eines Umlegungsverfahrens zu benachrichtigen; umgekehrt hat in Zukunft auch das Katasteramt der Umlegungsstelle jede Änderung im Liegenschaftskataster mitzuteilen.

Grenzregelungsrecht

Anwendungs- und Gestaltungsbereich der Grenzregelung

Anwendungs- und Gestaltungsmöglichkeit der Grenzregelung wesentlich zu erweitern, wurde im Vorfeld des Gesetzgebungsverfahrens verschiedentlich gefordert. Dabei wurde einerseits an eine Erweiterung des Anwendungsbereiches der Grenzregelung mit der Möglichkeit zur Verbesserung vorhandener Erschließungsanlagen

und zur Neugestaltung auch der nicht für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke, andererseits aber auch an die Ausdehnung des Gestaltungsbereiches auf Baulasten und sonstige dingliche Rechte, insbesondere Grundpfandrechte, gedacht.

Das Grenzregelungsrecht des Baugesetzbuches sieht vor, daß künftig neben den Dienstbarkeiten auch Baulasten und – mit Einverständnis der Beteiligten – sogar Grundpfandrechte neu geordnet, begründet oder aufgehoben werden können (§ 80 Abs. 2 BauGB).

Die Delegation der Grenzregelungsbefugnis

Der Gesetzgeber hat gemäß § 80 Abs. 3 BauGB vorgesehen, daß die Befugnis zur Durchführung der Grenzregelung analog zur Delegation der Umlegungsbefugnis nach § 46 Abs. 4 auf die genannten Behörden, im Regelfall also das Katasteramt, übertragen werden kann. Die Delegationsmöglichkeit erstreckt sich nach § 46 Abs. 4 auf das gesamte Gemeindegebiet oder Teile desselben.

Im Gegensatz zur Umlegung, bei der die delegierende Gemeinde durch die Anordnung nach § 46 bestimmt, ob, wo und wann ein Umlegungsverfahren durchgeführt wird, sieht das Baugesetzbuch eine Anordnung der Grenzregelung nicht vor. Es stellt sich die Frage, ob die Gemeinde im Fall der Befugnisdelegation für das gesamte Gemeindegebiet jegliche Einflußmöglichkeit verliert und die durchführende Stelle autorisiert ist, nach Belieben Grenzregelungen zu inszenieren. Insbesondere mit Blick auf die finanziellen Auswirkungen einer Grenzregelung – die Gemeinde ist nach § 81 Abs. 2 Gläubigerin und Schuldnerin der Geldleistungen – bedeutet das eine nicht zu rechtfertigende Beschränkung der kommunalen Selbstverwaltung. Es erscheint insofern geboten, daß die Gemeinde in einer nach § 46 Abs. 4 Satz 2 vorgesehenen Vereinbarung Beteiligungsregelungen trifft und sicherstellt, daß Grenzregelungen nur mit ihrer Zustimmung in Angriff genommen werden.

Literatur:

- [1] Materialien zum Baugesetzbuch: Schriftenreihe 3 »Städtebauliche Forschung« des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Heft 3.108.
- [2] Seele, W.: Baugesetzbuch – Kritik am Referentenentwurf aus bodenordnerischer Sicht, VR 1985, S. 439 ff.
- [3] Otte, E.: Fortentwicklung des Bodenordnungsrechts im Baugesetzbuch (BauGB), VR 1987, S. 73 ff.
- [4] Mainczyk, L.: Umlegungs- und Grenzregelungsrecht im Baugesetzbuch (BauGB), DÖV 1986, S. 995 ff.
- [5] Bielenberg, W.: Das Umlegungsrecht in der Baulandnovelle, BBauBl 1982, S. 456 ff.
- [6] Bielenberg/Mainczyk/Otte/Söfker: Zum Entwurf des Baugesetzbuches, DVBl 1985, S. 1097 ff.
- [7] Bielenberg/Krautzberger/Söfker: Baugesetzbuch – Leitfaden –, Verlag Franz Rehm, München/Münster 1987.

Zwei Jahre automatisierte Führung der Kaufpreissammlung für Grundstückswerte im Regierungsbezirk Braunschweig

Von Reinhard Erdmann und Dietrich Lampe

- 1 **Einleitung**
- 2 **Inhalt des Datenkataloges
der automatisiert geführten Kaufpreissammlung**
- 3 **Zusammenstellung der Datenerfassung im Bezirk Braunschweig**
- 4 **(Be)-Nutzer der automatisiert geführten Kaufpreissammlung**
- 5 **Schluß / Ausblick**
- 6 **Literatur**

1 Einleitung

Seit Einführung der automatisiert geführten Kaufpreissammlung – AKS – in der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Jahre 1984 (vgl. RdErl.d.MI. vom 20.12.1984 – NMBL. 1985/S.50) sind nunmehr über 2 Jahre vergangen. Damit stehen jetzt die Jahrgänge 1985 und 1986 mit Angaben über Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt auf Datenträgern (Disketten) zur Verfügung.

Es bietet sich an, über diese gesammelten Informationen erstmalig eine Bilanz zu ziehen. Dazu wurden die Jahrgänge 1985 und 1986 der Kaufpreissammlungen der 11 Katasterämter des Regierungsbezirks Braunschweig herangezogen.

Im Hinblick auf die Einführung einer neuen bundesrechtlichen Rechtsgrundlage für die Wertermittlung (BauGB), erscheint es daneben notwendig, sich Gedanken zu machen, welche Auswirkungen dies auf die Auswertung und Führung der Kaufpreissammlung haben wird.

Das BauGB führt mit § 195 Abs. 3 ein Auskunftsrecht aus der Kaufpreissammlung ein. Dieses hat nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften bei »berechtigtem« Interesse zu erfolgen.

Der Niedersächsische Ordnungsgeber steht somit vor der Aufgabe aufgrund der ihm in § 199 Abs. 2 Nr. 4 BauGB erteilten Ermächtigung die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung durch Rechtsverordnung zu regeln. Es ist davon auszugehen, daß von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht wird.

Die Einführung eines Auskunftsrechts stellt eine bedeutende Änderung im Wertermittlungsrecht dar.

Die Umsetzung dieser neuen Aufgabe in die Praxis wirft zahlreiche Probleme auf (z. B. Klärung des Begriffs »berechtigtes Interesse«, Folgen bei der Verweigerung der Auskunft, Formulierung des Kostentatbestandes, usw.).

Eine der Fragen – nach Form und Inhalt einer Auskunft – soll im weiteren behandelt und ein Modell zur Erteilung von Auskünften vorgestellt werden. Voraussetzung ist, daß über den Informationsgehalt der Kaufpreissammlungen fundierte Kenntnisse vorliegen. Diese können aus der über den Bezirk Braunschweig zusammengestellten Bilanz gewonnen werden.

2 Inhalt des Datenkataloges der automatisiert geführten Kaufpreissammlung

In Auslegung des § 143a BBauG – künftig § 195 Abs. 1 BauGB – stellt die Kaufpreissammlung eine Datensammelstelle [4] für alle Rechtsgeschäfte auf dem Grundstücksmarkt dar.

Die Gutachterausschüsse erhalten von den Notaren alle Kaufverträge; diese werden von den Geschäftsstellen bei den Katasterämtern nach Maßgabe der Gutachterausschüsse ausgewertet.

Neben diesen Informationen aus den Kaufverträgen werden darüber hinaus eine Vielzahl weiterer Informationen aus anderen Quellen bezogen (Bauleitpläne, Bauakten, Grundbuch, Besichtigungen, Befragungen, Liegenschaftskataster usw.).

Es ist davon auszugehen, daß etwa 10% der Daten originär aus dem Kaufvertrag stammen. Alles andere sind Informationen aus zweiter Hand oder bereits Interpretationen und Auswertungen hieraus.

Für die automatisiert geführte Kaufpreissammlung wurde ein Datenkatalog entwickelt, der dem Programmsystem AKS zugrunde liegt.

