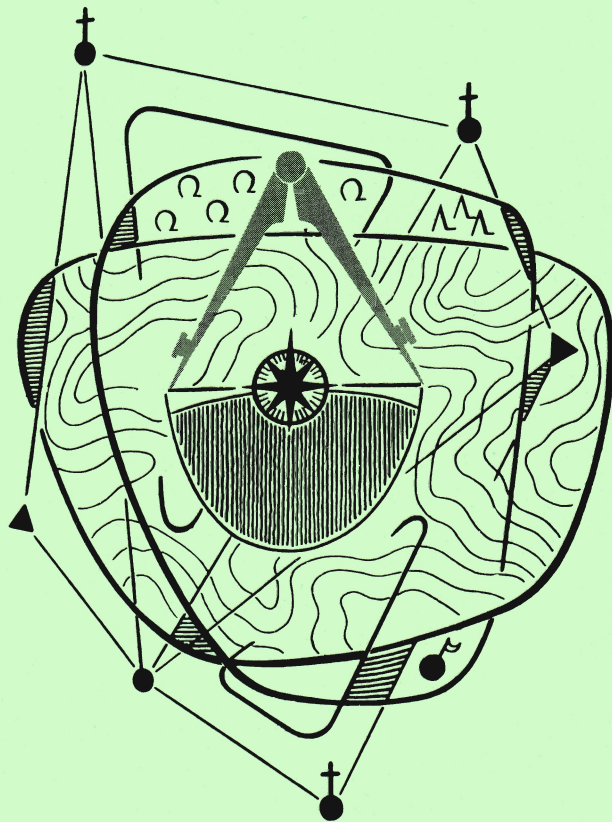




NACHRICHTEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

Herausgegeben vom Niedersächsischen Minister des Innern, Hannover

Nr. 4

Hannover, Dezember 1989

39. Jahrgang

INHALT

REHWALD	Küstengewässer im Liegenschaftskataster	190
SCHÜTZ	Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur als »geeignete Behörde« im Sinne des § 46 Abs. 4 BauGB im Umlegungs- und Grenzregelungsverfahren?.....	199
FRÜHAUF	Die Kostenlastenentscheidung im amtlichen Vermessungswesen	203
GOMILLE	Modell Niedersachsen – Anwendung in der Praxis –	210
WEISS	50 Jahre Katasteramt Wolfsburg	228
	Fortbildungsveranstaltung Nr. 6/1989	231
	Buchbesprechungen	234
	Personalnachrichten	236
	Anschriften der Mitarbeiter dieses Heftes	240
	Einsendeschluß für Manuskripte	240

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

Küstengewässer im Liegenschaftskataster

Von Ulrich REHWALD

1 Einleitung

Gemäß Erlaß des Niedersächsischen Ministers des Innern (MI) vom 10. Mai 1988 sind die Küstengewässer im Liegenschaftskataster nachzuweisen. Die gesetzliche Grundlage hierzu basiert auf § 11 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (NVerKatG), das am 1. Januar 1986 in Kraft getreten ist. An Hand von Beispielen und Erfahrungen aus dem Bereich des Amtsbezirks des Katasteramtes Emden soll die Notwendigkeit dieses Erlasses aufgezeigt werden.

Im folgenden wird zunächst auf die historische Entwicklung des Küstengebietes eingegangen und danach die Handhabung des Nachweises im Liegenschaftskataster vor der Rechtskraft des Erlasses mit Beispielen aus neuerer Zeit dargestellt.

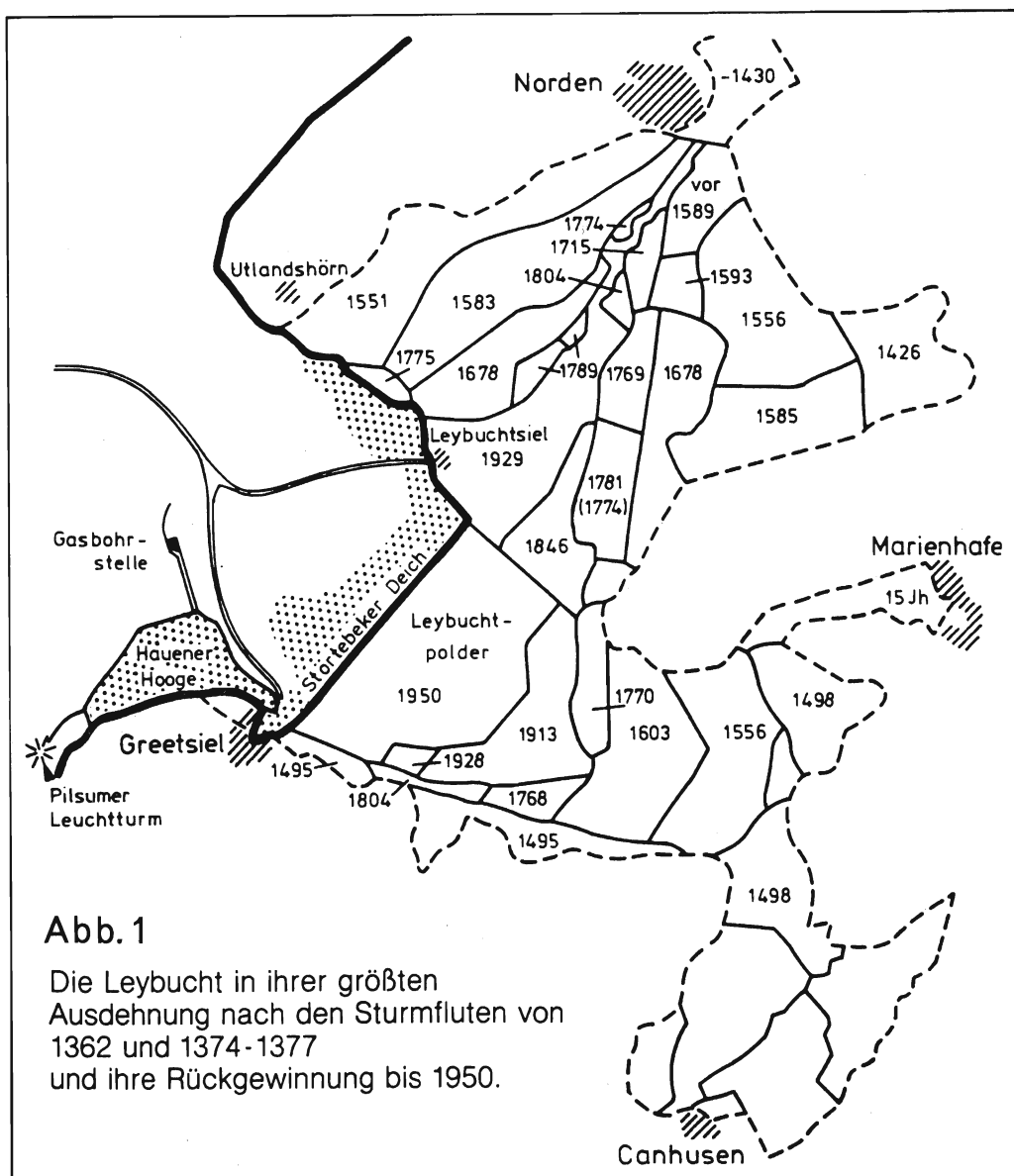
2 Historische Entwicklung

Anhand von historischen Karten ist nachvollziehbar, daß der norddeutsche Küstenraum sich ständig in seiner Abgrenzung zum Meer verändert hat. Naturgewalten in Form von Sturmfluten waren Baumeister und Abrißkommando zugleich. Erst die gezielte Erstellung von Deichen ermöglichte eine Festsetzung der Küstenlinie. Mit steigendem Erfolg wurde der Mensch wagemutiger und versuchte dem Meer, wann immer möglich, Flächen abzutrotzen und dem Land zuzugewinnen. Bekannte Dichter und Erzähler setzten in der klassischen Literatur diesen Unternehmungen ein Denkmal. Die Deichbaumaßnahmen wurden kontinuierlich verbessert und verfeinert. Wie in Abbildung 1 zu sehen ist, wurde bereits vor über 500 Jahren damit begonnen, die Küstenlinie der Leybucht nach den großen Sturmfluten im 14. Jahrhundert an ihre heutige Linienführung heranzubringen. Der überwiegende Teil der Landgewinnungs- und Eindeichungsmaßnahmen im Küstenbereich war bereits Anfang dieses Jahrhunderts abgeschlossen. Es ist unseren Vorfahren hoch anzurechnen, welche Leistungen sie mit relativ einfachen Mitteln erbracht haben.

Die vorhandenen historischen Kartenwerke wurden hauptsächlich für militärische Zwecke angelegt und weisen daher überwiegend die topographischen Verhältnisse nach. Natürlich ist der temporäre Wandel der Küstenlinie in diesen Karten gut zu erkennen, doch hatten diese Darstellungen mit der katastermäßigen Festlegung nach heutigen Aspekten keine Verbindung. Erst die Einrichtung des Katasters aus steuerrechtlichen Gründen im 19. Jahrhundert brachte eine relativ gründliche Erfassung aller Grundstücke durch eigentumsrechtliche Darstellung mit sich und somit auch eine erste Darstellung der Küstenlinie als »Grundstücksgrenze«.

Das Küstenmeer (im niedersächsischen Bereich überwiegend das Wattenmeer) blieb jedoch in seiner ursprünglichen Form von allen Rechtsvorschriften und der verwaltungstechnischen Erfassung weitgehendst unberührt.

Das Küstenmeer bzw. Küstengewässer ist das innerhalb der Dreiseemeilenzone liegende Gebiet, das der Hoheit des jeweiligen Uferstaates untersteht, jedoch nicht zum »inneren« Staatsgebiet



zählt. Die zahlreichen Wassergesetze galten nur für die Binnenwasserstraßen (Ausnahme hiervon war das Wassergesetz von Mecklenburg-Schwerin vom 9. 7. 1928, das die Ostsee mit einbezog). Als Abgrenzung vom Land zur See galt im allgemeinen die Linie des mittleren Wasserstandes der Tide (MthW-Linie).

Eine Ausnahme machte hier der Staatsvertrag von 1921, in dem die Bereiche der Mündungstrichter und Seewasserstraßen erwähnt werden, wobei eine eigentumsrechtliche Abgrenzung weiterhin nach bestehendem Wasserrecht geregelt ist.

Zunächst soll eine chronologische Aufstellung der zu dieser Thematik interessanten Daten einen kleinen Überblick geben.

3 Chronologie

12. Jahrh. älteste kartographische Darstellung des niedersächsischen Raumes.
- seit 15. Jahrh. gezielte Eindeichungsmaßnahmen zur Landgewinnung.
18. Jahrh. Gemeines Recht (usus modernus pandectarum), regelt das Eigentum an Flüssen und Meeresufern.
- 1767 König Georg III. von Hannover ordnet die topographische Aufnahme des ganzen Landes an.
9. 7. 1781 Im Herzogtum Oldenburg Verordnung zur Bildung einer Landesvermessungskommission mit dem Auftrag, für die Verwaltung des Landes und für eine Agrarreform eine allgemeine Landesvermessung durchzuführen. Die Spezialkarte im Maßstab 1:4000 stellt die Liegenschaften dar und ist mit der heutigen Rahmenflurkarte vergleichbar. Sie wird nur für kleine Teile des Herzogtums hergestellt, weil die Arbeiten hierzu nach einem Erlaß vom 7. 5. 1791 einzustellen sind.
5. 2. 1794 Das allgemeine Landrecht für die Preußischen Staaten besagt, die Abgrenzung der Gewässer bildet die Uferlinie (Linie, wo der Wasserstand aufhört).
- 1798 – 1802 Die topographischen Karten vom Fürstentum Ostfriesland und dem Harlingerland werden auf Beschluß der Landesstände von dem aus holländischen Diensten kommenden Kapitän Camp erstellt.
21. 3. 1804 Code Civil, enthält einige Vorschriften über Wasser- und Uferrecht.
- 1805 – 1813 Der preußische Generalmajor von Le Coq gibt eine topographische Karte heraus, die eine wesentlich bessere Darstellung des Küstenbereiches beinhaltet als alle bisherigen Werke.
14. 1. 1835 Zur Regulierung der Grundsteuer wird im Herzogtum Oldenburg eine Parzellarvermessung angeordnet. Es entstehen Katasterflurkarten.
18. 5. 1855 Grundsteuergesetz, Abschätzungsgesetz und Katastergesetz im Herzogtum Oldenburg.
7. 5. 1868 Anweisung für das Verfahren bei Ausführung der Grundsteuervermessungsarbeiten im Königreich Preußen wird mit grundlegenden Anweisungen (z. B. Orthogonalverfahren bei Neuvermessungen) herausgegeben.
20. 11. 1868 Wasserordnung für das Herzogtum Oldenburg.
5. 5. 1872 Preußische Grundbuchordnung. Die Erhaltung der Übereinstimmung zwischen Kataster und Grundbuch wird geregelt.
27. 12. 1878 Bremische Wasserordnung.
1. 4. 1879 Gesetz über die Einrichtung und Erhaltung des Katasters (Katastergesetz) im Herzogtum Oldenburg. Hebt das Katastergesetz von 1855 auf.
14. 5. 1887 Grundsätze für den Nachweis der Gewässer im Kataster und Grundbuch für das Gebiet des Allgemeinen Landrechts in Preußen.
18. 8. 1896 Bürgerliches Gesetzbuch.
24. 3. 1897 Reichsgrundbuchordnung.
24. 3. 1897 Reichsgrundbuchordnung.

- 20.5.1898 Neue Fassung der Reichsgrundbuchordnung, durch die die Angaben des Grund- und Gebäudesteuerkatasters ihre volle Bedeutung für die Sicherung des Grundstückseigentums gewinnen.
- 1.1.1900 Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches.
- 12.2.1910 Urteil des Reichsgerichts, wonach die Bestandsangaben des Katasters am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teilnehmen.
- 7.4.1913 Preußisches Wassergesetz, vereinheitlicht 82 verschiedene, das Wasserrecht behandelnde Gesetze und Gesetzchen.
- 31.3.1921 Staatsvertrag, betreffend den Übergang der Wasserstraßen von den Ländern auf das Reich.
- 3.7.1934 Reichsgesetz über die Neuordnung des Vermessungswesens.
- 18.3.1938 Übertrag der Aufgaben der Landesvermessung auf Hauptvermessungsabteilungen per Gesetz.
- 23.5.1949 Das Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland weist das Vermessungs- und Katasterwesen nicht als Bundesangelegenheit aus.
- 1955 Niedersächsische Gemeindeordnung.
- 8.11.1961 Vermessungs- und Katastergesetz für das Land Niedersachsen.
- 1968 Bundeswasserstraßengesetz.
- 1.12.1970 Niedersächsisches Wassergesetz.
- 28.10.1982 Neufassung des Niedersächsischen Wassergesetzes.
- 2.7.1985 Neufassung des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes. Hier wird in § 11 verlangt, daß das Liegenschaftskataster für das Landesgebiet alle Liegenschaften nachzuweisen hat, das heißt auch das Küstenmeer.

In allen Gesetzesgrundlagen war die Buchung der Gewässerflächen bzw. -grundstücke im Grundbuch nicht zwingend vorgeschrieben. Der Nachweis im Kataster umfaßte nur die im Landesinnern vorhandenen Gewässerflurstücke (Seen, Teiche, Flüsse usw.), soweit sie als solche gebildet waren. Im Küstenmeer inklusive der Mündungstrichter existierten keine Flurstücke, somit – über topographische Karten hinaus – auch kein Nachweis. Der erste Schritt zu einem Nachweis wurde mit der Neufassung des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes gemacht.

4 Beispiel 1:

In diesem Beispiel wird auf den Verlauf des Vermessung eines Teiles des Küstenmeeres im Jahre 1975/76 eingegangen. Bei Antragstellung waren bereits der Damm und die Bohrinselform als neu gewonnene Landfläche vorhanden. Der Antrag war so abgefaßt, daß als neuer Eigentümer das Land Niedersachsen für diese Flächen im Liegenschaftskataster eingetragen werden sollte.

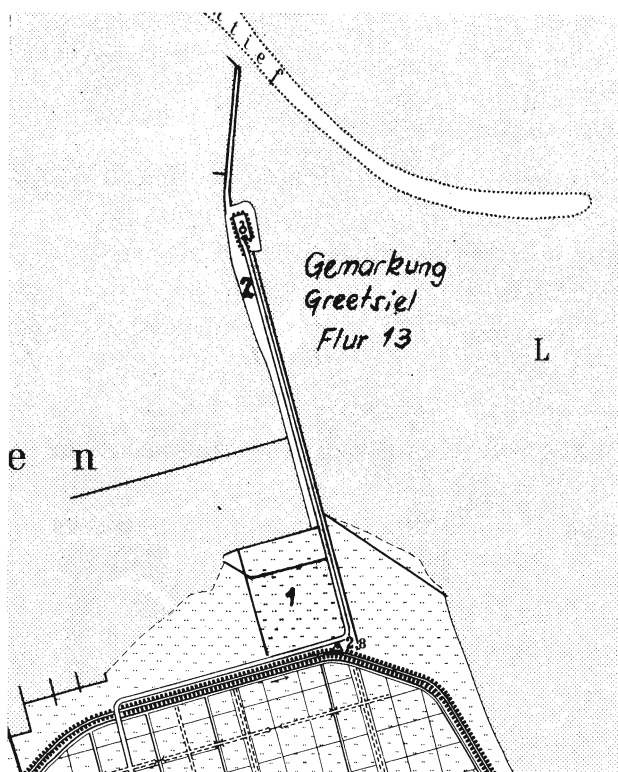


Abb. 2:
Der Bereich der zu
vermessenden Bohrsinsel
(Maßstab 1 : 25 000)

Nachdem die neu zu bildenden Flächen ordnungsgemäß vermessen waren, wurde ein Abmarkungstermin abgehalten. Als Beteiligte waren die Gemeinde Krummhörn und das Bauamt für Küstenschutz (als Vertreter der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Niedersachsen) anwesend. Hier fällt bereits auf, daß die Gemeinde Krummhörn als Beteiligter mitwirkt, obwohl aus eigentumsrechtlicher Sicht die Unterschrift der Gemeinde nicht erforderlich war. Die Beteiligung hängt mit der Eingliederung dieser bisher nicht gebuchten Flächen in das Gemeindegebiet zusammen.

Bei der Erstellung der Abschreibungsunterlagen am 23. Juni 1975 wurde die neue Fläche in der Gemarkung Greetsiel (aber nicht bei der Gemeinde Krummhörn) als kreisfreies Gebiet gebucht. Als Eigentümer erschien zunächst »nicht ermittelte Eigentümer« mit dem Hinweis »voraussichtlicher Eigentümer Land Niedersachsen«.

Nach heutiger Rechtsauffassung war diese Buchung nicht ganz einwandfrei. Das Küstenmeer ist im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Im Bundeswasserstraßengesetz vom April 1968 werden für dieses Gebiet die Seewasserstraßen erstmalig bis zur seewärtigen Begrenzung des Küstenmeeres definiert und festgelegt. Flächen, die dem Meer abgewonnen und Landflächen wurden, können dem Land übereignet werden. Insoweit war die Eigentumsregelung richtig behandelt worden. Das Küstenmeer gehört jedoch zu keinem Gemeinde- und daher auch nicht zu einem Landkreisgebiet. Bei der Buchung im Liegenschaftskataster wurde die Fläche der Gemarkung Greetsiel zugeordnet. Eine Gemarkung umfaßt grundsätzlich eine im Zusammenhang liegende Gruppe von Fluren einer Gemeinde innerhalb eines Katasterbezirks (Definition der »Vorgaben zur Führung des Liegenschaftskataster« – Einrichtungserlaß ALB –). Somit wäre hier eine Rückkopplung im übertragenden Sinne gegeben, so daß die Zuordnung zu der Gemar-

kung eines existierenden Gemeindegebietes gleichzeitig die Zuordnung zur entsprechenden Gemeinde bedeutet und damit auch zu einem Landkreis, obwohl im Kataster zunächst eine Zugehörigkeit zu einem Kreisgebiet nicht erwähnt war. Die liegenschaftsrechtliche Buchung ging somit nicht ganz konform mit der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und den Wassergesetzen.

Mit der Verordnung über die Eingliederung von diesen Flächen in die Gemeinde Krummhörn, Landkreis Norden (heute Landkreis Aurich) vom 12. Dezember 1975 wurden die neuen Flurstücke nach § 17 und § 18 der NGO dem Gemeindegebiet zugeordnet und somit inkommunalisiert. Damit war der »liegenschaftsrechtliche Fehlschritt« legalisiert und der Katasternachweis rechtlich einwandfrei.

Aus damaliger Sicht kann das Vorgehen des Katasteramtes nicht als falsch eingestuft werden, da die Beteiligten die Vorgehensweise und die Art der Buchung widerspruchsfrei hingenommen haben. Anzumerken ist, daß während der Erstellung der Abschreibungsunterlagen bereits der Antrag der Gemeinde Krummhörn auf Inkommunalisierung dieser Flächen lief.

