



113 762  
H 21 399 F

1

HANNOVER · JANUAR 1964

# NACHRICHTEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

ERSCHEINEN VIERTELJÄHRLICH

PREIS 1,— DM

POSTVERLAGSORT HANNOVER

**Nr. 1**

**Hannover - Januar 1964**

**14. Jahrgang**

Einsendungen an Amtsrat Kaspereit, 3 Hannover, Lavesallee 6 (Niedersächsisches Ministerium des Innern)

## INHALT

|                                                                                                                        | Seite |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| KOST            Carl-Friedrich-Gauß-Ehrung auf dem Wilseder Berg<br>und im Emhof zu Wilsede . . . . .                  | 2     |
| HAUPT           Grundsatzfragen bei der Bewertung von Straßen-<br>flächen . . . . .                                    | 7     |
| GERARDY        Die Ermittlung des Bodenwertes von Geschäftsgrund-<br>stücken und gemischt-genutzten Grundstücken . . . | 14    |
| Nachtrag        . . . . .                                                                                              | 25    |
| Personalnachrichten . . . . .                                                                                          | 26    |

Die Artikel stellen nicht unbedingt die von der Niedersächsischen Vermessungs- und  
Katasterverwaltung vertretene Meinung dar.

Herausgeber: Der Niedersächsische Minister des Innern, Referat Vermessungs- und Katasterwesen

Verantwortlich für den Inhalt: Amtsrat Kaspereit, 3 Hannover, Lavesallee 6

Druck u. Vertrieb: Nieders. Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - 3 Hannover, Warmbüchenkamp 2

Maschinensatz: Münstermann Druck, 3 Hannover

## Carl-Friedrich-Gauß-Ehrung auf dem Wilseder Berg und im Emhof zu Wilsede

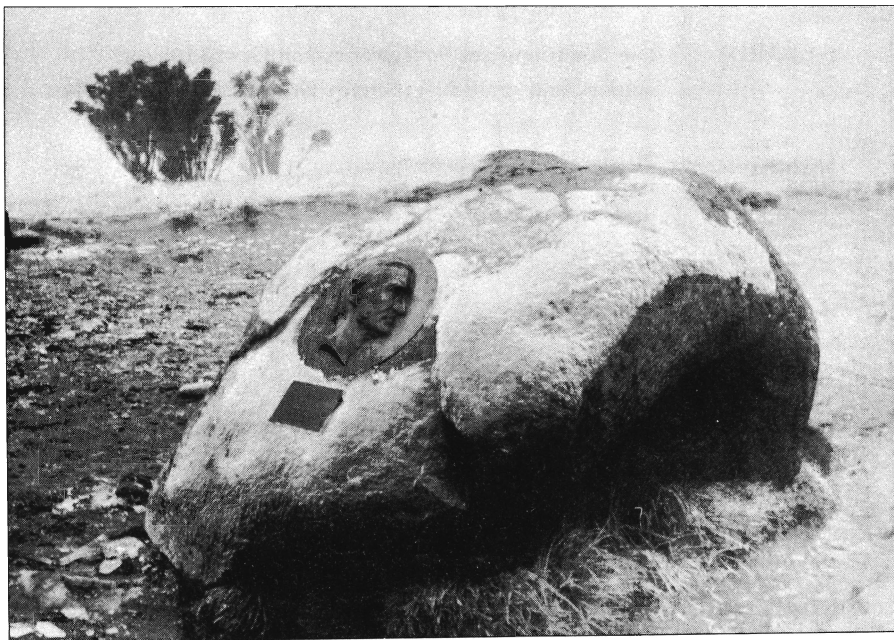
Von Regierungsvermessungsdirektor Dr.-Ing. Werner Kost  
Nds. LVwA — Landesvermessung, Hannover

Der Verein Naturschutzpark e.V. hatte zum 20. März 1964 (Frühlingsanfang) zwei Feiern in der Lüneburger Heide angesetzt:

Eine C.-F.-Gauß-Ehrung auf dem Wilseder Berg und die Einweihung des in Wilsede wiederaufgebauten Emhofes. Bei der Wahl dieses Termins hatte der Vorsitzende Dr. h. c. Alfred Töpfer sicher an einen der neun warmen und schönen Märztag gedacht; doch der Winter war noch einmal zurückgekehrt. Trotzdem fanden sich zur festgesetzten Feierstunde in dichtem Nebel auf dem zu einer bizarren Eislandschaft gewordenen Wilseder Berg etwa 200 Personen aus allen Teilen Niedersachsens ein.

In Ansprachen würdigten Dr. Töpfer, Hamburg, als Vorsitzender des Vereins Naturschutzpark und Dr. Röhrig, Hannover, als Vorsitzender des Niedersächsischen Heimatbundes und zugleich für die Gauß-Gesellschaft Göttingen das Leben und Werk von Carl Friedrich Gauß.

Findling mit Gaußgedenplatte



Phot. Aufnahme: Dr. Otto Harms, Oldenburg (Oldb)

Die meisten Teilnehmer, die wenigen anwesenden Fachleute ausgenommen, hörten zum ersten Male, wie C. F. Gauß seinerzeit seine Beobachtungen auf dem Wilseder Berg ausführte und welche Rolle seitdem der Wilseder Berg in der Landesvermessung gespielt hat. C. F. Gauß war aber nicht der erste, der den Wilseder Berg in eine großzügige Landesvermessung einbezog. Die ersten Beobachtungen auf ihm nahm im Auftrage des Kaisers Napoleon I. der französische Oberst Epailly Anfang des 19. Jahrhunderts vor.

C. F. Gauß kam mit Epailly in seiner Vaterstadt Braunschweig in Berührung, als dieser dort auf dem Andreasturm Winkelmessungen ausführte. Dort lernte er die Arbeitsweise und Instrumente des Franzosen kennen. 1816 gelang es ihm schließlich nach Überwindung vieler Schwierigkeiten, aus Paris Abschriften der Vermessungsergebnisse Epaillys zu erhalten. Aus Briefen von Gauß an die Astronomen Schumacher (Altona) und Olbers (Bremen) wissen wir, daß Gauß diese Vorarbeiten Epaillys lobend bei seiner später durchgeführten hannoverschen Gradmessung erwähnt hat; zeitraubende Erkundungen geeigneter Beobachtungspunkte sind ihm durch die Kenntnis dieser Arbeiten in vielen Fällen erspart geblieben. Epailly selbst war es trotz eines großen Aufgebotes an Ingenieuren, Hilfskräften, Wagen und Pferden nicht vergönnt, seine Dreieckskette lückenlos durch die Lüneburger Heide zu führen. Auch die Lage des Epaillyschen Punktes auf dem Wilseder Berg ging sehr bald verloren; bereits Gauß hat sie nicht mehr vorgefunden.

Von 1821 bis 1825 hat Gauß die hannoversche Gradmessung durchgeführt, die in Göttingen begann und von dort Zug um Zug nach Norden vorgetrieben wurde. Am 26. September 1822 stand er erstmals auf dem Wilseder Berg, und hier hat er 12 Tage gearbeitet; gewohnt hat er während dieser Zeit in dem alten Hof Barrl zwischen Wintermoor und Heber. Für seine Beobachtungen benutzte Gauß ein steinernes Postament von 1,198 m Höhe, doch hat er diesen Beobachtungspunkt genau so wenig wie die übrigen gesichert.

Diese Maßnahme unterblieb auch 1824, als er von der alten Unterkunft aus in der Zeit vom 4. bis 25. Oktober neue Beobachtungen auf dem Wilseder Berg vornahm. Seine in Briefen an Freunde geäußerte Befürchtung, die ungesicherten Steine könnten beschädigt oder gar verlorengehen, sollte sich nur zu schnell verwirklichen. Gauß hat die Lüneburger Heide mit Hilfe des von ihm erfundenen Heliotropen zum ersten Male bezwungen. Dieses Gerät enthält einen ebenen Spiegel, der das Sonnenlicht vom Zielpunkt in die Richtung auf das Fernrohr zu reflektieren erlaubt und so das Ziel auch bei großer Entfernung sichtbar macht. Die Anregung zu dieser Erfindung erhielt er im Oktober 1818 bei seinen Beobachtungen auf dem Michaelisturm zu Lüneburg. Sein Beobachtungstagebuch sagt darüber aus:

„Hamburg schlecht zu sehen, das westlich von der Sonne beleuchtete Fenster (des Hamburger Michaelisturms) geniert das Pointieren.“

Später hat er diesem Vermerk ausdrücklich hinzugefügt:

„Diese Erfahrung ist die erste Veranlassung zu der im Herbst 1820 gemachten Erfindung des Heliotropen gewesen.“

Als auf Grund einer Empfehlung der Spezialkommission zur Unterstützung der mitteleuropäischen Gradmessung für das Königreich Hannover, die Gaußschen Standpunkte dauernd durch Steine zu sichern, im Jahre 1863 festgestellt wurde,

daß das von Gauß errichtete Postament nicht mehr vorhanden war, wurde der Dreieckspunkt neu bestimmt und die Errichtung eines „Stativsteins“ aus Sandstein von 8 Fuß, 10 Zoll bis 4 Fuß Höhe über der Erde, ruhend auf einem unterirdischen Backsteinfundament und bedeckt mit einer Platte von 18 Zoll im Quadrat und 5 Zoll Dicke genehmigt.

Für diese „Besteuerung“ bürgerte sich namentlich nach 1866 die Bezeichnung „**Hannoverscher Pfeiler**“ ein. Über diesen berichtete der Hauptmann Blauel von der trigonometrischen Abteilung des Preußischen großen Generalstabes auf dem Stammbogen der Station Wilsede im Jahre 1887, daß die Sandsteinplatte bereits halb zerbrochen und eine scharfe Zentrumsbezeichnung auf ihr nicht mehr vorhanden sei. 1902 ist sie von roher Hand gänzlich zerstört worden.

1925 errichtete nun die Vereinigung Norddeutscher Wanderer in Hamburg eine „**Gauß-Säule**“ genau über dem abgebrochenen Hannoverschen Pfeiler. Bei dieser Gelegenheit wurde der Unterbau des Hannoverschen Pfeilers freigelegt. Auch dieses schlichte viereckige Klinkerpostament mit Sandsteinplatte, in die eine bronzene Orientierungstafel nach dem Entwurf des Geographen Dr. Wilhelm Precht eingelassen war, ist im 2. Weltkriege ein Opfer der Altmaterialsammlung geworden und verschwunden.

Welche Bewandnis hat es nun mit den drei kleinen Kreuzen, die in 3 große Findlingsblöcke auf der Kuppe des Berges eingemeißelt sind? Im Jahre 1880 wurde auf dem Wilseder Berg ein Schwebepfeiler von 5,6 m Beobachtungshöhe mit 10,5 m hoher Pyramidenspitze aus grünem Holz gebaut und ein neuer Pfeiler, etwas abweichend von dem Hannoverschen Pfeiler, gesetzt. Er diente für die damaligen Anschlußmessungen der hannoversch-sächsischen Dreieckskette, die als Beobachtungen erster Ordnung stattfanden. Bei dieser Gelegenheit wurden auch die drei kleinen Kreuze in größere erratische Blöcke eingemeißelt und in ihrer Lage zum Zentrum bestimmt. Dieses Zentrum ist wie schon gesagt, **nicht** mit dem Gaußschen Punkt identisch.

1963, genau 100 Jahre nach der Errichtung des „Hannoverschen Pfeilers“ hat die Abteilung Landesvermessung des Niedersächsischen Landesverwaltungsamtes auf Anregung des Niedersächsischen Heimatbundes diesen Pfeiler wieder eingemessen und einen Pfeilerstumpf freigelegt, in dessen Mitte dann eine Markierpinne einzementiert wurde; er liegt 4,368 m südwestlich des jetzigen trigonometrischen Punktes.

Zugleich wurde eine neue Plakette geschaffen — vorsichtshalber nicht aus Bronze — und in einen der drei Findlinge eingefügt, die ein eingemeißeltes Kreuz tragen. Als Dr. Töpfer die Enthüllung vornahm, zeigte sich der Kopf des berühmten Niedersachsen sowie die Inschrift:

C. F. Gauß 1777—1855

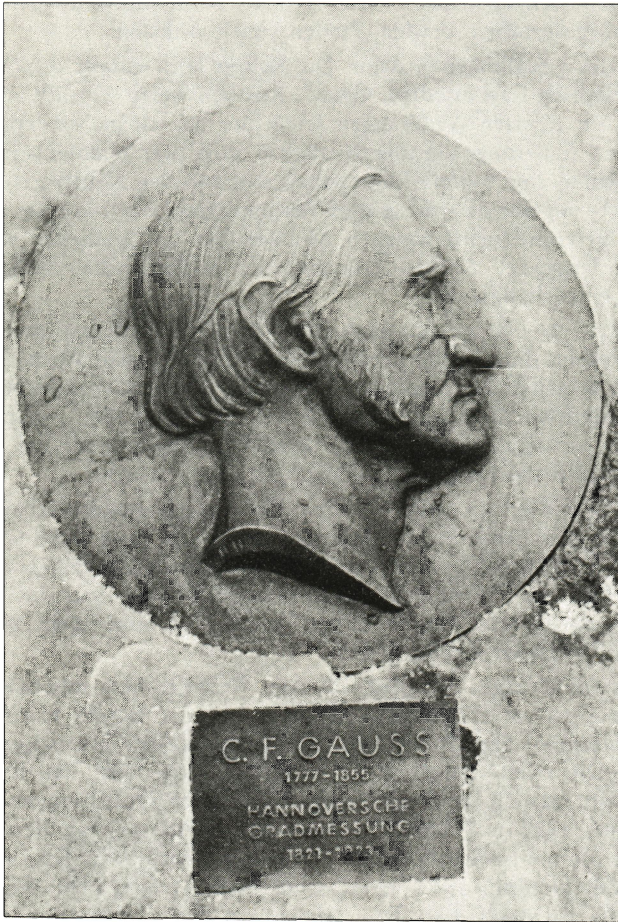
Hannoversche Gradmessung 1821—1825

Dr. Röhrig betonte am Schluß seiner Ansprache, daß die auf dem Wilseder Berg durchgeführten Beobachtungen der Landesvermessung immer mit dem Namen C. F. Gauß verbunden bleiben werden, „jenes einzigartigen Mannes, auf den Niedersachsen stolz sein darf. Wir können auch hier das Dichterwort sprechen: 'Die Stätte, die ein guter Mann betrat, ist eingeweiht; nach 100 Jahren klingt sein Wort und seine Tat dem Enkel wieder.'“



Jagdhornsignale leiteten die Gauß-Ehrung ein und beendeten sie auch.