Nach ihrer sachlichen Zuordnung gliedern sich die Elemente dieser Datenstruktur in:

- Ordnungsmerkmale (z. B. Koordinaten, Gemarkung)
- Vertragsmerkmale (z. B. Datum des Vertrages, Gesamtkaufpreis)

- Wertbeeinflussende Merkmale (z. B. preisbestimmende Grundstücksart)
 - bodenbezogene Merkmale (z. B. Fläche, beitragsrechtlicher Zustand)
 - gebäudebezogene Merkmale (z. B. Gebäudeart, Baujahr)
 - Angaben zum Erbbaurecht (z. B. Vertragsart, Erbbauzinsen)

Aus diesem Gesamtangebot des Datenkataloges wird jeder der 5 Grundstücksarten

ub – Unbebaute Baufläche
 bb – Bebaute Baufläche
 lf – Land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche
 gf – Gemeinbedarfsfläche
 sf – Sonstige Fläche

eine Untermenge der Merkmale zugeordnet.

Dabei wurde jedem Element aufgrund seiner Bedeutung für die Beschreibung der Marktvorgänge eine bestimmte Wertigkeit

Muß
 oder bedingtes Muß
 oder Kann
 zugewiesen.

Die Zuordnung der Wertigkeit »Muß« bedeutet, daß dieses Merkmal bei der Datenerfassung zwingend zu belegen ist (z. B. Gesamtpreis, Datum des Vertrages, Fläche).

Der Katalog der »Muß«-Merkmale ist deshalb festgelegt worden, weil diese Merkmale nach herrschender Auffassung die notwendigen wertrelevanten Informationen darstellen, die einen Kauffall in wertermittlungstechnischer Hinsicht zutreffend beschreiben.

Ein »bedingtes Muß«-Merkmal ist in Abhängigkeit von anderen Merkmalen zu belegen (z. B. ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, Bauweise, Verfahrensgebiet).

Die Erfassung eines Merkmales der Wertigkeit »Kann« bleibt der Entscheidung des einzelnen Gutachterausschusses vorbehalten (z. B. Sanitäre Anlagen, Dachform, Geländeneigung, Alter des Bestandes).

Programmtechnisch wird eine Belegung der Merkmale »bedingtes Muß« und »Kann« nicht gefordert.

Folgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die Anzahl der Merkmale für jede Grundstücksart mit Zuweisung zu »Muß«, »bedingtes Muß« und »Kann« Merkmal.

Tabelle 1: Übersicht

Grundstücksart	Anzahl der Merkmale	davon		
		Muß	bed. Muß	Kann
Baufläche, unbebaut	63	17	17	29
Baufläche, bebaut	103	20	16	67
land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche	47	14	16	17
Gemeinbedarfsfläche	29	16	6	7
sonstige Fläche	24	14	3	7

3 Zusammenstellung der Datenerfassung im Bezirk Braunschweig

Den in den nachfolgenden Tabellen 2 bis 4 dargestellten Werte liegen die Auswertungen der 11 Katasterämter des Regierungsbezirks Braunschweig aus den Kaufpreissammlungen zugrunde.

Zum Vergleich:

Landesweit wurden 1985 laut [3] etwa 79 800 Kaufverträge ausgewertet; 1986 waren es 81 900 [MI] Kaufverträge.

Der Regierungsbezirk Braunschweig hatte 1985 (1986) hieran einen Anteil von 14 400 (15 800) Verträgen.

Das sind etwa 18,5% am Landesaufkommen.

Es wird daher angenommen, daß die aus der Zusammenstellung der Datenerfassung im Bezirk Braunschweig gewonnenen Erkenntnisse landesweit gelten dürfen.

Tabelle 2 gibt eine Übersicht zu den Kauffällen der Jahrgänge 1985 und 1986 getrennt nach Grundstücksarten.

Die genannte Jahresdurchschnittssumme von 11 570 erfaßten Kauffällen stellt etwa 75% der im Jahresdurchschnitt ausgewerteten 15 180 Kaufverträge dar. Der Rest wird von den Geschäftsstellen als für nicht auswertbar angesehen und verworfen.

Aus Tabelle 1 wird ersichtlich, welche Minimal- und Maximalbelegung der Merkmale zu jedem Kauffall möglich ist (z. B. bei ub: minimal 17 Elemente und maximal 63 Elemente). Daraus ergeben sich für die Gutachterausschüsse unterschiedliche Belegungsmöglichkeiten, die auch durchaus unterschiedlich

genutzt werden. So könnte es sein, daß Gutachterausschuß A sich nur mit der Minimal-Belegung »Muß« begnügt, während B alle 63 Elemente für die Erfüllung seiner Aufgaben als notwendig erachtet.

Tabelle 2: Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	1985	1986	Summen 1985 + 1986	Jahresdurchschnitt
ub	2 928	2 773	5 701	2 850
bb	5 595	5 609	11 204	5 602
lf	2 292	2 415	4 707	2 354
gf	443	380	823	412
sf	323	381	704	352
Summen	11 581	11 558	23 139	11 570

Eine Aussage über die im Betrachtungszeitraum gesammelten Informationen (Summen der zu den einzelnen Kauffällen belegten Merkmale) zeigt die Tabelle 3 getrennt nach Grundstücksarten.

So wurden zu Kaufverträgen aus 1985 und 1986 über 800 000 Informationen ausgewertet, gesammelt und in der Kaufpreissammlung nachgewiesen.

Tabelle 3: Anzahl der Informationen

Grundstücksart	1985	1986	Summen 1985 + 1986	Jahresdurchschnitt
ub	91 904	86 099	178 003	89 002
bb	236 361	244 265	480 626	240 313
lf	56 768	56 569	116 337	58 168
gf	9 197	7 919	17 106	8 553
sf	6 005	7 187	13 192	6 596
Summen	400 225	405 039	805 264	402 632

Die Auswertung des vorliegenden Datenmaterials zeigt, daß nur die »Muß« Elemente der Datenstruktur in allen Kaufpreissammlungen ausgewiesen werden. Dieses ist bedingt durch die Forderung des Programmsystems.

Die Merkmale, die darüber hinaus erfaßt wurden, sind derart verteilt, daß sich keine Schwerpunktbildung bei den belegten Merkmalen ergibt. Es läßt sich erkennen, daß kein Merkmal aus den Bereichen »bedingtes Muß« oder »Kann« in allen Kaufpreissammlungen des Bezirks vollständig belegt ausgewiesen wird.

Wegen des umfangreichen Materials können die Auswerteergebnisse hier nicht wiedergegeben werden.

Es ist deshalb davon auszugehen, daß bei Auswertungen oder Auszügen aus Kaufpreissammlungen für Dritte nur die »Muß« Elemente eine sinnvolle Verwendung finden können, da nur diese einheitlich zur Verfügung stehen.

Eine Zusammenstellung über die Belegung der Merkmale zeigt Tabelle 4.

Tabelle 4: Belegung der Merkmale

Grundstücksart	Minimal Belegung »Muß«	Maximal Belegung alle Merkmale	Durchschnittliche Belegung der Merkmale		Durchschn. Belegung aller Merkmale
			1985	1986	
ub	17	63	31,4	31,0	50%
bb	20	103	42,2	43,5	42%
lf	14	47	24,8	24,7	53%
gf	16	29	20,7	20,8	72%
sf	14	24	18,6	18,9	78%

4 (Be-) Nutzer der Kaufpreissammlung

Nach den geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften stehen die Kaufpreissammlung und Auswertungen daraus folgenden Stellen zur Verfügung:

- dem örtlichen Gutachterausschuß
- dem Finanzamt
- dem Oberen Gutachterausschuß
- dem benachbarten Gutachterausschuß
- dem Niedersächsischen Landesamt für Statistik

Weitere Benutzer der Kaufpreissammlung bzw. der daraus abgeleiteten Informationen sind bis heute nicht zugelassen.

Im wesentlichen dient die Kaufpreissammlung bislang der ihr zugedachten Aufgabe (bereits BBauG 1961); nämlich als Grundlage für die Wertermittlungen der staatlichen Organe Gutachterausschüsse.

Daneben werden aus der Kaufpreissammlung Daten bereitgestellt, die über die Finanzämter an das Landesamt für Statistik zur Laufendhaltung der amtlichen Baulandpreisstatistik abgegeben werden.

Ausgehend von den in Abschnitt 3 dargelegten Zahlen, insbesondere der Masse an Informationen (siehe Tabelle 3) muß es wohl bedacht werden, ob diese ständige Aufgabe nicht sinnvoll und wirtschaftlich auch anderen Sachverständigen zugeführt werden kann, die die Majorität der Wertermittlungen (Gutachten) bestreiten.

