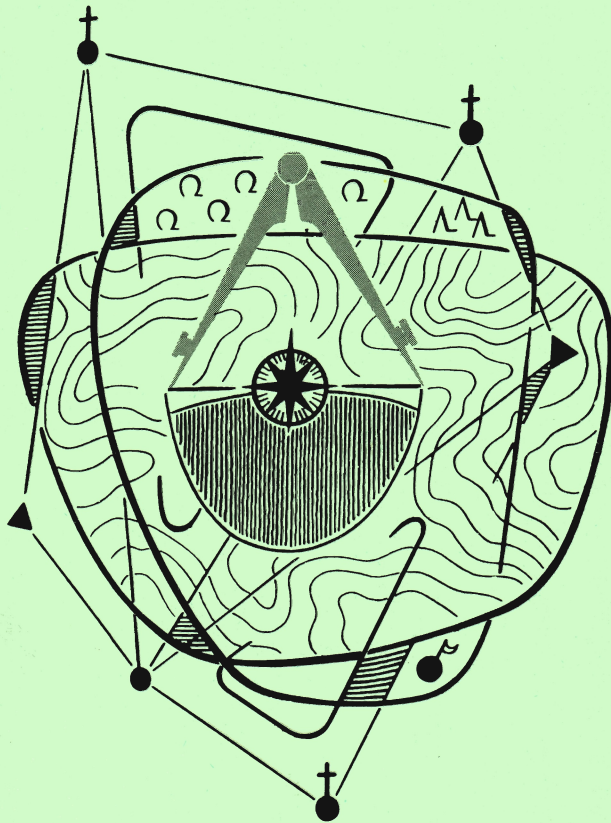




NACHRICHTEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

Herausgegeben vom Niedersächsischen Minister des Innern, Hannover

Nr. 3

Hannover, September 1989

39. Jahrgang

INHALT

KERTSCHER, K.	»LiegVermErlaß« löst »VVLiegVerm« ab	138
KAUPMANN	Erstellung von Mietspiegeln für die Kreisstadt Aurich.....	144
DEPPE/HELMHOLD	Richtwerte und veränderter Grundstücksmarkt	153
KUMMER	Zur Rechtsstellung des Gutachterausschusses im Zwangsversteigerungsverfahren	160
KRUMBHOLZ	Wertminderung an Grundstücken durch den Bau oder die Erweiterung von Verkehrsanlagen	164
Bodenpreisentwicklung in Niedersachsen		175
Regionalkarte 1:100 000		176
Informationen aus der Landesvermessung		177
Buchbesprechungen		181
Anschriften der Mitarbeiter dieses Heftes		187
Einsendeschluß für Manuskripte		188

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 -, Warmbüchen-
kamp 2, 3000 Hannover 1

Erscheint einmal vierteljährlich · Bezugspreis: 2,00 DM pro Heft zuzüglich Versandkosten

»LiegVermErlaß« löst »VVLiegVerm« ab

Von Klaus KERTSCHER

1986 sind in Niedersachsen die Verwaltungsvorschriften für Liegenschaftsvermessungen, die jahrzehntelang im »Fortführungserlaß II« zusammengefaßt waren, mit den »VVLiegVerm« grundlegend neu gefaßt worden. Nach gut zweieinhalb Jahren ist diese Vorschrift in einigen Teilen ergänzt bzw. geändert und mit einer neuen Bezeichnung »LiegVermErlaß« herausgegeben worden; sie ist seit dem 1. 8. 1988 anzuwenden.

Nahezu der gesamte Regelungsinhalt ist unverändert beibehalten worden; er kann als »sich bewährt« bezeichnet werden, wenngleich die 1986 eingeführten Genauigkeitsschranken und der grundsätzliche Anschlußzwang von Liegenschaftsvermessungen an das Lagefestpunktfeld (beides bleibt mit dem LiegVermErlaß unverändert) nach wie vor zu Grundsatzdiskussionen führen. Im wesentlichen sind – basierend auf den Erfahrungsberichten sämtlicher Vermessungsstellen in Niedersachsen nach einem Jahr – zwei Punkte neu:

Die *Grenzanzeige* ist als vereinfachtes Grenzfeststellungsverfahren zugelassen und die Abgrenzung zwischen Grenzfeststellung und Grenzermittlung ist differenziert worden.

Darüber hinaus sind zum besseren Verständnis geringfügige Formulierungsänderungen vorgenommen und einige »Selbstverständlichkeiten« aufgenommen worden, wie z. B.

- Verkürzung der Ladungsfrist im Einvernehmen mit den Beteiligten möglich (3.3.1 LiegVermErlaß)
- Abmarkungen unmittelbar nach deren Einbringung aufmessen (5.1.5)
- Durchrichten langer Geraden; Ermittlung ist Pflicht (5.3.2)
- Feststellung von Grenzen nur im beantragten Umfang (5.5.1)
- Auf Wunsch des Beteiligten Verzicht auf Mitteilung des Grenztermins möglich; aber in Niederschrift vermerken (5.8.2)

Wesentliche Neuerungen im LiegVermErlaß sind (11):

1.)

Der *Katalog* der Liegenschaftsvermessungen ist ergänzt worden (Nr. 1.1.2):

Danach gilt als Liegenschaftsvermessung auch das »Löschen nicht mehr vorhandener Gebäude«. Auch hier ist durch das Katasteramt kostenlos an den Eigentümer eine Fortführungsmitteilung mit einem »Auszug aus der Liegenschaftskarte« zu übersenden.

2.)

Vermessungsunterlagen für andere Vermessungsstellen (3.2.3) sind *nicht mehr zu beglaubigen* – sie sind auf dem vorgehefteten Inhaltsverzeichnis (Anlage 5 = neu) *auszufertigen*. Hier ist es zweckmäßig, das abzurechnende Format (DIN A2, 3 oder 4) anzugeben, um eventuell anschließende unterschiedliche Auslegungen auszuschließen.

3.)

Der LiegVermErlaß enthält nunmehr Regelungen zur *Grenzanzeige* (Nr. 5.5.5). Sie ist ihrer Rechtsnatur nach ebenfalls eine Grenzfeststellung, kann aber unter gewissen Voraussetzungen in einem vereinfachten Verfahren ergehen.

* Gekürzter Vortrag vom 15. 9. 1988 in Oldenburg

Voraussetzungen sind:

Für den Grenznachweis liegen Vermessungen nach LiegVermErlaß oder VVLiegVerm oder einwandfreie Vermessungen nach FE II vor *und* die Grenzmarken sind lagerichtig und unverändert vorhanden (lediglich z. B. tiefstehend oder zugewachsen). Selbstverständlich gilt auch z. B. eine Gebäudeecke als abgemarkt. In diesem Fall ist eine Anhörung nicht erforderlich; sie hat früher bereits einmal nachweislich stattgefunden. Folglich kann der Grenztermin zumindest reduziert werden, z. B. etwa auf die Bekanntgabe (»Anzeige der Grenze«).

Bei nicht abgemarkten Grenzen ist eine Grenzanzeige nicht möglich; desgleichen nicht, wenn nur noch die unterirdische Marke vorhanden ist (in diesem Fall fehlt die oberirdische Grenzmarke und somit die Übereinstimmung mit dem Nachweis!). Sie ist ebenfalls nicht möglich, wenn die Beteiligten früher auf eine Abmarkung verzichtet haben oder wenn die Beteiligten auf eine künftige Abmarkung verzichten wollen (dazu wäre eine Anhörung erforderlich!).

Da der Vorgang aber vom Wesen und von der Wirkung her auch Grenzfeststellung und Verwaltungsakt ist, *muß allen Beteiligten das Ergebnis bekanntgegeben werden* (mündlich oder schriftlich), mit Rechtsbehelfsbelehrung und Widerspruchsmöglichkeit, wie bei jeder anderen Grenzfeststellung auch.

Es ist auch ein Vermerk / Protokoll als Dokumentation der Grenzanzeige aufzunehmen; dazu kann – muß aber nicht – der Vordruck »Niederschrift über den Grenztermin« in abgewandelter Form verwendet werden. Ein eigener Vordruck – auch für die Bekanntgabe – kann Anwendung finden, aufgenommen in die Vorschriften wurde er jedoch nicht.

Konsequenterweise ist für diese auf Ausnahmen beschränkte Grenzanzeige in der *Kostenordnung* ein eigener Gebührentatbestand eingeräumt worden, der den i. a. verringerten örtlichen und häuslichen Zeitaufwand berücksichtigt; so reduziert sich z. B. eine Grenzanzeige bei einem 2-Stunden-Aufwand auf ca. 60% der üblichen Grenzfeststellungskosten (siehe KOVerm 1.3.2).

Eine Gegenüberstellung der Verfahren zur »Grenzfeststellung«, zur »Grenzanzeige« und zur »Gebäudevermessung« ist in *Abbildung 1* enthalten.

4.)

Für das Zerlegungsverfahren *Sonderung* ist ein eigener Vordruck als *Anlage 8* geschaffen worden: »Niederschrift über die Erfassung vorgesehener Flurstücksgrenzen ohne Vermessung (Sonderung)«.

5.)

Bei der »Niederschrift über den Grenztermin« ist folgendes geändert:

- a) Der *Rechtsbehelfsverzicht* als Vordruckpassage ist auf ein eigenes Formular (Anlage 10) gesetzt worden, auf dem auch der Belehrungstext abgedruckt ist. Dieses ist nach »Verwaltungsspielformen« (Verwaltungsgerichtsordnung § 58 Abs. 1) notwendig für nicht im Grenztermin anwesende Beteiligte und diejenigen, die zwar im Termin die Bekanntgabe erfahren, aber nicht *sofort* (im Termin) den Verzicht erklären.
- b) Die *Richtigkeitsbestätigung* ist vom Vordruckskopf an den Schluß als Verfügungsvermerk der Vermessungsstelle gesetzt worden, zusammen mit den Vermerken, welche Beteiligten eine Kopie der Niederschrift beantragt haben und der Wiedervorlagefrist.
- c) In der Zeichenerklärung ist bei Flurstücksgrenzen künftig unterschieden (in der Strichstärke) zwischen »festgestellten« und »sonstigen Flurstücksgrenzen«. Gemeint sind mit »sonstigen Flurstücksgrenzen« z. B. *ermittelte* Flurstücksgrenzen, die nicht Gegenstand der Grenzfeststellung (als Verwaltungsverfahren) sind. Zur Verdeutlichung der Skizze, aber auch zur erkennbaren Unterscheidung hinsichtlich ihres »Charakters«, bietet sich eine Darstellung in dünnerer Strichstärke an.

Eine Kopie der Liegenschaftskarte, lediglich ergänzt durch verstärkte Grenzen und Grenzzeichen, sollte nicht mehr verwendet werden, denn der gesamte Karteninhalt würde Gegenstand der Niederschrift; es sei denn, es würde eine zusätzliche Differenzierung erfolgen.

6.)

Die Pflicht zur Grenzfeststellung bei Zerlegung ist in zwei Fällen reduziert worden auf die Pflicht zur Grenzermittlung, und zwar (Nr. 6.2.5)

- a) beim »Restflurstück« – kleiner als ein Drittel«. Hier genügt künftig die Grenzermittlung, um die Fläche zutreffend ermitteln zu können (nicht »Rest durch Abzug«). Liegt für das Restflurstück bereits ein Nachweis in der Qualität VVLieGVerm/LieGVermErlaß vor, braucht dessen Grenze auch nicht mehr »ermittelt« zu werden.
- b) bei bestehenden Flurstücksgrenzen, in die ein neuer Grenzpunkt gelegt wird. Hier genügt die Grenzermittlung, wenn die neuzubildenden Grenzpunkte *zuverlässig* festgelegt werden können, z. B. bei Straßen- oder Gewässervermessungen oder auch bei »normalen« Trennstücken. Zuverlässig heißt hier: Nachweisqualität entsprechend VVLieGVerm/LieGVermErlaß und Bestandskraft aus Verwaltungsverfahrenssicht oder auch »genau und zuverlässig genug«, z. B. bei langen abgehenden Grenzen, in die »zu Anfang« eine Grenzmarke zu setzen ist.

7.)

Die *Liste zum Fortführungsriß* ist hinsichtlich des Inhalts im Hinblick auf die Punktdaten überarbeitet worden. Darüber hinaus sind in Anlage 12 zwei Beispiele (bisher eins) abgedruckt, einmal für das »2 AP-System, Lagestatus 099« und zum anderen für den zukünftigen Normalfall der Liegenschaftsvermessung mit Anschluß an das Lagefestpunktfeld im Lagestatus 100.

Aufgenommen worden ist dabei die *Höhe* der Liegenschaftsvermessung *über* NN. Dies ist im Hinblick auf die Nachweisführung zukünftig notwendig. Desgleichen auch die Angabe des »Maßstabes«: »Legal-Meter-Niedersachsen« oder »internationales Meter« (1 m legNds = 1,000 009 m int.).

Obgleich die Reduktionen relativ klein sind, z. B. bei einer Strecke von 1000 m:

- NN-Reduktion, bei 300 m über NN: ca. 5 cm
- Meter-Reduktion legal/international: ca. 1 cm,

so sind bei der heute elektronisch im allgemeinen mühelos erreichbaren Meßgenauigkeit und weitgehend vorhandenen Anschlußpunktgenauigkeit diese Einflüsse durchaus von Interesse und praktischer Auswirkung.

Um den Aufwand für die Höherfassung so gering wie möglich zu halten, genügt

- a) für AP eine Höhenentnahme aus einer topographischen Karte (wenn nicht in der Punktdaten enthalten), auf ± 5 m genau
- b) für *Objektpunkt* einmal für die gesamte Messung ein pauschaler Höhenwert auf ± 100 m.

Zur Vereinfachung wird deshalb künftig jeder Numerierungsbezirk von vornherein bereits mit einer Höhenstufe, z. B. » 0 ± 100 m« oder » 100 ± 100 m« oder » 600 ± 100 m« versehen werden, so daß dies auch beim »automatischen Datenfluß« Berücksichtigung finden kann.

Im übrigen ist diese in 100-m-Schritten ausreichende Höhenstufung für nahezu alle Katasteramtsbezirke in sich konstant und in Niedersachsen meist bei 0 bzw. 100 m.

8.)

Die routinemäßige *Kalibrierung* auf einer Eichstrecke (bisher als Eichung bezeichnet) ist bei elektronischen und mechanischen Distanzmessern für den Einsatz bei Liegenschaftsvermessungen auf einen 3-Jahres-Zeitraum (bisher ein Jahr) gestreckt worden (Anlage 2, 1.2.2). Bei Geräten für Messung im AP-Feld gilt unverändert ein Jahr (Festpunktfelderlaß, Anlage 3.3.1, Nr. 3.6).

Die zwischenzeitlich vorgesehenen regelmäßigen *Überprüfungen* auf einer *Vergleichsstrecke* (bisher Prüfstrecke genannt) haben deshalb an Bedeutung gewonnen.

9.)

Strebt man – wie in Niedersachsen – ein »modernes Koordinatenkataster« an, so ist die *Zuverlässigkeit* der Messungen und deren Auswertungen von großer Bedeutung. Denn: Es ist nicht neu zu wissen, daß ein Meß- und Rechenergebnis (doppelt, unabhängig) durchaus hochgenau, aber dennoch falsch sein kann, wenn z. B. ein Reflektor falsch aufgebaut worden ist.

Um derartige, meist grobe Fehler zu erkennen und auszuschalten, ist zusätzlich zur Genauigkeit die *Zuverlässigkeit* als Maß getreten. Diese *Zuverlässigkeit* nimmt im Festpunktfelderlaß 1988 erstmals einen breiten Raum ein.

In den VVLiegeVerm war die *Zuverlässigkeit* noch nicht, im LiegeVermErlaß ist sie jetzt kurz angesprochen, und zwar in

»Anlage 1:

Genauigkeit und Zuverlässigkeit

2 *Zuverlässigkeit*

2.1 Alle Vermessungen und Auswertungen sind so durchzuführen, daß sie zuverlässig sind (auf grobe Fehler wirksam kontrolliert).

2.2 Die *Zuverlässigkeit* soll rechnerisch geprüft werden«.

Auswirkungen auf die Anforderungen beim Anschluß an die Lagefestpunkte beim Polarverfahren hat die *Zuverlässigkeit* neuerdings in zwei Punkten genommen, die Vorschriften sind diesbezüglich präzisiert und verschärft worden:

a) War in *Anlage 2*, Nr. 2.2.1, 2. Satz (Messung auf vorgegebenem Standpunkt, z. B. AP oder deren Sicherungspunkt) noch von »möglichst zwei Anschlußrichtungen« und »sollen« die Rede, so heißt es jetzt:

»2.1.7 Wird als Standpunkt ein Lagefestpunkt verwendet, ist an zwei Lagefestpunkte anzuschließen«.

b) Hieß es in *Anlage 2*, 2.1.4 und 2.3.1 bisher bei der freien Stationierung »Anschluß an mindestens drei Lagefestpunkte«, so lautet 2.1.5 jetzt:

»Von jedem Standpunkt aus ist an drei flächenhaft verteilte Lagefestpunkte anzuschließen.«

»Bei nicht flächenhafter Verteilung ist an jeweils zwei Lagefestpunkte aus zwei Punktgruppen (also 4) anzuschließen. Es sollen möglichst benachbarte Anschlußpunkte verwendet werden. Anschlußpunkte, Grenzpunkte und Gebäudepunkte können indirekt angemessen werden.«

Die in Satz 2 weitergehende Forderung als bisher (2.1.4) ist aus Gründen der Genauigkeit und vor allem der *Zuverlässigkeit* aufgenommen worden; ansonsten können z. B. Aufstellfehler in den Anschlußpunkten bei ungünstiger Punktanordnung bis zu ca. 20 cm unentdeckt bleiben und die gesamte Rechnung verfälschen, selbst dann, wenn jeweils zweimal der Tachymeter aufgestellt, beobachtet und berechnet wird.

