



113 762

2

# NACHRICHTEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

ERSCHEINEN VIERTELJÄHRLICH

PREIS 1,— DM

POSTVERLAGSORT HANNOVER

Nr. 2

Hannover - April 1964

14. Jahrgang

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

## I N H A L T

	Seite
KOST            Neue Wattkarten an der niedersächsischen Küste . . .	34
MARTIN        Die Karte des Fürstentums Hildesheim . . . . .	46
GALLAND      Stand und Entwicklung von Kauf- und Pachtpreisen landwirtschaftlicher Betriebe und Stückländereien . . .	47
LEONHARDT    Nachweis der Nutzungsarten Bauland, Bauplatz, Indu- strieland im Liegenschaftskataster aufgrund vorliegen- der Bauleitpläne . . . . .	55
TONNIES      Ist der Gutachterausschuß zur Amtshilfe verpflichtet? .	57
Buchbesprechungen . . . . .	59
Personalnachrichten . . . . .	61

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, Warmbüchenskap 2

Maschinensatz: Münstermann Druck, 3 Hannover

# Neue Wattkarten an der niedersächsischen Küste

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

## I

Der Küstenforschung und Wasserwirtschaft sind an der niedersächsischen Küste Aufgaben gestellt, die sie ohne gute Karten nicht lösen können. Überall dort, wo das Meer die Küste besonders stark angreift, muß sie durch bauliche Maßnahmen geschützt werden, um Landverluste und Beschädigungen bzw. Zerstörungen der Deiche zu verhüten. Es gibt zwei Arten des Küstenschutzes: Beim **passiven Küstenschutz** wird das abbrechende Vorland oder der Fuß des gefährdeten Deiches durch Steinbänke befestigt und durch Bühnen geschützt; beim **aktiven Küstenschutz** werden Landgewinnungswerke, d. h. ein System von Dämmen (Lahnungen, Schlingen, Bühnen) vor den angegriffenen Küstenstrecken ausgeführt, wodurch große Felder entstehen, in denen sich das Wasser beruhigt und den wertvollen Schlick ablagert. Dieses neugeschaffene Vorland ist der beste Schutz für Küste und Deich. Zur Durchführung dieser baulichen Maßnahmen, aber auch zur Planung der Entwässerung tiefer gelegener Marschen des Binnenlandes sind **großmaßstäbige Karten** erforderlich.

Für die Darstellung der Wattuntersuchungen, an denen besonders die Geowissenschaften beteiligt sind, werden **Spezialkarten** mit genauer Darstellung des weiträumigen Wattgebietes gebraucht, um einen Vergleich der verschiedenen Küstengebiete zu erleichtern und um aus vergleichenden Betrachtungen mit älteren und künftigen Karten Rückschlüsse auf die Kräfte ziehen zu können, die bei den ständigen Veränderungen im Wattgebiet formgestaltend wirken.

Die Anforderungen von Küstenforschung und Wasserwirtschaft gipfeln zusammenfassend in der Forderung nach einer **vollständigen topographischen Aufnahme des gesamten Wattgebietes**, die in regelmäßigen Abständen wiederholt werden muß, um die Veränderungen im Wattgebiet als auch den Erfolg der Landgewinnung beurteilen zu können.

Es ist weiter notwendig, daß in allen Karten die Darstellung der Wattmorphologie **einheitlich** geschieht, Normalnull (NN) als Bezugshorizont gewählt wird, die Abbildung im rechtwinkligen Koordinatensystem nach Gauß-Krüger erfolgt und die Karten als **Rahmenkarten großen Formats** hergestellt werden. Ferner müssen die Karten Beziehungen zu den örtlichen Wasserständen (MThw, MSpTnw und untere Wattgrenze), Insel- und Festlandtopographie (bis zum Hauptdeich) und eine genaue Beschreibung sämtlicher Wattflächen, Ströme und Priele enthalten.

## II

Aus den Anforderungen, die Küstenforschung und Wasserwirtschaft an Wattkarten stellen, haben sich die Maßstäbe 1 : 5000 und 1 : 25000 als zweckmäßig erwiesen, zumal sie zugleich ein Bindeglied zur Deutschen Grundkarte 1 : 5000 und zur Topographischen Karte 1 : 25000 (Meßtischblatt) sind. Allerdings konnte weder die Blatteinteilung der Deutschen Grundkarte noch des Meßtischblattes übernommen werden, da die Wattkarten sich den Küstenformen und der Wattmorphologie anzupassen haben.

Die Hauptbedarfsträger forderten i. M. 1 : 5000 die Wiedergabe eines Wattgebietes von etwa 3 km Breite einschließlich des Hauptdeiches auf dem Festland und i. M. 1 : 25000 einen guten Überblick über die weiträumige Wattmorphologie ohne Zerschneidung durch viele Blattgrenzen. Würde das etwa 6000 qkm umfassende Wattgebiet der niedersächsischen Küste einschließlich der ostfriesischen Inseln von Emden bis Cuxhaven auf Blättern im Blattschnitt einer topographischen Karte 1 : 25000 wiedergegeben werden, so hätte man etwa 35 Karten gebraucht; diese Zahl mußte um mehr als die Hälfte reduziert werden.

Bei der Wahl größerer Kartenformate für beide Maßstäbe spielten auch wirtschaftliche Erwägungen eine nicht unbedeutende Rolle. Weniger Montagen und weniger Druckgänge bei größeren Formaten verringern die Kosten. Das gilt auch für die Maßnahme, die Festland- und Inselformate aus den nach festgelegten Richtlinien angefertigten Meßtischblättern 1 : 25000 unverändert zu übernehmen.

Die für Küstenforschung und Wasserwirtschaft notwendigen Darstellungen sowie die Farbgebung in beiden Wattkartenwerken konnten nicht auf den Zeichenschlüssel der topographischen Landeskartenwerke abgestimmt werden.

## Was sagen die neuen topographischen Wattkarten 1 : 5000 aus?

### Bezeichnung und Größe der Karten

Topographische Wattkarten 1 : 5000 werden nur für ein Wattgebiet von etwa 3 km Breite an der niedersächsischen Festlandküste angefertigt, weil alle wesentlichen Veränderungen in diesem Wattgürtel für den Küstenschutz von unmittelbarer Bedeutung sind. (1)

Für die Bezeichnung der Karten wird die niedersächsische Küste in 4 Abschnitte geteilt, und zwar in

Ostfriesische Küste  
Jadebusen  
Butjadinger Küste  
Wurster Küste

} (vergl. Abbildung auf Seite 36)

Innerhalb jedes Gebietes erfolgt eine **fortlaufende Numerierung**, aber **keine zusätzliche Bezeichnung durch Ortsnamen** wie bei den topographischen Landkarten.

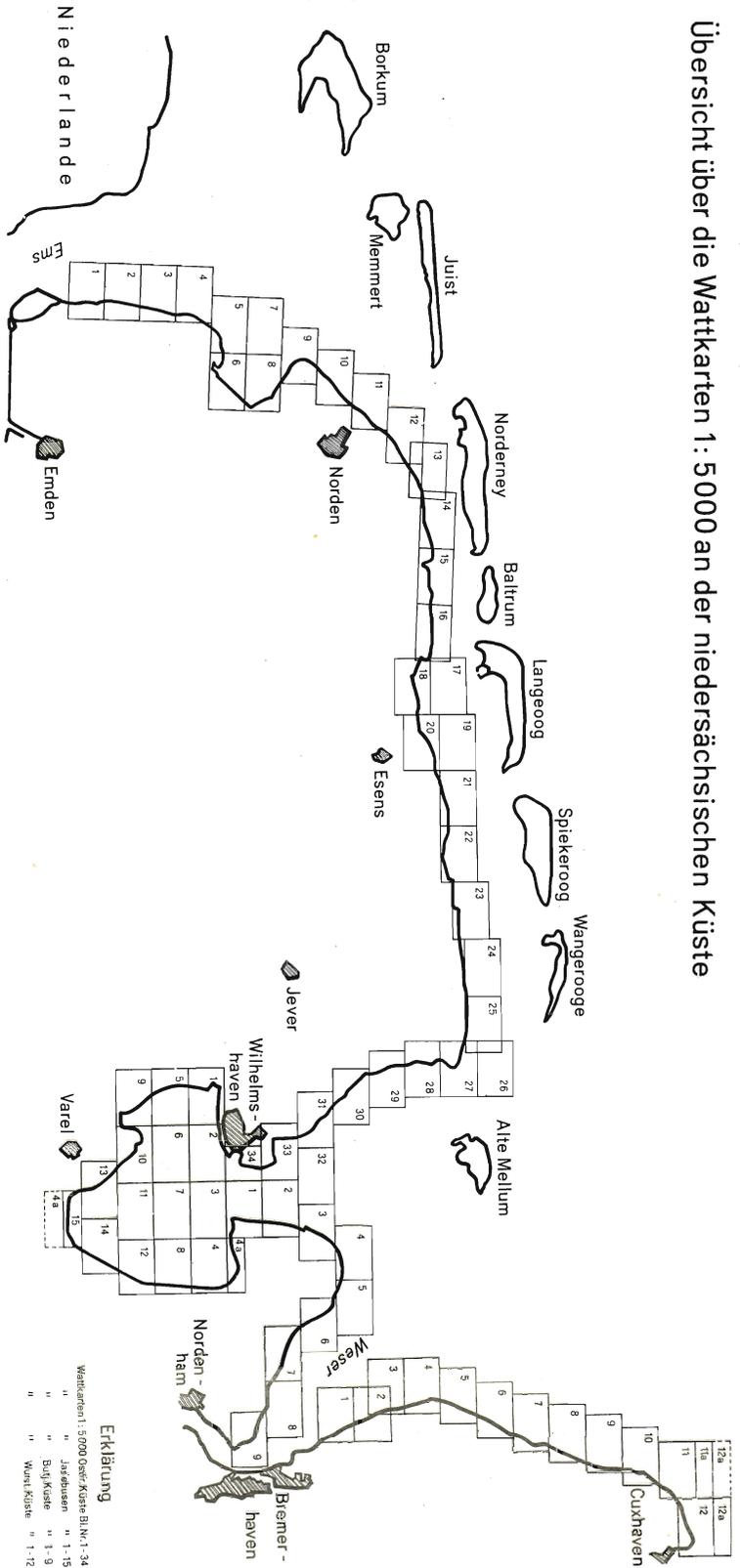
Auf dem oberen Kartenrand stehen links die Bezeichnung des Küstengebiets, z. B. Ostfriesische Küste, und rechts der Rechts- und Hochwert der unteren Kartenecke mit der Nummer des Kartenblattes und dem Jahr der Herausgabe. Dieser Text schließt mit dem rechten Kartenrand ab.

Jedes Kartenblatt ist eine Rahmenkarte und hat eine Größe von  $0,64 \times 1,00$  m. Das entspricht i. M. 1 : 5000 Seitenlängen von  $3,2 \times 5,0$  km = 16 qkm Fläche. (Eine Deutsche Grundkarte hat Seitenlängen von  $2 \times 2$  km = 4 qkm.) Das Gauß-Krüger-Gitternetz ist in der Karte nicht durchgezogen, wohl aber am Kartenrande durch die Koordinaten bezeichnet; am Rande befinden sich auch Hinweise auf die Anschlusskarten.

### Höhendarstellung

Die Höhenlinie ist in der Wattdarstellung wohl das wichtigste Element. Durch sie

# Übersicht über die Wattkarten 1: 5000 an der niedersächsischen Küste



### Erklärung

- Wattkarten 1: 5000 Ostf. Küste Bl.Nr. 1-34
- " " Jadebusen " 1-15
- " " Bucht. Küste " 1-9
- " " Wunst. Küste " 1-12

Abbildung 1

müssen die trockenfallenden Flächen mit geringen Höhenunterschieden (darstellbar durch Höhenlinien von 0,05 m Äquidistanz) und die steil abfallenden Kanten der Priele und die Steilhänge der tiefen Watttrinnen mit größeren Höhenunterschieden, teilweise von 10 und mehr Metern, erfaßt werden.

Im Watt werden die Messungszahlen der Profile wiedergegeben. Für die Darstellung der Höhenunterschiede werden voll ausgezogene m-Linien und gerissene dm-Linien verwendet, und zwar

bis NN — 2 m Höhenlinien von 0,1 m Äquidistanz

unter NN — 2 m Höhenlinien von 1,0 m Äquidistanz

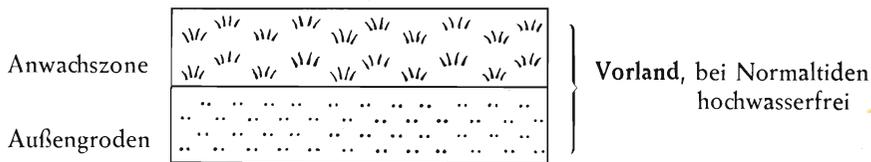
Wie bei den topographischen Landkarten treten durch diese Darstellungsweise bei einer engen Scharung von Höhenlinien auch im Watt die Formen markanter hervor; dies wirkt sich vor allem bei den Prielel und Watttrinnen vorteilhaft aus. Der Konstruktion der Höhenlinien dienen die Messungszahlen der Profile und teilweise auch Einzelentzerrungen von Luftbildern.

Die Höhendarstellung des Festlandes entspricht der der Deutschen Grundkarte 1 : 5000, sofern diese vorhanden ist. Ist dies nicht der Fall, dann genügt es wegen der geringen Höhenunterschiede des Vorlandes, Einzelhöhen bis zum Hauptdeich zu messen und die Deichhöhen durch Höhenzahlen festzulegen. Neuerdings werden auch Höhen für den Hauptdeich eingetragen, weil Nachmessungen Sackungen gegenüber der Sollhöhe ergeben haben.

In Poldern werden keine Höhen gemessen, da diese Gebiete durch den Deichschutz keine Veränderung erfahren.

### Festlandsituation

Für die Wattkarte 1 : 5000 ist die Darstellung der Topographie des Festlandes bis zum Hauptdeich mit genauer Wiedergabe der Vorlandkante, der Küstenschutzwerke und der Deichlinie erwünscht. Die Darstellung bis zum Hauptdeich läßt sich wegen der unterschiedlichen Küstenformen aber nicht immer ermöglichen.



Beim **Vorland** unterscheidet man

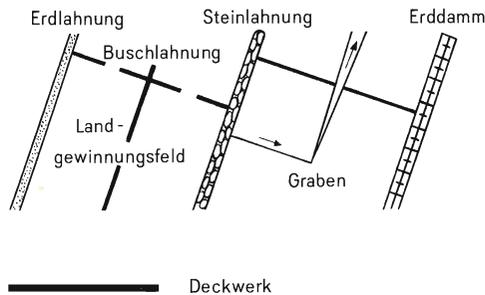
- a) die **Anwachszone**, die noch keine feste Grasnarbe hat, mit salzliebenden Pflanzen bewachsen ist und nicht als Weide benutzt werden kann. Kartographische Darstellung durch eine Quellersignatur;
- b) den **Außengroden**. Hier ist die Verlandung soweit fortgeschritten, daß die Vegetation eine Beweidung zuläßt. Kartographische Darstellung durch Grünlandsignatur.

Ist zwischen Anwachszone und Außengroden örtlich keine genaue Trennung erkennbar, dann werden in der Karte Grünland- und Quellersignatur gemeinsam gebracht.

Eine punktierte Linie und vereinzelte Quellersignaturen grenzen die äußere Anwachszone vor der Vorlandkante ab; diese Flächen sind noch nicht hochwasserfrei. Durch diese zeichnerische Maßnahme wird bei späteren Vergleichen die Beurteilung des Verlandungsfortschritts oder -abbruchs erleichtert.

Die **Küstenschutzwerke** (Erd-, Busch- und Steinlahnungen, Erddämme und Deckwerke) werden durch verschiedene Signaturen ausgedrückt; sie lassen ihre Bauart und den Verlandungsfortschritt erkennen.

### Küstenschutzwerke 1: 5000



Aus den Lahnungen werden später durch die Landgewinnungsarbeiten feste Erddämme, die schon gut zu begehen sind; sie können zu einem noch späteren Zeitpunkt zu Fahrwegen ausgebaut werden. Im übrigen wird die Festlandsituation soweit wie möglich den vorhandenen neuesten Blättern des Kartenwerks 1 : 5000 entnommen.