#### Gaußgedenkplatte



Phot. Aufnahme: Dr. Otto Harms, Oldenburg (Oldb)

Heißer Grog erwartete die Gäste bei ihrem Eintreffen im neu errichteten alten Emhof im Wilseder Tal. Dieses schöne alte Gebäude wurde 1609 erbaut und stand in Emmingen im Kreis Soltau. 1960 war es so zerfallen, daß selbst Fachleute einen Wiederaufbau bezweifelten. Doch nun ist dies in Wilsede gelungen. Dr. Töpfer betonte bei der Schlüsselübergabe, daß dieses Haus nicht nur eine Huldigung an frühere Geschlechter, sondern auch Zeuge von der Kunst unserer Tage sei.

In der großen Diele des Emhofes hielt Prof. Dr. Grundmann aus Hamburg den Festvortrag über „die Erhaltung denkmalwürdiger ländlicher Bauten — eine Sorge und eine Verpflichtung“. An Hand vieler schöner eindrucksvoller Lichtbilder zeigte er, wie vorbildlich andere Länder auf diesem Gebiet arbeiten und was in deutschen Ländern besonders auch in Niedersachsen bisher geschehen ist.

Der Niedersächsische Kultusminister Dr. Mühlenfeld sagte die weitere Unterstützung der Niedersächsischen Landesregierung für die Denkmalpflege und den Landschaftsschutz zu, „um die Ehrfurcht vor der Vergangenheit zu wahren und nicht in unserer eigenen Heimat heimatlos zu werden“. Seine Ausführungen, die zuletzt in plattdeutsch gesprochen wurden, fanden vielen Anklang.

Zum Schluß der Feierlichkeiten nahm Dr. Röhrig noch einmal das Wort; es galt „dem Niedersachsen Carl Friedrich Gauß“. Aus den vielen wörtlich von Gauß und seinen Freunden zitierten Äußerungen seien hier nur einige wiedergegeben: Die erste berühmte Äußerung, die uns überliefert wird, war plattdeutsch gesprochen. Der Lehrer wollte eine Stunde Ruhe haben und gab den Kindern eine schwierige Rechenaufgabe, mit der sie sich weidlich herumplagten, nur nicht der kleine Gauß, der seine Schiefertafel nach wenigen Minuten auf das Katheder warf mit den Worten: „Do legget se.“ Mit der Erkenntnis der arithmetischen Reihe hatte er als Kind seine Genialität bewiesen.

Als Niedersachse bewies er sich auch durch sein mehrfach berichtetes Heimweh nach Braunschweig, durch seine zurückhaltende Art und sein Abstandsgefühl. Als Student hatte er seiner konservativen Art gemäß weder die Universität noch die „Bude“ je gewechselt. Sein Leben lang hat er keine von den vielen Berufungen an andere Universitäten angenommen; dabei hat sicherlich der tief in ihm wurzelnde niedersächsische Hang zur Sesshaftigkeit mitgesprochen.

Eine der festesten Wurzeln seiner sittlichen Kraft beruhte in der religiösen Grundeinstellung, die dem Niedersachsen eigen zu sein pflegt, auch wenn er kein besonders rühriger Kirchengänger ist. In den „anscheinenden Zufälligkeiten“ erkannte Gauß schon früh die „Werkzeuge einer höheren Hand“, und die wundervolle, wenn auch unergründliche Harmonie der Zahlen, der seine Liebe und sein For-schen galt, fand er im Universum wieder.

Während der zwölf Tage, die Gauß auf dem Wilseder Berg arbeitete, wohnte er in dem alten Gast- und Einzelhofe zu Barrl an der Straße Harburg—Soltau zwischen Wintermoor und Heber, also im Gebiete des heutigen Naturschutzparkes um Wilsede. Die relativ gute Unterkunft, die er dort fand, ließ ihn mit einem gewissen Humor auf die in dieser Hinsicht erlittenen Entbehrungen des verflossenen Sommers 1822 zurückblicken. Jedenfalls schrieb er von Barrl aus seinen Freunden des öfteren in diesem Sinne, wie denn überhaupt der Briefwechsel dieser Zeit mancherlei kulturhistorisch interessante Bemerkungen über die Lüneburger Heide aufweist. So heißt es z. B. in einem aus Barrl datierten Briefe über das Quartier zu Ober-Ohe am Hange des Hausselberges: „Dort lebt eine Familie, deren Haupt sich ‚Peter Hinrich von der Ohe zu Ohe‘ schreibt (falls er schreiben kann), dessen Eigentum vielleicht eine Quadratmeile groß ist, dessen Kinder aber die Schweine hüten. Manche Bequemlichkeiten kennt man dort gar nicht, z. B. einen Spiegel, einen Abort und dergleichen. Gott sei Dank, daß ich den zehntägigen Aufenthalt daselbst überstanden habe!“

Er schrieb und wiederholte es nach seiner Heimkehr, daß er sich seit Jahren nicht so gesund gefühlt habe wie während der letzten drei bis vier Wochen dort im Bereich des Wilseder Berges.

Ihm behagte also der Aufenthalt in der Ruhe und Einsamkeit, sei es in der Landschaft, im Studierzimmer oder im heimeligen Göttingen. Je älter er wurde, um so mehr wuchs seine Abneigung gegen Unruhe und Ortsveränderungen.

Dr. Röhrig schloß seine Ansprache mit den Worten: „Der Wilseder Berg als das Symbol des reinen Geistes und der Emhof im Wilseder Tal, sie gehören zusammen wie die klare Luft der Höhe und das Dunkel der Tiefe bei den Müttern. In dieser dunklen Tiefe entspringt das Leben; hier liegen die Wurzeln und hier finden sie ihre Nahrung. Dort oben aber breitet sich die Krone, entfalten sich die Blüten und reifen die Früchte. Diese Krone wirft ihren Schatten rings umher, manchmal über die ganze Welt, wie es bei Carl Friedrich Gauß der Fall war. Auch er aber hatte seine Wurzel in der bauerlichen Tiefe unseres niedersächsischen Landes.“ Die beiden denkwürdigen Feiern klangen mit einem Hochzeitszug und Tänzen zu alten Volksweisen, vorgetragen von der Scheeßeler Trachtengruppe, aus.

## Grundsatzfragen bei der Bewertung von Straßenflächen

Von Regierungsvermessungsrat Dr.-Ing. E. Haupt, Regierung Hildesheim

### 1. Einleitung

Die folgenden Ausführungen stellen den Extrakt aus einem Rundgespräch unter Leitung von Oberregierungsvermessungsrat Dr. Wendt anlässlich des Fortbildungskurses der Beamten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung in Bad Sachsa vom 2. bis 6. Dezember 1963 dar. Neben Beamten der Vermessungs- und Katasterverwaltung nahmen daran auch Vertreter der Bundesvermögensverwaltung und der Straßenbauverwaltung teil. Zur Abrundung des Themas und zur Anregung eines Gedankenaustausches hat sich der Verfasser erlaubt, auch eigene Erfahrungen und Gedanken mit einzuflechten.

### 2. Gibt es einen Verkehrswert für Straßenflächen?

Nach § 141 des Bundesbaugesetzes (BBauG) wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr setzt einen funktionsfähigen (freien) Grundstücksmarkt voraus. Es ist also zu untersuchen, ob es einen derartigen Markt für Straßenflächen gibt.

Die Meinungen hierzu sind geteilt. An Gründen dafür werden angeführt:

- a) Es ist eine Handelsspanne vorhanden. Sie wird einerseits beeinflusst durch die Enteignungsdrohung, auf der anderen Seite durch die Abneigung des Erwerbers gegen die Enteignung.
- b) Es ist kein ausgesprochenes Monopol für den Erwerb vorhanden. Zwar ist der Kreis derer, die Straßenland erwerben wollen, klein; es ist aber jedem möglich, derartige Grundstücke zu kaufen.
- c) Der Gesetzgeber läßt ausdrücklich die Fiktion eines gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für Grundstücke zu, die wegen ihrer besonderen Beschaffenheit oder Zweckbestimmung nicht gehandelt werden (1).

Die Gegner dieser Auffassung begründen ihren Standpunkt folgendermaßen:

- a) Der Erwerber hat eine Monopolstellung, da fast nur der Erschließungsträger als Käufer auftritt. Gelegentliche Geschäfte unter privaten Interessenten, welche



den Erwerb kleinerer Straßenflächen zum Gegenstand haben, sind die Ausnahme und können nicht zum Vergleich herangezogen werden (2).

b) Auch der Veräußerer hat eine Monopolstellung, da in aller Regel nur ein bestimmtes Flächenstück in Frage kommt und ein Ausweichen auf andere gleichartige Objekte nicht möglich ist.

c) Drohung der Enteignung: hinter den Ankaufswünschen steht auf Grund der gegebenen Rechtslage ein gewisser Zwang (3).

d) Ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr ist nur vorhanden, wenn eine gewisse Freizügigkeit auch in Zukunft erhalten bleibt. Vom Zeitpunkt der Inanspruchnahme an kann das Straßenland jedoch nicht mehr an Entwicklungen teilnehmen, die zukünftiger Natur sind. Es scheidet damit aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus.

Die überwiegende Zahl der Autoren in der Fachpresse wie auch der Gesprächspartner in Bad Sachsa mißt den vorstehend aufgeführten Gegenargumenten mehr Gewicht bei. Dieser Standpunkt wird auch durch die neuere Rechtsprechung erhärtet. Im Urteil der Baulandkammer des Landgerichts Hamburg vom 31. Oktober 1960 heißt es: „Die Baulandkammer hat schon wiederholt ausgeführt, daß es einen Verkehrswert, den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielenden Preis, für Straßenflächen nicht gibt, da kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr für solche Flächen existiert. Die zahlreichen Aufkäufe derartiger Flächen durch die öffentliche Hand können nicht als gewöhnlicher Geschäftsverkehr angesehen werden. Sie erfolgen nicht zum Zwecke normaler Grundstücksnutzung, wie sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr erstrebt, sondern zum Zwecke der Straßenverbreiterung und der Wegeanlage. Als Käufer tritt nur der Fiskus und kein breiterer Käuferkreis auf wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Außerdem erfolgen sie regelmäßig unter dem Aspekt eines sonst drohenden Enteignungsverfahrens.“ (s. auch 2)

Wenn es demnach keinen Verkehrswert für Straßenland gibt, erhebt sich die Frage, wonach sich dann der Kaufpreis für derartige Flächen bemißt. Es erscheint zweckmäßig, zur Beantwortung dieser Frage von den beiden Hauptargumenten — Monopolstellung von Erwerber (Erschließungsträger) und Veräußerer sowie der Enteignungsdrohung — auszugehen.

Nach § 128 (1) BBauG umfaßt der Erschließungsaufwand auch den Wert der bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung. Der Gesetzgeber spricht kennzeichnenderweise vom Wert der Flächen und nicht vom Verkehrswert. Einen solchen Wert von Straßenflächen, der sich durchaus auch ermitteln läßt, gibt es zweifellos.

Nach den Enteignungsbestimmungen des BBauG ist für die Enteignung eine Entschädigung zu leisten. Die Höhe der Entschädigung bemißt sich nach dem Wert des zu enteignenden Grundstücks. Nach den Grundsätzen von Treu und Glauben muß die Ermittlung dieses Wertes sowohl bei gütlicher Einigung der Vertragspartner als auch im Enteignungsverfahren zu etwa demselben Ergebnis führen.

Bevor daher zu der angeschnittenen Frage abschließend Stellung genommen wird, ist es sinnvoll, auf die Enteignungsbestimmungen näher einzugehen, um die benutzten Begriffe zu klären.

### 3. Verkehrswert — Entschädigung

Die Enteignung ist im V. Teil des BBauG geregelt. Der 2. Abschnitt enthält die Entschädigungsbestimmungen hierzu, die ganz allgemein auf die Inanspruchnahme von Flächen für den öffentlichen Bedarf angewandt werden können. Denn Behörden (Erschließungsträger) haben bei Inanspruchnahme von Land Entschädigungen zu leisten, die den Betroffenen in die Lage versetzen sollen, sich ein gleichwertiges Vermögensstück zu beschaffen. Hierfür hat der Gesetzgeber bindende Regeln vorgeschrieben.

Nach den im § 93 BBauG angegebenen Grundsätzen läßt sich die Entschädigung aufgliedern in

- die Entschädigung für den eintretenden Rechtsverlust,
- die Entschädigung für andere eintretende Vermögensnachteile.

Eine entsprechende Aufgliederung enthielt auch das Baulandbeschaffungsgesetz.

31. Gemäß § 95 BBauG bemißt sich die Entschädigung für den Rechtsverlust nach dem Verkehrswert (§ 141) des zu enteignenden Grundstücks, oder anders ausgedrückt: hierin sind die objektiven Bewertungsmerkmale berücksichtigt.

Dieser Verkehrswert kann nur auf die Qualität des Landes in dem Zeitpunkt, in dem es für Straßenbauzwecke in Anspruch genommen wird, bezogen werden. In der Begründung (1) heißt es hierzu: „auszugehen ist von der tatsächlichen oder rechtlich möglichen Nutzung.“ War das Grundstück bisher Acker, so ist es als Acker zu bewerten; war es Bauland, so ist es als solches einzuschätzen.