Auf dem ersten Blick sieht diese Vorgabe z. B. in einer bebauten Straße als praktisch kaum erfüllbar aus. Dadurch, daß aber der Anschluß an jeweils zwei Punkte aus zwei AP-Gruppen zugelassen ist und darüber hinaus der Anschlußpunkt auch indirekt angemessen werden kann, relativiert sich diese Forderung. Und zusätzlich ergibt sich beim Anschluß an 2 Punkte aus 2 AP-Gruppen noch ein enormer Vorteil und Zeitgewinn:

Durch diese Anschlußvermessung wird gleichzeitig die vorgeschriebene und zwingend notwendige Überprüfung der beiden AP-Gruppen vorgenommen. Ansonsten wären dazu zwei eigene Aufstellungen, Beobachtungen und Berechnungen (taschenrechnergestützt) erforderlich.

10.)

Ersatzlos gestrichen worden ist die bisherige *Anlage 8 »Änderung gesetzlicher Klassifizierung«*. Grund: Die klare Zuständigkeit hat Vorrang erhalten vor der Zweckmäßigkeit. Zuständig für die Führung der gesetzlichen Klassifizierung ist die Finanzverwaltung, für die tatsächliche Nutzung die Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Bisher wurde nach VVLieVerm auch den Vermessungsstellen eingeräumt, im Zuge von Liegenschaftsvermessungen die gesetzliche Klassifizierung bei Flächen bis 500 m² abzuändern. Jetzt ist dies auch in diesen Fällen nach Erlass ausschließlich Zuständigkeit der Finanzverwaltung.

11.)

Eine kleine praktische Hilfe kommt beim »LieVermErlass« künftig auch noch zum Tragen: Wie früher beim FE II enthält der LieVermErlass ein *Stichwortverzeichnis*, das ein Auffinden der einzelnen Bestimmungen – besonders in der Anfangsphase – erleichtert.

Ablauf von Liegenschaftsvermessungen

neu 1988

Grenzfeststellung /
Zerlegung 5.5

= Normalfall

mit sämtlichen
Verfahrensschritten

(VA = Verwaltungsakt)

Grenzanzeige 5.5.5

= Ausnahme

»abgemagertes« Verfahren – möglich wenn ...

– Vermessungen vorliegen

gemäß LiegVermErlaß

bzw. VVLiegVerm

bez. »einwandfrei«

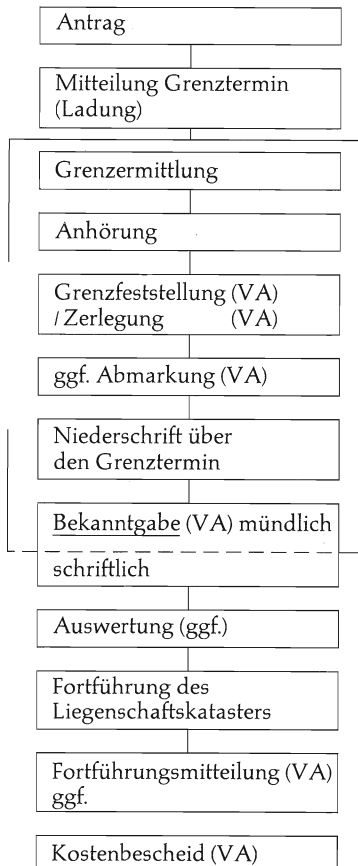
und Abmarkungen

vorhanden und i. O. sind

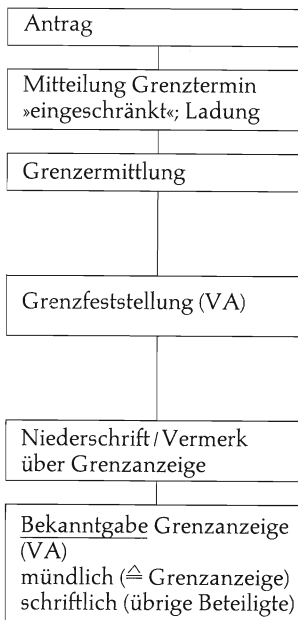
Gebäudevermessung 4.2

– kein VA Grenzfeststellung
und folglich keine Anhörung
und kein Grenztermin
erforderlich sind

ggf. Aufforderung

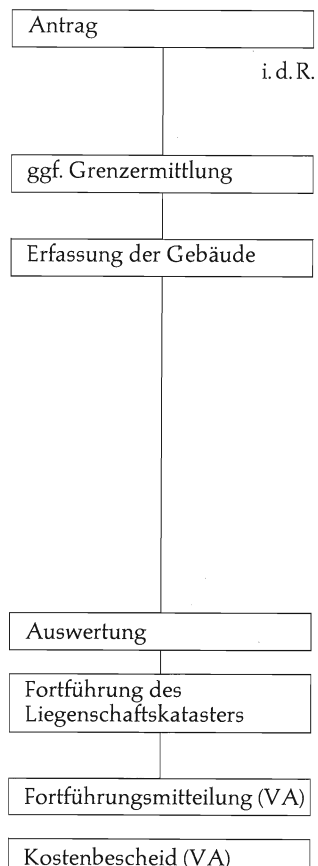


z. B. 900 DM Grenzfeststellung



Kostenbescheid (VA)

z. B. 550 DM (2 Stunden)



z. B. Haus 750 DM
Garage 300 DM

Abbildung 1

Grenztermin

Erstellung von Mietspiegeln für die Kreisstadt Aurich

Von Thomas KAUPMANN

- 1 **Anlaß**
- 2 **Gesetzliche Grundlagen**
- 3 **Das Datenmaterial und seine Aufbereitung**
- 4 **Die Auswertung der Daten**
- 5 **Ausblick**
- 6 **Literatur**

1 Anlaß

In Klein- und Mittelstädten gibt es im allgemeinen keine Mietspiegel, die den Teilmarkt der Wohnungsmieten transparent machen. In Großstädten dagegen wie etwa Aachen oder Osnabrück liegen Mietspiegel vor, denen Interessenten durchschnittliche Wohnungsmieten in Abhängigkeit von

- der Fertigstellung der Wohnräume,
- der Art der Ausstattung,
- der Wohnungsgröße und
- der Lage der Wohnung

entnehmen können. Wie folgende Beispiele zeigen, gibt es aber auch in kleineren Städten ein erhebliches Interesse unterschiedlichster Stellen an Mietspiegeln.

- Aus Großstädten Zugezogene (z. B. Bundeswehrangehörige) wollen sich eine Wohnung mieten und fragen nach einem Mietspiegel, weil sie ihn aus ihrem ehemaligen Wohnort her kennen.
- Nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe ist bei einer Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses ein Mietspiegel erforderlich, es sei denn, der Vermieter kann Entgelte für mindestens drei vergleichbare Wohnungen nennen oder ein entsprechendes Gutachten eines Sachverständigen vorlegen.
- Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte benötigt Mietspiegel für Verkehrswertgutachten nach dem Ertragswertverfahren.
- Nach dem Entwurf der Verordnung zur Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (Stand: 16. 9. 1988) kann der Gutachterausschuß für Grundstückswerte u. a. Gutachten über die Höhe von Mietzinsen erstatten; für diesen Zweck sind Mietspiegel eine wertvolle Hilfe.
- Durch Mietspiegel kann Streit zwischen Mietvertragsparteien vermieden werden.
- Gerichte haben eine wertvolle Entscheidungshilfe, sollte es dennoch zu Streitfällen kommen.

Da für die Kreisstadt Aurich bislang keine Mietspiegel vorlagen, aber aus der Sicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Aurich gerade im Hinblick auf Wertermittlungen im neuen Sanierungsgebiet Aurich II dringend erforderlich sind, sollten Mietspiegel für das Zentrum von Aurich sowie für die angrenzenden Ortsteile erstellt werden.

2 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 12 (1) Nr. 1,2 der Niedersächsischen Durchführungsverordnung (DVBBauG) obliegt der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses u.a. die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und *sie ergänzender Datensammlungen* sowie die Ableitung und Fortschreibung der *wesentlichen Daten für die Wertermittlung*.

Daß unter wesentliches Datum auch ein Mietspiegel zu verstehen ist, läßt sich aus den Durchführungsverordnungen zum Bundesbaugesetz der Länder Berlin und Nordrhein-Westfalen ableiten.

In § 6 (2) der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes des Landes Berlin heißt es: Der Gutachterausschuß hat Mietwertübersichten aufzustellen.

Nach § 4 (4) Nr. 2 der Durchführungsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen »kann der Gutachterausschuß Mietwertübersichten erstellen«.

Die zweite gesetzliche Grundlage für die Erstellung von Mietspiegeln ist das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 23.12.1982; nach § 2 (5) dieses Bundesgesetzes »sollen die Gemeinden, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist, Mietspiegel erstellen«.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sowie die Gemeinden sind also für die Erstellung von Mietwertübersichten oder Mietspiegeln zuständig.

3 Das Datenmaterial und seine Aufbereitung

Die Ausgangssituation in Aurich war so, daß die Stadtverwaltung und die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses an einem Mietspiegel großes Interesse hatten. Keine der beiden Stellen konnte jedoch einen Mietspiegel ohne die Mithilfe des anderen erstellen; die Stadtverwaltung verfügte über die Daten der amtlichen Wohngeldstatistik, hatte aber keine EDV-Anlage mit entsprechenden Auswerteprogrammen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses verfügte über eine leistungsstarke EDV-Anlage, hatte aber nicht die entsprechenden Daten. Wegen gleicher Interessenlage taten sich Stadtverwaltung und Geschäftsstelle zusammen; die Stadtverwaltung überließ der Geschäftsstelle die Mieten der Wohngeldstatistik, und die Geschäftsstelle ihrerseits übernahm die Datenauswertung.

Bei den Daten der Stadtverwaltung handelte es sich um Mieten sowie ergänzende Angaben, die im Zuge der Beantragung von Wohngeld (Mietzuschuß / Lastenzuschuß) nach dem Wohngeldgesetz vom Landesversorgungsamt in Listenform erstellt werden (Anlage 1).

Weiter wurden zwei Auricher Immobilienmakler, von denen einer Mitglied des Gutachterausschusses ist, für das Projekt Mietspiegel gewonnen; sie stellten weitere Daten zur Verfügung und brachten ihr umfangreiches Fachwissen mit ein. Auf diese Weise gelangten insgesamt 942 Datensätze zur Auswertung.

Die Datenaufbereitung und spätere Auswertung erfolgte auf der Commodore-Anlage cbm 8032 / 8250 mit dem Programmsystem AKS (Automatisiert geführte Kaufpreissammlung). Das Programmsystem AKS ist zwar primär für die Führung der Kaufpreissammlung nach § 143 a BBauG konzipiert, eignet sich aber nach einer Modifikation der Belegung der Eingabefelder hervorragend für die Erstellung von Mietspiegeln. Ziel und Hintergrund des Einsatzes von AKS war es, die immensen Vorteile, die sich bei der Bearbeitung von Kaufpreissammlungen boten, voll auf die Verarbeitung von Mietpreissammlungen zu übertragen.

Nach der Umstellung auf Mietpreisdaten bieten sich folgende Vorteile:

- automatische Selektion von Daten nach vorgegebenen Merkmalen (z. B. Sortieren der Mieten nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit der Wohnung)
- Datenuntersuchungen auf vermutete Abhängigkeiten (ist z. B. die Höhe der Miete von der Wohnungsgröße abhängig?)
- Datenuntersuchung auf »Ausreißer« in der Stichprobe (ist z. B. die Miete deshalb so niedrig, weil Vermietung an Verwandte?)
- Ermittlung von Mieten (Zielgröße) mit Vertrauensbereichen unter Berücksichtigung mathematisch-statistischer Methoden (multiple Regression)

Das Rechenverfahren multiple Regression erlaubt es, bei Vorliegen einer genügend umfangreichen Stichprobe für vorgegebene Einflußgrößen (hier: Wohnungsgröße und Jahr der Bezugsfertigkeit) eine bestimmte Zielgröße (hier: Miete) zu ermitteln.

Eine ausführliche Beschreibung des Programmsystems AKS gibt Ziegenbein in [1], über Anwendungen von multiplen Regressionen berichten u. a. Kertscher / Volle in [2].

Vor der Eingabe von Daten für Mietspiegel mußten also erst einmal die Inhalte der Eingabefelder, die ursprünglich zur Aufnahme von Daten für die Kaufpreissammlung vorgesehen waren, auf die Belange von Mietspiegeln abgestellt werden. Einige Beispiele sollen dies verdeutlichen:

Feld-Nr.	Feldinhalt AKS	Feldinhalt Mietspiegel
03	Vertragsdatum	Jahr der Bezugsfertigkeit
12	Grundstücksgröße	Wohnungsgröße
13	beitragsrechtlicher Zustand	Gebäudeart
...	...	...
...	...	...
...	...	...

Einen Auszug aus dem neuen, auf Mietbelange abgestellten Datenerfassungsbeleg gibt Anlage 2. Der Inhalt dieser Datenerfassungsbelege wird nun in die Commodore-Anlage eingegeben, auf Diskette abgespeichert und ist nun für die Auswertung EDV-gerecht aufbereitet. Die Eingabe von ca. 950 Erfassungsbelegen dauert ca. 1 Woche; diese und andere Arbeiten erledigte eine Arbeitskraft, die im Rahmen der Arbeitsbeschaffungsmaßnahme »Mietspiegel in Sanierungsgebieten« eingestellt werden konnte.

4 Die Auswertung der Daten

Nach § 2 (1) Nr. 2 MHG vermitteln Mietspiegel einen Überblick über »die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage« vereinbart sind. Damit ist die Grundstruktur von Mietspiegeln weitgehend vorgegeben. Nach § 2 (5) MHG wird die Bundesregierung ermächtigt, Vorschriften zur Aufstellung von Mietspiegeln zu erlassen. Diese Vorschriften liegen noch nicht vor; es gibt lediglich vom BMBau herausgegebene »Hinweise für die Aufstellung von Mietspiegeln«. Diese Hinweise berücksichtigen jedoch nicht die Belange der mathematischen Statistik.

Die Aufstellung der Mietspiegel in Aurich erfolgte nach den gesetzlichen Vorschriften sowie in Anlehnung an bereits bestehende Mietspiegel unter Anwendung mathematisch-statistischer Methoden.

In einer ersten Selektion der gespeicherten Daten wurden die nicht preisgebundenen Mieten von Wohnungen erfaßt, die innerhalb des Erhebungsgebietes (Aurich und angrenzende Ortsteile) lagen und bei denen das Ausstattungsmerkmal »mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum« vorlag. Von der ursprünglich eingegebenen Stichprobe (942 Fälle) verblieben 541; hiervon entfielen nach einer zweiten Selektion nach der Art der Wohnung

- 47 Fälle auf Mieten in freistehenden Einfamilienhäusern,
- 56 Fälle auf Mieten in Reihenhäusern / Doppelhaushälften und
- 438 Fälle auf Mieten in Mehrfamilienhäusern.

Eine weitere Differenzierung der Mieten nach der Lage war wegen der geringen Größe des Erhebungsgebietes nicht erforderlich. Von den in § 2 (1) Nr. 2 MHG zu berücksichtigenden mietwertprägenden Einflußgrößen muß jetzt nur noch eine weitere Differenzierung nach der Wohnfläche (Größe) und dem Jahr der Bezugsfertigkeit (Beschaffenheit) vorgenommen werden. Da es nicht sinnvoll ist, für jedes Jahr bzw. für jede Wohnfläche einen Mietwert anzugeben, wurden sachgerechte Intervalle gebildet. Wie man später noch sehen wird, wurden die Bauepochen

- 1949 ... 1965
- 1966 ... 1979 und
- ab 1980

für das Jahr der Bezugsfertigkeit ausgewählt, für die Wohnfläche jeweils 20-m²-Intervalle. Für die einzelnen Intervallmitten wurden nun mittels multipler Regression Mieten sowie Vertrauensbereiche ermittelt.

Beispiel (siehe Anlage 3):

Das erste Element des Mietspiegels für freistehende Einfamilienhäuser (1. Zeile, 1. Spalte) wurde aus der ermittelten Regressionsfunktion mit den Einflußgrößen

- 100 m² (Intervallmitte für Wohnfläche) und
- 1957 (Intervallmitte für Jahr der Bezugsfertigkeit)

berechnet. Die Berechnung der anderen Elemente erfolgt analog.