### Farbgebung

Während durch die **Höhenlinien** die **Wattformen** ersichtlich sind, sorgen verschiedene **Farbtöne** für eine **Unterscheidung der Morphologie des Festlandes und des Watts**. Die Wattkarten 1 : 5000 werden in 6 Farben gedruckt.

- Schwarz: Topographie und Beschriftung
- Dunkelgrün: Hauptdeich
- Wiesengrün: Vorland
- Hellgelb: Gebiete, die höher als NN liegen und Landgewinnungsarbeiten zugänglich sind
- Dunkelgelb: Flächen, die zwischen NN und — 2 m liegen
- Blau: Wattrinnen unterhalb NN — 2 m

Die beiden **Gelbtöne** für das Watt geben dem Kartenbenutzer einen Begriff von der Größe der Flächen, die

- a) nur zeitweise, etwa 2 Stunden vor bis nach Hochwasser, überflutet werden (hellgelb);
- b) nur um die Zeit des Niedrigwassers trockenfallen (dunkelgelb).

## Legende

Die Legende erleichtert das Lesen jeder Karte. In der Wattkarte 1 : 5000 nimmt sie die ganze Breite des unteren Kartenrandes ein und in ihr sind enthalten:

Angabe des Herausgebers und Herstellers der Karte mit dem Jahr der Drucklegung. Darunter erscheint die Bezeichnung der Karte und der Vervielfältigungsvermerk.

Zeichenerklärung mit Erläuterung der Farbstufen, der vom Musterblatt für die Deutsche Grundkarte 1 : 5000 abweichenden Signaturen und der Höhenzahlen, die durch Nivellement und Echolotung gewonnen wurden.

Skala des Längenmaßstabes 1 : 5000 mit Angaben über die Zeit der örtlichen Vermessung (für spätere Vergleiche sehr wichtig) und der Fertigstellung der häuslichen Bearbeitung (von diesem Zeitpunkt an kann die Karte im Lichtpausenverfahren vervielfältigt werden).

Angaben über die Bezugsebene der Höhen und die Anzahl der für die Echolotung benutzten Pegel mit deren Nummern sowie die Beziehungen zu den natürlichen Wasserständen (MThw = örtliches mittleres Tidehochwasser, MSP<sub>Tnw</sub> = örtliches mittleres Springtideniedrigwasser = SKN = Seekartennull).

Hinweis auf die benutzten Unterlagen der Topographie des Festlandes.

## Stand der Bearbeitung (1. 7. 1964)

Wie Abbildung 1 zeigt, sind an der niedersächsischen Küste 71 Wattkarten 1 : 5000 vorgesehen. Zur Anfertigung dieser Karten wurden für die Abschnitte Ostfriesische Küste, Butjadinger und Wurster Küste überwiegend Messungen der Forschungsstelle Norderney benutzt; lediglich zur Vervollständigung einiger Blätter wurde auf Unterlagen des Deutschen Hydrographischen Instituts und der Wasserwirtschaftsverwaltung zurückgegriffen. Für den Küstenabschnitt „Jadebusen“ dienten

- Messungen des Wasserwirtschaftsamtes Wilhelmshaven aus den Jahren 1949/50
- Messungen des Deutschen Hydrographischen Instituts aus den Jahren 1959/60
- Messungen des Wasser- und Schiffsamtes Wilhelmshaven aus den Jahren 1959/60

Diese Wattkarten konnten ausschließlich in häuslicher Bearbeitung erstellt werden. Der Stand der Bearbeitung in den 4 Küstenabschnitten ist aus nachfolgender Übersicht ersichtlich:

Arbeitsstand	Ostfriesische Küste	Jadebusen	Butjadinger Küste	Wurster Küste
mehrfarbig gedruckt	8	2	2	4
fertiggestellt				
zum Lichtpausen geeignet	9	4	2	9
aufgemessen und in Arbeit	7	9	4	—
noch nicht begonnen	10	—	1	—
Gesamtzahl	34	15	9	13

Da im Watt ständige Veränderungen vor sich gehen, müssen in bestimmten Zeitabschnitten Wiederholungsmessungen vorgenommen werden. Nach bisherigen Erfahrungen ist eine Wiederholung vor Ablauf von 10 Jahren nicht erforderlich.

In jüngster Zeit (3) sind Untersuchungen über die Genauigkeit und Wirtschaftlichkeit der Wattvermessungen durchgeführt worden, weil seitens der Wasserwirtschaft die größtmögliche Höhengenaugigkeit im Watt gefordert wird. In einer Formel ausgedrückt, müßte diese „**Wunschgenauigkeit**“ für Wattkarten 1 : 5000  $M_H = \pm (0,01 + 3 \tan \alpha)$  Meter betragen, wobei  $\alpha$  die Geländeneigung bedeutet.

Die Untersuchungen erbrachten folgende Ergebnisse:

- 1.) Flächennivellement für Geländeneigungen  $< 0,5\%$  :  $M_H = \pm 3$  bis 4 cm
- 2.) Flächennivellement für Geländeneigungen  $> 0,5\%$  :  $M_H = \pm (0,01 + 5,6 \cdot \tan \alpha)$  Meter
- 3.) Flächenlotung ohne Paßpunkte :  $M_H = \pm (0,06 + 8 \cdot \tan \alpha)$  Meter
- 4.) Flächenlotung mit Paßpunkten :  $M_H = \pm (0,03 + 8 \cdot \tan \alpha)$  Meter
- 5.) Stereoskopische Modellauswertung (Phot. Mod.) :  $M_H = \pm 8$  cm
- 6.) Photogr. Serien-Einzelbild-Aufnahme mit Paßpunkten (Entz.) :  $M_H = \pm \sqrt{0,0016 + 9 \cdot \tan^2 \alpha}$  Meter

Für die **Wirtschaftlichkeit** gilt folgende Relation, wenn dem Flächennivellement der Faktor 1 gegeben wird:

Flächennivellement	1
Flächenlotung mit optischer Schiffsortung	2
Flächenlotung mit elektronischer Ortung	4
Photogrammetrische Serien-Einzelbild-Aufnahme	8

**Genauigkeit und Wirtschaftlichkeit zusammengefaßt** ergeben folgende bewertende Reihenfolge:

- 1.) Phot. Serien-Einzelbildaufnahme (sehr genau und wirtschaftlich)
- 2.) Flächenlotung mit elektronischer Schiffsortung (geeignet an tieferen Stellen und großen Rinnen)
- 3.) Flächennivellement (relativ unwirtschaftlich, nicht für Wattkarten zu empfehlen)
- 4.) Flächenlotung mit optischer Schiffsortung (geringe Wirtschaftlichkeit, nicht mehr zeitgemäß)
- 5.) Phot. Modellauswertung mit einnivellierten Paßpunkten (unwirtschaftlich)
- 6.) Phot. Modellauswertung + Aerotriangulation (zu ungenau, hoher Aufwand an häuslichen Arbeiten)

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden die künftige Methode der Wattvermessung weitgehend beeinflussen.

### Was sagen die neuen topographischen Wattkarten 1 : 25 000 aus?

#### Bezeichnung und Größe der Karten

Das neue Wattkartenwerk 1 : 25 000 für die niedersächsische Küste umfaßt 15 fortlaufend nummerierte Kartenblätter wie Abbildung 2 zeigt.

Übersicht über die Wattkarten 1 : 25 000 an der niedersächsischen Küste

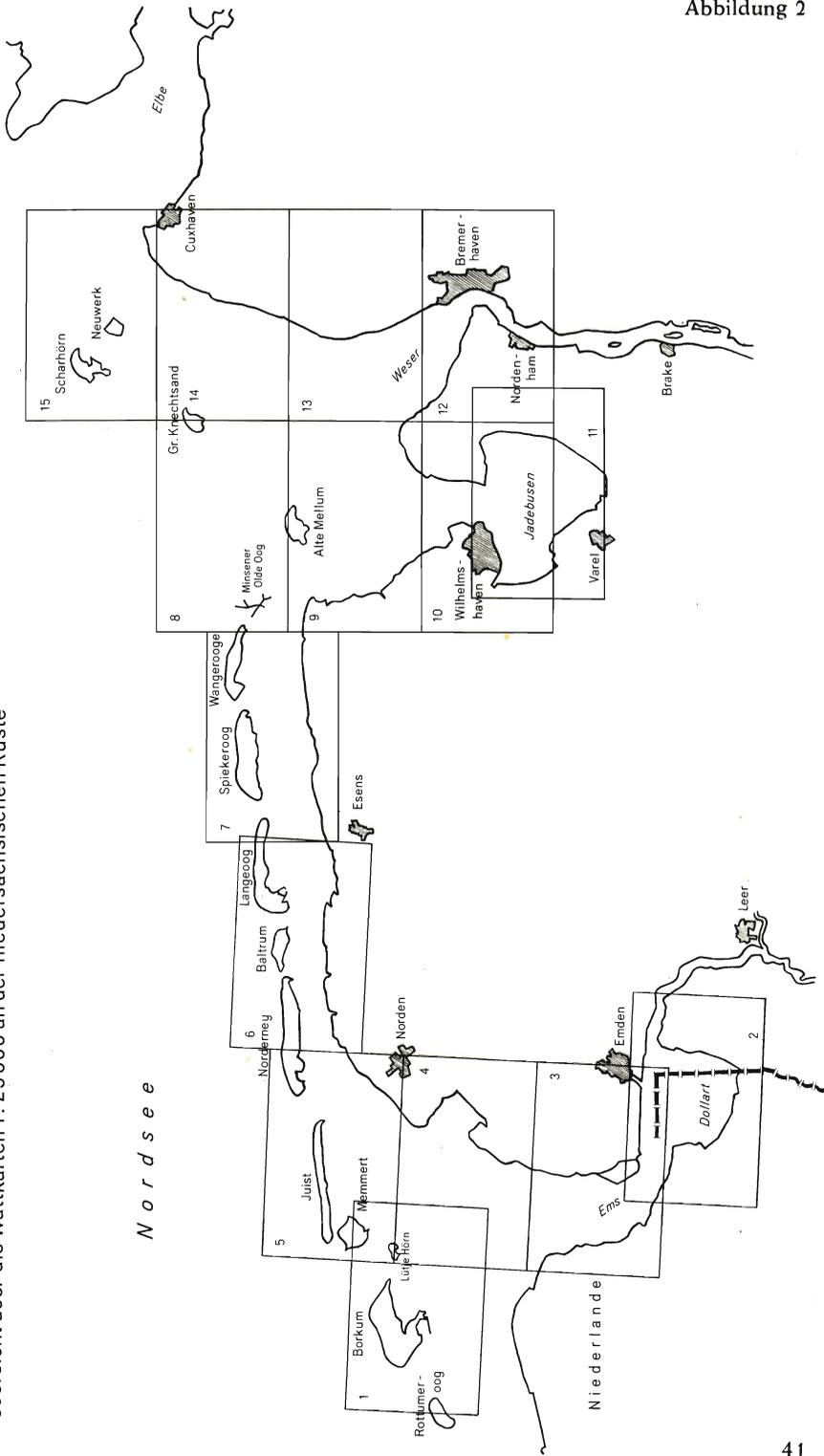


Abbildung 2

Wie bei dem Wattkartenwerk 1 : 5000 erfolgt auch hier keine nähere Bezeichnung der einzelnen Blätter durch Ortsnamen.

Auf dem oberen Kartenrand steht links die Bezeichnung „Niedersächsische Küste“ und rechts der Rechts- und Hochwert der unteren Ecke mit der Nummer des Kartenblattes. Dieser Text schließt mit dem Kartenrand ab.

Format und Blattgröße der einzelnen Blätter decken sich mit den Maßen der Wattkarte 1 : 5000; somit umfaßt eine Wattkarte 1 : 25 000 ein Gebiet von  $16 \times 25 \text{ km} = 400 \text{ qkm}$ . Das Gauß-Krüger-Gitternetz ist im Kartenbild im Kilometerabstand voll ausgezogen, jedoch sind am Kartenrand nur für jeden zweiten Kilometer die Koordinaten angegeben.

Die Karten sind als Rahmenkarten gezeichnet; die Kartenblätter 1, 2 und 11 mit Überlappungen, um bestimmte Gebiete in einem Blatt erfassen zu können.

### Höhendarstellung

Das darzustellende Gelände zeigt Insel- und Festland, Watt- und Seegebiete. Hiervon nehmen die Wattflächen mit den dazugehörigen Wasserrinnen und der Übergang zum Seegebiet die wichtigste Stelle ein. Ihre Wiedergabe im Kartenbild interessiert am meisten, zumal sie den größten Flächenanteil ausmacht.

Das Watt hat durchweg eine Höhenlage von  $+ 1,5 \text{ m}$  bis  $- 2,0 \text{ m NN}$  und in diesem, an sich so geringen Höhenunterschied von  $3,5 \text{ m}$  liegen die bedeutendsten, das Watt charakterisierenden Hoch- und Niedrigwasserlinien wie die Uferlinie, Normalnull, das Seekartennull und die untere Wattgrenze (in Übereinstimmung mit den schleswig-holsteinischen Wattkarten auf  $NN - 2,0 \text{ m}$  festgelegt).

Nach eingehenden Bemühungen um die vorteilhafteste Wiedergabe der Schichtlinien im Wattgebiet (1) ist folgende Lösung gefunden worden:

#### im Wattgebiet

Schichtlinien von  $1 \text{ m}$  Äquidistanz (ausgezogene Linien) und als Zwischenschichtlinien die Linien  $+ 0,5 \text{ m}$ ,  $- 0,5 \text{ m}$  und  $- 1,5 \text{ m NN}$  (gerissene Linien)

#### im Wasser

Schichtlinien von  $1 \text{ m}$  Äquidistanz bis  $- 5,0 \text{ m NN}$

Schichtlinien von  $2,5 \text{ m}$  Äquidistanz von  $- 5,0$  bis  $- 15,0 \text{ m NN}$

Schichtlinien von  $5 \text{ m}$  Äquidistanz von  $- 15,0$  bis  $- 25 \text{ m NN}$

Die Schichtlinien sind mit Höhenzahlen (mit dem Fuß talwärts geschrieben) versehen; ein einwandfreies Erfassen der Geländeformen ist dadurch verbürgt.

### Festland- und Inselfituation

Die Topographie der Inseln und des Festlandes ist unverändert aus den topographischen Karten 1 : 25 000 übernommen worden; diese wurden vorher auf den neuesten Berichtigungsstand gebracht, wobei besondere Berücksichtigung die Dünenkanten und die Küstenschutzwerke fanden. (Vgl. hierzu auch den in der Anlage aufgezeichneten kartographischen und technischen Herstellungsgang der Wattkarte 1 : 25 000.)

### Farbgebung

Lage und Größe bestimmter Flächen werden durch Farben anschaulich dem Karten-

benutzer vermittelt. In 8 Farben sind die Karten unter Anlehnung an die Farbgebung der Wattkarten 1 : 5000 gedruckt.

Schwarz : Topographie und Beschriftung  
 Hellgelb : Trockener Strand } beides hochwasserfrei  
 Wiesengrün: Vorland }

Watt	
1.0 m	
0.5	} Gelb : Inselwatten (für Landgewinnung von Bedeutung) und Platen
+0.0	
-0.5	} Hellbraun : } Diese Unterscheidung ermöglicht ein gutes Erkennen der Prielausläufer und der Verbindung der Wattrinnen
-1.0	
-1.5	
-2.0	} Dunkelbraun : }

Wasser	
-2.0 m	
-3.0	} Hellblau : Wattrinnen
-4.0	
-5.0	
-7.5	
-10.0	und
-12.5	} Dunkelblau : Seegebiet
-15.0	
-20.0	
-25.0	

Die beiden blauen Farbnuancen sind gewählt worden, damit sich ein fast gleichmäßig breiter Inselsockel an den Nordseiten der Inseln gut abhebt; in diesem vollzieht sich ein starker Sandtransport. Auch die steilen Stellen der Wattrinnen sind hierdurch gut erkennbar.

### Geographische Namen

Für die Schreibweise geographischer Namen, insbesondere die Bezeichnung der Priele, Sände und Platen, gelten die Regeln, die der Ständige Ausschuss für die Rechtschreibung geographischer Namen aufgestellt hat.