Die Frage, ob ein schmaler Streifen oder kleiner Abspliß — um solche Teilstücke handelt es sich bei Straßenverbreiterungen gewöhnlich — als Acker, Bauland usw. angesehen werden darf, hat der Gesetzgeber eindeutig bejaht. Nach der Begründung (1) ist eine derartige Fiktion zulässig.

32. Die Entschädigung für andere eintretende Vermögensnachteile umfaßt die subjektiven Bewertungsmerkmale. Hierzu gehören u. a.

- der kapitalisierte nicht flächengebundene Schaden, der dem Restbetrieb verbleibt, die sogenannte Resthofentschädigung,
  - der kapitalisierte Schaden für Wirtschafterschwernisse, z. B. durch Anschneidungen, Durchschneidungen, Umwege, Umstellung usw.
- Weitere Einzelheiten hierzu siehe § 96 BBauG und Schlemmermeier (4, S. 67).

Die Bewertung dieses Entschädigungsanteils ist außerordentlich diffizil und nur für jeden Einzelfall individuell zu lösen. Das erkennt man schon daran, daß der Bund 1963 bereits die 3. Fassung der Entschädigungsrichtlinien für die Landwirtschaft erlassen hat. Auch die Ermittlung an Hand von Vergleichspreisen scheitert gewöhnlich daran, daß diese Anteile in den Kaufverträgen nicht aufgeschlüsselt sind. Während dieser subjektive Anteil in landwirtschaftlich genutzten Gebieten in der Regel einen Zuschlag zu dem Verkehrswert gem. Abschn. 31 bewirkt, kann er in bebauten Gebieten durchaus einen Abschlag für Vermögensvorteile rechtfertigen, z. B. durch besseren Zugang zu Ladengeschäften.

33. Damit ist die im Abschnitt 2 aufgeworfene Frage geklärt:

Bei Straßenland kann man nur von einem Wert sprechen. Dieser läßt sich aufgliedern in

den Verkehrswert des an- oder umliegenden Landes, wobei von der Nutzung im Zeitpunkt der Inanspruchnahme auszugehen ist, und einen subjektiven Bestandteil — der Entschädigung für andere Vermögensnachteile.

Beide Anteile zusammen — sowohl der objektive wie der subjektive — ergeben die Gesamtentschädigung, die in den Kaufverträgen gewöhnlich als Kaufpreis verzeichnet steht. Es ist also nicht berechtigt, derartige Kaufpreise als Verkehrswerte in den Kaufpreissammlungen nachzuweisen. Sie müssen in der Regel erst berichtigt werden.

Damit ist auch die in der Praxis immer wieder festgestellte Diskrepanz zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen von Straßenland und den Verkehrswerten der umgebenden Grundstücke geklärt.

Diese Gesamtentschädigung entspricht dem „vollen Wert“. Da die Bezeichnungen „voller Wert“ nach § 47 RHO oder „außerordentlicher Wert“ nach § 114 ALR in der Vergangenheit vielfach unterschiedlich ausgelegt worden sind, ist es zu begrüßen, daß das BBauG diese Begriffe nicht mehr verwendet. Durch die Entschädigung für den Rechtsverlust nach dem Verkehrswert und durch die Sonderentschädigung für andere Vermögensnachteile sind nunmehr klare Begriffe geschaffen (5, S. 207).

#### 4. Ist der Gutachterausschuß zuständig?

Gem. § 141 BBauG ermittelt der Gutachterausschuß den Verkehrswert. Damit ist er nach gesetzlichem Auftrag für diesen Bestandteil der Entschädigung (vergl. Abschnitt 31) zuständig, es sei denn, daß andere einschränkende Bestimmungen Platz greifen. Eine derartige Einschränkung enthält § 136 (1) BBauG: „Ausgenommen sind die einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehaltenen Grundstücke.“ Es erhebt sich die Frage, welche Bedeutung dem Wort „vorbehalten“ beizumessen ist.

Auch hier sind die Meinungen wieder geteilt.

Die eine Seite vertritt den Standpunkt, daß der Gutachterausschuß nach dem BBauG nur für die Bewertung von **Bauland** zuständig sei, für die Bewertung von land- und forstwirtschaftlichem Besitz habe er keinen Auftrag. Bei Bemessung der Entschädigung komme es auf die Nutzung im Zeitpunkt der Inanspruchnahme an. War das Grundstück in diesem Zeitpunkt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten, dann sei der Gutachterausschuß für die Bewertung dieser Flächen nicht zuständig.

Die Gegenseite ist der Meinung, daß in dem Wort „vorbehalten“ eine zukunftsweisende Tendenz liegt, d. h. das Grundstück soll auch zukünftig land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden. Ändert es dagegen seine Nutzungsart — etwa von Acker in Straßenland — ist der Gutachterausschuß zuständig.

Nach meinem Dafürhalten handelt es sich hier um eine reine Rechtsfrage, die auf höherer Ebene im Wege der Auslegung zu klären ist. In Niedersachsen ist die Klärung dahingehend erfolgt, daß der Gutachterausschuß auf Antrag auch solche

landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bewerten kann, die zum Bau bzw. zur Verbreiterung von Straßen, zu Aufgaben der Landesverteidigung u. ä. herangezogen werden sollen (RdErl. d. Nds. MdL. vom 15. Januar 1964 — I/4 (Verm) 3085—21).

In der Begründung geht der Minister von der Tatsache aus, daß der § 136 (1) BBauG hinsichtlich der unbebauten Grundstücke die Beschränkung auf den Gesamtbaubereich, die im § 161 (1) der Regierungsvorlage vorgesehen war, nicht mehr enthalte. Daraus ergäbe sich, daß der Wertermittlung grundsätzlich das gesamte Gemeindegebiet unterliegen solle. Auf den besonderen Charakter der Widmung des Bodens käme es bei der Anwendung des § 136 BBauG nicht an. Eine ähnliche Auffassung herrscht nach meiner Kenntnis auch in anderen Bundesländern, z. B. Nordrhein-Westfalen, vor.

Diese Klarstellung ist von seiten der Bewertungspraktiker zu begrüßen. Der Gutachterausschuß kann seinen gesetzlichen Auftrag — Transparenz des Baulandmarktes — nur erfüllen, wenn seine Tätigkeit nicht zu sehr eingeengt wird. Empirische Untersuchungen bei verschiedenen Katasterämtern haben ergeben, daß eine deutliche Abhängigkeit zwischen dem Verkehrswert von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und von Baugrundstücken innerhalb der Gemeinden besteht.

#### **5. Zusammenarbeit mit den beteiligten Behörden**

Nach der Begründung zum BBauG ist dem Gutachterausschuß eine aktive Rolle zugedacht. Er soll ein Mittel dazu sein, den Bodenmarkt aufzulockern, indem er als eine Art Schwingungsdämpfer auf die steigenden Baulandpreise wirkt. Wie die Erfahrung der vergangenen Jahre gezeigt hat, ist jedoch die Einwirkungsmöglichkeit auf die Preisgestaltung bei privaten An- und Verkäufen im allgemeinen gering (6), um so mehr sollte es deshalb Aufgabe der Behörden sein, auf dem von ihnen beeinflussten Gebiet nach außen hin einig aufzutreten, um das gesteckte Ziel zu verwirklichen.

Wie die Diskussion in Bad Sachsa ergeben hat, ist guter Wille auf allen Seiten vorhanden. Der bisher vielfach erhobene Vorwurf, daß die von der Straßenbauverwaltung gezahlten Kaufpreise z. T. erheblich über dem vertretbaren Preisniveau lägen und damit preistreibend wirkten, findet seine Ursache in der fehlenden Trennung zwischen Verkehrswert und Entschädigung (vgl. Abschnitt 3). Hier ist offensichtlich auf beiden Seiten bisher gesündigt worden.

#### **51. Straßenbauverwaltung**

Beim Landerwerb der Straßenbauverwaltung steht der freihändige Ankauf im Vordergrund. Eine weitere Möglichkeit ist die Inanspruchnahme im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens und schließlich als ultima ratio die Enteignung. Um angemessene Preise aushandeln zu können, holt die Behörde in der Regel ein Gutachten über den Bodenwert beim Gutachterausschuß, dem Katasteramt oder evtl. auch bei einem sonstigen Sachverständigen ein. Wie aufgezeigt, ist hierfür in Zukunft der Gutachterausschuß zuständig.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Grund und Bodens, der an Hand von zeitnahen Vergleichspreisen zu ermitteln ist, angeben. Hierbei ist von der Quali-

tät des Bodens im derzeitigen Zeitpunkt auszugehen — also Acker, Grünland, Bauerwartungsland usw. Wenn in diesem Verkehrswert bereits Zu- und Abschläge gegenüber dem reinen Bodenpreis berücksichtigt worden sind, sollen sie in der Begründung aufgeschlüsselt werden. Dadurch wird vermieden, daß die Straßenbauverwaltung bei Verhandlungen mit den Eigentümern derartige Zuschläge — z. B. für hofnahe Lage usw. — noch einmal ansetzt.

Etwaige Entschädigungen für andere Vermögensnachteile sollen vom Gutachterausschuß nur ermittelt werden, wenn das betreffende Straßenbauamt ausdrücklich darum bittet. Dann müssen aber diese Entschädigungen im Gutachten gesondert angegeben werden. Um Beanstandungen bei der Genehmigungsbehörde zu vermeiden, ist es zweckmäßig, in jedem Falle klar herauszustellen, worauf sich das Gutachten bezieht, z. B. daß nur der Verkehrswert und nicht die sonstigen Vermögensnachteile berücksichtigt worden sind.

Umgekehrt soll die Straßenbauverwaltung in Zukunft die Komponenten, aus denen sich der Kaufpreis zusammensetzt, im Verträge aufschlüsseln, damit der Gutachterausschuß zu reellen Vergleichspreisen kommen kann. Von unserer Seite ist dringend darum zu bitten, daß wir rechtzeitig vor Beginn der Kaufverhandlungen eingeschaltet oder zumindest orientiert werden und nicht erst dann, wenn vollendete Tatsachen geschaffen worden sind. In der Vergangenheit war es oftmals eine Quelle des Ärgernisses, wenn der Gutachterausschuß zu spät eingeschaltet wurde und dann abweichende, geringere Verkehrswerte ermittelte, als bereits vom Straßenbauamt ausgehandelt worden waren.

## 52. Bundesvermögensverwaltung

Bei der Landbeschaffung geht die Bundesvermögensverwaltung bisher im allgemeinen folgendermaßen vor:

Nachdem die Vorarbeiten getätigt sind, wird der Beschaffungsauftrag erteilt. Darauf werden Katasterunterlagen angefordert und Auskünfte, die zur gerechten Preisfindung von Bedeutung sein können, bei möglichst vielen Stellen eingeholt. Auf Grund dieser Unterlagen fertigt ein eigener Sachverständiger ein Gutachten über den Bodenwert an, das gewöhnlich mit dem Katasteramt abgesprochen werden soll.

Schließlich prüft die Oberfinanzdirektion, ob der Preis rechtlich und sachlich angemessen ist.

Danach fertigt also die Bundesvermögensstelle die Gutachten selber an. Vom Gutachterausschuß bzw. vom Katasteramt möchte sie nur Material zur gerechten Wertermittlung erhalten. Darüber hinaus wird hierzu speziell bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken noch eine Vielzahl anderer Stellen, wie z. B. die Landkreise, Landwirtschaftsschulen, das Landvolk, Finanzamt, Hochbauamt usw. angeschrieben.

Er erscheint mir sehr fraglich, ob diese vielen Anfragen im Hinblick auf den Verwaltungsaufwand und den Erfolg sinnvoll sind, denn erfahrungsgemäß landen die meisten Anfragen doch wieder — mit Abgabennachricht — beim Katasteramt.

Es muß weiter gefragt werden, ob es nicht zweckmäßiger ist, anstelle des Bewertungsmaterials ein Gutachten beim Gutachterausschuß einzuholen, denn oftmals



stellt sich erst bei der Bewertung heraus, welche Unterlagen zur gerechten Preisfindung maßgeblich sind.

Wir können hierzu nur Anregungen und Verbesserungsvorschläge vorbringen, dagegen können wir einer anderen Behörde — zumal noch einer Bundesbehörde — keine Vorschriften machen.

Schließlich bleibt zu erörtern, welches Bewertungsmaterial der Bundesvermögensverwaltung nach den gesetzlichen Vorschriften überhaupt zur Verfügung gestellt werden darf. Gemäß § 138 (3) BBauG dürfen keine Angaben aus der Kaufpreissammlung veröffentlicht werden, die Rückschlüsse auf die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten zulassen. Es ist also nicht zulässig, die in der Kaufpreissammlung nachgewiesenen Vergleichspreise an Dritte weiterzugeben. Wie der Nds. MdL. im RdErl. vom 15. Januar 1964 — I/4 (Verm) 3085 — 21 — klargestellt hat, können nur Auskünfte folgender Art erteilt werden:

in Baugebieten: die Richtwerte,  
in landwirtschaftlich genutztem Gelände: durchschnittliche Lagewerte für eine Gruppe von Grundstücken.

So unbefriedigend dieses Verfahren auch für den Bewertungsfachmann sein mag, bedeutet es doch eine gewisse Arbeitsentlastung für den Gutachterausschuß. Zum anderen steht damit der Gutachterausschuß bei einem Rechtsstreit, z. B. im Enteignungsverfahren, für den Endbeweis noch zur Verfügung.

Die in Abschnitt 51 angesprochene frühzeitige Orientierung des Gutachterausschusses bzw. Katasteramts sowie die Aufgliederung des Preises in den Kaufverträgen gelten hier entsprechend.

## 6. Zusammenfassung

Bei der Bewertung von Straßenland ist klar zu unterscheiden zwischen dem Verkehrswert für die bisherige Nutzung und sonstigen Entschädigungen für andere Vermögensnachteile. Dabei ist es grundsätzlich Aufgabe des Gutachterausschusses, den Verkehrswert zu ermitteln. Die sonstigen Entschädigungen können entweder von den zuständigen Behörden selbst ausgehandelt oder auch vom Gutachterausschuß mit ermittelt werden. Es ist Sache des Antragstellers, seine Wünsche in dieser Hinsicht klar herauszustellen. Nach bisherigen Erfahrungen werden derartige umfassende Wertermittlungen — sowohl für den Verkehrswert als auch für die sonstigen Entschädigungen — insbesondere bei Enteignungen, Umlegungen sowie von Gerichten und Straßenbauämtern beim Gutachterausschuß beantragt.