5 Beispiel 2:

Im November 1985 beantragte die Gemeinde Krummhörn die Vermessung eines Teiles des Küstenmeeres zum Zwecke der späteren Eingemeindung dieser Fläche (Inkommunalisierung). Das Gebiet ist noch als Wasserfläche vorhanden und soll im Rahmen des Vorhabens der Verlagerung des Greetsieler Hafens als Landfläche neu gewonnen werden.

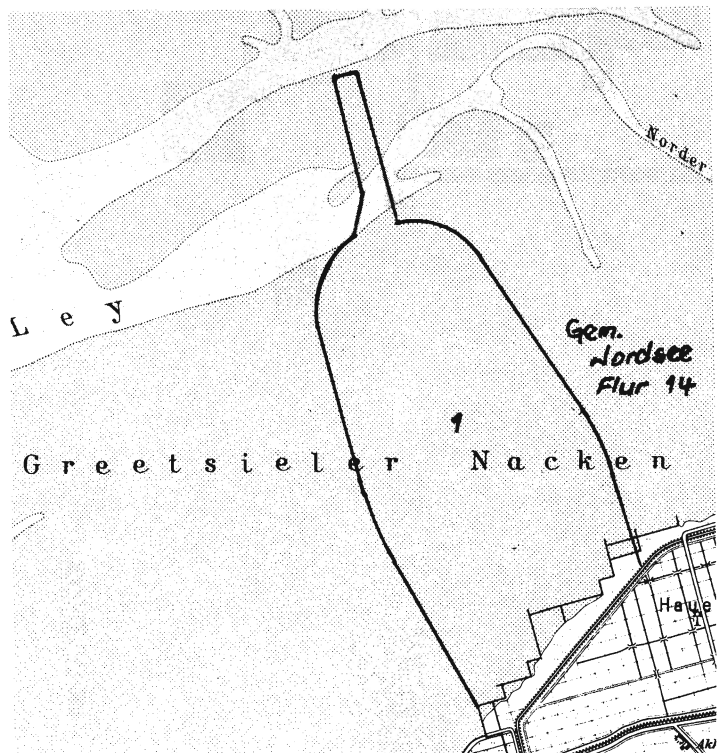


Abb.3:
Die als Sonderung zu
vermessende Landzunge
(Maßstab 1:50 000)

Die neuen Grenzpunkte wurden nach Koordinaten festgelegt und mittels einer Sonderung ins Kataster übernommen. Im März 1986 erfolgte die Niederschrift über die Erfassung vorgesehener Flurstücksgrenzen (Sonderung). Als Beteiligte wurde in dieser Niederschrift die Gemeinde Krummhörn aufgeführt. Die aus den rechtlichen Vorgaben ersichtlichen Eigentümer (hier die Bundesrepublik Deutschland) wurden nicht beteiligt.

Im Liegenschaftskataster wird diese Fläche als »nicht ermittelte Eigentümer bzw. Bundesrepublik Deutschland« gebucht. Im April 1987 stellt die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes den Antrag auf Auszüge aus dem Liegenschaftskataster, um diese Flächen auf das Land Niedersachsen übertragen zu können. Hier wird die Eigentumsregelung gesetzeskonform abgewickelt.

Die Diskrepanz zwischen den Beteiligten der Abmarkungsniederschrift und der gesetzeskonformen Eigentümer soll hier nicht weiter erörtert werden. Die bis zum Erscheinen des Erlasses unsicheren Eigentumsverhältnisse lassen jedoch den bisher eingeschlagenen Weg zum Nachweis solcher Flächen im Liegenschaftskataster durchaus zu.

Der zeitliche Abstand der beiden Beispiele von 10 Jahren zeigt, daß durch praktische Erfahrungen und verbesserte Kenntnisse von rechtlichen Regelungen bei den Verfahrensabläufen deutliche Unterschiede zutage treten. Im zweiten Beispiel wurde die Änderung im Liegenschaftskataster, verglichen mit den Vorgaben des neuen Erlasses, nahezu einwandfrei abgewickelt.

6 Der Erlaß zur Darstellung des Küstenmeeres

Wie die beiden Beispiele zeigen, ist der Nachweis des gesamten Landesgebietes bis zur 3-sm-Zone im Liegenschaftskataster durchaus notwendig. Der Schutz des Wattenmeeres, die Gewinn-

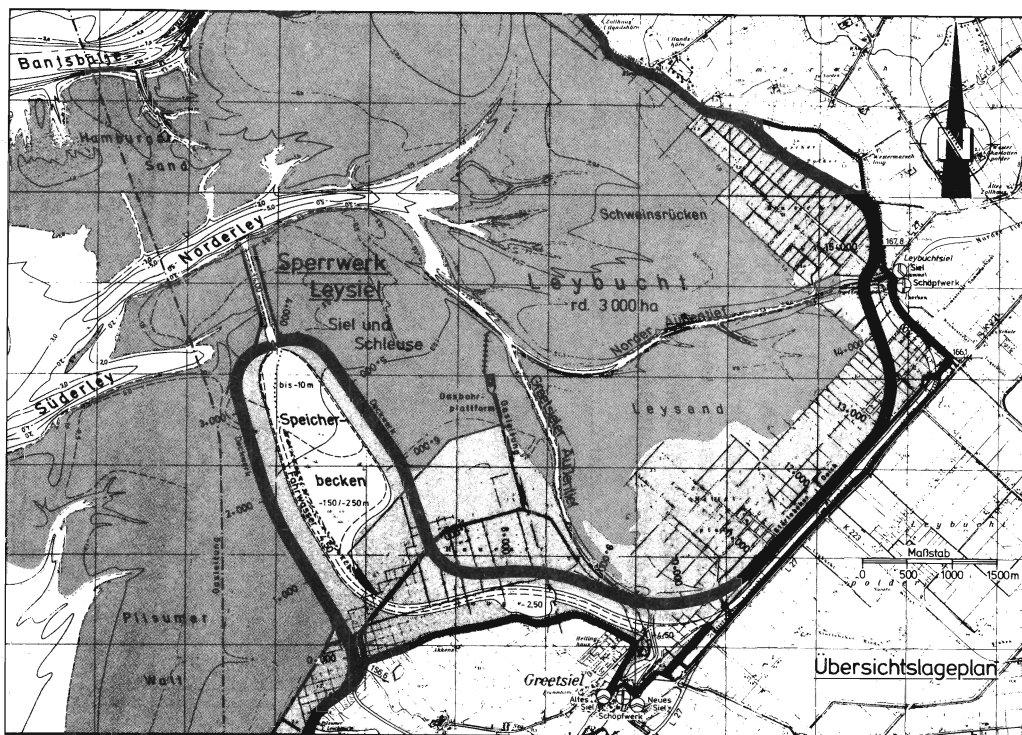


Abb. 4: Darstellung des Gesamtobjektes Leybucht

nung neuer Landflächen und die Symbiose von Ökologie und Ökonomie gerade in diesem Bereich erfordern eindeutige Eigentumsverhältnisse und deren Nachweis. Der neue Erlaß bietet hier einen akzeptablen Rahmen und klärt einen Teil der bisher aufgetretenen Unsicherheiten.

Bei der tatsächlichen Nutzung wird außerdem zwischen Küstengewässer und Flußmündungstrichter unterschieden. Im Bereich des Erlasses liegen die Mündungstrichter der Ems, der Jade, der Weser und der Elbe (hier nur teilweise). Somit wird bereits bei den Flurstücken, die laut Erlaß für die Flußmündungstrichter gesondert gebildet werden, eine klare Trennung zwischen Meeresflächen und wirtschaftlich genutzten Seewasserstraßen unterschieden. Die Seewasserstraßen unterliegen dem Bundeswasserstraßengesetz, das eindeutig die Eigentumsverhältnisse regelt. Die Meeresflächen hingegen, hier besonders Flächen im Wattenmeer, können dann auch auf andere Eigentümer übertragen und kommunalisiert werden, soweit ein Interesse hierfür besteht.

In anderen Amtsbezirken sind sicher ähnliche Problematiken aufgetaucht und nach besten Fach- und Sachkenntnissen erledigt worden. Hier hat der Erlaß für Abhilfe bei eventuellen Unklarheiten gesorgt, besonders in eigentumsrechtlicher Sicht und beim Nachweis dieser Flächen im Liegenschaftskataster.

Aus der praktischen Erfahrung resultierend soll im folgenden noch auf zwei Punkte eingegangen werden, die im vorliegenden Erlaß nur am Rande gestreift werden konnten. Eine Diskussion und Lösung dieser Punkte hätte sicherlich eine weitere Verzögerung bei der Einführung des Erlasses zur Folge gehabt. Deshalb ist es zu begrüßen, daß der Erlaß zunächst eingeführt wurde, um die Vorgaben des § 11 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes landesweit erfüllen zu können. Somit sind die Ausführungen zu diesen zwei Punkten als kleine Anregung aus der täglichen Praxis zu werten. Hierbei handelt es sich um:

- 1) die Flurstücksgrenzen zum Gewässer (häufig als MthW-Linie ausgewiesen)
- 2) die Darstellung von Kreisgrenzen im Bereich des Wattenmeeres bis zur 3-sm-Zone in den topographischen Kartenwerken

zu 1)

Die MthW-Linie bildet in vielen Bereichen des Küstenmeeres und in den tideabhängigen Flußgebieten die Eigentumsgrenze zum Gewässer. Im Staatsvertrag von 1921 wurde die damalige MthW-Linie 1921 als Eigentumsgrenze festgelegt und die Eigentumsverhältnisse sollten in Listen nachgewiesen werden. Leider existieren für große Bereiche bis heute diese Listen nicht. Die Eigentumsgrenze ändert sich mit jeder neuen Festlegung der MthW-Linie durch die Wasserschiffahrtsdirektionen bzw. der Wasserwirtschaftsverwaltung.

Hier kann der Nachweis im Liegenschaftskataster nur eine Zeitaufnahme sein. Der Erlaß könnte hier eventuell eine Gesetzesänderung bezüglich der Festlegung der Grenzen zu den Bundesgewässern auslösen. Eine exakte Eigentumsregelung in den Küstenbereichen und deren dauerhafter Nachweis wäre mit größter Wahrscheinlichkeit im Interesse aller Beteiligten.

Für die Inseln im Wattenmeer ist die MthW-Linie als Anhalt sicherlich gut geeignet, da hier die natürliche Abgrenzung einem ständigen Wandel durch Naturgewalten unterliegt. Demgegenüber ist der Bereich der Küste und der der Mündungstrichter zum Festland durch Maßnahmen zur Eindeichung relativ grenzstabil, so daß hier eine Möglichkeit gegeben wäre, die Grenzen als katastermäßig, d. h. einwandfrei abgegrenzt, festzulegen.

zu 2)

Die Kreisgrenzen werden bisher in den topographischen Kartenwerken und in der Liegenschaftskarte im Bereich des Küstenmeeres nicht dargestellt. Durch die Verwaltungsreform der

siebzigster Jahre wurden Kreisgebiete und Katasteramtsbezirke bis auf Ausnahmen einander angepaßt. Die Festlegung der Flurgrenzen im Küstenmeer grenzt die Katasteramtsbezirke zunächst klar gegeneinander ab. Als Rückkopplung könnte sich hieraus ergeben, daß durch diesen Schritt die Grenzen für die Verwaltungsräume eventuell fixiert werden.

Da aber z. B. im Bereich des Amtsbezirks des Katasteramtes Emden drei Landkreisgebiete erfaßt werden (Landkreis Leer, Landkreis Aurich, kreisfreie Stadt Emden), kann die Katasteramtsbezirksgrenze nur bedingt Verwaltungsgrenze sein. Im Erlaß ist die eigentumsrechtliche Frage zwar eindeutig geklärt (entweder Bundesrepublik Deutschland oder Land Niedersachsen), jedoch ist damit zu rechnen, daß bei den Kommunen Interesse an einem großen Teil dieser Flächen besteht und daher eine Eingliederung in das Gemeindegebiet gewünscht wird. Hierbei wäre natürlich eine Darstellung bzw. ein einwandfreier Nachweis der Verwaltungsgrenzen in diesem Bereich eine kleine Hilfestellung.

7 Resümee:

Alles in allem ist der konsequente Schritt der Darstellung aller Liegenschaften im Kataster zu begrüßen. Bisherige Unklarheiten wurden beseitigt und die Handhabung dieser Problematik auf eine einheitliche Bezugsebene gebracht. Der kurzfristige Arbeitsaufwand der beteiligten Ämter zur Umsetzung des Erlasses wird durch den langfristigen Nutzen sicher schnell egalisiert werden.

8 Literatur

- Preußische Gesetzsammlung.
- Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 4, 1968.
- Niedersächsische Gemeindeordnung.
- Bundeswasserstraßengesetz.
- Niedersächsisches Wassergesetz.
- Grundbuchordnung.
- Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz.
- Matthes: Wasser- und Uferrecht.
- Rehwald: Große Arbeit zur zweiten Staatsprüfung 1982.

Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur als »geeignete Behörde« im Sinne des § 46 Abs. 4 BauGB im Umlegungs- und Grenzregelungsverfahren?

Von Peter SCHÜTZ

In dem im FORUM unter dem Titel »Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur als Behörde im Umlegungs- und Grenzregelungsverfahren« veröffentlichten Rechtsgutachten [1] sowie einem weiteren Artikel im Städte- und Gemeindebund [2] vertritt Thieme den Standpunkt, daß der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur (ObVermIng) »geeignete Behörde« im Sinne des § 46 Abs. 4 BauGB [3] ist und somit als Umlegungsstelle fungieren kann. Beide Veröffentlichungen geben Anlaß, die Problematik der Übertragung der Umlegungsbefugnis gemäß § 46 Abs. 4 BauGB nochmals aufzugreifen.

Wenn auch den Ausführungen Thiemes in weiten Teilen zuzustimmen ist, scheint letztlich u. a. eine Fehlinterpretation der Regelungen der Niedersächsischen Berufsordnung [4] und der DVBAuGB [5] dazu beigetragen zu haben, daß Thieme den ObVermIng als »geeignete Behörde« im Sinne des § 46 Abs. 4 BauGB einstuft. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Auswirkungen der hier vertretenen gegenteiligen Auffassung sind jedoch für den ObVermIng nicht so gravierend, als daß letztlich nicht doch ein Konsens erzielt werden könnte.

Begriffsbestimmung Umlegungsstelle / Geschäftsstelle

Zunächst zeigt der Artikel Thiemes auf, daß eine Definition der Umlegungsstelle und die Abgrenzung zu ihrer Geschäftsstelle erforderlich ist:

Im Rahmen des Umlegungsverfahrens sind verschiedene Beschlüsse zu fassen und Entscheidungen zu treffen (z. B. Umlegungsbeschluß, Genehmigungen nach § 51 BauGB, Aufstellung des Umlegungsplanes), die nach ihrer Rechtsnatur als Verwaltungsakte einzustufen sind; diese Verwaltungsakte können unbestritten nur von einer Behörde als Umlegungsstelle erlassen werden. Gerade das Recht, diese Verwaltungsakte erlassen zu können, macht die Behörde zur Umlegungsstelle; wegen dieser Rechtsposition ist sie Herr des Verfahrens.

Nach den Regelungen des BauGB ist grundsätzlich die Gemeinde Umlegungsstelle. Da der Ordnungsgeber in Niedersachsen von der Ermächtigung des § 46 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB Gebrauch gemacht hat, wechselt generell die Zuständigkeit für die Durchführung des Umlegungsverfahrens insgesamt auf das Gemeindeorgan Umlegungsausschuß. Mit Ausnahme der Anordnung der Umlegung hat somit in Niedersachsen der Umlegungsausschuß alleinige Entscheidungsbefugnis.

Gleiche Grundsätze gelten bei der alternativen Übertragung nach § 46 Abs. 4 BauGB; die alleinige Zuständigkeit für die Durchführung der Umlegung wechselt insgesamt auf die »geeignete Behörde«.

Diese Zuständigkeit steht auch bei einer Mitwirkungsvereinbarung nach § 46 Abs. 4 BauGB nicht zur vertraglichen Disposition. Die alleinige Entscheidungskompetenz geht auf die »geeignete Behörde« über, die Mitwirkung der Gemeinde kann sich nur auf das Vorfeld der Entschei-

dungsfindung beschränken (Zustimmungsakte usw.). Es ist somit nicht möglich, per Vereinbarung der Gemeinde das Setzen der verfahrenserheblichen Verwaltungsakte zu belassen und die sonstige Abwicklung des Verfahrens der »geeigneten Behörde« als Umlegungsstelle zu übertragen. In diesem Fall würde einerseits die ausführende Stelle zu einer (nicht entscheidungstragenden) Geschäftsstelle und andererseits die Gemeinde zur (entscheidungstragenden) Umlegungsstelle. Es wird deutlich, daß in einem solchen Fall die Intention des Verordnungsgebers, die Umlegung interessenneutral von einem interdisziplinär besetzten Ausschuß oder aber von einer neutralen »geeigneten Behörde« durchführen zu lassen, unterlaufen würde.

Die Geschäftsstelle ist zu definieren als die Stelle, die einzelne oder auch alle Beschlüsse und Entscheidungen der Umlegungsstelle vorbereitet, aber eben nicht faßt. Als Geschäftsstelle kommen neben der Gemeindeverwaltung die Katasterämter, die Ämter für Agrarstruktur, die ObVermIng, aber auch jede andere nichtbehördliche Stelle (Ingenieurbüros, Architekten usw.) in Frage.

Der Auffassung Thiemes, daß die nach Landesrecht gebildeten Umlegungsausschüsse Entscheidungen nach § 51 BauGB verantwortlich treffen, während der ObVermIng als Umlegungsstelle fungiert, kann keinesfalls gefolgt werden. Diese Auffassung resultiert offenbar aus einer Fehlinterpretation der von Thiem zitierten Durchführungsverordnung Niedersachsens. Nach dieser Rechtsvorschrift können im Einklang mit § 46 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB in nicht bedeutsamen Fällen Entscheidungen gemäß § 51 BauGB nicht, wie von Thiem angegeben, auf die Umlegungsstelle, sondern von dem Umlegungsausschuß – als Umlegungsstelle – auf die Stelle, die die Entscheidungen vorbereitet, also die Geschäftsstelle, und hier wiederum nur auf das Katasteramt, auf das Amt für Agrarstruktur oder auf den Gemeindedirektor übertragen werden.

Die Gemeinden haben nach geltendem Recht die Möglichkeit, einen oder mehrere Umlegungsausschüsse mit jeweils zu bestimmender örtlicher Zuständigkeit zu bilden (§ 3 DV BauGB) oder aber die Umlegungsbefugnis auf eine oder mehrere »geeignete Behörden« (mit einer jeweils zu bestimmenden örtlichen Zuständigkeit) zu übertragen. Auch die Bildung eines Umlegungsausschusses und die Übertragung auf eine »geeignete Behörde« mit jeweils eigenem Zuständigkeitsbereich ist zulässig, unzulässig ist jedoch das konkurrierende Nebeneinander von Umlegungsausschuß und »geeigneter Behörde« innerhalb eines Zuständigkeitsbereiches.

Behördenbegriff und Zuständigkeit des ObVermIng

Gemäß § 1 Abs. 4 VwVfG ist Behörde jede Stelle, die Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt.

Hiernach ist dem ObVermIng, dem gemäß § 1 VermIngBO-Niedersachsen (im folgenden BO) als Träger eines öffentlichen Amtes Aufgaben des öffentlichen Vermessungswesens (§ 2 Abs. 1 BO) zugewiesen sind, die Behördeneigenschaft im funktionellen Sinne nicht abzusprechen.

Diese Behördeneigenschaft erstreckt sich jedoch ausschließlich auf den Bereich seiner Amtsausübung, also auf die Wahrnehmung der ihm mit § 2 Abs. 1 BO zugewiesenen Aufgaben; die gemäß § 2 Abs. 2 BO zulässige Ausübung anderer, nicht hoheitlicher Aufgaben ist dem freiberuflichen Anteil seiner Berufsausübung zuzuordnen. Der ObVermIng besitzt somit nicht eine generelle Behördeneigenschaft im organisatorischen Sinne, sondern ist als Behörde nur im Rahmen seiner Amtsausübung anzusehen.

Es ist nunmehr zu prüfen, ob die Aufgaben der Umlegungsstelle im Falle einer Übertragung nach § 46 Abs. 4 BauGB dem Katalog der Amtstätigkeiten nach § 2 Abs. 1 BO zuzuordnen sind; ausdrücklich genannt sind sie jedenfalls nicht.

Thieme weist darauf hin, daß der Katalog hoheitlicher Aufgaben des § 2 Abs.1 BO nicht abschließend ist, und daß der Gesetzgeber in anderen Rechtsvorschriften weitere Aufgaben zuweisen kann (§ 2 Abs.1 Nr. 3 BO); diese Aufgabenzuweisung ist nach dem Wortlaut § 2 BO jedoch auf die Ausführung und Auswertung von Vermessungen begrenzt. (Eine entsprechende Aufgabenzuweisung findet sich in § 113 Abs.2 Nr. 4a BauGB. Die Zuständigkeit auch des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs ergibt sich allerdings bereits aus § 2 Abs.1 Nrn. 1 und 2 BO, einer besonderen Erwähnung – wie in § 113 BauGB – hätte es nicht bedurft; allerdings ist diese gesetzgeberische Redundanz unschädlich.)