Nachfolgend wird beispielhaft eine Auskunft aus einer Kaufpreissammlung anhand einer Datei der land- und forstwirtschaftlichen Flächen dargestellt.

```

=====
Auskunft aus der Kaufpreissammlung          Datum: 09.05.1987
Land- und forstwirtschaftliche Flächen      Seite: 0001
-----
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für den Bereich des Landkreises A-Stein
Katasteramt A-Stein                        Anzahl der gelisteten
                                           Kauffälle: 0017
=====
LFD.   GEMA   GRUA   DATU   PREI   VERA   ANLA   VERG
NR.    KOKZ   SELB   ENTK   FLAC   ERWE   WWUM
=====
  1     3265   310    86.3   190000  1     1     5.94
        9479   1      1      32001  3     1
  2     3265   310    85.8   50000  1     2     5.25
        9480   3      1      9521  1     3
usw.
=====

```

Arbeitsschritte:

- Bildung eines Selektionsansatzes nach Maßgabe des Auskunftsberechtigten.
- Programmtechnisch wird daraus die Stichprobe ermittelt.
- Liegt nach Ansicht des Auskunftsberechtigten eine ausreichende Anzahl von Treffern vor, wird die Auskunft erzeugt.
- Andernfalls wird der Selektionsansatz so variiert, bis sich eine verwertbare Stichprobe zeigt oder nicht.

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist maschinell erstellt in Form eines listenartigen Ausdrucks.

Die Auskunft ist mit dem zur Zeit eingesetzten Programmsystem grundsätzlich möglich. Lediglich die bereits seit längerem angekündigte sortierte Ausgabe von Stichproben wäre auch im Hinblick auf die Auskunftserteilung endlich zu realisieren.

Bedingungen:

- Landeseinheitliches Auskunftsformat.
- Auskunftserteilung nur aus den automatisiert geführten Kaufpreissammlungen und nicht auch aus ihren Vorgängersystemen.
- Anonyme Auskunft.
- Nur »Muß«-Merkmale.
- Keine Wertung/Interpretation der Auskunft.
- Sortierte Ausgabe der Auskunft.
- Berechtigtes Interesse ist durch den Antragsteller darzulegen. Antragsteller kann jedermann sein.

5 **Schluß / Ausblick**

Mit der Einführung des Auskunftsrechts aus den Kaufpreissammlungen haben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse eine zusätzliche Aufgabe zu erfüllen.

Durch das Programmsystem »Automatisierte Führung der Kaufpreissammlung« sind sie technisch dazu in der Lage.

Durch die Vorgabe von »Muß«-Elementen enthalten die Kaufpreissammlungen einen landesweit einheitlichen Bestand an Informationen. Dieser Bestand kann sinnvoll »vermarktet« werden. Das festzulegende Standardformat der Auskunft wird es erlauben, einerseits den Arbeitsaufwand in der Geschäftsstelle gering zu halten und andererseits dem Kunden mit dem berechtigten Interesse in jedem Amt das gleiche Produkt anzubieten.

Die Forderung bei überregionalen Auswertungen und Berichten zum Grundstücksmarkt, wegen der besseren Vergleichbarkeit, nach gleichem Duktus zu arbeiten, wird auch in [1] erhoben und muß bei Auskünften aus Grunddaten zur Wertermittlung gleichermaßen gelten.

6 Literatur

- [1] Ziegenbein, W.: Zur automatisierten Führung der Kaufpreissammlungen für Grundstückswerte in Niedersachsen.
Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 1984, S. 234 ff.
- [2] Ziegenbein, W.: Zur Analyse der automatisiert geführten Kaufpreissammlungen für Grundstückswerte in Niedersachsen.
Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 1986, S. 195 ff.
- [3] Schulte,
Bodenstein: 25 Jahre Gutachterausschüsse.
Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 1986, S. 322 ff.
- [4] Kleiber, W.: Neue Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung von Grundstückswerten.
AVN 1/1987, S. 33 ff.
- [5] Bekanntmachung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253).

Erste Ergebnisse der Baulandpreisstatistik aus Angaben der Kaufpreissammlungen bei den Gutachterausschüssen

Von Ingeborg Mannzen-Ondrusch

Seit rund einem Vierteljahrhundert werden in der Bundesrepublik Deutschland von der amtlichen Statistik Ermittlungen über Umfang und Struktur des Baulandmarktes angestellt. Bis 1984 erteilten in Niedersachsen die hierzu durch das Gesetz über die Preisstatistik vom 9. August 1958 verpflichteten Finanzämter die entsprechenden Auskünfte aus den bei ihren Bewertungsstellen vorhandenen Unterlagen, teils auch aufgrund persönlicher Kenntnisse der mit dieser Aufgabe betrauten Mitarbeiter. Mit Beginn des Erhebungsjahres 1985 stellen ihnen nunmehr die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse aus ihren automatisiert geführten Kaufpreissammlungen die zur Erfüllung ihrer Berichtspflicht benötigten Angaben zur Verfügung. Die Abteilung Statistik des Niedersächsischen Landesverwaltungsamtes, die für die Durchführung der »Statistik der Kaufwerte für Bauland« in Niedersachsen zuständig ist, erhält auf diesem Wege für alle statistikrelevanten Kauffälle im Lande Mitteilung über den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, die Grundstücksfläche und den Kaufpreis sowie – bereits verschlüsselt – über die Art des Grundstücks, des Baugebiets und der Vertragsparteien; auch die Lage des Grundstücks, d. h. der Name der Gemeinde, in deren Bebauungsgebiet es ausgewiesen ist, wird mittlerweile fast durchweg in Form der amtlichen Gemeindekennziffern übermittelt. So liegen den Landesergebnissen (die auch Bestandteil der Bundesergebnisse werden) Unterlagen zugrunde, die von den besonders qualifizierten Mitarbeitern in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse ausgewählt wurden und daher vollzählig sowie in sachlicher Hinsicht geprüft und einwandfrei sind.

Die Kaufpreissammlungen der niedersächsischen Gutachterausschüsse enthielten rund 12 600 im Jahre 1985 erfolgte Grundstücksübereignungen, die den Kriterien der Statistik der Kaufwerte für Bauland entsprachen. Bei diesen Kaufabschlüssen wechselten fast 17 Mill. m² Bauland für rund 821,3 Mill. DM den Eigentümer. In weit überwiegender Maße (86,8%) handelte es sich um »baureife«, also voll erschlossene, für die sofortige Bebauung geeignete Grundstücke.

Fast zwei Drittel aller verkauften Grundstücke befanden sich in Gemeinden mit Einwohnerzahlen zwischen 5000 und 50 000, ein weiteres Fünftel in den kleineren Gemeinden Niedersachsens (weniger als 5000 Einwohner). Die ermittelten Durchschnittserlöse je m² verkaufter Fläche reichten von 27,40 DM in der niedrigsten Gemeindegrößenklasse (bis 2000 Einwohner) bis 178,78 in Hannover, der einzigen niedersächsischen Stadt mit mehr als 500 000 Einwohnern.

Grundstücksart	Zahl der Kauffälle	Verkaufte Fläche 1000 m ²	Kaufsumme 1000 DM	Kaufwert DM/m ²
Baureifes Land	10 934	9 959	647 061	64,97
Rohbauland	251	1 845	36 450	19,76
Sonstiges Bauland	1 412	5 098	137 756	27,02
dar. Industrieland	832	4 580	120 136	26,23
Bauland insgesamt	12 597	16 902	821 267	48,59

Wie kaum anders zu erwarten, lag der Schwerpunkt des Baulandmarktes im Regierungsbezirk Weser-Ems; hier befanden sich über 40% aller veräußerten Grundstücke mit mehr als 40% der verkauften Fläche und nahezu einem Drittel der ausgehandelten Kaufsumme. Jeweils etwas mehr als ein Fünftel der Kaufverträge hatte Bauland in den Regierungsbezirken Lüneburg und Hannover zum Gegenstand; in letzterem wurden jedoch für weniger als 20% der umgesetzten Fläche fast 30% der im Lande insgesamt erzielten Kaufsumme bezahlt.