Bei der Namengebung für Platen, Priele, Baljen usw. sind 2 Fälle zu unterscheiden:

- a) **Es sind keine Bezeichnungen bekannt.** Die Forschungsstelle Norderney wählt dann Namen, die den Bezeichnungen der Umgebung angepasst sind. Vor dieser Maßnahme werden Erkundigungen bei anderen Dienststellen (Wasser- und Schiffsamt, Wasserwirtschaftsamt u. a.) und auch den anliegenden Gemeinden eingeholt.

- b) Es sind **verschiedene Namen** bekannt und es sollen möglichst die ursprünglichen Bezeichnungen herausgefunden werden. Hierbei wird den in **Altkarten** stehenden Namen der Vorzug gegeben. Geographische Bezeichnungen erhalten den Vorzug vor verkehrstechnischen, z. B. Baltrumer Balje vor Baltrumer Wattfahrwasser.

Bei den **Altkarten** handelt es sich um historische Karten und auch moderne Karten älteren Jahrgangs wie Seekarten, ältere Karten der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung sowie sonstige Kartendrucke.

In den Karten treten recht häufig die Bezeichnungen Gatt, Balje, Priel, Plate und Legde auf, für den Küsten- und Inselbewohner sicherlich vertraute Begriffe. Die Festlandbewohner wird es gewiß interessieren, welche Begriffsbestimmung diesen Bezeichnungen zu geben ist. Nach (5) lautet sie für

**Gatt (Gat):**

Gasse, Loch, enge Öffnung, eingeengte, schmale Verbindung zwischen zwei Meeresgebieten (z. B. Kattegatt). Die Engpässe zwischen den einzelnen ostfriesischen Inseln, die das Wattenmeer mit der offenen Nordsee verbinden, heißen „Seegatten“

**Balje (Balge, Wattstrom):**

Breiter Wasserlauf im Wattgebiet, der auch bei Tideniedrigwasser noch große Wassertiefen hat. Die Baljen, die vielfach von der Schifffahrt als Fahrwasser benutzt werden, stehen mit der offenen See unmittelbar oder durch die Seegatten in Verbindung.

**Priel:**

Wasserrinne im Wattgebiet. Die Priele sind ursprünglich durch das während der Ebbe von den Wattflächen ablaufende Wasser entstanden. Die Prielbetten verändern im Laufe der Zeit ihre Lage ständig. Das bei Flut von See kommende Wasser benutzt bei seinem Vordringen in das Wattgebiet zunächst die Prielbetten. Im weiteren Verlauf des Steigens ufer es aus und überflutet die Wattflächen. Die der Wattschifffahrt dienenden größeren Priele sind dann nur noch an den Pricken zu erkennen. Zur Niedrigwasserzeit, wenn die Watten „trocken“ liegen, bietet das weitverzweigte Prielnetz den Anblick eines Flußsystems des Festlandes. Die Priele führen auch bei Tideniedrigwasser noch Wasser. Sie münden in die Baljen oder Wattströme.

**Plate:**

Sandbank von größerer Ausdehnung an der Küste im Mündungsgebiet der Ströme und vor den Seegatten. Die Platen fallen z. T. bei niedrigen Wasserständen trocken.

**Legde:**

Niederung (leeg = niedrig). Mit Legde wird häufig eine flache Stelle im Watt im Gebiet einer Wasserscheide bezeichnet, von der das Wasser bei Ebbe nicht mehr völlig abfließt.

**Legende**

Die Legende auf dem unteren Kartenrand erläutert dem Kartenbenutzer das Wichtigste. Dazu gehört:

Herausgeber, Hersteller, Jahr der Drucklegung, Druckerei, Kartenbezeichnung,

Vermerke über Benutzung (für nautische Zwecke nicht geeignet) und Vervielfältigung der Karte.

**Zeichenerklärung:** An Signaturen für Küstenschutzwerke sind folgende aufgeführt:

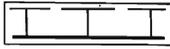
### Küstenschutzwerke 1: 25 000



Bühnen



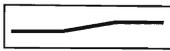
Leitdämme



Lahnungen



Anwachs



Deckwerk

Die Pegelsignatur wurde dem Gewässerkundlichen Jahrbuch entnommen.

**Farbskala:** Sie ist in Watt, Vorland, Trockener Strand und Wasser unterteilt. Längenmaßstab, Bezugshorizont und Höhen des MThw und MSpTnw (SKN) zu Normalnull in dm.

In cm-Angaben die Werte für MThw, MSpTnw einschließlich der Jahresreihen und das HHThw der für die Karte maßgebenden Pegel.

Blatteinteilung für das Wattkartenwerk 1: 25 000.

Übersicht sämtlicher benutzten Unterlagen mit Angaben über den Kartenmaßstab, Aufnahmezeit und bearbeitende Dienststelle.

#### Stand der Bearbeitung (1. 7. 1964)

15 topographische Wattkarten 1: 25 000 sind nach Abbildung 2 an der niedersächsischen Küste geplant. Hiervon sind die Blätter 5 und 6 hergestellt und gedruckt; Blatt 7 ist in Arbeit und soll noch im Jahre 1964 erscheinen. Es ist vorgesehen, jährlich eine Karte herauszugeben.

### III

Bei Herstellung und Druck der Wattkarten arbeiten das Niedersächsische Landesverwaltungsamt — Landesvermessung — und die Forschungsstelle Norderney eng und gut zusammen. Eindeutig geht diese Gemeinsamkeit aus dem in der Anlage aufgezeichneten kartographischen und technischen Herstellungsgang der Wattkarte 1: 25 000 hervor.

Die neuen Wattkarten 1: 5000 und 1: 25 000 werden eine gute Unterlage für die kartographische Darstellung des Watts in den topographischen Karten des Festlandes sein. Früher wurde das Watt in diesen Karten gar nicht oder nur unvollkommen erfaßt. Der Gedanke, das Watt wegen seiner Bedeutung für den Wasserbau, die Wasser- und Bodenverbände, die Landesplanung usw. auch in den topographischen Karten zur Darstellung zu bringen, wurde erstmals 1952 in einem größeren Gremium diskutiert. Zu diesem gehörten auch Vertreter der Landesvermessungsämter in Kiel und Hannover. Seitdem hat es nicht an Versuchen gefehlt, das Watt in den verschiedenen Kartenmaßstäben festzuhalten.

Durch die Beschlüsse der Genfer Seerechtskonferenz von 1960 wurde eine grundlegende Änderung in der Definition der Wattgrenze für die topographischen Karten ausgelöst. Gegenwärtig gilt als Definition des Watts in den Musterblättern für die topographischen Karten 1:25 000 bis 1:200 000: „Das Watt ist das Gebiet an der Meeresküste, das bei Flut überströmt wird und bei Ebbe trockenfällt; es liegt zwischen der Uferlinie und der Wattgrenze. Letztere entspricht der Nulllinie der Seekarte.“

*Schrifttum:*

- (1) Buhse, Hans-Jürgen  
„Topographische Wattkarten der Niedersächsischen Wasserwirtschaftsverwaltung“ in Jahresberichte der Forschungsstelle Norderney 1961, Band XIII (1962);
- (2) Dolezal, Rudolf  
„Grundkarten der Wattaufnahmen an der Westküste Schleswig-Holsteins“, Allgem.Verm.Nachr., Heft 11, 1952;
- (3) Grothenn, Dieter  
„Untersuchungen zur Wattvermessung“, Dissertation Techn. Hochschule Hannover, 1964;
- (4) Kramer, Johann  
„Die Forschungsstelle Norderney“, Wasser und Boden, Jahrgang 8, Heft 12, 1956;
- (5) Lüders, Karl  
„Kleines Küstenlexikon“, Walter Dorn Verlag, Herbst 1958.

## Die Karte des Fürstentums Hildesheim

Von Regierungsvermessungsoberspektor Martin,  
Nds. LVwA — Landesvermessung —, Hannover

Die Nachfrage nach historischen Karten, die im Raum des Landes Niedersachsen liegen, nimmt ständig zu. Es ist daher ein großes Verdienst der Historischen Kommission für Niedersachsen, deren Aufgaben und Ziele im Heft 1962/3 der Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung auf Seite 123 näher erläutert worden sind, und des Bearbeiters, Staatsarchivdirektor Dr. Engel, Bückeburg (früher Hannover), sich mit der Neuherausgabe der Karten des Fürstentums Hildesheim befaßt und das in den Jahren 1827—1860 entstandene Kartenwerk im Maßstab 1:25 000 unter der Bezeichnung „Gaußsche Landesaufnahme der 1815 durch Hannover erworbenen Landesteile“ neu herausgebracht zu haben.

König Georg IV. wollte diejenigen Gebietsteile, die dem Königreich Hannover 1815 neu zugefallen waren, vermessen haben. Folgende Landesteile waren an das Königreich Hannover gekommen:

- 1) die Hochstifter Hildesheim und Osnabrück,
- 2) das Eichsfeld,
- 3) die Ämter Hunnesrück, Uchte, Auburg, Freudenberg und
- 4) Bentheim, Lingen und Ostfriesland.

Im Jahre 1828 ordnete der Monarch die topographische Aufnahme im Maßstab 1 : 21 333 $\frac{1}{3}$  an. Mit der Durchführung wurde der Hofrat C. F. Gauß beauftragt. Die Kartenherstellung geschah unter Oberleitung dieses berühmten Mathematikers, der hannoversche Generalstabsoffiziere und Offiziere des Kgl. Ingenieur-Korps und der Artilleriebrigade mit großem Erfolg einsetzte.

Das neu geschaffene Triangulationsnetz des Königreichs Hannover wurde auf die neuen Gebietsteile ausgedehnt. Ihre Vermessung erfolgte in den nachstehend aufgeführten Jahren:

- |                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| a) Hildesheim                  | 1827—1840 |
| b) Eichsfeld                   | 1829—1832 |
| c) Uchte                       | 1832      |
| d) Auburg                      | 1832—1833 |
| e) Hunnesrück                  | 1833—1834 |
| f) Osnabrück                   | 1842—1852 |
| g) Lingen, Bentheim und Meppen | 1853—1860 |

Es sei noch bemerkt, daß die Kartierungsarbeiten des Landesteiles Ostfriesland nicht mehr durchgeführt wurden. Der Grund für diese Tatsache ist in der im Jahre 1866 erfolgten „Annektierung“ Hannovers zu suchen.

Die jetzige Neuausgabe der historischen Karten des Fürstentums Hildesheim ist so geschaffen worden, daß auf jedem Blatt des neuen Kartenwerks durchweg vier Blätter der Altausgabe liegen.

Für das Fürstentum Hildesheim sind die Blätter 1—15 erschienen. Das Eichsfeld mit Herrschaft Plesse ist auf den Blättern 16—19 nachgewiesen. Amt Uchte ist auf Blatt 20 dargestellt, während die Vogtei Auburg auf Blatt 21 zu finden ist. Schließlich enthält das Blatt 22 das Amt Hunnesrück. Die vorgenannten historischen Karten sind beim Verlag Lax in Hildesheim zu erhalten. Der Preis für ein Blatt beträgt 2,— DM.

Die Umstellung des historischen Kartenwerks auf den Maßstab 1 : 25 000 läßt interessante Vergleichsmöglichkeiten zu. Es ist nämlich möglich, unsere nähere Heimat in verschiedenen Zeitabschnitten zu betrachten. Als Beispiel sind Ausschnitte vom Blatt 5 Hildesheim und Blatt 3825 Hildesheim der topographischen Karte 1 : 25 000 beigelegt.

Die neu aufgelegte historische Karte von Hildesheim bedeutet für den Unterricht eine wertvolle Bereicherung. Den Heimatforschern wird sie bei ihrer Arbeit wesentliche Erleichterung verschaffen.

Aber auch mancher Student wird die „bildlich-geschichtlichen“ Unterlagen unserer niedersächsischen Heimat mit Erfolg verwenden können.

Wenn in den nächsten Jahren die Blätter des Fürstentums Osnabrück (Nr. 23—38) und des Emslandes (Nr. 39—64) erscheinen werden, dürfte die Freude für Liebhaber von historischen Karten sich noch wesentlich steigern.

## Stand und Entwicklung von Kauf- und Pachtpreisen landwirtschaftlicher Betriebe und Stückländereien

Von Dipl.-Landwirt Dr. A. Galland, Oberfinanzdirektion Hannover

Die folgenden Ausführungen stellen eine Auswertung der Kauf- und Pachtpreissammlung landwirtschaftlicher Betriebe und Stückländereien dar, die anhand von Vordrucken des Statistischen Bundesamtes von den Finanzämtern geführt wird. Neben den Angaben über die Flächen sind festzuhalten: der Gesamtpreis und der

Preis je ha, der Einheitswert und der Hektarsatz, die Ertragsmeßzahl (EMZ) im ganzen und je ha, die Relation der Preise zu 100 Einheiten der EMZ und des Einheitswertes. Über Besonderheiten, die den Preis beeinflussen können, sollen entsprechende Vermerke Auskunft geben. Auf Einzelheiten, wie bei der Aufstellung zu verfahren ist, kann nicht eingegangen werden. Dagegen sei zum besseren Verständnis der Anlage des Vordrucks auch im Hinblick auf die weiteren Ausführungen kurz folgendes vermerkt:

Die Kauf- und Pachtpreise landwirtschaftlicher Betriebe und Stückländereien werden von der Bodengüte und den wirtschaftlichen Ertragsbedingungen wesentlich bestimmt. Liegen für beide Faktoren nach einheitlichen Grundsätzen erstellte Maßstäbe vor, so wird eine Kauf- und Pachtpreissammlung nicht darauf verzichten wollen, besser noch, nicht darauf verzichten können, die Relation der Preise zu ihnen zu erfassen und zu verfolgen. Nun steht uns in der durchschnittlichen EMZ eines Betriebes oder eines einzelnen Grundstücks, die sich aus dem neuen Liegenschaftskataster ergibt, erstmalig ein einheitlicher Bodengütemaßstab zur Verfügung, so daß man auf dieser Basis Preisvergleiche anstellen kann. In der Einheitsbewertung werden auch die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen nach einheitlichen Maßstäben angesprochen, so daß auch auf dieser Basis Preisvergleiche möglich sind. Es ist daher verständlich, daß in der Praxis Kauf- und Pachtpreise im Regelfall nicht isoliert für sich, sondern im Zusammenhang mit Bodengüte und Einheitswert gesehen werden. In der Diskussion um die Einheitswerte ist ihre Relation zu den Verkehrswerten immer stärker in den Mittelpunkt gerückt worden. Sie hat vielfach als Beweis für die Behauptung herhalten müssen, daß die Einheitswerte überholt seien. Auf Grundsatzfragen, die sich aus dieser Relation ergeben, wird am Schluß kurz eingegangen.

Wenn auf der einen Seite durch Bodenschätzung und Liegenschaftskataster ein Durchschnittsbild der Bodengüte für einzelne Grundstücke, Betriebe wie auch für größere Gebiete, wie Gemeinden etc., erstellt werden kann und dasselbe auch analog für den Einheitswert gilt, so liegt der Gedanke nahe, in gleicher Weise ein möglichst geschlossenes Bild der Kauf- und Pachtpreise in allen Gebieten zu erstellen, um so ein geschlossenes Vergleichsbild zu Bodengüte und Einheitswert zu erhalten. Verkäufe und Verpachtungen liegen aber nicht in der erforderlichen Häufigkeit vor. Neben Bezirken, für die sich auf Grund des angefallenen Materials ein geschlossenes Bild erstellen läßt, stehen aber auch einige, für die das nicht möglich ist, weil nicht genügend Material gegeben ist. Will man die Lücke schließen, kann man nur auf entsprechendes Vergleichsmaterial zurückgreifen. Langjährige Erfahrungen zeigen, wann und wo solche Angleichungen gegebenenfalls vorgenommen werden können. Auf ihre Begründung im einzelnen muß verzichtet werden.

Es kann aber auch nicht der Sinn der Ausführungen auf beschränktem Raum sein, ein großes, lückenloses Bild für den Bereich der Steuerabteilung Hannover (StH) zu entwerfen. (Reg.-Bezirk Stade, Lüneburg, Hannover, Hildesheim und Verw.-Bezirk Braunschweig.) Ziel und Zweck der Ausführungen ist es vielmehr, schwerpunktartig die Verhältnisse anzusprechen, wobei als Schwerpunkte etwa folgende Gebiete zu gelten haben: die Verhältnisse auf den besten Böden mit intensivem Rübenbau (Braunschweig, Hildesheim, Calenberger Land), vergleichsweise die Verhältnisse auf besten, mittleren und leichteren Böden mit intensivem Hackfruchtbau

(etwa Uelzen), Verhältnisse auf schweren Böden in bergigem Gelände (etwa Göttingen und Hann. Münden), die Verhältnisse in der Marsch (Stade) und in Geestgrünland- und Mooregebieten (etwa Stade). Damit sind die wichtigsten „Betriebslandschaften“ des gesamten Gebietes im wesentlichen angesprochen.