Das wahlweise Anwenden beider Möglichkeiten wird den Wünschen aller Beteiligten bestmöglich gerecht. Die Straßenbaubehörde usw. erhält gegebenenfalls größere Bewegungsfreiheit beim Grundstückserwerb (bekanntlich spielen die Grundstückspreise bei Straßenbauten nur eine untergeordnete Rolle im Vergleich zu den Ausbaurkosten). Für den Gutachterausschuß ist gewährleistet, daß das Preisniveau nicht verfälscht wird. Bisher war es vielfach so, daß der Landwirt den gezahlten Preis für Straßenabsplisse als Verkehrswert seines Ackers ansah und daraus weitere Preisforderungen ableitete.

## SCHRIFTTUM

1. Begründung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken. Bundesanzeiger 1961, Nr. 154.

2. Reek, W.: Zur Bewertung von Flächen, die bereits dem Verkehr gewidmet sind. AVN 1963, S. 429.
3. Vollmar, P.: Die Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes in Zeiten schwankender Preise. AVN 1963, S. 267.
4. Schlemmermeier, W.: Die Bewertung von landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Einzelgrundstücken. Nachr. d. Nds. VuKV. 1963, S. 65.
5. Bonczek/Halstenberg: Bau — Boden. Hammonia-Verlag Hamburg 1963.
6. Bonczek, W.: Probleme der Stadterneuerung im Hinblick auf die kommunale Bodenpolitik. ZfV 1962, S. 415.

## Die Ermittlung des Bodenwertes von Geschäftsgrundstücken und gemischt-genutzten Grundstücken

Von Oberregierungsvermessungsrat Dr. Theo Gerardy, Katasteramt Hannover

Der Bodenwert eines Geschäftsgrundstücks wird ausschließlich durch dessen Ertragsmöglichkeiten bestimmt. Es wird daher von manchen Autoren vorgeschlagen — und dieser Vorschlag hat auch in der Praxis Eingang gefunden —, daß man den Bodenwert mit Hilfe einer — bei unbebauten Grundstücken fingierten — Ertragswertberechnung ermitteln solle, indem man vom Gesamtertragswert des Grundstücks den Gebäudesachwert abzieht und so den Bodenwert erhält. Da aber sowohl bei der Ertragswertberechnung als auch bei der Ermittlung des Gebäudesachwerts bestimmte Annahmen (Zinsfuß, Normalherstellungswert, Abschreibung wegen Alters) gemacht werden müssen, bleibt das Ergebnis unsicher. Die gesamte Unsicherheit fällt dem als Differenz ermittelten Bodenwert zur Last. Besser als durch viele Worte läßt sich das an einem Beispiel klarmachen.

### Beispiel:

Grundstück 600 qm groß, Gebäude 2400 cbm umbauter Raum, Reinertrag 19 000 DM, Zinsfuß 6%, Normalherstellungskosten 130 DM/cbm.

|                                   |                                |              |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------|
| Ertragswert des Grundstücks       | $\frac{19\,000 \times 100}{6}$ | = 316 666 DM |
| Gebäudesachwert $2400 \times 130$ |                                | = 312 000 DM |
| Bodenwert                         |                                | = 4 666 DM   |

oder rund 8 DM/qm(!)

Ändert man den Zinsfuß auf 5% und die Normalherstellungskosten auf 120 DM/cbm ab, so ergibt sich folgende Rechnung:

|                                   |                                |              |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------|
| Ertragswert des Grundstücks       | $\frac{19\,000 \times 100}{5}$ | = 380 000 DM |
| Gebäudesachwert $2400 \times 120$ |                                | = 288 000 DM |
| Bodenwert                         |                                | = 92 000 DM  |

oder rund 150 DM/qm(!)

Da beide Änderungen durchaus im Bereich des Diskutablen liegen, da ferner bei der Abschreibung wegen Alters eine weitere Unsicherheitsquelle durch die Festsetzung der Restlebensdauer und des Abschreibungsquotienten (linear oder pro-

gressiv) hinzutritt, dürfte es ohne viele Worte klar sein, daß in allen Fällen, in denen der Gebäudewert ein Vielfaches des Bodenwertes ist, ein derartiges Verfahren nicht zugelassen werden kann.

Auch Geschäftsgrundstücke müssen daher in aller Regel im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Man stößt dann aber meist auf Schwierigkeiten bei der Suche nach geeigneten Vergleichsgrundstücken, da Geschäftsgrundstücke in ihren Wertmerkmalen viel stärker variieren als Wohngrundstücke. Der Ertrag und damit der Wert eines Grundstücks ist immer eine Funktion von Lage und Ausnutzungsgrad. Sieht man von dem Ausnutzungsgrad ab, so unterscheiden sich Wohngrundstücke untereinander durch die objektiv erfaßbare Verkehrslage und die Wohnlage, die in erheblichem Maße subjektiv beurteilt wird. Bei Geschäftsgrundstücken bildet dagegen die „Geschäftslage“ das ausschlaggebende Merkmal, in dem neben der Verkehrslage auch enthalten ist, ob in der betreffenden Lage ein ausreichender oder zuträglicher Kundenkreis erwartet werden kann. Der Geschäftsumsatz hängt in den meisten Fällen davon ab, daß recht viele potentielle Kunden an dem Geschäft vorübergehen; die Werte von Geschäftsgrundstücken werden also zum belebten Ortszentrum hin ansteigen.

Die Unterschiede in der Geschäftslage sind weitaus differenzierter als die Lageverschiedenheiten bei Wohngrundstücken. Ecklagen werden vor Reihenlagen bevorzugt, die „Laufseite“ einer Geschäftsstraße bedingt höhere Grundstückswerte, in der City einer Großstadt steigen die Grundstückspreise im Umkreis weniger hundert Meter sprunghaft an. Geschäftsstraßen können aus bestimmten, erst bei näherer Untersuchung erkennbaren Gründen gegenüber anderen benachbarten erheblich zurückstehen, Geschäftsstraßen unterliegen gelegentlich einem Strukturwandel, der zum Absinken oder Ansteigen der Grundstückspreise über oder unter das allgemeine Niveau führt. So sind verschiedene Straßen der City von Hannover infolge der durch den Krieg hervorgerufenen Umschichtung in ihrem Wert stark abgesunken, andere stärker hervorgetreten. Bekannt ist die Tatsache, daß in den USA infolge der Verkehrsprobleme die Grundstückspreise im Kern der Großstädte stark nachgelassen haben. Wenn nicht alles trügt, werden sich ähnliche Vorgänge bei uns wiederholen, jedenfalls ist schon jetzt das Bestreben bestimmter Geschäftszweige unverkennbar, in Gebiete mit günstigeren Verkehrsbedingungen abzuwandern.

Ein unmittelbarer Preisvergleich ist daher nur in den seltensten Fällen möglich. Man muß sich mit Vergleichsgrundstücken begnügen, die mit dem Bewertungsobjekt wenigstens durch einige Hauptmerkmale (Nachbarschaft, gleiche Art des Geschäftsbetriebes usw.) verbunden sind. Man muß die Unterschiede in den Wertmerkmalen genau ergründen, muß nach Vergleichsmaßstäben suchen, mit deren Hilfe die vorliegenden Kaufpreise auf die Verhältnisse des Bewertungsobjektes umgeformt werden können.

Da die Bodenwerte von Geschäftsgrundstücken von dem erzielbaren Ertrag abhängen, muß die Verbindung mit den Vergleichspreisen fast immer über einen Ertragsvergleich hergestellt werden. Die Art des Vorgehens hängt dabei weitgehend von den vorhandenen Unterlagen und der Bedeutung des Falles ab. In Hannover sind z. B. für alle Grundstücke des Vorkriegs-Stadtgebietes Richtwerte auf der Grundlage des Preisniveaus von 1936 ermittelt worden. Diese Richtwerte kann

man auch heute noch, soweit sich die Struktur des betreffenden Gebietes gegenüber 1936 nicht geändert hat, als relative Lagewerte benutzen. Die Richtwerte besitzen zwar den kleinen Schönheitsfehler, daß sie seinerzeit nach der tatsächlich vorhandenen Ausnutzung ermittelt wurden, während sie richtiger auf die zulässige und mögliche Ausnutzung hätten abgestellt werden müssen. Da man aber durch den Vergleich mit den Nachbargrundstücken schnell den mittleren Richtwert ermitteln kann, taugen sie auch heute noch dazu, um Vergleichspreise auf den Bewertungsfall umzuformen.

Lageunterschiede kommen aber auch in den Mieten zum Ausdruck, und daher sollte jeder, der häufiger mit der Bewertung von Geschäftsgrundstücken zu tun hat, fleißig Mietpreise sammeln. Sie können zur Modifizierung von Vergleichspreisen entweder in der Weise benutzt werden, daß man aus ihnen unmittelbar Reinerträge ermittelt und als Vergleichsmaßstab benutzt, oder in der Weise, daß man mit ihrer Hilfe Lagefaktoren bestimmt und so die Vergleichspreise umformt. Da in reinen Geschäftsgegenden der Wert des Grundstücks wesentlich durch die Erdgeschoßmieten bestimmt wird, genügen sie vielfach in einfacheren Fällen für den modifizierten Vergleich.

Der Ausnutzungsgrad eines Grundstücks wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) ausgedrückt, die durch Multiplikation der bebaubaren (d. h. nach der Bauordnung zulässigen) Grundstücksfläche mit der Zahl der zugelassenen Geschoße erhalten wird. Es hängt vielfach von der Form und den Abmessungen des Grundstücks ab, ob die zugelassene Ausnutzung auch tatsächlich erzielt werden kann. Zulässige bzw. tatsächlich mögliche Ausnutzung der Vergleichsgrundstücke und des Bewertungsobjekts müssen ermittelt und zueinander in Beziehung gesetzt werden, um die Vergleichspreise auf die Bedingungen des zu bewertenden Grundstücks umzurechnen. Die Vergleichspreise werden vielfach aus verschiedenen Jahren stammen. Sie müssen daher auf das Preisniveau des Bewertungszeitpunktes gehoben oder gesenkt werden. In größeren Städten wird meist eine Preisstatistik vorhanden sein. Dabei muß man aber beachten, daß die Preisbewegung in einem Geschäftsgebiet durchaus abweichend von der allgemeinen Preisbewegung des Ortes verlaufen kann. Dies ist z. B. in Hannover der Fall:

| Jahr | Wohngebiete | Geschäftsgebiete |
|------|-------------|------------------|
| 1936 | 100         | 100              |
| 1953 | 100         | 100              |
| 1954 | 115         | 130              |
| 1955 | 135         | 145              |
| 1956 | 165         | 185              |
| 1957 | 205         | 200              |
| 1958 | 255         | 250              |
| 1959 | 320         | 400              |
| 1960 | 420         | 500              |
| 1961 | 500         | 550              |
| 1962 | 520         | 550              |
| 1963 | 550         | 550              |

Die Preise für Geschäftsgrundstücke in der Innenstadt sind also schneller gestiegen als die Preise für Wohngrundstücke, sind aber auch früher zur Ruhe gekommen. Wo derartige Untersuchungen nicht vorliegen, muß durch Einzelvergleiche festgestellt werden, wie sich die Kaufpreise in dem betreffenden Gebiet entwickelt haben, um die Kaufpreise auf die Preisbasis des Bewertungszeitpunktes bringen zu können.

Bei gemischt-genutzten Grundstücken muß ferner beachtet werden, daß man bei gewerblicher Nutzung mit Rücksicht auf das höhere Risiko eine 6%ige Verzinsung des aufgewandten Kapitals erwartet, während man sich bei Wohngrundstücken im allgemeinen mit einer Verzinsung von 5% und weniger zufrieden gibt.

Neben diesen allgemeinen Bewertungsgrundsätzen müssen auch die speziellen Unterschiede der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Bewertungsobjekt wie: Form, Größe, Bodenverhältnisse usw. berücksichtigt werden. Da aber hierfür die gleichen Grundsätze wie bei Wohngrundstücken anzuwenden sind, soll hier nicht darauf eingegangen werden.

Wo bereits Richtwerte nach der Richtwertverordnung vom 4. März 1964 vorliegen, kann der Verkehrswert aus dem Richtwert unter Berücksichtigung der Verschiedenheiten des Bewertungsobjekts gegenüber dem Richtwertgrundstück ermittelt werden. Ich möchte jedoch meinen, daß man bei Geschäftsgrundstücken und gemischt-genutzten Grundstücken den so ermittelten Wert nur als erste Näherung des Verkehrswertes auffassen und den Verkehrswert außerdem noch durch Preisvergleich mit tatsächlich gezahlten Kaufpreisen untermauern sollte. Dem Richtwert haftet immer ein gewisser Schematismus an, und es ist durchaus denkbar, daß bei mechanischer Anwendung wesentliche Dinge einfach übersehen werden. Bei der großen Abstufung der Preise für Geschäftsgrundstücke ist diese Gefahr nicht von der Hand zu weisen, und es ist wichtig, eine unmittelbare Kontrolle durch die Preisvergleiche auszuüben. Aus dem gleichen Grunde sollte man auch immer versuchen, möglichst viele Vergleichspreise heranzuziehen, auch wenn man dazu in die weitere Umgebung gehen und die Preise wegen abweichender Verhältnisse modifizieren muß. Nur so kann man Ausreißer mit Sicherheit erkennen und unschädlich machen.

Die vorstehenden Ausführungen gelten sinngemäß auch für gemischt-genutzte Grundstücke, soweit nämlich der Geschäftsanteil am Grundstück betroffen wird.