Insgesamt wurden auf diese Weise nach der Art des vermieteten Wohnraumes drei Mietspiegel für freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser / Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäuser erstellt. Die Anlagen 3 und 4 zeigen die beiden erstgenannten Mietspiegel sowie ein Benutzerbeiblatt. Die ermittelten Schätzwerte sind hinreichend genau ermittelt, die aus den Schätzwerten abzulesenden Tendenzen, nämlich

- wachsende Quadratmetermiete mit wachsendem Jahr der Bezugsfertigkeit sowie
 - sinkende Quadratmetermiete mit zunehmender Wohnfläche
- waren nach der Marktlage zu erwarten und wurden rechnerisch bestätigt.

5 Ausblick

Dieser Aufsatz soll etwaige Vorbehalte abbauen und andere Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse anregen, ähnlich zu verfahren.

Die Beschaffung der Daten ist unproblematisch, wenn gute Kontakte zur Gemeindeverwaltung bestehen und wenn, was eigentlich selbstverständlich ist, Immobilienmakler Mitglieder im Gutachterausschuß sind. Die Auswertung der Daten wirft ebenfalls keine Schwierigkeiten auf,

da die Geschäftsstellen des Gutachterausschusses bei der automatisierten Führung der Kaufpreissammlung reichhaltige Erfahrungen gesammelt haben. Der zeitliche Aufwand ist verglichen mit dem hohen Nutzen von Mietspiegeln gering; von der Dateneingabe bis zum fertigen Ergebnis vergehen maximal 3 Wochen. Es ist geplant, die Mietspiegel wie die Bodenrichtwerte im Abstand von einem Jahr der Marktentwicklung anzupassen und sie im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Aurich als wesentliches Datum zu veröffentlichen.

In Aurich ist nunmehr der Wunsch vieler Interessenten auch nach Transparenz des Mietwohnungsmarktes erfüllt, ein Zustand, der durch Bodenrichtwerte auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke flächendeckend längst realisiert ist.

6 Literatur

- [1] Ziegenbein, W.: Zur automatisierten Führung der Kaufpreissammlungen für Grundstücke in Niedersachsen, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 4/1984, S. 234.
- [2] Kertscher, D. und Volle, G.: Marktgerechte Grundstückswertermittlung mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 3/1983, S. 204.

Anlage 1

BEWILLIGUNGSSTELLE 452001 STADT AURICH (OSTFRIESLAND)

ORT	STRASSE	FELDER:	800	801	803	805	806	820	822	NETTO MIETE	MIETE PRO. QM
		1	1967	2	2		14,00	300,00	103,68	196,32	14,02
		1	1964	2	2		13,50	300,00	78,29	221,71	16,42
		1	V.48	2	1		77,20	440,00	0,00	440,00	5,69
		1	1963	1	1		72,30	658,47	108,45	550,02	7,60
		1	1963	2	1		63,70	544,04	59,47	484,57	7,60
		1	1963	2	1		72,30	654,70	104,68	550,02	7,60
		1	1963	2	1		37,00	379,94	98,30	281,64	7,61
		1	1963	2	1		72,30	639,51	89,49	550,02	7,60
		1	1963	1	1		63,70	580,12	95,55	484,57	7,60
		1	1981	2	1		76,59	590,00	40,00	550,00	7,18
		1	1951	2	1		60,00	340,00	0,00	340,00	5,66

Erläuterung der Felder

800 = 1 = Hauptmieter

801 = Bezugsfertigkeit des Hauses

803 = Finanzierung (1-öffentl. Mittel / 2-freifinanziert)

805 = Ausstattung (1-Sammelheizung und Bad/Duschraum
2-Sammelheizung oder Bad/Duschraum
3-ohne Sammelheizung, Bad/Duschraum)

806 = Wohnungsgröße

820 = Gesamtmiete

822 = Heizung/Warmwasser und andere Zuschläge, sofern in
der Gesamtmiete enthalten

Mitspiegel für Wohnraum in Aurich und den angrenzenden Ortsteilen

(Stand: 9/1988)

a) freistehende Einfamilienhäuser

Wohnfläche	Jahr der Bezugsfertigkeit		
	1.1.1949 – 31.12.1965	1.1.1966 – 31.12.1979	ab 1.1.1980
90 ... 110 m ²	550 ± 30,- DM	590 ± 20,- DM	630 ± 30,- DM
111 ... 130 m ²	580 ± 60,- DM	620 ± 40,- DM	680 ± 50,- DM

gültig in der

Gemarkung Aurich und den angrenzenden Ortsteilen Haxtum, Extum, Sandhorst, Wallinghausen und Popens

b) Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Wohnfläche	Jahr der Bezugsfertigkeit		
	1.1.1949 – 31.12.1965	1.1.1966 – 31.12.1979	ab 1.1.1980
50 ... 70 m ²	400 ± 20,- DM	430 ± 10,- DM	470 ± 20,- DM
71 ... 90 m ²	500 ± 20,- DM	540 ± 20,- DM	590 ± 20,- DM
91 ... 110 m ²	570 ± 30,- DM	620 ± 20,- DM	690 ± 20,- DM

gültig in der

Gemarkung Aurich und den angrenzenden Ortsteilen Haxtum, Extum, Sandhorst, Wallinghausen und Popens

Hinweis: Die Mietspiegel sind nur in Verbindung mit dem Beiblatt zu verwenden.

Hinweise für den Benutzer der Mietspiegel

- Die angegebenen Mieten gelten in den Gemarkungen Aurich, Haxtum, Extum, Sandhorst, Wallinghausen und Popens. Es handelt sich um durchschnittliche, nicht preisgebundene monatliche Nettomieten ohne Betriebskosten (Nebenkosten) jeglicher Art. Zur Wohnfläche gehören nicht Keller, Böden, Vorratsräume, Ställe und Garagen.

Folgende Umstände können einen Zu- bzw. Abschlag von der durchschnittlichen Miete bewirken:

Zuschlagsmerkmale: reichhaltige Sanitärausstattung, Kamin, separates WC für Gäste, Fußbodenheizung, Einbauküche, Wintergarten ...

Abschlagsmerkmale: schlechte Belichtung oder Belüftung, fehlender Abstellraum, schlechter Wohnungszuschnitt, fehlende Garage oder Einstellplatz ...

- Die angegebenen Mieten gelten für Häuser mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum.
- Der Stand der Mietspiegel ist September 1988.
- Herausgeber der Mietspiegel ist das Katasteramt Aurich als Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Aurich; die Mietspiegel wurden erstellt nach der amtlichen Wohngeldstatistik sowie nach Angaben Auricher Immobilienmakler.

Richtwerte und veränderter Grundstücksmarkt

Von Hans-Hermann DEPPE und Gerhard HELMHOLD

Gliederung

- 1 Vorbemerkungen
- 2 Grundlagen
- 3 Veränderter Grundstücksmarkt
 - 3.1 Allgemeine Entwicklung
 - 3.2 Konsequenzen für die Ausweisung der Richtwerte
 - 3.3 Konsequenzen für die Vorbereitung der Richtwertermittlung
- 4 Schlußbemerkungen
- 5 Quellenhinweise

1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der öffentlichen Aufgabe des Gutachterausschusses, für die Transparenz des Grundstücksmarktes zu sorgen, nehmen die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Bodenrichtwerte nach wie vor einen hohen Stellenwert ein.

Der Umstand, daß die Richtwertermittlung in den letzten Jahren seltener Gegenstand von Aufsätzen und Fachreferaten war, mag darauf zurückzuführen sein, daß sie zum einen zunehmend als reine Routineangelegenheit empfunden wurden und zum anderen die automatisiert geführte Kaufpreissammlung mit ihren Analysemöglichkeiten in den Mittelpunkt des allgemeinen Interesses rückte.

Den Verfassern dieses Aufsatzes erscheint es vor dem Hintergrund eines veränderten Grundstücksmarktes jedoch wichtig, die Richtwertproblematik wieder verstärkt zu diskutieren. Ein Teilaspekt ist hier besonders interessant: Es ist die Frage, auf welchen beitragsrechtlichen Zustand der Baugrundstücke sich Bodenrichtwerte beziehen sollten. Die Autoren vertreten die Auffassung, daß sich Bodenrichtwerte auf den beitragsrechtlichen Zustand beziehen müssen, der sich aus den zonentypischen Gegebenheiten und den tatsächlichen Verhältnissen des Grundstücksmarktes unmittelbar ergibt. Hiernach müßten sich die Richtwerte zunehmend auf Grundstücke beziehen, für die entweder Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) [1]/Baugesetzbuch (BauGB) [2] oder sogar Erschließungsbeiträge nach dem BBauG und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG) [3] nicht mehr zu entrichten sind.

2 Grundlagen

Da dieser Beitrag in einer Fachzeitschrift erscheint, wird hier auf eine umfassende Darstellung der Gesetzesgrundlagen für die Richtwerte, auf die Wiedergabe ihrer Definition usw. verzichtet. Eingegangen wird lediglich auf die mit der konkreten Fragestellung verbundenen Rechts- und Verwaltungsvorschriften.

Wie zuvor § 143 b des Bundesbaugesetzes (BBauG) regelt auch § 196 des Baugesetzbuches (BauGB), daß die Bodenrichtwerte auf alle Fälle für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland ermittelt werden müssen.

In der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des BBauG [4] heißt es in § 20 (1) (übereinstimmend mit § 22 (1) des Entwurfs der Niedersächsischen Änderungsverordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs [5]):

»Bodenrichtwerte sind für baureifes Land zu ermitteln. Es ist zu kennzeichnen, ob sie sich auf erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland beziehen.«

Konkretisiert wird dies in dem zur Zeit noch gültigen Runderlaß des MI vom 1. 7. 1980 [6] unter 2.3.5:

»Bei der Kennzeichnung hinsichtlich der Erschließungssituation ist von dem Erschließungsbegriff nach § 127 Abs. 2 BBauG auszugehen. Die Bodenrichtwerte baureifer Grundstücke werden im allgemeinen erschließungsbeitragspflichtig angegeben, das heißt, daß Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 2 BBauG noch zu entrichten sind. Beiträge nach § 6 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) ... werden bei den Bodenrichtwerten in der Regel nicht berücksichtigt. Bei Wertermittlungen, die auf Bodenrichtwerte gestützt werden, ist daher gegebenenfalls die Beitragspflicht nach § 6 NKAG zu beachten.«

Ausnahmen von der Regel, bei Bodenrichtwerten Beiträge nach dem NKAG nicht zu berücksichtigen, sind jedoch möglich. In der Anlage 1 zu dem vorstehenden Runderlaß sind drei Darstellungsmöglichkeiten für Richtwerte vorgesehen:

1. Nicht eingeklammerte Bodenrichtwerte gelten für Grundstücke, für die Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 2 BBauG noch nicht erhoben worden sind.
2. Eingeklammerte Bodenrichtwerte gelten für Grundstücke, für die Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 2 BBauG nicht mehr zu entrichten sind.
3. Werden ausnahmsweise Beiträge für Entrichtungen nach § 6 NKAG berücksichtigt, so ist das zusätzlich zu kennzeichnen.

Die dritte Darstellungsmöglichkeit wird in der Legende zu den Richtwerten im allgemeinen wie folgt erläutert:

»Bodenwerte in eckigen Klammern beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr zu entrichten sind.«

Der Bodenrichtwert in einer eckigen Klammer wird sich daher im Regelfall auf Baugrundstücke beziehen, für die sowohl die Beiträge für Erschließungsanlagen im Sinne des BBauG (Straßen, Wege, Plätze, Parkplätze, Grünanlagen, Immissionsschutzbauten) als auch die Beiträge für die nach dem NKAG abzurechnenden Abwasser- und Versorgungsanlagen nicht mehr erhoben werden können.

3 Veränderter Grundstücksmarkt

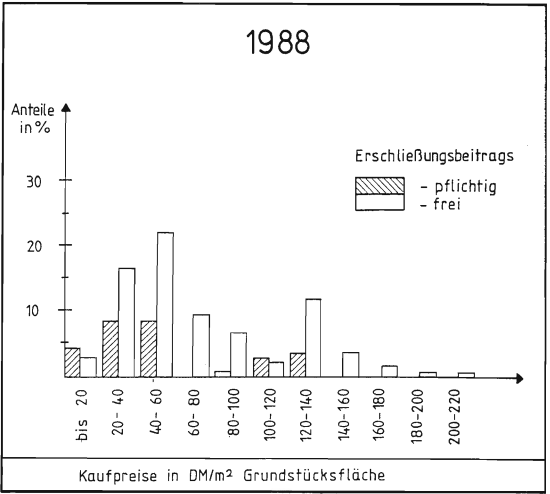
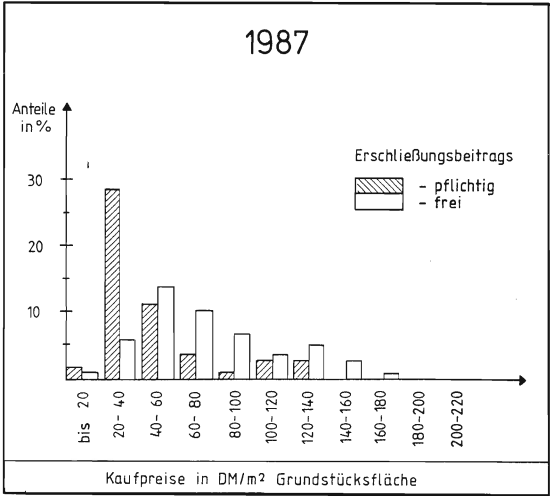
3.1 Allgemeine Entwicklung

Die Anzahl der Kauffälle unbebauter selbständiger Baugrundstücke (Bauplätze) ist auf dem von den Autoren überschaubaren Grundstücksmarkt (Landkreis Schaumburg) seit etwa 1980 rückläufig. Die große Nachfrage nach Baugrundstücken, die in den sechziger und siebziger Jahren überall die Erschließung neuer Baugebiete zur Folge hatte, ließ allgemein merklich nach. Dies mag einerseits mit einer gewissen Bedarfssättigung und andererseits auch mit den veränderten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu erklären sein. Daneben setzte bei vielen Gemeinden aufgrund des zunehmenden Umweltbewußtseins ein Umdenken ein, welches zu einer restriktiveren Ausweisung neuer Baugebiete führte. Das neue Baugesetzbuch vom

1.7.1987 trägt diesem Sachverhalt mit der Planungsintegration des Umweltschutzes ebenfalls Rechnung. Insbesondere mit der Bodenschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 3 dieses Gesetzes soll erreicht werden, daß anstelle der Neuausweisung von Bauflächen die Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung ausgeschöpft werden.

Diese gesellschaftliche und rechtliche Entwicklung spiegelt sich unmittelbar in den bei den Geschäftsstellen des Gutachterausschusses für den Landkreis Schaumburg registrierten Kauffällen wieder. So wurden nicht mehr überwiegend Kaufpreise von Bauplätzen aus neuen Baugebieten registriert, für die im Normalfall noch Erschließungsbeiträge nach dem BBauG und Beiträge nach dem NKAG zu zahlen sind, sondern zunehmend Kaufpreise von Bauplätzen an historischen Straßen und aus älteren Baugebieten (Baulücken), für die Beiträge nach dem BBauG und auch zum Teil nach dem NKAG nicht mehr anfallen.

Neben der Tatsache, daß heute insgesamt weniger Kaufpreise zur Verfügung stehen, hat sich darüber hinaus das Verhältnis von beitragspflichtigen zu beitragsfreien Baugrundstücken nahezu umgekehrt. Diese Entwicklung scheint sich fortzusetzen. Sie ist für den Landkreis Schaumburg, bezogen auf die Jahre 1987 und 1988, der nebenstehenden Grafik zu entnehmen (Grafik: Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Schaumburg 1988 [7]).



(Die Anteile in % beziehen sich auf die Anzahl der Kauffälle)

3.2 Konsequenzen für die Ausweisung der Richtwerte

Die Richtwerte sollen den Grundstücksmarkt transparent machen und den Marktteilnehmern eine ausreichende Marktübersicht vermitteln. Dieser Anforderung werden sie allerdings nur dann gerecht, wenn sie sich auf den beitragsrechtlichen Zustand der überwiegend am Markt gehandelten Grundstücke beziehen (Marktrelevanz der Richtwerte).

Bei der Verwendung der originär erfaßten Kaufpreise führt dies aufgrund der aufgezeigten Entwicklung im Landkreis Schaumburg zwangsläufig dazu, daß die Richtwerte als erschließungsfrei nach BauGB oder als beitragsfrei nach BauGB und NKAG gekennzeichnet werden müßten.

Die Vorschrift des Runderlasses des MI vom 1. 7. 1980, nach der »die Bodenrichtwerte baureifer Grundstücke im allgemeinen erschließungsbeitragspflichtig angegeben werden«, wird nach Auffassung der Autoren – zumindest im hiesigen Bereich – dem tatsächlichen Geschehen auf dem Grundstücksmarkt nicht mehr gerecht. Der Erlaß bezieht sich im Grunde noch auf die Marktsituation der sechziger und siebziger Jahre.

Zu bedenken ist darüber hinaus, daß die Mehrheit der Richtwertbenutzer (Kreditinstitute, Kommunen) Richtwerte aus Gebieten benötigen, die seit Jahrzehnten bebaut sind. Für diese Benutzer ist ein Bodenrichtwert, der sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke bezieht, wenig hilfreich und stößt häufig sogar auf Unverständnis. Auch für die Verwendung von Richtwerten in Gutachten ist es häufig erschwerend, wenn für diese Gebiete Richtwerte vorliegen, die sich auf Baugrundstücke beziehen, bei denen Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nach BauGB und NKAG noch zu entrichten sind.