Regierungsbezirk	Zahl der Kauffälle	Verkaufte Fläche 1000 m ²	Kaufsumme 1000 DM	Kaufwert DM/m ²
Braunschweig	2 000	2 541	127 289	50,09
Hannover	2 652	3 276	241 379	73,68
Lüneburg	2 744	3 994	186 718	46,75
Weser-Ems	5 201	7 091	265 881	37,49

Für das Jahr 1986 liegt derzeit noch kein vollständiges Landesergebnis vor. Die mit einem bundeseinheitlichen ADV-(Verbund-)Programm gesteuerte kurzfristige (vierteljährliche) Verarbeitung der Angaben zu dieser Statistik erstreckt sich nur auf solche Kauffälle, deren Vertragsabschlußdaten in den jeweiligen Aufbereitungsquartalen liegen. Später eingehende Mitteilungen (z. B. im Juni übermittelte Angaben zu im März abgeschlossenen Kaufverträgen) werden bis zur Mitte des folgenden Jahres gesammelt und dann in einer gesonderten Jahresaufbereitung mit den bereits quartalsweise verarbeiteten Fällen zusammengeführt.

In die vier »verkürzten« Vierteljahresergebnisse des vergangenen Jahres gingen Daten über fast 7900 Baulandverkäufe ein, bei denen 9 Mill. m² Grundstücksfläche für rund 446 Mill. DM »umgesetzt« wurden. Darüberhinaus liegen bereits Angaben über ca. 2800 bisher nicht einbezogene Kauffälle vor, zu denen in den nächsten Wochen noch eine derzeit nicht abschätzbare Zahl hinzukommen dürfte. Ob auf dem niedersächsischen Baulandmarkt 1986 im Vergleich zu 1985 tiefgreifende Veränderungen stattgefunden haben, läßt sich erst nach Vorliegen des vollständigen Jahresergebnisses beurteilen.

Zum Problem der Gutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke in Zwangsversteigerungsverfahren

Von Hajo Wieting

Gliederung

- 1 **Vorbemerkungen**
- 2 **Verfahrensgrundsätze bei Zwangsversteigerungen**
- 3 **Vergabepaxis der Amtsgerichte**
- 4 **Besonderheiten bei der Gutachtenerstattung**
- 5 **Reaktionen der Beteiligten**
- 6 **Preissituation in der Zwangsversteigerung**
- 7 **Zusammenfassung – Schlußbemerkungen**

1 Vorbemerkungen

Im Jahre 1986 sind im Katasteramt Sulingen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Landkreis Diepholz ca. 55% aller Gutachten von Amtsgerichten zur Durchführung von Zwangsversteigerungen beantragt worden. Bei bebauten Grundstücken betrug der Anteil sogar 72%, im Vorjahr auch schon einmal 82%.

In absoluten Zahlen ausgedrückt bedeutet es, daß 1986 51 Gutachten über bebaute Grundstücke einschließlich Eigentumswohnungen für Zwangsversteigerungsverfahren zu erstatten waren.

Das hat zur Folge, daß der Gutachterausschuß häufig mit Fragen aus dem Zwangsversteigerungsrecht konfrontiert wird. Gerade von den Betroffenen solcher Maßnahme werden immer wieder Fragen an die Gutachter und Mitarbeiter der Geschäftsstelle gestellt, die vor Ort das Wertermittlungsobjekt besichtigen, wobei die Fragen über den Verfahrensgang in der Zwangsversteigerung sowie die möglichen Folgen für die Betroffenen im Vordergrund ste-

hen. Zwar wird der Gutachter sich in solcher Situation in seinen Antworten immer sehr zurückhalten müssen, aber dennoch erscheint es mir sehr wichtig, daß er sich in den wesentlichen Verfahrensgängen sowie der besonderen Marktsituation im Zwangsversteigerungsverfahren auskennt.

2 Verfahrensgrundsätze bei Zwangsversteigerungen

Gesetzliche Grundlage für die Zwangsversteigerung von bebauten und unbebauten Grundstücken ist das Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) von 1897. Vollständig: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. 3. 1887 S. 97 in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. 5. 1898 S. 369, 713, letzte Änderung mit Wirkung vom 1. 7. 1979 nach Maßgabe des Artikels 4 Abs. 2 durch Artikel 2 G vom 16. 2. 1979 BGBl. I S. 127.

Als Vollstreckungsgericht ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Die Einleitung des Verfahrens erfolgt auf Antrag des betreibenden Gläubigers und wird durch Beschluß des Vollstreckungsgerichtes angeordnet. In das Grundbuch wird sodann ein Sperrvermerk (Versteigerungsvermerk) eingetragen. Der Versteigerungsbeschluß wirkt zu Gunsten des betreibenden Gläubigers als Beschlagnahme des Grundstücks, ohne daß der Schuldner die Verwaltung und Nutzung des Grundstücks verliert.

Das Gericht bestimmt einen Versteigerungstermin, zu dem die Inhaber nicht im Grundbuch eingetragener Rechte aufgefordert werden, ihre Rechte anzumelden.

Für die Versteigerung selbst gilt der Deckungsgrundsatz. Das Mindestgebot muß zumindest die Verfahrenskosten sowie den Wert der Rechte abdecken, die dem Anspruch des betreibenden Gläubigers vorgehen. Hieraus ergibt sich das sogenannte »geringste Gebot«, daß nicht unterschritten werden darf, wenn das Gebot wirksam sein soll. (§ 44 ZVG)

Im Termin sind die in das geringste Gebot aufgenommenen Rechte, die nicht übernommen werden können, bar zu zahlen. Hierbei handelt es sich vor allem um die Kosten des Verfahrens, Verwaltungsausgaben, öffentliche Lasten sowie die Nebenleistungen der zu übernehmenden Rechte. Ebenfalls bar zu zahlen ist das Mehrgebot, daß zur Befriedigung der nicht in das geringste Gebot aufgenommenen Rechte dient, (soweit das Mehrgebot hierfür reicht).

Das höchste im Versteigerungstermin abgegebene Gebot wird als Meistgebot bezeichnet. Es umfaßt die zu übernehmenden Rechte, die in das geringste Gebot aufgenommen sind sowie das Bargebot. Im Versteigerungstermin wird beim Bieten nur das Bargebot genannt.

Neben dem geringsten Gebot hat der Gesetzgeber zwei weitere Mindestgebotssperren in das Verfahren eingebaut: die 7/10- und die 5/10-Grenze.

Die 7/10-Grenze wird als relatives Mindestgebot bezeichnet und besagt, daß auf Antrag eines Beteiligten im 1. Termin mindestens 7/10 des vom Gericht festgesetzten Verkehrswertes geboten werden muß, damit das Gebot wirksam ist (§ 74a ZVG). Diese Bestimmung dient vor allem als Schutz für die anderen, nachrangigen Gläubiger.

Ebenfalls nur im 1. Termin gilt die 5/10-Grenze, auch als absolutes Mindestgebot bezeichnet (§ 85a ZVG). Diese Bestimmung besagt, daß im 1. Termin mindestens 50% des Verkehrswertes geboten werden muß. Sie dient vor allem als Schutz für den Schuldner. Hierfür ist kein Antrag erforderlich.

Eine weitere Regelung zugunsten des Schuldners, die allerdings erst bei der Erlösverteilung zur Geltung kommt, ergibt sich aus § 114a ZVG. Hier wird geregelt, daß der Ersteher mit dem Zuschlag soweit abgefunden wird, als ob er bis zur 7/10-Grenze geboten hätte. Diese Regelung gilt für alle Termine. Dadurch soll verhindert werden, daß ein Gläubiger in Ausnutzung seiner Wirtschaftskraft das Grundstück zu Lasten des Schuldners billig ersteht und ihn gleichzeitig aus einer hohen Restforderung weiter bedrängen kann.

Beispiel:

Geringstes Bargebot und Recht A: 10 000,00 DM + 10 000,00 DM = 20 000,00 DM, Recht B: 15 000,00 DM Gläubiger B mit Recht B ersteigert für 20 000,00 DM. Grundstückswert 35 000,00 DM. Mit dem Erlös werden geringstes Bargebot und Recht A befriedigt. Gläubiger B erhält das Grundstück und hätte gleichzeitig noch die Forderung an den Schuldner in Höhe von 15 000,00 DM. 7/10-Grenze des Verkehrswertes: 24 500,00 DM.