#### **Bewertungsbeispiel Friedrichstraße (gemischt-genutztes Grundstück)**

Das Grundstück soll für eine Straßenverbreiterung angekauft werden. Es ist bereits ein Wertgutachten vom Grundstückseigentümer beschafft worden, in dem — besonders im Hinblick auf ein in der Nähe verkauftes Eckgrundstück mit einem Kaufpreis von 1070 DM/qm — der Verkehrswert des Grundstücks auf 600 DM/qm geschätzt wurde. Die Stadtgemeinde beantragt beim Gutachterausschuß die Ermittlung des Verkehrswertes auf den 1. Juli 1963 als Bewertungsstichtag.

Es handelt sich um ein Reihengrundstück (Trümmergrundstück) von 14,5 m Frontbreite, 30 m Tiefe und rechteckiger Form. Nach der Bauordnung dürfen 0,3 der Grundstücksfläche, d. h. bei einer Grundstücksgröße von 480 qm rund 145 qm, bebaut werden. Es kann also bei 14,5 m Frontbreite ein 10 m tiefes Gebäude

errichtet werden. Diese Tiefe kann noch als normal bezeichnet werden, das Grundstück ist also voll ausnutzbar. Es liegt im Baunutzungsgebiet WA IV (§ 4 Baunutzungsverordnung).

Das Grundstück liegt in der Friedrichstraße, einer Straße mit Wohnbebauung, bei der die Erdgeschosse ausnahmslos als Läden, Büros und Praxisräume vermietet sind, 200 m vom Verkehrskreisel Hillebrechtplatz, 1000 m vom Stadtzentrum entfernt, am Rand des Kerngebiets. Die Mieten für frei finanzierte Wohnungen betragen in dieser Gegend durchschnittlich 3,5 DM/qm je Monat, für gewerbliche Räume werden in dieser Lage 5,5 DM/qm gefordert.

#### Wertermittlung: \*

- a) Der Richtwert des Grundstücks bezogen auf 1936 beträgt 40 DM. Der heutige Wert ergibt sich durch Multiplikation mit dem Preisindex (vgl. Tabelle S. 16 Geschäftsgrundstücke)

$$\frac{40 \times 550}{100} = 220 \text{ DM/qm}$$

- b) Für ein Reihengrundstück in der Friedrichstraße, das rund 200 m weiter vom Stadtzentrum entfernt auf der gegenüberliegenden Straßenseite sich befindet, wurde 1956 ein Kaufpreis von 64 DM/qm bezahlt. Der Richtwert dieses Grundstücks beträgt 35 DM/qm

Reduktion wegen Zeitunterschied:  $x' = \frac{64 \times 550}{185} = 190 \text{ DM}$

Reduktion wegen Richtwertunterschied:  $x = \frac{190 \times 40}{35} = 217 \text{ DM/qm}$

- c) Drei nebeneinanderliegende Reihengrundstücke in der Hüttenknechtstraße, einer Straße, die in Höhe des Bewertungsobjekts von der Friedrichstraße abzweigt, wurden 1954 für einen Kaufpreis von im Durchschnitt 70 DM/qm verkauft. Die Grundstücke liegen nahe zur Straße „Kurzes Blatt“ einer ausgesprochenen Geschäftsstraße. Daher ist auch der Richtwert dieser Grundstücke bezogen auf 1936 = 50 DM/qm.

Reduktion wegen Zeitunterschied:  $x' = \frac{70 \times 550}{100} = 296 \text{ DM}$

Reduktion wegen Richtwertunterschied:  $x = \frac{296 \times 40}{50} = 237 \text{ DM/qm}$

- d) Reihengrundstück Kurzes Blatt, 1962 für 750 DM/qm verkauft. Wesentlich bessere Geschäftslage, daher Richtwert für 1936 = 110 DM/qm.

Reduktion wegen Richtwertunterschied:  $x = \frac{750 \times 40}{110} = 273 \text{ DM/qm}$

\* Die Straßennamen sind fingiert.



Bei dem Vergleichsobjekt handelt es sich zwar um ein selbständiges, aber sehr kleines Grundstück, das vom Eigentümer des Nachbargrundstücks angekauft wurde. Vielleicht ist dafür ein höherer Preis als üblich gezahlt worden, vielleicht stimmen aber auch die Richtwertrelationen hier nicht mehr ganz.

- e) Eckgrundstück Friedrichstraße/Hüttenknechtstraße, 1953 für 58 DM/qm verkauft. Eckgrundstücke dürfen nach der Bauordnung bis auf 60 qm Freifläche bebaut werden, sie besitzen daher in der Regel einen höheren Wert. Der Wert ist jedoch nicht den zu erzielenden Geschoßflächen proportional, denn wegen der höheren Anliegerkosten und Bewirtschaftungskosten (z. B. Straßenreinigung) geht ein Teil des Vorteils aus der höheren Ausnutzung wieder verloren. Die Unterschiede sind rechnerisch nur schwierig und nach erheblichen Ermittlungen zu erfassen. WEIL „Grundstücksschätzung“ (2. Aufl. S. 17) gibt eine Anleitung zur Berechnung des Wertes von Eckgrundstücken aus den Preisen für Reihengrundstücke. Danach würde im vorliegenden Falle der Wert des Eckgrundstücks  $a + \frac{a}{2}$  betragen, wenn a der Wert eines Reihengrundstücks ist.

$$\text{Reduktion wegen Zeitunterschied:} \quad x' = \frac{58 \times 550}{100} = 319 \text{ DM}$$

$$\text{Reduktion wegen Ecklage:} \quad \frac{319 \times 2}{3} = 212 \text{ DM/qm}$$

- f) Eckgrundstück Friedrichstraße/Schillerstraße, im Jahre 1959 für 174 DM/qm verkauft. Das Grundstück liegt mit der längeren Front an der Friedrichstraße, mit der kürzeren an der Schillerstraße, die reine Wohnstraße ist. Nach WEIL ist dann der Wert eines Eckgrundstücks  $= a + \frac{b}{2}$ , wo a der Wert eines Reihengrundstücks in der Geschäftsstraße, b der Wert eines Reihengrundstücks in der Wohnstraße ist. Der Richtwert für 1936 beträgt für  $a = 40 \text{ DM/qm}$ , für  $b = 32 \text{ DM/qm}$ . Der Richtwert des Eckgrundstücks betrage also  $56 \text{ DM/qm}$ , nämlich  $40 + 16$ .

$$\text{Reduktion wegen Zeitunterschied:} \quad x' = \frac{174 \times 550}{400} = 239 \text{ DM}$$

$$\text{Reduktion wegen Richtwertunterschied:} \quad x = \frac{239 \times 40}{56} = 170 \text{ DM/qm}$$

Das Grundstück ist seinerzeit von der Stadtgemeinde für ein Studentenwohnheim verkauft worden, wahrscheinlich ist aus sozialen Gründen ein niedriger Preis vereinbart worden.

- g) Eckgrundstück Husarenstraße/Im Krähenfelde, im Jahre 1962 für 295 DM/qm verkauft. Das Grundstück liegt etwa 400 m nördlich des zu bewertenden Grundstücks, aber in etwa gleicher Geschäftslage und ist daher vergleichbar. Der Richtwert kann aber nicht zum Vergleich benutzt werden, da die Geschäftslage erst nach dem Kriege entstanden ist. Das Grundstück ist verhältnismäßig groß, es liegt an drei Straßen, so daß auch beide Seitenfronten bebaut werden können.

Nimmt man nach WEIL den Wert des Eckgrundstücks zu  $a + \frac{a}{2}$  an, so ergibt sich ein Vergleichswert von

$$\frac{295 \times 2}{3} = 197 \text{ DM/qm}$$

- h) Da in dem Vorgutachten der Verkaufspreis eines Eckgrundstücks Ecke Friedrichstraße/Hillebrechtplatz (1962: 1070 DM/qm) maßgeblich zur Wertschätzung herangezogen worden war, mußte auch zu diesem Kaufpreis Stellung genommen werden, obwohl sich dieses Grundstück sowohl durch seine Ecklage, durch seine Geschäftslage, durch die Ausnutzung und durch die Höhe der Mieten so wesentlich von dem Bewertungsobjekt unterscheidet, daß es an sich als Vergleichsobjekt ausfällt.

Das Grundstück ist 1500 qm groß, die Vorderhausbebauung ist inzwischen 5geschossig (825 qm Grundfläche), die Hinterhausbebauung 2geschossig (450 qm Grundfläche) erfolgt. Außerdem ist das gesamte Grundstück doppelt unterkellert, in den beiden Kellergeschossen befinden sich Kraftfahrzeugeinstellplätze. Da die Mietbeträge dieses Grundstücks bekannt sind, kann ein Vergleich über die Roherträge der beiden zu vergleichenden Grundstücke erfolgen. Bei dem Vergleich brauchen die besonderen Ausgaben für ein Eckgrundstück deswegen nicht berücksichtigt zu werden, weil sie im Vergleich zum gesamten Ertrag verhältnismäßig wenig ins Gewicht fallen.

Monatlicher Rohertrag des Eckgrundstücks:

|             |                                       |           |
|-------------|---------------------------------------|-----------|
| 2 Keller    | 1500 qm $\times$ 2 $\times$ 3,5 DM/qm | 10 500 DM |
| Erdgeschoß  | 825 qm $\times$ 14 DM/qm              | 11 550 DM |
| 4 Geschosse | 825 qm $\times$ 4 $\times$ 7 DM/qm    | 23 100 DM |
| Hinterhaus  | 425 qm $\times$ 2 $\times$ 4 DM/qm    | 3 400 DM  |
|             | Rohertrag                             | 48 550 DM |

oder Rohertrag je qm Grundstücksfläche = 32,3 DM

Monatlicher Rohertrag Bewertungsobjekt:

|                 |                                      |          |
|-----------------|--------------------------------------|----------|
| Erdgeschoß      | 144 qm $\times$ 5,5 DM/qm            | 720 DM   |
| 2 Wohngeschosse | 144 qm $\times$ 3 $\times$ 3,5 DM/qm | 1 512 DM |
|                 | Rohertrag                            | 2 232 DM |

oder Rohertrag je qm Grundstücksfläche = 4,7 DM

$$\text{Mithin} \quad \frac{1070}{x} = \frac{32,3}{4,7} \quad x = \underline{156 \text{ DM/qm}}$$

Im vorliegenden Falle wurde der Rohertrag nach den Geschoßflächen errechnet, während die Miete nach Nutzflächen erhoben wird. Dieser Mangel ist aber für den rohen Vergleich, der ja nur die Größenordnung festlegen soll, nicht erheblich. Im allgemeinen erhält man die Nutzflächen aus den Geschoßflächen durch einen Abzug von 15%.

## Verkehrswert

Aus den Vergleichswerten a) bis g) soll nun der Verkehrswert ermittelt werden. Stellt man die Vergleichswerte zusammen, so ergibt sich folgendes Bild:

- a) 220 DM/qm
- b) 217 DM/qm
- c) 237 DM/qm
- d) 273 DM/qm (+)
- e) 212 DM/qm
- f) 170 DM/qm (—)
- g) 197 DM/qm

(+) bzw. (—) bedeutet, daß Gründe vorliegen, aus denen geschlossen werden kann, daß dieser Vergleichswert zu hoch bzw. zu niedrig ist. Man kann sie daher ausscheiden (I) oder ein gewogenes Mittel bilden (II), indem man sie nur mit dem halben Gewicht einführt, man kann auch alle Werte mitteln (III), je nachdem, was man für richtiger hält. Im Endergebnis ergeben sich dann folgende Werte:

- I. 217 DM/qm
- II. 218 DM/qm
- III. 217 DM/qm

Man sieht an diesem — nicht manipulierten — Beispiel, was sich in der Masse aller Gutachten bestätigt, daß große Rechenkunststücke nicht lohnen. Wesentlich kommt es vielmehr darauf an, ohne Willkür die Vergleichsgrundstücke auszuwählen, sie auf die Bedingungen des Bewertungsobjektes umzuformen und genügend Vergleichsgrundstücke heranzuziehen. Wenn in der Umgebung nicht ausreichend Grundstücke vorhanden sind, so kann man ohne Bedenken auch solche aus der weiteren Umgebung benutzen, wenn man nur in der Lage ist nachzuweisen, daß sie vergleichbar sind, und die Wertunterschiede sachgemäß zu berücksichtigen. Der Vorschlag für den Gutachterausschuß lautet: Verkehrswert = 220 DM/qm.

## Bewertungsbeispiel Poststraße (Geschäftsgrundstück)

Der Eigentümer des Grundstücks ist im Juli 1952 verstorben. Die Erben konnten sich über den Nachlaß nicht einigen, es entstand ein Rechtsstreit, in dem auch der Wert des genannten Grundstücks am Todestage des Erblassers eine Rolle spielte. Mehrere Vorgutachter hatten den Bodenwert des Grundstücks am Stichtage auf 900 bzw. 1900 DM/qm geschätzt, ehe der Gutachterausschuß mit der Wertermittlung beauftragt wurde.

Das Grundstück liegt im Kerngebiet der Landeshauptstadt Hannover und darf fünfgeschossig bebaut werden. Nach der Bauordnung ist eine Bebauung von 5/10 der Grundstücksfläche zugelassen, aber im Lizenzzweige wird häufig im Kerngebiet eine höhere Baunutzung (bis zu 10/10) genehmigt.