Schwerpunktartige Ansprache der Verhältnisse soll aber auch heißen, daß jeweils nicht alle auftauchenden Aspekte behandelt werden. In dem zur Verfügung stehenden Rahmen müssen wir uns bei den angesprochenen Gebieten jeweils auf das Charakteristische beschränken.

Die Finanzbehörde kann auf die laufende Erfassung der Kauf- und Pachtpreise nicht verzichten, weil ihr Stand und ihre Entwicklung im steuerlichen Bereich von Bedeutung sind. So brachte es die Untersuchung von selbst mit sich, daß sie sich nicht auf den Status von heute, besser noch der letzten Jahre, beschränkt. Es ist eine allgemein bekannte Tatsache, daß sich besonders die Kaufpreise in der Zeit nach dem Kriege zu einer enormen Höhe entwickelt haben. Um die Entwicklung zahlenmäßig deutlich werden zu lassen, werden die Ergebnisse des Zeitraumes 1950/53 denen von 1961/63 gegenübergestellt.

In viel größerem Maße als früher zeigen in den letzten Jahren die Bodenpreise unter sonst gleichen Verhältnissen Extreme auf, die früher in diesem Ausmaß völlig unbekannt waren. Wenn die Entwicklung so weiter geht, wird es für Behörden und Dienststellen, die mit mittleren Werten arbeiten müssen, immer schwieriger, diese mittlere Linie zu ermitteln. Als solche ist im Sinne unserer Ausführungen ein Preis zu verstehen, der sich als Mittel einer Reihe von Verkäufen vergleichbarer Betriebe, bzw. Grundstücke, ergibt, wenn von Landwirt an Landwirt verkauft wird. Dabei soll aber nicht verkannt werden, daß heute auch hier vereinzelt Extreme auftreten, und zwar dann, wenn stadt- und industrieverdrängte, mit horrenden Summen abgefundene Landwirte als Käufer auftreten. Solche Extreme sind für sich gesehen interessant und verdienen ihre besondere Betrachtung. Für die Herausarbeitung der anzustrebenden mittleren Linie aber sind sie auszuschneiden. Ein hier und da bekanntgewordener Einzelfall solcher Extreme bietet aus diesem Grunde keine geeignete Grundlage für die Kritik an der erarbeiteten mittleren Linie. Die in den Ausführungen und Übersichten gebrachten Zahlen sind daher stets unter den hier gekennzeichneten Gesichtspunkten und Vorbehalten zu sehen. Auch lassen sich draußen anstehende Einzelfälle nie schematisch in die Übersicht eingliedern, weil trotz übereinstimmender Merkmale für Bodengüte und Einheitswert Besonderheiten vorliegen können, die berücksichtigt werden müssen. Ihr Gewicht einigermaßen zutreffend zu erfassen, wird am besten den mit den allgemeinen Verhältnissen des Gebietes Vertrauten gelingen. Aus dem Grunde sollen diese speziellen Fragen von den amtlichen landw. Sachverständigen behandelt werden.

Für unsere besten Böden liegt kein umfangreiches Material vor. Im allgemeinen pflegen nämlich beste Böden nicht so oft den Besitzer zu wechseln wie geringere. Gleichwohl gestattet es eine Reihe von Fällen, fast ausschließlich im Raum Wolfenbüttel gelegen, eine mittlere Linie der Bodenpreise anzudeuten. Der Preis, der bei dem Verkauf der Betriebe zustande kam, bewegte sich in einer durchschnittlichen Größenordnung von etwa 17 000 bis 19 000 DM je ha. Daneben gab es Fälle, in denen die Preise wesentlich über 20 000 DM hinausgingen, was bei der Unterschiedlichkeit der Lage und der Umstände, unter denen Verkäufe zustande kommen, selbstverständlich ist. Vergleicht man mit diesen für 1961/63 angegebenen

Preisen die von 1950/53, so kommt man zu dem Ergebnis, daß sich in einem Jahrzehnt die Preise rund verdreifacht haben. Mittlere Werte bewegten sich in der ersten Periode um die Größenordnung 6000 bis 8000 DM je ha. Wenn allerdings damals z. B. von der Industrie angekauft wurde, wie es bei der BKB (Braunschweigische Braunkohlenbergwerksaktiengesellschaft) in guten Lößgemeinden (durchschn. EMZ um 80) der Fall war, so kamen auch 1950/53 schon Preise von 9000 bis 10 000 DM je ha zustande. Man erkennt an solchen Abweichungen sofort, daß nicht von Landwirt an Landwirt verkauft worden ist. Solches Material macht zugleich sichtbar, daß sich die Preise in einer weiten Spanne bewegen müssen, je nach dem Zweck, für welchen das Objekt erstanden wird. Sieht man von solchen Fällen ab, so stellt man fest, daß die Preise früher erheblich ausgeglichener waren. Das lag im Wesen des Verkaufes von Landwirt an Landwirt, dessen Denken auch beim Kauf wesentlich vom Ertrag her bestimmt war. Oben wurde bereits darauf verwiesen, daß heute auch bei solchen Verkäufen von Landwirt an Landwirt dieses vom Ertrag her einseitig bestimmte Denken mehr und mehr in den Hintergrund tritt, wenn über genügend Geld verfügt wird. In welchem Maße dieses früher, man kann sagen schlichthin gültige Prinzip eines Denkens vom Ertrage her durchbrochen werden kann, mag am Beispiel erläutert werden.

Im Schwarzerdegebiet kam im Jahre 1963 ein Betrieb von 35 ha mit der EMZ 95 ohne Inventar zum Verkauf. Der Erlös betrug 1 175 000 DM oder 33 490 DM je ha. Legt man eine Normalverzinsung von 3% als Reinertrag zugrunde, so ergibt sich ein Betrag von 32 250 DM für den Betrieb. Auf 1 ha des Betriebes entfiel dann ein Betrag von 1000 DM. Der Reinertrag wird aber nicht nur definiert als Verzinsung des angelegten Kapitals, er ist auch als Ertrags-Aufwandsdifferenz zu definieren. Auf Grund nachhaltiger Buchführungsergebnisse einer größeren Gruppe von Schwarzerdebetrieben, mit denen der angezogene Betrieb in jeder Beziehung zu vergleichen ist, stellte sich die Ertrags-Aufwandsdifferenz auf 500 DM je ha oder 17 500 DM für den Betrieb.

Kapitalisiert man diesen Betrag mit 25, so kommt man zu einem Wert von 437 500 DM oder 12 215 DM je ha. Gezahlt wurden jedoch 33 900 DM. Die Knappheit des Bodens und die Kaufkraft stadt- und industrieverdrängter Landwirte hat den Kaufpreis auf fast das Dreifache des Ertragswertes steigen lassen. Noch ein anderes Moment spricht aus solchen Extremen:

Das in den Boden hineingesteckte Kapital hätte unter den heutigen Verhältnissen viel günstiger angelegt werden können. Wenn sich der Käufer trotzdem für den Grund und Boden und nicht für Aktie und Wertpapier entscheidet, so einmal deshalb, weil ihm eine Kapitalanlage in Grund und Boden die sicherste Daueranlage zu sein scheint. Zum anderen fällt die Berufs- und Schollentreue nicht weniger ins Gewicht.

Anders als beim Kauf wird bei der Pacht der Preis nach wie vor einseitig vom Ertrag her bestimmt. Es sollen daher vergleichsweise die Pachtverhältnisse kurz herangezogen werden. Nach unseren Unterlagen betrugen in der Periode 1950/53 die Pachtpreise auf den besten Böden zwischen 240 und 300 DM je ha. Extreme gingen darüber hinaus. Sie kamen nur sehr vereinzelt vor. In der zweiten Periode 1961/63 stiegen sie auf etwa 330 bis 380 DM je ha an. Vorsichtig geschätzt handelt es sich um eine durchschnittliche Steigerung von 50%. Sie hält also nicht im entferntesten der Steigerung der Kaufpreise stand.

Die oben angesprochene Relation Einheitswert : Verkehrswert zeigt eine charakteristische Entwicklung. Im Regelfall bewegte sie sich in der ersten Periode auf einem Niveau von 1 : 2. Frühere Untersuchungen auf breiter Grundlage ließen erkennen, daß auch vor dem Kriege die Relation in fast allen Gebieten Niedersachsens sich auf diesem Niveau bewegte. Es gab wenig Extreme, die darüber hinausgingen bzw. darunter blieben. Heute haben sich die Verhältnisse auf unseren besten Böden auf eine Relation von 1 : 6 bis 8 verschoben und gehen oft auf 1 : 10 und vereinzelt darüber hinaus. Es kann ohne Übertreibung gesagt werden, daß solche Relationen dem Einheitswert in seinem nichtsteuerlichen Wirkungsbereich, also überall dort, wo er als Anhaltspunkt herangezogen wird, nur Abbruch tun (Kreditwesen, Abfindung etc.).

Es kann keine Frage sein, daß mit den angesprochenen auch die Böden mit den höchsten Kauf- und Pachtpreisen erfaßt sind. Sie hielten nicht nur früher, sondern halten auch heute noch die Spitzenstellung. Nach unseren Unterlagen können wir Stimmen, die in den letzten Jahren hier und da zu hören waren, nicht beipflichten, die behaupteten, die Bodenpreise auf den mittleren tiefgründigeren Böden lägen höher als auf den besten Lößböden. Zieht man aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen Gebiete heran mit hochintensiven Anbauverhältnissen, wo die Preise am höchsten zu sein pflegen (wenn es sich nicht gerade um Stadt- oder Industrienähe handelt), so zeigen einige Beispiele für tiefgründige mittlere und leichtere Böden im Raum Uelzen mit durchschnittlicher EMZ zwischen 40 und 60 Preise je ha von 15 000 bis 18 000 DM. Sie kommen mit ihren Preisen dicht an die besten Lößböden heran, wo die entsprechenden Vergleichsspannen etwa 17 000 bis 19 000 DM je ha lauten. Ein deutliches Absinken der Preise ist bei einer EMZ unter 40 bis 30 festzustellen trotz der gegebenen hohen Intensität. Daß in extremen Fällen Überschneidungen der Preise zwischen den besten Lößböden im Süden (im typischen Rübenbaugebiet) und den besten mittleren Böden etwa im Kreise Uelzen vorkommen, soll nicht abgestritten werden. Von einer generellen Gleichstellung der Preise darf heute jedoch noch keineswegs gesprochen werden.

Charakteristisch ist die Entwicklung der Relation der Kaufpreise zum Einheitswert, aus der sich jeweils die absoluten Preise je ha ableiten lassen. Die besonders für die Vorkriegszeit als mehr oder weniger allgemeinverbindlich anzusehende Relation von Einheitswert : Verkehrswert von 1 : 2 zeigte schon relativ früh nach dem Kriege eine Abweichung nach oben. Konnte noch für die besten Lößböden überwiegend eine Relation von Einheitswert zu Verkehrswert von 1 : 2 festgestellt werden, so lag sie 1950/53 auf den intensiv bewirtschafteten Böden etwa im Kreise Uelzen schon bei 1 : 2 bis 3. In dem Zeitraum eines Jahrzehnts kletterte sie nicht selten auf 1 : 14 bis 15. Die am häufigsten vertretenen Relationen bewegten sich 1961/63 um die Werte 1 : 9 bis 10. Im ganzen gesehen ist die Relation stärker angestiegen als auf den Lößböden im braunschweigisch-hildesheimischen Raum. Hierin kommt der relative Vorsprung der leichten Böden in der Ertragssteigerung indirekt deutlich zum Ausdruck.

Die gleiche Feststellung macht man, wenn man die Pachtpreise zum Vergleich heranzieht. In der ersten Periode 1950/53 bewegten sich die Pachtpreise auf den guten mittleren und leichteren Böden im Raum Uelzen in einem relativ engen Rahmen von 150 bis 170 DM und stiegen 1961/63 auf 270 bis 340 DM an. Das bedeutet eine Steigerung von rd. 80 bis 100%. Sie lag also wesentlich höher als

auf den besten Böden. Nichts könnte die Einschätzung, die diese Böden im Zuge der Entwicklung erfahren haben, stärker beleuchten als diese Zahlen. Relativ gesehen haben sie die höchste Steigerung des Ertrages aufzuweisen.

Es können nicht alle Gebiete mit ihren charakteristischen Verhältnissen gesondert behandelt werden. Der Blick kann nur auf markante und am stärksten in der Diskussion stehende Verhältnisse gelenkt werden. Zu ihnen zählen heute zweifellos die bergigen Lagen im Süden (etwa Göttingen, Hann. Münden), wo einige typische Fälle vorliegen, die ein gutes Vergleichsmaterial zu den behandelten Verhältnissen darstellen. Bei Hektarsätzen von 1500 bis 1800 DM bewegten sich 1961/63 die Kaufpreise um eine Größenordnung von 6000 bis 8000 DM je ha, wo sich vergleichsweise in Uelzen bei Hektarsätzen von 1200 bis 1600 DM stets Preise von 10 000 DM und mehr finden. Solche Vergleiche machen deutlich, daß die Entwicklung zugunsten der leichten Böden verlaufen ist. Betrug die Relation Einheitswert : Verkehrswert für die gekennzeichneten Göttinger Verhältnisse 1 : 2, so blieb die Steigerung hinter der der besten Böden im Bezirk Braunschweig - Hildesheim zurück (etwa 1 : 4 bis 8). In schlechten Berggemeinden des Kreises Hann. Münden wurde 1961/63 in einigen wenigen Fällen nur das 3,3- bis 4,5fache des Einheitswertes erzielt, d. h. unter 5000 DM je ha. Es handelt sich um die niedrigsten Werte überhaupt, die festgestellt worden sind im südlichen Raum.

Im fruchtbaren Leinetal des Kreises Göttingen liegen die Verhältnisse natürlich anders. Trotzdem macht man die Feststellung, daß gleiche Böden etwa im Raum Einbeck und Goslar höher bezahlt werden, obwohl man verwandte Wirtschaftssysteme voraussetzen muß. Dasselbe gilt für die Pachtpreise.

Auf diese soll im einzelnen nicht mehr eingegangen, aber folgende Tatsache, die für die Gesamtsituation und Entwicklung charakteristisch ist, festgehalten werden:

Vergleicht man für Göttingen und Hann. Münden in mittleren und schlechten Berggemeinden die Pachtpreise von 1950/53 mit denen von 1961/63, so stellt man keine nennenswerten Verschiebungen mehr fest, wie es bei den beiden zuerst behandelten Gruppen der Fall war. Die Größenordnungen bleiben vielfach dieselben. Das Charakteristische der Situation in den Berggemeinden des Südens stellt sich damit am besten heraus.

In den Marschen und Geest-Grünlandgebieten steht man vor einer anderen Situation als in den behandelten Gebieten, für die der Ackerbau das Charakteristische ist. Für die Marschen liegt genügendes, als repräsentativ zu bezeichnendes Material nicht vor. Die geringe Zahl der zur Verfügung stehenden Fälle genügt aber, um den Abstand zu den beiden ersten Gruppen deutlich zu machen. Im Kehdinger Land brachten auch noch 1961/63 ein paar Fälle Verkaufspreise je ha, die unter 6000 DM lagen, obwohl es sich um Böden mit Wertzahlen von etwas über 60 handelt bei ha-Sätzen von 1600 bis 1700 DM. Die Verkehrswerte erreichten dabei nur das 2- bis 3-4fache des EW. Es handelt sich demnach um eine nur geringe Steigerung der Werte gegenüber 1950/53, wo man im Schnitt mit der Relation 1 : 2 zu rechnen hatte (untere Grenze). In den übrigen Fällen des Stader Bezirkes außerhalb der Marsch lag das Preisniveau in der ersten Periode ebenfalls außergewöhnlich niedrig. Es handelt sich vielfach um Gemeinden der Geest mit überwiegendem Grünland. Sieht man die Dinge etwas global, so mußte man beim Kreis Stade vom Gebiet mit den geringsten Werten im nördlichen Teil des Untersuchungsraumes sprechen. Die starke Anbauintensivierung, namentlich der Kartoffel, hat

offensichtlich bewirkt, daß in diesem Gebiet sich die Relation von Einheitswert : Verkehrswert 1961/63 auf 1 : 5 im Schnitt angehoben hat. Sie bleibt demnach alles in allem hinter den intensiven Ackerbaugebieten wesentlich zurück.

