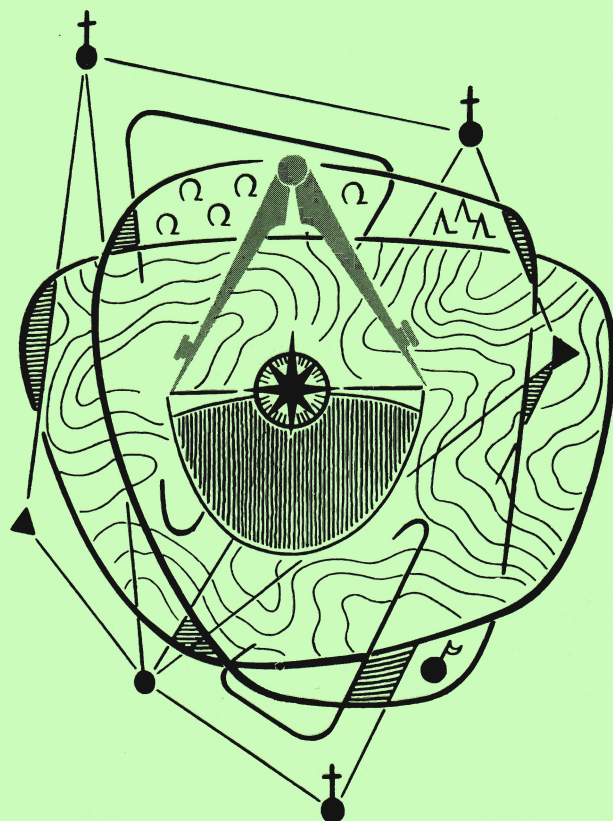




# NACHRICHTEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

Herausgegeben vom Niedersächsischen Innenministerium, Hannover

---

Nr. 4

Hannover, Dezember 1994

44. Jahrgang

---

## INHALT

|                                                 |                                                                                    |     |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| VON DAACK                                       | Einführung einer Kosten- und Leistungsrechnung<br>beim Katasteramt Osnabrück ..... | 286 |
| ELMHORST                                        | Führung der ALK in der ALK/ ATKIS-Datenbank<br>– der ALK-Führungserlaß – .....     | 293 |
| SCHÜTZ                                          | Das Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes ..                           | 303 |
| GERLOFF                                         | Wertermittlung im Rahmen der Standortekonversion .....                             | 310 |
| KRUMBHOLZ                                       | ALK-Wilhelmshaven fertig! .....                                                    | 319 |
| Fachhochschule Oldenburg                        | feiert 50jähriges Bestehen.....                                                    | 321 |
| Buchbesprechungen .....                         |                                                                                    | 322 |
| Anschriften der Mitarbeiter dieses Heftes ..... |                                                                                    | 324 |
| Einsendeschluß für Manuskripte .....            |                                                                                    | 324 |

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

---

Schriftleitung: Ministerialrat von Daack, Lavesallee 6, 30169 Hannover (Niedersächsisches Innenministerium)  
Verlag, Druck und Vertrieb: Niedersächsisches Landesverwaltungsamt - Landesvermessung -, Warmbüchenkamp 2,  
30159 Hannover

Erscheint einmal vierteljährlich · Bezugspreis: 2,50 DM pro Heft zuzüglich Versandkosten

# Einführung einer Kosten- und Leistungsrechnung beim Katasteramt Osnabrück\*

Von Wolf-Erich VON DAACK

---

## Gliederung

- 1 Grundlage des Auftrages
- 2 Ziel und Zweck der Kosten- und Leistungsrechnung
- 3 Aufgabenstellung, Zusammenarbeit mit der Universität Oldenburg
- 4 Ziel des Projektes
- 5 Projektablauf, Ausführung, Projektorganisation, Terminplanung
- 6 Schlußbemerkung

## 1 Grundlage des Auftrages

In einer Presseerklärung am 16. Juni 1993 hat der Niedersächsische Innenminister seine Vorstellungen zu einem Projekt »Modernisierung der Landesverwaltung« dargelegt und dabei gesagt, daß in einem Modellversuch bei einem Katasteramt eine Kosten- und Leistungsrechnung eingeführt und dies mit einer verstärkten Eigenverantwortung des Amtes für Aufgabenerfüllung und Mitteleinsatz verbunden werden soll.

Als Pilotamt für diese Kosten- und Leistungsrechnung ist das Katasteramt Osnabrück ausgewählt worden.

Warum Osnabrück? Es mag im ersten Augenblick nicht ganz sinnvoll erscheinen, für einen derartigen Versuch gleich das zweitgrößte Amt des Landes auszuwählen; entscheidend für die Wahl aber war letztlich die Erkenntnis, daß ein großes Amt mit außergewöhnlichen Belastungen besser fertig wird als ein kleines Amt.

## 2 Ziel und Zweck der Kosten- und Leistungsrechnung

Die ersten Überlegungen galten zunächst einmal der Frage: Was genau ist eigentlich eine Kosten- und Leistungsrechnung? Generell kann geantwortet werden: Die Kosten- und Leistungsrechnung ist ein in der Privatwirtschaft vielseitig eingesetztes, betriebswirtschaftliches Steuerungsinstrument, das vermehrt in der Kommunalverwaltung, aber auch in der Landesverwaltung (z. B. bei den Rechenzentren) Anwendung findet.

---

\* nach einem Vortrag anläßlich der Fortbildungsveranstaltung Nr. 4 »Entwicklungen im amtlichen Vermessungswesen« am 9. Mai 1994 in Schneverdingen.

Im Buch »Wirtschaftlichkeit in der öffentlichen Verwaltung« von J. Schmidt (Erich Schmidt Verlag) wird die Kosten- und Leistungsrechnung wie folgt definiert:

Zweck der Kosten- und Leistungsrechnung ist insbesondere

- die möglichst genaue Erfassung der Kosten nach Kostenarten und ihre Zuordnung zu den Kostenstellen im Betrieb (Kostentransparenz),
- die Speicherung von Daten in Zeitreihen und Ermittlung von Kennzahlen als Grundlagen für die Darstellung der betrieblichen Entwicklung (interner Betriebsvergleich) und das Verhältnis zu anderen Betrieben des gleichen oder fremder Verwaltungsträger (externer Betriebsvergleich),
- die verursachungsgerechte Verteilung der Kosten auf die jeweils zu definierenden Leistungseinheiten (Kostenträger) als Basis für die Kalkulation und die Ermittlung von Preisen oder Gebührensätzen,
- die Ermittlung von Kostensätzen für Wirtschaftlichkeitsberechnungen als Entscheidungsgrundlage oder Instrumente der Erfolgskontrolle,
- die Steuerung der Kontrolle der betrieblichen Abläufe.

*Die Kosten- und Leistungsrechnung dient also der Dokumentation, der Planung, der Steuerung und der Kontrolle.*

Ich habe am Anfang von einem Steuerungsinstrument gesprochen; man könnte aber auch sagen: Kosten- und Leistungsrechnung ist ein Informations- und Lenkungsinstrument, das Daten/Informationen liefert, die einer kameralistischen oder gegebenenfalls kaufmännisch doppelten Buchführung mit ihren Abschlüssen nicht entnommen werden können.

Verschiedentlich ist die Rede davon, daß mit der Kosten- und Leistungsrechnung betriebswirtschaftliche Strukturen in die Verwaltung gebracht werden. Dieser Satz ist so nicht richtig! Die Kosten- und Leistungsrechnung liefert Zahlen/Daten/Mengengerüste über Leistungen und ihre Kosten sowie Indikatoren und Kennzahlen. Die Beurteilung und die Auswertung dieser Größen ist eine andere Schnittfläche. Welche Auswirkungen, welche Änderungen, welche Entscheidungen und welche Maßnahmen dann zu treffen sind (Maßnahmen z. B. im Sinne einer verstärkten Eigenverantwortung für Aufgabenerfüllung und Mitteleinsatz, siehe Presseerklärung), das ist ein zweiter Schritt, der von der Verwaltung insgesamt, und nur von dieser, getan werden kann. Die Kosten- und Leistungsrechnung liefert das Basismaterial für die zu fallenden Entscheidungen.

Allgemeines Ziel einer Kosten- und Leistungsrechnung könnte aber auch wie folgt definiert werden: Selbstkostenklarheit zu erhalten, um eine Wirtschaftlichkeitskontrolle durchzuführen und die Ausführungsstellen zu lenken.

### **3 Aufgabenstellung, Zusammenarbeit mit der Universität Oldenburg**

Für das Projekt läßt sich die Aufgabenstellung wie folgt definieren:

Die in der Privatwirtschaft eingesetzten betriebswirtschaftlichen Steuerungsinstrumente und Managementtechniken sollen auf ihre Einsetzbarkeit in der öffentlichen Verwaltung hin geprüft, den besonderen Bedingungen dort angepaßt und weiterentwickelt werden. Um die Effektivität und die Effizienz in der Verwaltung zu steigern, erscheinen folgende Wege geeignet:



- über Kostentransparenz zu mehr Kostenverantwortlichkeit,
- über Leistungsbeschreibungen zu besserer Erfolgskontrolle,
- über Kosten- und Leistungsrechnungen zu höherer Wirtschaftlichkeit.

Die nächste Fragestellung lautete: Wie ist das Ganze nun leistbar?

Dabei gibt es grundsätzlich drei Möglichkeiten:

1. Erlernen der Materie »Kosten- und Leistungsrechnung« und Umsetzen am Beispiel KA Osnabrück,
2. Beteiligung eines privaten Unternehmens,
3. Zusammenarbeit mit der Wissenschaft, sozusagen als Kooperation zwischen Theorie und Praxis.

Zur ersten Möglichkeit wäre anzumerken: Auch noch so viel Einsicht in die eigenen Fähigkeiten sollten nicht darüber hinwegtäuschen, daß es wohl schwerlich leistbar ist, eine Materie, für die es im Rahmen eines Studiums »Betriebswirtschaftslehre« eigene Fachrichtungen gibt (z. B. Lehrstühle für Rechnungswesen), nicht nur zu erlernen, sondern auch noch kurzfristig anzuwenden.

Die zweite Möglichkeit wird vermehrt beschritten; dabei darf allerdings nicht übersehen werden, daß Kosten in sechsstelliger Höhe schnell erreicht werden.

Wir haben den dritten Weg beschritten – und wie sich die Situation derzeit darstellt: mit Erfolg. Wir haben eine Universität, nämlich Oldenburg, gefunden und ein Kooperationsprojekt vereinbart. Projektpartner sind auf der einen Seite die Professur für Betriebswirtschaftslehre/Rechnungswesen dieser Universität und auf der anderen Seite das Innenministerium in Gestalt des Referates 65 (Vermessungs- und Katasterwesen).

Diese Verfahrensweise bietet mehrere Vorteile:

- es besteht beim Lehrstuhl ein beträchtliches Eigeninteresse,
- für den Lehrstuhl hat das Projekt zukunftsweisenden Charakter,
- das Projekt ist eine Kooperation zwischen Verwaltung und Wissenschaft in Niedersachsen – regionaler Aspekt,

und last not least:

- die Kosten sind niedrig.

Damit war also der Modellversuch »Katasteramt Osnabrück« auf die Schiene gesetzt und in Fahrt gebracht worden. Das Projekt wird mit dem Kürzel »KOLEIKAT« bezeichnet.

Die Kooperationsvereinbarung beinhaltet folgendes:

Entwurf, Testung und Einführung von Controlling-Bausteinen zur verbesserten betriebswirtschaftlichen Führung der öffentlichen Verwaltung. Im einzelnen sind dies folgende Bausteine:

1. System zur Kostenerfassung und -auswertung mit den Teilgebieten Kostenarten-, Kostenstellen- und Kostenträgerrechnung.
2. System zur Leistungsbeschreibung, -erfassung und -bewertung.
3. System zur Beschreibung und Erfassung der Arbeitseffizienz mit Hilfe von technisch-organisatorischen Indikatoren und Kennzahlen.

An dieser Stelle soll etwas zu dem Begriff »Controlling« gesagt werden, den es zu erklären gilt. Nach J. Schmidberger (Controlling für öffentliche Verwaltungen, Verlag Gabler) sind folgende Definitionen zusammengestellt:

- Controlling ist eine Denkhaltung, die sich auf ein konkretes Instrumentarium stützt. ... Controlling ist eine Aufgabe für alle Mitarbeiter im Unternehmen. Die Angehörigen des Controlling-Bereiches unterstützen dabei mit fachlichem Know-how, Informationen und Motivation. Dadurch wird Controlling zur dienenden Managementfunktion.
- Controlling läßt sich ... als ein *Konzept der Unternehmensführung durch Planung, Information, Organisation und Kontrolle* bezeichnen.
- ... obwohl ähnlich lautend, ist ... Controlling nicht etwa die Tätigkeit des Controllers, sondern eine Management-Funktion.
- Generell ist Controlling ein Planungs- und Steuerungssystem, das jedem Entscheidungsträger die erforderlichen Informationen zur Verfügung stellt, um zielorientierte Maßnahmen rechtzeitig einleiten zu können.
- Man kann das Controlling als die Unterstützung der Steuerung der Unternehmen durch Informationen bezeichnen.
- Das Controlling ist eine Komponente der Führung sozialer Systeme. Es unterstützt die Führung bei ihrer Lenkungsaufgabe.
- Controlling ist – funktional gesehen – ein Subsystem der Führung, das Planung und Kontrolle sowie Informationsversorgung systembildend und systemkoppelnd koordiniert und auf diese Weise die Adaption und Koordination des Gesamtsystems unterstützt. Controlling stellt damit eine Unterstützung der Führung dar.
- Unter »Controlling« versteht man heute ... die *Integration von Planung und Kontrolle*. Controlling umfaßt somit die wesentlichen Teile der entscheidungsrelevanten Informationswirtschaft der Unternehmen. ... Das »Controlling« als Funktion ist damit *alt*, nur der »Controller« als Institution ist *neu*.

In der Zeitschrift »Deutsches Steuerrecht« 7/92 findet sich im Aufsatz von Prof. Dr. Lachnit folgende Definition:

Controlling ist eine Unternehmensführungs-Servicefunktion, darauf gerichtet, die Unternehmensführung bei der zielorientierten Lenkung des komplexen Gebildes Unternehmung zu unterstützen. Je nach Stand der Controlling-Einflußgrößen kann diese Unterstützung von passiver Dokumentation und Übersichtsvermittlung über Unternehmensanalysen und Verbesserungsvorschläge bis zur aktiven Einbringung von betriebswirtschaftlichen Innovationen und Konzepten für die zukunftsorientierte Gestaltung des Unternehmens reichen.

#### 4 Ziel des Projektes

Das Projekt KOLEIKAT ist zunächst Pilotanwendung für die Idee, Kosten- und Leistungsrechnung verstärkt in der öffentlichen Verwaltung anzuwenden. Die Ziele sind daher unter zweierlei Aspekten zu sehen:

1. für die Verwaltung allgemein,
2. für die Vermessungs- und Katasterverwaltung intern.