Thieme geht davon aus, daß der Bundesgesetzgeber in § 46 Abs. 4 BauGB eine solche Zuweisung von Sonderaufgaben vorgenommen hat.

Dem ist aus folgenden Gründen zu widersprechen:

- a) Die ausschließliche Gesetzgebungsbefugnis auf dem Gebiet des öffentlichen Vermessungswesens liegt bei den Ländern. Somit bleibt es ausschließlich den Ländern überlassen, ob sie das Institut des ObVermIng einrichten und welche Aufgaben sie ihm zuweisen. Es kann dahingestellt bleiben, ob gemäß Art. 84 Abs.1 GG die Zustimmung des Bundesrates eine Aufgabenzuweisung durch den Bundesgesetzgeber zuläßt; Tatsache ist, daß der ObVermIng in § 46 Abs. 4 BauGB nicht genannt ist. Seine Zuständigkeit ist somit, unabhängig von seiner grundsätzlichen Eignung, durch das BauGB nicht begründet worden.
- b) Die Umlegungsstelle hat die Aufgabe, das Umlegungsverfahren nach den Vorgaben des BauGB durchzuführen. Die Durchführung des Verfahrens mündet zwangsläufig mit Aufstellung des Umlegungsplanes in eine Liegenschaftsvermessung. Gleichwohl kann die Durchführung einer Umlegung – immerhin ein hoheitlicher, teilweise sogar enteignender Eingriff zur Veränderung von Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnissen! – nicht als Vorbereitung einer Vermessung im Sinne § 2 Abs. 1 BO angesehen werden. Insofern läßt sich die Aufgabe der Umlegungsstelle auch nicht unter § 2 Abs.1 Nr. 3 BO subsumieren.

Auch der Einwand Thiemes, daß die Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen (KOVerm)[6] Gebührentatbestände für das Umlegungsverfahren enthalte, die für Katasterämter und ObVermIng gleichermaßen gelten, und dies als Indiz für die Behördeneigenschaft der ObVermIng zu werten sei, geht fehl. Nach § 1 Abs.1 KOVerm ist die Kostenordnung für Amtshandlungen des ObVermIng anzuwenden; als Amtshandlung ist aber lediglich die vermessungstechnische Bearbeitung der Umlegung einzustufen. Eine weitergehende Mitwirkung (Geschäftsstellentätigkeit) unterliegt somit – anders als die Leistung des Katasteramtes – nicht diesen gebührenrechtlichen Regelungen.

Fazit

Es bleibt somit festzustellen, daß im Rahmen eines Umlegungsverfahrens neben der Ausführung hoheitlicher Vermessungsaufgaben keine Aufgaben anfallen, die von einem ObVermIng als Amtsträger (und somit als Behörde) durchgeführt werden können. Folglich kann der ObVermIng – anders als das Katasteramt oder das Amt für Agrarstruktur – nicht als Umlegungsstelle nach § 46 Abs. 4 BauGB fungieren. Es bleibt ihm aber selbstverständlich unbenommen, neben den hoheitlichen Vermessungsaufgaben weitere Aufgaben im Rahmen der Durchführung der Umlegung, also die umlegungstechnische Bearbeitung (Vorbereitung von Bestandskarte und -verzeichnis, Zuteilungsberechnungen usw.) und Verwaltungsarbeiten (Abwicklung des Schriftverkehrs, Verhandlungen mit Umlegungsbeteiligten usw.), letztlich also die komplette Durch-

führung der Umlegung mit Ausnahme der verfahrensrelevanten Beschlüsse oder Entscheidungen, soweit sie als Verwaltungsakte einzustufen sind, zu übernehmen; dies ist durch § 2 Abs. 2 BO abgedeckt. (Eine andere Meinung vertritt Gröber in FORUM 3/1987, Seite 147 unter Verweis auf eventuelle Interessenkonflikte.) Diese Aufgaben sind als Aufgaben der Geschäftsstelle, also der Stelle, die die Entscheidungen der Umlegungsstelle vorbereitet, einzustufen und somit dem freiberuflichen Anteil seiner Berufsausübung zuzuordnen. Die Geschäftsstellenfunktion des ObVermIng unterscheidet sich von der des Katasteramtes oder des Amtes für Agrarstruktur lediglich dadurch, daß die genannten Behörden einerseits gemäß § 7 DVBauGB verpflichtet sind, diese Funktion auf Auftrag zu übernehmen und sie andererseits bei entsprechendem Beschluß des Umlegungsausschusses über Genehmigungen nach § 51 BauGB entscheiden.

Aus diesem Grunde kann – wie eingangs bereits erwähnt – davon ausgegangen werden, daß die Auswirkungen der gesetzlichen Regelungen für die ObVermIng nicht gravierend sind. Berufspolitisch mag diese Regelung sogar zu begrüßen sein; ObVermIng können bei bodenordnenden Maßnahmen – ebenso wie die Katasterämter, die in Niedersachsen nahezu ausnahmslos als Geschäftsstellen und nicht als Umlegungsstellen fungieren – im vollem Umfang mitwirken, während die Haftung bei dem Umlegungsausschuß als Umlegungsstelle verbleibt.

Literaturverzeichnis

- [1] Thieme, W.: Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur als Behörde im Umlegungs- und Grenzregelungsverfahren, FORUM 1989 S. 1.
- [2] Thieme, W.: Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur als Behörde im Umlegungs- und Grenzregelungsverfahren, Städte- und Gemeindebund 1989 S. 3.
- [3] Baugesetzbuch, Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
- [4] Berufsordnung der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (VermIngBO) vom 28.12.1965 (Nds. GVBl. S. 269).
- [5] Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVBauGB) vom 14.7.1987 (Nds. GVBl. S. 122).
- [6] Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen (KOVerm) vom 7.11.1987 (Nds. GVBl. S. 193).

Die Kostenlastentscheidung im amtlichen Vermessungswesen

Von Wolfgang FRÜHAUF

1 Einleitung

In vielen Fortbildungsveranstaltungen und Kommentaren wurde geklärt, wie die Tarifstellen der jeweils für das amtliche Vermessungswesen geltenden Kostenordnungen anzuwenden sind [1]. Dadurch ist, abgesehen von immer wieder auftretenden Sonderfällen, Klarheit über die Höhe der für Amtshandlungen im amtlichen Vermessungswesen festzusetzenden Kosten eingetreten.

Mit den folgenden Ausführungen soll versucht werden, in der Praxis aufgetretene Unsicherheiten bei der Frage nach dem Kostenschuldner bzw. den Gesamtschuldnern für eine Vermessungssache zu beseitigen.

Auch über die eventuelle Erstattung der Aufwendungen eines Rechtsanwalts im Widerspruchsverfahren, insbesondere über die komplizierten formellen Voraussetzungen für die Anerkennung der Erstattung, sollen aus der Praxis Hinweise gegeben werden.

Für einige Rechtsbegriffe des niedersächsischen Kostenrechts ist es zweckmäßig, sie vorweg zu erläutern.

2 Rechtsbegriffe

2.1 Zahlungspflichtiger ist die in der Kassenordnung gegenüber der zuständigen Kasse bezeichnete Person, die die Zahlung zu entrichten hat [2]. Sie wird gemahnt, gegen sie wird vollstreckt [3].

2.2 Kostenschuldner ist derjenige, der zu einer Amtshandlung Anlaß gegeben hat (§ 5 Verwaltungskostengesetz) [4].

Er muß sich mit dem Zahlungspflichtigen decken, weil er zur Zahlung der Kosten für eine Amtshandlung verpflichtet ist. Mit der Person des Antragstellers braucht er nicht immer identisch zu sein, denn nach § 1 a.a.O. werden Kosten für Amtshandlungen erhoben, wenn die *Beteiligten* dazu Anlaß gegeben haben. Als bestes Beispiel für den Begriff eines anderen Beteiligten als Kostenschuldner eignet sich die Amtshandlung der Gebäudevermessung, wenn sie nach § 14 [2] NVermKatG [5] ohne Antrag des Eigentümers ausgeführt werden muß.

2.3 Gesamtschuldner

Die gesamtschuldnerische Haftung tritt ein, wenn mehrere *Antragsteller* gemeinsam eine Amtshandlung beantragen.

Der MI brachte dafür vor kurzem ein Beispiel, in dem u. a. mehrere Erwerber den Antrag für die Bildung eines Flurstückes stellen [6].

Wie aus dem Beispiel in 2.2 schon erkennbar ist, kann darüber hinaus nicht nur eine Gruppe von mehreren Antragstellern, sondern auch ein anderer Beteiligter gesamtschuldnerisch belangt werden, wenn er objektiv zu einer Amtshandlung Anlaß gegeben hat.

Dies geht auch aus der amtlichen Begründung zum Entwurf des Verwaltungskostengesetzes hervor, nach der der Begriff Veranlassung nicht nur den Begriff der Antragstellung umschließt, »sondern er geht weiter« [7].

Das OVG Lüneburg führt dazu in einem »Apotheker«-Urteil [8] aus: »Im Sinne des Verwaltungskostengesetzes hat derjenige zu einer Amtshandlung Anlaß gegeben, der einen Tatbestand geschaffen hat, der die Behörde zu der Amtshandlung veranlaßt hat«.

Nach Loeser [9] ist hiernach auch Veranlasser, wer die kostenpflichtige Tätigkeit der Behörde nur mittelbar auslöst.

In anderen Gesetzen, die nicht zum Kreis des niedersächsischen Kostenrechts gehören, ist diese Auslegung von vornherein konkret in den Rechtssätzen enthalten. Dafür zwei Beispiele: Nach § 13 Bundesverwaltungsostengesetz ist Kostenschuldner, wer die Amtshandlung veranlaßt hat oder zu wessen Gunsten sie vorgenommen wird. Das Kommunalabgabengesetz von Nordrhein-Westfalen, nach dem auch Vermessungskosten abgerechnet werden, sieht die Kostenerhebung vor, wenn die Beteiligten die Leistung beantragen oder von ihr unmittelbar begünstigt werden.

Im Abschnitt 3.1 (Liegenschaftsvermessung) folgt hierzu ein praktisches Beispiel aus NRW.

2.4 Kostenentscheidung, Leistungsbescheid, Abhilfe eines Widerspruches

Die Kostenentscheidung gliedert sich

- a) in die *Kostenlastentscheidung*, mit der der Kostenschuldner bzw. Zahlungspflichtige festgelegt wird, und
- b) in die *Kostenfestsetzungsentscheidung*.

In der Regel werden beide Entscheidungen zusammen in dem Leistungsbescheid getroffen, der möglichst zusammen mit der Sachentscheidung bzw. Leistung herauszugeben ist (Beispiel zu a): Sie haben die Kosten für ... zu tragen; zu b): in Höhe von ... DM).

Eine Kostenlastentscheidung ohne gleichzeitige Kostenfestsetzung gibt es in der VuKV bei der Ankündigung der Gebäudevermessung nach § 14 (2) NVermKatG. Die darin getroffene Aussage, daß nach Ablauf der Frist die Gebäudevermessung auf Kosten des Eigentümers durchgeführt wird, hat die Art eines Leistungsbescheides und ist nach VwVfG [10] ein nicht begünstigender Verwaltungsakt (siehe hierzu nächsten Abschnitt).

Eine Trennung zwischen Kostenlastentscheidung und Kostenfestsetzung ist sonst grundsätzlich im Vorverfahren nach §§ 68 ff VwGO [11] gegeben: Halten die Katasterämter oder die ÖbVerm. Ing einen Widerspruch für begründet, so haben sie in dem Bescheid über die Abhilfe in der Sache zugleich über die Kosten zu entscheiden (§ 72 a.a.O.).

Wird keine Abhilfe geschaffen, so bestimmen die Bezirksregierungen in dem Widerspruchsbescheid, wer die Kosten zu tragen hat (§ 73 a.a.O.). Das heißt, über die Kostenlastentscheidung soll gleich in einem Zuge mit der Sachentscheidung im Falle einer Klage vor dem Verwaltungsgericht geurteilt werden.

2.5 Leistungsbescheide als nicht begünstigende Verwaltungsakte

Kosten bezahlt niemand gern an Behörden. Allein aus den zuvor gebrachten Beispielen für Gebäudevermessungen läßt sich unschwer ableiten, daß ein Leistungsbescheid nicht begünstigend ist. Falls ein Verwaltungsakt durch falsche Anwendung der Normen unrichtig, also rechtswidrig im Sinne von § 48 VwVfG ist, so *kann* er, wenn er begünstigend war, nur unter vielen gesetzlichen Einschränkungen, wenn er nicht begünstigend war, im Rahmen des Ermessens zurückgenommen werden.

Wenn der Kostenschuldner aus gesamtschuldnerischen Gründen falsch ermittelt wurde oder die Kostenfestsetzung Fehler aufweist, können derartige Leistungsbescheide, als nicht begünstigende Verwaltungsakte, zurückgenommen und durch andere ersetzt werden, die meines Erachtens sogar einen höheren Kostenbetrag ausweisen dürfen [20]. Sie können zwar unanfechtbar sein, aber die Verjährungsfrist darf nicht verstrichen sein (§ 8 Verwaltungskostengesetz). Die Einhaltung des Ermessensspielraums in § 48 (1) Satz 1 VwVfG für die Aufhebung eines falschen Leistungsbescheides ist allein durch die Pflicht zur Vermeidung der Wettbewerbsverzerrung zwischen den nach § 1 NVermKatG mit der Wahrnehmung von Liegenschaftsvermessungen betrauten Stellen gegeben.

Rechtswidrige Leistungsbescheide der Katasterämter und der ÖbVermIng können auch im Vorverfahren nach der VwGO durch Widerspruchsbescheid aufgehoben oder in die richtige Form gebracht werden. Das Urteil des BVerwG vom 11. 11. 1988 verbietet selbstverständlich die Änderung einer Kostenfestsetzung, »die den einschlägigen kostenrechtlichen Vorschriften entspricht« [16].

3 Liegenschaftsvermessungen

3.1 Zerlegungen

Es ist beinahe in Vergessenheit geraten, daß nach § 448 BGB der Verkäufer die Kosten der Übergabe, »insbesondere die Kosten des Messens und Wägens« zu tragen hat. Dazu gehören die Kosten für die Gutachten durch den Gutachterausschuß und nach Palandt [12] auch die Vermessungskosten. Seit langem ist es üblich, diese zivilrechtliche Vorschrift in den Kaufverträgen wegzubedingen und den Erwerbern die Kosten für die Liegenschaftsvermessungen aufzuerlegen. Dementsprechend wird meistens von den Erwerbern oder von den Notaren im Namen der Erwerber der Vermessungsantrag gestellt und, wenn der Eigentümer des Flurstücks entsprechend Nr. 2.1.2 LiegVermErlaß [13] dem Antrag zustimmt, auch zur Ausführung angenommen.

Bei dem Verwaltungshandeln ist Recht- und Zweckmäßigkeit zu beachten. Es ist daher legal grundsätzlich den Antragssteller, wenn er und nicht der Eigentümer des zu zerlegenden Flurstücks den Vermessungsantrag gestellt hat, als Kostenschuldner für die öffentlich-rechtlichen Vermessungskosten zu betrachten. Aus den Ausführungen in Abschnitt 2.3 geht jedoch bereits hervor, daß auch der Eigentümer ein Beteiligter bleibt, der die Amtshandlung objektiv veranlaßt hat. Neben der oben erwähnten Zustimmung zur Vermessung bleibt er weiterhin alleiniger Partner bei der Amtshandlung. Er und nicht der Antragsteller sind am Grenztermin beteiligt. Ihm und nicht dem Antragsteller werden die Fortführungsmitteilung usw. übersandt. (vgl. § 13 (1) Nr. 2 VwVfG).

Sollte der Kaufvertrag nicht zur Durchführung kommen, so hat davon nicht der Erwerber einen Vorteil, sondern allein der Eigentümer, der weiterhin über das neu entstandene Meßobjekt verfügt. Derjenige, zu dessen Gunsten die Amtshandlung ausgeführt wird, ist daher nicht nur der Antragsteller allein, sondern stets auch der Eigentümer.

Der Eigentümer ist mithin für die Amtshandlung der Flurstückzerlegung grundsätzlich immer mit als Kostenschuldner im Sinne §§ 1 und 5 Verwaltungskostengesetz anzusehen.

Zu diesem Schluß kommt auch das OVG Münster in seinem Urteil vom 25. 2. 1981: »Wird die Teilvermessung eines Grundstückes im Einverständnis mit dem Eigentümer vorgenommen, so schulden Eigentümer und Antragsteller die hierfür anfallenden Gebühren als Gesamtschuldner [14].«

Diese Überlegungen gewinnen erst dann Bedeutung, wenn ein als Kostenschuldner und Zahlungspflichtiger eingesetzter Erwerber im öffentlich-rechtlichen Mahn- und Vollstreckungsverfahren bis zur eidesstattlichen Versicherung (§ 22 NVwVG) getrieben wurde und das Katasteramt oder der ObVermIng vor der Entscheidung steht, die nicht einziehbaren Kosten zu stunden oder niederzuschlagen. Die Voraussetzungen nach § 59 (1) Nr. 1 LHO zu einer Stundung können in solchen Fällen fast immer nicht von den Schuldnern erfüllt werden.

In einem Fall dieser Art ist der Leistungsbescheid gegen den Erwerber aufgehoben worden und nach vorheriger Anhörung dem Eigentümer als neuem Kostenschuldner zugestellt worden. Die vorherige Anhörung darf auf keinen Fall versäumt werden, wenn vorher nicht auf die gesamtschuldnerischen Pflichten gegenüber dem Eigentümer hingewiesen wurde. Ein Widerspruch dagegen wurde als unbegründet zurückgewiesen. Auch das Verwaltungsgericht Braunschweig wies die von dem Eigentümer erhobene Klage ab [15]. In der von dem Eigentümer angestrebten Berufung geht es eigentlich nicht so sehr um das gesamtschuldnerische Problem der Beteiligten, sondern im großen und ganzen mehr um die »Rangfolge« der Beteiligten. Da das zerlegte Flurstück mit einem Erbrecht belastet ist, stellt der Kläger die Zustimmung des Erbbauberechtigten zu der Zerlegung als wesentlicher heraus und will ihn als Kostenschuldner eingesetzt sehen. Das entscheidende Gericht bezog sich bei der Zurückweisung dieser Begründung auf das BGH Urteil vom 21. 12. 1973 (NJW 1974 – Heft 12, Seite 498), wonach die Teilung des Erbbaurechts der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf, und auf das Auswahlermessen des Landes nach § 5 Abs. 1 Satz 2 Verwaltungskostengesetz, wenn mehrere Kostenschuldner als Gesamtschuldner haften. Es zitierte § 421 BGB, nach dem der Gläubiger nach seinem Belieben unter mehreren Gesamtschuldnern bis zur Bezahlung der ganzen Leistung auswählen kann.

3.2 Sonderungen

Bei Flurstücken, die durch Sonderung entsprechend 6.2.6 LiegVermErl. entstanden sind, tritt das im vorigen Abschnitt geschilderte gesamtschuldnerische Verhältnis zwischen Eigentümer und Erwerber nicht ein. Eigentümer oder Rechtsnachfolger müssen sich bei einer Sonderung verpflichten, »die gesonderten Flurstücksgrenzen nachträglich feststellen und die Lage der zwischenzeitlich errichteten Gebäude in die Örtlichkeit übertragen zu lassen«.

Die hier gemeinten Eigentümer und Rechtsnachfolger sind meist nicht die Erwerber der gesonderten Flurstücke, sondern erst einmal die, für die die gesonderten Flurstücke in das Grundbuch eingetragen werden. Die Sonderungsschlußvermessung geschieht aber in der Regel erst dann, wenn die gesonderten Flurstücke an Bauwillige weiterverkauft und von diesen bebaut worden sind. Auch hier wird zivilrechtlich zwischen Verkäufer und Endkäufer fast immer die Übernahme der Vermessungskosten vereinbart. Das spielt jedoch nach einem Urteil des Verwal-

tungsgerichtes Braunschweig [17] keine Rolle, »weil die öffentlich-rechtliche Rechtsfolge der Kostenpflicht für Verwaltungskosten nicht privatrechtlich ausgedehnt werden kann«. Infolge des Sonderungsverfahrens verschiebt der Antragsteller der Sonderung nicht nur die Verwaltungsakte der Grenzfeststellung und Abmarkung auf einen späteren Zeitpunkt, »sondern auch die damit zusammenhängende Kostenlast«.

Wenn also ein Sonderungsgeber nicht mehr zahlungsfähig ist, kann die Sonderungsschlußvermessung nur zum Abschluß gebracht werden, wenn die Enderwerber selbst den Antrag dazu stellen. Es gibt für Sonderungen keine Zustandshaftung. Das NVermKatG sieht die zwangsweise Liegenschaftsvermessung nur für Gebäudevermessungen vor.