Für den genannten Zeitraum liegen verhältnismäßig viele Kaufpreise im Kerngebiet vor. Die Schwierigkeit bei der Bewertung besteht jedoch hier darin, daß die Grundstückswerte mit dem Abstände vom Stadtzentrum (Kröpcke) sehr schnell abfallen, so daß die richtige Einstufung der Geschäftslage eine bedeutsame Rolle spielt. Wie bereits erwähnt, geben die Richtwerte, bezogen auf 1936, im allgemeinen auch

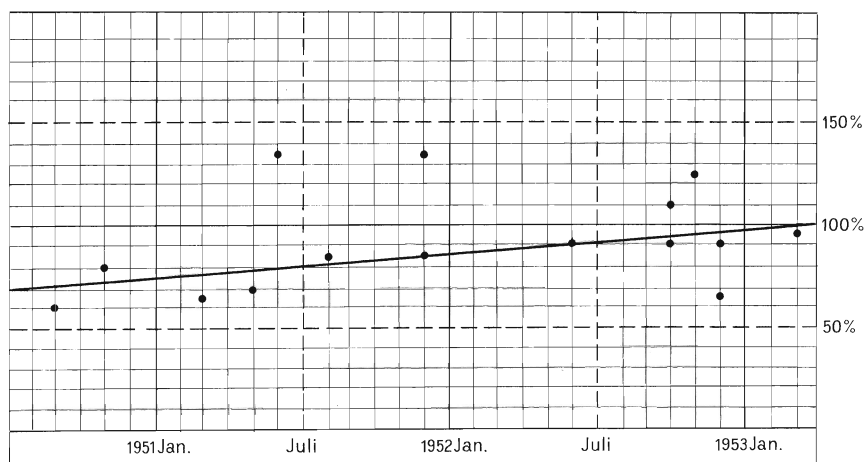
heute noch die relative Lage richtig wieder und können dazu benutzt werden, um die Kaufpreise mit dem Bewertungsobjekt in Beziehung zu bringen.

**Tabelle 1**

| Lage                | Kauf-<br>datum | Fläche | Kauf-<br>preis<br>K | Richt-<br>wert<br>R | $\frac{K}{R}$ | Bemerkungen            |
|---------------------|----------------|--------|---------------------|---------------------|---------------|------------------------|
| Gr. Packhofstraße 5 | 9/1950         | 322    | 575                 | 990                 | 60%           |                        |
| Karmarschstraße 14  | 11/1950        | 337    | 460                 | 590                 | 80%           |                        |
| Bahnhofstraße 10    | 3/1951         | 1183   | 317                 | 500                 | 65%           | Wiedergutmachungssache |
| Gr. Packhofstraße 6 | 5/1951         | 219    | 274                 | 400                 | 70%           | ehem. jüdischer Besitz |
| Osterstraße 15      | 6/1951         | 265    | 658                 | 480                 | 135%          | ehem. jüdischer Besitz |
| Schillerstraße 1    | 8/1951         | 262    | 300                 | 350                 | 85%           |                        |
| Gr. Packhofstraße 9 | 12/1951        | 190    | 336                 | 400                 | 85%           |                        |
| Schillerstraße 4    | 12/1951        | 298    | 403                 | 300                 | 135%          |                        |
| Rathenauplatz 11    | 6/1952         | 1290   | 305                 | 340                 | 90%           | Rentenvertrag          |
| Schillerstraße 3    | 9/1952         | 1125   | 178                 | 240                 | 75%           |                        |
| Luisenstraße 12     | 10/1952        | 435    | 490                 | 450                 | 110%          | Erbbaurecht            |
| Gr. Packhofstraße 7 | 10/1952        | 230    | 326                 | 360                 | 90%           |                        |
| Schillerstraße 2    | 11/1952        | 561    | 285                 | 230                 | 125%          |                        |
| Gr. Packhofstraße 8 | 12/1952        | 752    | 209                 | 310                 | 65%           | Rentenvertrag          |
| Luisenstraße 13     | 12/1952        | 1226   | 224                 | 250                 | 90%           |                        |
| Andreaestraße 16    | 3/1953         | 192    | 364                 | 350                 | 95%           |                        |

Die Hausnummern sind fingiert

Stellt man das vorstehend ermittelte Verhältnis Kaufpreis : Richtwert graphisch dar, so ergibt sich das nachstehende Bild:



Die ausgleichende Gerade ergibt, daß im Bewertungszeitpunkt die Kaufpreise rund 90% der Richtwerte betragen. Da das Bewertungsobjekt einen Richtwert von

600 DM hat, so ergibt sich daraus, daß der Verkehrswert des Grundstücks am Stichtag (Juli 1952) rund 540 DM/qm betrug.

Das Ergebnis bestätigt die bereits seit langem bekannte Tatsache, daß in den Jahren 1948—1952 die Kaufpreise für Trümmergrundstücke nicht einmal die Richtwerte von 1936 erreichten. Dieser Umstand war dann ausschlaggebend für die Aufhebung des Preisstopps für Trümmergrundstücke durch die Verordnung vom 28. 11. 1952 (BGBl. S. 792).

Bereits früher war darauf hingewiesen worden, daß die Richtwerte auf der tatsächlich vorhandenen baulichen Nutzung des Jahres 1936 basieren. Im Kerngebiet hat auch ein gewisser Strukturwandel stattgefunden, insofern als einige Straßen gegenüber der Vorkriegszeit an Bedeutung gewonnen, andere wiederum verloren haben. Der Gutachterausschuß wollte daher seine Bewertung nicht allein auf diese Berechnungsart gründen, zumal von den Parteien heftige Einwände gegen das Ergebnis erwartet werden mußten. Es wurden daher für fast alle der vorstehend aufgeführten Vergleichsgrundstücke die Kaufpreise in Beziehung zur zugelassenen und möglichen Ausnutzung gesetzt. Dabei wurde das Wertgefälle innerhalb des Kerngebiets aus den gezahlten Mieten abgeleitet, die zu Nutzungsfaktoren führten, in denen die relative Höhe der Mieten zueinander zum Ausdruck kommt. Durch Multiplikation der erzielbaren Geschosßflächen mit den ihnen zukommenden Nutzungsfaktoren ergibt sich ein Nutzungsprodukt, aus dem nach Teilung durch die Grundstücksfläche eine Nutzungsziffer erhalten wird, die den Vergleichsmaßstab für die Bewertung bildet. Das Ergebnis zeigt die folgende Tabelle:

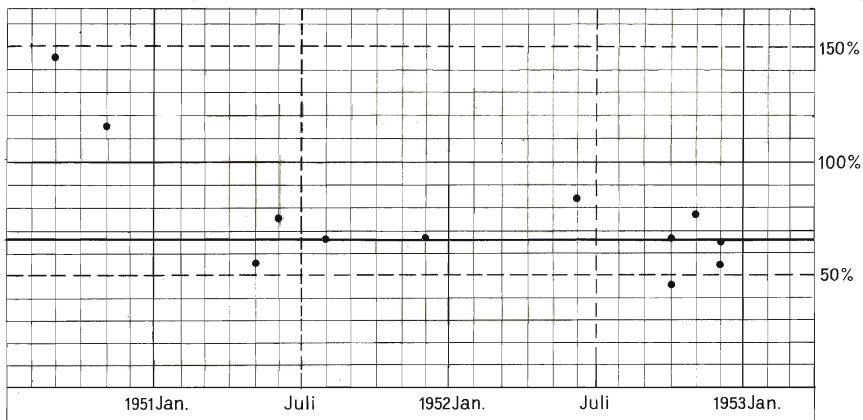
**Tabelle 2**

| Lage                | Kaufdatum | Fläche | Kaufpreis K | Geschosßfläche   | Nutz. fakt.      | Nutz.-produkt              | Nutz. Ziff. N | $\frac{K}{N}$ |
|---------------------|-----------|--------|-------------|------------------|------------------|----------------------------|---------------|---------------|
| Gr. Packhofstraße 5 | 9/1950    | 322    | 575         | 203<br>812       | 350<br>70        | 71 050<br>56 840           | 397           | 145%          |
|                     |           |        |             |                  |                  | 127 890                    |               |               |
| Karmarschstraße 14  | 11/1950   | 337    | 460         | 172<br>90<br>518 | 420<br>200<br>85 | 72 240<br>18 000<br>44 030 | 398           | 115%          |
|                     |           |        |             |                  |                  | 134 270                    |               |               |
| Gr. Packhofstraße 6 | 5/1951    | 219    | 274         | 182<br>35<br>726 | 300<br>150<br>70 | 54 600<br>5 250<br>50 820  | 505           | 54%           |
|                     |           |        |             |                  |                  | 110 670                    |               |               |
| Osterstraße 15      | 6/1951    | 265    | 658         | 255<br>1020      | 500<br>100       | 127 500<br>102 000         | 867           | 76%           |
|                     |           |        |             |                  |                  | 229 500                    |               |               |
| Schillerstraße 1    | 8/1951    | 262    | 300         | 162<br>90<br>812 | 300<br>150<br>70 | 48 600<br>13 500<br>56 840 | 454           | 66%           |
|                     |           |        |             |                  |                  | 118 940                    |               |               |
| Gr. Packhofstraße 9 | 12/1951   | 190    | 336         | 160<br>12<br>640 | 300<br>150<br>70 | 48 000<br>1 800<br>44 800  | 498           | 67%           |
|                     |           |        |             |                  |                  | 94 600                     |               |               |

|                                |         |      |     |                                   |                                |                                                    |      |                                  |
|--------------------------------|---------|------|-----|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------|------|----------------------------------|
| Rathenauplatz 11               | 6 1952  | 1290 | 305 | 275<br>100<br>746<br>1875         | 420<br>120<br>250<br>85        | 115 500<br>12 000<br>186 500<br>159 375            |      |                                  |
|                                |         |      |     |                                   |                                | 473 375                                            | 367  | 83 <sup>0</sup> / <sub>100</sub> |
| Luisenstraße 12                | 10 1951 | 435  | 490 | 397<br>38<br>2779                 | 500<br>250<br>100              | 198 500<br>9 500<br>277 900                        |      |                                  |
|                                |         |      |     |                                   |                                | 485 900                                            | 1117 | 44 <sup>0</sup> / <sub>100</sub> |
| Gr. Packhofstraße 7            | 10/1952 | 230  | 326 | 162<br>72<br>650                  | 320<br>160<br>70               | 51 840<br>11 520<br>45 500                         |      |                                  |
|                                |         |      |     |                                   |                                | 108 860                                            | 472  | 69 <sup>0</sup> / <sub>100</sub> |
| Schillerstraße 2               | 11/1952 | 561  | 285 | 352<br>1410                       | 300<br>70                      | 105 600<br>98 700                                  |      |                                  |
|                                |         |      |     |                                   |                                | 204 300                                            | 364  | 78 <sup>0</sup> / <sub>100</sub> |
| Gr. Packhofstraße 6            | 12/1952 | 752  | 209 | 364<br>175<br>534<br>1200         | 350<br>170<br>100<br>70        | 127 400<br>29 750<br>53 400<br>84 000              |      |                                  |
|                                |         |      |     |                                   |                                | 294 550                                            | 392  | 53 <sup>0</sup> / <sub>100</sub> |
| Luisenstraße 13                | 12/1952 | 1226 | 224 | 566<br>566<br>2380                | 300<br>120<br>85               | 169 800<br>67 920<br>202 300                       |      |                                  |
|                                |         |      |     |                                   |                                | 440 020                                            | 359  | 62 <sup>0</sup> / <sub>100</sub> |
| Bewertungsobjekt<br>Poststraße | —       | 1613 | —   | 870<br>480<br>260<br>4350<br>1440 | 600<br>300<br>150<br>110<br>70 | 522 000<br>144 000<br>39 000<br>478 500<br>100 800 |      |                                  |
|                                |         |      |     |                                   |                                | 1 284 300                                          | 796  |                                  |

Die Hausnummern sind fingiert

Trägt man auch diese Werte graphisch auf, so ergibt sich die folgende Darstellung:





Im Gegensatz zur ersten Berechnungsart läßt sich hier keine zeitliche Abhängigkeit der Preise erkennen, und man kann sich daher für berechtigt halten, das arithmetische Mittel aus den Ergebnissen zu bilden, nachdem man die beiden offensichtlichen Ausreißer, die zudem vom Bewertungsstichtag am weitesten entfernt sind, ausgeschieden hat. Es ergibt sich dann, daß im Durchschnitt die Kaufpreise 65 % der Ausnutzungsziffer betragen, und es wird aus der Ausnutzungsziffer des Bewertungsobjekts von 796 ein Verkehrswert von **565 DM/qm** erhalten, der überraschend gut mit dem aus der ersten Berechnungsart erhaltenen übereinstimmt. Ein Verkehrswert von **550 DM/qm**, wie ihn der Gutachterausschuß in seinem Gutachten ermittelt hat, wird diesen beiden Werten in ausreichender Weise gerecht.

Ausnahmsweise wäre im vorliegenden Falle auch eine Ertragswertberechnung zur Ermittlung des Bodenwertes durchführbar gewesen, weil der Gebäudewert vermutlich nur etwa das Doppelte des heutigen Bodenwertes erreicht. Der heutige Verkehrswert des Grundstücks dürfte bei etwa 3000 DM/qm liegen, woraus sich ein Gesamtwert des Grund und Bodens von rund 5 Millionen DM ergibt. Unter diesen Umständen könnte man also das eingangs erwähnte Verfahren anwenden, würde so einen Bodenwert im heutigen Zeitpunkt (unter Zugrundelegung der inzwischen stattgefundenen Bebauung) ermitteln und mit den Preisindices auf den Bewertungszeitpunkt zurückspiegeln können.