Nach § 114a verbleibt dem Gläubiger tatsächlich noch eine Restforderung von 20 000,00 DM – (24 500,00 DM – 15 000,00 DM) = 10 500,00 DM.

Fazit:

Um eine möglichst hohe Restforderung zu behalten, hat der Gläubiger ein großes Interesse an einem niedrig festgesetzten Grundstückswert.

Der Ersteher wird durch den Zuschlag Eigentümer des Grundstücks sowie der Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt. Alle alten Grundstücksrechte, die nicht nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleiben sollen, erlöschen.

Der Ersteher tritt in die bestehenden Miet- und Pachtverträge ein; er hat aber zum ersten zulässigen Termin das Kündigungsrecht unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen. (§ 57 – 57d ZVG)

Dieses Kündigungsrecht gilt allerdings nicht, wenn die Miete zur Schaffung oder Instandsetzung der Mieträume ganz oder teilweise vorrausentrichtet wurde oder ein verlorener Baukostenzuschuß von mehr als einer Jahresmiete besteht, der noch nicht durch die Dauer des Vertrages getilgt ist. (Es gilt, daß ein Zuschuß von einer Jahresmiete durch 4 Mietjahre getilgt wird). (§ 57c ZVG).

Die letztgenannte Regelung nach § 57c ZVG wird an dieser Stelle besonders hervorgehoben, weil die Amtsgerichte in ihren Anträgen auf Gutachten hierzu eine Aussage wünschen, sofern das Objekt vermietet ist.

3 Vergabepaxis der Amtsgerichte

Die Amtsgerichte haben im Zwangsversteigerungsverfahren den Grundstückswert festzusetzen. Der Grundstückswert soll dem Verkehrswert nach der Definition im BBauG entsprechen.

Mit der Ermittlung des Verkehrswertes werden die Gutachterausschüsse und teilweise auch private Gutachter beauftragt. Diese Handhabung ist bei den Amtsgerichten unterschiedlich. Sie beruht vermutlich noch auf einer in den 60er Jahren verbreiteten Rechtsauffassung, daß die Gutachterausschüsse für diese Aufgabe nicht zuständig seien.

In abgeschwächter Form ist diese Vorstellung auch heute noch in machen Kommentaren zum Zwangsversteigerungsgesetz zu spüren, z. B. bei Zeller, II. Auflage S. 820: »Als Grundstückssachverständige kommen auch die Gutachterausschüsse nach Bundesbaugesetz in Frage. Da dieses Verfahren aber umständlicher ist, wird man es wohl nur dort anwenden, wo andere Sachverständige nicht greifbar sind«.

Im Amtsbezirk des Katasteramtes Sulingen befinden sich zwei Amtsgerichte. Das Amtsgericht Sulingen vergibt ca. 80% der Aufträge für Gutachter an einen Privatgutachter, den restlichen Teil an den Gutachterausschuß.

Genau entgegengesetzt ist die Handhabung beim Amtsgericht Diepholz. Hier wird in 80% aller Fälle der Gutachterausschuß beauftragt, im übrigen verschiedene Sachverständige eingeschaltet.

Eine gezielte Verteilung der Objekte nach besonderen Kriterien wie Größe des Objektes oder Grad der Schwierigkeit läßt sich nicht eindeutig feststellen.

4 Besonderheiten bei der Gutachtenerstattung

Die Bearbeitung von Gutachten über bebaute Grundstücke, die zwangsversteigert werden sollen, bedeutet für die Geschäftsstelle häufig einen erhöhten Arbeitsaufwand.

Verständlicherweise ist die Bereitschaft der Grundstückseigentümer nicht immer allzu groß, die Mitarbeiter der Geschäftsstelle bei der Erfassung der wertbeeinflussenden Daten sowie der Gebäudeaufnahme zu unterstützen, was auch zur Folge hat, daß sie trotz rechtzeitiger Anmeldung und Vereinbarung häufiger vor verschlossenen Türen stehen.

Aber auch die häufigen Zurückstellungen von Anträgen, die auf das Bemühen der betroffenen Eigentümer hindeuten, mit den Gläubigern doch noch zu einer Einigung zu kommen, behindern die Arbeit an den Gutachten nicht unerheblich.

Für die Ermittlungen des Verkehrswertes eines Grundstückes ist es von besonderer Bedeutung, ob dingliche Rechte oder andere Belastungen auf ihm ruhen. Der Wert solcher Belastungen fließt in der Regel in das Ergebnis der Wertermittlung mit ein und beeinflusst den Verkehrswert entsprechend.

Anders sieht es bei Verkehrswertermittlungen in Zwangsversteigerungsverfahren aus. Die Amtsgerichte fordern in jedem Fall, den Verkehrswert des Objektes so zu bestimmen, als ob auf ihm keine Belastungen ruhten. Der Wert der Belastung soll getrennt davon ausgewiesen werden.

Der Grund für diese Forderung der Amtsgerichte, die eigentlich gegen das Prinzip der Verkehrswertermittlung – tatsächliche Werte statt fiktiver Werte zu ermitteln – verstößt, ist folgender:

Im Rahmen der Zwangsversteigerung werden manche Rechte oder Belastungen aufgehoben. Inwieweit dieses geschieht, hängt davon ab, ob das jeweilige Recht im Range vor dem des betreibenden Gläubigers steht oder nicht. Nachrangige Rechte werden aufgehoben, vorrangige Rechte sind, soweit sie wertmäßig erfaßbar sind, Teil des geringsten Gebotes und bleiben erhalten oder können im Verfahren selbst abgelöst werden.

Das Amtsgericht nennt in seiner Bekanntmachung des Versteigerungstermins also immer den Verkehrswert des Objektes so, als ob das Objekt unbelastet wäre. Da das Gericht nicht von vornherein abzuschätzen vermag, ob ein Recht erhalten bleiben kann oder soll, benötigt es den Wert des Rechts gesondert.

Zum anderen orientieren sich die 7/10- und 5/10-Grenzen an dem Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes. Der Zuschlag setzt sich zusammen aus dem baren Gebot und dem Kapitalwert der bestehenbleibenden Rechte.

Beispiel:

Ein mit einem Altenteil belastetes Grundstück hätte auf dem freien Grundstücksmarkt einen Verkehrswert von 150 000,00 DM, Wert des Altenteils 50 000,00 DM.

Für das Zwangsversteigerungsverfahren gilt:

Wert des Grundstückes 200 000,00 DM (wobei unterstellt wird, daß Summe aus belastetem Grundstück und Belastung gleich dem Wert des unbelasteten Grundstückes ist.)

Die 7/10-Grenze liegt also bei 140 000,00 DM, und ist erreicht bei einem Bargebot von 90 000,00 DM, dem das bestehenbleibende Recht des Altenteils von 50 000,00 DM hinzugerechnet wird. (Der Anteil der Verfahrenskosten soll bei diesem vereinfachten Beispiel außer Betracht bleiben.)

Nicht selten ist ein zu bewertendes Objekt im Grundbuch in Teilen unter verschiedenen Nummern des Bestandsverzeichnisses angegeben, so daß im grundbuchrechtlichen Sinne mehrere Grundstücke vorhanden sind. Das Amtsgericht ist andererseits nach dem ZVG gehalten, für jedes Grundstück einen Verkehrswert auszuweisen.

Solange die einzelnen Grundstücke eines Gesamtobjektes für sich getrennt sinnvoll und wirtschaftlich genutzt werden können, gibt es bewertungstechnisch keine Probleme.

Anders sieht es allerdings aus, wenn die einzelnen Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden und womöglich noch zusammenhängend bebaut sind, war vor allem bei gewerblichen Objekten nicht selten der Fall ist.

Hier ist eine grundstückswise Wertermittlung unmöglich; dennoch besteht auch hier das Amtsgericht auf einer Bewertung der einzelnen Grundstücke, trotz aller Einwändungen und Bedenken des Gutachterausschusses.

Letztlich haben wir uns dahingehend geeinigt, daß der Gutachterausschuß den Verkehrswert des Gesamtobjektes ermittelt und beschließt, daneben aber dem Amtsgericht für die einzelnen Grundstücke fiktive Werte als Anteile des gesamten Verkehrswertes mitteilt, wobei besonders betont wird, daß diese fiktiven Anteile keine Verkehrswerte, sondern nur rechnerische Größen darstellen.