##### 1. Verwaltung allgemein

Ziel für die Verwaltung allgemein sind Antworten auf die Fragen, ob, in welchen Bereichen und mit welchen Einschränkungen das betriebswirtschaftliche Instrument der Kosten- und

Leistungsrechnung einzusetzen ist. Danach ist zu entscheiden, welche Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu ändern sind, um Konsequenzen aus der Kosten- und Leistungsrechnung zu ziehen.

## 2. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Ziele für die Vermessungs- und Katasterverwaltung werden darin gesehen, Verwendungsmöglichkeiten der Ergebnisse für folgende Bereiche zu erhalten:

- Kostendeckung gebührenpflichtiger Aufgaben,
- Kosten/Nutzen der Aufgaben »von Amts wegen«,
- Arbeitszeitfaktoren/Kennzahlen/Indikatoren einzelner Aufgaben und Aufgabenteile,
- Organisation,
- Personalbedarf, Personaleinsatz,
- Sachmittelbedarf,
- Geräte-/Technikbedarf.

Die Ergebnisse beziehen sich zunächst einmal auf das Katasteramt Osnabrück, und zwar auf das gesamte Aufgabenspektrum. Es ist aber beabsichtigt, die Kosten- und Leistungsrechnung bei allen Katasterämtern einzuführen.

Danach könnten sich Antworten z. B. auf folgende Fragen finden:

1. Ist es geboten, Katasterämter nach anderen Betriebsformen zu führen?
2. Können Aufgaben wegen ungünstiger Kosten-Nutzen-Rechnung entfallen?
3. Wie kann durch Abbau von Standards das Kosten-Nutzen-Verhältnis bei Aufgaben verbessert werden?
4. Ist es kostengünstiger, bestimmte Aufgaben oder Aufgabenteile durch Vergabe an Dritte erledigen zu lassen?

## 5 Projektablauf, Ausführung, Projektorganisation, Terminplanung

Hinsichtlich des Projektablaufes sind drei Stufen gebildet worden:

*Stufe 1:*

- Problemabschätzung,
- theoretische Klärung der Controlling-Bausteine für den Bereich der Vermessungs- und Katasterverwaltung,
- praktische Konkretisierung der konzeptionellen Aussagen mit Bezug auf das Katasteramt Osnabrück,
- Einblick in die Datenstruktur,
- Klärung des Datenumfangs.

*Stufe 2:*

- Aufzeigen der Kostenstrukturen,
- Ermittlung von Mengengerüsten,
- organisatorische Implementierung des Konzepts in Osnabrück,

- exemplarisches Austesten der Erfassungs- und Rechenkonzepte im Katasteramt Osnabrück mit Daten und Angaben dieses Amtes,
- Definition des amtsübergreifenden verallgemeinerbaren, mit Testerkenntnissen hinterlegten und praktisch erprobten Konzepts.

Die Stufe 1 könnten verkürzt gekennzeichnet werden: Aufstellung bzw. Schaffung des Systems/der Strukturen, die Stufe 2 beinhaltet dann die praktische Umsetzung im Amt Osnabrück.

Die Stufe 3 ist wieder unter zwei Aspekten zu sehen:

*Stufe 3:*

1. Die Ergebnisse der Pilotanwendung in Osnabrück fließen in eine Handreichung für die gesamte Verwaltung ein, in der Ziele, Methoden, Möglichkeiten und Anwendungsbereiche für Kosten- und Leistungsrechnungen in der Verwaltung dargelegt sind.
2. Dem Katasteramt Osnabrück werden die Möglichkeiten hinsichtlich Organisation, Haushalt und Personal eingeräumt, um auf der Grundlage der Kosten- und Leistungsrechnung Effektivität und Effizienz zu erhöhen. Die durchgeführten Maßnahmen sind dabei durch Erfolgsbilanzen ständig zu dokumentieren.

Es wird einiger Besprechungen und Absprachen bedürfen, im Innenministerium, aber sicherlich wohl auch im Finanzministerium, um das Projekt umsetzen zu können.

Zur Ausführung des Projektes:

- Stufe 1: Die drei zu Anfang erwähnten Controlling-Bausteine sind als Diplomarbeit an zwei Diplomanden und eine Projektgruppe von etwa 18 Studenten vergeben worden.
- Stufe 2: Datenerhebung gemeinsam durch die Universität Oldenburg und das Katasteramt Osnabrück.
- Stufe 3: Umsetzung in der Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Projektorganisation

1. Lenkungsgruppe für grundsätzliche Entscheidungen und Weichenstellungen, Repräsentation nach außen.
2. Beirat für Beratungsfunktion, Anregungen, Bedenken.
3. Projektgruppe für die Durchführung der Untersuchung. Die Zusammensetzung der Projektgruppe ist vom jeweiligen Stand des Projektes abhängig und wird im Einzelfall den Bedürfnissen angepaßt.

Terminplanung

Stufe 1: Beginn November 1993, Abschluß Mai 1994

Stufe 2: Ende Juni 1995

Stufe 3: Umsetzung, gerichtet auf eine dezentrale Ressourcenverantwortung (bereits parallel zu Stufe 2).

## 5 Schlußbemerkung

Die Stufe 1 ist abgeschlossen (die Module Kostenrechnung, Leistungsrechnung und Kennzahlenrechnung liegen vor), mit der Stufe 2 begonnen worden. Die Ergebnisse der Stufe 1 zeigen:

1. Die Resultate sind glaubwürdig und vielversprechend.
2. Die Kosten- und Leistungsrechnung ist tragbar, machbar und hilfreich.
3. Die Grundlinien der Betriebswirtschaftslehre sind auf ein Katasteramt übertragbar.
4. KOLEIKAT wird Pilotcharakter für andere Verwaltungen haben.

Erste Überlegungen zur Globalisierung der Zuschüsse durch den Landeshaushalt sind angelaufen. Dem Projekt sollte auch weiterhin Erfolg beschieden sein.

# Führung der ALK in der ALK/ATKIS-Datenbank – der ALK-Führungserlaß

Von Bernd ELMHORST

---

- 1 Vorbemerkung**
- 2 Bedeutung des ALK-Führungserlaß**
- 3 Grundsätzlicher Aufbau**
- 4 Objektbegriff**
  - 4.1 *Elementarobjekte und Rahmenobjekte*
  - 4.2 *Festlegungen zum Objekt*
  - 4.3 *Objekt-Datenmodell*
- 5 Inhalt der Liegenschaftskarte**
  - 5.1 *Folien als fachliche Gliederung*
  - 5.2 *Inhalt*
  - 5.3 *Objektabbildungskatalog (OBAK)*
- 6 Schlußbemerkung**
- 7 Literatur**

## **1 Vorbemerkung**

Das Verfahren zur Führung der ALK in der Datenbank ist seit einiger Zeit produktionsreif. Inzwischen sind in 32 Katasterämtern, unterstützt durch die Bezirksregierungen und das Niedersächsische Landesverwaltungsamt – Landesvermessung –, die Arbeiten zur Einrichtung der ALK voll angelaufen. Bis Mitte 1995 werden alle Katasterämter mit graphisch-interaktiven Arbeitsplätzen SICAD-DIGSY ausgestattet sein; dann wird die ALK landesweit erfaßt.

Die Richtlinien, die die Einrichtungsarbeiten »vor Ort« regeln, sind inzwischen veröffentlicht. Die »Verwaltungsvorschriften zur Führung der Automatisierten Liegenschaftskarte in der ALK/ATKIS-Datenbank« – kurz: ALK-Führungserlaß –, werden zur Zeit abschließend bearbeitet. Eine Veröffentlichung ist noch in 1994 vorgesehen.

Es ist nicht Ziel dieses Beitrags, den Inhalt des ALK-Führungserlasses wiederzugeben. Vielmehr sollen grundsätzliche Aspekte der ALK-Führung behandelt werden, die wegen des Vorschriftencharakters des ALK-Führungserlasses dort so nicht nachzulesen sind.

## 2 Bedeutung des ALK-Führungserlasses

Sellge hat den Vorschriften-Aufbau für die ALK und ihre gegenseitigen Beziehungen in [3] bereits grundsätzlich vorgestellt.

Im einzelnen sind dies:

*ALK-Führungserlaß* als grundlegende Vorschrift mit fachlich-inhaltlichen Festlegungen zur Führung der ALK und deren Abbildung in der ALK / ATKIS-Datenbank;

*ALK-Einrichtungsrichtlinien* als Verfahrensvorschrift für die Umstellung der Liegenschaftskarte vom analogen zum digitalen Nachweis – bereits veröffentlicht –;

*ALK-Erfassungsrichtlinien* als Handbuch des Sachbearbeiters für die Erfassungsarbeiten am graphisch-interaktiven Arbeitsplatz SICAD DIGSY – bereits veröffentlicht –;

*Datenübermittlungsrichtlinien* als Vorschrift für die Datenübermittlung mit der VuKV auf maschinenlesbaren Datenträger;

*Zeichenvorschrift* als Vorschrift für die Darstellung der ALK-Daten in der Liegenschaftskarte.

Daraus ergibt sich:

Der ALK-Führungserlaß ist *innerhalb der Vermessungs- und Katasterverwaltung* von Bedeutung als fachliche Vorgabe

- für die ALK-Einrichtungs- und ALK-Erfassungsrichtlinien sowie der Zeichenvorschrift. Die Festlegungen des ALK-Führungserlasses sind in diesen Vorschriften berücksichtigt. Eine fachlich-inhaltliche Änderung des ALK-Führungserlasses kann auch eine Änderung der oben genannten Vorschriften zur Folge haben;
- für das Erfassungssystem SICAD-DIGSY, das in den Katasterämtern im Einsatz ist und für die ALK / ATKIS-Datenbankverarbeitung im Rechenzentrum. Eine fachlich-inhaltliche Änderung des ALK-Führungserlasses kann auch eine Änderung in diesen Systemen zur Folge haben.

Für den Sachbearbeiter im Katasteramt hat der ALK-Führungserlaß nur mittelbare Bedeutung. Unmittelbare Bedeutung für seine Arbeit haben die ALK-Einrichtungsrichtlinien (während der Umstellungsphase) und die ALK-Erfassungsrichtlinien und die Zeichenvorschrift (ständig). Die Festlegungen des ALK-Führungserlasses sind in diesen Vorschriften berücksichtigt.

*Außerhalb der Vermessungs- und Katasterverwaltung* ist der ALK-Führungserlaß von Bedeutung für Stellen, mit denen ALK-Daten ausgetauscht werden. Das sind

- Vergabefirmen, die im Rahmen der Einrichtung der ALK Umstellungsarbeiten ausführen und das Ergebnis an das Katasteramt abgeben,
- andere Vermessungsstellen, an die das Katasteramt Auszüge aus der Liegenschaftskarte in digitaler Form abgibt und Fortführungsbelege ALK erhält (z. B. Agrarstruktur, ÖbVI),
- Nutzer der ALK, die die Daten als Basisdaten für ihre Fachinformationssysteme benutzen (z. B. Landesbehörden, Kommunen, Energieversorger).

Diese Stellen benötigen den ALK-Führungserlaß und die DÜ-Richtlinien als Programmvorgaben für die Erstellung von eigenen Programmen zur Dateninterpretation und Datengenerierung.



### 3 Grundsätzlicher Aufbau des ALK-Führungserlasses

Die zentrale Bedeutung des Objektbegriffs bestimmt Aufbau und Inhalt des ALK-Führungserlasses. Er ist in 5 Abschnitte gegliedert, deren Inhalt nachfolgend kurz skizziert wird.

#### – *Allgemeines*

Neben Grundsätzen der Führung wird die Objektbedeutung beschrieben; für den Nachweis der Daten zum Objekt in der ALK / ATKIS-Datenbank werden die Begriffe »Datenelemente« und »Datengruppen« eingeführt. Die Begriffe sind von der Punktführung her schon bekannt.

#### – *Festlegungen zum Objekt*

Zu den beiden grundsätzlichen Objekttypen »Elementarobjekt« und »Rahmenobjekt« werden allgemeingültige Festlegungen getroffen.

#### – *Objektdaten*

Die für Objekte vorkommenden Daten sind nach Datengruppen geordnet; der Inhalt der Datenelemente jeder Datengruppe wird beschrieben.

#### – *Auszüge*

Der Auszug aus der Liegenschaftskarte wird beschrieben.

#### – *Fortführung*

Neben den Grundsätzen der Fortführung werden die Fortführungsarten beschrieben.

Ein umfangreicher Anlagenteil schließt sich an, in dem Verschlüsselungen, nähere Festlegungen zu Dateninhalten, die Beschreibung der Fortführungsarten und der Objektabbildungskatalog (OBAK) enthalten ist.

Dem Leser, der bereits mit dem Punktführungserlaß gearbeitet hat, wird der weitgehend identische Gliederungsaufbau mit dem ALK-Führungserlaß auffallen. Das ist durchaus konsequent, denn bei der einen Vorschrift wird der Nachweis des Punktes, bei der anderen der Nachweis des Objektes behandelt.

Schließlich sei noch angemerkt, daß die Gliederung von ALK-Führungserlaß und ATKIS-Führungserlaß im Detail identisch ist, denn die Objekte beider Nachweise werden in einer identisch strukturierten Datenbank, der sogenannten ALK/ATKIS-Datenbank, gespeichert.

### 4 Objektbegriff und Objektdaten

#### 4.1 Elementarobjekte und Rahmenobjekte

Die Führung der Liegenschaftskarte in der Datenbank geschieht objektweise. Bei der Einrichtung der Automatisierten Liegenschaftskarte, das heißt bei der Umstellung der analogen Karte auf digitalen Nachweis, wird der Inhalt der Karte in Objekte zerlegt. Jede Grundrißinformation der Karte wird nach festen Regeln einem Objekt zugeordnet. Die Regeln sind im OBAK beschrieben.

Von der Art der Objektbildung her gibt es Elementarobjekte und Rahmenobjekte.

In einem *Elementarobjekt* werden Grundrißinformationen zusammengefaßt, die für sich eine fachliche Einheit bilden. Es können punkt-, linien- und flächenförmige Elementarobjekte gebildet werden (in Niedersachsen kommen zur Zeit linienförmige Objekte nicht vor). Sowohl die Geometrie als auch deren Fachbedeutung wird nachgewiesen. Beispiel für ein punktförmiges Elementarobjekt ist die Punktdarstellung des Trigonometrischen Punktes. Beispiel für ein flächenförmiges Elementarobjekt ist das Flurstück, ein weiteres Beispiel das Gebäude.

Demgegenüber werden in einem *Rahmenobjekt* fachlich zusammengehörige Darstellungen, die nur für die graphische Kartendarstellung Bedeutung haben, zusammengefaßt. Es werden nur die graphischen Elemente, nicht deren Fachbedeutung nachgewiesen. Beispiel für ein Rahmenobjekt sind die Linien, Signaturen und Beschriftung der Topographie.

Göbel und Rossol beschreiben die beiden Arten der Objektbildung in [4] und [5] ausführlich.

Der Unterschied zwischen Elementarobjekten und Rahmenobjekten ist qualitativ: Beim Elementarobjekt steht die fachliche Information im Vordergrund, beim Rahmenobjekt die rein graphisch-darstellende Information.

