

Schriftenreihe
des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen
Buchstellen und Sachverständigen e.V.

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT B 60

Dr. Eduard Middelschulte

**Umwegentschädigung
bei Beseitigung
eines Bahnüberganges**



Verlag
PFLUG und FEDER
5300 BONN 1 — OXFORDSTRASSE 2

Sachverständigen-Gutachten

Umwegentschädigung bei Beseitigung eines Bahnüberganges

Dr. Eduard Middelschulte



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH — BONN

V O R W O R T

In der Reihe "Beispiele der agraren Taxation" werden Gutachten von landwirtschaftlichen Sachverständigen veröffentlicht. Es sind Gutachten, die neue Methoden aufzeigen, bewährte Methoden vertiefen oder aus anderem fachlichen Grund Interesse verdienen.

Sie stellen Möglichkeiten dar, Taxationsaufgaben zu lösen. In diesem Sinne sind sie Beispiele. Andere Möglichkeiten sind in wohl jedem Falle denkbar und auch begründbar. Durch Veröffentlichung eines Beispiels wird keiner Lösungsmöglichkeit der Vorzug gegeben. Vielmehr ist es die Aufgabe der Veröffentlichungsreihe, zur Gegenüberstellung unterschiedlicher Ansichten anzuregen und so zur Klärung der meist schwierigen Taxationsprobleme beizutragen.

Wenn ein Gutachten mehrere Fragestellungen behandelt, so wird in der Regel nur der für die Veröffentlichung entscheidende Teil abgedruckt. Personen- und Ortsnamen werden nicht wiedergegeben. Kürzungen sind durch Punkte kenntlich gemacht.

Bonn, im August 1983

Der Herausgeber

Ü B E R B L I C K

Im Zuge ihrer Rationalisierungsmaßnahmen und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist die Deutsche Bundesbahn seit Jahren bestrebt, schienengleiche Bahnübergänge zu schließen. Soweit diese nicht durch Über- oder Unterführungen ersetzt werden können, entstehen für Land- und Forstwirte oft erhebliche Wirtschafterschwernisse durch Umwege, wenn sie ihre auf der anderen Seite der Bahnlinie gelegenen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen bewirtschaften wollen.

Da es sich im vorliegenden Falle um einen reinen Privatweg handelte, dessen Übergang über die Bahnlinie geschlossen werden sollte, lag ein enteignungsgleicher Eingriff vor, der zu entschädigen war. Das Gutachten behandelt die Höhe der Entschädigung und zieht dazu nicht nur die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 78), sondern auch eigene Berechnungen und Überlegungen heran.

Inhaltsverzeichnis

Lfd.Nr.	Kapitel	Seite
1.	Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens	9
2.	Grundlagen der Umwegeentschädigung	10
3.	Betriebsbeschreibung	12
3.1	Betrieb E.	12
3.2	Betrieb I.	14
4.	Darstellung der Umwegesituation und Ermittlung der Mehrwege	15
4.1	Betrieb E.	15
4.2	Betrieb I.	16
5.	Bewirtschaftung der über die Umwege zu erreichenden Flächen	17
5.1	Betrieb E.	17
5.2	Betrieb I.	18
5.2.1	Ackerland	18
5.2.2	Forstflächen	18
6.	Ermittlung der Umwegeentschädigung	19
6.1	Betrieb E.	19
6.2	Betrieb I.	22
7.	Sonstige Entschädigungspositionen	24
7.1	Verkauferschwernisse für Holz	24
7.1.1	Betrieb E.	26
7.1.2	Betrieb I.	26
7.2	Grunderwerb für den Ausbau des Wirtschaftsweges	27
8.	Zusammenfassung	28

1. Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Die Deutsche Bundesbahn, vertreten durch die Bundesbahndirektion in G., hat den Unterzeichner mit Schreiben vom 31.1.1983 beauftragt, ein Entschädigungsgutachten im Zusammenhang mit der Beseitigung des Bahnüberganges bei km 132,504 der Bundesbahnstrecke Z.-V. in der Gemarkung A. zu erstellen.

Die Bundesbahndirektion G. beabsichtigt, den o.g. beschränkten Bahnübergang aus Rationalisierungsgründen stillzulegen. Gemäß Bauwerksverzeichnis der Deutschen Bundesbahn handelt es sich an dem Bahnübergang um eine Kreuzung mit einem nicht öffentlich-rechtlichen Weg.