Das Amtsgericht setzt den Verkehrswert eines zu versteigernden Grundstückes in eigener Entscheidung fest. Bislang hat es jedoch den vom Gutachterausschuß ermittelten Verkehrswert in jedem Falle angehalten.

5 Reaktionen der Beteiligten

Gegen den vom Amtsgericht festgesetzten Verkehrswert haben die Beteiligten die Möglichkeit, Rechtsmittel einzulegen. Hiervon wird gelegentlich Gebrauch gemacht. Das Amtsgericht leitet in solchen Fällen die Begründung der Beschwerde an den Gutachterausschuß weiter und bittet darum, zu den vorgetragenen Argumenten Stellung zu nehmen.

In der Regel wird der Wertbeschluß angefochten, weil der Wert zu niedrig festgesetzt sei. Bedenken solcher Art werden vor allem von den Schuldnern oder nachrangigen Gläubigern vorgetragen, die befürchten, daß durch eine zu niedrige Zuschlagerteilung die bestehenbleibenden Restforderungen nicht mehr befriedigt werden können. In einem Fall hat eine Bank, die als Gläubiger auftrat, den Vorschlag unterbreitet, daß das Amtsgericht den Sachwert oder einen nur wenig nach unten korrigierten Sachwert als Wert festsetzen sollte, da infolge der höheren Abschläge in der Zwangsversteigerung dann der Zuschlag im

Zwangsversteigerungstermin eher dem Verkehrswert (in der Definition nach dem BBauG) entspräche. Eine solche Wertfestsetzung würde jedoch nicht der heutigen Rechtsauffassung zu dem Begriff »Grundstückswert« oder »Verkehrswert« entsprechen.

Gelegentlich wird von Seiten betreibender Banken auch die Forderung erhoben, den Verkehrswert niedriger festzusetzen, da sie sonst aufgrund der Bestimmungen des § 114a ZVG einen Teil ihrer Ansprüche gegen den Schuldner einbüßen würden. (Hinsichtlich seiner Forderungen gilt der Ersteher als soweit abgefunden, als ob er bis zur 7/10-Grenze des Verkehrswertes geboten hätte). Hierbei ist von Seiten einer Bank auch schon die Frage aufgeworfen worden, wer in solchen Fällen für den Schaden aufkommen sollte.

6 Preissituation in der Zwangsversteigerung

Die Amtsgerichte teilen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses das Ergebnis der Zuschlagserteilung mit.

Es zeigt sich, daß die Zahl der abgeschlossenen Verfahren in den letzten Jahren immer mehr zugenommen hat. Im Katasteramtsbezirk Sulingen ist die Anzahl in den letzten 3 Jahren von 25 über 29 auf 42 im vergangenen Jahr gestiegen.

Dieses ist auch ein Indiz für die Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation im südlichen Teil des Landkreises. Gleichzeitig bedeutet die Zunahme des Angebotes an Zwangsversteigerungsobjekten, daß der Immobilienmarkt unter weiteren Preisdruck gerät.

Eine weitere Aufschlüsselung der in der Geschäftsstelle registrierten Fälle zeigt, daß 15% der Objekte unbebaut waren.

Hinsichtlich des Ersteherkreises ist festzustellen:

50% der Objekte wurden von Privatpersonen ersteigert, die in keiner besonderen Beziehung zum bisherigen Eigentümer standen, in 12% der Fälle lagen verwandtschaftliche Verhältnisse vor und in 38% der Fälle ist der Zuschlag Banken oder anderen Institutionen, die als Betreiber oder zumindest Gläubiger am Verfahren beteiligt waren, erteilt worden.

Von Interesse wäre es nun, den bei der Zwangsversteigerung erzielten Preis mit dem Verkehrswert zu vergleichen. Ein solcher Vergleich stößt aber in vielen Fällen auf Schwierigkeiten.

Denn dem baren Meistgebot sind die nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleibenden Rechte mit ihrem Kapitalwert hinzuzurechnen. Dieser Kapitalwert ist im Zwangsversteigerungs- und Zuschlagsbeschluß nicht angegeben.

Unter Berücksichtigung dieser Schwierigkeiten und nach Aussondern der nur schwer erfaßbaren Fälle ist in der Geschäftsstelle ein Vergleich zwischen den Verkehrswerten und in Zwangsversteigerungsverfahren erzielten Preisen durchgeführt worden:

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Situation für 1986:

Erstehrer

	natürliche Person	Verwandschaft	Banken und sonstige Gläubiger
Anzahl der Fälle	20	3	8
prozentualer Anteil vom Verkehrswert (Mittel)	76,3%	57,4%	62,5%
Minimum	52,6%	50%	50%
Maximum	109,1%	72,1%	78,3%

Daß der mittlere Prozentsatz bei privaten Erstehern am höchsten liegt, ist leicht einsehbar, da die Banken ein Objekt nur dann übernehmen, wenn sich kein anderer Interessent findet oder aber die Ansprüche der Bank entsprechend hoch waren.

Über die Preishöhe bei Zuschlagserteilung an Angehörige ist wegen der geringen Anzahl an Fällen keine Aussage möglich.

Bei gängigen Objekten, d. h. Neubauten in guter Lage mit einem Verkehrswert bis 300 000,00 DM liegen die Abschläge bei ca. 20% vom Verkehrswert, bei Geschäftsgrundstücken in guter Lage mit einem Verkehrswert bis zur gleichen Höhe sind auch Preise bis zu 100% des Verkehrswertes oder darüber möglich.

Alle anderen Objekte werden mit erheblich höheren Abschlägen gehandelt. Bei unbebauten Grundstücken ist die Situation sehr uneinheitlich. Auch hier spielt das allgemeine Preisniveau in dem jeweiligen Gebiet, besonders aber die Lage eine besondere Rolle. Die Prozentwerte liegen hier zwischen 50% und 100% des Verkehrswertes.

7 Zusammenfassung – Schlußbemerkungen

Die Zahl der Zwangsversteigerungen hat sich in den letzten Jahren ständig erhöht. Hieraus scheint sich in manchen Gebieten fast schon ein »zweiter Immobilienmarkt« zu entwickeln.

Eine Entschärfung dieser Situation ist im Landkreis Diepholz noch nicht absehbar. Die Preise aus den Zwangsversteigerungen sind zwar bei der Wertermittlung für das direkte oder indirekte Vergleichsverfahren nicht unmittelbar verwertbar; es lassen sich daraus aber über die Marktsituation allgemein und auch für manche Sonderfälle Schlüsse ziehen. Allgemein liegt das Preisniveau etwa 20% bis 25% unter dem jeweiligen Verkehrswert.

Zum anderen ist es für den Gutachterausschuß, der regelmäßig mit der Erstattung von Gutachten für Zwangsversteigerungen beauftragt wird, wichtig, die gesamte Problematik zu kennen, allein um bei Bedenken und Widersprüchen von Beteiligten richtig reagieren und die richtigen Antworten geben zu können.

Bodenpreisentwicklung in Niedersachsen

Die Entwicklung der Bodenpreise in Niedersachsen wird aus den Übersichten über die Bodenrichtwerte, die seit 1980 von den Bezirksregierungen jährlich zu erstellen sind, abgeleitet und durch Indexreihen wiedergegeben. In den Heften 3/1984, S. 224, und 1/1986, S. 44, dieser Zeitschrift ist die Entwicklung bis 1984 dargelegt worden. Nunmehr sollen die Ergebnisse für die Jahre 1985 und 1986 nachgetragen werden.

31.12.1980 = 100

Stichtag	Oberzentren Veränderung (v.H.)		Mittelzentren Veränderung (v.H.)		Grundzentren Veränderung (v.H.)	
Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus						
31.12.1984	124,9		111,8		104,7	
31.12.1985	121,4	-2,8	110,7	-1,0	101,5	-3,1
31.12.1986	117,4	-3,3	108,2	-2,3	99,0	-2,5
Wohnbauflächen des Geschoßwohnungsbaus						
31.12.1984	120,8		114,1			
31.12.1985	121,1	+0,2	111,3	-2,5		
31.12.1986	117,3	-3,1	110,1	-1,1		
Gewerbliche Bauflächen						
31.12.1984	103,1		103,6		103,2	
31.12.1985	100,8	-2,2	102,1	-1,4	103,8	+0,6
31.12.1986	100,0	-0,8	101,1	-1,0	100,2	-3,5

Danach hat der Preisrückgang auch 1986 angehalten. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind zur Zeit aber so günstig (niedrige Baupreise, niedrige Zinsen und steigende Realeinkommen), daß auf Grund dieser Konstellation eine Belebung der Nachfrage erwartet werden kann. Unter der Voraussetzung einer steigenden Nachfrage nach Baugrundstücken ist eine Stabilisierung der Grundstückspreise auf dem derzeitigen Niveau wahrscheinlich. Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind auf

den Stand von 1980 zurückgefallen. Ein Indiz dafür dürfte wohl das Bemühen sein, für die Ansiedlung von Betrieben Bauflächen zu günstigen Bedingungen zur Verfügung zu stellen.