Wegen der besonderen fachlichen Bedeutung der Elementarobjekte werden bei der Fortführungsverarbeitung im Datenbankteil besondere Objektprüfungen durchgeführt, um die fachlich notwendige Konsistenz der Nachweise zu erhalten. So stellen die programminternen Prüfungen sicher, daß

- die Linien der Definitionsgeometrie flächenförmiger Objekte einen Objektschluß bilden,
- die Flächendeckung flächendeckender Nachweise erhalten bleibt;  
es kann so z. B. nicht passieren, daß im flächendeckenden Nachweis der Flurstücke ein altes Flurstück gelöscht wird, ohne daß in demselben Fortführungsauftrag für das dadurch entstandene »Loch« im Nachweis exakt flächenkongruent neue Flurstücke eingegeben werden.

Wegen der untergeordneten Bedeutung sind für Rahmenobjekte solche Prüfungen nicht notwendig.

Während der Entwicklung des Vorhabens »Automatisierte Liegenschaftskarte« auf AdV-Ebene in den 80er Jahren, die Rossol ausführlich in [6] beschreibt, war zunächst nur die Bildung von Elementarobjekten vorgesehen. Nähere Untersuchungen machten jedoch bald deutlich, daß die vorhandenen analogen Liegenschaftskarten in untergeordneten fachlichen Bereichen (z. B. Topographie) vielfach nur unvollständige Objektdarstellungen enthalten. Eine Elementar-Objektbildung wäre nur nach vorherigen örtlichen Ergänzungsvermessungen möglich gewesen. Dieser Aufwand war für viele Anwender nicht akzeptabel.

Verlangt wurde eine Konzeption der Objektbildung, die auch bei unvollständigen Darstellungen ohne zusätzliche örtliche Erfassung funktionsfähig ist. Die bis dahin vorgesehenen drei Objekttypen punktförmiges, linienförmiges und flächenförmiges Elementarobjekt wurden deshalb um einen vierten Objekttyp, dem Rahmenobjekt, erweitert.

»Rahmen«-Objekt deshalb, weil alle darstellungsrelevanten Informationen (Linien, Beschriftung, Signaturen) eines bestimmten, durch einen »gedachten« Rahmen begrenzten Gebietes von 1/256 NBZ zu einem »künstlichen« Objekt zusammengefaßt werden.

Mit der Schaffung von Rahmenobjekten wurde es auch allgemein möglich, bei fachlich untergeordneten Teilen des Inhalts der Liegenschaftskarte auf die mit höherem Erfassungs-

aufwand verbundene Bildung von Elementarobjekten zu verzichten. Davon hat Niedersachsen umfassend Gebrauch gemacht.

Unverzichtbar ist die Bildung von Elementarobjekten für Inhalte der Liegenschaftskarte hoher fachlicher Bedeutung. Dazu gehören ohne Zweifel die gesetzlich nachzuweisenden Liegenschaften Flurstücke und Gebäude. Aus dv-verfahrenstechnischen Gründen muß auch jedes Objekt mit Objektnamen (siehe Nr. 4.2) ein Elementarobjekt sein. Weitere Elementarobjekte sind nach verarbeitungs- und auswertetechnischen Gesichtspunkten gebildet worden.

#### *4.2 Festlegungen zum Objekt*

Auf einigen Festlegungen im ALK-Führungserlaß soll näher eingegangen werden.

##### *– Objektform*

Für Elementarobjekte sind in Niedersachsen die Objekttypen/-formen punktförmig und flächenförmig zugelassen. Das länderübergreifend entwickelte Programmsystem läßt zwar auch linienförmige Elementarobjekte zu, in Niedersachsen kommt zur Zeit dieser Objekttyp nicht vor. Bei flächenförmigen Elementarobjekten sind nicht nur geschlossene Flächen, sondern auch Flächen mit Aussparungen (Fläche in Fläche) zugelassen.

Für Rahmenobjekte gibt es nur die Form des Quadrates.

##### *– Objektgröße*

Elementarobjekte dürfen in max. 25 NBZ liegen und die Objektdefinition darf maximal 1500 Punkte umfassen. Auf diese Anforderungen ist das DB-Verarbeitungsprogramm maximal eingestellt. Größere Objekte, die in Niedersachsen derzeit nur bei der Flurstücksbildung im Küstenmeer vorstellbar sind, müssen bei der Einrichtung der ALK entsprechend zerlegt werden.

Für Rahmenobjekte ist die Größe einheitlich mit 1/256 NBZ (62,5 m x 62,5 m) festgelegt.

##### *– Objektkoordinaten*

Jedes Objekt hat Objektkoordinaten. Sie repräsentieren das Objekt im Lagebezugssystem. Bei Objekten mit Fachdaten wird die Verknüpfung von der Fachdatenbank zur ALK/ATKIS-Datenbank durch die Objektkoordinaten hergestellt.

So sind z. B. die Objektkoordinaten des Flurstücks in der ALB-Datenbank als Verknüpfungsmerkmal zur ALK/ATKIS-Datenbank gespeichert.

##### *– Objektname*

Elementarobjekte mit Fachdaten haben einen Objektnamen. Damit wird die Verknüpfung von der ALK/ATKIS-Datenbank zur Fachdatenbank hergestellt.

So ist z. B. der Objektname »Flurstückskennzeichen« in der ALK/ATKIS-Datenbank als Verknüpfungsmerkmal zur ALB-Datenbank gespeichert. So ist der Objektname »Kennzeichen der Bodenbeschreibung« (bei der Fläche der Bodenschätzung) in der ALK/ATKIS-Datenbank als Verknüpfungsmerkmal zur Profildatenbank gespeichert. Mit dem Objektnamen ist es auch möglich, ein bestimmtes Objekt bei Fortführung und Benutzung eindeutig anzusprechen. Neben den Flurstücken und den Flächen der Bodenschätzung haben Gebäude (mit Hausnummern) und die Kartenblätter Objektnamen.

– *Objektnummer*

Jedes Objekt hat eine eindeutige Objektnummer. Sie ist bei allen Objektteilen in der Datenstruktur als Zugehörigkeitsmerkmal zum Objekt gespeichert. Mit der Objektnummer ist für jedes Objekt bei Benutzung und Fortführung eine eindeutige Objektansprache möglich.

#### 4.3 Objekt-Datenmodell

Das Objekt-Datenmodell beschreibt alle zum Objekt gehörigen Dateneinheiten und ihre Beziehungen.

Dateneinheiten sind die Datenelemente und die Datengruppen. Sie sind für die ALK im ALK-Führungserlaß beschrieben.

Die einzelnen Objektdaten werden – langschriftlich oder verschlüsselt – in Datenelementen nachgewiesen. Datenelemente, die fachlich zusammengehören, werden zu Datengruppen zusammengefaßt.

Nach dem Datenmodell der ALK / ATKIS-Datenbank können zum Objekt folgende Datengruppen geführt werden:

- OBJEKTKOORDINATEN
- FUNKTION DES OBJEKTS
- BESONDERE INFORMATION
- GEOMETRIEANGABE.

Zwischen den Datengruppen eines Objektes bestehen folgende Beziehungen:

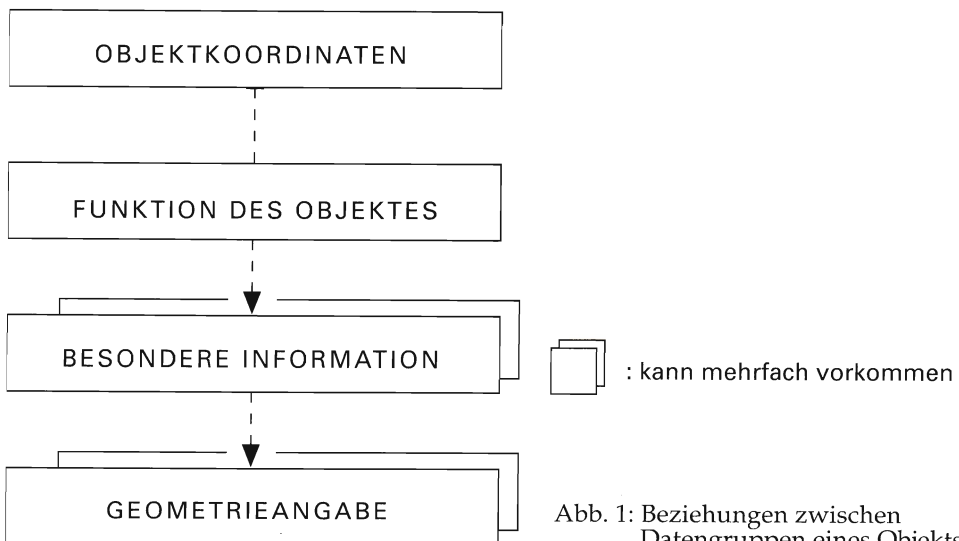


Abb. 1: Beziehungen zwischen Datengruppen eines Objekts

Für die Definitionsgeometrie (Umringsgeometrie) flächenförmiger Elementarobjekte werden zusätzlich folgende Datengruppen geführt:

- ANFANGSPUNKT DER LINIE
- ENDPUNKT DER LINIE
- LAGEPARAMETER
- FUNKTION DER LINIE.

Zwischen den Datengruppen einer Linie bestehen folgende Beziehungen:

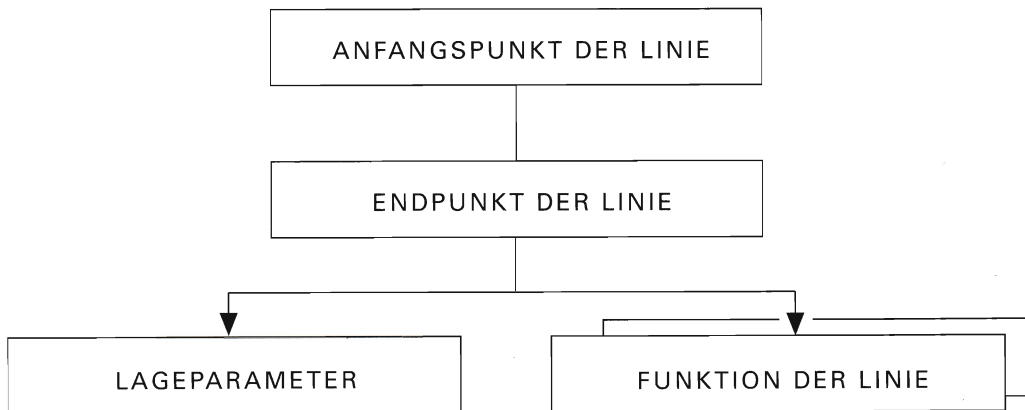


Abb. 2: Beziehungen zwischen Datengruppen der Linie

Ein Überblick über die Datenelemente innerhalb der Datengruppen vermittelt Abb. 3.

Vom Objekttyp ist abhängig, welche Datenelemente im Einzelfall belegt sind. Auf Einzelheiten dazu soll in diesem Beitrag jedoch verzichtet werden.

Die Datenstruktur der ALK / ATKIS-Datenbank enthält auch Datenelemente, die nur bei ATKIS-Objekten belegt sind. Die Namen dieser Datenelemente sind in der Übersicht kursiv geschrieben. Bei ALK-Objekten sind sie immer unbelegt.

## 5 Inhalt der Liegenschaftskarte

### 5.1 Folien als fachliche Gliederung

Der Inhalt der Liegenschaftskarte besteht aus einer Menge von Objekten unterschiedlichen Objekttyps. Fachlich zusammengehörende Objekte werden einer Folie zugeordnet. Abb. 4 zeigt die für den ALK-Bereich in der Datenbank gebildeten Folien und deren Bedeutung.

Die Bedeutung der Folien 001–080 ist auf AdV-Ebene bundeseinheitlich festgelegt. Neben verwaltungs- und verarbeitungsinternen Vorteilen hat das auch Vorteile für länderübergreifende Nutzer des Liegenschaftskatasters.

Die Gliederung nach Folien hat mehrfache Bedeutung:

- Folien steuern die fachliche Zugriffsberechtigung;  
für jede Stelle ist im Datenbankteil gespeichert, auf welche Folien bei Benutzung/ bei Fortführung zugegriffen werden darf.
- Folien steuern die Fortführungsverarbeitung;  
für jede Folie ist gespeichert, welche Verarbeitungs- und Prüfroutinen notwendig sind (z. B. Folie enthält flächendeckenden Nachweis, Folie enthält nur flächenförmige Objekte, ...).

| Datengruppe                   | Länge<br>(Anzahl<br>Stellen) |
|-------------------------------|------------------------------|
| Datenelement-Name             |                              |
| <b>Objektkoordinaten</b>      |                              |
| Objektkoordinaten mit         |                              |
| – Num.-bezirk                 | 8                            |
| – Koordinaten                 | 12                           |
| Prüfzeichen                   | 1                            |
| <b>Funktion des Objekts</b>   |                              |
| Folie                         | 3                            |
| Objektart                     | 4                            |
| Aktualität des Objekts        | 2                            |
| Objekttyp                     | 1                            |
| Objektnummer                  | 7                            |
| Modelltyp                     | 2                            |
| Entstehungsdatum              | 6                            |
| Veränderungskennung           | 1                            |
| <b>Besondere Information</b>  |                              |
| Art der Information           | 2                            |
| Kartentyp                     | 2                            |
| Darstellungsart               | 6                            |
| Text/Objektname               | 33                           |
| Art der Geometrie             | 2                            |
| Objektteilnummer              | 3                            |
| <b>Geometrieangabe</b>        |                              |
| Geometrieangabe               | 20                           |
| <b>Anfangspunkt der Linie</b> |                              |
| Anfangspunkt mit              |                              |
| – Num.-bezirk                 | 8                            |
| – Koordinaten                 | 12                           |
| Prüfzeichen                   | 1                            |
| <b>Endpunkt der Linie</b>     |                              |
| Endpunkt mit                  |                              |
| – Num.-bezirk                 | 8                            |
| – Koordinaten                 | 12                           |
| Art der Liniengeometrie       | 2                            |
| <b>Lageparameter</b>          |                              |
| Lageparameter                 | 20                           |
| <b>Funktion der Linie</b>     |                              |
| Folie                         | 3                            |
| Linienart                     | 4                            |
| Objektnummer 1 (Rechts)       | 7                            |
| Objektnummer 2 (Links)        | 7                            |
| Objektteilnummer 1 (Rechts)   | 3                            |
| Objektteilnummer 2 (Links)    | 3                            |
| Linienteilung 1 (Rechts)      | 1                            |
| Linienteilung 2 (Links)       | 1                            |

Abb. 3: Übersicht über die Datenelemente

- Folie als Eingabemerkmale bei Benutzung;  
die fachliche Benennung der gewünschten Ausgabemenge bei Benutzung ist elegant durch die Angabe von Folien möglich; eine Einzelaufzählung aller gewünschten Objektarten ist damit in der Regel entbehrlich.
- Folie als Definitionshilfe;  
durch die Aufzählung der zugehörigen Folien kann der fachliche Inhalt eines Nachweises exakt abgegrenzt werden.

## 5.2 Inhalt

Die Folien – mit Ausnahme der kursiv geschriebenen – bilden den derzeitigen Inhalt der Liegenschaftskarte. Er besteht aus dem obligatorischen Inhalt – Folien 001–087 – und dem nicht obligatorischen Inhalt – Folien 091–093 –.