Gesondert verdient für die Grünlandgebiete eine Tatsache festgehalten zu werden:

Der Abstand zwischen den Preisen der schweren Marsch und anderen Grünlandgebieten war 1950/53 erheblich. Sie kommen sich 1961/63 wesentlich näher. Wie zwischen den leichten und schweren Ackerböden mit intensiver Bewirtschaftung hat auch zwischen Marsch- und Geestgrünland ein Ausgleich stattgefunden. Das drückt sich auch in den Pachtpreisen aus. Sie bewegen sich 1950/53 auf einem Niveau von 150 bis 170 DM je ha. Es liegen zwar vereinzelte Fälle kleinerer Betriebe für die Periode 1961/63 vor, für die eine Pacht von 270 bis 290 DM festgelegt wurde (Steigerung gegenüber dem Durchschnitt von 1950/53 von rd. 75 %). Wie die Übersicht der Pachtverhältnisse (siehe Wesermünde-Land) aber zeigt, ist die Pacht für das Gros der Betriebe in der guten Marsch kaum verändert (160 bis 220 DM). In Gebieten mit geringerem Grünland, meist der Geest, hat jedoch eine wesentliche Verschiebung stattgefunden. Während hier die Pachten vielfach nur halb so hoch lagen als in der guten Marsch, besteht, wie die Tabelle zeigt, heute kein wesentlicher Unterschied mehr zwischen beiden. (Dasselbe gilt auch z. B. für die Viehbesätze.) Allenthalben hat offensichtlich ein Ausgleich stattgefunden im Zuge der technischen Entwicklung im weitesten Sinne.

Bei Stückländereien müssen wir uns aus räumlichen Gründen auf einige Betrachtungen der Pachtpreise beschränken. Nirgend läßt sich in gleichem Maße der Einfluß der Ergebnisse der Bodenschätzung auf den Preis feststellen wie bei der Verpachtung von Stückländereien. Ausgangspunkt ist die durchschnittliche EMZ. Je Punkt und ha wird dabei eine bestimmte Summe gefordert. Ganz offensichtlich sind so die Kirchenämter vorgegangen. Für 1950/53 kann man mit statistisch genügend gesichertem Material noch nicht aufwarten, da die Stückländereien erst ab 1959 in die Statistik aufzunehmen sind.

Man kann daher auch die Entwicklung nicht aus entsprechendem Material ableiten. Eigene langjährige Beobachtungen zeigen, daß sich z. B. in intensiven Gebieten auf leichten Böden die Preise von 4—6—7 DM je Punkt und ha entwickelt haben. Starr verallgemeinern läßt sich der Schlüssel nicht. In extensiven Gebieten tendieren die Preise nach unten. Auf den besten Böden, etwa im Kreise Wolfenbüttel, wo die Kirchenämter umfangreiche Verpachtungen vorgenommen haben, wird auf der Basis 4 DM je Punkt und ha verpachtet. (EMZ = 80; Pachtpreis je ha =  $4 \times 80 = 320$  DM.) Nur in sehr guten Lagen ergeben sich ausnahmsweise höhere Werte, wie sie vor allen Dingen auch im Raum Hildesheim zu finden sind. Auf steinigern schweren Böden geht der Schlüssel meistens auf 3 bis 2,5 zurück.

Er läßt sich auch auf das Grünland nicht schematisch übertragen. Er liegt tiefer, namentlich in typischen Grünlandgebieten, etwa bei 2,5. Der Hunger nach Ackerland in solchen Gebieten kommt bei der hohen Ackerpacht zum Ausdruck. Der Schlüssel steigt hier auf etwa 5 bis 7.

Zum Schluß soll kurz auf das eingangs angedeutete Problem der überhöhten Relationen von Einheitswert und Verkehrswert eingegangen werden. Es wird oft die Frage aufgeworfen, ob bei der kommenden Bewertung damit zu rechnen sei, daß Einheitswerte und Verkehrswerte wieder in eine angemessene Relation gebracht

werden. Ohne Zweifel klingt dabei häufig die Meinung durch, daß eine Gleichstellung beider Werte die gerechte und beste Lösung sei. Zu einer, auf solche Sicht sich beschränkenden Stellungnahme zur Frage der neuen Bewertung ist folgendes zu sagen:

Es bleibt im Grundsatz zu bedenken, daß der EW nach dem Gesetz ein Ertragswert ist. Der Verkehrswert ist heute nicht mehr so entscheidend wie früher vom ertragswertmäßigen Denken bestimmt. Angebot und Nachfrage und Kaufkraft des Käufers lassen ihn überhöht erscheinen. Niemand kann sagen, daß mit Sicherheit auf längere Sicht mit den gegenwärtigen Preisen gerechnet werden kann. Im Zuge der Verwirklichung der EWG ist mit einem Sinken der Bodenpreise nach unserer Meinung zu rechnen. Symptomatisch ist, daß in den letzten Jahren deutsche und flandrische Bauern und Bauernsöhne sich in Frankreich ankaufen, wo die Preise erheblich niedriger liegen. Solange nach dem Gesetz die Einheitswerte als Ertragswerte zu erstellen sind, läßt sich der Gedanke einer möglichst starren und nahen Angleichung der Einheitswerte an die Verkehrswerte nach dem Gesagten nicht aufrechterhalten. Trotz dieser Vorbehalte sollte aber folgender Zusammenhang nicht einfach unbeachtet bleiben:

Der EW ist als steuerlicher Ertragswert der einzige für alle Objekte festgestellte Wert. Nur auf dieser Basis kann ein allseitiger Vergleich der Objekte, gleich wo sie liegen, durchgeführt werden. Es ist daher selbstverständlich, daß bei Feststellung anderer Werte verschiedener Objekte, z. B. für die Beleihung, die Abfindung etc., zunächst von ihrem EW ausgegangen wird. Meistens wird mit einem bestimmten Prozentsatz oder einem Vielfachen gearbeitet. Das Wirtschaftsleben verlangt, daß solche Schlüssel von langer Dauer sind. Sie können sich nach ihren Gesetzen nicht beliebig und kurzfristig ändern. Sie erweisen sich aber schnell als unbrauchbar, wenn die Konjunktur im Ertrag und auf dem Grundstücksmarkt die einmal festgelegten Relationen überholt. Damit hat der EW seine ihm zuge dachte Aufgabe, für alle nicht steuerlichen Bereiche eine brauchbare Grundlage abzugeben, verloren. Auch für die kommende Bewertung fällt ihm diese Aufgabe zu nach § 1 des BodSchätzG, das eine wesentliche Grundlage der kommenden Bewertung ist. Von da aus kann also die Frage einer angemessenen Relation von Verkehrswert und Einheitswert nicht einfach übergangen werden. Im Wirtschaftsleben, besonders im Kreditwesen, macht man sich seit langem hierüber Gedanken. Mag der Grundgedanke des Ertragswertes auch an erster Stelle stehen, so sollte die neue Bewertung doch auch den anderen Gedanken einer angemessenen Relation beider genannten Werte gebührend berücksichtigen, damit der EW seiner Aufgabe im nicht-steuerlichen Bereich gerecht werden kann.

### **Bemerkungen zu den Kauf- und Pachtpreisübersichten**

Die Übersichten enthalten die Kauf- und Pachtpreise und die Daten der Bodenschätzung (EMZ) und der Einheitsbewertung, um die Wechselbeziehungen deutlich zu machen. Außerdem ist das Bodennutzungssystem aufgeführt, um seinen Einfluß auf das Preisgefüge erkennen zu lassen.

Nicht in allen Bezirken fällt für die verschiedenen vorkommenden Bodengüten, Einreihungswertspannen und Bodennutzungssysteme soviel Material an, daß man daraus mit einer befriedigenden Sicherheit mittlere Werte für sie ableiten kann. Sie lassen sich aber im Regelfall an Gebiete mit gleichen Voraussetzungen, für die Material

vorliegt, angleichen. (Beobachtungen über lange Zeiträume lassen erkennen, an welche Bezirke man ggf. angleichen kann.) Aus diesem Grunde sind in Spalte 7 solche Gebiete aufgeführt, für die nicht genügend Material vorliegt, die aber mit den in Spalte 1 aufgeführten Bezirken auf eine Stufe zu stellen sind.

Es erwies sich als nicht sinnvoll, einen einzigen festen Mittelwert anzugeben, denn selbst bei völlig gleichen bodenwertmäßigen und wirtschaftsformenmäßigen Voraussetzungen weisen zwei Objekte stets einen unterschiedlichen Kauf- oder Pacht- preis aus. Aus diesem Grunde wird die Angabe einer mittleren Spanne, in der sich unter vergleichbaren Verhältnissen (Spalten 2—4) die Kauf- und Pachtpreise bewegen, der Wiedergabe der Situation besser gerecht. Wie dann ein einzelner abzuschätzender Fall in den Rahmen einzugliedern ist oder ob er ihn sogar auf Grund seiner Besonderheiten sprengen muß, kann jeweils nur örtlich entschieden werden. Es bleibt zu beachten, daß es sich um einen Rahmen handelt und nicht um ein mehr oder weniger starr zu handhabendes System.

Es handelt sich bei den beiden Übersichten um Betriebe über 10 ha.

Für kleinere Betriebe läßt sich auf Grund des vorliegenden Materials kaum eine mittlere Linie errechnen. Die Preise sind offensichtlich in viel stärkerem Maße als bei größeren Betrieben durch die Gebäude beeinflusst und weisen daher zwangsläufig mehr Extreme auf, die die Ermittlung eines brauchbaren mittleren Rahmens praktisch unmöglich machen.

## Nachweis der Nutzungsarten

### Bauland, Bauplatz, Industrieland im Liegenschaftskataster aufgrund vorliegender Bauleitpläne

Von Regierungsvermessungsrat Wolfgang Leonhardt, Katasteramt Hildesheim

Nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 liegt nun schon eine stattliche Anzahl von Bauleitplänen vor. Damit ergibt sich für die Katasterämter die Frage: „Sind im Liegenschaftskataster die Nutzungsarten Bauplatz, Bauland und Industrieland in Übereinstimmung mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nachzuweisen oder ist mit der Änderung zu warten, bis tatsächlich die einzelnen Bauplätze herausgetrennt werden bzw. der Bebauungsplan insgesamt verwirklicht wird?“

Zweifellos bieten sich Vorteile, falls solche Änderungen der Nutzungsart für das gesamte Gebiet eines Bebauungsplanes in einem Zuge durchgeführt werden können. Einmal würden diese Ländereien bei der Nachschätzung als landwirtschaftlich genutzte Flächen entfallen, das bedeutet weniger örtliche Arbeiten für den Schätzer. Zweitens ist es technisch leichter durchführbar und damit wirtschaftlicher, ein umfassendes Gebiet in Bauland umzuwidmen als jeweils nur den herausgemessenen Bauplatz. Die Schätzungsgrenze brauchte in der Karte nur einmal verlegt zu werden, und die mit den einzelnen Vermessungen anfallenden Neuberechnungen der Klassenabschnitte und der Ertragsmeßzahlen fielen fort.

Natürlich möchte ein Katasteramt seine Arbeiten wirtschaftlich gestalten; aber bei weiteren Überlegungen ergeben sich Bedenken gegen eine Nachweisung von Bauland im Liegenschaftskataster nur auf Grund eines vorliegenden Bebauungsplanes, der vielleicht nie oder wenigstens in absehbarer Zeit nicht verwirklicht wird. Es können Folgen in steuerlicher Hinsicht auftreten, die den einzelnen Staatsbürger ungerechtfertigt benachteiligen, da sich die Finanzämter bei ihrer Bewertung bisher immer auf die im Kataster nachgewiesene Nutzungsart stützen. Deshalb erscheint es mir wichtig, auf das Reichsbewertungsgesetz und auf die ständig vertretene Ansicht des Reichsgerichts, der Finanzgerichte und auch des Bundesgerichts betr. der Beurteilung der Baulandqualität hinzuweisen.

Nach § 25 des Reichsbewertungsgesetzes muß eine nachträgliche Feststellung des Einheitswertes vorgenommen werden, wenn ein Gegenstand, für den ein Einheitswert gesondert festzustellen ist, neu gegründet worden ist.

Hiernach muß also eine Abtrennung des Baulandes aus dem bisher landwirtschaftlichen Besitz unweigerlich eine Nachfeststellung nach sich ziehen.

Im § 56 RBC ist sodann die Bewertungsart für Grundstücke, die als Bauland anzusehen sind, angegeben. Der Kommentar von Dziegalowski-Thümen gibt zu diesem Paragraphen umfangreiche Anmerkungen. Danach werden vom Gesetz drei Arten unbebauten Grundbesitzes unterschieden, auf die die Bewertungsvorschrift des § 56 anzuwenden ist:

- a) Bauland
- b) Land für Verkehrszwecke
- c) nicht unter a und b fallender, z. Z. landwirtschaftlich usw. genutzter Grundbesitz, bei dem aber anzunehmen ist, daß er in absehbarer Zeit anderen Zwecken dienen wird.

Gerade die Flächen, die ein Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz umfaßt, wird man oftmals in die Sparte c einreihen, nur weil man aus dem bloßen Vorhandensein des Bebauungsplanes schließt, daß die betroffenen Ländereien recht bald zur Bebauung herangezogen werden. In manchen Fällen mag das stimmen, andererseits werden bestehende Pläne umgeworfen, Bauabsichten werden eingeschränkt usw. Es ist also ein sehr strenger Maßstab anzulegen, ob ein Grundstück als Bauland anzusehen ist. Auch der angezogene Kommentar betont, daß bei der Festsetzung der Veranlagung mit Fingerspitzengefühl gearbeitet werden muß, um nicht eine ungerechtfertigte Besteuerung durchzuführen. Über dieses Thema hat es schon in früheren Jahrzehnten ausgedehnte Gespräche gegeben. Darin kommt zum Ausdruck, daß das Preußische Oberverwaltungsgericht wiederholt entschieden hat, daß die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Frage der Kommunalpolitik ist, ein Gelände aber noch nicht zum Bauland im steuerlichen Sinne macht. Auch der RdErl. des RFM betr. Einheitsbewertung und Vermögenssteueranlagung 1931 vom 6. 7. 1931 sagt:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes genügt noch nicht, um die Grundstücksfläche als Bauland zu kennzeichnen.

So kann man an Hand vorliegender Urteile bis in die Neuzeit hinein nachweisen, daß bei der Beurteilung der Baulandqualität das Vorhandensein eines Bebauungsplanes zwar bedeutsam, aber nicht allein entscheidend ist, es kommt vielmehr auf wirtschaftliche Gesichtspunkte und die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten an.

Zusammenfassend kann also gesagt werden:

Trotz der Vorteile, die sich aus der Änderung der Nutzungsart in Bauland für das gesamte Gebiet eines Bebauungsplanes für ein Katasteramt ergeben, ist diese Änderung aus folgenden Gründen abzulehnen:

1. Nach der vorliegenden Rechtsprechung reicht weder das Vorhandensein eines Bebauungsplanes noch die Lage eines Grundstückes an einer baureifen Straße aus, um ein bisher landwirtschaftlich genutztes Grundstück bei der Einheitsbewertung als Bauland einzustufen.
2. Eine übereilte und nach Satz 1 unbegründete Kennzeichnung als Bauland durch das Kataster mit dem damit verbundenen Fortfall der Schätzungsergebnisse ist geradezu gefährlich, da durch die Änderung der Nutzungsart eine nicht gerechtfertigte Nachfeststellung durch das Finanzamt ausgelöst wird.