3.3 Konsequenzen für die Vorbereitung der Richtwertermittlung

Um die Qualität der Richtwerte auch bei einer sich verringernden Anzahl von Kaufpreisen zu gewährleisten, ist es neben der Ableitung »globaler« Daten – z. B. der von Bodenpreis-Indexreihen – erforderlich, sich noch intensiver mit der zweifelsfreien Ermittlung der wertbeeinflussenden Merkmale jedes einzelnen Kauffalles zu beschäftigen.

Hierbei kommt der Erfassung des beitragsrechtlichen Zustandes der Grundstücke eine Schlüsselrolle zu. Dies gilt besonders auch vor dem Hintergrund, daß in ländlichen Bereichen die Summe aus den Erschließungskosten und den Beiträgen nach dem NKAG durchweg die Größenordnung des »nackten« Bodenwertes erreicht. Hierzu wollen die Autoren einige Erfahrungen aus ihrer praktischen Arbeit mitteilen.

Jeder, der schon einmal mit der Auswertung von Kauffällen befaßt war, kennt die Schwierigkeiten, die damit verbunden sind, die Kaufpreise sicher und eindeutig einem beitragsrechtlichen Zustand zuzuordnen.

Wesentliches Hilfsmittel in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist hier im Regelfall eine Karte oder Liste, in der die bei den Kommunen erfragten Abrechnungsgebieten der Erschließungsbeiträge bzw. der Beiträge nach dem NKAG vermerkt sind. Auch geben die Verträge selbst hin und wieder einen Hinweis auf den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks. Hier ist jedoch ohnehin größte Vorsicht geboten, da die begriffliche Unterscheidung zwischen den Erschließungskosten im Sinne des BauGB und den Beiträgen nach dem NKAG sowie den von Versorgungsunternehmen erhobenen Baukostenzuschüssen nach den Allgemeinen Versorgungsbedingungen [8] – [11] den Vertragsparteien und den Notaren häufig nicht geläufig ist.

Aber auch die Kenntnis der Abrechnungsgebiete nebst zugehöriger Beitragshöhe reicht nach den Erfahrungen der Autoren nicht aus, um eine zweifelsfreie und sichere Zuordnung hinsichtlich des beitragsrechtlichen Zustandes vornehmen zu können. Erst durch gezielte und auf den Einzelfall bezogene Anfragen ist eine eindeutige Zuordnung möglich. Die besonderen Problemfelder seien hier kurz erwähnt:

1. Abschlags- bzw. Vorauszahlungen von Erschließungsbeiträgen.
2. Ablöseverträge und Erschließungsverträge mit privaten Erschließungsträgern.
3. Schwebende Einspruchs- und Widerspruchsverfahren.
4. Unterschiedliche Abrechnungspraxis der Beiträge nach dem NKAG bei den Gemeinden (Beitragsatzungen). So entsteht die Beitragspflicht nach dem NKAG mit der Beendigung der beitragsfähigen Maßnahme, das heißt, wenn z. B. die Abwasseranlage vor dem Grundstück betriebsfertig ist und der Anlieger Abwasser einleiten könnte.

Die Beitragspflicht verjährt nach vier Jahren. Dennoch ist es bei einigen Gemeinden Praxis, die Beiträge erst dann zu erheben, wenn tatsächlich angeschlossen wird (Herstellung der Hausanschlüsse). Die Beiträge werden hier offensichtlich bis zu diesem Zeitpunkt gestundet.

5. In den Gemeinden unterliegen im Regelfall nicht alle Versorgungsanlagen der Beitragspflicht nach dem NKAG. Neben den Kommunen als öffentlich-rechtliche Versorger sind in den Bereichen der Wasser-, Gas-, Elektrizitäts- und Fernwärmeversorgung Versorgungsunternehmen tätig, die von den Anschlußnehmern Baukostenzuschüsse für ihr Leitungsnetz verlangen können. Geregelt ist dies in den jeweiligen Verordnungen über die Allgemeinen Versorgungsbedingungen (AVBWasserV [8], AVBGasV [9], AVBELtV [10] und AVBFernwärmeV [11]).

Aus diesem Grunde haben die Autoren in enger Absprache mit den zuständigen Sachbearbeitern der Gemeinden einen Fragenkatalog erarbeitet, mit dessen Hilfe bei den Kommunen zu jedem verwertbaren Kauffall eines selbständigen Baugrundstücks der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand erfragt wird. Nachfolgend sei der Fragenkatalog vorgestellt (siehe Anlage 1).

Nachdem jetzt erste Erfahrungen aufgrund des Rücklaufs der Fragenkataloge vorliegen, kann festgestellt werden, daß auf dieser Grundlage die meisten Kaufpreise sicher einem der drei beitragsrechtlichen Zustände zugeordnet werden können. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für die Ermittlung marktgerechter Bodenrichtwerte.

Darüber hinaus können mit Hilfe der durch die Befragung gewonnenen Daten Voraussetzungen geschaffen werden, die es ermöglichen, zum Beispiel Bodenrichtwerte für überregionale Nachweise auf den jeweils vorgegebenen Zustand umzurechnen.

4 Schlußbemerkung

Ziel dieses Aufsatzes ist es, eine allgemeine Diskussion über die »marktgerechte« Ausweisung der Richtwerte anzuregen und auf besondere Probleme im Zusammenhang mit der Erfassung des beitragsrechtlichen Zustandes der Kaufpreise hinzuweisen.

Unterstellt man, daß sich der Grundstücksmarkt wie in der hier aufgezeigten Weise auch in anderen Regionen des Landes Niedersachsen verändert hat, so wäre wünschenswert, daß dieser Entwicklung auch überregional durch einheitliches Vorgehen bei der Ermittlung und Darstellung der Bodenrichtwerte Rechnung getragen wird.

Die Marktteilnehmer und Richtwertbenutzer werden es danken.

Anlage 1

Absender:

Datum

Katasteramt
Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses

Postfach 1234
Bahnhofstraße 18
3062 Bückeburg

Kaufpreissammlung (Erschließungsbeiträge, Beiträge nach dem NKAG)

Verkauf des Flurstücks.....der Flur.....
der Gemarkung..... am.....
(Notar.....UR.....)

- 1 Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch
- 1.1 Sind für das o.a. Grundstück noch Erschließungsbeiträge nach dem BauGB (BBauG) zu zahlen? ☐ ja ☐ nein ☐ teilw.
- 1.2 Falls 1.1 mit ja beantwortet:
Ist die voraussichtliche Höhe der Erschließungsbeiträge bereits bekannt?
Falls bekannt, bitte Betrag angeben: ☐ ja ☐ nein
- 1.3 Falls 1.1 mit nein beantwortet:
In welcher Höhe wurden in der Vergangenheit möglicherweise Erschließungsbeiträge abgerechnet?
Bitte Datum und Betrag angeben:
- 1.4 Falls 1.1 mit teilw. beantwortet:
In welcher Höhe sind bereits Abschlags-bzw. Vorauszahlungen erhoben worden und in welcher Höhe ist, soweit bekannt, noch mit Beiträgen zu rechnen?
Bitte Beträge angeben: Vorauszahlungen
Restbeträge
- 2 Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz
- 2.1 Welche Versorgungs- und Abwasseranlagen (Anlagen der Gemeinde und der Versorgungsunternehmen) sind vorhanden? Bitte kennzeichnen!
- ☐ Zentrale Abwasseranl., ☐ Wasserl., ☐ Gasl., ☐ Elt.-L., ☐ Fernw.-L.
- 2.1.1 Für welche der vorhandenen Anlagen kann die Gemeinde noch Beiträge nach dem NKAG erheben?
Bitte Anlage kennzeichnen und möglichst voraussichtlichen Betrag angeben.
- zentrale
Abwasser- ☐
Anlage
Wasserl. ☐
Gasl. ☐
Elt.-L. ☐
Fernw.-L. ☐
- 2.1.2 Für welche der vorhandenen Anlagen kann die Gemeinde keine Beiträge nach dem NKAG mehr erheben, da bereits bezahlt bzw. verjährt?
Bitte Anlage kennzeichnen und soweit möglich, Betrag und Datum angeben.
- zentrale
Abwasser- ☐
Anlage
Wasserl. ☐
Gasl. ☐
Elt.-L. ☐
Fernw.-L. ☐
- 2.2 Sind noch Ausbaubeiträge für bereits erfolgte Baumaßnahmen zu zahlen (Straßenausbaubeiträge)? ☐ ja ☐ nein

5 Quellenhinweise

- [1] Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256) mit den Änderungen vom 3. 12. 1976 (BGBl. I S. 3281) und vom 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949).
- [2] Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253).
- [3] Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz (NKAG) in der Fassung vom 5. 3. 1986 (Niedersächsisches GVBl. S. 79).
- [4] Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des BBauG (DVBBauG) vom 19. 6. 1978 (Niedersächsisches GVBl. S. 560) geändert am 15. 5. 1979 (Niedersächsisches GVBl. S. 121) und am 10. 12. 1980 (Niedersächsisches GVBl. S. 490).
- [5] Entwurf der Verordnung zur Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVBauG), Stand: 4. 10. 1988, unveröffentlicht.
- [6] Runderlaß des Niedersächsischen Ministers der Innern (MI) zur Anwendung der Vorschriften über Bodenrichtwerte vom 1. 7. 1980 (Niedersächsisches GVBl. S. 957).
- [7] Bericht über den Grundstücksmarkt im Landkreis Schaumburg 1988. Herausgegeben von den Geschäftsstellen des Gutachterausschusses bei den Katasterämtern Bückeburg und Rinteln.
- [8] Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) vom 20. 6. 1980 (BGBl. I S. 750).
- [9] AVBGasV vom 21. 6. 1979 (BGBl. I S. 676).
- [10] AVBEltV vom 21. 6. 1979 (BGBl. I S. 684).
- [11] AVBFernwärmeV vom 20. 6. 1980 (BGBl. I S. 742).

Zur Rechtsstellung des Gutachterausschusses in Zwangsversteigerungsverfahren

Von Klaus KUMMER

Gliederung

- 1 Vorbemerkungen**
- 2 Sachverhalt**
- 3 Rechtsstellung des Gutachterausschusses**
- 4 Gerichtsbeschlüsse**
- 5 Wertung und Ausblick**
- 6 Quellenhinweise**

1 Vorbemerkungen

Gutachten des Gutachterausschusses werden seit langem von Antragstellern, Betroffenen, von beteiligten Personen oder Stellen sowie in Gerichtsverfahren besonders anerkannt und unterliegen einer hohen Akzeptanz. Die Auftragszahlen der vergangenen Jahre belegen, daß Antragsteller immer häufiger von der Möglichkeit Gebrauch machen, ein Gutachten vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte anzufordern.

So holen auch die Amtsgerichte in Zwangsversteigerungsverfahren von den Gutachterausschüssen Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken ein. In diesen Verfahren nach dem Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) [1], die der Zivilgerichtsbarkeit unterliegen, nimmt der Gutachterausschuß dabei die Stellung eines Sachverständigen gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein. Die Bestellung des Gutachterausschusses als Sachverständiger erfolgt durch Beschluß des zuständigen Rechtspflegers beim Amtsgericht. Nach § 193 (1) Baugesetzbuch (BauGB) [2] erstattet der Gutachterausschuß Gutachten, wenn ... Gerichte und Justizbehörden dies (beispielsweise aufgrund eines oben genannten Bestellungsbeschlusses) beantragen.

Beteiligte in den Zwangsversteigerungsverfahren zweifeln in der Regel Kompetenz und Unabhängigkeit des Sachverständigen »Gutachterausschuß« nicht an. Wenn der Gutachterausschuß von einem Beteiligten abgelehnt wird, können dabei in der Sache begründete, subjektive Einwände eine Rolle spielen (beispielsweise wenn die speziell erforderliche Sachkunde angezweifelt wird). Möglich ist dagegen aber auch, daß ein Beteiligter »Ablehnungsgründe« im Interesse einer Verfahrensverzögerung angibt.

2 Sachverhalt

In einem Zwangsversteigerungsverfahren beantragt das zuständige Amtsgericht beim betreffenden Gutachterausschuß für Grundstückswerte – aufgrund des Beschlusses über die Bestellung eines Sachverständigen – ein Gutachten über den Verkehrswert eines Grundstücks.

Die Terminabsprachen mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über die örtliche Besichtigung des Wertermittlungsobjektes werden mehrfach von einem Beteiligten nicht eingehalten; vielmehr verweigert der Beteiligte schließlich dem Gutachterausschuß ausdrücklich den Zutritt zum betreffenden Grundstück. Daneben weist dieser Beteiligte das Amtsgericht schriftlich darauf hin, daß er den beauftragten Gutachterausschuß wegen Besorgnis der Befangenheit ablehne. Er führt aus, daß der Gutachterausschuß durch das Handeln von einzelnen, gegebenenfalls an dem Objekt interessierten Gutachtern als »nicht amtlich vereidigte Privatpersonen«, den Anforderungen an einen Sachverständigen gemäß Zwangsversteigerungsgesetz nicht gerecht werden würde. Darüber hinaus spricht der oben genannte Beteiligte dem Gutachterausschuß die fachliche und sachliche Qualifikation ab, den Verkehrswert für das betreffende Objekt ermitteln zu können.

Der Gutachterausschuß wird vom Amtsgericht aufgrund dieses Ablehnungsantrages aufgefordert, zu den Einwänden des Beteiligten Stellung zu nehmen.

3 Rechtsstellung des Gutachterausschusses

In seiner Eigenschaft als stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses gibt der Autor die angeforderte Stellungnahme ab und stellt dabei besonders die Rechtsstellung des Gutachterausschusses heraus:

- Nach § 192 BauGB [2] besteht der Gutachterausschuß aus einem Vorsitzenden (mit Stellvertretern) und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern, die sachkundig und erfahren sowie nicht hauptamtlich mit der Grundstücksverwaltung der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuß gebildet ist, befaßt sind.
- Als Gutachter sind keine Personen bestellt worden, die vom Amt des ehrenamtlichen Verwaltungsrichters nach § 21 Verwaltungsgerichtsordnung ausgeschlossen sind.
- Der Gutachterausschuß ist eine selbständige und unabhängige Einrichtung des Landes Niedersachsen, die an Weisungen nicht gebunden ist.
- Der Gutachterausschuß ist rechtlich verpflichtet, bei der Verkehrswertermittlung die Bestimmungen des BauGB [2] in Verbindung mit den Regelungen der Wertermittlungsverordnung [3] zu beachten.

4 Gerichtsbeschlüsse

Der Ablehnungsantrag des Beteiligten wird daraufhin durch Beschluß des zuständigen Rechtspflegers für unbegründet erklärt. Das Amtsgericht hilft der vom Betroffenen eingelegten »sofortigen Erinnerung« nicht ab [4] und legt diese als »sofortige Beschwerde« dem zuständigen Landgericht zur Entscheidung vor. Das Landgericht beschließt als 1. Instanz [5], daß die sofortige Beschwerde zurückgewiesen wird.

In der Berufungsinstanz bestätigt das Oberlandesgericht Celle diesen Beschluß und verwirft die vom Beteiligten eingelegte »weitere sofortige Beschwerde«. Eine Revision ist nicht zugelassen; der Beschluß des Oberlandesgerichtes Celle [6] erlangt Rechtskraft.

In den Begründungen der Gerichtsbeschlüsse wird herausgestellt, daß der Gutachterausschuß als Einrichtung (→ »Institution«, → »Behörde«) nicht abgelehnt werden könne. Ein solches Gesuch sei unbeachtet anderer Umstände unbegründet.

Möglich sei dagegen, ein Ablehnungsgesuch gegen ein bestimmtes Mitglied (→ »natürliche Person«) des Gutachterausschusses zu richten. Für ein Mitglied, das in einem vorliegenden konkreten Einzelfall unmittelbar mitwirkt, kann die Besorgnis der Befangenheit dem Grundsatz nach gegeben sein. Ein solches Gesuch müsse jedoch vom Beschwerdeführer in erforderlicher Weise gemäß § 406 Abs. 3 Zivilprozeßordnung [7] glaubhaft gemacht werden. Im hier vorliegenden Fall sei dies nicht gegeben.

Während nach den hier genannten Gerichtsbeschlüssen ein einzelnes Mitglied des Gutachterausschusses gemäß § 406 Zivilprozeßordnung (ZPO) [7] dem Grundsatz nach abgelehnt werden kann, ist diese Möglichkeit nach einem BGH-Urteil (IV ZR 92 / 72 vom 23. 1. 1974) nicht gegeben. Das BGH-Urteil stellt heraus, daß eine solche, auf § 406 ZPO basierende Ablehnung wegen Besorgnis der Befangenheit einer natürlichen Person nicht möglich sei, weil an die Stelle dieser Vorschrift die besondere Regelung von § 139 Bundesbaugesetz (heute: § 199 (2) BauGB [2]) treten würde – (nach § 199 (2) BauGB wird unter anderem die Mitwirkung der Gutachter und deren Ausschluß im Einzelfall geregelt).