Der obligatorische Inhalt muß grundsätzlich in allen Liegenschaftskarten aktuell geführt werden.

Der nicht obligatorische Inhalt kann darüber hinaus geführt werden, wenn es zweckmäßig und für die Nutzer der Liegenschaftskarte lokal bedeutend ist. Erfahrungsgemäß wird bei der Umstellung auf digitalen Nachweis der bisherige Inhalt übernommen. Der nicht obligatorische Inhalt ist in der Regel nicht aktuell.

Abb. 4 zeigt auch, welche Folien Elementarobjekte (E) und welche Rahmenobjekte (R) enthalten.

Nicht erfaßt werden in der jetzigen Umstellungsphase die Inhalte der zunächst nur reservierten Folien – in Abb. 4 kursiv geschrieben –. Es ist zur Zeit weder festgelegt, ob die Inhalte erfaßt werden noch welche Objektbildung stattfindet.

Eine Besonderheit bilden die Folien der nummerierten Punkte (050–059). Die Einrichtung dieser für die Vermessungs- und Grenzpunkte vorgesehenen Folien wird bis zum Übergang von ALK/1 nach ALK/2 [1] zurückgestellt. Sie ersetzen dann die Folie 085 – Punktdarstellungen.

Schließlich muß noch erwähnt werden, daß die Erfassung der Bodenschätzung bisher nur im Rahmen des Bodenkatasters stattfindet. Die Ergebnisse werden erst in die ALK/AT-KIS-Datenbank übernommen, nachdem die dafür im Erfassungssystem SICAD-DIGSY erforderlichen Bearbeitungsfunktionen realisiert sind. Dies soll bis Ende 1995 der Fall sein. In dieser Übergangszeit muß auch in ALK-Gebieten die Bodenschätzungsfolie noch manuell geführt werden.

### 5.3 Objektabbildungskatalog (OBAK)

Welche Objektarten in den Folien geführt werden und welche Daten zu jeder Objektart im einzelnen nachgewiesen (das heißt auf die Datenstruktur abgebildet) werden, ist im OBAK festgelegt. Er ist als Anlage Bestandteil des ALK-Führungserlasses.

Uhde beschreibt Aufbau und Inhalt des OBAK in [2] ausführlich; auf weitere Einzelheiten kann deshalb hier verzichtet werden.

| Folie                | Bedeutung                                                           | Folie enthält                             |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                      |                                                                     | – Elementarobjekte E<br>– Rahmenobjekte R |
| 001                  | Flurstücke                                                          | E                                         |
| 002                  | Gemarkungen, Fluren                                                 | R                                         |
| 003                  | Politische Grenzen                                                  | R                                         |
| 011                  | Gebäude                                                             | E                                         |
| 021                  | Flächen der tatsächl. Nutzung                                       | E                                         |
| 023                  | <i>Grenzeinrichtungen (reserviert)</i>                              |                                           |
| 032                  | Klassifizierung – land- und forstwirtschaftliches Vermögen          | R                                         |
| 033                  | <i>Straßenflächen (reserviert)</i>                                  |                                           |
| 034                  | <i>Gewässerflächen (reserviert)</i>                                 |                                           |
| 035                  | <i>Waldflächen (reserviert)</i>                                     |                                           |
| 036                  | Öffentlich-rechtliche Festlegungen nach Bundesrecht                 | R                                         |
| 037                  | Öffentlich-rechtliche Festlegungen nach Landesrecht                 | R                                         |
| 042                  | Flächen der Bodenschätzung (reserviert) (E)                         |                                           |
| 050–054<br>058–059 } | <i>Numerierte Punkte (reserviert)</i>                               |                                           |
| 071                  | Kartenblätter                                                       | E                                         |
| 073                  | <i>Kartenentstehung (reserviert)</i>                                |                                           |
| 085                  | Punktdarstellungen                                                  | E                                         |
| 086                  | Lagebezeichnungen, Schriftzusätze für Verkehrs- und Wasserflächen   | R                                         |
| 087                  | Schriftzusätze für Betriebs-, Erholungs- und andere Nutzungsflächen | R                                         |
| 091                  | Sonstige bauliche Anlagen                                           | E                                         |
| 092                  | Sonstige Beschriftung und Topographie                               | R                                         |
| 093                  | Topographie – Versorgung und Entsorgung                             | R                                         |

Abb. 4: Folien der ALK

## 6 Schlußbemerkung

Mit der jetzt anstehenden Veröffentlichung des ALK-Führungserlasses sollen die fachlich-inhaltlichen Festlegungen zur ALK-Führung möglichst dauerhaft festgeschrieben werden. Änderungen während der Umstellungsphase bis zum landesweiten Abschluß sollen die Ausnahme bleiben, zumal jede Änderung zusätzliche Kapazitäten für Programmänderung und Erfassung bindet.

Neue gesetzliche Verpflichtungen zur Nachweisführung (z. B. Nachweis weiterer »Öffentlich rechtlicher Festlegungen«) können jedoch Änderungen erforderlich machen. Auch aus der neuen Bedeutung der ALK als Basisinformation für GIS können neue Verpflichtungen erwachsen. Schließlich können Forderungen auf AdV-Ebene, für wichtige Folieninhalte einen bundeseinheitlichen Objektnachweis – quasi als Minimalkonsens – im Interesse ländereübergreifender Nutzer zu erreichen, Änderungen auch in Niedersachsen erforderlich machen.

## 8 Literatur

- [1] H. Sellge: Digitale Karte – ALK (Stand und Planungen), Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 1/1991.
- [2] C. Uhde: Objekte der Liegenschaftskarte und ihre Abbildung in der Grundrißdatei – OBAK-Nds. –, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 3/1991.
- [3] H. Sellge: Verwaltungsvorschriften für die ALK, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2/1992.
- [4] H.-P. Göbel: Digitalisierung zur Einrichtung der ALK-Grundrißdatei, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2/1992.
- [5] G. Rossol: Die automatisiert geführte Liegenschaftskarte (ALK), Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2/1992.
- [6] G. Rossol: Die Entwicklung des Vorhabens Automatisierung der Liegenschaftskarte und Anwendung von Punkt- und Grundrißdatei in Niedersachsen, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 1/1993.



# Das Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes

Von Peter SCHÜTZ

---

Seit dem 1. 5. 1994 ist das durch das Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (BKleingÄndG) vom 8. 4. 1994 geänderte Bundeskleingartengesetz (BKleingG) in Kraft. Die Änderungen zu § 5 des BKleingG, die unter anderem die Ermittlung des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau betreffen, sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse von Bedeutung. Die Neuerungen und ihre Auswirkungen auf die Arbeit der Gutachterausschüsse sollen daher im folgenden näher beschrieben und analysiert werden.

## Ausgangslage

Durch Beschluß des Bundesverfassungsgerichtes vom 12. 6. 1979, mit dem festgestellt wurde, daß einzelne kleingartenrechtliche Regelungen mit dem Grundgesetz nicht vereinbar seien, sah sich der Bundesgesetzgeber gezwungen, das bis dahin geltende unübersichtliche Kleingartenrecht insgesamt neu zu regeln. Das Bundeskleingartengesetz – BKleingG – vom 28. 2. 1983 [4], das in wesentlichen Teilen an die alten kleingartenrechtlichen Regelungen anknüpft, sah in § 5 vor, den Pachtzins für Kleingärten auf den doppelten Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu begrenzen. Diese Regelung, die zu sehr niedrigen Pachtbeträgen für Kleingärten führte, wurde vom Bundesverfassungsgericht mit Beschluß vom 23. 9. 1992 [7] insoweit mit dem Grundgesetz für unvereinbar erklärt, als sie Pachtverhältnisse mit *privaten* Verpächtern betraf. Das Regelungsziel des Gesetzes, sozial schwächere Schichten vor der Verdrängung aus der Kleingartenpacht zu schützen, könne eine so weitgehende Pachtzinsbeschränkung nicht rechtfertigen. Gleichwohl befand das Bundesverfassungsgericht, daß Preisbindungsvorschriften, sofern sie durch sozialpolitische Ziele hinreichend legitimiert sind, die Sozialbindung des Eigentums im Rahmen des Artikels 14 GG konkretisieren und somit grundsätzlich durchaus zulässig seien.

Eine Unvereinbarkeitserklärung des Bundesverfassungsgerichts hat regelmäßig die Wirkung, daß Gericht und Verwaltung die beanstandeten Normen nicht mehr anwenden dürfen, sondern in anhängigen Verfahren die Neuregelung des Gesetzgebers abwarten müssen. Es tritt somit ein rechtlicher Schwebezustand ein, der grundsätzlich erst durch die Neuregelung des Gesetzgebers beendet wird.

Solchermaßen unter Zugzwang gesetzt hat der Bundesgesetzgeber am 8. 4. 1994 das Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes [1] verabschiedet. Die als Artikelgesetz konzipierte Rechtsvorschrift sieht im BKleingG eine verfassungskonforme Anhebung des Höchstpachtzinses, seine stufenweise Einführung im Beitrittsgebiet und flankierende Regelungen – unter anderem auch im Baugesetzbuch – vor. Hierdurch werden künftig die Abwälzung öffentlich-rechtlicher Lasten und Sonderbelastungen durch einmalig anfal-

lende Abgaben (z. B. Straßenausbeiträge) vom Verpächter auf den Pächter sowie die Berücksichtigung von Umweltbelangen ermöglicht. Ferner findet sich hier eine ebenfalls aus verfassungsrechtlichen Gründen gebotene Übergangsregelung für private Verpächter von Kleingärten, die die Möglichkeit zur rückwirkenden Pachtzinserhöhung eröffnet.

Die folgenden Ausführungen werden sich auf die den Pachtzins nach § 5 BKleingG und seine Ermittlung betreffenden Neuregelungen beschränken.

## **Überblick über die wesentlichen Neuregelungen zur Höhe des Kleingartenpachtzinses und zu seiner Ermittlung**

Ziel des Gesetzgebers ist es, eine ausgewogene, verfassungsrechtlichen Anforderungen genügende Pachtzinsneuregelung zu treffen. Sie soll einerseits den Verpächtern von Kleingärten eine angemessene Rendite gewährleisten und andererseits innerhalb eines Rahmens bleiben, der es auch unteren und mittleren Einkommensschichten ermöglicht, einen Kleingarten zu pachten bzw. ihn zu behalten. Eine Pachtzinsbeschränkung, die im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens durchaus kontrovers diskutiert worden ist, hält der Bundesgesetzgeber auch weiterhin für erforderlich; eine völlige Freigabe der Pachtzinsen ist nach seiner Auffassung mit der sozialpolitischen Funktion des Kleingartenwesens nicht vereinbar. Eine Koppelung der Kleingartenpacht an den Bodenpachtmarkt des erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbaues, die vom BVerwG im Grundsatz nicht beanstandet worden ist, wird auch weiterhin für sachgerecht gehalten, jedoch ist künftig eine Vervielfältigung des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau um das *Vierfache* vorgesehen. In einer Ergänzung des § 5 Abs. 1 um die Sätze 3 und 4 (Wortlaut siehe unten) ändert der Gesetzgeber – vermeintlich klarstellend – das bisher geltende Recht gravierend und in einer die Arbeit der Gutachterausschüsse in Frage stellenden Weise. Künftig ist auf den ortsüblichen Pachtzins einer vergleichbaren Gemeinde auszuweichen, wenn in der betreffenden Gemeinde selbst keine entsprechenden Pachtzinsen ermittelt werden können. Ferner ist für eine Gemeinde nur *ein* ortsüblicher Pachtzins zu ermitteln; eine Differenzierung innerhalb der Gemeinde kommt nicht (mehr?) in Betracht.

Der im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens federführende Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (19. Ausschuß) [3] vertritt die Auffassung, daß der als Bemessungsgrundlage für die Kleingartenpacht dienende Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ohne besondere Schwierigkeiten sicher zu ermitteln ist. In diesem Zusammenhang hat der Ausschuß den Gesetzentwurf um eine Bestimmung zu § 5 Absatz 2 ergänzt, die die Verpflichtung der für die Anzeige von Landpachtverträgen zuständigen Behörde zur Amtshilfe durch Weitergabe der von ihr gesammelten Daten über Pachtzinsen an den Gutachterausschuß klarstellt.

§ 5 des BKleingG hat nunmehr die folgende Fassung (Auszug; die Neuregelungen sind hervorgehoben):

### **§ 5 Pachtzins**

(1) Als Pachtzins darf höchstens der *vierfache* Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden. Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden bei der Ermittlung des Pachtzinses für den einzelnen Kleingarten anteilig

berücksichtigt. *Liegen ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, so ist der entsprechende Pachtzins in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen. Ortsüblich im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist der in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pachtzins.*

(2) Auf Antrag einer Vertragspartei hat der nach § 192 des Baugesetzbuches eingerichtete Gutachterausschuß ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten. *Die für die Anzeige von Landpachtverträgen zuständigen Behörden haben auf Verlangen des Gutachterausschusses Auskünfte über die ortsüblichen Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erteilen. Liegen anonymisierbare Daten im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes nicht vor, sind ergänzend Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.*

...

Der durch den Einigungsvertrag in das BKleingG eingefügte § 20a – Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands –, der in Niedersachsen für die in dem Amt Neuhaus gelegenen Flächen gilt, hat nunmehr folgende Fassung:

6. Der bei Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes zu leistende Pachtzins kann bis zur Höhe des nach § 5 Abs. 1 zulässigen Höchstpachtzinses in folgenden Schritten erhöht werden:

1. ab 1. Mai 1994 auf das Doppelte
2. ab 1. Januar 1996 auf das Dreifache
3. ab 1. Januar 1998 auf das Vierfache

des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau. Liegen ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, ist der entsprechende Pachtzins in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen. Bis zum 1. Januar 1998 geltend gemachte Erstattungsbeträge gemäß § 5 Abs. 5 Satz 3 können vom Pächter in Teilleistungen, höchstens in acht Jahresleistungen, entrichtet werden.

Um die Auswirkungen des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes beurteilen zu können, bedarf es zunächst einer

### **Interpretation der bislang geltenden Regelung des § 5 Abs. 2 BKleingG**

Nach der bis zum 30. 4. 1994 geltenden Regelung hatte der nach § 192 BauGB eingerichtete Gutachterausschuß auf Antrag ein Gutachten über den ortsüblichen Zinssatz im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten. Weitergehende materielle Regelungen (Verfahren, Definitionen o. ä.) fanden sich in der Rechtsvorschrift nicht. Diese Regelung war sowohl wegen ihres Wortlauts, als auch wegen der Gesetzgebungshistorie interpretierbar und wurde von den eingeschalteten Gutachterausschüssen in der Regel entsprechend mit Leben erfüllt [11, 14]. Der Regierungsentwurf zum BKleingG (Drucksache 9/1900) [5] sah vor, die Länder zu ermächtigen, durch Rechtsverordnung das Nähere über den Höchstpachtzins und über dessen jeweilige Anpassung an den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu regeln. Der Begründung ist zu entnehmen, daß daran gedacht war, z. B. eine Stelle zu bestimmen, die in bestimmten Zeitabständen – also wohl von Amts wegen – Gutachten über die jeweiligen Pachtzinsen erstattet. Diese Entwurfsfassung wurde auf Initiative des federführenden Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen

und Städtebau [6] dahingehend geändert, daß die nach BBauG/BauGB eingerichteten Gutachterausschüsse auf Antrag einer Vertragspartei den entsprechenden Pachtzins als Bemessungsgrundlage durch Gutachten zu ermitteln hatten. Diese Änderung, die innerhalb einer Gemeinde einer Vielzahl von Pächtern und Verpächtern die Möglichkeit eröffnete, ein entsprechendes Gutachten zu beantragen, ließ in Verbindung mit der im Ausschlußbericht zu findenden Anmerkung, daß die Vertragsparteien bei dem Gutachterausschuß Gutachten über *die* ortsüblichen Pachtzinsen einholen können, den Schluß zu, daß für jede Gemeinde nicht nur *ein* ortsüblicher Pachtzins, sondern eben eine Vielzahl von jeweils objektbezogenen ortsüblichen Pachten ermittelt werden konnten. Entsprechend wurde zumindest in Niedersachsen und Rheinland-Pfalz verfahren; unter dieser Prämisse erstattete Gutachten hatten auch vor Gericht Bestand.