## Ist der Gutachterausschuß zur Amtshilfe verpflichtet?

— Zur Rechtsnatur der Gutachterausschüsse —

Von Regierungsvermessungsrat Dr.-Ing. Tönnies, Katasteramt Oldenburg

Der Artikel 35 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland verpflichtet die Behörden zur gegenseitigen Rechts- und Amtshilfe. Auf Grund dieser Hilfeleistungspflicht hält das Urteil der sechsten Kammer des Verwaltungsgerichts Hannover vom 12. 3. 1964 — Az.: VI A 9/64 — die Gebührenfreiheit gem. § 10, Abs. 4 der Verordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen vom 29. 12. 1960 für ein Wertgutachten dann für gegeben, wenn eine Hoheitsverwaltung ein Gutachten zur Vorbereitung einer Maßnahme einholt, die der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgabe dient. Unter diesen Verhältnissen sei nämlich die Erstattung des Wertgutachtens Amtshilfe. Ihre Gewährung liege im öffentlichen Interesse, denn sie sei in Artikel 35 GG allen Behörden zur Pflicht gemacht.

Dieses Urteil wirft die Frage auf, ob der Gutachterausschuß überhaupt zur Amtshilfe verpflichtet ist. Um dieses beantworten zu können, muß zunächst geklärt werden, welche Rechtsnatur der Gutachterausschuß besitzt. Ist er amtshilferechtlich zu den Behörden zu zählen? Wenn ja, kann dann die Tätigkeit des Gutachterausschusses im Wege der Amtshilfe in Anspruch genommen werden?

Aus dem Wortlaut des § 137 BBauG geht nichts über die Rechtsnatur der Gutachterausschüsse hervor. Auch in den amtlichen Beratungsunterlagen lassen sich keine Hinweise darüber finden. Brügelmann (1) zieht daher die den §§ 136—144 BBauG zugrunde liegenden Rechtsgedanken ergänzend zur Beantwortung dieser Frage heran. Aus der Selbständigkeit und Unabhängigkeit der Gutachterausschüsse verbunden mit ihren hoheitlichen Machtbefugnissen erhält er wesentliche Anhaltspunkte dafür, daß die Gutachterausschüsse in ihrer rechtlichen Stellung Behörden gleichgestellt sind.

Das Landesgericht Berlin hat in seinem Beschluß vom 16. 9. 1963 — mitgeteilt in den Allgemeinen Vermessungsnachrichten 1964, S. 40 — festgestellt, daß die Rechtsstellung der Gutachterausschüsse sich wesentlich von der der gerichtlichen

Sachverständigen unterscheide. Der Gutachterausschuß sei ein Gremium. Er gehöre zu den Fachbehörden, denen durch Gesetz bestimmte Aufgaben übertragen worden seien.

Nach allem ist wohl nicht zu Unrecht anzunehmen, daß der Gutachterausschuß eine „Behörde“ ist, zumal die herrschende allgemeine Behördendefinition im weitesten Sinne, wonach Behörden Einrichtungen sind, die der Staat oder eine andere selbständige Verwaltungseinheit vermöge ihrer Organisationsgewalt eingerichtet hat und durch die sie mit Wirkung nach außen tätig werden (2), (3), für den Gutachterausschuß zweifellos zutrifft. Da aber das deutsche Recht keinen einheitlichen Behördenbegriff kennt, ist für die Frage der Amtshilfepflicht der spezielle amtshilferechtliche Behördenbegriff von Interesse.

Über den amtshilferechtlichen Behördenbegriff hat Dreher in (4) umfangreiche Untersuchungen angestellt und benutzt schließlich als Kriterium die Tätigkeit der Behörden. Danach besteht eine Amtspflicht für alle diejenigen Behörden untereinander, deren Tätigkeit auf die Verwirklichung eines einheitlichen Staatszweckes gerichtet ist. Zur Feststellung, ob der Gutachterausschuß unter den amtshilferechtlichen Behördenbegriff fällt, ist die Tätigkeit dieser Einrichtung an Hand dieses Kriteriums zu untersuchen.

Die dem Gutachterausschuß vom Gesetzgeber zugewiesene Aufgabe besteht darin, durch Wertgutachten, die von einem ganz bestimmten Kreis beantragt werden können, und durch die Bekanntgabe von Richtwerten eine gewisse Transparenz des Grundstücksmarktes und seine Funktionsfähigkeit zu erreichen. Ebenso wie den staatlichen Prüfungsausschüssen oder den parlamentarischen Untersuchungsausschüssen sind auch den Gutachterausschüssen gewisse hoheitliche Aufgaben übertragen worden, ohne daß die Erfüllung ihrer Aufgaben unbedingt auf die Verwirklichung eines einheitlichen Staatszweckes abgezielt ist. Die Erstattung der Wertgutachten durch den Gutachterausschuß geschieht ausschließlich im Interesse der Antragsteller und nicht im Interesse des Staates. Es bleibt jedem einzelnen überlassen, ob er die Vorteile, die sich aus der Inanspruchnahme eines Gutachterausschusses ergeben, nutzen will oder nicht. Hinzu kommt noch, daß Behörden — mit bestimmten Ausnahmen — gar nicht berechtigt sind, Wertgutachten zu beantragen. Es sei denn, sie werden fiskalisch als ernsthafte Kaufbewerber für ein bestimmtes Grundstück tätig. Auch wenn in diesen Fällen durch verwaltungsinterne Anweisung den Behörden auferlegt wird, durch die Einholung eines Wertgutachtens den Erwerb eines Grundstücks zu einem angemessenen und haushaltsrechtlich vertretbaren Preis sicherzustellen, so geschieht das zwar sicherlich im Interesse des Staates, aber der Staat tritt hier privatrechtlich in Erscheinung. Eine Amtshilfeleistung für die fiskalische Betätigung einer Behörde kann evtl. den Tatbestand des unlauteren Wettbewerbs erfüllen.

Die Tätigkeit des Gutachterausschusses dient nicht der Verwirklichung eines staatlichen Zieles; seine Einrichtung hat lediglich den Zweck, jedem berechtigten Interessenten die Möglichkeit zu geben, sich durch ein unverbindliches Gutachten über den Wert eines Grundstücks zu informieren. Daß der Staat sich dadurch zugleich eine Funktionsfähigkeit des Grundstücksmarktes erhofft, ist unerheblich. Damit läßt sich der Gutachterausschuß nicht in den amtshilferechtlichen Behördenbegriff einordnen.

Dem, daß der Gutachterausschuß nicht zu den Behörden im Sinne des Artikels 35 GG

gehört, hat der Gesetzgeber des BBauG im übrigen bereits dadurch Rechnung getragen, daß er das Recht der Gutachterausschüsse auf Rechts- und Amtshilfe im § 140 ausdrücklich festgelegt hat. Das wäre überflüssig, wenn der Gutachterausschuß ohnehin unter den amtsrechtlichen Behördenbegriff des Artikels 35 GG fiel.

Doch selbst wenn man den Behördencharakter im Sinne des Artikels 35 GG für den Gutachterausschuß nicht verneint, insbesondere im Hinblick auf die Antragsberechtigung gewisser Behörden und Gerichte nach § 136 BBauG, so ist die Erstattung eines Wertgutachtens keine Amtshilfe, da hier der Gutachterausschuß im Rahmen seines bestimmungsmäßigen Wirkungskreises tätig wird. Nach Dreher (4) liegt keine Amtshilfe vor, wenn die erbetene Unterstützung zu den Aufgaben gehört, deren Erfüllung zum vorgeschriebenen Aufgabenkreis der ersuchten Behörde gehört. So handelt es sich beispielsweise bei der Beförderung der Dienstpost einer Behörde durch die Bundespost, bei der Ausführung von Vermessungen durch die Vermessungs- und Katasterverwaltung oder bei der Erstattung eines amtsärztlichen Zeugnisses durch das Gesundheitsamt für andere Behörden nicht um Amtshilfe. Amtshilfe scheidet auch dann aus, wenn nicht nur eine Behörde, sondern jedermann, der ein berechtigtes Interesse hat, die hilfspflichtige Behörde in Anspruch nehmen kann.

#### Literatur:

- (1) Brügelmann — Förster — . . . :  
Kommentar zum BBauG, Kohlhammer-Verlag
- (2) v. Rosen — v. Hoewel:  
Allgemeines Verwaltungsrecht, Kohlhammer-Verlag
- (3) Less:  
Verwaltungsrecht I, Industrieverlag, Heidelberg
- (4) Dreher:  
Die Amtshilfe, Verlag Otto Schwartz, Göttingen

## Buchbesprechungen

Fricke / Richter / Schneider, „Der Vermessungstechniker“, 303 Seiten mit 391 Abbildungen, 21 Tabellen und 12 Vordrucken. Gebrüder Jänecke, Hannover, 1964. Halbleinen 24,80 DM.

Das Werk will dem Vermessungslehrling und dem jungen Vermessungstechniker als Lehrbuch im Büro, in der Berufsschule und beim Selbststudium dienen. Dem älteren Vermessungstechniker bietet es sich mit seinem ausführlichen Sachwörterverzeichnis als Nachschlagewerk an, das ihn über den neuesten Stand der Entwicklung seines Fachs unterrichtet. Klar und übersichtlich behandelt es die niedere Geodäsie einschl. aller Gebiete, deren Kenntnis für ihre Anwendung in der Praxis des Vermessungstechnikers nötig ist. Die Verfahren der Lage- und Höhenvermessung einschl. der Photogrammetrie, die Vermessungsinstrumente, die Rechenverfahren und -mittel, das Kartieren und die Reproduktionsverfahren werden so eingehend behandelt, wie es dem gegebenen Rahmen entspricht. Auf die wichtigsten Rechts- und Verwaltungsvorschriften wird hingewiesen, und auch die Organi-

sation der Vermessungsstellen und ihre Aufgabenbereiche sind dargestellt. Es ist der besondere Vorzug dieses Buches, daß es Theorie und Praxis eng verbindet. Da seine Verfasser aus reichen Erfahrungen schöpfen konnten, die sie bei ihrer Tätigkeit als Vermessungsbeamte in der Verwaltung und als Lehrer im Berufsschulunterricht gewonnen haben, ist ein Werk entstanden, das dem Vermessungslehrling, dem Vermessungstechniker und allen Berufsangehörigen, die sich über den neuesten Stand dieses Fachgebiets unterrichten möchten, sehr empfohlen werden kann. Wer sich in die gebotene Materie noch weiter vertiefen möchte, für den ist ein entsprechendes Literaturverzeichnis angefügt.

Kaspereit

---

Werbmter / Bruns, „Haushalts-, Kassen-, Rechnungs- und Prüfungswesen“, Buchdruckerei und Verlag Georg Pinkvoss oHG., 3 Hannover, Landwehrstraße 85, 2. Auflage, Hannover 1964, 142 Seiten, cellophanierter Kartoneinband, 16,50 DM.

Mit Angelegenheiten des Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesens sowie der Rechnungsprüfung hat mehr oder weniger jeder Angehörige der Verwaltung zu tun. Für die meisten ist sogar die eingehende Kenntnis der Bestimmungen des Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesens schlechthin unerlässlich. Das gilt auch für die Bediensteten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. Auch wer glaubt, sich dabei auf seine Mitarbeiter verlassen zu können, sollte zumindest einen allgemeinen Überblick über dieses Fachgebiet besitzen, das gewissermaßen die materielle Grundlage allen Verwaltungsgeschehens bildet. Als ein zuverlässiger Helfer kann dabei das Buch von Werbter/Bruns dienen, das kürzlich in zweiter, erweiterter Auflage erschienen ist und den neuesten Stand der maßgebenden Bestimmungen berücksichtigt. Gegenüber der ersten Auflage ist es erfreulicherweise u. a. um ein Sachwortverzeichnis ergänzt worden. Das Bändchen behandelt die Materie übersichtlich und so erschöpfend, wie das für die praktische Arbeit und auch für die Vorbereitung auf Verwaltungsprüfungen erforderlich ist. Dieses praxisnahe Büchlein sollten die Angehörigen unserer Verwaltung stets zur Hand haben. Ein großer Vorzug liegt für uns darin, daß es die niedersächsischen Verhältnisse besonders berücksichtigt.

Kaspereit

# Personalmeldungen

(auch zur Laufendhaltung der Personalliste bestimmt)

## Beamte des höheren Dienstes

### I. Ernannet:

zu ORVmR.:

RVmR. Kuthe, Reg. Aurich . . . . .	1. 4. 64
"   Dr. Mentz, LVwA - LVm - . . . . .	1. 5. 64
"   Ackermann, KatA. Gifhorn . . . . .	1. 5. 64
"   Herms, Präs. Oldenburg . . . . .	1. 5. 64

zu RVmAssessor:

AssVmD. Kaase, LVwA - LVm - . . . . .	1. 7. 64
"   Schröder, LVwA - LVm - . . . . .	1. 7. 64
"   Matern, KatA. Delmenhorst . . . . .	2. 7. 64

### II. Versetzt:

RVmAssessor Karl-Günter Kruse v. KatA. Bremervörde z. KatA. Stade . . . . .	1. 7. 64
--	----------

### III. Abgeordnet:

ORVmR. Elstner v. KatA. Osterode z. LVwA - LVm - v. 1. 7. - 30. 9. 64	1. 7. 64 - 30. 9. 64
RVmR. Pusch v. d. Reg. Osnabr. z. KatA. Osterode v. 1. 7. 64 - 29. 1. 65	1. 7. 64 - 29. 1. 65

### IV. Beauftragt:

mit der vertret. Leitg. d. KatA. Osterode RVmR. Pusch . . . . .	1. 7. 64
---	----------

## Beamte des gehobenen Dienstes

### I. Ernannet:

zum RVmAmtm.:

RVmOInsp. Roosen, KatA. Lingen . . . . .	1. 5. 64
--	----------

zu RVmI. z. A.:

RVmIAnw. Alberts, Reg. Lüneburg . . . . .	19. 6. 64
"   Ewert, " " . . . . .	19. 6. 64
"   Schulz, " " . . . . .	19. 6. 64
"   Müller, " " . . . . .	19. 6. 64
"   Schlachter, " " . . . . .	19. 6. 64
"   Kaltenhäuser, KatA. Alfeld . . . . .	26. 6. 64
"   Fahlbusch, " Einbeck . . . . .	26. 6. 64
"   Ideler, " Papenburg . . . . .	26. 6. 64
"   Dittmer, " Rotenburg . . . . .	26. 6. 64
"   Wieprecht, " Göttingen . . . . .	26. 6. 64
"   Jäger, " Bremervörde . . . . .	26. 6. 64
"   Steen, " Leer . . . . .	1. 7. 64
"   Böckmann, " Syke . . . . .	1. 7. 64
"   Hentschel, LVwA - LVm - B 2 . . . . .	1. 7. 64
"   Schiffing, LVwA - LVm - B 2 . . . . .	1. 7. 64
"   Kayer, Präs. Oldenburg . . . . .	2. 7. 64
"   Bodenstein, Präs. Braunschweig . . . . .	3. 7. 64
"   Frühauf, Präs. Braunschweig . . . . .	3. 7. 64

### II. Versetzt:

RVmI. z. A. Müller v. d. Reg. Lüneburg z. KatA. Lüneburg . . . . .	1. 7. 64
RVmI. Wessel v. KatA. Rotenburg z. KatA. Sulingen . . . . .	13. 7. 64

Nr. der Liste	
alt	neu
C 8	B 46
C 11	B 47
C 14	B 48
C 19	B 49
T 25	E 25
T 33	E 26
T 35	E 27
E 22	—
B 26	—
C 2	—
C 2	—
I 41	H 54
M 88	L 71
M 89	L 72
M 92	L 73
M 90	L 74
M 91	L 75
M 86	L 76
M 85	L 77
M 93	L 78
M 94	L 79
M 87	L 80
M 95	L 81
M 83	L 82
M 84	L 83
M 81	L 84
M 82	L 85
M 98	L 86
M 96	L 87
M 97	L 88
L 74	—
K 193	—

III. In den Ruhestand versetzt (auf Antrag):

RVmI. Müller, KatA. Syke . . . . . 1. 7. 64

Beamte des mittleren Dienstes

I. Ernannt:

zu RVmAssist.:

RVmAssist. z. A. Kapels, Außenstelle Wildeshausen . . . 3. 6. 64  
 „ Ahrens, Gerh., KatA. Nienburg . . . . 18. 6. 64