Es sollte jedoch stets beachtet werden, daß es wegen der Heterogenität des Baulandmarktes auf lokaler und regionaler Ebene differenzierte Entwicklungen der Bodenpreise geben wird.

H. Bodenstein

Buchbesprechung

Kleiber, W.: **Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken**, 196 S., A 4, kart., 1987
Bundesanzeiger Verlagsges.mbH., Köln, 34,- DM
ISBN 3 - 88784 - 128 - X

Mit der jetzt vorgelegten Sammlung wird die Übung fortgesetzt, einschlägige Vorschriftenübersichten übersichtlich zusammenzustellen und zu veröffentlichen. In diesem Zusammenhang ist auf die im selben Verlag 1981 erschienenen »Amtlichen Texte zur Wertermittlung von Grundstücken« zu verweisen. Gegenüber der 2. Auflage dieser Schrift, die 1984 erschienen ist, hat Kleiber seiner Sammlung weitere Vorschriften, die für die Wertermittlung erheblich sind, angefügt. Hier sind in erster Linie die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft und die Baunutzungsverordnung zu nennen. Alle Vorschriften enthalten den aktuellen Stand. Den Vorschriften des Baugesetzbuches über die Wertermittlung sind die des Bundesbaugesetzes, die nach § 243 BauGB zunächst weitergelten, gegenübergestellt worden. Die Wertermittlungsverordnung wird zur Zeit überarbeitet. Die neue Fassung soll voraussichtlich Ende des Jahres vorliegen. Sie soll den Erwerbenden der »Sammlung« zu gegebener Zeit auf Anforderung kostenlos übersandt werden.

Der Autor, der Referent im Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ist, hat in seiner »Sammlung« alle für die Wertermittlung wichtigen Vorschriften berücksichtigt. Nach Inhalt und Form ist diese »Sammlung« für die Praxis gut geeignet. Sie wird vor allem in der Hand des Gutachters zur Arbeitserleichterung beitragen.

H. Schulte

Personalmeldungen

Beamte des höheren Dienstes

I. Ernannet:

zum VermDir			
VermOR	Bunjes	Bez.-Reg. Braunschweig	17. 9.86
VermOR	Bonorden	KatA Goslar	30. 9.86
VermOR	Boldt	KatA Bremervörde	14.11.86
VermOR	Sellge Dr.	MI - Ref. 56	27. 3.87
zu VermOR			
VermR	Uhde Dr.	KatA Rinteln	18. 9.86
VermR	Menze	NLVwA - B 3 -	30. 9.86
VermR	Kulpe Dr.	KatA Rotenburg	4.11.86
zu VermR			
VermAss	Stündl	KatA Hannover	17. 7.86
VermAss	Jahn	KatA Delmenhorst	1.11.86
VermAss	Wissel Dr.	KatA Vechta	21.11.86

II. Eingestellt:

VermAss	Gerloff	KatA Wolfsburg	1. 9.86
VermAss	Elbers	KatA Hildesheim	1.10.86
VermAss	Wiegand	KatA Bückeburg	1.10.86
VermAss	Rehwald	KatA Emden	1. 1.87

III. Versetzt:

VermR	Grundey Dr.	vom KatA Nienburg an die Stadt Hildesheim	1. 9.86
VermOR	Meyer, A.	vom NLVwA an das KatA Gifhorn	1. 9.86
VermR	Aselmeier	vom KatA Braunschweig an das KatA Gifhorn	1. 9.86
VermR	Böckmann	vom KatA Wolfsburg an KatA Braunschweig	1. 9.86
VermR	Kulpe Dr.	vom KatA Gifhorn an das KatA Rotenburg	1. 9.86
VermR	Ueberholz	vom KatA Hildesheim an das NLVwA - B 8 -	1.10.86

VermR	Gravermann	vom KatA Wilhelmshaven an das KatA Westerstede.....	1. 10.86
VermR	Dautert	vom KatA Osnabrück an das KatA Brake	1. 10.86
VermAss	Wissel Dr.	vom KatA Meppen an das KatA Vechta	1. 11.86
VermDir	Brill Dr.	vom KatA Celle an das KatA Göttingen.....	1. 1.87

Beamte des gehobenen Dienstes

I. Ernannnt:

zu VermOAR			
VermAR	Schmidt	Bez.-Reg. Hannover.....	11. 9.86
VermAR	Wendt	KatA Hannover.....	1. 10.86
VermAR	Maack	KatA Winsen.....	2. 12.86
VermAR	Kerkhoff	MI - Ref.57	11. 5.87
zu VermAR			
VermA	Schneider	KatA Osterode	28. 6.86
VermA	Meyer, H.	KatA Osnabrück.....	31. 7.86
VermA	Olbrich	Bez.-Reg. Hannover.....	5. 12.86
VermA	Kirchhoff	KatA Holzminden.....	20. 1.87
zur VermAFr			
VermOInsp'in	Kähler-Stier	Bez.-Reg. Lüneburg.....	27. 1.87
zu VermA			
VermOInsp	Knocks	KatA Meppen	1. 8.86
VermOInsp	Gaebel	KatA Brake	1. 8.86
VermOInsp	Freericks	KatA Meppen	16. 9.86
VermOInsp	Mendelin	KatA Osnabrück.....	16. 9.86
VermOInsp	Friedrich	KatA Osterode	3. 10.86
zu VermOInsp			
VermOInsp z.A.	Simon	KatA Meppen	22. 3.86
VermAInsp	Schönewolf	KatA Hannover.....	30. 7.86
VermOInsp z.A.	Ache	KatA Lüchow	3. 8.86
VermInsp	Rudschuck	KatA Uelzen	30. 10.86
VermOInsp z.A.	Walkemeyer	KatA Gifhorn	2. 11.86
VermOInsp z.A.	Klaassen	KatA Emden	3. 11.86
zu VermOInsp z.A.			
VermInspAnw	Mönnich	KatA Göttingen.....	7. 5.86
VermInspAnw	Mannhaupt	KatA Emden	17. 9.86
VermInspAnw	Kratz	KatA Vechta	17. 9.86
VermInspAnw	Klein	KatA Osnabrück.....	17. 9.86
VermInspAnw	Schröder	KatA Leer.....	17. 9.86

zu VermInsp			
VermOSekr	Huhnold	KatA Wolfsburg	15. 8.86
VermOSekr	Schulze	KatA Göttingen	15. 8.86
VermAlnsp	Rudschuck	KatA Uelzen	29.10.86

II. Eingestellt:

VermInspAnw	Scheuermann	Bez.-Reg. Braunschweig	1. 8.86
VermInspAnw	Michalski	Bez.-Reg. Braunschweig	1. 8.86
VermInspAnw	Batzer	Bez.-Reg. Weser-Ems	1. 8.86
VermInspAnw	Kuncke	Bez.-Reg. Weser-Ems	1. 8.86

III. Versetzt:

VermOlInsp z.A.	Mönnich	vom KatA Göttingen an das KatA Gifhorn	12. 5.86
VermOlInsp	Hoyer	vom KatA Hannover an das KatA Nienburg	1. 7.86
VermOlInsp z.A.	Wohner	von der Bez.-Reg. Hannover an das KatA Hannover	1. 7.86
VermOlInsp	Vehring	vom Landkreis Steinfurt an das KatA Meppen	1. 7.86
VermOlInsp z.A.	Mentzel	vom KatA Leer an das KatA Cloppenburg	1.10.86
VermOlInsp	Pelz	vom KatA Wilhelmshaven an das KatA Westerstede	1.10.86
VermAR	König	von der Bez.-Reg. Lüneburg an das KatA Winsen	1.12.86
VermAR	Chlosta	vom KatA Nordhorn an das KatA Meppen	1. 1.87
VermA	Antons	vom KatA Nordhorn an das KatA Meppen	1. 1.87
VermOlInsp	Prehn	vom KatA Hameln an die Bez.-Reg. Hannover	15. 1.87
VermOlInsp	Held	von der Bez.-Reg. Hannover an das KatA Hameln	1. 2.87
VermA	Stahlhut	von der Bez.-Reg. Hannover an das NLVwA - B 2 -	1. 2.87
VermA	Wachendorf	vom KatA Syke an die Bez.-Reg. Hannover	1. 2.87