3.3 Grenzfeststellungen

Bei Grenzfeststellungen sind zwar alle Nachbarn Beteiligte im Sinne § 13 VwVfG. Beantragen beide Grenznachbarn die Feststellung der gemeinsamen Grenze, so sind beide Veranlasser für die Amtshandlung. Beantragt nur einer der Nachbarn die Grenzfeststellung, so hat nach § 1 Verwaltungskostengesetz nur der einen Anlaß zu der Amtshandlung gegeben, der den auf den Fall bezogenen Antrag stellt. Nur ihm können die Kosten für die Amtshandlung auferlegt werden.

Wenn die Eigentümer von 3 benachbarten Flurstücken gleichzeitig die Feststellung der Grenzen ihrer Flurstücke beantragen, so sind die Kosten für den Eigentümer des in der Mitte liegenden Flurstücks am geringsten, weil die Kosten für die gemeinsamen Grenzen mit den Nachbarn gemeinsam getragen werden. Für die Eigentümer der äußeren Grundstücke entstehen höhere Kosten, denn die übrigen Grenzfeststellungen sind nur einseitig ohne Beteiligung der anderen Nachbarn veranlaßt worden [18].

Ob aufgrund privatrechtlicher Vorschriften hier eventuell ein Ausgleich mit den erst durch die Ladung zum Grenztermin zum Verfahren hinzugezogenen Beteiligten möglich ist, soll hier nicht untersucht werden.

3.4 Gebäudevermessungen

Noch werden die Vorschriften für die Ersatzvornahme einer Gebäudevermessung gerichtlich verschieden ausgelegt. Dabei sollte durch § 14 (2) des neuen NVermKatG eindeutig klargestellt werden, daß derjenige, der zu dem Zeitpunkt, zu dem das Fehlen des Gebäudes in der Liegenschaftskarte festgestellt wird, Eigentümer ist, Anlaßgeber der Amtshandlung ist. Wenn die Gerichte sich dieser Auffassung anschließen, dann tritt, wie gewollt, bei jedem Eigentümerwechsel kraft Gesetzes eine Änderung der Kostenlastentscheidung ein. Das heißt aber auch, daß ein bereits gestellter Antrag auf Gebäudevermessung kraft Gesetzes erlischt, wenn das Gebäude erst unter einem Rechtsnachfolger entsteht.

Wird für ein Bauvorhaben »Wohnhaus und Garage« mit der Herstellung des Lageplanes zugleich die spätere Gebäudeeinmessung beantragt, so ist die Gebühr für die Gebäudevermessung erst mit Abschluß des Bauvorhabens fällig. Das heißt, wenn Wohnhaus und Garage nach Baufortschritt zu verschiedenen Zeiten eingemessen werden, kann nur einmal die Gebühr erhoben werden.

Die Begründung, daß eine getrennte Einmessung erforderlich war, weil nach Fertigstellung des Rohbaues für das Wohnhaus eine Grenzbescheinigung beantragt wurde, wies das zuständige Verwaltungsgericht [19] zurück. Nach dem Gerichtsbescheid hätte der Veranlasser informiert werden müssen, daß für die Bescheinigung des fertigen Teiles eine besondere Einmessung erforderlich werden würde. Diese Vermessung hätte eines besonderen Antrages bedurft.

4 Erstattung der Aufwendungen im Vorverfahren Zuziehung eines Rechtsanwaltes § 80 VwVfG

Soweit ein Widerspruch erfolgreich bleibt, also durch Abhilfe von einem Katasteramt oder einem ObVermIng bzw. durch Widerspruchsbescheid erledigt wird, sind dem Widerspruchsführer die »zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendigen Aufwendungen« zu erstatten (§ 80 (1) VwVfG).

Die Behörden oder die ObVermIng, die die Kostenentscheidungen getroffen haben, setzen auf Antrag den Betrag der zu erstattenden Aufwendungen fest (§ 80 (3) Satz 1 a.a.O.). Aufbauend auf Abschnitt 2.4 braucht der Widerspruchsführer in der Kostenlastentscheidung zu dem Antrag auf Erstattung nicht immer animiert zu werden. Meistens handelt es sich dabei um Beträge, die der Widerspruchsführer als tragbar hinnimmt (z. B. geringe Fahrkosten zum Katasteramt).

Anders verhält es sich, wenn von dem Widerspruchsführer ein Rechtsanwalt zu seiner Vertretung herangezogen wurde. Der Bevollmächtigte arbeitet gegen Honorar und will schließlich auch in jedem Falle bezahlt werden. Nach § 80 (3), letzter Satz VwVfG ist dann bei der Abhilfe eines Widerspruches stets ausdrücklich innerhalb der Kostenentscheidung zu bestimmen, ob die Zuziehung eines Rechtsanwaltes notwendig war.

Diese Entscheidung gilt gegen den Widerspruchsführer, der allein den Erstattungsanspruch besitzt.

In der Praxis wird der Rechtsanwalt seine Rechnung allerdings oft direkt an das Katasteramt senden. Das ist formal unbedenklich, wenn die Voraussetzung für die Erstattung, nämlich die Entscheidung über die Notwendigkeit der Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes, vorher in dem Abhilfebescheid erfüllt wurde [21].

Allgemein kann schon im Vorverfahren, das mit der Einlegung des Widerspruchs beginnt (§ 69 VwVG), die Zuziehung eines Rechtsanwaltes nicht abgelehnt werden. Denn nur in wenigen Fällen wird die notwendige Rechts- und Sachkunde des Widerspruchsführers vorauszusetzen oder von ihm die rechtliche oder sachliche Schwierigkeit der Sache, die Gegenstand des Verfahrens ist, abzuwägen sein [22]. Nach Kopp hat jeder Verfahrensbeteiligte aber wiederum die Pflicht, die Kosten im Rahmen des Verständigen nach Möglichkeit niedrig zu halten.

Für die Nichteinhaltung dieses sogenannten Verbilligungsgrundsatzes folgen zwei Beispiele:

- A Ein Eigentümer erhielt die Aufforderung zur Gebäudeeinemessung. Bei einer Rückfrage im Katasteramt wurde ihm erklärt, daß er bei der Vorlage der Bauunterlagen aus dem Jahre 1960 die Gebäudeeinemessung kostenfrei erhalten würde. Er bediente sich zur Erledigung dieser Aufklärung eines Rechtsanwaltes, der zugleich Widerspruch einlegte. Dem Widerspruch wurde stattgegeben. Die darin enthaltene Kostenlastentscheidung lautete: »Die Einmessung des Gebäudes erfolgt kostenfrei. Die Zuziehung eines Rechtsanwaltes war nicht notwendig. Begründung: ...«
- B Bei einer Flurstückszerlegung wurde für die Wertgebühr von dem Katasteramt ein Richtwert angehalten. Der Eigentümer legte durch einen Rechtsanwalt Widerspruch ein, weil der dem Katasteramt nicht bekannte Kaufvertrag einen erheblich geringeren Kaufpreis für das Flurstück enthielt. Die Zuziehung eines Rechtsanwaltes wurde wegen fehlender Schwierigkeiten als nicht notwendig erklärt.

Derartige an sich von der Sache her für den Antragsteller erfolgreichen Bescheide sind durch diese nicht als notwendig erachtete Erstattung der Aufwendungen natürlich mit Rechtsbehelfsbelehrungen zu versehen. Das gilt auch für das spätere Kostenfestsetzungsverfahren, wenn die Erstattung anerkannt würde.

5 Schluß

Bei den Beispielen handelt es sich durchweg um Fälle aus der Praxis. Soweit sie nicht mit Angaben über Fundstellen versehen sind, entstammen sie Widerspruchsverfahren, deren Entscheidungen durch Abhilfen der zuständigen Behörden oder durch Widerspruchsbescheide zwar bestandskräftig geworden, aber nicht richterlich überprüft worden sind.

6 Literaturhinweise

- [1] KOVerm: Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen vom 7.11.1987 Nds. GVBl. S.193.
Lange: Die Gebührenordnung für die Vermessungs- und Katasterverwaltung (GOVerm) vom 4.2.1966; Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 1966, S.166.
Möllering: Zur Änderung der Gebührenvorschriften pp., Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 1978, S.187.
Kerkhoff: Zur Anwendung der GOVerm, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 1978, S.195.
Kerkhoff: Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 1988, S.43.
- [2] Vorl.VV: Vorbemerkung Nr.94 zu §§ 70, 71 und 75 LHO.
- [3] NVwVG: Verwaltungsvollstreckungsgesetz vom 2.6.1982, Nds. GVBl. S.139 in neuer Fassung.
- [4] Verwaltungskostengesetz: Gesetz über die Erhebung von Gebühren und Auslagen in der Verwaltung vom 7.5.1962 – Nds. GVBl. S.43 – in neuer Fassung.
- [5] NVermKatG: Nds. Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S.187.
- [6] RdErl.d.MI vom 14.2.1989 – 57 – 05 301/1 (nicht veröffentlicht).
- [7] Nds. Landtagsdrucksache, IV. Wahlperiode, Nr.222, S.1067, Buchstabe B zu §1, zu b.
- [8] Urteil des OVG Lüneburg vom 22.4.1970. Entscheidungen der OVG Münster und Lüneburg, Bd.26, S.446.
- [9] Loeser: Kommentar zum Verwaltungskostengesetz. Praxis der Gemeindeverwaltung, E 4 b Nds., Stand 1985, Kommunal- und Schulverlag KG Heinig, Wiesbaden, hier: Anmerkung 6 und 7 zu §1.
- [10] VwVfG: Verwaltungsverfahrensgesetz vom 25.5.1976, BGBl.I S.1253 in neuer Fassung.
- [11] VwGO: Verwaltungsgerichtsordnung vom 21.1.1960, BGBl.I S.17 in neuer Fassung.
- [12] Palandt: BGB-Kommentar, Becksche Verlagsbuchhandlung, 29. Auflage, hier: Nr.1 zu § 449.
- [13] LiegVermErlaß: Verwaltungsvorschriften zu Liegenschaftsvermessungen – RdErl.d.MI vom 22.11.1985 – Nds. Mbl. 1985 S.1063; 1988 S.532.
- [14] Kommunale Steuer-Zeitschrift Heft 12/1981, S.229.
- [15] Urteil des Verwaltungsgerichts Braunschweig vom 22.6.1988 – 2 VGA 54/87 (nicht veröffentlicht).
- [16] BDVI-Forum 1/1989, S.55, Herausgeber: Bund der ÖbVerming e.V., Köln.
- [17] wie [15] vom 5.3.1981 – 4 VGA 400/79 (nicht veröffentlicht).
- [18] wie [15] vom 11.3.1987 – 2 VGA 279/85 (nicht veröffentlicht).
- [19] wie [15] vom 18.9.1986 – 2 VGA 123/85 (nicht veröffentlicht).
- [20] wie [15] vom 3.9.1987 – 2 VGA 195/85 (nicht veröffentlicht).
- [21] Kopp: Kommentar zum VwVfG, Verlag C.H.Beck, München, 1986, hier: Anmerkung Nr.41 zu §80.
- [22] wie [21] Anmerkungen Nr.17 und 18 zu §80.

Modell Niedersachsen – Anwendung in der Praxis

Von Ulrich GOMILLE

Das »Modell Niedersachsen« wurde in den 80er Jahren entwickelt (*Oelfke 1983, 1984, Brill 1984, 1986 Kanngieser / Bodenstein 1985, 1986, Bodenstein 1988*) als

- umfassende Sammlung,
- systematische Aufbereitung und
- Analyse

einschlägiger Vergleichsdaten aus Sanierungsgebieten zur Quantifizierung sanierungsbedingter Werterhöhungen. Über praktische Erfahrungen ist bisher nur vereinzelt berichtet worden (*Rehwald 1988*). In Osterholz-Scharmbeck – Sanierungsgebiet »Scharmbecker Innenstadt« – wurden die Analyseergebnisse bei der Ermittlung der auf das Anfangs- und Endwertniveau bezogenen Bodenrichtwerte angewendet.

Sanierungen gelten nicht mehr unbedingt – wie einst – als Pionierprojekte. Die sanierte, in der Architektur der 80er Jahre gestylte Altstadt gehört durchaus zu einem geläufigen Erscheinungsbild. Der städtebauliche Trend hat sich in den 70er Jahren zum Boom entwickelt. Die Verfahren weisen Parallelen und Gemeinsamkeiten auf. Anders als bei den Sanierungsmaßnahmen der ersten Stunde bietet sich heute zur Lösung der Probleme die Möglichkeit des Vergleichs und des Erfahrungsaustausches auf breiter Basis. Dies gilt auch für die Wertermittlung. Das »Modell Niedersachsen«, das auf einem überregionalen Datenvergleich beruht, ist ein Beispiel dafür. Die Sanierung »Scharmbecker Innenstadt« kann in diesem Vergleich als repräsentativ für eine Vielzahl von Sanierungen in niedersächsischen Kleinstädten mittlerer Größenordnung angesehen werden.

1 Sanierung »Scharmbecker Innenstadt«

Die Stadt Osterholz-Scharmbeck, Sitz des Landkreises Osterholz, 24 000 Einwohner zählend, liegt nördlich von Bremen, rund 15 km vom Zentrum der Hansestadt entfernt. Sie hat die Funktion eines Mittelzentrums.

Das Sanierungsgebiet wurde 1975 förmlich festgelegt. Mit einer Fläche von 13 ha liegt es in einer mittleren Größenordnung – die durchschnittliche Fläche der 89 in der Informationsschrift »*Städtebauliche Erneuerung in Niedersachsen*« des Niedersächsischen Sozialministers (1984) angegebenen Maßnahmen beträgt 18 ha; die größte Anzahl der Sanierungsmaßnahmen, nämlich 23 von insgesamt 89, liegt in der Größenordnung zwischen 10 und 20 ha.

Die Scharmbecker Mitte um Marktplatz und Kirche ist historisch gewachsen. Hier waren einmal die wesentlichen Verkehrsverbindungen verknüpft. Der Markt konnte sich allerdings nicht als eigentliches Geschäftszentrum behaupten – dies hatte sich in die Länge gezogen, 1,7 km, eine Folge von Geschäftsstraßen, die zugleich, einem früheren Verständnis von Urbanität entsprechend, Hauptverkehrsstraßen waren. Der Durchgangsverkehr passierte im Westen der Innenstadt auch einen schmalen, eng mit Wohnhäusern bebauten Straßenzug.

Abseits der belebten Geschäftsstraßen war die Entwicklung weitgehend zurückgeblieben; der verödeten Randlage entsprach die unzureichende Erschließung.

Stellenweise behinderte die überkommene Grundstücksstruktur eine angemessene Nutzungsentwicklung. Die Bausubstanz war – von einigen Ausnahmen abgesehen – relativ solide.

Die Sanierung hat in bisheriger 14jähriger Durchführungszeit unverkennbar die Entwicklung der Scharmbecker Innenstadt geprägt:

- Scharmbeck hat nunmehr einen »räumlich erlebbaren Ortsmittelpunkt« (NILEG, *Vorbereitende Untersuchungen*). Der Markt erfüllt eine zentrale Funktion in der Innenstadt. Die Konzentration kommt in der neuen Bebauung zum Ausdruck, die die übrigen – ansonsten eher punktuellen – Baumaßnahmen bei weitem übertrifft. Hier hat sich die Spitzengeschäftslage der Stadt entwickelt. Der Marktplatz und anschließende Straßen wurden in eine Fußgängerzone mit rückwärtiger Erschließung umgestaltet.
- An der Peripherie der Innenstadt sind Parkplätze und Parkbauten entstanden.
- Am westlichen Innenstadtrand wurde für die Aufnahme des fließenden Verkehrs nach der Verkehrsberuhigung der Innenstadt eine neue Straße gebaut, die zugleich eine Erschließungsfunktion für die anliegenden Wohnbauflächen hat.
- Im östlichen Teil wurde ein neues Erschließungssystem angelegt. Es dient der Erschließung von Freiflächen und der hinteren Erschließung von Marktplatz und der alten Hauptgeschäftsstraße.

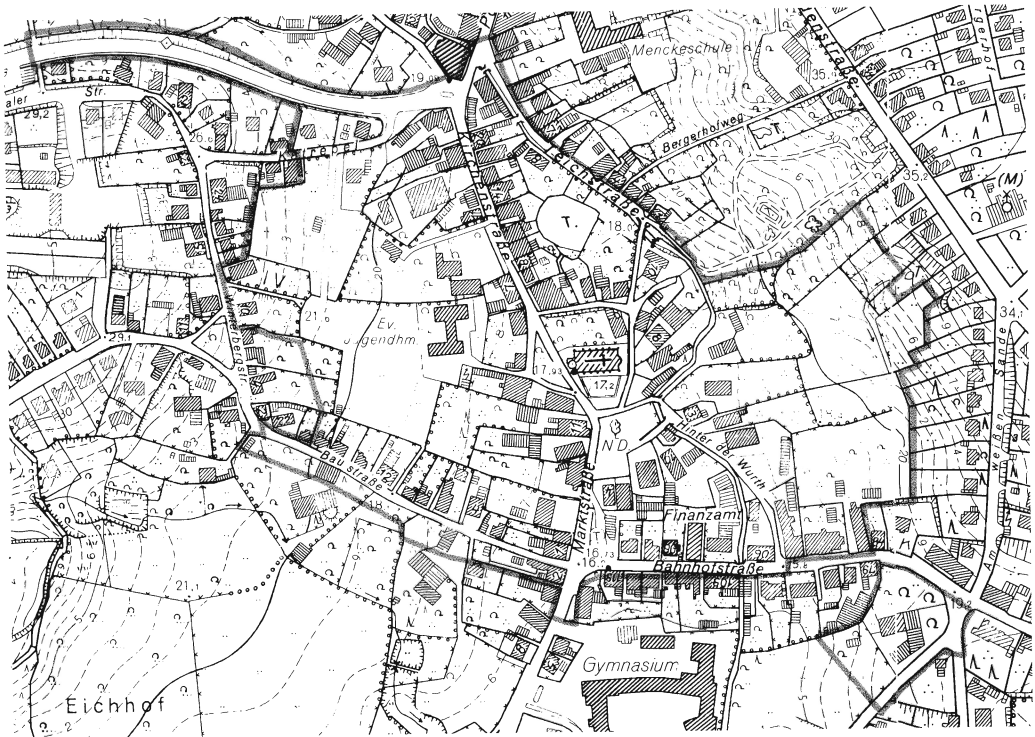


Abb. 1: Ausgangssituation

– Geschäfts- und Durchgangsstraßen sind die Poststraße, die Kirchenstraße, die Marktstraße und die Bahnhofstraße; eine stark belastete Durchgangsstraße mit enger Wohnbebauung war die Winterbergstraße.

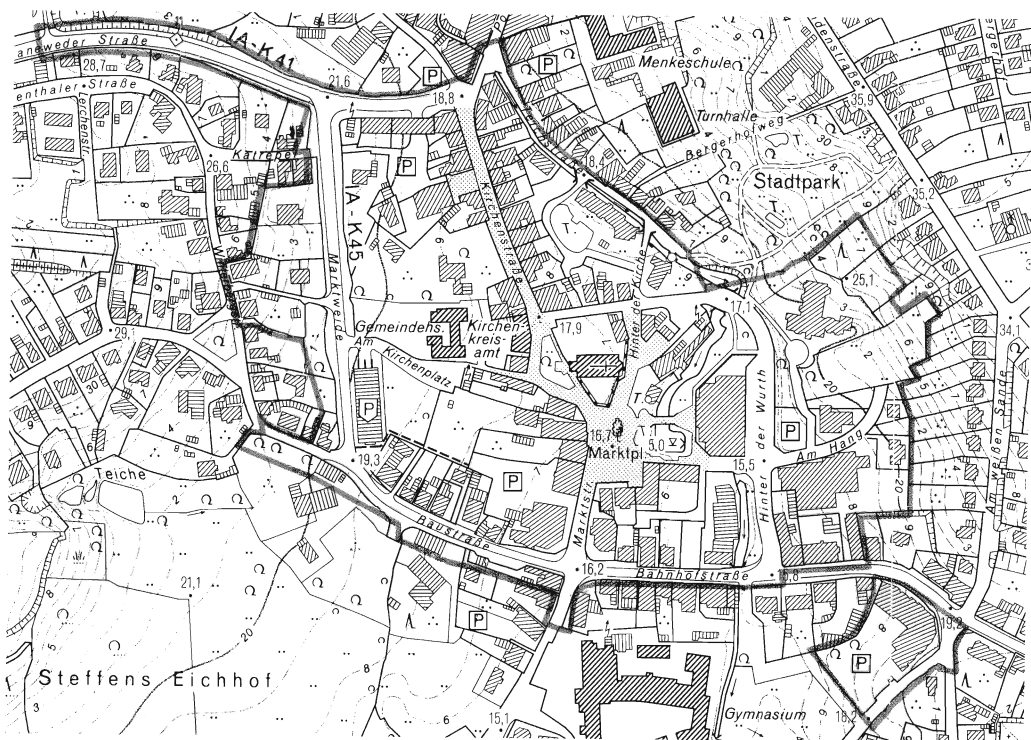


Abb. 2: Situation vor Abschluß der Sanierung

– Über die Marktweide im Westen wird der fließende Verkehr um die verkehrsberuhigte Zone der Innenstadt gelenkt. Zusammen mit der neuen Erschließung im Osten ermöglicht sie eine Aufweitung des bisher linearen Geschäftsbereiches. Zur Fußgängerzone gehören Kirchenstraße, Marktstraße und Marktplatz.