5 Wertung und Ausblick

Sowohl das BGH-Urteil als auch die Gerichtsbeschlüsse bestätigen – unabhängig davon, ob § 406 ZPO oder § 199 (2) BauGB für die Ablehnung eines einzelnen Gutachters maßgebend ist – die Notwendigkeit des bislang schon für den Gutachterausschuß praktizierten Vorgehens: die im Einzelfall durch den Vorsitzenden des Gutachterausschusses zu entscheidende jeweilige Besetzung des Gutachterausschusses bei der Erstattung von Gutachten sollte so vorgenommen werden, daß die Besorgnis der Befangenheit für ein bestimmtes Mitglied nicht gegeben sein kann. Hier kommt der in der Praxis bedeutsame Vorteil des Gutachterausschusses zum Tragen, aus einer ausreichenden Anzahl von bestellten ehrenamtlichen Gutachtern jeweils die für den Einzelfall am besten geeigneten Gutachter auswählen und die Besetzung nach den (auch fachlichen) Erfordernissen dieses Einzelfalles vornehmen zu können.

Durch die Gerichtsbeschlüsse wird jedoch in jedem Fall die Ablehnung der Einrichtung »Gutachterausschuß für Grundstückswerte« als »Sachverständiger« in einem Zwangsversteigerungsverfahren wegen Besorgnis der Befangenheit rechtskräftig als unbegründet zurückgewiesen. Die notwendige fachliche und sachliche Qualifikation sowie die Anforderungen an einen Sachverständigen gemäß Zwangsversteigerungsgesetz werden dem Gutachterausschuß gerichtlich bestätigt. Damit steht der Gutachterausschuß für Grundstückswerte auch weiterhin als selbständige, unabhängige Einrichtung des Landes sowie als kompetenter »Sachverständiger« gerade auch den Gerichten zur Verfügung.

6 Quellenhinweise

[1] Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Zwangsversteigerungsgesetz – ZVG) vom 24. 3. 1897, RGBl. S. 97, in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. 5. 1898, RGBl. S. 713, mit zahlreichen späteren Änderungen.

[2] Bekanntmachung des Baugesetzbuches vom 8. 12. 1986, BGBl. I S. 2253.

[3] Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 6. 12. 1988, BGBl. I S. 2209.

- [4] Beschluß des Amtsgerichts Bückeburg vom 21.12.1988, – 3 K 44/87 –.
- [5] Beschluß des Landgerichts Bückeburg vom 25.1.1989, – 4 T 126/88 –.
- [6] Beschluß des Oberlandesgerichts Celle vom 24.2.1989, – 4 W 48/89 –.
- [7] Zivilprozeßordnung vom 30.1.1877, RGBl. S. 83, in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.9.1950, BGBl. S. 533, mit zahlreichen späteren Änderungen.
- [8] Wieting, H.: Zum Problem der Gutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke in Zwangsversteigerungsverfahren, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 1987, S. 246, Hannover 1987.

Wertminderung an Grundstücken durch den Bau oder die Erweiterung von Verkehrsanlagen

Von Reinhard KRUMBHOLZ

1 Vorbemerkung

Beim Bau oder der Erweiterung von Verkehrsanlagen wird in Einzelfällen neben der Entschädigung für eventuell in Anspruch zu nehmende Teilflächen aus Grundstücken eine Wertminderung bzw. eine Restwertminderung gezahlt. Eine Restwertminderung wird gezahlt, wenn Teilflächen aus einem Grundstück für die Maßnahme in Anspruch genommen werden und das Restgrundstück in erheblichem Umfang durch die Maßnahme gestört wird. Wertminderungen werden gezahlt, wenn keine Teilfläche aus dem Grundstück in Anspruch genommen wird, es aber trotzdem in seiner Gesamtsituation in erheblichem Umfang gestört wird.

Es stellt sich immer häufiger das Problem der Ermittlung derartiger Wertminderungen.

Im nachfolgenden wird die Rechtssystematik, die diesen Wertminderungen zugrundeliegt, dargestellt. Urteile oberster Gerichte werden mit ihren Leitsätzen zitiert.

Aus diesen Leitsätzen, aus den Rechtsgrundlagen und aus einer Sammlung von Urteilen und Entschädigungsfestsetzungsbeschlüssen wird versucht, ein Klassifizierungsmodell für die Einstufung verschiedener Wertminderungseinflüsse unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Stärke des Eingriffs abzuleiten.

2 Rechtliche Grundlagen

2.1 Wertminderungen – allgemein

Der Bau oder die Erweiterung von Verkehrsanlagen wird in der Regel erst nach Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens realisiert. Die entsprechenden Rechtsvorschriften finden sich im

- Bundesfernstraßengesetz (BFstrG) von 1953 im § 17,
- Landesstraßengesetz, hier Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) von 1962 im § 38 oder
- allgemein im Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) von 1976 im § 72 ff.,
- Baugesetzbuch (BauGB) von 1986 im § 9 Abs. 1 Nr. 11, 24 (bei Festlegung der Trasse durch Bebauungsplan) und im
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) von 1974 in den §§ 41 bis 43.

Diese Gesetze geben den Unternehmern solcher Straßenbauvorhaben u. a. auf:

- Bei der Planung private und öffentliche Belange abzuwägen (z. B. Lärmschutz durch Planung).
- Anlagen zu errichten und zu unterhalten, die zur Sicherung der Benutzung der benachbarten Grundstücke gegen Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen notwendig sind (z. B. aktiver Lärmschutz).
- Ausgleichszahlungen zu leisten, wenn die Kosten solcher Anlagen in keinem Verhältnis zum Schutzzweck stehen.

- Menschen, Tiere und Pflanzen vor schädlichen Umwelteinwirkungen, vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen entsprechend der §§ 41–43 BImSchG insbesondere vor Lärmimmissionen zu schützen. Stehen die Kosten dafür in einem unangemessenen Verhältnis zum Schutzzweck, so sind nach Überschreitung bestimmter Immissionsgrenzwerte angemessene Entschädigungen in Geld zu zahlen. Die Entschädigungen sind zu leisten für Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen baulichen Anlagen in Höhe der erbrachten notwendigen Aufwendungen (passiver Lärmschutz am Gebäude).

Das Ergebnis derartiger Verfahren ist der Planfeststellungsbeschluß, im Falle des Baugesetzbuches der rechtsverbindliche Bebauungsplan. Inhalt dieser Pläne sollte dann u. a. sein:

- Abwägung der privaten und öffentlichen Belange,
- die Festlegung von zu errichtenden Anlagen zur Abwehr von Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen von Nachbargrundstücken (z. B. aktiver Lärmschutz),
- die Regelung von Ausgleichsansprüchen in Geld, wenn derartige Anlagen in keinem Verhältnis zum Schutzzweck stehen und
- die Regelung von passiven Lärmschutzmaßnahmen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz an betroffenen Gebäuden.

Planfeststellungsbeschluß und Bebauungsplan sind gerichtlich überprüfbar (Verwaltungsgericht, Oberverwaltungsgericht).

2.2 Restwertminderungen

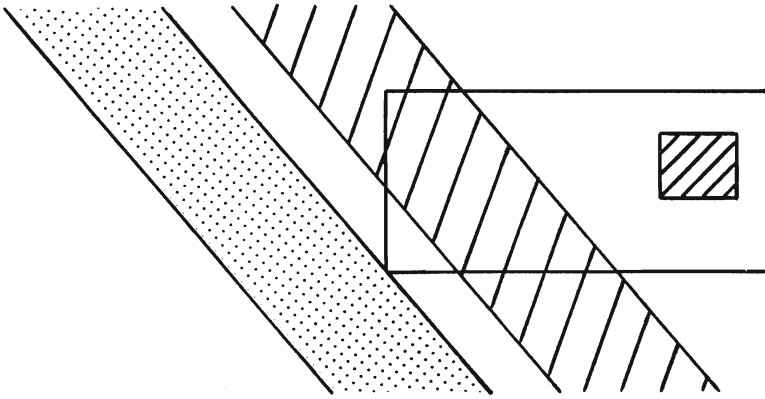
Werden für die Straßenbaumaßnahme Grundstücksteile in Anspruch genommen, sind die genannten rechtsverbindlichen Pläne Grundlage für eine Enteignung. Die Enteignungen werden durchgeführt entweder nach dem Baugesetzbuch, 5. Teil, oder nach den Länderenteignungsgesetzen – in Niedersachsen dem Niedersächsischen Enteignungsgesetz von 1974.

Diese Gesetze sehen vor

- eine Entschädigung für den Rechtsverlust und
- eine Entschädigung für andere Vermögensnachteile.

Die Entschädigung für den Rechtsverlust bemißt sich nach dem Verkehrswert der zu enteignenden Fläche. Eine Entschädigung für andere Vermögensnachteile wird u. a. fällig, wenn durch die Enteignung eines Grundstücksteils bei dem Rest des Grundstücks eine Wertminderung entsteht und diese Wertminderung nicht schon bei der Entschädigung für andere Vermögensnachteile berücksichtigt ist. Diese Wertminderung wird als die Restwertminderung bezeichnet. Wie der Begriff schon aussagt, muß es sich dabei um ein Restgrundstück handeln, und es werden nur Nachteile entschädigt, die durch die Enteignung einer Teilfläche entstehen. Die Wertminderung des Restgrundstücks muß demnach eine Folge der Enteignung sein. Aus dieser Rechtsvorschrift hat sich die sogenannte Parallelverschiebungsmethode entwickelt. Dieses Verfahren baut darauf auf, daß enteignungsrechtlich solche Nachteile außer Betracht bleiben, die dem Eigentümer auch entstanden wären, wenn die Straße direkt an der Grenze des ungeteilten Grundstücks entlanggeführt worden wäre.

Es ist in diesen Fällen festzustellen, inwieweit das Hineinrücken der Straßenbaumaßnahme von der Grundstücksgrenze in das betroffene Grundstück größere Nachteile bringt, als ein Bau der Straße direkt an der Grundstücksgrenze. Hierbei sind nicht nur Nachteile durch Lärmimmissionen zu berücksichtigen sondern gegebenenfalls auch Nachteile durch veränderte bauliche Nutzungsmöglichkeiten, durch Ruß-, Staub- oder Gasimmissionen, durch Änderungen der Wohnqualität und durch allgemeine Änderungen der Grundstückssituation, z. B. durch Verlust von Schutzflächen.



2.3 Enteignungsgleicher Eingriff

Die bisher genannten Werterminderungen beruhen auf Regelungen des öffentlichen Rechts; auch im Privatrecht gibt es den Begriff des Ausgleichsanspruchs bei unzumutbaren Einwirkungen vom Nachbargrundstück.

Rechtsgrundlage ist der § 906 Bürgerliches Gesetzbuch in Verbindung mit dem Artikel 14 des Grundgesetzes. Danach hat ein Eigentümer eines Grundstücks Anspruch auf Ausgleich in Geld, wenn die Einwirkung vom Nachbargrundstück die Nutzung des Grundstücks über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt. Das heißt, es müssen unzumutbare Verhältnisse für die Nachbarn geschaffen werden; dann liegt ein enteignungsgleicher Eingriff vor, der einen Entschädigungsanspruch in Geld hervorruft.

Die nachbarliche Beeinträchtigung muß die Grundstückssituation nachhaltig verändern und das Eigentum schwer und unerträglich treffen. Dieser Rechtsanspruch nach dem BGB kann immer gestellt werden, das heißt Voraussetzung dafür ist nicht der Bau oder die Veränderung einer Straße oder die Inanspruchnahme von Teilflächen aus dem Grundstück. Dieser Anspruch kann im Rahmen einer privatrechtlichen Nachbarschaftsklage vor den Zivilgerichten geltend gemacht werden.

Zu beachten ist hier die Voraussetzung des enteignungsgleichen Eingriffs, die im Gegensatz zur Regelung der Fachgesetze (Straßengesetze) eine deutlich höhere Zumutbarkeitsschwelle setzt. Nach dem Bundesfernstraßengesetz werden bereits erhebliche Belästigungen und erhebliche Nachteile ausgleichspflichtig. Eine Entschädigung nach dem BGB fällt erst an, wenn das Grundstück unzumutbar beeinträchtigt ist.

2.4 Zusammenfassung der Rechtsgrundlagen

Beim Bau oder der Erweiterung von Verkehrsanlagen sieht der Gesetzgeber eine Billigkeitsentschädigung bei Überschreitung einfach gesetzlicher Zumutbarkeitsgrenzen vor. Es handelt sich dabei um eine Ausgleichsleistung für nicht errichtete Schutzanlagen. Die betroffenen Grundstücke erleiden erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen und erhalten dafür eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung. Erhebliche Belästigungen oder Nachteile sind vorhanden, wenn fachplanungsrechtliche Zumutbarkeitsgrenzen überschritten sind.

Bei Teilinanspruchnahme eines Grundstücks kann eine Enteignung durchgeführt werden. Die durch das Hineinrücken der Anlage in das Grundstück hervorgerufenen Nachteile können in

Form einer Restwertminderung entschädigt werden. Diese zusätzlichen Nachteile müssen fühlbar sein; sind die Nachteile bereits erheblich, so tritt ohnehin ein Anspruch auf fachplanungsrechtliche Billigkeitsentschädigung (siehe oben) ein. Der Eigentümer eines teilinanspruchgenommenen Grundstücks hat dadurch, daß bereits bei fühlbaren Nachteilen entschädigt wird, eine stärkere Rechtsposition, da durch das Hineinrücken der Anlage in sein Grundstück in Eigentumsrechte eingegriffen wird.

Die Ansprüche aus den Straßengesetzen bzw. dem Bundesimmissionsschutzgesetz und dem Enteignungsverfahren sind im Planfeststellungsbeschluß bzw. im Bebauungsplanverfahren abschließend zu regeln. In der Praxis wird dies erst seit wenigen Jahren so gehandhabt; ältere Planfeststellungs- und Bebauungsplanverfahren enthalten diese Regelungen teilweise noch nicht.

Nach dem Nachbarrecht in § 906 BGB liegt ein Entschädigungsanspruch vor, wenn nachbarliche Beeinträchtigungen über das zumutbare Maß hinaus vorhanden sind. Es liegt dann ein enteignungsgleicher Eingriff vor. Hierfür müssen allerdings höhere Zumutbarkeitsgrenzen als bei der einfach gesetzlichen Billigkeitsentschädigung überschritten werden. Dieser Anspruch ist jederzeit und ohne Verbindung zu einer Straßenbaumaßnahme einklagbar.

Gutachten über die Werterminderung nach den Straßengesetzen bzw. die Restwertminderung eines teilinanspruchgenommenen Grundstücks werden danach nötig während des Planaufstellungsverfahrens, während eines sich anschließenden Klageverfahrens oder im Rahmen eines Enteignungs- oder Entschädigungsfestsetzungsverfahrens.

Gutachten über Entschädigungen wegen enteignungsgleichen Eingriffs nach § 906 BGB sind immer möglich; sie sind nicht an eine Maßnahme gebunden.

Es ist wichtig, die Rechtsgrundlage eines Gutachtens zu kennen, da je nach Rechtsgrundlage unterschiedliche Zumutbarkeitsgrenzen gelten.

Die Wertminderung muß berücksichtigen Beeinträchtigungen durch

- Lärmimmissionen (nur im Außenwohnbereich außerhalb der Gebäude; im Gebäude ist das BImSchG anzuwenden),
- Ruß-, Staub- und Gasimmissionen,
- bauliche Einschränkungen,
- sonstige Einschränkungen.

Normative Grenzen, ab wann die von einer dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straße ausgehenden Immissionen die fachplanungsrechtliche oder gar die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsgrenze überschreiten, fehlen bisher.

Zu dem Bereich der Lärmimmissionen sieht das BImSchG im § 43 den Erlass einer Verordnung vor, die Immissionsgrenzwerte festlegen sollte. Später war dann ein Verkehrslärmschutzgesetz in Vorbereitung, was diese Verordnung ersetzen sollte. Dieses Verkehrslärmschutzgesetz ist in den Beratungen steckengeblieben und wird zur Zeit nicht weiter verfolgt. Aus diesen Beratungen sind Empfehlungen für Lärmimmissionsgrenzwerte hervorgegangen, die in Verwaltungsvorschriften der Straßenbauverwaltung niedergelegt wurden. Diese Leitlinien für Lärmgrenzwerte sind von der Rechtsprechung im allgemeinen akzeptiert worden. Sie sind im Verkehrsblatt 1983/86 in den entsprechenden Richtlinien für die Straßenbauverwaltung abgedruckt. Sie sind nach Gebietsart gestaffelt. In der nachfolgenden Tabelle sind die Immissionsgrenzwerte für Lärmimmissionen beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Bundesfern- oder Landstraßen als Tag-/Nachtpegel in dB(A) [17] aufgeführt. Sie gelten als fachplanungsrechtliche Zumutbarkeitsgrenze.

Daneben stehen die Immissionsgrenzwerte für die Lärmimmissionen nach § 906 BGB, die einen Anhalt für die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsgrenze darstellen. Sie sind ebenfalls in dB(A) Tag-/Nachtpegel aufgeführt. Es handelt sich um Mittelungspegel.

Immissionsgrenzwerte für Lärm an Bundes- oder Landesstraßen

Gebietsart	fachplanungsrechtliche Zumutbarkeitsgrenze	enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsgrenze
Krankenhaus-, Kurheim- und Altenheimbereiche	60/50 dB(A)	70/60 dB(A)
reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet	62/52 dB(A)	70/60 dB(A)
Kerngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet (auch Außenbereich)	67/57 dB(A)	72/62 dB(A)
Gewerbegebiet	72/62 dB(A)	75/65 dB(A)

Die Straßenbauverwaltung spricht von der Lärmvorsorge beim Bau oder der wesentlichen Änderung an Bundesfernstraßen (fachplanungsrechtliche Zumutbarkeitsgrenze) und von der Lärmsanierung (enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsgrenze).