IV. Auf Antrag entlassen:

VermInsp Anw.	Hillmer	Bez.-Reg. Lüneburg	1.11.86
---------------	---------	--------------------------	---------

V. In den Ruhestand versetzt (§ 51 NBG):

VermAR	Müller	KatA Wolfenbüttel	1. 2.87
--------	--------	-------------------------	---------

VI. In den Ruhestand versetzt (§ 57 NBG):

VermA	Tholema	KatA Emden	1. 8.86
VermAR	Schiffing	NLVwA	1.10.86
VermOAR	Grumme	KatA Holzminden.....	1.10.86
VermOAR	Holzbach	KatA Winsen.....	1.12.86
VermOAR	Merten	KatA Göttingen.....	1. 5.87
VermAR	Tomoor	KatA Osnabrück.....	1. 6.87

Beamte des mittleren Dienstes

I. Stelleninhaber mit Zulage gem. Fußnote 4 zur Bes.Gr. A9 BBesO:

VermAlnsp	Bohn	KatA Osterode	1. 1.87
-----------	------	---------------------	---------

II. Ernannt:

zu VermAlnsp(-in)			
VermHSEkr'in	Moneta	Bez.-Reg. Lüneburg.....	20. 1.86
VermHSEkr	Rehn	KatA Hannover.....	20. 6.86
VermHSEkr	Fuchs	KatA Göttingen.....	1. 1.87
zu VermHSEkr			
VermOSEkr	Keuneke	KatA Hannover.....	20. 6.86
VermOSEkr	Stange	NLVwA - B1 -	13. 8.86
VermOSEkr	Stieler	Bez.-Reg. Hannover.....	15.12.86
VermOSEkr	Hoppe	KatA Northeim.....	1. 1.87
zum KartHSEkr			
KartOSEkr	Magerkord	NLVwA - B2 -	1. 8.86
zu VermOSEkr			
VermSEkr	Hösl	KatA Hannover.....	15. 9.86
VermSEkr	Rau	KatA Winsen.....	25.10.86
VermSEkr	Klose	KatA Goslar.....	29.10.86
zu KartOSEkr(-in)			
KartSEkr'in	Miener	NLVwA - B4 -	12. 8.86
zu VermSEkr(-in)			
VermAssist	Rausch	KatA Bückeberg.....	13. 8.86
VermAssist	Janssen	KatA Leer.....	25. 8.86
VermAssist	Stürzekarn	KatA Göttingen.....	29.10.86
VermAssist	Ziegler	KatA Hannover.....	28. 1.87
VermAssist	Leschinski	KatA Hannover.....	1. 2.87
VermAssist'in	Müller	KatA Hannover.....	1. 2.87
VermAssist	Franke	KatA Hannover.....	24. 2.87
zur KartSEkr(-in)			
KartAssist'in	Seffer	NLVwA - B2 -	22. 7.86

zu VermAssist(-in)			
VermAssist z.A.	Schmiedt	NLVwA – B3 –	20. 5.86
VermAssist'in z.A.	Wegener	KatA Peine	18. 7.86
VermAssist z.A.	Wintermann	KatA Meppen	1. 2.87
zu VermAssist(-in) z.A.			
VermAssistAnw	Wille	KatA Gifhorn	14. 8.86
VermAssistAnw'in	Mentges	KatA Wesermünde	15. 8.86
VermAssistAnw	Exner	KatA Norden	15. 8.86
VermAssistAnw	Lohde	KatA Hannover	1. 2.87

III. Eingestellt:

VermAssistAnw	Jung	Bez.-Reg. Braunschweig	1. 8.86
VermAssistAnw	Heinemann	Bez.-Reg. Braunschweig	1. 8.86
VermAssistAnw	Brockmann	Bez.-Reg. Hannover	1. 8.86
VermAssistAnw	Klinke	Bez.-Reg. Hannover	1. 8.86
VermAssistAnw	Mehring	Bez.-Reg. Hannover	1. 8.86
VermAssistAnw	Hilbers	Bez.-Reg. Hannover	1. 8.86
VermAssistAnw	Moesker	Bez.-Reg. Weser-Ems	1. 8.86

IV. Versetzt:

VermOSekr	Stieler	vom KatA Alfeld an die Bez.-Reg. Hannover	1. 8.86
VermHSEkr	Frenz	von der Bez.-Reg. Weser-Ems an das KatA Leer	1. 8.86
VermSekr'in	Schüter	vom KatA Ratzeburg an das KatA Fallingbostel	1. 8.86
VermSekr	Elling	vom KatA Wilhelmshaven an das KatA Varel	1.10.86
VermSekr	Peters	vom KatA Nordhorn an das KatA Meppen	1. 1.87
VermAInsp	Müter	vom KatA Nordhorn an das KatA Meppen	1. 1.87
VermHSEkr	Warstat	vom KatA Nordhorn an das KatA Meppen	1. 1.87
VermSekr	Timmer	vom KatA Nordhorn an das KatA Meppen	1. 1.87
VermAssist z.A.	Wintermann	vom KatA Nordhorn an das KatA Meppen	1. 1.87
VermAssist'in z.A.	Kasten	vom KatA Gifhorn an das KatA Celle	1. 2.87
VermOSekr	Vocks	vom KatA Nordhorn an das KatA Meppen	1. 3.87

V. In den Ruhestand versetzt (§ 57 NBG):

VermAInsp	Niemann	KatA Northeim	1. 1.87
-----------	---------	---------------	---------

Weitere Nachrichten

Liste der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure

Lfd. Nr.	Name, Vorname	Amtsbezirk	Amtssitz	Aufsichtsbehörde
158	Reimer, Heinrich	Land Niedersachsen	Goslar	Bezirksregierung Braunschweig
159	Wolters, Werner	Land Niedersachsen	Soltau	Bezirksregierung Lüneburg
160	Schröder, Gerald	Land Niedersachsen	Scheeßel	Bezirksregierung Lüneburg
161	Splonskowski	Land Niedersachsen	Aurich	Bezirksregierung Weser-Ems
162	Thomas, Detlef	Land Niedersachsen	Aurich	Bezirksregierung Weser-Ems

Anschriften der Mitarbeiter dieses Heftes

Hermann Bodenstein, Vermessungsoberamtsrat im Niedersächsischen Ministerium des Innern, Lavesallee 6, 3000 Hannover I,

Herbert Troff, Vermessungsoberrat beim Katasteramt Norden, Gartenstraße 4, 2980 Norden I,

Dirk Rose, Dipl.-Ing. für Vermessungswesen beim Katasteramt Hannover, Ständehausstraße 16, 3000 Hannover I,

Peter Schütz, Vermessungsamtsrat im Niedersächsischen Ministerium des Innern, Lavesallee 6, 3000 Hannover I,

Reinhard Erdmann, Assessor des Vermessungsdienstes beim Niedersächsischen Landesverwaltungsamt - Landesvermessung -, Warmbüchenkamp 2, 3000 Hannover I,

Dietrich Lampe, Vermessungsamtsrat bei der Bezirksregierung Braunschweig, Wilhelmstraße 3, 3300 Braunschweig,

Ingeborg Mannzen-Ondrusch, Regierungsdirektorin beim Niedersächsischen Landesverwaltungsamt - Statistik -, Auestraße 14, 3000 Hannover I,

Hajo Wieting, Vermessungsoberrat beim Katasteramt Sulingen, Lange Straße 15, 2838 Sulingen,

Hermann Schulte, Ministerialrat im Niedersächsischen Ministerium des Innern, Lavesallee 6, 3000 Hannover I.

Einsendeschluß für Manuskripte

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