### **Die Neuregelungen des § 5 im Detail und ihre Auswirkungen auf die Ermittlung des ortsüblichen Pachtzinses für den Obst- und Gemüseanbau**

Die Änderungen des § 5 Abs. 1 sind in ihrer Gesamtheit geeignet, Verwirrung zu stiften. Einerseits wird durch den neu angefügten Satz 4 nunmehr eindeutig geregelt, daß *ein* durchschnittlicher Pachtzins *für die Gemeinde insgesamt* zu ermitteln ist; der Begründung zu dem Gesetz ist in diesem Sinne weiter klarstellend zu entnehmen, daß eine Differenzierung des Pachtzinses innerhalb der Gemeinde nach räumlicher Lage nicht in Betracht kommt. Andererseits soll gemäß Satz 3 ersatzweise der ortsübliche Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau einer vergleichbaren Gemeinde zugrunde gelegt werden, wenn in der betreffenden Gemeinde selbst ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vorliegen. Die parallele Verwendung des Pachtzinsbegriffes im Singular und Plural irritiert, ist letztlich jedoch wohl als redaktionelles Versehen zu werten; vermutlich ist nicht das »Vorliegen ortsüblicher Pachtzinsen«, sondern das »Vorliegen der für die Ableitung des ortsüblichen Pachtzinses geeigneten Pachtzinsen« (also der Vergleichspachten) gemeint. Dies ist umso wahrscheinlicher, als ortsübliche Pachtzinsen ja nicht von Haus aus vorliegen, sondern erst ermittelt werden sollen.

Der nach Satz 3 nunmehr vorgesehene Rückgriff auf Pachtzinsen des Obst- und Gemüsebaus aus vergleichbaren Gemeinden wirft ebenfalls Probleme auf. War in der Begründung zum Gesetzentwurf des Bundeskleingartengesetzes [5] noch vorgesehen, bei Fehlen geeigneter Pachtzinsen auf die der benachbarten Verwaltungseinheit abzustellen, sieht das Gesetz nunmehr den Verzicht auf regionale Bezüge vor und fordert strukturelle und/oder andere Vergleichbarkeit. Als Beurteilungsparameter dieser quasi »Pachtzinsadoption« werden in der Begründung zum Entwurf des BKleingÄndG beispielhaft genannt: Gemeinden gleicher Größenordnung in einer Industrieregion oder in einer Region mit großer Verdichtung oder Verdichtungsansätzen. Weitere Kriterien der Vergleichbarkeit können sich danach aus raumordnerischen und landesplanungsrechtlichen Gesichtspunkten, z. B. im Hinblick auf Wirtschaftsleistung, Einkommen, Beschäftigung, Branchenstruktur und ähnliches mehr ergeben. Die mangelnde Praktikabilität einer solchen Regelung mag am Beispiel der Großstadt Hannover demonstriert werden:

In Hannover sind in den letzten Jahren definitiv keine Pachtverträge für Flächen des erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbaues abgeschlossen worden. Auf der Grundlage des bisher geltenden Rechts hatte sich der Gutachterausschuß bei der Erstattung von Pachtgutachten nach BKleingG damit beholfen, die entsprechenden Pachten der angrenzenden oder nahe gelegenen Gemeinden heranzuziehen und mittels der rein landwirtschaftlichen Pach-

ten, die, wenn auch nur in geringer Zahl, im Stadtgebiet Hannovers vorliegen, zu plausibilisieren (Verhältnis des rein landwirtschaftlichen Pachtniveaus zu dem des erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbaues). Nach neuer Rechtslage ist der Gutachterausschuß gezwungen, auf die in anderen Städten vergleichbarer Struktur (also in Großstädten) vorliegenden Pachtzinsen zurückzugreifen. Es liegt in der Natur der Sache, daß auch in anderen Großstädten diese Pachtzinsen nicht oder aber nur sehr vereinzelt vorkommen. Zwangsläufige Folge wird sein, daß die Mehrzahl der jeweils zuständigen Gutachterausschüsse gezwungen sein wird, auf diese wenigen Vergleichspachten zurückzugreifen. Die Folge ist ein in den Großstädten einheitlich geltendes Pachtniveau auf der Grundlage einer Handvoll »gegenseitig adoptierter« Vergleichspachten. Das Pachtzinsniveau der unmittelbar angrenzenden Randgemeinden der betreffenden Großstadt ist außer acht zu lassen, obwohl dieses mit ziemlicher Sicherheit prägend sein dürfte.

Die vom 19. Ausschuß eingebrachte Ergänzung des § 5 Absatz 2 um den Satz 2 hat klarstellenden Charakter. Hier wird aufgezeigt, daß die für die Anzeige von Landpachtverträgen zuständigen Behörden – in Niedersachsen sind das die Grundstücksverkehrsausschüsse [15, 16] – auf Verlangen des Gutachterausschusses Auskunft über die Vergleichspachten zu erteilen haben. Diese Regelung korrespondiert mit der Vorschrift des § 197 Abs. 2 BauGB (Amtshilfe). Nach der Gesetzesformulierung sind die ortsüblichen Pachtzinsen Auskunftsgegenstand. Das ist sicher ebenfalls als redaktionelles Versehen zu werten; Auskunftsgegenstand können sicher lediglich solche Pachtzinsen sein, die zur Ermittlung des ortsüblichen Zinses geeignet sind. Anzumerken bleibt, daß die Bundesländer von der Ermächtigung des § 3 Abs. 2 des Landpachtverkehrsgesetzes unterschiedlich Gebrauch gemacht haben; in Niedersachsen sind nach der entsprechenden Durchführungsverordnung [17] Flächen unter 0,25 ha von der Anzeigepflicht ausgenommen. Der Gutachterausschuß hat somit kaum eine Möglichkeit, diese nicht anzeigepflichtigen Flächen in seine Pachtzinsuntersuchung einzubeziehen; bei strenger Auslegung des § 5 Abs. 1 Satz 5 führt das zu einer nicht gesetzeskonformen Ermittlung des ortsüblichen Pachtzinses. Dieser ist definiert als durchschnittlich gezahlter Pachtzins, also als das arithmetische Mittel aller Pachten; eine Eliminierung einzelner Vergleichsfälle wegen geringer Fläche, ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse o. ä. ist eigentlich nicht vorgesehen. Unklar bleibt auch weiterhin, aus welchem Zeitraum die Vergleichspachten heranzuziehen sind. In den Begründungen sowohl zum BKleingG als auch zum BKleingÄndG sind beispielhaft Eckwerte aufgeführt, die sich auf das Kalenderjahr beziehen; die Gutachterausschüsse handeln sicher ermessensfehlerfrei, wenn sie diesen Zeitraum ebenfalls zugrunde legen.

Eine weitere Ergänzung des 19. Ausschusses betrifft die datenschutzrechtliche Absicherung der Gutachtererstattung. Hiernach sind ergänzend Pachtzinsen einer vergleichbaren Gemeinde heranzuziehen, wenn keine anonymisierbaren Daten vorliegen. Der Sinn dieser Regelung erschließt sich allenfalls im Zusammenhang mit der Begründung. Dort wird hierzu ausgeführt: »Um Rückschlüsse auf personenbezogene Daten zu verhindern, z. B. auf Pachteinahmen, wenn nur ein Verpächter Kleingartenland (?) zur Verfügung gestellt hat, sollen ergänzend Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau in einer vergleichbaren Gemeinde zur Ermittlung des Höchstpachtzinses herangezogen werden. Diese Verbreiterung der Datengrundlagen trägt auch dazu bei, zu ausgewogenen Ergebnissen bei der Ermittlung des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu gelangen.« Da im Rahmen einer Gutachtererstattung die spezifischen Objektdaten (z. B. Fläche, Bonitierung u. ä.) der Vergleichsobjekte keine Rolle spielen und somit auch nicht zu benennen sind, kann das nur bedeuten, daß eine Anonymisierung nicht gewährleistet ist, wenn dem Gutachterausschuß weniger als drei Vergleichspachten vorliegen.

**Zuständigkeit bei der Bestimmung einer vergleichbaren Gemeinde**

Das Gesetz sieht bei zwei verschiedenen Fallgestaltungen den Rückgriff auf Pachtzinsen einer vergleichbaren Gemeinde vor. Zum einen ist vorgesehen, auf den ortsüblichen Pachtzins einer Vergleichsgemeinde zurückzugreifen, wenn in der betreffenden Gemeinde selbst »ortsübliche Pachtzinsen« (gemeint sind offensichtlich Vergleichspachten) nicht vorliegen (§ 5 Abs. 1). Andererseits sind ergänzend Vergleichspachten aus einer vergleichbaren Gemeinde heranzuziehen, wenn datenschutzrechtliche Belange das erfordern (§ 5 Abs. 2). Welche Stelle die »vergleichbare Gemeinde« jeweils bestimmt, ist gesetzlich nicht geregelt.

Dem Zusammenhang des Tatbestandes nach § 5 Abs. 2 ist zu entnehmen, daß bei der ergänzenden Heranziehung von Pachtzinsen der Gutachterausschuß auch die in Frage kommende Vergleichsgemeinde bestimmt. Hierüber dürfte vom Gutachterausschuß ein entsprechender Beschluß zu fassen sein, der im Zusammenhang mit der Ermittlung des ortsüblichen Pachtzinses im übrigen auch die einzige wertende Tätigkeit mit entsprechenden Ermessensspielräumen darstellt.

Liegen dem Gutachterausschuß keine Vergleichspachten vor, und kann er die entsprechenden Vergleichspachten auch bei der »Anzeigebehörde« (Grundstücksverkehrsausschuß) für die betreffende Gemeinde nicht beschaffen, ist der ortsübliche Pachtzins einer vergleichbaren Gemeinde heranzuziehen. Da der Gutachterausschuß ausschließlich in seinem Tätigkeitsbereich zuständig ist, obliegt ihm weder die Auswahl einer Vergleichsgemeinde noch die Ermittlung des ortsüblichen Pachtzinses für diese Vergleichsgemeinde. Ein entsprechender Antrag kann dann nicht bearbeitet werden und ist (kostenpflichtig) zurückzuweisen.

**Ablauf einer Gutachtenerstattung (Ablaufplan)**

Die Auswirkungen der Neuregelungen auf die Gutachtenerstattung durch den Gutachterausschuß können anhand eines Ablaufplans zur Ermittlung des Pachtzinses (Abb. 1) nachvollzogen werden.

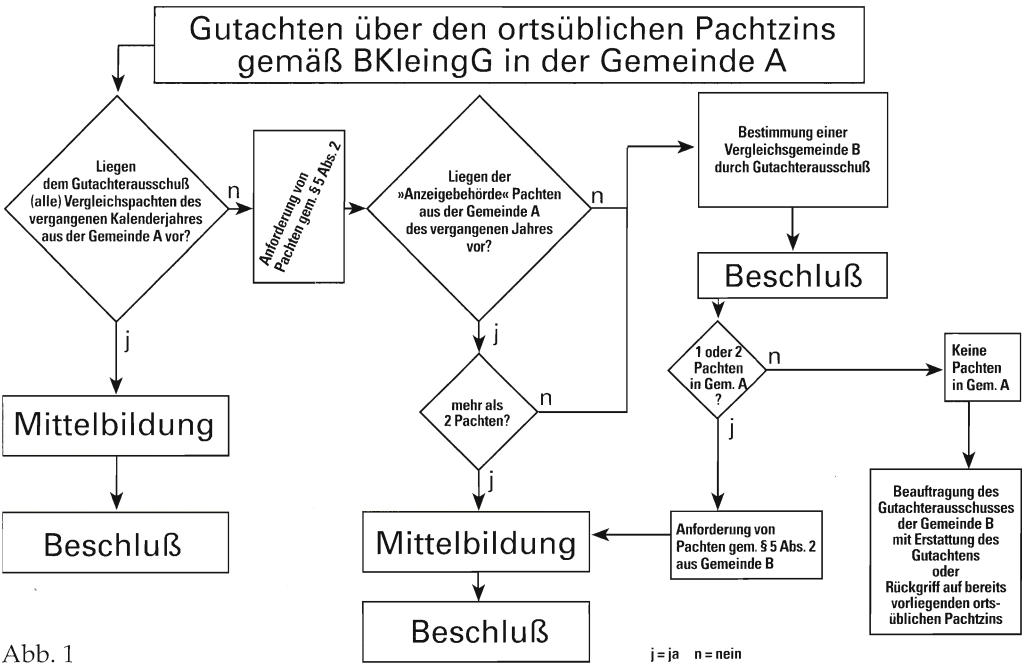


Abb. 1



## Fazit

Die Neuregelungen zum Bundeskleingartenrecht bringen erhebliche Änderungen für die Ermittlung des Höchstpachtzinses. Hiervon ist auch die Arbeit der Gutachterausschüsse betroffen. Raum für eine Gutachtenerstattung im eigentlichen Sinne, die zwar *expressis verbis* immer noch vorgesehen ist, besteht nach der gegenwärtigen Rechtslage eigentlich nicht mehr. Die Gutachterausschüsse werden nunmehr zu einer lediglich Daten erhebenden und mittelbildenden Behörde zurückgestuft, der eine *wertende* Tätigkeit im Rahmen der Pachtzinsermittlung nach BKleingG nicht mehr zukommt; sie werden somit letztlich gravierend in ihrer Kompetenz beschnitten. Der Gesetzgeber wäre besser beraten gewesen, allein die Grundstücksverkehrsausschüsse zur Auskunftserstattung heranzuziehen.