- Die Eigentumsgrenzen waren der in der Planung vorgegebenen Struktur, z.B. der neuen Erschließungsanlagen, anzupassen. Dies geschah durch freiwillige Regelungen, insbesondere auch durch Ankäufe des Sanierungsträgers.
- Einige Flächen mußten durch Gebäudeabbruch freigelegt werden, insbesondere um den Marktplatz sowie im Zuge der neuen Straßen, außerdem nach Aufhebung einer alten Straße. Vereinzelte Gebäude sind modernisiert worden.

Die Sanierung steht kurz vor dem Abschluß. Die öffentlichen Investitionen haben einen Umfang von 22 Mio DM erreicht. In der Bestandsaufnahme von 1984 (*Informationsschrift des Niedersächsischen Sozialministers*) lag die Scharnbecker Sanierung in der Gesamthöhe der Förderung (Bundes- und Landesmittel, Eigenmittel der Gemeinde) etwas über dem Durchschnitt der 89 vorgestellten Sanierungsmaßnahmen (diese Angaben sind allerdings vom Verfahrensstand abhängig). Die Sanierung hat private Folgeinvestitionen – um 50 Mio DM – ausgelöst.

Eine Klassifizierung der Sanierungstatbestände für einen zusammenhängenden Teilbereich wird in Abschnitt 6 graphisch dargestellt (Abbildung 7).

2 Verfahrensansätze: Alternativen

Betrachtet man Beginn und Laufzeit der Sanierungsverfahren in Niedersachsen, so ergibt sich – nach der Bestandsaufnahme »Städtebauliche Erneuerung in Niedersachsen« (*Niedersächsischer Sozialminister 1984*) – folgendes Bild:

- Der weitaus größte Teil der Sanierungsgebiete wurde in den 70er Jahren – nach Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes 1971 – förmlich festgelegt; als durchschnittliches Festlegungsjahr ergibt sich 1976.
- Die Sanierungsverfahren haben eine durchschnittliche Laufzeit von 13 Jahren nach Schätzungen der Gemeinden im Jahre 1984; es dürfte heute wohl realistisch sein, noch etwas zuzulegen und die durchschnittliche Dauer auf rund eineinhalb Jahrzehnte zu veranschlagen.

Zum Abschluß der Sanierung wird die Erhebung von Ausgleichsbeträgen akut und damit auch die Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen. Die Entwicklung ist vorprogrammiert, das Ausmaß zeichnet sich ab.

In diesem Zusammenhang ist die Entstehung der Verfahren zur Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen zu sehen. Sie haben in den 80er Jahren einen erheblichen Stellenwert bekommen. Aus dieser Zeit datiert der weit überwiegende Teil der Fachbeiträge, nachdem in den 70er Jahren vereinzelte Publikationen dieses Thema behandeln.

Die verschiedenen Methoden sind von *Kanngieser / Bodenstein (1986)* und *Schmalgemeier (1989)* systematisch dargestellt worden. Die Verfahrenswahl erfordert eine Auseinandersetzung mit den Alternativen, von denen hier nur einige Ansätze beispielhaft angerissen werden.

Der *direkte Preisvergleich* ist unbestritten das einfachste und überzeugendste Wertermittlungsverfahren – vorausgesetzt, es steht eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen zur Verfügung. Anfangs- und Endwerte werden im Vergleichswertverfahren ermittelt:

- Der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert wird anhand der Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken ermittelt, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Mißstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird; aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder aus Gebieten mit Aussicht auf Sanierung dürfen Vergleichspreise nur herangezogen werden, wenn sie nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind (§ 26 der WertV 1988).
- Zur Ermittlung des Endwertes ist der Zustand nach Abschluß der Sanierungsmaßnahme zugrunde zu legen (§ 27 der WertV 1988).

Die sanierungsbedingte Werterhöhung ergibt sich als Differenz von Endwert und Anfangswert.

Daß man mit diesen einfachen, plausiblen und sicheren Verfahren die Probleme der Wertermittlung im Sanierungsgebiet lösen könnte, erweist sich in aller Regel als Illusion, da nicht genügend Vergleichspreise zur Verfügung stehen.

Mangel an einschlägigem Vergleichsmaterial im Sanierungsgebiet und seinem näheren Umfeld ist grundsätzlich das Motiv zur Entwicklung von Wertermittlungsmodellen für sanierungsbedingte Werterhöhungen gewesen (*Kanngieser / Bodenstein 1986*).

Schmalgemeier (1989) weist zutreffend darauf hin, daß letztlich alle weiteren Verfahren Variationen eines mehr oder weniger indirekten Preisvergleichs sind; vielfach ergeben sich daher Überschneidungen und Mischformen.

Im indirekten Vergleichswertverfahren werden Abweichungen (der wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks) durch

- Zu- und Abschläge
- oder in anderer geeigneter Weise

berücksichtigt (§ 14 WertV 1988). Damit kann anderes Vergleichsmaterial, das den Anforderungen des »idealen« direkten Preisvergleichs nicht entspricht, aktiviert und für die Wertermittlung verfügbar gemacht werden.

Der nächste Schritt besteht somit konsequenterweise darin, solches Datenmaterial für die Ermittlung der Anfangswerte und der Endwerte heranzuziehen. In dieses Umfeld gehören die »Verfahren der *relativen Lagewerte*«. Auf einen Ansatz des komplexen Modells, das Lucht (1982) vorgestellt hat, soll eingegangen werden. Die bodenwertbildenden Faktoren werden von Lucht eingeteilt in

- Nutzbarkeit des Grundstücks (Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand),
- Beschaffenheit in tatsächlicher und (privat-)rechtlicher Hinsicht (insbesondere Größe und Form, Nutzungszustand, vorhandene Bebauung),
- Lagequalität (Verkehrslage, Nachbarschaftslage, Gesellschaftslage ...).

Nutzbarkeit und Beschaffenheit sind relativ sicher zu erfassen. Die Lagequalität ist demgegenüber nur sehr bedingt einer objektiven, in Zahlen faßbaren Einordnung zugänglich; ihr werden in einem Rahmen Maßzahlen im Wege der sachverständigen Schätzung zugeordnet. Um Vergleichspreise aus anderen Stadtgebieten verfügbar zu machen, werden die Abweichungen in Nutzbarkeit, Beschaffenheit und Lagequalität durch einen qualifizierten Preisvergleich marktgerecht quantifiziert. Die Wertermittlung verwendet, soweit möglich, das gleiche Vergleichsmaterial für die Ableitung des Anfangs- und Endwertniveaus: Die resultierende Ungewißheit bei der Ermittlung der Bodenwerterhöhungen ist in diesem Fall besonders gering (Lucht 1985).

In der Stadt Osterholz-Scharmbeck bietet sich die Möglichkeit, Preise aus anderen, auch nur indirekt vergleichbaren Innenstadtbereichen heranzuziehen, nicht. Die Sanierung umfaßt nahezu das gesamte Scharmbecker Geschäftszentrum. Auch andere Orte im Landkreis Osterholz können schwerlich zum Vergleich herangezogen werden. Insofern kann ein groß angelegtes vergleichendes Verfahren in Stadt und Landkreis nicht realisiert werden. Der Seitenvergleich in Nachbarschaftsbereichen konnte teilweise bei der Ermittlung des Wertniveaus angewandt werden (siehe Abschnitt 5).

Einige Ansätze drängen sich bei der Auseinandersetzung mit der Problematik der sanierungsbedingten Werterhöhungen auf. Dazu gehören, wie dargelegt wurde, die direkten und indirekten Preisvergleiche für die separate Ermittlung von Anfangs- und Endwerten. Die Möglichkeiten sind im Einzelfall zu prüfen. Zwangsläufig ergibt sich aber auch eine Beschäftigung mit der Frage, wie sich die einzelnen Sanierungsmaßnahmen auf den Bodenwert auswirkten; sie ist, wenn auch unerschwerlich, bei der Wertermittlung immer zugegen. Von dieser Fragestellung entsprechenden plausiblen Ansätzen gehen Lappe (1984) und Röser aus. Röser hat das von ihm entwickelte Verfahren nicht veröffentlicht; es wurde in der Stadtsanierung Soltau »Innenstadt« angewandt und wird in der Informationsbroschüre Nr. 3 der Stadt Soltau beschrieben.

Die Einflüsse werden in Einzelansätzen – prozentual zum Anfangswert – geschätzt (innerhalb eines Rahmens – der aus Modellrechnungen, anhand von Umrechnungskoeffizienten, aus Erfahrungssätzen ... abgeleitet wurde). Die sanierungsbedingten Werterhöhungen ergeben sich als Summe dieser Werte. Lappe hat für Neuwed ein Modell mit neun Einflußgrößen entwickelt: Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Lage des Grundstücks, Grundstücksgestalt, Struktur des Gebietes, Entwicklungsstufe, Ertragsverhältnisse, allgemeiner Sanierungsvorteil (Erfassung restlicher, kaum quantifizierbarer Vorteile).

Röser hat als Rahmen einen Kriterienkatalog mit zehn Einflußgrößen aufgestellt: Rechtliche Neuordnung, Durchführung von Erschließungsmaßnahmen, Verbesserung des Grundstückszuschnittes, Verbesserung der Nachbarschaftslage, Stärkung der zentralen Funktion, Verbesserung der Wohnfunktion, Verbesserung der gewerblichen Funktion, Verbesserung des Individualverkehrs, Verbesserung des Fußgängerverkehrs, sonstige Vorteile. In diesem Rahmen sind die Höchstwerte der einzelnen Prozentsätze angegeben.

Lappe (1984) und *Schmalgemeier (1989)* weisen darauf hin, daß derartige Verfahren zur Ermittlung von Werterhöhungen aus Einzelfaktoren bei Erschließungsumlegungen angewendet werden. Diese Verfahren zur Ermittlung des Umlegungsvorteiles haben sich in der Rechtsprechung verfestigt.

Die additiven Verfahren setzen voraus, daß die Einflußgrößen unabhängig sind und die Quantifizierung zuverlässig und marktgerecht möglich ist (*Schmalgemeier 1989*). Überschneidungen bzw. Korrelationen der Einflußgrößen führen bei diesen Verfahren zu fehlerhaften Ergebnissen.

Schmalgemeier (1989) hat vorgeschlagen, die Einflußmerkmale nach folgenden Kriterien zu gliedern: Lagemerkmale (Verkehrslage, Nachbarschaft, Wohnlage, Geschäftslage), Strukturmerkmale / Art der baulichen Nutzung (eventuell mit Lage zusammengefaßt), Maß der baulichen Nutzung (insbesondere GRZ, GFZ), Erschließungszustand, tatsächliche Eigenschaften (u. a. Zuschnitt, Größe, Frontlänge), gegebenenfalls umlegungsbedingte Einflüsse (Verkürzung der Realisierung, Kostenersparnisse).

Die Verhältnisse, die dem Wertermittlungsmodell *Lappe (1984)* zugrunde liegen, können auf Osterholz-Scharmbeck nicht übertragen werden.

Ansätze des Rahmens, der für die Sanierung Soltau entwickelt worden ist (Röser), wurden unter Berücksichtigung der Verhältnisse in Osterholz-Scharmbeck in der Vorbereitungsphase vergleichend herangezogen.

Die vorgestellten indirekten Wertermittlungsverfahren stimmen darin überein, daß bei ihrer Anwendung eine Schätzung innerhalb eines Schätzungsrahmens durchzuführen ist. Einen Rahmen setzt auch das »Modell Niedersachsen« voraus.

Dieses Modell hat den Charakter einer breit angelegten Systemlösung. Mit der landesweiten Datensammlung hat das Verfahren (Klassifizierung und Analyse) eine organisatorische Grundlage.

Das Verfahren wurde im Vergleich als das den hier vorliegenden Gegebenheiten am besten entsprechende für die Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen ausgewählt. Dies betrifft auch die Kenndaten des Sanierungsverfahrens und ihre Relation zu der der Analyse zugrunde liegenden Stichprobe, worauf in anderen Zusammenhängen hingewiesen wird.

3 Klassifikationssystem des »Modells Niedersachsen«

Das Klassifikationssystem ist eine Konvention, die die Basis für den überregionalen Vergleich im »Modell Niedersachsen« bildet. Der Vergleich ist indirekt. Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen

- in den Sanierungstatbeständen und
- im Niveau des Bodenwertes

sind, nach Maßgabe der aktuellen Analyse *Bodenstein (1988)* zu berücksichtigen. Die Einflußgröße »Bodenwert«, die sich auf das Anfangsniveau bezieht, ergibt sich durch Wertermittlung.

Die Einflußgröße »Sanierungstatbestände« bedurfte einer Absprache, da für sie ein gängiges und hinreichend exaktes Wertesystem noch nicht existiert hat. Um in einem solchen normierten System, wie es der niedersächsische Bewertungsrahmen darstellt, die Sanierungstatbestände zu quantifizieren, sind zwei Schritte erforderlich (*Oelfke 1983, 1984*):

- eine Erfassung der Sanierungstatbestände,
- eine wertende Einstufung in die Rahmenskala (Klassifizierung).

Das Klassifikationssystem ist von *Oelfke* konzipiert und veröffentlicht (1983, 1984) worden. Eine weitergehende Unterteilung (zehn statt fünf Klassen) und Konkretisierung der Zuordnungsmerkmale haben die Grundstruktur nicht verändert (*Brill 1986, Kanngieser / Bodenstein 1985*).

Das System besteht aus je einem Rahmen für städtebauliche

- Mißstände und
- Maßnahmen.

Die Rahmen sind in vier Komplexe unterteilt, die so gewählt wurden, daß sie untereinander möglichst unabhängig (diskret) sind, während sie in sich möglichst hoch korrelierte Einzelmerkmale ansprechen (*Oelfke 1983*). Die Gliederungsbegriffe

- Bebauung,
- Struktur,
- Nutzung,
- Umfeld

haben – zur Beschreibung von Ursachen der sanierungsbedingten Werterhöhungen – Eingang in die Verwaltungsvorschriften gefunden (*VV-BauGB, Nr. 223.3*).

Die Komplexe sind jeweils in zehn Klassen (nach Art einer »Schulnotenskala«, *Oelfke 1984*) unterteilt. Bereits *Oelfke (1983)* hatte den Klassen Beschreibungen der Tatbestandsmerkmale zugeordnet. *Kanngieser und Bodenstein (1985)* haben die Klassenbeschreibung durch weitere Merkmale verdichtet, um die Klassifizierung zu erleichtern.

Die Parameter »Mißstände« (Mi) und »Maßnahmen« (Ma) sind als arithmetische Mittel der Klassenwerte aller vier Komplexe definiert. In die Analyse geht das Produkt $Mi \times Ma$ als Einflußgröße ein.

Der Rahmen stellt das wesentliche Bindeglied des Modells, die grundlegende Vereinbarung dar, sehr differenziert – insgesamt 80 Klassen (Mi und Ma je vier in zehn Klassen unterteilte Komplexe), was bei einer derartigen Vielfalt von Tatbeständen, die die Sanierung beinhaltet, angemessen erscheint. Er ist gleichwohl übersichtlich angelegt.

In dem Benotungssystem von jeweils zehn Klassen kann zwischen minimaler und maximaler Auswirkung (auf den Bodenwert) interpoliert werden. Selbst wenn die Endpunkte der Skala (Minimum und Maximum) exakt definiert wären, ist der Vorgang der Interpolation, des Einschätzens der Intensität der Auswirkungen in ihrer Komplexität nicht rechnerisch abstrakt durchzuführen. Im aktuellen Rahmen des »Modells Niedersachsen« ist für jede Klasse ein typisches Merkmal stichwortartig beschrieben. Der Rahmen enthält für jede Klasse also drei hierarchisch gegliederte Argumente,

- die Zuordnung zu den Mißständen oder Maßnahmen,
- die Zuordnung zu den Komplexen Bebauung, Struktur, Nutzung, Umfeld,
- die Angabe der typischen Klassenmerkmale.

80 Klassen sind derart mit Stichwortangaben belegt; hinter fast jedem Merkmal sind noch andere, gleichrangige angegeben, und selbst damit sind die Tatbestände, die eine der 80 Klassen

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Mißstände

Komplex	Klasse			Klasse							10
	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1) Bebauung	überwiegend intakt	geringe Mängel (z.B. Heizung, Fenster)	einzelne Mängel (z.B. äußere Beschaffenheit)	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. äußere Beschaffenheit)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	im wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet	gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet	verfallen	
2) Struktur Eigentumsverhältnisse, Erschließung	überwiegend günstig	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	unzweckmäßig	Grundstückschnitt ungünstig	Erschließungssituation unzureichend	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	Erschließungs- wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	mangelhafte Gesamtsituation	unzumutbare Gesamtsituation	
3) Nutzung Verdichtung, Gemengelage	überwiegend funktionsgerecht	geringe Beeinträchtigungen im Wohnbereich	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	hohe Verdichtung	übermäßige Verdichtung	störende Gemengelage	hohe Verdichtung und störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbauseubstanz	übermäßige Verdichtung und störende Gemengelage	unzumutbare Verhältnisse	
4) Umfeld Verkehr, Infrastruktur	überwiegend gut	in Teilen ergänzungsbedürftig	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend	keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	ungenügende Gesamtsituation	keine funktionsgerechte Ausstattung	

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen

Komplex	Klasse			Klasse			Klasse			10
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1) Bebauung	einzelne Maßnahmen	gezielte Behebung der Mängel	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	einfache Modernisierung und Instandsetzung	mittlere Modernisierung und Instandsetzung	umfassende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	wie Klasse 7 und Neubebauung einzelner Grundstücke	überwiegend Neubebauung oder aufwendige Modernisierung	Neubebauung
2) Struktur	einzelne Maßnahmen	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	Verbesserung der Erschließungssituation	Grenzausgleich (Grenzregelung, Umlegung)	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Neuaufteilung (Umlegung)	durchgreifende Maßnahmen	grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung)
3) Nutzung	einzelne Maßnahmen	gemeinsame Hofgestaltung mehrerer Grundstücke u.ä.	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	Maßnahmen mit einem geringen Aufwand	Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung	Enkernung	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Anpassung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken	Anpassung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Umsetzung von Betrieben	Auflockerung und Umnutzung
4) Umfeld	einzelne Maßnahmen	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, gezielte Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur	Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlußmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsmittelungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen, und Ergänzung der Infrastruktur	umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen

Abb.3: Aus Bodenstern (1988)

beinhalten, noch nicht abschließend beschrieben. Es sind Akzente gesetzt. Das Bündel von Maßnahmen zur Umfeldverbesserung, das sich der Klasse 9 zuordnen läßt, kann auch in anderen Klassen beschriebene Merkmale (z. B. Schaffung von Parkplätzen – Klasse 8 –, Ausbau eines Radweges – Klasse 4 –) beinhalten.

Das überschaubar gegliederte Klassifikationssystem ist weniger einfach, als es den Anschein hat und als es wohl zu Beginn konzipiert war. Es bedarf, wie die Erfahrung gezeigt hat, außer der Merkmalsbeschreibung in den Klassen zusätzlicher Kommentierungen. *Bodenstein (1988)* hat zur Klassifizierung weitere Erläuterungen und Hinweise für die Praxis gegeben. Probleme und Mißverständnisse waren auch bei der Vorbereitung der Wertermittlung in Osterholz-Scharmbeck aufgetreten, zum Beispiel:

Ein Eigentümer hat durch Baumaßnahmen (Modernisierung oder Neubau) wesentlich zur heutigen Attraktivität der Umgebung beigetragen. Wenn dies zu einer höheren Einstufung seines Grundstücks unter »Maßnahmen« im Komplex »Bebauung« führen würde, wäre der Eigentümer für seine Investitionen zusätzlich noch mit einem höheren Ausgleichsbetrag belastet (derjenige, der unter gleichen Voraussetzungen nicht investiert, hat ein Grundstück mit einem entsprechend niedrigeren Endwert). Maßgebend ist, wie *Bodenstein (1988)* zutreffend feststellt, die Bebauung der näheren Umgebung, nicht des Grundstücks selbst.

Die Komplexe im »Modell Niedersachsen« sollen – wie die Einzelfaktoren bei den additiven Verfahren – in der Weise präzise definiert sein, daß keine Überschneidungen auftreten. Die (verkürzte) Bezeichnung der Komplexe gibt naturgemäß eine genaue Abgrenzung nicht her. Was z. B. in diesem Zusammenhang unter den Begriff »Nutzung« zu subsumieren ist, zeigt erst ein Blick in die Merkmalsbeschreibung der Klassen und eventuell zusätzliche Erläuterung außerhalb des Rahmens.