Angestellte der Vergütungsgruppe II/III BAT

I. Eingestellt:

Name	Berufsbez. Akad. Grad	Dienststelle	geb. am	Hochschulabschluß Verwaltg.-Prüfung	Eintritt
Helke, Lutz	AssVmD. Dipl.-Ing.	LVwA-LVm- B 1 Trig.	1. 4. 34	DHPr. 15.11.60 GStPr. 20.2.64	1. 4. 64 (BAT III)
Knoop, Hans	AssVmD. Dipl.-Ing.	LVwA-LVm- B 3 Neuverm.	18. 1. 35	DHPr. 8. 2. 61 GStPr. 21. 2. 64	1. 4. 64 (BAT III)
Gayk, Karlfried	AssVmD. Dipl.-Ing.	KatA. Holzminden	17. 6. 32	DHPr. 15. 10. 60 GStPr. 20. 2. 64	6. 4. 64 (BAT III)

II. Höhergruppiert von Verg.-Gr. III nach II BAT:

Ass. d. VmD. Mailand, KatA. Celle . . . . . 1. 9. 63

III. Versetzt:

Ass. d. VmD. Barkemeyer v. LVwA (LVm Gruppe Olden-  
 burg) z. Staatl. Ing. Schule in Oldbg. . . . . 1. 4. 64

IV. Ausgeschieden (auf Antrag):

AssVmD. Jürgens, KatA. Vechta . . . . . 31. 12. 63

Angestellte der Vergütungsgruppe IVb BAT

I. Höhergruppiert:

Name	geb. am	Berufs- bezeichnung.	Dienststelle	Eintritt	Beh. Prüfng. Ing.-Prüfg.	ein- grupp.
Siemering, Hermann	17. 12. 01	BgVmT.	KA. Nienbg.	14. 11. 16	18. 5. 26 —	1. 4. 60 1. 7. 63
Wübbena, Johannes	21. 5. 21	IngfVmT.	KA. Wil- helmshaven	1. 8. 51	— 17. 7. 50	1. 10. 61
Miener, Heinz	21. 6. 19	BgVmT.	LVwA - LVm - B 3 (Neuverm.)	1. 12. 49	30. 9. 52 —	1. 10. 62
Gomille, Albert	19. 11. 10	IngfVmT.	KA. Norden	1. 11. 33	— 4. 8. 30	1. 1. 63
Naber, Heinrich	28. 11. 06	BgVmT.	KA. Melle	19. 8. 26	27. 10. 34 —	1. 4. 63
Bussmann, Egon	26. 3. 26	„	KA. Osna- brück	1. 4. 41	29. 3. 49 —	1. 4. 63
Welzel, Hubert	29. 12. 23	„	KA. Salz- gitter	1. 4. 38	26. 9. 52 —	1. 7. 63

Nr. der Liste	
alt	neu
K 159	—
R 57	Q 52
R 59	Q 54
—	T 36
—	T 37
—	T 38
T 18	—
T 29	—
T 32	—
—	V 127a
—	V 132a
—	V 147
—	V 148
—	V 149
—	V 150
—	V 151

Name	geb. am	Berufs- bezeichng.	Dienststelle	Eintritt	Beh. Prüfng.		Nr. der Liste		
					Ing.-Prüfng.	ein- grupp.	alt	neu	
Junglaus, Heinrich	13. 8. 14	BgVmT.	KA. Stade	15. 4. 30	29. 4. 39	1. 8. 63	—	V 152	
Stengel, Gerhard	12. 4. 16	IngfVmT.	KA. Rinteln	1. 5. 49	—	1. 8. 63	—	V 153	
Oberbeck, Heinz	26. 11. 20	BgVmT.	KA. Braunschweig	1. 4. 37	29. 10. 48	1. 10. 63	—	V 154	
Wendt, Alfred	5. 1. 23	"	KA. Burgdorf	1. 4. 37	30. 3. 50	1. 12. 63	—	V 155	
Bössl, Wilhelm	31. 12. 27	"	KA. Sulingen	1. 4. 42	2. 9. 47	1. 12. 63	—	V 156	
Spitzer, Rudolf	13. 11. 23	"	KA. Hannov.	1. 4. 38	28. 3. 52	1. 1. 64	—	V 157	
Jürgens, Heinz	5. 8. 26	"	"	1. 4. 41	26. 9. 51	1. 1. 64	—	V 158	
Haupt, Gerhard	3. 7. 29	"	KA. Salzgitter	1. 4. 44	26. 9. 50	1. 1. 64	—	V 159	
Reichelt, Heinrich	8. 3. 14	IngfVmT.	KA. Gandersheim	1. 5. 49	—	1. 1. 64	—	V 160	
II. Ausgeschieden:									
BgVmT. Wiencke, Reg. Lüneburg . . . . .							1. 5. 64	V 46	—

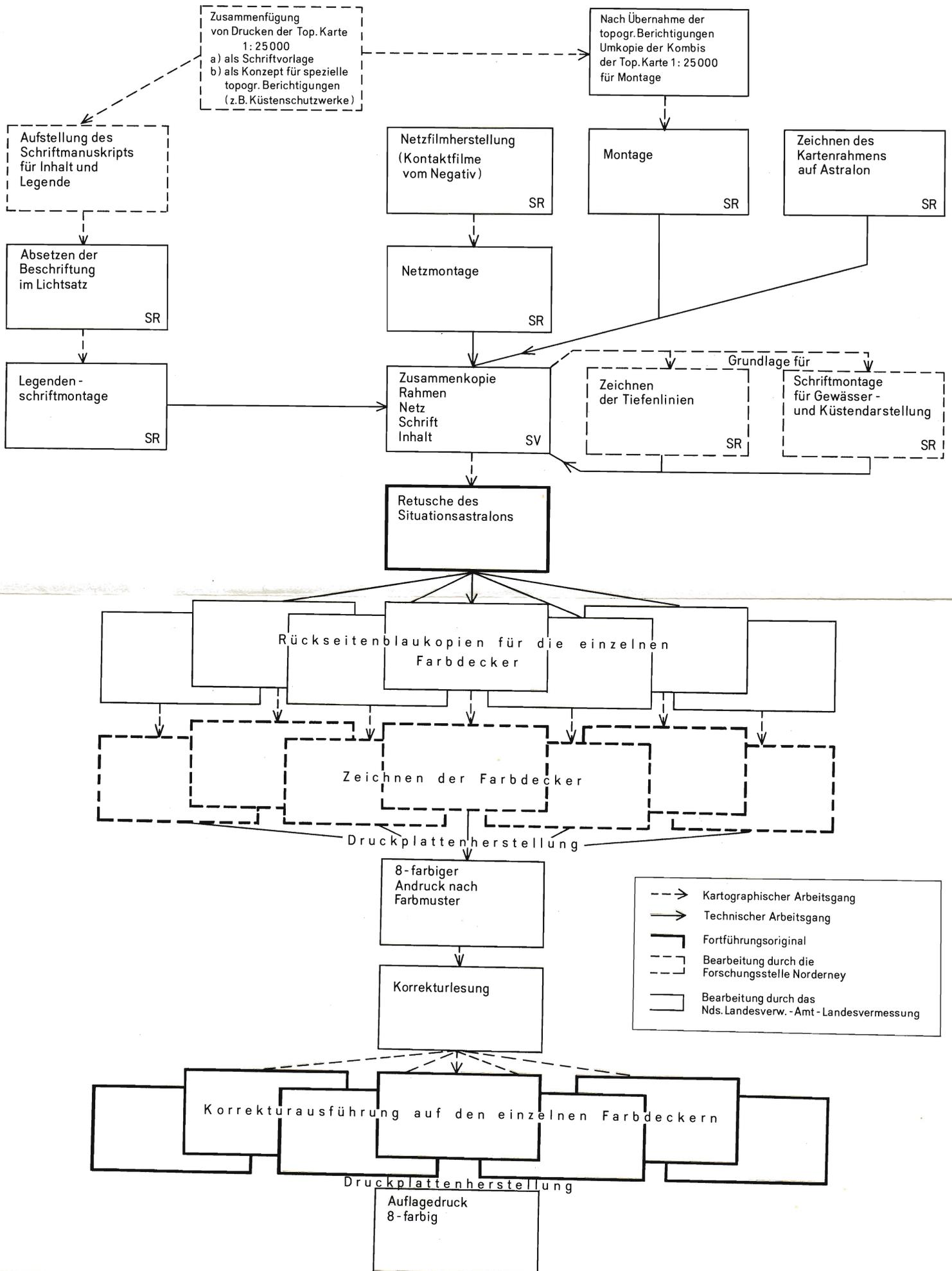
### Prüfungsnachrichten

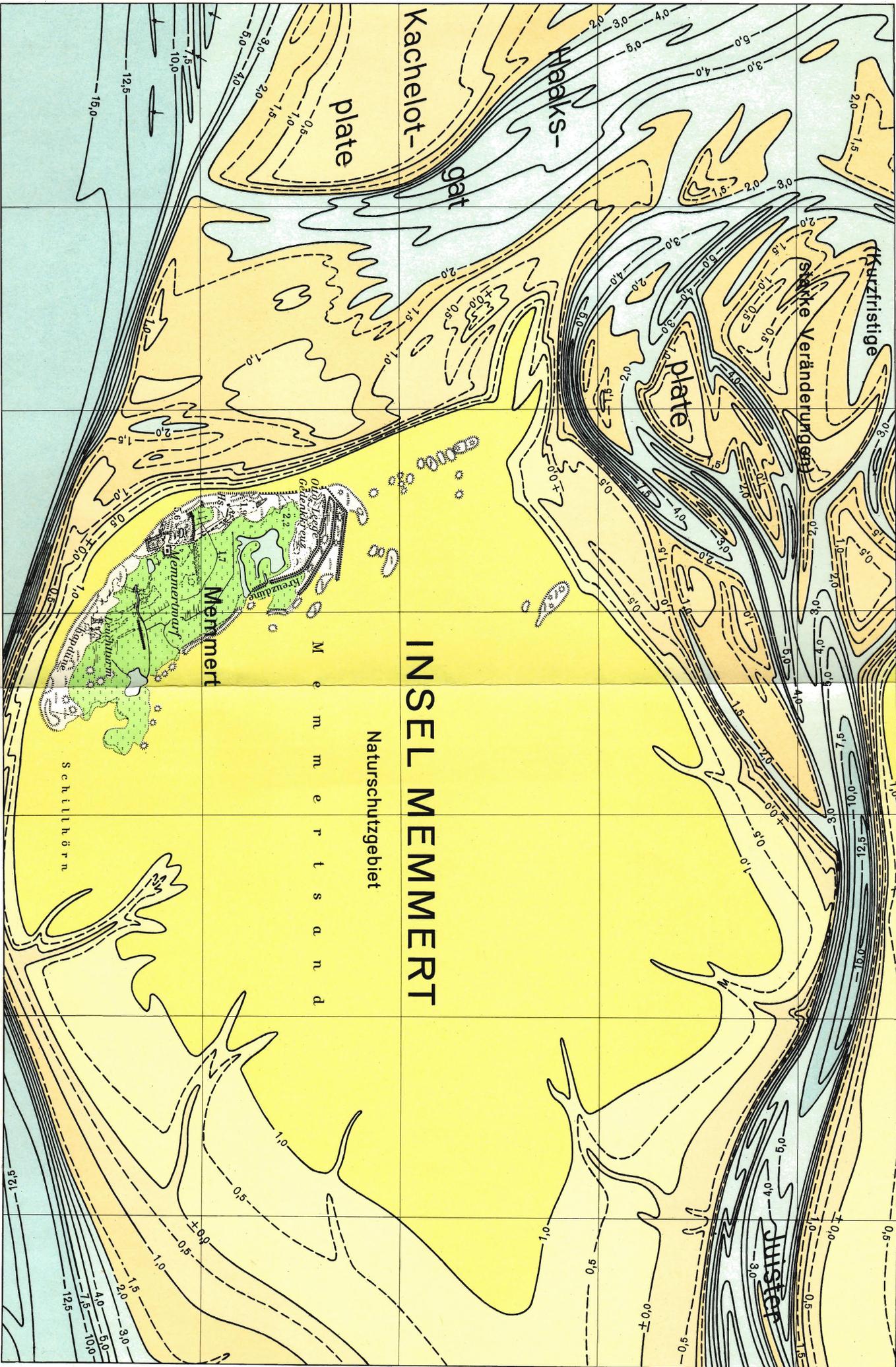
#### RVmInsp.-Prüfung:

			Prüfungstermin
RVmOS.	de Vries,	Bez. Aurich	18. 6. 64
"	Merten,	" Hildesheim	23. 6. 64
"	Beenen,	" Osnabrück	24. 6. 64
"	Chlosta,	" Osnabrück	24. 6. 64
"	Holtgrave,	" Osnabrück	24. 6. 64
RVmI.-Anw.	Hentschel,	LVwA (Lüneburg)	15. 6. 64
"	Schiffing,	LVwA (Hannover)	18. 6. 64
"	Steen,	Bez. Aurich	18. 6. 64
"	Böckmann,	" Hannover	18. 6. 64
"	Fahlbusch,	" Hildesheim	23. 6. 64
"	Kaltenhäuser,	" "	23. 6. 64
"	Wieprecht,	" "	23. 6. 64
"	Alberts,	" Lüneburg	15. 6. 64
"	Ewert,	" "	15. 6. 64
"	Müller,	" "	15. 6. 64
"	Schlachter,	" "	16. 6. 64
"	Schulz,	" "	16. 6. 64
"	Ideler,	" Osnabrück	24. 6. 64
"	Dittmer,	" Stade	16. 6. 64
"	Jäger,	" Stade	16. 6. 64
"	Bodenstein,	" Braunschweig	25. 6. 64
"	Frühaufl,	" Braunschweig	25. 6. 64
"	Kayser,	" Oldenburg	25. 6. 64

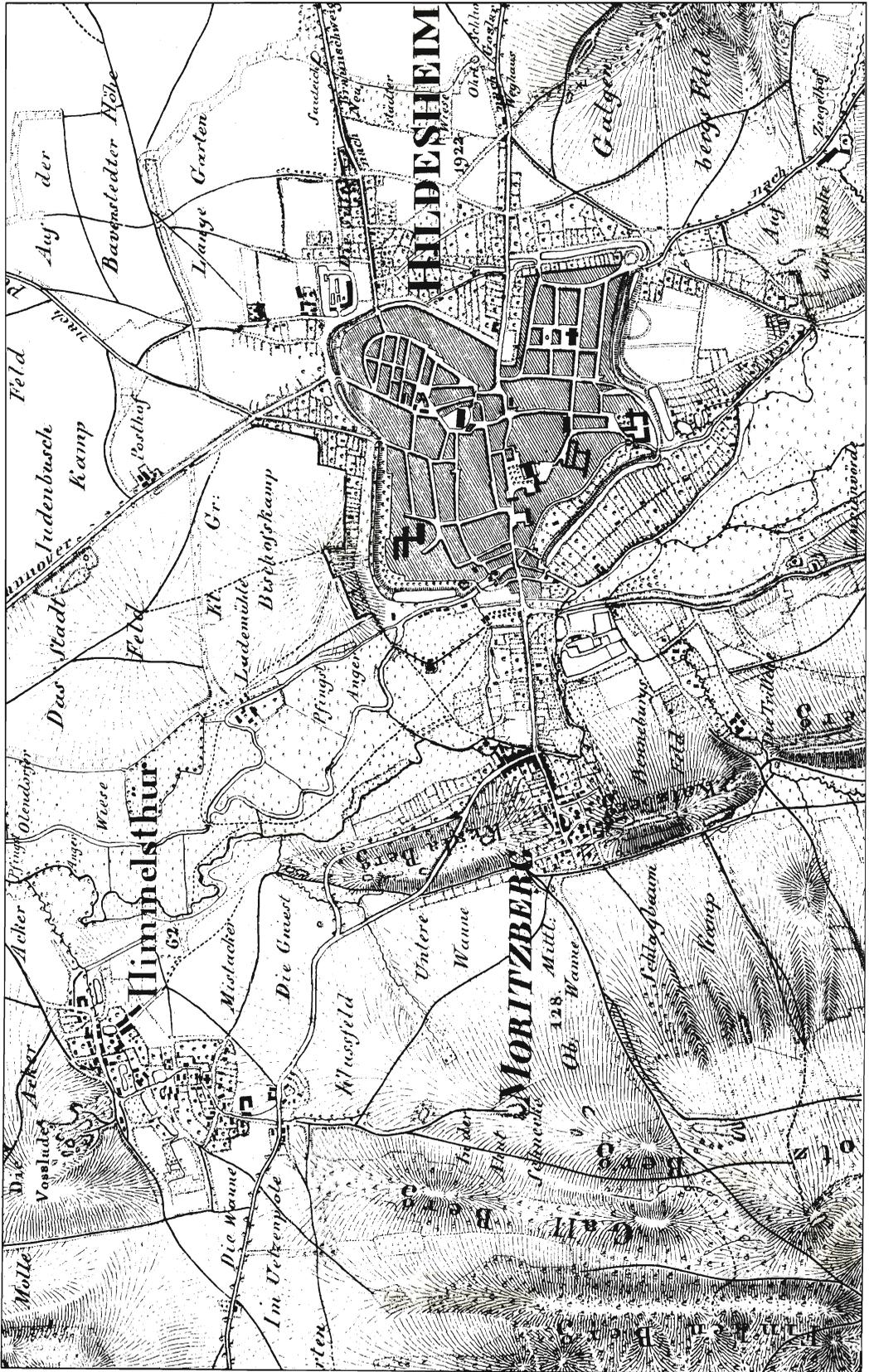
ORVmr. Dr. Gerardy, KatA. Hannover, ist zum Vizepräsidenten der Internationalen Arbeitsgemeinschaft der Papierhistoriker (IPH) ernannt worden. Sein neues Buch „Datieren mit Hilfe von Wasserzeichen“, entstanden aus den Erfahrungen seiner langwierigen und umfangreichen Gauß-Forschung, ist 1964 im Verlage Grimme, Bückeburg, erschienen.