## Literatur

- [1] Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (BKleingÄndG), BGBl. I 1994, Seite 766.
- [2] Gesetzentwurf der Bundesregierung, BT-Drucksache 12/6154 vom 3. 9. 1993.
- [3] Beschlußempfehlung und Bericht des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, BT-Drucksache 12/6782 vom 4. 2. 1994.
- [4] Bundeskleingartengesetz (BKleingG), BGBl. I 1983, Seite 210.
- [5] Gesetzentwurf der Bundesregierung, BT-Drucksache 9/1900 vom 6. 8. 1982.
- [6] Beschlußempfehlung und Bericht des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, BT-Drucksache 9/2232 vom 6. 12. 1982.
- [7] Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom 23. 9. 1992 – 1 BvL 15/85 u. a. –
- [8] Mainczyk, G.: Das neue Kleingartenrecht, Verlag Franz Rehm, 1983.
- [9] Rothe, K.-H.: Bundeskleingartengesetz, Bauverlag GmbH, 1983.
- [10] Stang, G.: Bundeskleingartengesetz, Carl Heymanns Verlag, 1983.
- [11] Schütz, P.: Zur Erstattung von Gutachten nach § 5 Bundeskleingartengesetz – Erfahrungsbericht –, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 1984, Seite 48.
- [12] Frohberger, H.-P.: Pachtzinsermittlung gemäß Bundeskleingartengesetz – Eine neue Aufgabe für die Gutachterausschüsse, Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz 1984, Seite 9.
- [13] Bewer, C.: Kleingartenpachtpreise im gesetzlich gezogenen Rahmen, Wertermittlungsforum 1983, Seite 39.
- [14] Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem Baugesetzbuch (RiWert) Rheinland-Pfalz vom 1. 6. 1988 Anlage 6.1 – Ermittlung ortsüblicher Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nach § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz.
- [15] Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz – LPachtVG) vom 8. 11. 1985 (BGBl. I, Seite 2075).
- [16] Gesetz über Landwirtschaftskammern in der Fassung vom 10. 10. 1986, Nds. GVBl. Seite 325.
- [17] Verordnung zur Durchführung des Landpachtverkehrsgesetzes vom 30. 8. 1987, Nds. GVBl. Seite 157.

# Wertermittlung im Rahmen der Standortekonversion

Von Ingo GERLOFF

---

## 1 Vorbemerkungen

## 2 Verfahrensweg bei der Veräußerung militärischer Liegenschaften

## 3 Grundsätze bei der Wertermittlung für Konversionsflächen

### 3.1 *Historische und gegenwärtige planungsrechtliche Situation*

### 3.2 *Bodenwert*

### 3.3 *Altlasten*

### 3.4 *Bebauung*

## 4 Bewertungsbeispiel »Zietenkaserne« in Göttingen

### 4.1 *Ausgangssituation*

### 4.2 *Lage, Erschließung, Nutzung*

### 4.3 *Altlasten*

### 4.4 *Nutzungskonzept*

### 4.5 *Grundstückszustand*

### 4.6 *Wertbemessung*

### 4.7 *Bebauung*

## 5 Literaturverzeichnis

## 1 Vorbemerkungen

Bedingt durch Veränderungen der politischen Rahmenbedingungen ist in den letzten Jahren ein umfangreicher Abrüstungsprozeß mit Auswirkungen auf die Truppenstärke in- und ausländischer Streitkräfte in Gang gekommen. Standortschließungen als Folge dieser Entwicklung führen dazu, daß ehemals militärisch genutzte Flächen in großem Umfang für andere Nutzungen frei werden. Der nach der Freigabe militärischer Liegenschaften einsetzende Konversionsprozeß mit dem Ziel ziviler Folgenutzungen beinhaltet zum Teil erhebliche strukturelle Probleme, aber auch neue Chancen und Herausforderungen für die betroffenen Städte und Gemeinden. Viele (möglicherweise mehr als 1000) Kommunen werden in den nächsten Jahren von derartigen Konversionsmaßnahmen direkt betroffen sein.

## 2 Verfahrensweg bei der Veräußerung militärischer Liegenschaften

Mit der Benennung von aufzulösenden Militärstandorten beginnt ein langer Verfahrensweg von der Veräußerung des Areals über seine städtebauliche Entwicklung bis hin zur Realisierung der Planung.



Der Konversionsprozeß wird eingeleitet durch die Freigabeerklärung des Bundesverteidigungsministers, mit der die Aufgabe der militärischen Sondernutzung verbunden ist. Die ehemals militärisch genutzte Liegenschaft geht in das allgemeine Bundesvermögen über und wechselt damit in die Zuständigkeit des Bundesfinanzministeriums (BMF). Auf Weisung des BMF erfolgt parallel zur Freigabeerklärung eine Bedarfsprüfung auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene durch die zuständige Oberfinanzdirektion (OFD). Eine eventuelle Übernahme der Liegenschaft durch die Gemeinde kommt erst nach Ausschluß einer Verwendbarkeit für Bund oder Land in Frage. Es folgt eine Grundstückswertermittlung durch das zuständige Staatshochbauamt für die OFD. Parallel dazu werden erste Bedarfsprüfungen und Substanzuntersuchungen aus städtebaulicher Sicht durchgeführt. In der Regel wird in dieser Phase, wenn überhaupt, der Gutachterausschuß eingeschaltet. Auf der Grundlage des von der OFD ermittelten Wertes können unter Beachtung verschiedener Auflagen für bestimmte Zwecke Preisnachlässe eingeräumt werden. Ein verbilligter Verkauf mit Abschlägen von maximal 50% ist u. a. möglich bei zukünftiger Nutzung als

- Alten- bzw. Pflegeheim;
- Hochschuleinrichtung, Schule, Kindergarten;
- Studentenwohnraum;
- Wohnung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau.

Darüber hinaus ist nach den Grundsätzen des Bundesfinanzministeriums die Übernahme auf der Basis des entwicklungsunbeeinflussten Wertes möglich, ohne daß ein formelles Entwicklungsverfahren durchgeführt werden muß. Dies gilt allerdings nur unter der Verpflichtung, einen bestimmten Zeitplan für die städtebauliche Planung, Erschließung und Bebauung einzuhalten.

### **3 Grundsätze für die Wertermittlung bei Konversionsflächen**

#### *3.1 Historische und gegenwärtige planungsrechtliche Situation*

Als Kriterium für die Entstehung militärischer Anlagen ist grundsätzlich ein vorrangiges öffentliches Interesse zugrunde zu legen. Die Anlagen zur Landesverteidigung sind zum Wohle der Allgemeinheit entstanden. Damit waren bei Beschaffung der benötigten Flächen in der Regel enteignungsrechtliche Voraussetzungen gegeben. Die bei Ankauf gezahlten Preise orientierten sich demzufolge auch nicht an der künftigen baulichen Nutzung für militärische Zwecke, sondern an der vorangegangenen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeit.

Im Flächennutzungsplan sind die militärisch genutzten Bereiche im allgemeinen nachrichtlich als Flächen für den Gemeinbedarf (Sonderbauflächen) dargestellt, da sie nicht dem kommunalen Planungsrecht unterliegen; die Aufstellung eines Bebauungsplans nach §§ 8 bis 12 Baugesetzbuch (BauGB) kommt mithin mangels Zuständigkeit nicht in Frage. Auch die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung sind nicht anwendbar; militärische Zweckbestimmungen sind mit anderen Nutzungen der BauNVO nicht vergleichbar.

Ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr nach § 194 BauGB kann unter Beibehaltung der militärischen Nutzung nicht stattfinden. Der zu ermittelnde Verkehrswert muß also auf den Grundstückszustand nach Beendigung der militärischen Nutzung abstellen. Konversionsliegenschaften sollen nach den Vorstellungen des Bundes grundsätzlich erst dann veräu-

ßert werden, wenn über ihre künftige, nicht-militärische Zweckbestimmung und Nutzungsmöglichkeit hinreichend Sicherheit besteht; auf diese Weise schöpft der Bund Planungsgewinne ganz oder teilweise ab. Das setzt in der Regel allerdings voraus, daß die Gemeinde die Nutzungsmöglichkeiten der Konversionsflächen durch Bauleitplanung konkretisiert hat.

### 3.2 Bodenwert

Die Wertermittlung für den Grund und Boden erfolgt wie gewöhnlich in zwei Schritten:

- Feststellung des maßgeblichen Zustands, das heißt Erfassung der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften;
- marktgerechte Wertbemessung des Grundstücks unter Zugrundelegung des maßgeblichen Zustands.

Von zentraler Bedeutung für die Verkehrswertermittlung von Konversionsflächen ist die sachgerechte Einstufung des Grundstückszustands gem. § 4 Wertermittlungsverordnung (WertV). Die für ehemals militärisch genutzte Liegenschaften vorliegende außergewöhnliche planungsrechtliche Situation zwingt zur Abkehr von bewährten Kategorien. Da die im Konversionsprozeß benötigten Verkehrswertgutachten als Grundlage für die direkt nach Freigabe beginnenden Verkaufsverhandlungen benötigt werden, ist im allgemeinen von folgender planungsrechtlichen Situationen auszugehen:

- der militärische Sonderstatus ist aufgehoben;
- verbindliche Bauleitplanung liegt noch nicht vor, da die Konversionsflächen erst mit der Freigabe in die kommunale Planungshoheit übergehen.

Damit ist ein planungsrechtliches Vakuum entstanden, ein unbeplanter Bereich, der auf Übereinstimmung mit den verschiedenen Kriterien nach §§ 34 bis 37 BauGB zu untersuchen ist.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Größere militärische Anlagen mit Mischnutzung, wie sie für Kasernengelände typisch ist, stehen im allgemeinen in keinem strukturellen Zusammenhang mit der Bebauung im übrigen Gemeindegebiet. Grundsätzlich kann ein derartiger Militärkomplex aber auch nicht als eigenständiger »im Zusammenhang bebauter Ortsteil« gelten, da nach Aufgabe der militärischen Nutzung der ehemalige Charakter dieses Bereichs verlorengeht und die zukünftige Entwicklung völlig offen ist. Die Ansammlung einer Vielzahl militärischer Funktionsbauten bildet keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Konversionsflächen sind nach Fortfall der militärischen Nutzung neu in die vorhandene städtebauliche Struktur einzubinden; die dabei auftretenden komplexen Probleme können nur über die Instrumentarien der verbindlichen Bauleitplanung angegangen werden.

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Außenbereich ist gem. § 35 BauGB auf die abschließend genannten privilegierten Vorhaben beschränkt. Militärische Anlagen genügen in aller Regel diesen Kriterien nicht; lediglich für Einzelobjekte könnten Ausnahmen zugelassen werden, wenn gem. § 35 (2) BauGB öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Direkt verknüpft mit der Frage nach der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB und § 35 BauGB ist die Rechtmäßigkeit einer gemäß § 29 BauGB genehmigungspflichtigen Anschlußnutzung. Es wird davon auszugehen sein, daß die ehemaligen militärischen Anlagen als unbeplante Flächen keinen baurechtlichen Bestandsschutz genießen. So wird z. B.

die Umwandlung eines bisherigen Mannschaftsgebäudes in ein Mehrfamilienhaus ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan in der Regel nicht zulässig sein.

In Abhängigkeit von der jeweiligen Ausgangssituation kann die Konversionsfläche im unbeplanten Zustand jeder Entwicklungsstufe von der landwirtschaftlichen Fläche bis hin zum baureifen Land zuzuordnen sein:

- Für militärische Anlagen im Außenbereich wie Flugplätze, Depots, Truppenübungsplätze, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans zumeist nicht in Frage kommen. Das entsprechende Areal wird demzufolge als land- oder forstwirtschaftliche Fläche einzustufen sein.
- Für größere Kasernenkomplexe in Innenstadt- oder Stadtrandlage ist in der Regel die Aufstellung eines Bebauungsplans geboten. Damit ist zumindest die Zustandstufe »Bauerwartungsland« erreicht.
- Kleine militärische Anlagen im Innenbereich erfüllen unter Umständen die Kriterien nach § 34 BauGB (Voraussetzung: Nutzung, bauliche Eigenart fügen sich in die Umgebung ein). Es ist dann von der Entwicklungsstufe »baureifes Land« auszugehen.

Die Erfassung des Entwicklungszustands ist keine theoretische Pflichtübung, sondern notwendige Voraussetzung für eine sachgerechte Verkehrswertermittlung und beinhaltet letztlich die Abschätzung des wirtschaftlichen Risikos für den potentiellen Erwerber. Der Praktiker wird vielleicht nicht nach Bebauungszusammenhang oder Planungshoheit der Gemeinde fragen; er muß aber sehr wohl kalkulieren, wie groß die Wahrscheinlichkeit ist, daß in absehbarer Zeit Freiflächen bebaubar werden oder die geplante Umnutzung eines Gebäudes genehmigt wird. Diese Risikoabschätzung ist dann aber nichts anderes als die Festlegung einer bestimmten Entwicklungsstufe.

### 3.3 Altlasten

Bedingt durch die militärische Nutzung über teilweise lange Zeiträume hinweg ist zunächst generell von einem Altlastenverdacht auszugehen. Dies trifft besonders auf Flächen und Einrichtungen mit zweckspezifischer Nutzung (KFZ-Werkstätten, Betriebsstofflager aller Art, Schießstände usw.) zu. Je nach Kontaminierungsgrad können erhebliche Sanierungskosten entstehen, die unter Umständen den Wert des unbelasteten Grundstücks übersteigen. Eine pauschale Wertminderung allein aufgrund dieses Anfangsverdachts, z. B. ein Abschlag auf den Bodenwert von 5% oder 10%, kann dieser Problematik nicht gerecht werden. Ohne Vorlage eines detaillierten Bodengutachtens, ohne Ermittlung des zu erwartenden Sanierungsaufwands ist das finanzielle Risiko nicht abschätzbar. Entsprechende Erkenntnisse aus Bodenanalysen und sonstigen Gefährdungsuntersuchungen sind bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen (§ 5 (5) WertV). Fehlen zum Zeitpunkt der Wertermittlung definitive Erkenntnisse über den Belastungsgrad des Objekts, sollte dem Gutachten der belastungsfreie Zustand zugrunde gelegt werden. Der Hinweis auf den Altlastenverdacht muß aber in jedem Fall erfolgen.

### 3.4 Bebauung

Der Wert bisher militärischer Baulichkeiten richtet sich danach, ob künftig eine andere Nutzung wirtschaftlich sinnvoll und baurechtlich zulässig ist. Erst wenn beide Voraussetzungen gegeben sind, kann die vorhandene Gebäudesubstanz als werterhöhend angesehen

werden. Neben der Qualität der Bausubstanz ist die Vielseitigkeit der Verwendungsmöglichkeit vorhandener Gebäude von ausschlaggebender Bedeutung, wobei zusätzlich der für eine Umnutzung erforderliche finanzielle Aufwand zu berücksichtigen ist. Baulichkeiten, die für die zivile Nutzbarkeit ausscheiden, stellen in der Regel eine Wertminderung für das Objekt dar.

Als Wertermittlungsverfahren kommen in Frage:

- das direkte Vergleichswertverfahren, wobei die zu bewertenden militärischen Objekte große Ähnlichkeit zu ziviler Nutzung haben müssen (Verwaltungsgebäude, Wohnanlagen usw.) Im allgemeinen wird das direkte Vergleichsverfahren aber wegen nicht ausreichenden Vergleichsmaterials ausscheiden.
- das indirekte Vergleichswertverfahren, wenn der noch nicht realisierte, der neuen Nutzung angepaßte Gebäudezustand zugrunde gelegt wird. Die Anzahl geeigneter Vergleichsfälle wird erheblich größer sein als beim direkten Vergleichswertverfahren.
- das Ertragswertverfahren, wobei, wie auch beim Vergleichswertverfahren, die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Objekts zu berücksichtigen ist.