Probleme gab es bei der Unterscheidung zwischen den Komplexen

- Bebauung – Nutzung,
- Struktur – Umfeld.

Die Erschließung ist z. B. zwei Komplexen, Struktur und Umfeld, zugeordnet worden. Die Fragen wurden in der Vorbereitungsphase geklärt (im Ergebnis übereinstimmend mit den Hinweisen von *Bodenstein (1988)* zur Klassifikation).

Der wertenden Klassifizierung vorgeschaltet ist, wie dargelegt wurde, als erster Schritt die Erfassung der Sanierungstatbestände (dies gilt grundsätzlich für alle Klassifikationsmethoden). Das Klassifikationssystem enthält beschreibende Angaben. Die Merkmale sind nach dem Gesichtspunkt der Intensität der Auswirkungen auf den Wert gegliedert – ein Wertraster. Es ist aber kein Erfassungsrahmen, in dem die Einzeltatbestände systematisch zu erfassen und darzustellen sind.

Über das Verhältnis von Erfassung und Klassifikation nachzudenken, könnte in einem derart komplexen System weiterführen und die Anwendungen in der Praxis vereinfachen. *Bodenstein (1988)* hat vorgeschlagen, zumindest in problematischen Fällen die Subsumtion zu dokumentieren und zu einer Synopse aufzubereiten. Ein Bedarf scheint in dieser Hinsicht noch vorhanden zu sein.

Die Erfassung kann ausführlich beschreibend dargestellt werden, z. B. in einem Gutachten, oder in schematisierter Form (Tabelle), z. B. bei Massenbewertungen. Für die Erfassung in Osterholz-Scharmbeck wurde eine Gliederung der städtebaulichen Merkmale entwickelt (*Abbildung 4*), die eine systematische tabellarische Erfassung und Beschreibung der Sanierungstatbestände ermöglicht. Sowohl die die Ausgangssituation kennzeichnenden Mißstände als auch die Sanierungsmaßnahmen können damit aufgenommen werden. Für die Richtwertermittlung jedenfalls

<u>Objekte, Eigenschaften</u>	<u>Einflußbereiche</u>	<u>Bodenwert- bildende Faktoren (Lucht*)</u>	<u>Städtebauliche Merkmale; die Beurteilung bezieht sich auf ein aktuelles städtebauliches Leitbild, keine früheren oder heutigen Idealvorstellungen</u>	
1. Infrastruktur, Erschließung				
1.1 Straßen, Wege, Plätze	1.1.1 Innenstadt	Lagequalität	Funktionsfähigkeit der übergeordneten Erschließung	
	1.1.2 Quartier	Lagequalität	1.1.2.1 Funktionsfähigkeit der örtlichen Erschließung	
			1.1.2.2 Störende Verkehrseinwirkungen	
			1.1.2.3 Erscheinungsbild der Anlagen (z.B. Straßen und Platzräume), Attraktivität	
	1.1.3 Grundstück	Nutzbarkeit	Grundstückszugänglichkeit	
1.2 Parkierungsanlagen- Parkstreifen, Park- plätze, Parkdecks, Tiefgaragen	1.2.1 Innenstadt	Lagequalität	Parkplatzangebot	
	1.2.2 Quartier	Lagequalität	Parkplatzangebot	
1.3 Grünanlagen, Spiel- plätze, Immissions- schutzanlagen	Quartier	Lagequalität	Ausstattung	
1.4 Abwasserbeseitigungs- anlagen **	Grundstück	Nutzbarkeit Beschaffenheit	Ausstattung	
1.5 sonstige Infrastruktur- einrichtungen- Gemeinbedarf	Innenstadt	Lagequalität	Ausstattung	
2. Binnenstruktur				
2.1 Eigentumsstruktur	2.1.1 Quartier	Nutzbarkeit	Ordnung des Grund und Bodens in in Hinblick auf eine angemessene Nutzung des Grundstücks und seines Umfeldes	
	2.1.2 Grundstück	Nutzbarkeit Beschaffenheit	Grundstückszuschnitt im Hinblick auf eine angemessene Nutzung des Grundstücks	
2.2 Nutzungsstruktur	Quartier	Lagequalität Beschaffenheit	Art der Nutzung im Hinblick auf eine situationsgerechte Ver- teilung	Wohnlage oder Geschäftslage/ Zentrums- lage/ Altstadtlage oder sonstige Lage
2.3 Verdichtung	2.3.1 Quartier	Lagequalität Beschaffenheit	Maß der Nutzung in Hinblick auf eine situationsgerechte Verdich- tung	
	2.3.2 Grundstück	Lagequalität Beschaffenheit	situationsgerechte Ausnutzung des Grundstücks	
2.4 Bausubstanz ***	2.4.1 Quartier	Lagequalität Beschaffenheit	Bausubstanz in Hinblick auf Wohn-, Geschäftslage oder sonstige Lage (Stadt- bild) und situationsgerechte Nutzung	
	2.4.2 Grundstück	Lagequalität Beschaffenheit	Bausubstanz im Hinblick auf situa- tionsgerechte Nutzung des Grund- stücks, Einfluß auf den Bodenwert	

* Lucht: Bodenwertermittlung in Sanierungsgebieten, ZfV 1982, S.232

** Soweit Werterhöhungen aufgrund von Maßnahmen, für die Beiträge nach § 6 NKAG zu erheben sind, berücksichtigt werden sollen (siehe VV-BauGB, Rd.Erl. d. MS v. 02.05.1988, Nds. MBl. S. 547)

*** Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen für bauliche Maßnahmen bewirkt hat, sind nicht zu berücksichtigen

Abb. 4: Erfassungsgliederung (Osterholz-Scharmbeck)

dürfte eine solche tabellarische Dokumentation ausreichend sein. Die für den zu bewertenden Bereich erfaßten Sanierungstatbestände wurden im Rahmen des »Modells Niedersachsen« klassifiziert, zum Beispiel:

- Grundstückszugänglichkeit wird dem Komplex »Struktur«, die örtliche und übergeordnete Erschließung mit anderen Mißständen bzw. Maßnahmen zusammen einer Klasse des Komplexes »Umfeld« entsprechend der wertrelevanten Auswirkung zugeordnet.

Trotz des engen Rasters ist die *Klassifizierung* kein schematischer Vorgang, sondern eine Wertung: Im Vergleich strukturiert sich das anfangs noch diffuse Bild, die Vielfalt formiert sich, die Gegebenheiten des örtlichen Marktgeschehens ordnen sich im System der Klassifikation. Die Praxis stellt sich ein. Im Rahmen der sachverständigen Abwägung entwickeln sich, aus Erfahrungswerten und durch Interpolation, Ansätze für gewisse Tatbestände, die der feinen Abstimmung und Binnendifferenzierung der Merkmale im Klassifikationssystem dienen.

Bisher wurde vorausgesetzt, daß die *Maßnahmen* auf Beseitigung aller städtebaulichen *Mißstände* gerichtet sind und – nach dem Verständnis von Stadterneuerung – darüber hinausgehen können:

$$M_i \leq M_a$$

(Kanngieser / Bodenstern 1985-1, Brill 1984; Oelfke (1983) zeigt die Möglichkeit auf). Nach den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB, Nr. 202.5.4), ist es zur »Behebung« nicht erforderlich, daß alle städtebaulichen Mißstände beseitigt werden. Mit

$$M_i > M_a$$

könnte sich im Extremfall folgende Situation ergeben:

In zwei Bereichen (A und B) sind Maßnahmen gleichen Umfangs durchgeführt worden; in A sind mit diesen Maßnahmen die Mißstände vollständig beseitigt worden, in B, wo die Mißstände erheblich größer sind (z. B. ungünstige Verkehrssituation, Lärmbelästigung, wenig Parkmöglichkeiten in enger Innenstadt), nicht annähernd. Die Mißstände sind also in A größer als in B anzusetzen, Maßnahmen in A und B gleich. Damit ergibt sich aufgrund des Ansatzes für A eine größere sanierungsbedingte Werterhöhung als für B, obwohl noch erhebliche Mißstände (Verkehr, Lärm) geblieben sind. Das Resultat ist nicht plausibel.

Die Praxis zeigt, daß man bei der Einstufung der Mißstände die Maßnahmen nicht aus dem Auge verlieren darf. Wo die Sanierung nichts oder zu wenig ausrichtet, darf die Wertermittlung nicht zu unangemessenen sanierungsbedingten Werterhöhungen führen. Auch noch nicht realisierte Werterhöhungen sind in Betracht zu ziehen (VV-BauGB Nr. 228.3.4); eventuell sind (in einer Einzelwertermittlung) zum Wertermittlungsstichtag Pionierabschläge zu berücksichtigen.

Ein pragmatisches Vorgehen dürfte auch der Anwendungspraxis entsprechen: Bei der Einstufung der Mißstände erweist es sich gelegentlich als zweckmäßig, die Klassenbeschreibungen des Maßnahmenrahmens interpretierend heranzuziehen. Dieser Rahmen erscheint auch konkreter gefaßt, was naheliegend ist, da Vorgänge (Maßnahmen – Bau eines Fußweges, einer Straße) sich anschaulicher beschreiben lassen als Zustände, Befindlichkeiten (Mißstände – Verkehrssituation verbesserungsbedürftig).

Die Parameter für Mißstände wie Maßnahmen werden jeweils in einem eigenen Rahmen ermittelt. Die Trennung zwischen Mißständen und Maßnahmen sollte jedoch nicht überstrapaziert werden. Es ist davon auszugehen, daß Mißstände und Maßnahmen hoch korrelierte Parameter sind. Bei der Bodenrichtwertermittlung in der Scharmbecker Innenstadt (die allerdings auf Zonen bezogen pauschaler angelegt ist als eine differenzierte Einzelwertermittlung, außerdem

ein Verfahren der früheren Generation betrifft) kamen Unterschiede in der Einstufung kaum zum Tragen. Die Unterscheidung hat ihre Berechtigung; ihre Bedeutung sollte jedoch relativiert werden, damit der Blick für wesentliche Zusammenhänge zwischen Mißständen und Maßnahmen, soweit sie für den Wert relevant sind, nicht verstellt wird. Die Beziehung zwischen Mißständen und Maßnahmen müssen bei der Wertermittlung in Betracht gezogen werden.

Es ist auch zu bedenken, daß der Erfolg der Sanierung nicht nur unmittelbar aufgrund von Sanierungsmaßnahmen eintritt, sondern daß die Sanierung auch Anstöße zu Umstrukturierungs- und Erneuerungsprozessen gibt, möglicherweise sogar in einem Ausmaß, das über die Beseitigung der Mißstände hinausgeht (VV-BauGB, Nr. 202.5.3).

4 Analyse

Die Auswertung der Stichprobe hat als Zielgröße die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, also einen Wertunterschied. Wertdifferenzen sind um so sicherer zu bestimmen, je stärker die Ermittlung der Ausgangswerte (hier Anfangs- und Endwerte) miteinander verknüpft, korreliert ist (Lucht 1985). Der Vergleich von Wertdifferenzen bietet gegenüber der getrennten Ermittlung der Anfangs- und Endwerte einen höheren Grad der Verknüpfung; die Wertdifferenzen, als Zielgröße der Auswertung, sind damit sicherer abzuleiten.

Bodenstein (1988) hat die aktuelle Stichprobe mit 221 Realisierungen in einer multiplen Regressionsanalyse nach dem von Brill (1984, 1986) entwickelten Modellansatz ausgewertet. Die Analyse ergab als optimale Regressionsfunktion (Bodenstein 1988):

$$E^{-0,15} = 1,4039 - 0,2194 \times (A)^{-0,15} - 0,7013 \times (Mi \times Ma)^{0,15}$$

Bodenwerterhöhungen E [%],

Anfangswert A [10^{-2} DM/m²],

Mißstände, Parameter Mi [10^{-1}],

Maßnahmen, Parameter Ma [10^{-1}].

Dieses Analyseergebnis wurde der Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen zugrunde gelegt.

Die Stichprobe und deren Auswertung spiegelt die die sanierungsbedingten Werterhöhungen betreffenden Verhältnisse im Untersuchungsgebiet Niedersachsen wider. Ausgleichsbeträge bilden sich nicht am freien Markt. Sie sind auf dem (mehr oder weniger langen) Umweg über Anfangs- und Endwerte – und deren Berücksichtigung etwa in die Festsetzungspraxis – am Markt orientiert, somit auch die niedersächsische Stichprobe der Vergleichsdaten für sanierungsbedingte Werterhöhungen. Bei der Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist die Interessenlage erfahrungsgemäß nicht immer so konträr, wie zunächst anzunehmen wäre: Nach dem Urteil des OVG Lüneburg vom 30.10.1986 (6 OVG A 32 / 85) kann es der Gemeinde nicht verwehrt werden, im Rahmen der Ermittlung des Ausgleichsbetrages die mit der Ermittlung des Verkehrswertes notwendig verbundene Ungewißheit durch vorsichtige, an der unteren Grenze des Vertretbaren heranreichende Veranlagung aufzufangen. Auch solches Verhalten dürfte sich im Datenkollektiv niederschlagen. Die Stichprobe repräsentiert zugleich ein durchschnittliches Verhalten. Der betreffenden Grundgesamtheit gehört auch die Sanierung »Scharmbecker Innenstadt« an.

5 Wertermittlung, Anwendung der Analyseergebnisse

Das Sanierungskonzept ist in der Scharmbecker Innenstadt weitgehend realisiert (siehe Abschnitt 1). Die sanierungsunbeeinflusste Situation ist in diesem Stadium des Verfahrens nur noch schwer vorstellbar. Diese ist aber maßgebend für den Bodenpreis im allgemeinen Verkaufsfall. Die Vertragspartner haben den sanierungsbedingten Zustand vor Augen, die Nutzungsmöglichkeiten und Lagevorteile, die neue Infrastruktur und Erschließung, die die Sanierung gebracht hat. In anderen Fällen hat die Preisbemessung vom Endwertniveau auszugehen. Es besteht ein Spannungsfeld zwischen Fiktion (sanierungsunbeeinflusst) und Realität (wie sich das Grundstück tatsächlich nach dem Stand der Sanierung darstellt). Hinzu kommt als weitere Schwierigkeit, daß die Bodenpreise im Sanierungsgebiet überwiegend nicht direkt miteinander vergleichbar sind. In dem relativ kleinen Gebiet der Innenstadt ergeben sich ganz erhebliche Unterschiede in der Lagequalität, der Beschaffenheit und der Nutzbarkeit. Auf engem Raum sind Wohnlagen und Geschäftslagen anzutreffen, Kerngebiet, Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet, Geschoßflächenzahlen von 0,4 bis 3,0. Die Anzahl der Verkaufsfälle, die zum Vergleich herangezogen werden können, ist zudem relativ gering.

Es gab allerdings im Laufe des Verfahrens einige markante Vergleichspreise (darunter auch solche, die am Endwertniveau orientiert waren); sie konnten zur Ermittlung der Bodenrichtwerte herangezogen werden. In der Innenstadt waren seit vielen Jahren differenzierte Richtwerte ermittelt und anhand der Vergleichsfälle kontinuierlich der Marktentwicklung angepaßt worden. Im Sanierungsgebiet bezogen sie sich auf das Niveau der Anfangswerte, wobei, wie dargelegt wurde, die Sanierung sich immer mehr auf die Preisentwicklung auswirkte. Auch bei den Mieten ist ein entsprechender Zusammenhang zu unterstellen.

Es schien nach dem Verfahrensstand angebracht, bei der Wertermittlung von dem sich in den Kaufpreisen abzeichnenden Endwertniveau auszugehen (die sich nach dem »Modell Niedersachsen« ergebenden Wertdifferenzen, die auf den Anfangswert bezogen sind, waren entsprechend zu transformieren; die Wertdifferenzen werden als Prozentsätze angegeben, die sich auf den Anfangswert beziehen). *Oelfke (1983)* weist darauf hin, »daß es selbstverständlich gleichgültig ist, welcher Wert (A oder E) bestimmt wird« als Ausgangswert. »Die Praxis kann im Einzelfall sowohl für die Bestimmung des Anfangswertes oder des Endwertes sprechen, je nachdem ob sich die vorhandenen Vergleichsfälle besser auf das untere oder obere Niveau beziehen lassen«.

Die Mieten, die in den Geschäftslagen erhoben worden waren, konnten zur Abschätzung der Lagedifferenzierung herangezogen werden (Erdgeschoßrohmierten), nicht jedoch zur Ableitung des absoluten Bodenwertniveaus (z. B. entsprechend der Analyse *Schmalgemeier 1977*), da nicht genügend Vergleichsfälle vorlagen, um die Abhängigkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt hinreichend sicher zu bestimmen.

Die frühere Planung gibt in der Scharmbecker Innenstadt kaum etwas dafür her, was mit der damaligen Realität hätte in Einklang gebracht werden können. Es wurde darauf verzichtet, die Bodenrichtwerte, die auf das Anfangswertniveau bezogen sind, mit Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzung zu belegen. Diese Bodenrichtwerte – Anfangswertniveau – sind im übrigen in einer Liegenschaftskarte 1:1000 dargestellt, die den allgemeinen Charakter der Grundstücksstruktur und die Bebauung im Anfangsstadium der Sanierung erkennen läßt.

Für einige Wohnbauflächen im Randbereich des Sanierungsgebietes boten sich für Werte und für Entwicklung von Zustand und Werten Quervergleiche mit anderen (nicht sanierten) Gebieten an; das »Modell Niedersachsen« wurde unterstützend herangezogen.

Nachzutragen zur Bodenrichtwertermittlung sind einige Anmerkungen, die die Beiträge für Abwasserbeseitigungsanlagen betreffen. Der Behandlung dieser Beiträge in der Wertermittlung

liegt eine diffizile Problematik zugrunde, die in diesem Zusammenhang nicht abschließend darzustellen ist. Diese Beiträge – nach § 6 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes – sind in der »Scharmbecker Innenstadt« noch zu erheben. Sie zählen zu den anrechenbaren Leistungen nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Die Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz (VV-BauGB, Nr. 226.5.3) schließen die Möglichkeit nicht aus, daß Leistungen nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ihre Anrechnung (statt abschließend bei der Bemessung der Ausgleichsbeträge) bereits bei der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte erfahren: »Grundsätzlich ist es auch zulässig, diese Leistungen bei der Feststellung des Anfangs- und des Endwertes nach § 154 Abs. 2 unberücksichtigt zu lassen. Dies ist vor allem deshalb sinnvoll, weil Bemessungsgrundlagen für Beiträge nach § 6 NKAG in einer Beziehung zur tatsächlichen Nutzung des Grundstückes stehen, während bei der Berechnung des Endwertes nur der Grundstückswert ohne Berücksichtigung der Bebauung oder tatsächlichen Nutzung anzusetzen ist.« (vergleiche auch *Ernst / Zinkahn / Bielenberg*, § 155 Anm. 12).

Im vorliegenden Fall wurde in der Weise vorgegangen, daß diese Leistungen – bei sanierungsbedingten Werterhöhungen und Endwerten – unberücksichtigt blieben. Dies ist bei den speziellen Gegebenheiten in der Sanierung »Scharmbecker Innenstadt«, die vor dem Abschluß steht, angebracht; (*Bodenstein (1988)*) gibt die Möglichkeiten an, die Leistungen im Anfangswert zu berücksichtigen oder unberücksichtigt zu lassen. Es erschien in diesem Verfahren, bei dem die Erhebung

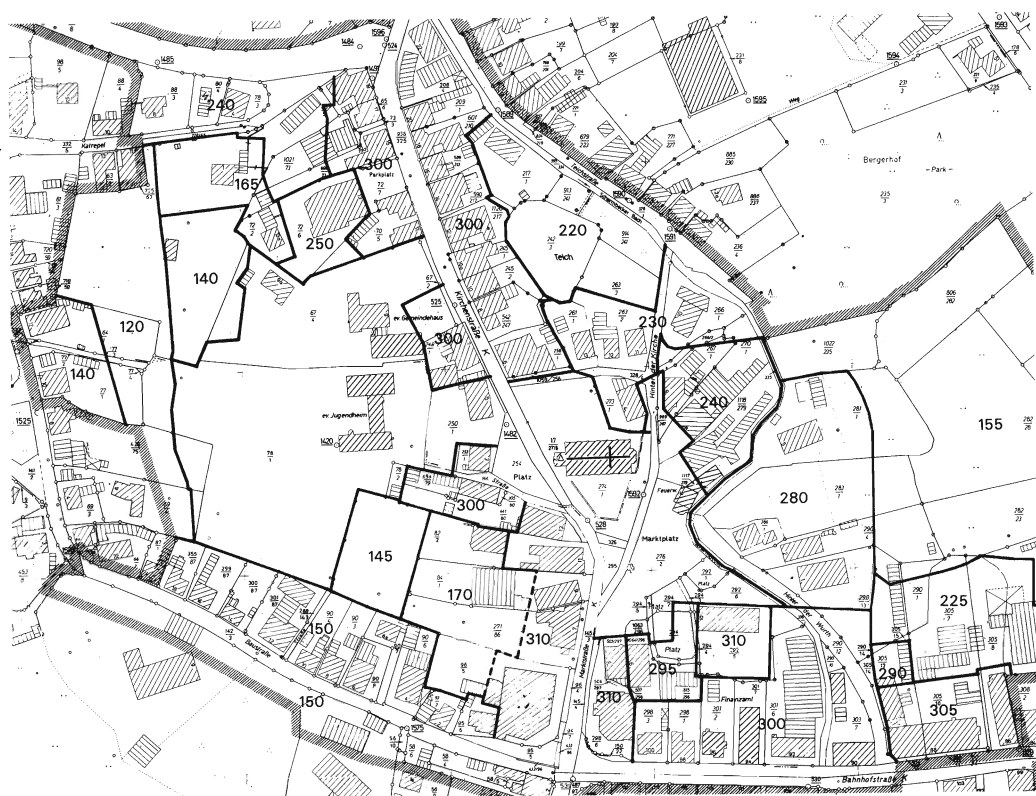


Abb. 5: Karte der Bodenrichtwerte auf dem Niveau der Anfangswerte im Sanierungsgebiet »Scharmbecker Innenstadt« (Verkleinerung).