#### **Nachtrag zum Aufsatz „Die Beförderung“ in Heft 3/1963 S. 75**

In Abschnitt II Absatz 4 muß der Satz 3 richtig lauten:

„Aufstiegsbeamten aus dem mittleren Dienst darf ein Amt der Laufbahn des gehobenen Dienstes nach erfolgreicher Einführungszeit und Bestehen der Laufbahnprüfung erst verliehen werden, wenn sie sich in Dienstgeschäften des gehobenen Dienstes bewährt haben; diese Bewährungszeit soll 1 Jahr nicht überschreiten, wenn Planstellen frei sind und der Beamte sich bewährt hat.“

Hölper

# Personalnachrichten

(auch zur Laufendhaltung der Personalliste bestimmt)

## Beamte des höheren Dienstes

### I. Ernannt:

zum ordentlichen Professor an der Techn. Hochschule Hannover  
 ORVmR. Dr. Höpcke - LVwA - LVm - . 1. 11. 63  
 zu ORVmR. RVmR. Stanitzki, KatA. Stade . . . . . 1. 12. 63  
 Dr. Kampferbeck, KatA. Syke . . . . . 1. 12. 63  
 Dr. Hake, LVwA - LVm - . . . . . 1. 1. 64  
 zum RVmR. RVmAssess. Hans-Ulrich Gerigk,  
 Reg. Osnabrück . . . . . 27. 4. 64  
 zu RVmAssess. AssdVmD. Karl-Günter Kruse,  
 KatA. Bremervörde . . . . . 11. 2. 64  
 Dr. Wolfgang Brindöpke, LVwA - LVm -  
 B 2 Top. Phot. . . . . 1. 4. 64  
 (geb. 29. 5. 30, Dipl. Hpt. Prfg. 4. 4. 55,  
 Gr. StPrfg. 29. 9. 59)  
 Diethelm Benkendorff, KatA. Hannover 1. 4. 64  
 (geb. 15. 5. 34, Dipl. Hpt. Prfg. 15. 11. 60,  
 Gr. StPrfg. 20. 2. 64)

### II. Übertragung eines Amtes der Bes. Gr. A 13a an

RVmR. Schumacher, Reg. Stade . . . . . 1. 12. 63  
 „ Baltin, KatA. Holzminden . . . . . 1. 1. 64

### III. Versetzt:

RVmR. Kuthe v. Präs. Braunschweig z. Reg. Aurich . . . 1. 12. 63  
 ORVmR. Dr. Pötzschner v. d. Reg. Hildesheim zum LVwA  
 - LVm - (B 1 Trig.) . . . . . 1. 3. 64  
 RVmR. Dr. Haupt v. KatA. Lüneburg z. Reg. Hildesheim 1. 3. 64  
 „ Schlehuber vom KatA. Hannover zum  
 KatA. Lüneburg . . . . . 15. 4. 64  
 „ Dr. Tönnies von der Reg. Hannover zum  
 KatA. Oldenburg . . . . . 1. 5. 64  
 ORVmR. Dr. Machens v. KatA. Bremervörde zum  
 KatA. Burgdorf . . . . . 15. 5. 64

### IV. Beauftragt:

mit der Leitg. d. KatA. in Verden RVmR. Meyer . . . . 19. 12. 63  
 „ „ „ d. Dez. B 3 (Neuverm.) d. Abtlg. LVm. d.  
 LVwA. ORVmR. Dr. Hake . . . . . 1. 1. 64  
 „ „ „ d. Dez B 1 (Trig.) d. Abtlg. LVm. d. LVwA.  
 ORVmR. Dr. Pötzschner . . . . . 1. 3. 64  
 „ „ „ d. KatA. in Wolfsburg RVmR. Frenkler . . 16. 3. 64  
 „ „ „ d. neu eingerichteten Dezernates  
 „B 5 Automation“ bei der Abtlg. LVm. des  
 LVwA. RVmR. Dr. Mentz . . . . . 1. 4. 64  
 d. KatA. Peine RVmR. Dautert . . . . . 23. 4. 64  
 „ „ „ d. „ Oldenbg. RVmR. Dr. Tönnies . . 1. 5. 64  
 „ „ „ d. „ Bremervörde RVmR. Deutelmoser 15. 5. 64

### V. Promoviert zum Dr.-Ing.:

RVmR. Dr. Mentz, LVwA - LVm - . . . . . 23. 12. 60

| Nr. der Liste |      |
|---------------|------|
| alt           | neu  |
| B 12          | —    |
| D 35          | B 43 |
| D 76          | B 44 |
| C 18          | B 45 |
| E 16          | D 89 |
| T 15          | E 22 |
| —             | E 23 |
| —             | E 24 |
| D 82          | C 20 |
| D 2           | C 21 |
| C 8           | —    |
| B 40          | —    |
| D 66          | —    |
| D 88          | —    |
| D 74          | —    |
| B 38          | —    |
| D 68          | —    |
| C 18          | —    |
| B 40          | —    |
| D 69          | —    |
| C 11          | —    |
| D 77          | —    |
| D 74          | —    |
| D 53          | —    |
| C 11          | —    |

## Beamte des gehobenen Dienstes

### I. Ernannt:

|                                                          |     |        |
|----------------------------------------------------------|-----|--------|
| zum RVmAmtm. RVmOInsp. Martens, KatA. Celle . . .        | 1.  | 1. 64  |
| zum RKartAmtm. RKartOInsp. Schröder, LVwA - LVm -        | 1.  | 1. 64  |
| zu RVmOInsp. RVml. Weber, KatA. Hannover . . .           | 1.  | 12. 63 |
| " Ellermann, " Hameln . . .                              | 1.  | 12. 63 |
| " Schneller, " Salzgitter . . .                          | 1.  | 2. 64  |
| " Heymann, " Bad Gandersheim . . .                       | 1.  | 2. 64  |
| " Rehling, LVwA - LVm - . . .                            | 1.  | 3. 64  |
| " Lichtenberg, KatA. Osterode . . .                      | 1.  | 5. 64  |
| z. RKartInsp. Rkl. z. A. Schmidt, LVwA - LVm - . . .     | 17. | 10. 63 |
| zu RVmlInsp. RVml. z. A. Hartung, " " . . .              | 30. | 10. 63 |
| " " Stohrer, KatA. Neustadt . . .                        | 1.  | 11. 63 |
| " " Engelhardt, " Burgdorf . . .                         | 11. | 12. 63 |
| " " Meineke, " Bd. Gandersheim . . .                     | 9.  | 3. 64  |
| " " Wessel, " Rotenburg . . .                            | 14. | 3. 64  |
| " " Kirchhoff, " Northeim . . .                          | 19. | 3. 64  |
| " " Behnke, " Neuenhaus . . .                            | 23. | 3. 64  |
| " " Meliß, LVwA - LVm - . . .                            | 1.  | 4. 64  |
| " " Kowalsky, KatA. Friesoythe . . .                     | 15. | 4. 64  |
| " " Schmidt, " Osterode . . .                            | 21. | 4. 64  |
| zu RVml. z. A. RVml.-Anw. Bock, Präs. Braunschweig . . . | 16. | 4. 64  |
| " Torens, Präs. Braunschweig . . .                       | 16. | 4. 64  |
| " Rettig, KatA. Stade . . .                              | 17. | 4. 64  |
| " Stehnen, KatA. Rotenburg . . .                         | 17. | 4. 64  |
| " Tweitmann, KatA. Osterholz-Scharmbeck . . .            | 17. | 4. 64  |
| " Mehrstens, KatA. Wesermünde . . .                      | 17. | 4. 64  |
| " Döhling, " " . . .                                     | 17. | 4. 64  |

### II. Versetzt:

|                                                                              |     |        |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|
| RVmOInsp. Bieringer v. KatA. Hannover z. Reg. Hannover . . .                 | 16. | 12. 63 |
| RVml. Wendt vom LVwA - LVm - zur Reg. Hannover . . .                         | 1.  | 1. 64  |
| und zum KatA. Hannover . . .                                                 | 16. | 1. 64  |
| RVml. z. A. Kremer v. KatA. Lingen zum LVwA - LVm - B 3 Neuverm. . . . .     | 1.  | 1. 64  |
| Kruse v. KatA. Delmenhorst z. KatA. Vechta . . .                             | 1.  | 1. 64  |
| RVmÄ. Lenze v. KatA. Gifhorn z. KatA. Wolfsburg . . .                        | 1.  | 4. 64  |
| Seifert v. KatA. Hannover z. LVwA - LVm - . . .                              | 1.  | 5. 64  |
| RVmOI. Deutsch v. KatA. Fallingbostal z. KatA. Gifhorn . . .                 | 1.  | 5. 64  |
| Stähler v. KatA. Soltau z. KatA. Fallingbostal . . .                         | 1.  | 5. 64  |
| RVml. Lichtenberg v. KatA. Clausthal-Zellerfeld z. KatA. Osterode . . . . .  | 4.  | 5. 64  |
| RVml. z. A. Möckel v. KatA. Northeim z. KatA. Clausthal-Zellerfeld . . . . . | 4.  | 5. 64  |
| " Bock v. Präs. Braunschwg. z. KatA. Helmstedt . . .                         | 6.  | 5. 64  |
| " Torens v. " " " Salzgitter . . .                                           | 8.  | 5. 64  |
| RVml. Schönherr v. d. Reg. Hannover z. Mdl (1/4 Verm.) . . .                 | 1.  | 6. 64  |

### III. Abgeordnet:

|                                                                               |                  |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|
| RVmlInsp. Schönherr v. d. Reg. Hannover zum Mdl (1/4 Verm.) . . . . .         | 1.               | 1. 64 |
| RVml. z. A. Tweitmann v. KatA. Osterholz-Scharmbeck z. KatA. Norden . . . . . | vom 15. 6. - 13. | 9. 64 |

### IV. Beauftragt:

|                                                                                            |    |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|
| mit den Aufgaben des geschäftsleitenden Beamten des KatA. Wittmund RVmOI. Krause . . . . . | 1. | 1. 64 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|

| Nr. der Liste |       |
|---------------|-------|
| alt           | neu   |
| I 34          | H 52  |
| I 97          | H 53  |
| K 104         | I 163 |
| K 138         | I 164 |
| K 21          | I 165 |
| K 95          | I 166 |
| K 80          | I 167 |
| K 101         | I 168 |
| L 34          | K 188 |
| L 33          | K 189 |
| L 36          | K 190 |
| L 29          | K 191 |
| L 40          | K 192 |
| L 42          | K 193 |
| L 37          | K 194 |
| L 39          | K 195 |
| L 47          | K 196 |
| L 38          | K 197 |
| L 41          | K 198 |
| M 56          | L 64  |
| M 55          | L 65  |
| M 43          | L 66  |
| M 76          | L 67  |
| M 77          | L 68  |
| M 75          | L 69  |
| M 74          | L 70  |
| I 3           | —     |
| K 141a        | —     |
| L 58          | —     |
| L 60          | —     |
| H 47          | —     |
| H 3           | —     |
| I 33          | —     |
| I 95          | —     |
| K 101         | —     |
| L 51          | —     |
| L 64          | —     |
| L 65          | —     |
| K 174         | IV 9b |
| K 174         | IV 9b |
| L 68          | —     |
| I 140a        | —     |

|                                                              |              |                           |                 |            | Nr. der Liste |       |
|--------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------|-----------------|------------|---------------|-------|
|                                                              |              |                           |                 |            | alt           | neu   |
| KatA. Sulingen                                               | RVmOI.       | Held . . . . .            | 1.              | 3. 64      | I 143         | —     |
| " Wolfsburg                                                  | RVmA.        | Lenze . . . . .           | 1.              | 4. 64      | H 47          | —     |
| " Holzminden                                                 | RVmOI.       | Grumme . . . . .          | 1.              | 4. 64      | I 137         | —     |
| " Gifhorn                                                    | "            | Deutsch . . . . .         | 1.              | 5. 64      | I 33          | —     |
| " Fallingb. ostel                                            | "            | Stähler . . . . .         | 1.              | 5. 64      | I 95          | —     |
| " Hannover                                                   | "            | Wehebrink . . . . .       | 11.             | 5. 64      | I 43          | —     |
| V. Beurlaubt nach Nr. 4 der VV zu § 99 NBG ohne Dienstbezüge |              |                           |                 |            |               |       |
| RVmI. z. A. Wilfr. Seiffert, KatA. Peine                     |              | vom 4. 11. 63 - 29. 2. 64 |                 |            | L 57          | —     |
| VI. Entlassen (auf Antrag):                                  |              |                           |                 |            |               |       |
| RVmI. Kruse, KatA. Lingen                                    |              | . . . . .                 | 1.              | 4. 64      | K 24          | —     |
| RVmI. z. A. Wilfr. Seiffert, KatA. Clausthal-Zellerfeld      |              | . . . . .                 | 14.             | 4. 64      | L 57          | —     |
| VII. In den Ruhestand getreten:                              |              |                           |                 |            |               |       |
| RVmOI. Niemann, KatA. Wittmund                               |              | . . . . .                 | 1.              | 1. 64      | I 26          | —     |
| " Callies, LVwA - LVm -                                      |              | . . . . .                 | 1.              | 1. 64      | I 47          | —     |
| " Schüler, KatA. Sulingen                                    |              | . . . . .                 | 1.              | 3. 64      | I 104         | —     |
| RVmI. Sudenn, " Sulingen                                     |              | . . . . .                 | 1.              | 3. 64      | K 147         | —     |
| RVmA. Bransch, " Wolfsburg                                   |              | . . . . .                 | 1.              | 4. 64      | H 20          | —     |
| RVmOI. Köhler, " Holzminden                                  |              | . . . . .                 | 1.              | 4. 64      | I 54          | —     |
| " Heins, " Uelzen                                            |              | . . . . .                 | 1.              | 6. 64      | I 42          | —     |
| VIII. In den Ruhestand versetzt (auf Antrag):                |              |                           |                 |            |               |       |
| ROInsp. Brandes, Präs. Braunschweig                          |              | . . . . .                 | 1.              | 2. 64      | I 28          | —     |
| RVmA. Mohme, KatA. Lingen                                    |              | . . . . .                 | 1.              | 5. 64      | H 36          | —     |
| RVmOI. Rosenberger, " Leer                                   |              | . . . . .                 | 1.              | 5. 64      | I 106         | —     |
| " Iken, " Wittmund                                           |              | . . . . .                 | 1.              | 6. 64      | I 158         | —     |
| IX. Zum Vorbereitungsdienst einberufen:                      |              |                           |                 |            |               |       |
| Name                                                         | Bezirk       | geb. am                   | Ing.-Befähigung | Einber. am |               |       |
| Hentschel, Hans                                              | LVwA - LVm - | 1. 5. 26                  | IngfVmT.        | 1. 12. 63  | —             | M 81  |
| Schiffing, Helmut                                            | "            | 6. 2. 28                  | BgVmT.          | "          | —             | M 82  |
| Steen, Diedrich                                              | Aurich       | 12. 5. 24                 | "               | "          | —             | M 83  |
| Böckmann, Erich                                              | Hannover     | 15. 3. 24                 | "               | "          | —             | M 84  |
| Fahlbusch, Rudi                                              | Hildesheim   | 11. 4. 27                 | "               | "          | —             | M 85  |
| Kaltenhäuser, Karl-Heinz                                     | "            | 21. 4. 25                 | "               | "          | —             | M 86  |
| Wieprecht, Fr.-Ulr.                                          | "            | 15. 6. 28                 | "               | "          | —             | M 87  |
| Alberts, Albert                                              | Lüneburg     | 16. 7. 25                 | "               | "          | —             | M 88  |
| Ewert, Gerhard                                               | "            | 26. 7. 34                 | "               | "          | —             | M 89  |
| Müller, Johannes                                             | "            | 29. 12. 23                | "               | "          | —             | M 90  |
| Schlachter, Erich                                            | "            | 20. 1. 27                 | "               | "          | —             | M 91  |
| Schulz, Werner                                               | "            | 8. 4. 22                  | "               | "          | —             | M 92  |
| Ideler, Heinrich                                             | Osnabrück    | 7. 2. 25                  | "               | "          | —             | M 93  |
| Dittmer, Heinz                                               | Stade        | 21. 11. 26                | "               | "          | —             | M 94  |
| Jäger, Walter                                                | "            | 14. 3. 26                 | "               | "          | —             | M 95  |
| Bodenstein, Herm.                                            | Braunschwg.  | 29. 4. 29                 | "               | "          | —             | M 96  |
| Frühauf, Wolfg.                                              | "            | 5. 2. 27                  | "               | "          | —             | M 97  |
| Kayser, Herbert                                              | Oldenburg    | 22. 10. 28                | IngfVmT.        | "          | —             | M 98  |
| Fiebranz, H.-Peter                                           | Hannover     | 28. 11. 41                | "               | 1. 4. 64   | —             | M 99  |
| Gründel, Frithjof                                            | Hildesheim   | 3. 4. 41                  | "               | "          | —             | M 100 |
| Wolff, Karl-Heinz                                            | Lüneburg     | 10. 4. 42                 | "               | "          | —             | M 101 |
| Weißweiler, Herm.                                            | Osnabrück    | 8. 10. 41                 | "               | "          | —             | M 102 |