# Kartographischer und technischer Herstellungsgang der Wattkarte 1:25 000

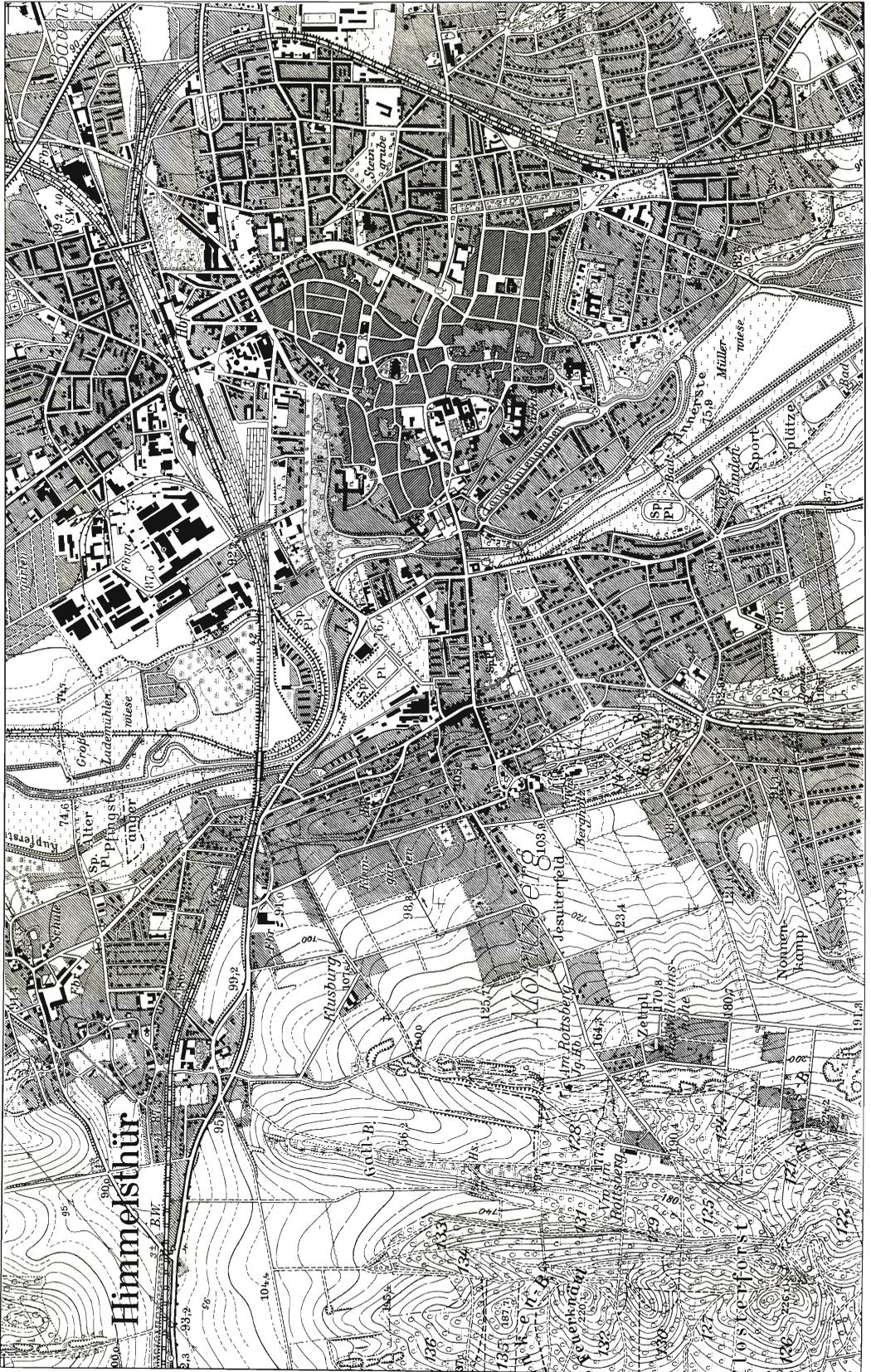




Ausschnitt aus der Topographischen Wattkarte 1 : 25000 (Niedersächsische Küste) .Bl.Nr.5



Ausschnitt aus der Karte des Fürstentums Hildesheim 1:25000, Blatt Nr. 5 Hildesheim



Ausschnitt aus der Top. Karte 1:25000, Blatt Nr. 3825 Hildesheim

## Kaufpreisspannen DM/ha nach der Kaufpreissammlung 1961 bis 1963 Preise für Betriebe von mehr als 10 ha Größe

**Anlage 1**

Finanzamtsbezirk	Boden- nutzungs- system	EMZ Spanne	Ein- reihungs- wertspanne	Kaufpreis- spanne DM/ha	Mittlere Relation Einheits- wert: Kaufpreis	Anzugleichende Bezirke, für die nicht ge- nügend Auswertungsmaterial vorliegt.  B e m e r k u n g e n
1	2	3	4	5	6	7
<b>S c h w e r e B ö d e n</b>						
Wolfenbüttel	H u. HG I	90 - 72	2600 - 2800	17000-19000	1 : 6 - 7	Für Schwarzerdegebiete Hildesheims kann ein Wert von 20 000 - 25 000 DM unterstellt werden, bei günstiger Lage noch höher. Mit Wolfenbüttel vergleichbar: Braunschweig, Peine, Alfeld, Hannover-Land, Springe, Einbeck, Goslar.
Hildesheim, Alfeld, Wolfenbüttel	HG I	71 - 60	1600 - 2400	14000-18000	1 : 7 - 10	Bad Gandersheim, Teil Ambergau. } Zwischenstufen: Hannover Land, } Hameln, Northeim, Einbeck, Holz- } minden, Göttingen.
Stadthagen, Bad Gandersheim, Rinteln	HG II, GH	70 - 60	1600 - 2200	10000-15000	1 : 5 - 8	
Göttingen	GH, HG II	59 - 48	1500 - 1800	8000 - 9000	1 : 4 - 5	Holzminden, Rinteln
Northeim Kreis Duderstadt	HG I (HG I)	70 - 56	1400 - 1700	6000 - 8000	1 : 4 - 5	Preise in Anlehnung an Stückländereien, da Betriebe fehlen; Herzberg, tlw. Northeim. Da Betriebe meist kleiner als 10 ha, müssen für sie höhere Preise unterstellt werden.
Northeim Kreis Duderstadt	HG II, GH	55 - 50	1200 - 1600	3300 - 5000	1 : 3 - 4,5	Meist hängige Lagen; Herzberg-Harzvorland, Bad Gandersheim, Hann. Münden.
Göttingen	GH (GF)	40 - 35	800 - 1000	6000 - 7000	1 : 7 - 8	Hoch gelegene Gemeinden (Hochplateau), steinige LT und T Böden, Hann. Münden, Solling.
<b>L e i c h t e B ö d e n</b>						
Uelzen	H	57 - 41	1200 - 1600	15000-18000	1 : 10 - 17	Mittlere Böden mit allseitiger Anbaumöglichkeit (Braunschweig Land).
Uelzen	H (K)	40 - 32	1000 - 1300	9000-14000	1 : 7 - 14	Beste Gebiete von Syke, Nienburg, (Sulingen Nord), die tlw. in die nächst höhere Spalte hineinreichen. Schwer einzugliedernde Gebiete, da zu wenig Material.
Helmstedt, Gifhorn, Lüchow	HG I (H)	42 - 37	900 - 1400	8000-13000	1 : 6 - 10	Celle, teilweise Burgdorf.
Lüneburg, Lüchow	HG II (HG I)	35 - 25	700 - 1000	6000 - 8000	1 : 6 - 9	Nienburg, Celle, Soltau, Gifhorn.
Harburg Land	HG II	30 - 25	900	8000-11000	1 : 9 - 10	Nähe Hamburgs wirkt sich auf Preishöhe aus; Winsen, Geest und Marsch bei Nähe Hamburgs.
Winsen	GF, F I	35 - 30	1000	4000 - 5000	1 : 5 - 6	Weniger günstig gelegene Gemeinden; (Südwestbezirk Sulingen).
Rotenburg	GF, GH	34 - 25	650 - 850	6000 - 9000	1 : 8 - 9	Nähe von Hamburg macht sich bemerkbar.
Zeven	GF, F I	30 - 21	700 - 800	4000 - 8000	1 : 6 - 10	Starke Schwankungen.
Stade	F I F I	60 (63)	1600 (1700)	5500 - 8000 (3200)	1 : 3,5 - 5 1 : 2	Obstbau } wenig Verkäufe ganzer Be- ohne " } triebe, stärkste Schwankun- } gen, je nachdem ob Obstbau oder nicht; } Otterndorf.
Wesermünde Land, Osterholz-Scharmbeck, (teilweise Geest)	F I	36 - 22	750 - 1300	6000 - 8000	1 : 5 - 10	Vereinzelte extreme Abweichungen nach oben und unten; Otterndorf.

Geklammerte Zahlen = Besonders wenig Material, daher nur Tendenz anzeigend.

**B o d e n n u t z u n g s s y s t e m e :**

- |  |         |   |        |
|--|---------|---|--------|
| 1. Zuckerrübenbaubetriebe  | = H (Z) | 6. Hackfrucht-Futterbaubetriebe                                 | = HF   |
| 2. Kartoffelbaubetriebe  | = H (K) | 7. Getreide-Hackfruchtbaubetriebe                               | = GH   |
| 3. Hackfruchtbaubetriebe   | = H     | 8. Getreide-Futterbaubetriebe                                   | = GF   |
| 4. Hackfrucht-Getreidebaubetriebe<br>(mit stärkerem Hackfruchtbau)   | = HG I  | 9. Futterbaubetriebe<br>mit 60 - 80 v. H. Futterbauanteil       | = F I  |
| 5. Hackfrucht-Getreidebaubetriebe<br>(mit schwächerem Hackfruchtbau) | = HG II | 10. Futterbaubetriebe<br>mit 80. v. H. und mehr Futterbauanteil | = F II |
|  |         | 11. Hackfrucht-Getreide-Futterbaubetriebe                       | = HGF  |

## Pachtpreisspannen DM/ha nach der Pachtpreissammlung 1961 bis 1963

### Preise für Betriebe von mehr als 10 ha Größe

**Anlage 2**

Finanzamtsbezirk	Boden-nutzungs-system	EMZ Spanne	Einreihungs-wertspanne DM/ha	Pacht-preis-spanne DM/ha	Relation Pachtpreis: Ein-reihungs-wert	Pachtpreis je Punkt der Boden-schätzung	Anzugleichende FA Bezirke, für die nicht genügend Material vorliegt. B e m e r k u n g e n
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>S c h w e r e B ö d e n</b>							
Hildesheim, Wolfenbüttel, Braunschweig, Alfeld, Hannover Land	H (Z)	100 - 70	über 2000	320 - 380	1 : 6 - 8	4 - 5	Peine (Süden), Springe (Ostteil), Kreis Einbeck (Ausnahme Göttingen mit niedrigeren Pachtpreisen der gleichen EMZ Spanne); beste Böden von Goslar (Rinteln-Wesertal). Vereinzelt Fälle in Braunschweig, Hannover Land, Hildesheim erreichen mehr als 400 DM. Nähe der Großstädte wirkt sich offensichtlich aus.
Hamel, Stadthagen, Holzminden, Herzberg	HG II, GH	60 - 70	1500 - 2300	250 - 270	1 : 8 - 9	3 - 4	Bessere Lagen von Gandersheim, Northeim, Goslar tlw.; Braunschweig Land.
Göttingen, Hann. Münden	GH, GF	58 - 48	1000 - 1700	86 - 100	1 : 15 - 25	1 - 2	Schwere (steinige) Böden in hängiger Lage; Harzvorland-Herzberg, Gandersheim.
Göttingen, Hann. Münden	GF, (GH)	47 - 35	1000 - 1200	50 - 70	1 : 13 - 15	1 - 1,5	Schwere, flachgründige, meist steinige Böden in hängiger Lage, verkehrsun-günstig. Entsprechende Lagen im Harzvorland mit tlw. noch geringeren EMZ.
<b>L e i c h t e B ö d e n</b>							
Uelzen, Braunschweig Land, Sulingen, Syke	H (K) HG II, GF	50 - 40	1000 - 1800	270 - 340	1 : 3 - 6	5 - 6	Vereinzelt im Westteil von Lüchow (Nienburg).
Uelzen, Lüchow, Lüneburg, Sulingen, Syke, Harburg Land	H (K), HG I HG II, GF	40 - 33	600 - 1000	200 - 240	1 : 3 - 4	5 - 7,5	Gifhorn, Celle, Burgdorf (Nienburg).
Uelzen, Celle, Lüchow, Lüneburg, Gifhorn	HG I, HG II (HF)	32 - 27	600 - 800	150 - 170	1 : 5	5 - 6	Soltau.
Lüchow, Lüneburg, Sulingen, Rotenburg, Zeven	GF	unter 27	600 - 800	120 - 140	1 : 6 - 7	4 - 5	Soltau, Celle.
Syke, Sulingen	GF	35 - 25	600 - 1300	190 - 240	1 : 3 - 6	6 - 8	(Nienburg).
Stade	F I, GF	44 - 33	900 - 1100	100 - 120	1 : 9 - 10	2 - 3	
Wesermünde Land	F I, GF	75 - 60	2000 - 2500	160 - 220	1 : 8 - 16	2 - 3	Otterndorf, Stade.
Wesermünde Land	F I, GF	35 - 25	600 - 1100	140 - 189	1 : 8 - 14	4 - 6	Osterholz-Scharmbeck tlw., Zeven. Erhebliche Extreme im Raum Wesermünde, daher Zahlen mit besonderem Vorbehalt.
Otterndorf (Wingst)	HF, GF	35 - 28	650 - 1000	250 - 300	1 : 2,5 - 5	6 - 10	Eng begrenztes Gebiet mit offensicht-lich starker Nachfrage.

**B o d e n n u t z u n g s s y s t e m e :**

- |   |         |  |        |
|---|---------|--|--------|
| 1. Zuckerrübenbaubetriebe   | = H (Z) | 6. Hackfrucht-Futterbaubetriebe                              | = HF   |
| 2. Kartoffelbaubetriebe   | = H (K) | 7. Getreide-Hackfruchtbaubetriebe                            | = GH   |
| 3. Hackfruchtbaubetriebe  | = H     | 8. Getreide-Futterbaubetriebe                                | = GF   |
| 4. Hackfrucht-Getreidebaubetriebe (mit stärkerem Hackfruchtbau)   | = HG I  | 9. Futterbaubetriebe mit 60 - 80 v. H. Futterbauanteil       | = F I  |
| 5. Hackfrucht-Getreidebaubetriebe (mit schwächerem Hackfruchtbau) | = HG II | 10. Futterbaubetriebe mit 80. v. H. und mehr Futterbauanteil | = F II |
|   |         | 11. Hackfrucht-Getreide-Futterbaubetriebe                    | = HGF  |