Für die anderen oben genannten Wertminderungseinflüsse gibt es nicht derartige Orientierungshilfen. Hier kommt es auf eine möglichst objektive Einschätzung der Nachteile an und deren Auswirkungen auf den Wert des Grundstücks.

3 Erfahrungen und Leitsätze aus Urteilen

A.

Für die Einordnung des Grundstücks in einen Gebietstyp ist zu klären, wann das Grundstück von dem belastenden Eingriff betroffen wurde. Die Frage der Zumutbarkeit bei z. B. Lärmeinwirkungen ist auf den Zeitpunkt abzustellen, zu dem das Grundeigentum von dem enteignenden oder sonst belastenden Eingriff betroffen wurde. Es kommt bei derartigen Gutachten demnach eventuell zu einem dritten Stichtag. [8, 12]

B.

Zu den durch Artikel 14 Grundgesetz geschützten Rechtspositionen gehört nicht, was im Wege einer zulässigen Inhaltsbestimmung des Eigentums an Nachteilen regelmäßig auferlegt werden kann. Es muß demnach berücksichtigt werden, daß Nachteile, die dem Eigentümer auch bei einer zulässigen Inhaltsbestimmung des Eigentums auferlegt worden wären, nicht entschädigungspflichtig sind. [4, 8, 12]

Nach diesem Satz sind gewisse noch zumutbare Belästigungen immer im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmen. Erhebliche Belästigungen führen beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen zu einer Entschädigungspflicht nach den Straßengesetzen. Unzumutbare Belästigungen sind immer entschädigungspflichtig nach § 906 BGB.

Daraus ist zu folgern, daß nicht die volle Differenz zwischen dem Verkehrswert vor Belästigung durch die Anlage und dem Verkehrswert unter Berücksichtigung der Belästigungen als Wertminderung entschädigungspflichtig ist. Ein Teil dieser Differenz fällt unter die Sozialbindung des Eigentums und ist entschädigungslos hinzunehmen. Zu entschädigen ist die Wertminderung, die über das hinnehmbare Maß hinaus an dem jeweiligen Grundstück durch die Belästigung hervorgerufen wird.

Daraus ergibt sich für die Praxis, daß mit der Ermittlung zweier Verkehrswerte die zu entschädigende Wertminderung nicht als Differenz gerechnet werden kann. Die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks ohne Berücksichtigung der Maßnahme bzw. ohne Berücksichtigung der nachbarlichen Beeinträchtigung und prozentual dazu die zu entschädigende Wertminderung hat sich als praxisgerecht erwiesen und wird von den Gerichten anerkannt.

C.
Der Grundstücksmarkt erfordert in aller Regel einen Abschlag vom Gesamtwert, ohne zwischen einzelnen Grundstücksteilen zu unterscheiden. Insofern sind prozentuale Abschläge vom Verkehrswert zu ermitteln und nicht von Teil- oder Rechenwerten wie Sachwert, Bauwert oder Ertragswert. [8]

D.
Eine eventuelle Vorbelastung des betroffenen Grundstücks muß hingenommen werden; Entschädigungen sind nur zu zahlen, wenn das Hinzutreten weiterer z. B. Verkehrsgeräusche das Gesamtgeräusch in beachtlicher Weise erhöht. Eine Ausnahme besteht dann, wenn die Vorbelastung bereits schwer und unerträglich war. Dieser Umstand darf nicht zum Nachteil des Eigentümers führen. [14, 16]

Das heißt bei Grundstücken mit situationsgebundener Vorbelastung ist diese Vorbelastung nicht zu entschädigen. Eine Ausnahme besteht bei stark vorbelasteten Grundstücken; entspricht die Belästigung den Anforderungen des § 906 BGB ist auch diese quasi mit zu entschädigen.

E.
Im Außenbereich (§ 35 BauGB) muß Straßenlärm in stärkerem Maße entschädigungslos hingenommen werden als in Wohngebieten, da gerade der Außenbereich von einer Wohnbebauung freigehalten werden soll und u. a. dazu bestimmt ist, gerade emissionsintensive Anlagen aufzunehmen, die wegen ihrer nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung nicht in Wohngebiete gehören. [5, 12]

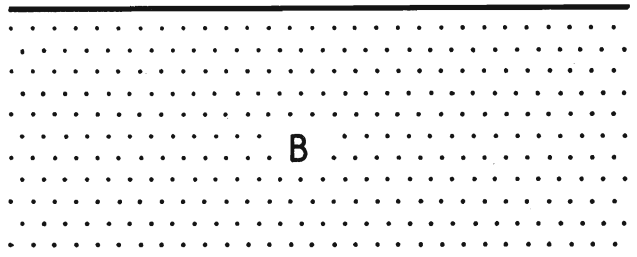
F.
Nach § 17 BFstrG ist ein den Wohnerwartungen und Wohngewohnheiten entsprechendes Wohnen geschützt. Dieses umfaßt die angemessene Nutzung der Wohnbereiche sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes. [4]

Für den Innenwohnbereich werden gewöhnlich keine Wertminderungen ermittelt, da bei entsprechenden Belastungen passive Lärmschutzmaßnahmen nach dem BImSchG durchgeführt werden.

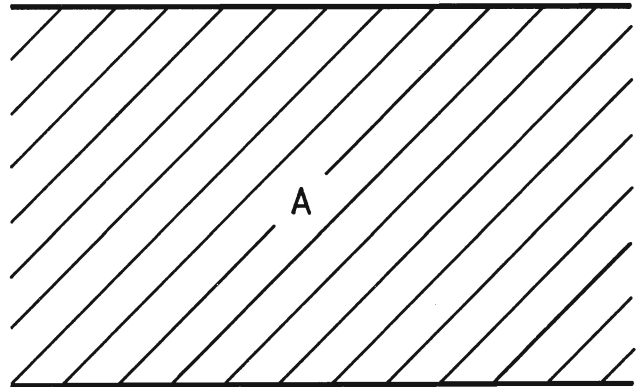
G.
Für die Abgrenzung der fühlbaren (bei Restwertminderungen), erheblichen (nach den Straßengesetzen) und unzumutbaren (§ 906 BGB) Nachteile wird auf die nachfolgende Skizze verwiesen (Seite 170).

In dieser Skizze sind die unterschiedlichen Zumutbarkeitsschwellen am Beispiel des Lärms dargestellt. Es ist zu beachten, daß Entschädigungen in der Regel erst gezahlt werden, wenn eine gewisse Belästigungsgrenze überschritten ist. Fällt die Lärmbelästigung eines Grundstücks zwi-

enteignungsrechtliche
Zumutbarkeitsschwelle
BGB
z. B. 70/60 dB(A)



fachplanungsrechtliche
Zumutbarkeitsschwelle
FstrG
BlmSchG
z. B. 62/52 dB(A)



Belästigungsgrenze

schen die Belästigungsgrenze und die fachplanungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle nach den Straßengesetzen (Bereich A), so wird nur eine Entschädigungspflicht eintreten, wenn aus einem Grundstück eine Teilfläche für den Bau oder die wesentliche Änderung einer Straße in Anspruch genommen wird und durch das Hineinrücken der Anlage in das Grundstück fühlbare Lärmerhöhungen verursacht werden.

Fällt die Lärmbelastigung in dem Bereich zwischen der fachplanungsrechtlichen und der enteignungsrechtlichen Entschädigungsschwelle (Bereich B), so ist eine Entschädigung dann zu zahlen, wenn eine Straße neu gebaut oder erweitert wird.

Liegen die Lärmbelastigungen auf dem Grundstück über der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle (Bereich C), so liegt ein enteignungsgleicher Tatbestand vor und ein Entschädigungsanspruch ist gegeben.

Es liegen nur für die Lärmimmissionen Orientierungshilfen durch dB(A)-Werte vor. Für die anderen Nachteile wie Ruß-, Staub-, Gasimmissionen, baulichen Einschränkungen, Schutzzonenverlust, optische Umgebungsveränderungen usw. liegen keine derartigen Orientierungshilfen vor.

4 Statistische Auswertung von gezahlten Wertminderungen

Die Möglichkeiten der Ermittlung von Wertminderungen reichen von einer kapitalisierten Ertragsminderung über Rechenmodelle in alleiniger Abhängigkeit von der Lärmentwicklung bis

zur pauschalen Ermittlung von Wertminderungen prozentual vom Wert des Objektes. Die direkte Ermittlung der Wertminderung aus Vergleichsfällen ist am sichersten und am ehesten nachvollziehbar. Es wird deshalb versucht, aus gezahlten Wertminderungen ein mathematisches Modell zu erstellen, das durch eine Regressionsfunktion erklärt wird.

4.1 Datensammlung

Es wurden insgesamt 54 Fälle von Wertminderungen oder Restwertminderungen gesammelt und ausgewertet. Es handelt sich dabei um Urteile, Entschädigungsfestsetzungsbeschlüsse und Vergleiche oder Vereinbarungen aus den Jahren 1979 bis 1989. Die Mehrheit der Fälle stammt aus dem Bezirk Weser-Ems; insofern müssen die Aussagen, die hier getroffen werden, auf diesen Bereich beschränkt bleiben. In etwa einem Drittel der Fälle wurden keine Wertminderungen entschädigt, ansonsten bewegen sich die gezahlten Entschädigungen zwischen 1 und 15% des Verkehrswertes. Daneben wurden teilweise Lärmsanierungen an den vorhandenen Gebäuden bezahlt (passiver Lärmschutz).

Bei der überwiegenden Zahl der Fälle handelt es sich um Restwertminderungen für bebaute Grundstücke.

Der Aussagebereich des aus dieser Stichprobe abgeleiteten Modells ergibt sich demnach wie folgt:

- gilt für den Bereich des Bezirks Weser-Ems in Niedersachsen,
- gilt nur für Restwertminderungen (also bei einer Teilinanspruchnahme des Grundstücks),
- gilt für Restwertminderungen zwischen 0 und 15%,
- gilt für Entfernungen der neuen Straße bis zur nächstgelegenen Hausecke oder Hauswand zwischen 0 und 60 m,
- gilt für Mittelungspegel Tag zwischen 50 und 70 dB(A),
- gilt für Mittelungspegel Nacht zwischen 45 und 65 dB(A).

4.2 Klassifizierungsmodell

Bei Durchsicht der Urteilsbegründungen und Entschädigungsfestsetzungsbeschlüsse kommt immer wieder zum Ausdruck, daß einzelne Aspekte der Situation des Grundstücks »vorher« und »nachher« im einzelnen beleuchtet werden müssen. Eine Gesamtschau der Situation des Grundstücks vorher und nachher ist aber in jedem Fall erforderlich und man sollte aufbauend darauf zu einer angemessenen Entschädigungsermittlung gelangen. Unter Berücksichtigung dieser Erfahrung sollten Einzelaspekte, die zu einer Wertminderung führen könnten, im einzelnen beleuchtet werden und in einer Gesamtschau gewertet werden. Am häufigsten werden dabei folgende Eigenschaften genannt, deren nachteilige Beeinflussung durch die Straßenbaumaßnahme zu Wertminderungen führt:

- Schutzzonenverlust,
- Wohnumfeld / optische Beeinträchtigungen,
- Lärm,
- Zuschnitt,
- bauliche Einschränkungen.

Es überwiegen die Fälle des Schutzzonenverlustes, des beeinträchtigten Wohnumfeldes durch optische Veränderungen der umgebenen Situation und die Beeinträchtigungen durch Lärm.

Bis auf den Schutzzonenverlust, der durch eine Intervallskala (Entfernung des Gebäudes zur Straße) darstellbar ist, sind die Daten von einer Ordinalskala (Rangskala) auf eine Skala diskreter Werte umzuformen. Für die Daten einer Ordinalskala ist die Aufstellung eines Klassifizierungsrahmens erforderlich. Er wurde so gewählt, daß für jede der Einflußgrößen Stufen der unterschiedlichen Härte des Eingriffs vorhanden sind.

Erste Stufe: »kaum Beeinträchtigungen«

Nachteile sind nur in sehr geringem Maße vorhanden bzw. treten nur sehr sporadisch auf und schlagen sich kaum in einer zu ermittelnden Wertminderung nieder.

Zweite Stufe: »geringe Beeinträchtigungen«

Es sind geringe Beeinträchtigungen vorhanden, die entweder nur in geringen Teilen des Grundstücks auftreten oder nur zeitweise Auswirkungen auf das Grundstück zeigen.

Dritte Stufe: »fühlbare Beeinträchtigungen«

Die Nachteile sind fühlbar und wirken sich dadurch auch in der zu ermittelnden Wertminderung aus. Eine Entschädigungspflicht der fühlbaren Beeinträchtigungen ist allerdings nur gegeben im Falle der Restwertminderung, wenn durch das Hineinrücken in das Grundstück höhere, fühlbare Beeinträchtigungen auftreten. Fühlbar ist z. B. eine Erhöhung des Lärms um 3 dB(A), fühlbar ist z. B. der Verlust eines größeren Schutzzonenbereichs, fühlbar sind z. B. deutliche Sichtbeeinträchtigungen vom Grundstück aus.

Vierte Stufe: »erhebliche Beeinträchtigungen«

Erhebliche Nachteile liegen vor, wenn die fachplanungsrechtliche Zumutbarkeitsgrenze überschritten ist. Dies ist bei deutlicher Zunahme des Lärms, bei deutlicher Veränderung der Umgebungscharakteristik und bei deutlich negativer Veränderung der Form des Grundstücks der Fall.

Fünfte Stufe: »starke Beeinträchtigungen«

Sechste Stufe: »unzumutbare Beeinträchtigungen«

Die Nachteile haben den Charakter eines enteignungsgleichen Eingriffs und übersteigen die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsgrenze. Sie beeinträchtigen die Gesamtsituation des Grundstücks in unzumutbarer Weise.

Eine Einstufung der 54 Vergleichsfälle in diese Rangskala für die einzelnen Einflußmerkmale ist danach möglich.

4.3 Regressionsfunktion

Die vorliegenden 54 Fälle wurden in dieses Klassifizierungsmodell eingestuft; dazu wurden Alternativmerkmale, wie z. B. ist aktiver Lärmschutz vorhanden oder sind passive Lärmschutzmaßnahmen finanziert worden, eingegeben. Des weiteren waren die Entfernung der Straße zur nächstgelegenen Hausecke oder Hauswand und die Art des Gebietes, in dem das Grundstück liegt, Einflußgrößen.

Die multiple Regressionsanalyse ergibt eine hohe multiple Bestimmtheit von 0,89. Als sinnvolle Einflußgrößen erweisen sich dabei:

- Entfernung zur Anlage (verbleibende Schutzzone),
- Wohnumfeld / optische Beeinträchtigungen,
- Formnachteile,
- Lärmimmissionen,
- Gebietsart als beschreibendes Kriterium,
- aktiver Schallschutz ja / nein,
- passiver Schallschutz ja / nein.

Die nachfolgende Tabelle ist eine Ausarbeitung der Regressionsfunktion zu einer praktikablen Matrix und kann unter Beachtung des genannten Definitionsbereiches eine Hilfestellung bei der Ermittlung von Restwertminderungen, verursacht durch den Neubau oder die wesentliche Änderung von Straßen, geben.

Beispiel:

Ein Grundstück im Außenbereich, Entfernung der Gebäudewand bis zur neuen Straße beträgt 20 m, kein aktiver Lärmschutz, passiver Lärmschutz am Gebäude wurde gewährt, Lärm: starke Beeinträchtigungen, Form und Wohnumfeld: erhebliche Beeinträchtigungen; die Restwertminderung nach dem Regressionsmodell 8%.

$$RWm \text{ in } \% = -2,1 - 0,1 \times \text{Entfernung in m} + \text{Zuschlag A} + \text{Zuschlag B}$$

	Lärm	Form	Wohnumfeld / optisch
<i>Zuschlag A:</i>			
kaum Beeinträchtigungen	0,3	1,8	1,8
geringe Beeinträchtigungen	0,6	3,7	3,5
fühlbare Beeinträchtigungen	1,0	5,5	5,2
erhebliche Beeinträchtigungen	1,3	7,3	7,0
starke Beeinträchtigungen	1,6	9,2	8,8
unzumutbare Beeinträchtigungen	1,9	11,0	10,5
<i>Zuschlag B:</i>			
bei aktivem Lärmschutz		+ 1,1	
bei passiven Lärmschutz		− 1,3	
im WA-Gebiet (oder vergleichbar)		− 1,1	
im MI-Gebiet (oder vergleichbar)		− 2,3	
im Außenbereich		− 2,8	

5 Zusammenfassung

Die Ermittlung von Restwertminderungen bei Grundstücken, die durch den Bau oder die wesentliche Änderung von Straßen benachteiligt werden, nimmt als Aufgabe in der Wertermittlung zu. Es wird ein Modell vorgestellt, dessen Grundlage gezahlte Restwertminderungen aus den letzten Jahren sind. Dieses Modell liefert ein plausibles Ergebnis mit hoher statistischer Sicherheit und Signifikanz. Die daraus abgeleitete Rechenformel ist überschaubar und einfach anwendbar. Kernstück ist die mit »Zuschlag A« bezeichnete Matrix. Hier sind die einzelnen Belästigungen der Stärke nach einzuordnen, wobei die Begriffssystematik der Rechtsnormen und Urteile verwendet wurde.