Bei allen Verfahren müssen notwendige Anpassungs- und Umgestaltungsmaßnahmen (unter Umständen Wartezeit bis zur baurechtlichen Genehmigung) wertmindernd berücksichtigt werden.

Das Sachwertverfahren mit seiner engen Verknüpfung zu den Herstellungskosten der baulichen Anlagen wird für die Verkehrswertermittlung im Konversionsprozeß im allgemeinen ungeeignet sein. Die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert wird nur unter Anbringen hoher Marktanpassungsabschläge möglich sein, womit deutlich wird, daß nicht der Herstellungswert, sondern der wirtschaftliche Nutzen nach Fortfall der bisherigen Zweckbestimmung ausschlaggebend für den Verkehrswert ist.

## **4 Wertermittlungsbeispiel »Zietenkaserne« in Göttingen**

### *4.1 Ausgangssituation*

Die geschichtliche Entwicklung der Stadt Göttingen ist eng mit dem Militär verbunden. Bereits seit 1632 ist Göttingen Garnisonsstadt. Das Gelände der Zietenkaserne ist durch Garnisonsvertrag vom 17. 9. 1937 von der Stadt an das Deutsche Reich übergeben worden.

Mit Stand September 1990 sind in Göttingen ca. 2200 Soldaten stationiert, wobei Zeit- bzw. Berufssoldaten und Wehrdienstleistende ungefähr in gleicher Stärke vertreten sind. Außerdem beschäftigt die Bundeswehr 350 Zivilpersonen. Durch Ratsbeschluß vom 5. 10. 1990 hat die Stadt Göttingen einer Schließung des Bundeswehrstandortes zugestimmt. Der Abzug des Militärs bedeutet einen gravierenden Einschnitt mit der Chance der Aktivierung von Flächen für die Stadtentwicklung auf der einen Seite und dem Verlust eines bedeutenden Wirtschaftsfaktors auf der anderen Seite. Nach dieser Weichenstellung durch den Rat der Stadt Göttingen folgt am 5. 8. 1991 der Beschluß des Bundesministers für Verteidigung zur Schließung des Standorts.

Mittlerweile ist die Räumung des Geländes durch die Bundeswehr abgeschlossen und die Freigabe erfolgt. Weder Bund noch Land haben Bedarf für eine Folgenutzung angemeldet.

Damit ist die Stadt Göttingen aufgerufen, Planungen für Ankauf und Konversion in Gang zu setzen. Ein erstes Konversionskonzept der Stadt wird im Oktober 1991 vorgelegt. Es folgt der Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplans im Dezember 1991. Am 7. 2. 1992 wird der Beschluß über den Beginn von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB gefaßt. Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen soll unter anderen auch eine Gegenüberstellung der beiden städtebaulichen Instrumentarien »Sanierung« und »Entwicklungsmaßnahme« sein. Im Zusammenhang damit wird mit Schreiben vom 4. 3. 1993 der zuständige Gutachterausschuß mit der Erstattung eines Verkehrswertgutachtens beauftragt. Das Gutachten wird benötigt als Grundlage für eine Kosten- und Finanzierungsübersicht, eine wichtige Voraussetzung für die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Zu ermitteln ist der Anfangswert für den Grund und Boden als entwicklungsunbeeinflußter Wert.

#### *4.2 Lage, Erschließung, Nutzung*

Das ca. 49 ha große Kasernengelände liegt am südlichen Rand der Stadt Göttingen in einer Höhe von 240 m bis 310 m über NN. In der Nachbarschaft befinden sich attraktive Wohnviertel und ein wichtiges Naherholungsgebiet. Das nach Westen abfallende Areal ist terrassenförmig angelegt und wird von großzügigen Grüngürteln durchzogen. Das Kasernengelände ist von drei Seiten an das öffentliche Straßennetz angebunden; die innere Erschließung erfolgt über eine in Ost-West-Richtung verlaufende Hauptachse mit daran angeschlossenem untergeordneten Straßen- und Wegesystem.

Bezüglich der Nutzungsstruktur gliedert sich das Gebiet in drei Bereiche:

- Im Zentrum des Geländes liegen die ehemaligen Unterkunftsgebäude, Verwaltung und Versorgungseinrichtungen, Wirtschaftsgebäude, Offiziersmesse usw.
- Im Westen und Osten befinden sich jeweils die technischen Bereiche mit Garagen, Unterstellplätzen, Installationshallen und den dazugehörigen Einrichtungen wie Tankstellen, Rampe, Waschplatz u. a.
- Zwischen der Bebauung gibt es große Freibereiche. Es handelt sich um die unbefestigten Sportplatzflächen, die Hindernisbahn sowie den Exerzierplatz mit Hubschrauberlandeplatz.

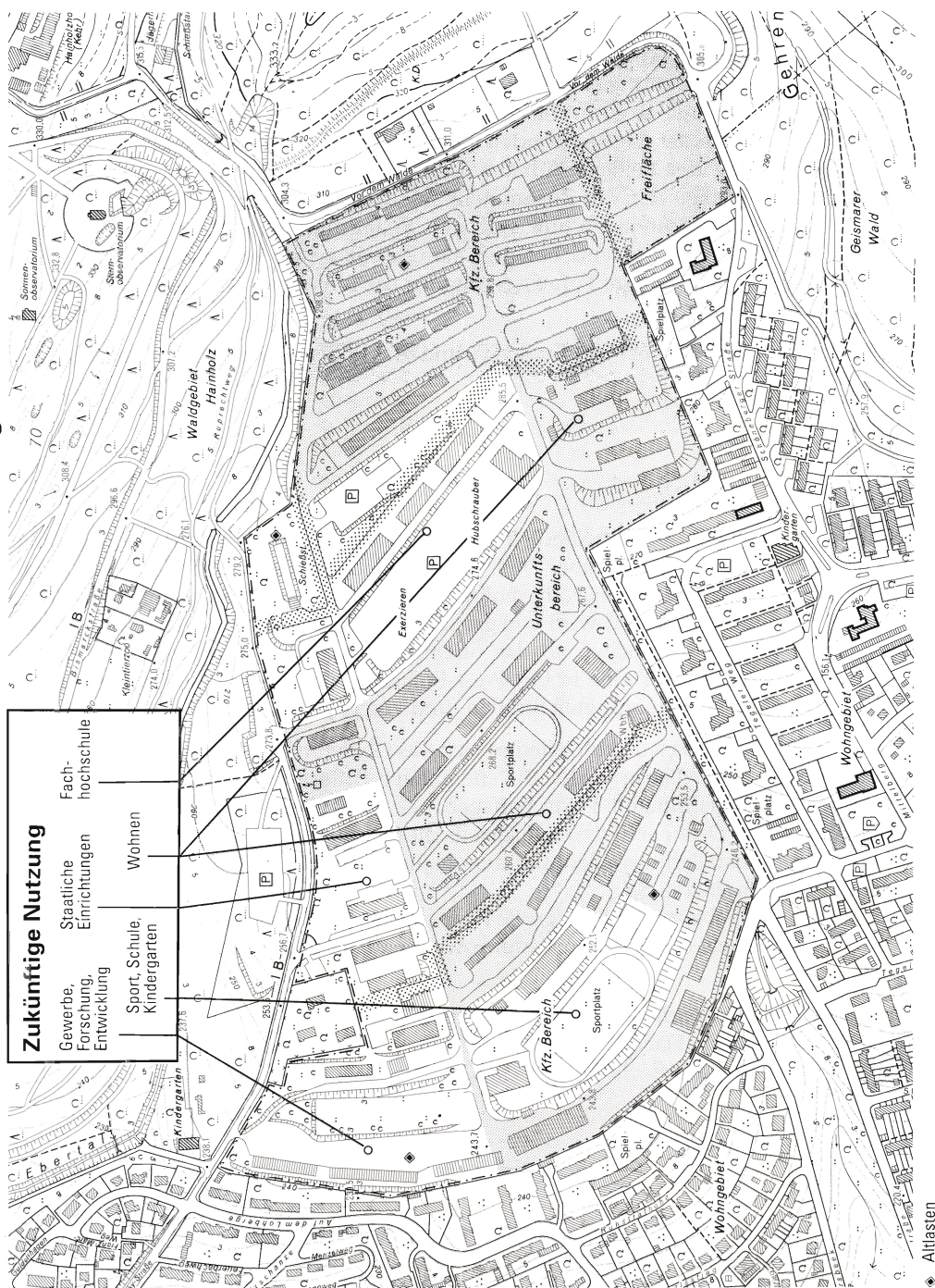
Die Freiflächen der technischen Bereiche im Osten und Westen sind befestigte, fast ausschließlich betonierte Flächen. Der Anteil der versiegelten Flächen (einschließlich bebauter Flächen) an der Gesamtfläche beträgt ca. 42%.

#### *4.3 Altlasten*

Nach Aussage der Bundeswehr sind alle Sicherheitsvorkehrungen im Umgang mit potentiellen Schadstoffen eingehalten worden. Dennoch ist auch im Hinblick auf die vorherige Nutzung durch die Deutsche Wehrmacht zunächst von einem Altlastenverdacht auszugehen. Das Bundesfinanzministerium hat zugesagt, eine Bodenanalyse zu veranlassen und soweit sich aus dem Ergebnis dieser Analyse Handlungsbedarf ergibt, die Sanierung auf eigene Kosten vor Veräußerung durchzuführen. Aus dieser Situation heraus wurde für die Verkehrswertermittlung der unbelastete Zustand des Grundstücks zugrunde gelegt.



**Zietenkaserne Göttingen**      Bisherige/Zukünftige Nutzung



#### 4.4 Nutzungskonzept

Am Wertermittlungstichtag lag, wie erwähnt, ein erstes Nutzungskonzept der Stadt Göttingen vor. Danach sind Bereiche mit folgender Nutzung vorgesehen:

- Fachhochschule,
- Wohnen,
- Studentenwohnungen,
- Gemeinbedarf,
- Gewerbe, Handel, Dienstleistungen,
- Staatliche Einrichtungen.

Dieses Nutzungskonzept bringt den aus Sicht der Stadt Göttingen bestehenden Bedarf zum Ausdruck und macht deutlich, daß eine städtebauliche Integration des Konversionsbereichs möglich und notwendig ist. Einzelheiten aus diesem Planungsentwurf spielen im Rahmen der Wertermittlung zunächst keine Rolle. Es ist allerdings die Frage zu stellen, ob bestimmte Nutzungen aufgrund der Situation zwangsläufig sind und daraus abgeleitet auch Differenzierungen bei der Wertermittlung erforderlich sind. Im vorliegenden Fall sind keine Anzeichen für zukünftige Nutzungszwänge erkennbar, sodaß von daher eine Unterteilung in verschiedene Lagen nicht notwendig ist.

#### 4.5 Grundstückszustand

Zur Festlegung des maßgeblichen Entwicklungszustands sind folgende Aspekte in die Überlegungen einzubeziehen:

Der Bereich des Kasernengeländes lag bei Erwerb durch das Deutsche Reich 1935/1936 im Außenbereich und grenzte an teilweise bebaute bzw. zur Bebauung vorgesehene Gebiete. Durch Garnisonsvertrag wurde das Gelände der Zietenkaserne zum Teil unentgeltlich von der Stadt an das Deutsche Reich übereignet. Soweit die Flächen aufgekauft wurden, lagen die gezahlten Kaufpreise im Mittel bei ca. 30% des Bodenwerts für baureifes Land im angrenzenden Baugebiet; damit liegen diese Preise innerhalb der Bandbreite für Bauerwartungsland. Wobei darauf hinzuweisen ist, daß die seinerzeit registrierten Kaufpreise den damaligen Preisstoppbedingungen unterlagen.

Inzwischen ist der Bereich der Zietenkaserne von der städtischen Bebauung erreicht und weitgehend umschlossen. Die bauliche Gliederung und Gestaltung innerhalb des Kasernengeländes weicht aber gravierend von den Gegebenheiten in der Nachbarschaft ab. Das Gelände der Zietenkaserne war bisher insgesamt wegen seiner besonderen Nutzung nicht in die kommunale Entwicklungsplanung eingebettet. Nach Fortfall der militärischen Nutzung ist auch im Hinblick auf die Größe der Liegenschaft und die Beziehung zum übrigen Stadtgebiet eine Neuplanung erforderlich, unter anderen mit dem Ziel, die Infrastruktur und Erschließung zu sichern bzw. zu verbessern und einer geänderten Nutzung anzupassen. Jede Nutzungsänderung ohne vorherige Gesamtplanung behindert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Der militärische Gesamtkomplex mit Prägungen sowohl durch bebaute Bereiche als auch durch größere Freiflächen ist daher einheitlich zu beurteilen.

#### 4.6 Wertbemessung

Für die Wertfindung muß mangels geeigneter direkter Vergleichsfälle auf andere Hilfsmittel zurückgegriffen werden. Nach den geläufigen Modellen liegt die Wertspanne für Bauerwar-

tungsland zwischen 15% und 50% des Wertes für baureifes Land der betreffenden Lage. Diese pauschale Angabe bedarf der weiteren Konkretisierung unter Berücksichtigung des spezifischen Marktverhaltens in der Stadt Göttingen. Eine eigens zu diesem Zweck durchgeführte Kaufpreisanalyse stützt sich auf 35 Kauffälle, die der Entwicklungsstufe »Bauerwartungsland« zugeordnet werden können. Das Verhältnis Kaufpreis zu Bodenrichtwert ist nach dieser Untersuchung abhängig von

- der Höhe des Bodenrichtwerts für baureifes Land der nächstgelegenen vergleichbaren Gebiete zum Kaufzeitpunkt
- der Lage im Stadtgefüge (Innen / Außenbereich).

Die so entwickelte Regressionsfunktion kann bei entsprechender Belegung der wertrelevanten Merkmale zur Ableitung des geforderten entwicklungsunbeeinflussten Bodenwertes eingesetzt werden.

#### 4.7 Bebauung

Im vorliegenden Fall wurde seitens des Antragstellers von vornherein die Trennung von Gebäude- und Bodenwert verlangt. Hier mag die Erwartung, daß der wesentliche Wertanteil im Grund und Boden und nicht in der Bebauung zu suchen ist, eine Rolle gespielt haben.

Vor- und Nachteile der Bebauung müssen gegeneinander abgewogen werden. So sind zahlreiche Gebäude (Mannschaftsunterkünfte, Verwaltungsgebäude u. ä.) problemlos für neue zivile Nutzungen geeignet und damit als werterhöhend anzusehen. Technische und militärspezifische Einrichtungen (KFZ-Hallen, Werkstätten, Schießanlagen aber auch ein großer Teil der versiegelten Flächen) müssen unter hohem Kostenaufwand beseitigt werden und wirken daher wertmindernd. Darüber hinaus muß berücksichtigt werden, daß auch die dem Grund und Boden zugesprochene planungsrechtliche Qualität Einfluß auf den Wert der aufstehenden Gebäude hat.