Abb. 6: Karte der Bodenrichtwerte auf dem Niveau der Endwerte (Verkleinerung).

der Beiträge noch aussteht, nicht angebracht, diese Leistungen in die Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen einzubeziehen (damit sie anschließend auf den Ausgleichsbetrag angerechnet – das heißt von ihm abgezogen – werden). In die Legende der Karte der Bodenrichtwerte, die sich auf das Endwertniveau beziehen, wurde darauf hingewiesen.

Die Einteilung der Richtwertzonen im Sanierungsgebiet ist ein Problem für sich, auf das in diesem Zusammenhang nur am Rande eingegangen werden soll. Die Abgrenzung dient (neben den anderen Angaben der Richtwertkarte) einer – generalisierten – Beschreibung der Wertstrukturen. Sie vermittelt allerdings den Eindruck von Sprüngen im Wertgefüge, wo im allgemeinen tatsächlich ein mehr oder weniger starkes Wertgefälle vorliegt. Es ist keine neue Erfahrung, daß sich daraus Fehlinterpretationen ergeben können. In einigen Fällen mit krassen Wertunterschieden zwischen Vorderland und Hinterland, wo geringfügige Abgrenzungsänderungen rechnerisch erhebliche Wertänderungen zur Folge haben, muß die Wertermittlung einer Einzelbewertung der differenzierten Verhältnisse vorbehalten bleiben; hier wurde die Zone nicht abgegrenzt, sondern nur eine »Isolinie« im Bodenwertgefälle angegeben. Bei der Zoneneinteilung ist die Überlagerung verschiedener Strukturen zu beachten, die sich wechselseitig beeinflussen und sich insbesondere auch auf die Bodenwertstruktur auswirken: Eigentumsstruktur, Planungsstruktur, Strukturen, wie sie aufgrund einer sanierungsunbeeinflussten Entwicklung des Gebietes anzunehmen sind, Strukturen nach der Sanierung. Nicht zuletzt spielen bei der Einteilung auch praktische Gesichtspunkte eine Rolle, z. B. der, daß die Zonenabgrenzungen für Bodenrichtwerte des Anfangs- und Endwertniveaus, wo es sinnvoll und vertretbar ist, soweit übereinstimmen, daß

sich keine unbeabsichtigten Überschneidungen, Splisse ergeben (für die besonders die Differenz zwischen Endwert und Anfangswert als sanierungsbedingte Werterhöhung für die Bemessung des Ausgleichsbetrages zu ermitteln ist).

Nach den Vorbereitungsarbeiten wurde die Bodenrichtwertermittlung für das Sanierungsgebiet im Gutachterausschuß entsprechend der Schwierigkeit und Tragweite eingehend beraten – zunächst im kleineren Kreis, dann im Plenum; der Beschluß über die Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet wurde in der regulären Richtwertsitzung (zusammen mit den anderen Richtwerten auch auf den 31. 12. 1988 bezogen) gefaßt.

Über die Bodenrichtwertermittlung im Sanierungsgebiet wurde in einem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes 1988 – auch mit einigen Informationen zum Verfahren – berichtet.

6 Ergebnisse

Für die Bodenrichtwertermittlung im Sanierungsgebiet ergeben sich folgende zusammenfassende Daten:

Gesamtfläche des Sanierungsgebietes	131 000 m ²
Gesamtfläche der Richtwertzonen	67 000 m ²
Summe der Anfangswerte nach Maßgabe der Bodenrichtwerte bezogen auf die Gesamtfläche der Richtwertzonen	15,5 Mio. DM
Sanierungsbedingte Werterhöhung nach Maßgabe der Bodenrichtwerte bezogen auf die Gesamtfläche der Richtwertzonen	7,2%
Maximale Werterhöhung nach Maßgabe der Bodenrichtwerte	rd. 30%.

Das »Modell Niedersachsen« ergibt in der aktuellen Version (*Bodenstein 1988*) bei einem mittleren Anfangswert von rund 300,- DM / m² eine durchschnittliche Bodenwerterhöhung von etwa 8%; direkt vergleichbar ist dieser Wert mit dem für die »Scharmbecker Innenstadt« angegebenen allerdings nicht, da Durchschnittswerte im Modell den Absolutwerten (Werterhöhungen und Anfangswerte auf die Gesamtfläche der Richtwertzonen bezogen) gegenüberstehen.

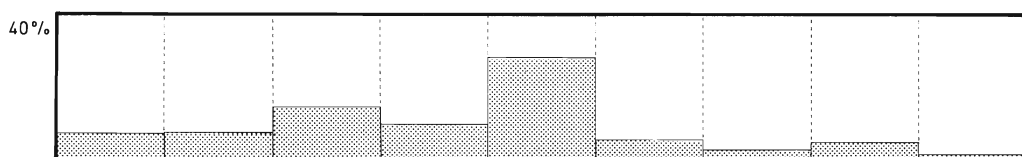
Abbildung 7 veranschaulicht die Bodenrichtwertermittlung im Zuge einiger Hauptgeschäftsstraßen als Abwicklungsprofil. Die Darstellung zeigt die Abwicklung der Einstufungen quer durch die »Scharmbecker Innenstadt« entlang der Straßen. Die Komplexe haben – entsprechend den Maßnahmen – recht unterschiedliche Auswirkungen auf den Bodenwert. Der Komplex »Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)« entwickelt sich vom Randbereich der Innenstadt relativ stetig zur Mitte. Am Markt – Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahme – sind auch die höchsten Einstufungen in den anderen Komplexen konzentriert. Im Komplex »Struktur« wirken sich unter anderem Grundstückszugänglichkeit und stellenweise Verbesserung der Grundstücksstruktur aus (durch freihändigen Ankauf und Tausch).

Die Charakteristik der Sanierung wird erkennbar.

Klassifizierung: Maßnahmen - Bebauung, Struktur, Nutzung, Umfeld



Sanierungsbedingte Werterhöhungen, prozentual



Abwicklungsprofile: Straßenabschnitte (Längsachse unmaßstäblich)

Abbildung 7

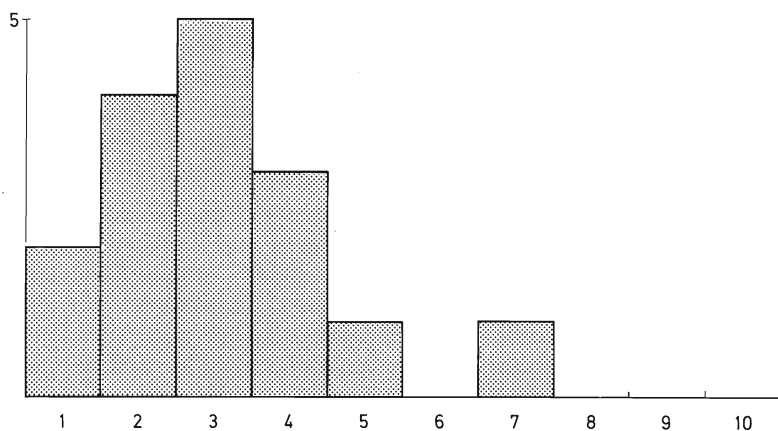


Abbildung 8

Häufigkeiten in den Klassen -
 Mißstände M_i , Maßnahmen M_a , $\sqrt{M_i \cdot M_a}$

Abbildung 8 stellt die Verteilung von Mißständen und Maßnahmen in den einzelnen Klassen dar. Das »Modell Niedersachsen« ist ein anerkanntes Verfahren zur Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen. Das Verfahren hat sich in der »Scharmbecker Innenstadt« bewährt und zu plausiblen Ergebnissen geführt.

7 Literatur

- Bodenstein, H.: Modell Niedersachsen aktualisiert, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 1988, S.199.
- Brill, W.: Analyse zur Ableitung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 1984, S. 410.
- Brill, W.: Ableitung sanierungsbedingter Werterhöhungen nach dem Modell »Niedersachsen«, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 1986, S.170.
- Ernst / Zinkahn / Bielenberg: Baugesetzbuch, Kommentar.
- Kanngieser, E. und Bodenstein, H.: Sanierungsbedingte Werterhöhungen, Teil 1: Gebietsklassifikation, ZfV 1985, S. 233.
- Kanngieser, E. und Bodenstein, H.: Sanierungsbedingte Werterhöhungen, Teil 2: Empirische Bestimmung, ZfV 1985, S. 410.
- Kanngieser, E. und Bodenstein, H.: Methoden zur Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen, ZfV 1986, S. 445.
- Lappe, W.: Die Erfassung sanierungsbedingter Werterhöhungen – Beispiel eines Wertermittlungsmodells –, VR 1984, S.344.
- Lucht, H.: Bodenwertermittlungen in Sanierungsgebieten, ZfV 1982, S. 232.
- Lucht, H.: Zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen nach dem Städtebauförderungsgesetz, DS 1985, S. 81.
- Niedersächsischer Sozialminister (Herausgeber): Städtebauliche Erneuerung in Niedersachsen, 1984.
- NILEG: Osterholz-Scharmbeck, Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen, 1975.
- Oelfke, L.: Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen, VR 1983, S. 309.
- Oelfke, L.: Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen, Informationsschrift des Niedersächsischen Sozialministers: Städtebauliche Erneuerung in Niedersachsen, 1984, S. 105.
- OVG Lüneburg: Urteil vom 30.10.1986 (6 OVG A 32/85), veröffentlicht in VR 1987, S. 451.
- Rehwal, U.: Sanierungsbedingte Werterhöhungen – Praktische Anwendungen des Modells Kanngieser / Bodenstein, ZfV 1988, S. 546.
- Schmalgemeier, H.: Bodenpreisanalyse für den Innenstadtbereich einer Großstadt, VR 1977, S. 422.
- Schmalgemeier, H.: Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen, Heft 44, Bodenordnung, herausgegeben vom Institut für Städtebau Berlin, 1989.
- Stadt Soltau (Herausgeber): Stadtsanierung in Soltau »Innenstadt«, Informationsbroschüre Nr. 3, ... über Erhebung von Ausgleichsbeiträgen ..., 1985.
- VV-BauGB, Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch, RdErl. d. MS vom 2. 5. 1988, Nds. MBl. S. 547.
- WertV 1988, Wertermittlungsverordnung vom 6. 12. 1988, BGBl. I, S. 2209, tritt spätestens am 1. 1. 1990 in Kraft.

50 Jahre Katasteramt Wolfsburg

Von Gernot WEISS

Am 1. 3. 1989 konnten die 37 Mitarbeiter des Katasteramtes Wolfsburg auf das 50jährige Bestehen ihrer Behörde zurückblicken.

Die Grundsteinlegung des Volkswagenwerkes am 26. 5. 1938 war zugleich die Geburtsstunde der heutigen Stadt Wolfsburg. Das Werk und die entstehende Stadt lagen im Gebiet des Landkreises Gifhorn. Das zuständige Katasteramt dort war personell und gerätetechnisch nur für Arbeiten in einem ländlichen Bezirk ausgestattet. Für die Betreuung der riesigen Baustelle, als das sich Stadt und Werk zunächst darstellten, wurde in Gifhorn am Schillerplatz eine besondere Vermessungsgruppe eingerichtet. Diese wurde täglich mit dem Autobus in das Gebiet östlich Fallerslebens gefahren.

Diese Lösung erwies sich schnell als wenig praktikabel und höchst unvollkommen. So wurde durch Erlass des Preußischen Finanzministers, dem das amtliche Vermessungswesen damals unterstand, mit Wirkung vom 1. 3. 1939 in der »Stadt des KdF-Wagens« das erste »preußische Neumessungsamt« eingerichtet. Im Sommer 1939 erfolgte der endgültige Umzug der Vermessungsgruppe aus Gifhorn an ihren eigentlichen Tätigkeitsort.

Eingerichtet wurde die neue Behörde in einer langen Massivbaracke am Bullenberg. Schräg gegenüber arbeitete die Stadtverwaltung in einer gleichen Behelfsunterkunft.

Von Anfang an war es ein großes Problem, an dieser Stelle das nötige Fachpersonal zusammenzubekommen. Die nächsten großen Städte lagen gewollt weit entfernt. Die benötigten Arbeitskräfte wurden im ganzen Reichsgebiet angeworben oder zur Arbeitsleistung verpflichtet.

Die Vermessungsstelle verfügte Ende 1939 über 78 Mitarbeiter unter Leitung des Regierungsvermessungsrates Willi Bonczek für eine Baustelle von rund 30 km².

Die auch für die damalige Zeit ungewöhnliche Zusammenarbeit zwischen städtischer Verwaltung und dem staatlichen Neumessungsamt wurde am 30. 5. 1940 durch einen Vertrag schriftlich festgelegt.

Der 2. Weltkrieg unterbrach die Aufbauarbeiten. Das Material wurde knapper und das meiste Personal wurde zum Kriegsdienst eingezogen, so auch der Leiter des Neumessungsamtes.

1945 wurde als Leiter der Regierungsvermessungsrat Baltin ernannt. Im selben Jahr wurde auf Befehl der britischen Besatzungsmacht die »Stadt des KdF-Wagens« nach dem alten Schloß- und Gutsbezirk der Grafen von der Schulenburg in »Wolfsburg« umbenannt. Im Volkswagenwerk begann wieder eine sich immer steigernde Produktion und die Bevölkerung wuchs an durch Arbeitssuchende und Flüchtlinge aus den Ostgebieten.

Von 1950 bis 1952 leitete der Regierungsvermessungsrat Nause das Neumessungsamt. Dies wurde am 17. 11. 1951 in Katasteramt Wolfsburg umbenannt, nachdem die Auskreisung der Stadt aus dem Landkreis Gifhorn erfolgt war.

Um das Katasteramt aus damaliger Sicht krisenfester zu machen, wurden die Kleinstadt Fallersleben und weitere 25 Gemeinden des Amtsgerichts- und Grundbuchamtsbezirkes Fallersleben vom Boldecker Land bis zum Hasenwinkel vom Katasteramt Gifhorn in den Zuständigkeitsbereich von Wolfsburg überführt. Dieser vergrößerte sich damit auf die achtfache Fläche des bishe-

rigen Gebietes ohne jede Verstärkung des Personals. Dies war ohnehin nicht mehr in der alten Stärke vorhanden, da ein Teil nach Beendigung der Grundlagenarbeiten an das Landesvermessungsamt abgegeben werden mußte.

1952 wurde der Regierungsvermessungsrat Carduck zum Leiter des Katasteramtes Wolfsburg ernannt. Diesem kam ab 1955 eine neue große Aufgabe zu, als die Stadt Wolfsburg als Erstaussstattung den gesamten Grund und Boden von Bund und Land übereignet bekommen sollte. Baugrundstücke wurden ab dieser Zeit von der Stadt zwar grundsätzlich nicht verkauft, sondern nur im Erbbaurecht vergeben; doch führte das zu einem sehr viel schneller werdenden Aufbau und Wachsen der Stadt, als das bis dahin bei Verpachtung von Grundstücken mit 90tägiger Kündigungsfrist der Fall gewesen war.

Die sehr enge und reibungslose Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung wurde durch die Eigentumsübertragung des gesamten Grund und Bodens gefördert und durch den Umstand verstärkt, daß der Regierungsvermessungsamtmann Arthur Bransch bis April 1958 gleichzeitig Oberbürgermeister der Stadt Wolfsburg war.

Am 3. 8. 1959 konnte das Katasteramt seine bisherige Notunterkunft in der massiven Baracke am Bullenberg verlassen und in neue, größere Räume in die Obergeschosse eines gerade fertiggestellten Hauses an der Porschestraße neben dem Marktplatz umziehen.

Im März 1964 wurde Regierungsvermessungsrat Frenkler zum neuen Leiter des Katasteramtes Wolfsburg bestellt, nachdem der bisherige Behördenleiter zu Weihnachten 1963 verstorben war.

Überlegungen der Stadt Wolfsburg, der Notwendigkeit anderer großer Städte folgend ein eigenes Stadtvermessungsamt einzurichten und aufzubauen, wurden nach intensiven Gesprächen und Verhandlungen mit Katasteramt, Bezirksregierung Lüneburg und dem zuständigen Innenministerium damit beendet, daß 1966 über die Zusammenarbeit ein Verwaltungsabkommen geschlossen wurde.

Das staatliche Katasteramt nimmt seitdem zugleich alle Aufgaben einer städtischen Vermessungsstelle wahr. Dies ist bis heute das wirtschaftlichste Verfahren, weil es nur eine Ansprechstelle gibt und Fachpersonal, Ausstattung, Geräte, Nachweise (z. B. Karten) nur einmal vorgehalten werden müssen. Doppelarbeit entfällt und das für Spitzenbelastungen beim Stadtaufbau vorzuhaltende Personal kann in weniger intensiven Zeiten des Jahres in den ländlichen Bereichen des Amtsbezirktes eingesetzt werden.

Wegen der beengten Unterbringung der wenigen Landesbehörden in der Stadt Wolfsburg begann 1969 das Land Niedersachsen mit dem Bau eines Behördenhauses gegenüber der St.-Annen-Kirche. Am 25. 3. 1972 zog das Katasteramt noch vor Polizei und Kriminalpolizei hierher um. Der Y-förmige Grundriß des neuen Gebäudes war bei der Bauplanung der Organisation des Katasteramtes angepaßt worden: ein kurzer Flügel nach Süden für Leitung und Gutachterausschuß, ein längerer Flügel nach Westen für Kopie- und Reproduktionsabteilung mit verstärkten Decken und entsprechenden Installationen und ein ganz langer Trakt nach Osten mit allen übrigen Diensträumen. Material-, Geräte-, Werkstatt- und Sozialräume für den Außendienst befanden sich im Keller mit einer Rampe zum Beladen der Dienst-Kraftfahrzeuge.

Im Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg vom 10. Mai 1972 wurde die Fläche des Stadtgebietes etwa auf das 5 bis 6fache vergrößert werden. Die Kleinstadt Vorsfelde sowie die 8 Gemeinden Brackstedt, Kästorf, Neuhaus, Nordsteimke, Reislingen, Velstove, Warmenau und Wendschott kamen aus dem Landkreis Helmstedt neu hinzu.

Eingemeindet wurden auch die schon bisher vom Katasteramt Wolfsburg betreute Kleinstadt Fallersleben und die 10 ländlichen Gemeinden Almke, Barnstorf, Ehmen, Hattorf, Hehlingen, Heiligendorf, Mörse, Neindorf, Sandkamp und Sülfeld aus dem Landkreis Gifhorn.

An die Landkreise Helmstedt und Gifhorn wurden die 7 Dörfer Ahmstorf, Ochensendorf, Klein-Steimke, Uhry, Rottorf, Rennau, Beienrode aus dem Hasenwinkel und die Gemeinde Grußendorf abgegeben. Der Austausch mit den Landkreisen erfolgte ohne Personalwechsel, obwohl im Gegensatz zu den abgegebenen in den meisten aufgenommenen Gemeinden eine sehr rege Bautätigkeit herrschte.

Mit der Neugliederung der Regierungsbezirke gingen im Januar 1978 der Landkreis Gifhorn und die kreisfreie Stadt Wolfsburg vom Regierungsbezirk Lüneburg nach Braunschweig über. Mit der gleichzeitig begonnenen Verwaltungsreform waren in Niedersachsen einige Großkatasterämter entstanden. Für den hiesigen Raum wurden entsprechende Planungen nicht weiter verfolgt, obwohl von 1977 bis 1981 das Katasteramt Gifhorn bereits vom Wolfsburger Amt mitgeleitet wurde. Auch jahrelange Überlegungen zur Eingliederung der staatlichen Katasterämter in die Landkreise und kreisfreien Städte (Kommunalisierung) wurden aufgegeben. Dafür wurden in den folgenden Jahren die Amtsbezirke der Katasterämter fast überall den Grenzen der Landkreise und kreisfreien Städte angepaßt. Damit verlor das Katasteramt Wolfsburg endgültig am 1. 7. 1985 die Gemeinden des Boldecker Landes an das Katasteramt Gifhorn, wobei auch 5 Personalstellen mit Ausstattung abgegeben wurden.