Das Ergebnis gibt in jedem Fall einen Anhalt an die zu ermittelnde Wertminderung; besondere Umstände des Einzelfalls sind sachverständig zu würdigen.

Das Modell resultiert aus einem relativ kleinen und regional begrenzten Datenkollektiv. Um die Aussagesicherheit zu erhöhen, ist beabsichtigt, dieses Modell fortzuführen.

6 Verzeichnis der Gerichtsentscheidungen und Hinweis

- [1] BGH, 4.10.1973, III ZR 138/71, NJW 1973 S.2283
- [2] BGH, 14.7.1977, III ZR 41/75, NJW 1978 S.318
- [3] BGH, 8.11.1979, III ZR 87/78, NJW 1980 S.835
- [4] BVerwG, 21.5.1976, IV C 80/74, NJW 1976 S.1760
- [5] BGH, 13.1.1977, III ZR 6/75, NJW 1977 S.894
- [6] BGH, 7.5.1981, III ZR 67/80, NJW 1981 S.2116
- [7] BGH, 6.3.1976, III ZR 146/84, NJW 1986 S.2424
- [8] BGH, 17.4.1986, III ZR 202/84, NJW 1986 S.2421
- [9] BGH, 30.1.1986, III ZR 34/85, NJW 1986 S.2423
- [10] BVerwG, 24.5.1987, 4 C 17-19/84, NJW 1987 S.2884
- [11] BGH, 6.2.1986, III ZR 96/84, NJW 1986 S.1980
- [12] BGH, 23.10.1986, III ZR 112/85, MDR 6/1987
- [13] BVerwG, 23.5.1986, 4 C 59/84
- [14] BGH, 10.11.1987, III ZR 240/86, NJW 1988 S.900
- [15] BVerwG, 6.3.1987, 4 C 36.83, DVB1 1987 S.906
- [16] BVerwG, 23.3.1985, 4 C 63.80, DVB1 1985 S.896
- [17] Die Abkürzungen dB(A) stellt den zehnfachen dekadischen Logarithmus einer Funktion der Schallstärke transformiert auf die Schallauswirkungen für das menschliche Gehör unter Berücksichtigung der Frequenz dar.

Bodenpreisentwicklung in Niedersachsen

Für die aus den Übersichten über die Bodenrichtwerte abgeleitete Bodenpreisindexreihen werden die Indizes zum Erhebungszeitpunkt 31. 12. 1988 nachgetragen. Bezüglich der gesamten Entwicklung wird auf Heft 3/1984, Seite 244, Heft 1/1986, Seite 44, Heft 3/1987, Seite 255, Heft 4/1988, Seite 326, verwiesen.

31. 12. 1980 = 100

Erhebungs-zeitpunkt	Oberzentren Veränderung (v. H.)		Mittelzentren Veränderung (v. H.)		Grundzentren Veränderung (v. H.)	
Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus						
31. 12. 1986	117,4	− 1,5	108,2	− 3,5	99,0	− 2,3
31. 12. 1987	115,6	+ 3,6	104,4	− 1,1	96,7	− 0,5
31. 12. 1988	119,8		103,2		96,2	
Wohnbauflächen des Geschößwohnungsbaus						
31. 12. 1986	117,3	− 0,2	110,1	− 1,2		
31. 12. 1987	117,1	+ 2,1	108,8	− 1,3		
31. 12. 1988	119,6		107,4			
Gewerbliche Bauflächen						
31. 12. 1986	100,0		101,1	− 0,1	100,2	− 0,3
31. 12. 1987	100,0	+ 0,6	101,0	− 0,9	99,9	− 1,2
31. 12. 1988	100,6		100,1		98,7	

H. BODENSTEIN

Regionalkarte 1:100 000

Die Regionalkarte 1:100 000 für Niedersachsen ist fertiggestellt.

Es ist zweifellos ein besonderes Ereignis, wenn das Landesverwaltungsamt, Abteilung Landesvermessung, bekanntgeben kann, daß ein neues Kartenwerk flächendeckend für Niedersachsen fertiggestellt ist. Solche Ereignisse hat es für Niedersachsen in den letzten 40 Jahren erst einige wenige Male gegeben, z. B. zur Fertigstellung der topographischen Maßstäbe 1:50 000 und 1:100 000, jeweils im starren Blattschnitt nach geographischen Koordinaten, sowie zur Fertigstellung der Radwanderkarte 1:75 000.

Die Regionalkarte 1:100 000 für Niedersachsen ist mit der Fertigstellung des Schlußblattes Nr. 15 »Südniedersachsen« am 18. April 1989 der Öffentlichkeit vorgestellt worden. Somit ist der in [1] genannte Zeitplan zur Herstellung dieses neuen Kartenwerks nur geringfügig überschritten worden.

Die ursprüngliche Anregung zur Herstellung der Regionalkarte 1:100 000 stammt von KAR Reinecke. Gemäß dem in [1] dargelegten Konzept werden in der Regionalkarte in 15 Blättern jeweils einzelne geographische oder wirtschaftliche Regionen Niedersachsens als Ganzes abgebildet. Zudem wird jeder Landkreis auf mindestens einem der 15 Blätter vollständig dargestellt. Neben der Normalausgabe, die sich inhaltlich nicht wesentlich von der Topographischen Karte 1:100 000 unterscheidet, wird eine Verwaltungsausgabe mit zusätzlich farblich eingedruckten Grenzen vorgehalten. Die Regionalkarte 1:100 000 entspricht damit unserer Überzeugung nach sowohl den Wünschen und Anforderungen der privaten Kunden als auch denen der Kartenbenutzer aus der Wirtschaft und der Verwaltung. Folgerichtig ist daher neben der Herausgabe der Sonderblattschnitte der Topographischen Karten 1:100 000 Hannover und Umgebung sowie Braunschweig und Umgebung auch die Herausgabe der ehemaligen zweifarbigen Kreiskarte 1:100 000 eingestellt worden.

Die Regionalkarte 1:100 000 ist schon während ihrer Herstellungsphase, in der naturgemäß noch nicht alle 15 Blätter zur Verfügung standen, allgemein sehr gut angenommen worden. Dies beweisen nahezu 25 000 abgesetzte Drucke in den Jahren 1987 und 1988. Zu diesem Erfolg beigetragen hat sicherlich nicht zuletzt die oftmals sehr gründliche Öffentlichkeitsarbeit vor Ort in den einzelnen Regionen. Den jeweils beteiligten Katasterämtern sei an dieser Stelle für ihren Einsatz gedankt.

Seit dem Erscheinen des Startblattes Nr. 1 »Ostfriesland« Ende 1986 sind bis zur Fertigstellung des gesamten Kartenwerks der Regionalkarte 1:100 000 etwa 30 Monate vergangen. Durchschnittlich ist in diesem Zeitraum somit alle 2 Monate ein Blatt der Regionalkarte neu herausgegeben worden. Die relativ kurze Gesamtherstellungszeit läßt nicht den oftmals erheblichen Aufwand in der Kartographie, der Redaktion und der Reproduktionstechnik erahnen. So haben z. B. einige Blätter der Regionalkarte durch einzelne Nachträge einen aktuelleren Fortführungsstand als die entsprechenden Blätter der Topographischen Karte 1:100 000. Die Wiedergabe der Schummierung in den drei letzten Blättern gestaltete sich schwierig, da wegen des Anteils benachbarter Bundesländer die Vorlagen inhomogen waren.

Wie bei jedem topographischen Kartenwerk beginnen auch bei der Regionalkarte 1:100 000 spätestens mit der Fertigstellung die Überlegungen zur Fortführung. Hier kann zumindest jetzt schon gesagt werden, daß die Regionalkarte fortgeführt werden wird, wahrscheinlich in Anleh-

nung an den fünfjährigen Fortführungsturnus der anderen topographischen Kartenwerke. Die Fortführung der Regionalkarte ist streng genommen eine Neuherstellung. Immer dann, wenn für den Bereich eines Blattes der Regionalkarte die Topographische Karte 1 : 100 000 fortgeführt ist, kann die neue Ausgabe der Regionalkarte daraus abgeleitet werden.

Übrigens:

Der komplette Satz aller 15 Blätter der Regionalkarte in einer Klarsichttasche ist für 98,00 DM erhältlich.

Literatur:

[1] Grothenn, D.: Die Regionalkarte 1 : 100 000 – Ein neues Kartenwerk für Niedersachsen. Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Heft 1, 1987.

W. HENTSCHEL

Einfache Verfahren zur Herstellung von »Mehrfarbenkopien« bei Sonderanfertigungen

In den letzten Jahren ist die Zahl der Sonderanfertigungen auf Grundlage der DGK 5, die die Katasterämter oder die Dezernate 207 der Bezirksregierungen in eigener Regie herstellen, erfreulicherweise stark angestiegen.

Bei der Herstellung dieser meist mehrfarbigen Karten stehen die Katasterämter immer wieder vor dem Problem, daß sie zur Korrekturlesung oder zur Abstimmung mit den Gemeinden eine mehrfarbige Kopie benötigen. Bisher wurde der Weg gewählt, die Vorlagensätze an die Landesvermessung – Dezernat Reproduktion – zu schicken und dort entweder eine elektrostatische Mehrfarbenkopie (Colorfax) oder Cromalinkopie herstellen zu lassen. Diese wurde dann mit dem Vorlagensatz zur Korrekturlesung und -ausführung an das Katasteramt zurückgeschickt. Bei sehr umfangreichen Korrekturen mußte die Mehrfarbenkopie unter Umständen auch noch einmal wiederholt werden. Alles in allem: durch den mehrfachen Postweg und die Bearbeitungszeit in der Landesvermessung ist diese Verfahrensweise sehr zeitaufwendig.

Beide Kopierv Verfahren, Colorfax und Cromalin, liefern qualitativ gute bis sehr gute Ergebnisse, die in ihrer Farbgebung dem späteren Druck sehr nahe kommen. Sie sind daher nicht nur zur Korrekturlesung geeignet, sondern können auch als Andruckersatz dienen. Sie erfordern jedoch eine spezielle gerätetechnische Ausstattung, über die die Katasterämter nicht verfügen.

Benötigt man die Mehrfarbenkopie nur zur Korrekturlesung, reicht es jedoch, einfachere, qualitativ nicht so hochwertige Verfahren einzusetzen, für die die vorhandene Geräteausrüstung (Planpausrahmen und Diazoentwicklungsmaschine) ausreicht.

Bei diesen Verfahren werden die einzelnen Originale jeweils auf verschiedenfarbige Folien belichtet und in Ammoniak entwickelt. Nach der Entwicklung erhält man eine farbige Kopie der einzelnen Vorlage auf hochtransparenter Folie. Die »Mehrfarbenkopie« entsteht dann einfach durch Übereinanderlegen bzw. -montieren der verschiedenen Folien. Um einen einwandfreien Passer zu erzielen, muß natürlich im Planpausrahmen unter Verwendung des Paßlochsystems belichtet und in der Diazoentwicklungsmaschine entwickelt werden. Die Folien bestehen aus 0,10 mm starkem Polyester. Als Vorlagen werden seitenrichtige oder seitenverkehrte Positive benötigt.

Derartige Folien werden von der Firma Renker als »Saphir-Projektionsfolien« und von der Firma Folex als »Folacolor-Folien« in den Farben Cyan, Blau, Gelb, Grün, Magenta, Orange, Schwarz und Braun (nur Renker) angeboten.

Erhältlich sind Rollen zu 10 m × 0,9 m und das Format DIN A4 in Packungen zu 25 bzw. 100 Blatt. Das Dezernat Reproduktion hält derartige Folien vor, und ist in der Lage den Katasterämtern und Dezernaten 207 kleinere Mengen bei Bedarf zur Verfügung zu stellen.

A. LOHMANN

Erprobung von Abdeckmitteln

Im Dezernat Reproduktion wurde eine Erprobung von Abdeckmitteln für Film- und Foliennegative (nicht Negativgravurfolien) durchgeführt. Anlaß waren ständig wiederkehrende Probleme mit den verwendeten Mitteln. Daraus ergaben sich auch die Forderungen, die an Abdeckmittel zu stellen sind:

- Eignung gleichermaßen für Film-, Diazo- und Polymernegative.
- Gutes Auftragsverhalten, kurze Trockenzeiten auf dem Negativ.
- Möglichst kein Antrocknen am Stift bzw. Pinsel.
- Gute Haftung auf allen Negativen.
- Kein Ablegen bei Kopiervorgängen, Griffestigkeit, Kratzfestigkeit.
- Hohe Dichte bzw. UV-Dichte
und einige mehr.

Erprobt wurden 19 Abdeckstifte und 8 flüssige Abdeckmittel auf drei verschiedenen Filmen und Folien.

Ergebnis: Keines der erprobten Abdeckmittel erfüllt *alle* Anforderungen. Nachstehend werden Brauchbare mit ihren restlichen Unzulänglichkeiten genannt.

Abdeckstifte: Kimoto-Pake-Retouching Pen (drei Strichstärken) sowie, identisch, Folex »Folapen«. Restmängel: Satter Farbauftrag erforderlich, Trockenzeiten typisch 5 bis 10 Minuten, bei ungünstigen Bedingungen bis zu 30 Minuten.

Flüssige Abdeckmittel (Auftrag mit Marderhaarpinsel):

- a) Schmincke Foliendeckrot 65 (rot-opak): brauchbar für Film und Folien.
Restmängel: Trockenzeit bei Flächen bis 15 Minuten. Auf Folien mäßig kratzfest. Trocknet zu schnell am Pinsel.
- b) Schmincke Abdeckfarbe 60 (rot-opak sogenannte »Erdfarbe«):
Brauchbar für feine Abdekarbeiten und Flächen (bei großen Flächen Gefahr des Maßverzugs). Unzulänglichkeiten: Nicht griffest (wasserlöslich), *nur* für Film, keine Haftung auf Folien.
- c) Graphia Darmstadt Retopak-Schwarz-Spezial-Abdeckfarbe (schwarz-opak):
Gute Haftung, griffest, kurze Trockenzeiten bei feinen Abdekarbeiten. Unzulänglichkeit: Schlechte Annahme bei flächigem Auftrag. Bei Flächen ist mehrmaliger Auftrag mit sehr langen Trockenzeiten erforderlich.

Die Abdeckmittel für Negativretusche sind nicht mit dem Korrekturmittel für Negativgravurfolien zu verwechseln. Hierfür wird weiterhin das Korrekturmittel »Renker-Poyscal Nr. 23 487« empfohlen.

G. BARTELS

Dublieren bei Copyproof®-Kopien

Es hat in letzter Zeit in der Landesvermessung bei der Verwendung von Copyproof®-Materialien Probleme gegeben, die sich besonders bei der Herstellung von Schriften für die Topographischen Landeskartenwerke bemerkbar machten.

Es kam teilweise zu sogenanntem »Dublieren«, das heißt die Kopie zeigte Zonen, in denen die Zeichnungselemente richtungsabhängige Verformungen oder Doppelkonturen aufwiesen. Dieses Dublieren entsteht durch Verschiebungen während des Diffusionsprozesses, ausgelöst durch Spannungen im Material. Die Ursachen liegen im Handling, im Entwicklungsgerät und im Material. Nach umfangreichen Untersuchungen hat sich folgendes gezeigt:

Handling: Das Material sollte unmittelbar nach Verlassen des Entwicklungsgeräts auf eine ebene Unterlage gelegt und während der eine Minute dauernden Diffusionszeit nicht mehr berührt werden.

Entwicklungsgerät: Es wurden fünf Entwicklungsgeräte erprobt. Das einzige Gerät, mit dem größere Serien dublierfreier Kopien hergestellt werden konnten, war das »Eskofot 517« bzw. (mit größerer Einlaufbreite) 522.

Material: Die Dublierneigung ist erheblich geringer, wenn als lichtempfindliches Material anstelle des CPN (Papierträger) das NPC (Polyesterträger) eingesetzt wird.

Hinweis: Bei Verwendung anderer als der oben genannten Eskofot-Geräte und beim Verbrauch vorhandener CPN-Bestände kann die Dublierneigung durch Einlauf über Eck mit CPN bzw. NPC *unten* verringert werden. Bei der Herstellung von Montageelementen (DGK 5-Schrift) ist dann ein Durchmustern der Kopien mit Lupe erforderlich.

G. BARTELS

Buchbesprechungen

Kartographisches Taschenbuch 1988 / 89

Im Auftrag der Deutschen Gesellschaft für Kartographie herausgegeben von Jürgen Dodt unter Mitarbeit von Werner Herzog. 1988. 255 Seiten, 12 × 17 cm, broschiert. ISBN 3-7812-1230-0. Kirschbaum Verlag, Bonn. Preis 22,00 DM.