## 5 Literaturverzeichnis

- [1] Bauplanungsrecht und Wertermittlung, Dokumentation der Fachtagung am 19. November 1992 – Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz.
- [2] Erläuterungen und Hinweise zu Freigabe, Erwerb und Umnutzung bisher militärisch genutzter Liegenschaften – Niedersächsisches Innenministerium; Stand Februar 1993.
- [3] Kleiber, W.: Städtebauliche Integration von Konversionsflächen und deren Verkehrswerte, Zeitschrift für Baurecht 6/1993, Seite 269 bis 276.
- [4] Ternes, H.-P.: Wertermittlung bei der Konversion militärischer Liegenschaften, Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz 1/1993, Seite 32 bis 36.
- [5] Tiemann, M.: Konversion militärischer Liegenschaften, Bundesbaublatt 11/1992, Seite 811 bis 825.

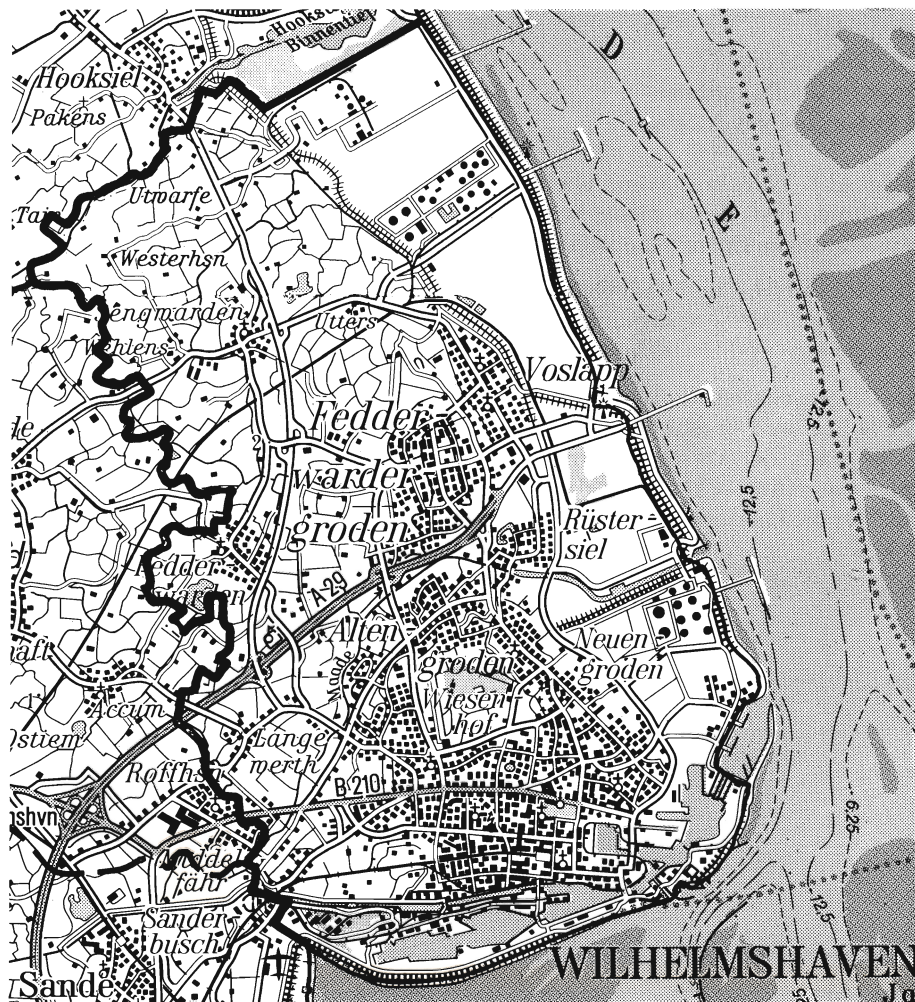


# ALK-Wilhelmshaven fertig!

Von Reinhard KRUMBHOLZ

Die Umstellung der analogen Liegenschaftskarte in digitale Form = Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) für den Bereich der Stadt Wilhelmshaven ist abgeschlossen.

Damit ist nach der Stadt Osnabrück (1993) die zweite kreisfreie Stadt in Niedersachsen vollständig auf digitale Führung der Liegenschaftskarte umgestellt.



Das Katasteramt Wilhelmshaven ist für den Bereich der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven zuständig; es verfügt somit als erstes Katasteramt in Niedersachsen – vielleicht sogar in Norddeutschland – flächendeckend über ALK.

Nach Einarbeitung der während der Umstellungsphase angefallenen Fortführungen und der Schlußprüfung wird die ALK zur amtlichen Karte erklärt.

Die Umstellung wurde in rund zwei Jahren mit einem graphisch-interaktiven Arbeitsplatz (DIGSY) durchgeführt. In der abgebildeten Übersichtskarte (Vergrößerung der topographischen Übersichtskarte 1:200 000) ist die Struktur des Gebietes der Stadt Wilhelmshaven erkennbar.

Hier einige statistische Angaben zur ALK-Wilhelmshaven:

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Größe                               | 104 km <sup>2</sup> |
| Anzahl der Rahmenkarte 1:1000       | 464                 |
| Anzahl der Objekte                  | 280 000             |
| davon                               |                     |
| Flurstücke                          | 24 000              |
| Gebäude mit Haus-Nr.                | 16 000              |
| Punkte in der Punktdati             | 85 000              |
| Speicherplatz für die Grundrißdatei | 220 MB              |

Als Nutzer der ALK-Wilhelmshaven stehen neben der Stadtverwaltung bereits zwei Versorgungsunternehmen fest. Einer dieser beiden Unternehmen hat die Erstellung der ALK durch Vorausleistungen finanziell unterstützt.

Dies gilt auch für die ALK der Stadt Osnabrück; hier wird die ALK durch die Stadtverwaltung und zwei Energieversorgungsunternehmen genutzt. Die Umstellung auf ALK wurde auch hier durch Sach- und Finanzleistungen gefördert.

Die ALK als Liegenschaftskarte für den Bereich des Katasteramtes Wilhelmshaven wurde am 24. 11. 1994 in einer Feierstunde im Katasteramt Wilhelmshaven unter Beteiligung von Vertretern der Stadt, der Versorgungsunternehmen, der Presse und der Mitarbeiter des Katasteramtes eingeführt. Diese Einführung wurde verbunden mit der Eröffnung einer Ausstellung über die Landeskartenwerke und die historische Entwicklung der Katasterkarten bis zur ALK.

## 50 Jahre Fachbereich Vermessungswesen in Oldenburg

---

Das 50jährige Bestehen des Fachbereichs Vermessungswesen der Fachhochschule Oldenburg soll am 20. Oktober 1995 mit Vorträgen, geselligem Beisammensein und Führungen durch die Einrichtungen des Fachbereichs gefeiert werden. Für Absolventen des Fachbereichs und seiner Vorgängereinrichtungen sind Semestertreffen vorgesehen.

Zur besseren Planung der Veranstaltung werden alle an einer Teilnahme Interessierten aufgerufen, sich bereits jetzt voranzumelden. Darüber hinaus wäre der Fachbereich dankbar, wenn ihm zur Darstellung der geschichtlichen Entwicklung private Unterlagen (leihweise) zur Verfügung gestellt werden könnten.

Anschrift: Fachhochschule Oldenburg  
Fachbereich Vermessungswesen  
Ofener Straße 16  
26121 Oldenburg  
Telefon (04 41) 77 08 - 2 07 oder 2 46  
Telefax (04 41) 77 08 - 1 00

Die Redaktion

## Buchbesprechungen

---

Günter HAKE, Dietmar GRÜNREICH

### **Kartographie**

7., völlig neu bearbeitete und erweiterte Auflage,

599 Seiten mit 305 Abbildungen und 24 Kartenausschnitten als Anlagen

Preis gebunden 138 DM, broschiert 78 DM, ISBN3-11-013398-9 bzw. 3-11-013397-0.

Hakes bekannte, beliebte, gerühmte, zweibändige Kartographie I und II, Band 2165 und 2166 der Sammlung Göschen liegt nun in neuer Form vor. Es ist das de Gruyter-Lehrbuch im ansprechenden Format 15,5 x 23 cm. Das ist für alle Leser ein Vorteil, denn es entspricht damit den Ansprüchen des Studierenden. Es ist dabei zu rühmen, daß die Mehrzahl der Abbildungen dank des größeren Buchformates ebenfalls größer wurden. Aber auch der zu behandelnde Stoff gewinnt, wenn er nicht auf zwei Bände verteilt werden muß. Neu ist ebenfalls, daß Prof. Dietmar Grünreich neben Prof. Hake als Koautor auftritt. Sicher betreute er die Abschnitte über graphische Datenverarbeitung und Geoinformationssysteme.

Die Autoren gliedern den Stoff gegenüber den beiden Göschenbänden neu und brachten ihn auf den fachlich aktuellen Wissensstand. Die erheblichen Änderungen, die zu bewältigen waren, charakterisiert die Aussage im ersten Absatz des Buches: Die Kartographie wandelt sich in Inhalt und Verfahren, weil nicht mehr die graphische Darstellung allein Medium und Speicher der kartographischen Information ist, sondern die digitale Informationsverarbeitung wesentliche Funktionen übernimmt, um raumbezogene Informationen zu codieren, zu verarbeiten, zu speichern und auszuwerten. Durch Digital-Analog-Wandlungen erfolgt abschließend die kartographische visuelle Darstellung.

In der Einführung werden die neu formulierten Grundlagen nämlich der Objektbegriff, räumlicher Bezug (geometrische Information), sachlicher Bezug (semantische Information) und zeitlicher Bezug neu definiert. Sie bilden das Gerüst für die nunmehr drei Teile des Lehrbuches mit den Überschriften 1. Allgemeine Kartographie, 2. Angewandte Kartographie, 3. Gegenwart und Geschichte der Kartographie. In dieser Gliederung finden sich dann natürlich, sozusagen als Bausteine, viele aktualisierte Abschnitte aus den beiden Göschen-Bändchen. Denn es konnte ja nicht alles neu geschrieben werden. Der alte Abschnitt Rechnergestützte Kartenherstellung ist aufgelöst worden. Die digitale Kartographie zieht sich nun als ein roter Faden konsequent durch das gesamte Lehrbuch.

Es wird damit klar, wieviel sich in der 7. Auflage Kartographie gegenüber den Göschen-Bänden verändert hat. Galten die Göschen-Bände schon als Standardwerk der Kartographie, so gilt das erst recht für das neue de Gruyter-Lehrbuch. Es ist das aktuelle Werk der Kartographie, welches allen Studierenden und Fachleuten herzlich empfohlen werden kann.

BAUER

Zu dem verbreiteten Lehrbuch

**»Organisation und Technik der Verwaltung«**

von Dieter MEIER und Hans-Günter BOLTEN

sind jetzt Änderungen und Ergänzungen zur 7. Auflage als großformatige Broschüre erschienen (IB Verlag Gleidingen, Seikengarten 3, 30880 Laatzen, ISBN 3-927955-01-9, 40 Seiten; bei Bestellungen zusammen mit dem Lehrbuch im Preis von 45 DM enthalten, Einzelpreis 6 DM).

Die Broschüre berücksichtigt die zahlreichen Änderungen der Behördenorganisation, geht auf die Änderungen des Organisationsrechts und der Terminologie durch die neue Niedersächsische Verfassung ein und bringt das Lehrbuch insoweit auf einen aktuellen Stand. Die neugefaßten Abschnitte über die Organisation der unmittelbaren Landesverwaltung ermöglichen es auch, sich unabhängig von dem Lehrbuch umfassend über den derzeitigen Behördenaufbau zu informieren.

Ein Werk zu erstellen ist der eine Teil, es fortzuschreiben der andere und sicherlich ebenso wichtig – eine Binsenweisheit für Katasterleute eingedenk ihrer Beschäftigung mit Karten. Dies ist mit den oben angeführten Änderungen und Ergänzungen geschehen. Das Lehrbuch ist im Heft 4/1992 dieser Zeitschrift besprochen worden. Das Gesamturteil von damals kann uneingeschränkt auch auf die »Fortschreibung« ausgedehnt werden: sehr empfehlenswert.

W. VON DAACK

Rainer MÜLLER-JÖKEL, Lothar HECKER

**Arbeitshilfe Städtebaurecht**

**Baulandumlegung**

Deutsches Institut für Urbanistik, Straße des 17. Juni 110/112, 10623 Berlin,  
als Heft im Format DIN A4, 76 Seiten, 20 DM

Die Baulandumlegung in ihrem Wesen kurz und prägnant zu erfassen, setzt viel praktische Erfahrung voraus. Die Autoren des vorliegenden Heftes müssen darüber verfügen, denn sonst wäre es nicht so gut gelungen, die einzelnen Verfahrensschritte der Umlegung einfach und verständlich aufzuzeigen und den Interessierten sicher durch das vielfältig gestaltete Verfahren zu führen. Der Anfänger wird sich gerne mit den »Zehn Argumenten für eine Baulandumlegung« sowie der »Checkliste zur Prüfung der Einsatzmöglichkeiten der Umlegung« als Hilfsmittel leiten lassen, so, wie der erfahrene Praktiker sich an den »Zehn bedeutsamen höchstrichterlichen Entscheidungen in Leitsätzen« orientieren kann. Beiden werden die besonders aus dem Text herausgehobenen »Tips und Tricks«, die ganz offensichtlich in der täglichen Praxis gewachsen sind, einen sicheren Geleitschutz durch jedes Verfahren geben. Der übersichtliche Aufbau des Textes, mit den hervorgehobenen Anlagenverweisen ermöglicht zudem eine gute Orientierung und einen gezielten Zugriff auf einzelne Problemfelder. Abgerundet wird dieser Wegweiser dadurch, daß auch die besonderen Aspekte der Bodenordnung – Gewerbesteuer, Naturschutz und EDV-Einsatz – mit ihren wesentlichen Merkmalen aufgezeigt werden.

Das Arbeitsheft hält nicht nur das, was der Titel verspricht, sondern ist außerdem ein gutes Plädoyer für das städtebauliche Instrument Umlegung nach dem BauGB.

ANNEGRET KÄHLER-STIER

## **Anschriften der Mitarbeiter dieses Heftes**

---

Wolf-Erich von Daack, Ministerialrat im Niedersächsischen Innenministerium, Lavesallee 6, 30169 Hannover.

Bernd Elmhurst, Vermessungsoberamtsrat im Niedersächsischen Innenministerium, Lavesallee 6, 30169 Hannover.

Peter Schütz, Vermessungsoberamtsrat im Niedersächsischen Innenministerium, Lavesallee 6, 30169 Hannover.

Ingo Gerloff, Vermessungsrat beim Katasteramt Göttingen, Danziger Straße 40, 37083 Göttingen.

Reinhard Krumbholz, Vermessungsoberamtsrat bei der Bezirksregierung Weser-Ems, Theodor-Tantzen-Platz 8, 26122 Oldenburg.

Dr. Ing. Hans Bauer, Abteilungsdirektor, Leiter der Abteilung Landesvermessung des Niedersächsischen Landesverwaltungsamtes, Warmbüchenkamp 2, 30159 Hannover.

Annegret Kähler-Stier, Vermessungsamtsrätin im Niedersächsischen Innenministerium, Lavesallee 6, 30169 Hannover.

## **Einsendeschluß für Manuskripte**

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