Zum 31. 8. 1986 ging der langjährige Leiter des Katasteramtes Wolfsburg, Heinz Frenkler, seit 1971 Vermessungsdirektor und ehrenamtlich seit 1966 Naturschutzbeauftragter, in den Ruhestand. Sein Nachfolger im Katasteramt wurde Vermessungsoberrat Gernot Weiß, der schon seit 1970 Stellvertreter gewesen war.

Der Amtsbezirk des Katasteramtes Wolfsburg umfaßt heute nur noch das Stadtgebiet mit 203 km² und ist damit einer der flächenkleinsten im Land Niedersachsen.

Das neue Niedersächsische Vermessungs- und Katastergesetz von 1985 und die Privatisierungsbestrebungen der Landesregierung werden zu einer Modifizierung des bestehenden Verwaltungsabkommens mit der Stadt Wolfsburg führen. Welche Auswirkungen diese Maßnahmen auf das heute 50jährige Katasteramt Wolfsburg haben werden, ist noch nicht abzusehen.

Fortbildungsveranstaltung Nr. 6 / 1989 der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Aufnahmenetz – Netzaufbau und Auswertung

Am 20. und 21. 6. 1989 wurde für den Regierungsbezirk Weser-Ems die Fortbildungsveranstaltung »Aufnahmenetz« – Netzaufbau und Auswertung« des Niedersächsischen Ministers des Innern unter der Leitung von VmD Dr. Tegeler, (Dezernatsleiter »Neuvermessung« beim Niedersächsischen Landesverwaltungsamt) in Oldenburg durchgeführt für Beamte(innen) des höheren und gehobenen vermessungstechnischen Verwaltungsdienstes und vergleichbare Angestellte in den entsprechenden Aufgabengebieten.

Nachfolgend sind die Vortragsinhalte zusammengefaßt:

VmD Dr. Tegeler: Einführung; AP-Netzaufbau und Auswertung

Nach Einordnung der Thematik in die bestehenden Verwaltungsvorschriften wurde die Qualität der Koordinate angesprochen. Die Qualität beinhaltet die Genauigkeit und die Zuverlässigkeit. Mit der automatisierten Rechentechnik werden durch statistische Tests grobe Fehler in den Meßwerten mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit aufgedeckt.

VmR Dr. Wissel: Ausgleichungsrechnung

Nach einem kurzen Abriß durch die Grundlagen der Ausgleichungsrechnung wurden anhand von Beispielen die verschiedenen Ausgleichungsverfahren vorgestellt. Dabei wurde ein kurzer Streifzug durch die Matrizendarstellung und deren Rechenregeln gemacht. Die Ausgleichungsmodelle »Ausgleichung unter Zwang« und »freie Netzausgleichung« wurden allgemein und in Anwendung erläutert.

VmOR Menze: Zuverlässigkeit

Zum Thema Zuverlässigkeit der Meßwerte und Koordinaten wurden die wichtigsten Qualitätsmerkmale, die Redundanzanteile und die innere und äußere Zuverlässigkeit erläutert. Ergänzungen aus der mathematischen Statistik gaben dabei den notwendigen theoretischen Hintergrund. Auch auf Modellfehler, deren Auswirkung und Fehlersuchverfahren wurde eingegangen.

TA Lohmeier: Berechnungsprogramm

Es wurden Möglichkeiten und Schwächen der Berechnungsprogramme, Geodätische Berechnungen und Hannoversches Netz-Ausgleichungsprogramm (HANNA) vorgestellt. Der Arbeitsablauf einer Ausgleichung über Vorprogramm und Ausgleichungsauftrag wurde ausführlich dargestellt. Sämtliche Steuerungsmöglichkeiten und Verarbeitungsprotokolle des Programms HANNA wurden ausführlich erläutert.

VmOI Jahnke: Beurteilung von Genauigkeits- und Zuverlässigkeitswerten (Festpunktfelderlaß)

In diesem Vortrag wurden die Geräteanforderungen, Verfahren, größten zulässigen Abweichungen, Genauigkeits- und Zuverlässigkeitswerte entsprechend dem Festpunktfelderlaß herausgestellt.

VmOR Menze: Grundsätze zu Netzverknüpfung und Zuverlässigkeit

Zur Einrichtung von Aufnahmenetzen wurden grundsätzlich Anforderungen, Punktdichte und Verknüpfungen behandelt. Hierfür wurden Erfahrungswerte zur Hand gegeben. Anhand von Beispielen wurden Maßnahmen zur Verbesserung der Kontrollierbarkeit vorgestellt.

VmAR Koch: Simulierte Ausgleichung (Vorausberechnung)

An einem Beispiel wurde der Verfahrensablauf einer Simulierten Ausgleichung vorgetragen. Anhand von verschiedenen Ausgleichungsprotokollen kam sehr deutlich zum Ausdruck, wie durch Streichung und Hinzufügung von Vermessungen der wirtschaftlichste Weg zu einem den Vorschriften entsprechenden genauen und zuverlässigen Netz bereits vor der örtlichen Netzvermessung besritten werden kann.

VmOR Menze: Auswertestrategie

Der Einsatz der Ausgleichungsmodelle zum Erreichen der erforderlichen Genauigkeit und Zuverlässigkeit wurden erläutert. Möglichkeiten zur Fehlersuche wurden kurz umrissen.

VmAR Koch: Fehlersuche und -beseitigung

Ergänzend wurde eine Strategie zur Fehlersuche und -beseitigung sehr anschaulich mit HAN-NA-Verarbeitungsprotokollen dargestellt. Im einzelnen wurde auf die Abschätzung vermuteter grober Fehler in den Meßwerten und auf eventuelle Mängel in Anschlußpunkten oder in der Netzgeometrie eingegangen. Es wurden auch Lösungsmöglichkeiten zur Behandlung von erkannten Mängeln und groben Fehlern aufgezeigt.

VmAR Koch: Gruppenarbeit in einem Übungs-Aufnahmenetz

Von den Teilnehmern wurde in Gruppenarbeit ein Übungs-Aufnahmenetz anhand von HAN-NA-Verarbeitungsprotokollen in Hinblick auf Genauigkeit und Zuverlässigkeit beurteilt. Die Ergebnisse waren auf Übernahmefähigkeit in den Nachweis der Festpunkte zu prüfen. Mängel sollten aufgedeckt und Lösungsmöglichkeiten erarbeitet werden.

VmD Dr. Tegeler: Besonderheiten in Teilnetzen

Zum Thema Teilnetze als Vorstufe zum AP-Netz wurde der Zweck der Teilnetze vorgetragen. Neben grundsätzlichen Voraussetzungen und Festsetzungen wurde der Verfahrensablauf einer Auswertung eines Teilnetzes erläutert. Ein Erfahrungsaustausch der Teilnehmer schloß sich daran an.

VmAR Koch: Vermessungstechnische Hinweise

Es wurden Hinweise aus der Praxis zur Durchführung von AP-Netzvermessungen gegeben. Insbesondere ist auf Justierung der optischen Lote und Torsion und Abweichung aus der Stehachse der Reflektoren zu achten. Der Einfluß fehlerhaft erfaßter meteorologischer Daten wurde erläutert. Der Ablauf einer Netzvermessung mit wirtschaftlichem Einsatz von Personal und Gerät wurde vorgestellt.

VmD Dr. Tegeler: Zusammenfassung, Ausblick

Zum Abschluß wurde eine Zusammenfassung der Fortbildungsveranstaltung mit einem Ausblick auf mögliche zukünftige Entwicklungen gegeben. Netzaufbau und Auswertung sollen durch den Einsatz des Programms HANNA nicht komplizierter sondern objektiver werden.

Zusammenfassung

In der gelungenen Veranstaltung wurde umfassend die praktische Anwendung des Ausgleichsprogramms HANNA mit dem nötigen theoretischen Hintergrund dargestellt. Die Auswirkungen auch auf die örtlichen Arbeiten im AP-Netz wurden ausführlich behandelt.

JENS MEYER

Buchbesprechungen

Vermessungskunde

Eberhard Baumann: Lehr- und Übungsbuch für Ingenieure, Band 1: Einfache Lagemessung und Nivellement, 2. bearbeitete und erweiterte Auflage, 216 Seiten, 212 Abbildungen, Dümmlerbuch 7904, Bonn 1989, 29,80 DM, ISBN 3-427-79042-8.

Bereits in Heft 1/1987 dieser Nachrichten wurde auf die beiden Bände von Baumanns Vermessungskunde hingewiesen. Nach Band 2 im Jahr 1988 ist nun in diesem Jahr auch Band 1 in einer zweiten – bearbeiteten und erweiterten – Auflage erschienen.

Der Stoff des Buches ist aufgabenbezogen ausgewählt und dargestellt und wird ergänzt – das ist besonders hervorzuheben – durch vollständig bearbeitete Beispiele. Abgerundet wird dies durch eine Einführung in das elektronische Rechnen und die Lösung von Aufgaben mit BASIC-Programmen.

Im neuen Band 1 ist die Einführung in das elektronische Rechnen erweitert und sind Einführungen in die Bereiche Trigonometrie sowie Satellitenvermessung aufgenommen worden. Als spezielles Kapitel der Fehlerlehre werden auf der Grundlage der entsprechenden DIN-Vorschriften Toleranzen im Bauwesen behandelt.

Aus Sicht des amtlichen Vermessungswesens ist der Wunsch zu äußern, daß manche Skizzen – wie zum Beispiel zur Rißführung – mehr an die entsprechenden Zeichenvorschriften angelehnt werden mögen.

Durch die Mischung aus Klassischem und Modernem sowie die Verbindung von Grundwissen mit Aufgabenlösungen hat das Buch nicht nur Wirkung für Studierende; es empfiehlt sich auch für den Praktiker zum Nachschlagen und zur Vertiefung. Man darf beide Bände wohl mittlerweile als Standardwerk der Vermessungskunde bezeichnen.

H. MENZE

Manfred Bauer: Vermessung und Ortung mit Satelliten

Die Satellitensysteme Transit und Navstar-GPS, eine Einführung in die Praxis mit einem Geleitwort von H. Draheim. 265 Seiten, kart., 48 DM. Wichmann-Verlag, Karlsruhe, 1989, ISBN 3-87907-189-6.

Mit der explosionsartigen Zunahme des Einsatzes von Satellitenverfahren im Alltag des Vermessungswesens ist auch ein entsprechendes Bedürfnis nach Lehrbüchern entstanden. Deshalb ist es sehr erfreulich, daß neben H. Schneider (1988) und G. Seeber (1989) ein weiteres deutschsprachiges Lehrbuch erscheint. Nach der Zielsetzung des Autors soll das Werk leicht verständlich und nicht trivial sein und neben Studenten der Fachrichtung Vermessungswesen auch den vielen nichtgeodätischen TRANSIT- oder GPS-Benutzern als Einführung dienen.

Deswegen werden vorab in einer *Einführung* (61 Seiten) die Grundlagen der Landesvermessung »ohne Satelliten« und der Einsatz der Satellitengeodäsie in der Erdmessung beschrieben. Es folgen die für spätere Kapitel unverzichtbaren *Theoretischen Grundlagen der Satellitengeodäsie* (64 Seiten) mit den Bereichen »Satellitenbahnen«, Koordinatensysteme und Transformationen, Zeitsysteme, Wellenausbreitung und Satellitendatum. Dann erst können die eigentlichen Ausführungen über das ältere *Transit-System* (35 Seiten) und das im Aufbau befindliche *GPS-System* (70 Seiten) mit den Bereichen GPS-Konfiguration, Segmente, Signalstruktur, Navigationsnachricht, Datum, Meßprinzipien, Auswerteverfahren, Genauigkeit, GPS-Empfänger folgen.

Aus der Aufzählung ergibt sich, daß der Autor alle für das Verständnis des neuen Vermessungsverfahrens notwendigen Themenkreise abdeckt und darüber hinaus durch die vorgeschobene »Einführung« auch die Umwälzung in Erd- und Landesvermessung durch die globalen Verfahren der Satellitengeodäsie deutlich macht.

Leicht verständlich ist das Werk in allen Teilen sicherlich nicht, dazu sind auch die Sachverhalte zu kompliziert. Mit vielen Abbildungen und didaktischen Kniffen bemüht sich der Autor um Anschaulichkeit. So erhält der Leser einerseits alle relevanten Informationen und kann sich in Teilbereichen auch mit entsprechend hervorgehobenen Kernaussagen begnügen.

Insgesamt kann das Werk für alle Interessenten empfohlen werden, auch unter Berücksichtigung des vergleichsweise moderaten Preises.

W. AUGATH

Personalnachrichten

Beamte des höheren Dienstes

I. Ernannt:

zum Ltd. VermDir			
VermDir	Benkendorff	KatA Hannover	30. 3.89
zum VermDir			
VermOR	Dr. Ziegenbein	KatA Hameln	20. 2.89
zu VermOR			
VermR	Dahms	KatA Nienburg	27.10.88
VermR	Kummer	KatA Rinteln	23. 1.89
VermR	Jendrny	KatA Meppen	29. 3.89
zum VermR			
VermAss	Kramer	KatA Osterholz-Scharmbeck	6. 9.88

II. Versetzt:

VermOR	Dr. Ziegenbein	von der BR Hannover an das KatA Hameln	1.11.88
VermOR	Dr. Uhde	vom KatA Rinteln an die BR Hannover	1.11.88
VermR	Kummer	von der BR Hannover an das KatA Rinteln	1.11.88

III. In den Ruhestand versetzt:

VermOR	Drees	KatA Meppen	1. 1.89
--------	-------	-------------------	---------

Beamte des gehobenen Dienstes

I. Ernannt

zu VermOAR			
VermAR	Behnke	KatA Nordhorn	25. 8.88
VermAR	Olbrich	BR Hannover	21.10.88
VermAR	Hölscher	KatA Osnabrück	1. 1.89
VermAR	Reuße	MI – Ref. 55	28. 2.89
VermAR	Janßen	KatA Aurich	18. 4.89
VermAR	Heilgermann	KatA Hannover	25. 4.89
VermAR	Ohlenbusch	KatA Meppen	25. 5.89

zu VermAR			
VermA	Hubensack	NLVwA – B 2	30. 9.88
VermA	Müllmann	KatA Meppen	20.12.88
VermA	Schlachter	KatA Fallingbostel	19. 1.89
VermA	Bülter	BR Hannover	20. 3.89
VermA	Schilling	NLVwA – B 8	21. 7.89

zu VermA			
VermOInsp	Lemkau	KatA Rotenburg	1. 9.88
VermOInsp	Hellmann	KatA Delmenhorst	25. 9.88
VermOInsp	Kramer	KatA Hannover	27. 9.88
VermOInsp	Weber	BR Lüneburg	1.11.88
VermOInsp	Kawala	BR Braunschweig	15.12.88
VermOInsp	Engbers	KatA Nordhorn	27.12.88

zu VermOInsp			
VermOInsp z.A.	Batzer	KatA Vechta	17. 9.88
VermOInsp z.A.	Janzen	KatA Brake	13.11.88

II. Eingestellt:

VermInspAnw'in	Stübke	BR Hannover	1. 4.89
VermInspAnw	Welz	BR Hannover	1. 4.89
VermInspAnw	Zurhorst	BR Hannover	1. 4.89
VermInspAnw	Brümmer	BR Hannover	1. 4.89
VermInspAnw	Hormann	NLVwA	1. 4.89
VermInspAnw	Fromhagen	NLVwA	1. 4.89
KartInspAnw'in	Prößler	NLVwA	1. 4.89
VermInspAnw	Bremer	NLVwA	1. 9.89
VermInspAnw	Lembrecht	NLVwA	1. 9.89

III. Versetzt:

VermA	Brand	vom KatA Lüchow an das KatA Holzminden	1.10.88
VermOI	Waltje	vom KatA Hannover an das KatA Lüchow	1.10.88
VermAR	Walles	vom KatA Meppen an das KatA Nordhorn	20.12.88
VermA	Bülter	vom KatA Sulingen an die BR Hannover ..	1. 1.89
VermAR	Heilgermann	vom NLVwA an das KatA Hannover	1. 2.89
VermA	Prietzal	vom KatA Soltau an das KatA Fallingbostel	1. 3.89
VermOInsp	Haseler	vom KatA Nienburg an das KatA Sulingen	1. 4.89
VermOInsp	Rudschuck	vom KatA Uelzen an das KatA Soltau	1. 5.89
VermAR	Wiedenroth	vom KatA Celle an das MI – Ref.56	1. 8.89

IV. In den Ruhestand versetzt:

VermAR	Fuchs	KatA Fallingbostel	1.10.88
VermOAR	Mittendorf	KatA Osnabrück	1. 1.89
VermOAR	Hemmie	KatA Meppen	1. 4.89
VermAR	Böckmann	KatA Syke	1. 4.89

VermAR	Kayser	BR Weser-Ems	1.	5.89
VermOAR	Kaltenhäuse	KatA Hannover	1.	5.89
VermOAR	Frühauf	BR Braunschweig	1.	8.89

Beamte des mittleren Dienstes

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

VermAlnsp	Friedrichs	BR Weser-Ems	29.	5.89
VermAlnsp	Reetmeyer	KatA Nordhorn	27.	6.89

II. Ernannt:

zu VermAlnsp

VermHSEkr	Requardt	KatA Rinteln	17.	10.88
VermHSEkr	Haase	BR Hannover	27.	10.88
VermHSEkr	Stegemerten	KatA Nordhorn	27.	6.89
VermHSEkr	Rogin	KatA Meppen	27.	6.89

zu VermHSEkr'in

VermOSEkr	Albert	KatA Rinteln	26.	9.88
VermOSEkr'in	Bolk	KatA Hannover	22.	12.88
VermOSEkr	Sextroh	KatA Westerstede	27.	6.89
VermOSEkr	Fallnich	KatA Varel	27.	6.89

zu VermOSEkr'in

VermSEkr'in	Fiebig	KatA Hannover	16.	1.89
VermSEkr	Goohsen	KatA Stade	22.	5.89
VermSEkr	Schomaker	KatA Verden	1.	6.89
VermSEkr	Altmeppen	KatA Meppen	27.	6.89
VermSEkr	Tiedeken	KatA Cloppenburg	27.	6.89
VermSEkr	Schrader	BR Lüneburg	21.	7.89

zu VermSEkr'in

VermAssist	Exner	KatA Norden	15.	3.89
VermAssist'in	Wille	KatA Rinteln	20.	6.89
VermAssist	Lohde	KatA Hannover	17.	7.89

zur VermAssist'in

VermAssist'in z.A.	Hilbers	KatA Syke	21.	9.88
--------------------	---------	-----------------	-----	------

III. Versetzt:

VermOSEkr	Maul	vom KatA Wolfenbüttel an das KatA Gifhorn ...	1.	2.89
VermOSEkr'in	Hinte	vom KatA Braunschweig an das KatA Wolfenbüttel	1.	2.89
VermOSEkr	Freers	vom KatA Otterndorf an das KatA Wiesbaden ..	1.	5.89
VermS	Schrader	vom KatA Lüchow an die BR Lüneburg	1.	7.89

IV. In den Ruhestand versetzt:

VermAlnsp	Fährke	KatA Lüneburg	1.	6.89
-----------	--------	---------------------	----	------

V. Auf Antrag entlassen:

VermSEkr	Krause	KatA Alfeld	31.	10.88
----------	--------	-------------------	-----	-------

Weitere Nachrichten

Liste der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure

Eintragungen:

Lfd. Nr.	Name, Vorname	Amtsbezirk	Amtssitz	Aufsichtsbehörde
165	Frick-Lull, Gertrud	Land Niedersachsen	Dannenberg	BR Lüneburg
166	Timmen, Werner	Land Niedersachsen	Cloppenburg	BR Weser-Ems
167	Riemann, Rainer	Land Niedersachsen	Celle	BR Lüneburg

Anschriften der Mitarbeiter dieses Heftes

Ulrich Rehwald, Vermessungsrat im Katasteramt Meppen, Behördenhaus, Obergerichtstraße 18, 4470 Meppen 1

Peter Schütz, Vermessungsamtsrat im Niedersächsischen Innenministerium, Lavesallee 6, 3000 Hannover 1

Wolfgang Frühauf, Vermessungsoberratsrat a.D., Hinter dem Zehnthofe 16, 3305 Sickinge (früher: Bezirksregierung Braunschweig)

Ulrich Gomille, Vermessungsdirektor, Leiter des Katasteramtes Osterholz-Scharmbeck, Pappstraße 4, 2860 Osterholz-Scharmbeck

Gernot Weiß, Vermessungsoberrat, Leiter des Katasteramtes Wolfsburg, Heßlinger Straße 27, 3180 Wolfsburg 1

Jens Meyer, Vermessungsoberratsrat im Katasteramt Delmenhorst, Bismarckplatz 3, 2870 Delmenhorst

Horst Menze, Vermessungsoberrat im Niedersächsischen Landesverwaltungsamt – Landesvermessung –, Warmbüchenkamp 2, 3000 Hannover 1

Dr.-Ing. Wolfgang Augath, 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