In den vergangenen Jahrzehnten haben sich die Kartographen erfolgreich bemüht, neben den benachbarten Berufen des Vermessungswesens und der Geographie ein eigenes Profil zu gewinnen. Sie sind auch nicht mehr nur bei Landesvermessungsbehörden tätig, um die Topographischen Landeskartenwerke zur führen, oder bei einigen wenigen Verlagen, die Atlanten herausgeben, sondern sie wirken heute in einer Vielzahl von amtlichen und privaten Stellen als wichtige Partner bei der Dokumentation raumbezogener Sachverhalte aller Art. Wen wundert es, daß dabei die Übersicht verloren ging und der Wunsch laut wurde, eine Informationsquelle zu schaffen, die über die Kartographen und ihre Tätigkeiten informiert, etwa nach dem Vorbild des seit langem bestehenden »Geographischen Taschenbuchs«.

Diese Lücke hat die Deutsche Gesellschaft für Kartographie e. V. jetzt geschlossen, wobei sie gleich noch die Kartographen Österreichs und der Schweiz einbezogen hat. Als Herausgeber stellte sich Professor Dr. Jürgen Dodt vom Geographischen Institut der Ruhr-Universität Bochum zur Verfügung, der auch Schriftleiter der »Kartographischen Nachrichten« ist.

Hauptziel des Kartographischen Taschenbuchs ist es, Nutznießern und Freunden der Kartographie ein Nachschlagewerk zu bieten, das über das kartographische Leistungsangebot in der Bundesrepublik Deutschland, Österreich und der Schweiz ebenso informiert wie über die daran beteiligten Institutionen und Personen, so daß schnell ein Kontakt zwischen dem Nachfrager einer kartographischen Leistung und deren potentiellen Anbietern hergestellt werden kann. Daneben wird der Zweck verfolgt, den in der Kartographie Tätigen die Kommunikation untereinander zu erleichtern.

Getreu dieser Zielsetzung besteht das Kartographische Taschenbuch aus zwei Teilen: Der *Aufsatzteil* (72 Seiten) enthält Beiträge zu den Themen

»Die Verwendung von Kartennetzen« (W. Hufnagel),
»Die Topographischen Landeskartenwerke in der Bundesrepublik Deutschland« (D. Schmid),
»Die Topographische Landesaufnahme und die Herstellung der staatlichen Landkarten in Österreich« (H. Meckel),
»DIN-Normen für Reproduktion mit dem Schwerpunkt Kartentechnik« (W. Leibbrand) und
»Der Ausbildungsberuf Kartograph / Kartographin« (P. Aschenberger)
sowie eine kommentierte Zusammenstellung kartographischer Zeitschriften und ausgewählter geodätischer und geographischer Zeitschriften mit kartographischen Beiträgen (L. Zögner).

Der Hauptteil des Buches ist ein 116 Seiten starkes *Anschriftenverzeichnis*. Es enthält die wichtigsten Einrichtungen der behördlichen Kartographie, die kartographischen Hochschulinstitute und Forschungseinrichtungen, ca. 170 kartographische Verlage und Ingenieurbüros, über 100 Firmen zur Deckung des kartographischen, repro- und drucktechnischen Bedarfs und die Gremien der Deutschen Gesellschaft für Kartographie, der Österreichischen Kartographischen Kommission

in der Österreichischen Geographischen Gesellschaft und der Schweizerischen Gesellschaft für Kartographie. Nicht zuletzt verzeichnet das Kartographische Taschenbuch fast 2000 in der Kartographie tätige Praktiker und Wissenschaftler mit ihren Anschriften, fachlichen Schwerpunkten und Interessen.

Wenn auch die erste Ausgabe eines solchen Kompendiums nicht frei von kleinen Fehlern sein kann und bei seinem Erscheinen auch nicht mehr alle Angaben aktuell sind, so schmälert das seinen Wert keinesfalls. Das Kartographische Taschenbuch ist in der Tat ein gelungener fachlicher Wegweiser für Kartographen und für Außenstehende, die sich über die Kartographie und deren zunehmend spezialisiertes Angebot informieren wollen. In diesem Sinne ist ihm eine weite Verbreitung zu wünschen.

Es ist beabsichtigt, das Kartographische Taschenbuch künftig alle zwei bis drei Jahre in aktualisierter Auflage erscheinen zu lassen. Man kann Herausgeber und Verleger nur wünschen, daß der verlegerische Erfolg es ermöglicht, dieses ehrgeizige Ziel zu erreichen.

D. GROTHENN

**Kahmen, Heribert, Vermessungskunde I
Fehlerlehre, Vermessungen und Berechnungen für großmaßstäbige Karten und Pläne,
Nivellieren**

17., überarbeitete und erweiterte Auflage, Sammlung Göschel 2160, 270 Seiten mit 173 Abbildungen, 1988, kartoniert, 29,80 DM

Die Vermessungskunde I in der Sammlung Göschel, seit mehreren Jahren aus der Feder von H. Kahmen, muß heute nach nur drei Jahren nun zum 17. Male neu aufgelegt werden. Der Inhalt wurde dabei überarbeitet, aktualisiert und erweitert. Wenn ein Fachbuch über das Vermessungswesen schon nach drei Jahren vergriffen ist und neu aufgelegt werden muß, so ist dies für den Autor schmeichelter als alles, was ein Rezensent an Lob spenden kann. Es ist festzustellen, daß Kahmens Vermessungskunde in der Sammlung Göschel als Standardwerk zu bezeichnen ist. In didaktisch gelungener Weise ist sie aufgebaut und umfaßt:

- Maßsysteme und Maßeinheiten in ihrer Entwicklung und Bedeutung für das Vermessungswesen bis hin zur aktuellen Definition des Meters und des Erdellipsoides.
- Einen Abschnitt, der noch von früher her den Titel »Fehlerrechnung und Bilden von Mittelwerten« trägt. Das kann heute nur als Understatement bezeichnet werden, denn dieser Abschnitt enthält bereits eine kleine Ausgleichsrechnung. Das ist eine Neuerung in der 17. Auflage.
- Es folgen drei Kapitel, die am besten durch den Untertitel »Vermessungen und Berechnungen für großmaßstäbige Karten und Pläne« zu beschreiben sind. Es werden dazu die Theorie und die notwendigen mathematischen Formeln geboten, das methodische Verfahren dargestellt und die einzusetzenden Instrumente und Geräte beschrieben. Zu spüren ist, daß die instrumentellen Belange besonders gepflegt werden. Neu aufgenommen in diesem Bereich ist eine umfassende Beschreibung des Polarverfahrens mit der Herausstellung der wirtschaftlichen Vorteile und mit Hinweisen auf eine Automatisierung des Verfahrens.
- Mehr als die Hälfte des Bandes behandelt nach dem Untertitel »das Nivellieren«. Auch hier kann dies als Understatement angesehen werden, denn es wird eine saubere Instrumentenkunde, angefangen von den Bestandteilen geodätischer Meßinstrumente über die Meßfernrohre bis hin zu den Kompensatoren und den Nivellieren, geboten. Neu aufgenommen wurde dabei die Kollimation und die Autokollimation.

Insgesamt kann der Band nur empfohlen werden. Er ist neben den Bänden II und III das Standardwerk der Vermessungskunde für jeden Fachmann.

H. BAUER

**Matthäus Schilcher / Dieter Fritsch (Hrsg.):
GEO-Informationssysteme, Anwendungen – Neue Entwicklungen**

1989, 350 Seiten, 78,00 DM, Herbert Wichmann Verlag, Karlsruhe

Der Begriff »Geo-Informationssysteme (GIS)« wird heute häufig als Sammelbegriff für alle raumbezogenen Informationssysteme, z. B. Landinformationssysteme (LIS), Umweltinformationssysteme (UIS) oder Netzinformationssysteme (NIS) benutzt. Er steht aber auch gleichzeitig für das Wissen und die Technologie zur grafikgestützten Erfassung, Aufbereitung, Verwaltung und Auswertung raumbezogener Daten.

Das vorliegende Buch entstand anlässlich eines »Internationalen Anwenderforums 1989« zum Thema »Geo-Informationssysteme in Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung«, das von der Gesamthochschule Duisburg, der Stadt Duisburg und der Siemens AG veranstaltet wurde. Es gibt in acht Kapiteln die Inhalte der dort gehaltenen Vorträge wieder.

Nach einer Einführung in das Thema werden im 2. Kapitel einige Beispiele für Anwendungen im Vermessungswesen vorgestellt, so das Konzept für den Aufbau der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) in Rheinland-Pfalz, das Geographische Grundinformationssystem (GEO-GIS) in Bayern und der Einsatz von GIS in der Volksrepublik China.

Es folgt ein Kapitel über Anwendungen für Leitungsdokumentation und Energieversorgung mit Berichten der schweizerischen Bundespost und von deutschen und österreichischen Energieversorgungsunternehmen. Daran schließt sich ein Kapitel über kommunale Vorhaben in Deutschland, Österreich und der Schweiz an, gefolgt von Darstellungen aus dem Bereich des Umweltschutzes.

Den Abschluß des Bereichs Anwendungen bildet das 6. Kapitel mit Berichten von Dienstleistungsunternehmen über Konzepte zum Einsatz von GIS bei Kommunen mittlerer Größenordnung und im Bauwesen.

Das 7. Kapitel beschäftigt sich mit neuen Entwicklungen, insbesondere mit Satellitenbildern als Datenquelle für Landesplanung und Umweltschutz und mit hybriden graphischen Systemen, in denen Raster- und Vektordaten gemeinsam bearbeitet werden können. Es wird auf die automatische Digitalisierung (Scannen) und die damit verbundene Problematik der automatischen Interpretation (Mustererkennung) der gescannten Daten eingegangen.

Das 8. Kapitel enthält Aufsätze in englischer Sprache aus einem Symposium über »Hybride Graphik und Künstliche Intelligenz in Geo-Informationssystemen«, das im Rahmen des Anwenderforums abgehalten wurde.

Das Buch mag auf den ersten Blick etwas heterogen wirken, zeigt damit aber die Vielfalt des Themas »Geo-Informationssysteme« und die Beteiligung der verschiedensten Disziplinen an deren Verwirklichung. Es bietet den mit der Materie Vertrauten wie den Einsteigern einen breiten Überblick über den augenblicklichen Stand der Entwicklungen, über Konzepte und Realisierungen von Geo-Informationssystemen, einer Aufgabe, die sich auch unmittelbar für die Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung stellt mit dem Aufbau der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) und des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS).

F. CHRISTOFFERS

K. Schnädelbach / H. Ebner (Hrsg.): Ingenieurvermessung 88

Beiträge zum X. Internationalen Kurs für Ingenieurvermessung

Band 1: Instrumente und Datenerfassung, Auswertesysteme und Interpretation. Dümmlerbuch 7808; 58,00 DM, Bonn 1988, ISBN 3-427-78081-3

Band 2: Hochbau und Anlagenbau, Tiefbau und Untertagebau, Umwelt- und Bauwerksüberwachung. Dümmlerbuch 7809; 58,00 DM (Abgabe nur im Set), Bonn 1988, ISBN 3-427-78091-0

Der Verlag Ferd. Dümmler, Bonn, hat rechtzeitig zum Kursbeginn die Beiträge der Vortragenden in 2 Bänden herausgegeben. Die Herausgeber erhofften sich dadurch einen Gewinn an Information und Übersichtlichkeit für die Kursteilnehmer. Für alle die, die nicht am Kurs teilgenommen haben, bieten die beiden Bände einen Überblick über Stand und Trend der Technik vom Bereich der Ingenieurvermessung bis hin zu Informationssystemen.

In den fünf Themenkreisen werden jeweils 11 bis 14 Beiträge behandelt:

Im Themenkreis A »Instrumente und Datenerfassung« werden Themen vom automatisierten Nivelliersystem, berührungslos arbeitenden Lot über Versuche mit Zwei-Farben-Distanzmesser bis hin zu den Zukunftsperspektiven der Inertialsysteme behandelt.

Im Themenkreis B »Auswertesysteme und Interpretation« nehmen neben der photogrammetrischen Ingenieurvermessung, der automatischen Theodolitmessung und der Anwendung der Kalman-Filtertechnik besonders der Aufbau und die Nutzung von Informationssystemen und die CAD-Graphik einen breiten Raum ein.

Der Abschnitt »Hoch- und Anlagenbau« enthält Ausführungen von der Entwicklung und Anwendung von Antennenmeß- und Auswertesystemen über geodätische Methoden zur Zuschnittsberechnung von Flächentragwerken bis zur satellitengestützten Positionsbestimmung von Meeresplattformen.

Im Themenkreis »Tiefbau und Untertagebau« reichen die Beiträge von Eisenbahntunnel über den Eurotunnel unter dem Ärmelkanal und Beschleunigertunnel bis zu Bestandsaufnahmen an Versorgungsleitungen.

Der letzte Themenkreis »Umwelt- und Bauwerksüberwachung« bringt Beiträge von hybriden Überwachungsnetzen mit terrestrischen und GPS-Messungen über Gelände- und Bilddatenverarbeitung bis zum aktuellen Stand der Deformationsanalyse.

In den einzelnen Beiträgen wird mehr behandelt, als das Thema »Ingenieurvermessung« vermuten läßt. Die beiden Bände sind – entsprechend dem Wunsche der Herausgeber im Vorwort – Anregung und Hilfsmittel bei der Aufgabenlösung in Praxis, Forschung und Lehre. Die Herausgeber und die Autoren verdienen den Dank aller, die an der Weiterentwicklung der Ingenieurvermessung interessiert sind und nicht am Kurs teilgenommen haben.

W. TEGELER

Ziegler, Theodor: Vom Grenzstein zur Landkarte.

Verlag K. Wittwer GmbH, Stuttgart 1989, 168 Seiten, viele, überwiegend farbige Abbildungen, Format DIN A5, Preis 27,00 DM

Der Verfasser ist der Leiter der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Aus seiner gewandten Feder stammen schon eine ganze Reihe grundsätzlicher Veröffentlichungen zum Liegenschaftskataster für den Fachmann, die das Bayerische Landesvermessungsamt herausgegeben hat. Hier wendet sich Ziegler über diesen Kreis der Berufskollegen an eine breitere Leserschaft, um hier das Bayerische Vermessungswesen in seiner geschichtlichen Entwicklung darzustellen. Dabei ist das Gebotene umfassend, solide aufgebaut und mit zahlreichen Abbildungen illustriert und dokumentiert. Welche der 168 Seiten man auch aufschlägt, fast ausnahmslos findet sich eine erläuternde Skizze, ein Farbfoto, die das Verfahren dokumentieren, häufig auch eine mehrfarbige Abbildung des behandelnden Nachweises oder der besprochenen Landkarte. Die bildliche Dokumentation, eingebunden in eine liebevolle, detailreiche und fachkundige Beschreibung, ist einmalig und aufwendig. Sie ist es, die den Reiz des Buches ausmacht. Für jeden, auch den Nicht-Bayern, der Freude an der geschichtlichen Entwicklung des Vermessungswesens hat, ist der Band eine Fundgrube.

H. BAUER

Anschriften der Mitarbeiter dieses Heftes

Klaus Kertscher, Vermessungsobererrat bei der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat Vermessungs- und Katasterangelegenheiten, Tappenbeckstraße 3, 2900 Oldenburg

Thomas Kaupmann, Vermessungsrat beim Katasteramt Aurich, Oldersumer Straße 48, 2960 Aurich 1

Hans-Hermann Deppe, Vermessungstechniker beim Katasteramt Rinteln, Behördenhaus, Breite Straße 17 a, 3260 Rinteln 1

Gerhard Helmhold, Dipl.-Ing. beim Katasteramt Bückeburg, Bahnhofstraße 18, 3062 Bückeburg

Klaus Kummer, Vermessungsobererrat beim Katasteramt Rinteln, Behördenhaus, Breite Straße 17 a, 3260 Rinteln 1

Reinhard Krumbholz, Vermessungsobererrat beim Katasteramt Osnabrück, Behördenhaus, Wachsbleiche 27, 4500 Osnabrück

Hermann Bodenstein, Vermessungsoberamtsrat im Niedersächsischen Ministerium des Innern, Lavesallee 6, 3000 Hannover 1

Dr.-Ing. Wolfgang Hentschel, Vermessungsrat im Niedersächsischen Landesverwaltungsamt – Landesvermessung –, Warmbüchenkamp 2, 3000 Hannover 1

Achim Lohmann, Vermessungsobererrat im Niedersächsischen Landesverwaltungsamt – Landesvermessung –, Warmbüchenkamp 2, 3000 Hannover 1

Gerd Bartels, Techn. Angestellter im Niedersächsischen Landesverwaltungsamt – Landesvermessung –, Warmbüchenkamp 2, 3000 Hannover 1

Prof. Dr.-Ing. Dieter Grothenn, Ltd. Vermessungsdirektor im Niedersächsischen Landesverwaltungsamt – Landesvermessung –, Warmbüchenkamp 2, 3000 Hannover 1

Dr.-Ing. Hans Bauer, Abteilungsdirektor, Leiter der Abteilung Landesvermessung des Niedersächsischen Landesverwaltungsamtes, Warmbüchenkamp 2, 3000 Hannover 1

Friedrich Christoffers, Vermessungsrat im Niedersächsischen Landesverwaltungsamt – Landesvermessung –, Warmbüchenkamp 2, 3000 Hannover 1

Dr.-Ing. Wilhelm Tegeler, Vermessungsdirektor im Niedersächsischen Landesverwaltungsamt – Landesvermessung –, Warmbüchenkamp 2, 3000 Hannover 1

Einsendeschluß für Manuskripte

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