Nr. 82—97: abgeschlossene Sondermaßnahme gem. § 50 Abs. 4 NLVO

## Beamte des mittleren Dienstes

### I. Ernannnt:

zu RVmHS.:

RVmOS. Tholema, KatA. Leer . . . . . 1. 3. 64  
 " Apking, KatA. Bückeburg . . . . . 1. 4. 64

zu RVmOS.:

RVmS. Buntmeyer, KatA. Oldenburg . . . . . 1. 10. 63  
 " Hühne, KatA. Wolfenbüttel . . . . . 1. 2. 64  
 " Voges, KatA. Bad Gandersheim . . . . . 1. 2. 64  
 " Ueberschär, KatA. Oldenburg . . . . . 1. 3. 64  
 " Hörling, KatA. Hameln . . . . . 1. 6. 64

zu RVmS.:

RVmAssist. Backhaus, KatA. Nienburg . . . . . 1. 12. 63  
 " Schöpfer, KatA. Stade . . . . . 1. 12. 63  
 " Schilling, KatA. Osnabrück . . . . . 1. 1. 64  
 " Lenz, KatA. Verden . . . . . 1. 1. 64  
 " Daun, KatA. Oldenburg . . . . . 1. 4. 64  
 " Eilers, " . . . . . 1. 4. 64  
 " Thomas, KatA. Melle . . . . . 1. 4. 64

zu RVmAssist.:

RVmAssist. z. A. Wolters, KatA. Osterode . . . . . 1. 11. 63  
 " Zirr, KatA. Lingen . . . . . 1. 11. 63  
 " Ziegler, Barbara, KatA. Wildeshausen . . . . . 6. 11. 63  
 " Kienow, KatA. Fallingbostal . . . . . 25. 2. 64  
 " Bohn, KatA. Clausthal-Zellerfeld . . . . . 22. 4. 64

zu RVmAssist. z. A.:

RVmAssist.-Anw. Reetmeyer, KatA. Neuenhaus . . . . . 17. 10. 63  
 " Nier, KatA. Leer . . . . . 1. 11. 63  
 " Goldenstein, KatA. Norden . . . . . 1. 11. 63  
 " Janssen, KatA. Norden . . . . . 1. 11. 63  
 " Meyer, Reg. Hannover . . . . . 1. 11. 63  
 " Opiela, KatA. Lingen . . . . . 23. 4. 64  
 " Nordbeck, KatA. Bersenbrück . . . . . 23. 4. 64

### II. Versetzt:

RVmOS. Apking v. KatA. Hannover z. KatA. Bückeburg . . . . . 1. 11. 63  
 RVmAssist. z. A. Reckmeyer  
 v. KatA. Neuenhaus z. KatA. Bersenbrück . . . . . 1. 11. 63  
 " Meyer v. d. Reg. Hannover z. KatA. Springe . . . . . 1. 11. 63  
 " Janssen v. KatA. Norden z. KatA. Aurich . . . . . 23. 3. 64  
 RVmS. Wittenberg v. KatA. Wolfenbüttel  
 zum LVwA - LVm - (Dez. B 1 Trig.) . . . . . 1. 4. 64  
 RVmAssist. Conrads v. KatA. Aurich z. KatA. Wittmund . . . . . 1. 4. 64

### III. Entlassen auf eigenen Antrag:

RVmAssist. Janßen, KatA. Vechta . . . . . 1. 11. 63

### IV. Beurlaubt nach Nr. 4 der VV zu § 99 NBG ohne Dienstbezüge:

RVmAssist. Eilers, KatA. Oldenburg . . vom 15. 1. 63 bis 14. 12. 63

### V. In den Ruhestand versetzt:

RVmHptS von Oehsen, KatA. Bremervörde . . . . . 1. 12. 63  
 " Aster, Reg. Aurich . . . . . 1. 3. 64  
 " Witzleben, Reg. Hannover . . . . . 1. 4. 64

| Nr. der Liste |       |
|---------------|-------|
| alt           | neu   |
| O 24          | N 20  |
| O 38          | N 21  |
| P 24          | O 40  |
| P 27          | O 41  |
| P 33          | O 42  |
| P 25          | O 43  |
| P 29          | O 44  |
| Q 39          | P 44  |
| Q 21          | P 45  |
| Q 19          | P 46  |
| Q 26          | P 47  |
| Q 24          | P 48  |
| Q 27          | P 49  |
| Q 36          | P 50  |
| R 61          | Q 12a |
| R 34          | Q 34  |
| R 54          | Q 51  |
| R 48          | Q 49  |
| R 62          | Q 50  |
| S 40          | R 63  |
| S 35          | R 64  |
| S 36          | R 65  |
| S 37          | R 66  |
| S 38          | R 67  |
| S 41          | R 68  |
| S 42          | R 69  |
| O 38          | —     |
| R 63          | —     |
| R 67          | —     |
| R 66          | —     |
| P 43          | —     |
| Q 25          | —     |
| Q 35          | —     |
| Q 29          | —     |
| N 17          | —     |
| N 7           | —     |
| N 19          | —     |

# VI. Verstorben:

RVmHptS. Douwes, KatA. Cloppenburg . . . . . 23. 12. 63

# VII. Weitere Nachrichten:

RVmAssist. z. A. Exner, Barbara, seit 26. 10. 63  
durch Heirat Ziegler, Barbara, KatA. Wildeshausen

# VIII. Zum Vorbereitungsdienst einberufen:

| Name                | Bezirk      | geb. am    | Einberufen am | Nr. der Liste |      |
|---------------------|-------------|------------|---------------|---------------|------|
|                     |             |            |               | alt           | neu  |
| Stolz, Günther      | Aurich      | 6. 4. 46   | 1. 4. 64      | —             | S 47 |
| Meyer, Reinhard     | Hannover    | 8. 3. 45   | "             | —             | S 48 |
| Schönewolff, Ulrich | "           | 4. 6. 46   | "             | —             | S 49 |
| Heitmann, Ursula    | Stade       | 27. 11. 44 | "             | —             | S 50 |
| Fricke, Manfred     | Braunschwg. | 18. 10. 46 | "             | —             | S 51 |
| Pages, Gerhard      | "           | 15. 6. 45  | "             | —             | S 52 |

## Weitere Nachrichten

Erläuterung von Abkürzungen „zu Abschn. V - Schulen usw.“: neu Ba = Berufsaufbauschule

Abschnitt III Nr. 1: Beim LVwA - LVm - ist ein neues Dezernat „B 5 Automation“ gebildet worden mit den Sachdezernaten „B 5/1 Geodätische Berechnungen“

„B 5/2 Elektronische Kartierung“ und

„B 5/3 Lochkartenkataster“

Abschnitt III Nr. 9 und

Abschnitt V Nr. 9: Andere „Wildeshausen“ in „Delmenhorst - Außenstelle in Wildeshausen - “ und „Wildeshausen - Außenstelle Delmenhorst - “ in „Delmenhorst“ um

Nr. 4: Göttingen jetzt Ortsklasse S

Nr. 7: KatA. Stade, neue Fernsprech-Nr. 4851/52

Nr. 9: KatA. Varel, neue Anschrift „Varel, Oldenburger Straße 4“  
(Fernsprecher wie bisher 458)

Nr. 2—9: Es ist nachzutragen „Ba“ in Spalte 13 bei

|              |              |                |               |
|--------------|--------------|----------------|---------------|
| Aurich       | Einbeck      | Uelzen         | Braunschweig  |
| Emden        | Göttingen    | Winsen         | Goslar        |
| Leer         | Hildesheim   | Wolfsburg      | Helmstedt     |
| Norden       | Holz Minden  | Bentheim       | Salzgitter    |
| Hameln       | Hann.-Münden | Lingen         | Wolfenbüttel  |
| Hannover     | Northeim     | Meppen         | Brake         |
| Neustadt     | Osterode     | Osnabrück      | Cloppenburg   |
| Rinteln      | Peine        | Papenburg      | Friesoythe    |
| Springe      | Celle        | Bremervörde    | Oldenburg     |
| Syke         | Gifhorn      | Cuxhaven       | Varel         |
| Alfeld       | Lüchow       | Osterholz-Sch. | Westerstede   |
| Clausthal-Z. | Lüneburg     | Stade          | Delmenhorst   |
| Duderstadt   | Soltau       | Verden         | Wilhelmshaven |

VI. In der Liste der Öffentl. best. Vermessungsingenieure nachgetragen  
bzw. gelöscht:

| Nr. der<br>Liste | Name  | alter<br>Niederlassungsort   | neuer                        | Bemerkungen         |
|------------------|-------|------------------------------|------------------------------|---------------------|
| 46               | Petri | Goslar<br>Jakobikirchhof 5—6 | Goslar<br>Bäringersstraße 31 |                     |
| 63               | Apel  | Braunschweig                 | —                            | verstorben 2. 8. 63 |

### Prüfungsnachrichten

#### I. Große Staatsprüfung:

Prüfungstermin

|         |                            |            |
|---------|----------------------------|------------|
| RVmRef. | Krause, Bez. Braunschweig  | 25. 10. 63 |
| "       | Benkendorff, Bez. Hannover | 20. 2. 64  |
| "       | Gayk, "                    | "          |
| "       | Helke, "                   | "          |
| "       | Spellauge, "               | 21. 2. 64  |
| "       | Gester, Bez. Hildesheim    | "          |
| "       | Knoop, Bez. Lüneburg       | "          |
| "       | Gerigk, Bez. Osnabrück     | "          |
| "       | Heumann, Bez. Braunschweig | "          |

#### II. RegVermInsp.-Prüfung:

|               |                           |          |
|---------------|---------------------------|----------|
| RVmInsp.-Anw. | Döhling, Bez. Stade       | 8. 4. 64 |
| "             | Mehrtens, "               | "        |
| "             | Stehnken, "               | "        |
| "             | Tweitmann, "              | "        |
| "             | Bock, Bez. Braunschweig   | 9. 4. 64 |
| "             | Rettig, Bez. Stade        | "        |
| "             | Torens, Bez. Braunschweig | "        |

#### III. RegVermAssist.-Prüfung:

|                 |                        |           |
|-----------------|------------------------|-----------|
| RVmAssist.-Anw. | Opiela, Bez. Osnabrück | 21. 4. 64 |
| "               | Nordbeck, " ———        | "         |

Ministerialrat Prof. Dr.-Ing. habil. Nittinger ist von den Vertretern der obersten Vermessungs- und Katasterbehörden der Länder für weitere drei Jahre zum Vorsitz der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (ADV.) gewählt worden.

Zu Beisitzern bei den Disziplinkammern sind bestellt worden  
bei dem Verwaltungsgericht Braunschweig: ORVmR. Schöne, KatA. Celle

|   |   |            |                                               |
|---|---|------------|-----------------------------------------------|
|   |   |            | Vogel, KatA. Braunschweig                     |
|   |   | RVmA.      | Flentje, " Salzgitter                         |
|   |   | "          | Marten, " Burgdorf                            |
|   |   | RVmOS.     | Fährmann, KatA. Burgdorf                      |
|   |   | "          | Hühne, KatA. Wolfenbüttel                     |
| " | " | Hannover:  | RVmDir. Konstanzer, LVwA - LVm -<br>Dr. Kost, |
|   |   | RVmA.      | Borchert, Reg. Hildesheim                     |
|   |   | RVmOl.     | Bieringer, Reg. Hannover                      |
|   |   | RVmHS.     | Apking, KatA. Bückeburg                       |
|   |   | RVmOS.     | Wegener, KatA. Neuenhaus                      |
| " | " | Oldenburg: | ORVmR. Gaul, Reg. Stade                       |
|   |   | RVmA.      | Stadtholte, Präs. Oldenburg                   |
|   |   | RVmOS.     | Buntemeyer, KatA. Oldenburg                   |