Durch die Aufhebung dieses Bahnüberganges werden zwei Land- und Forstwirte betroffen, deren Zufahrt zu den westlich der Bahnstrecke gelegenen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen unterbrochen wird. Die betroffenen Anlieger sind

1. Herr E. in A., Hauptstr. 1, und
2. Herr I. in A., Hof Laake.

Als Ersatzzuwegung für die westlich der Bahnlinie liegenden Grundstücke der beiden Land- und Forstwirte steht ein westlich der Bahnlinie vorhandener Wirtschaftsweg zur Verfügung. Da dieser Wirtschaftsweg jedoch für die zukünftige Verkehrsbelastung, insbesondere für das Befahren mit schweren Langholzfahrzeugen, in seiner jetzigen Form nicht ausreichend ist, wird die Bundesbahn den vorhandenen Weg entsprechend ausbauen.

Gleichzeitig soll für das Auftreiben von Großvieh eine Viehtrift unter Ausnutzung des Bahndurchlasses bei km 132,685 seitens der Deutschen Bundesbahn gebaut werden.

Aufgabe des vorliegenden Gutachtens ist es, die Höhe der Entschädigung für die beiden betroffenen Grundeigentümer zu ermitteln, die ihnen aufgrund der Schließung des Bahnübergangs zusteht.

Dabei handelt es sich schwerpunktmäßig um eine Entschädigung für die in Kauf zu nehmenden Um- und Mehrwege, so daß im folgenden Abschnitt zunächst kurz die Grundlagen der Umwegeentschädigung erläutert werden sollen.

2. Grundlagen der Umwegeentschädigung

Der Unterzeichner hält es im Rahmen dieses Gutachtens nicht für erforderlich, auf die Rechtsgrundlagen der Enteignungsentschädigung hier näher einzugehen.

Die Schließung eines Bundesbahnüberganges im Rahmen der Planungshoheit stellt eine hoheitliche Maßnahme dar und löst unter bestimmten Voraussetzungen - als enteignungsgleicher Eingriff in den Betrieb - eine Entschädigungspflicht gemäß Artikel 14, Abs. 3 des Grundgesetzes aus (vergl. hierzu Urteil des OLG Celle vom 29.1.1980 - 4 U.26/78).

Für den auszugleichenden Nachteil ist auf die Mehrkosten abzustellen, die dem Betroffenen dadurch entstehen, daß er nach Schließung des Bahnüberganges Umwege zu seinen jenseits der Bahn liegenden Flächen fahren muß.

Die Enteignungsentschädigung berechnet sich dabei durch Kapitalisierung der durch den Umweg verursachten jährlichen Betriebsmehrkosten.

Gemäß den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft ist dabei ein Zinssatz von 4 % zugrunde zu legen, so daß sich bei einem dauernden Schaden ein Kapitalisierungsfaktor von 25 ergibt.

Die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft enthalten Richtwerte zur Ermittlung der Entschädigung von Umwegen bei Acker- und Grünland. Diese Richtwerte sind erarbeitet auf der Grundlage eines Forschungsberichts des Instituts für angewandte landwirtschaftliche Betriebslehre der Universität Bonn¹⁾. Die Richtwerte unterscheiden die Nutzungsarten Ackerland und Grünland sowie die Schadenselemente Arbeitskosten und Maschinenkosten. Ferner wird die Größe der Fläche berücksichtigt, die vom Umweg betroffen wird.

Entsprechend den oben gemachten Ausführungen enthalten die Richtwerte mit 25 kapitalisierte Entschädigungsbeiträge (Zinssatz 4 %) für Hof-Feld-Fahrten in DM je km Umweg (Mehrweg) und je Hektar. Dabei sind Hin- und Rückwege eingeschlossen. Die auf einen Hektar bezogenen Richtwerte sind mit der von dem Umweg betroffenen Flächengröße zu multiplizieren.

Im vorliegenden Fall können diese Richtwerte zur Anwendung gelangen, soweit es sich um Ackerland handelt.

Da jedoch auch Forstflächen betroffen sind, muß für diese Flächen eine individuelle Berechnung erfolgen.

1) von Schwarzkopf, B.: Vorschläge zur Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gebäuden bei Kauf bzw. Verkauf sowie bei Enteignung; Bonn 1979, Verlag Pflug und Feder

3. Betriebsbeschreibung

Im folgenden soll zunächst eine kurze Betriebsbeschreibung der beiden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (gemäß Ortsbesichtigung vom 13.3.1983) vorgenommen werden.

3.1 Betrieb E.

Der Betrieb E. hat eine Gesamtfläche von 580 ha. Diese Fläche gliedert sich wie folgt auf:

landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) 180 ha,
Forstfläche 400 ha.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche gliedert sich wiederum wie folgt auf:

Ackerland 175 ha,
Grünland 5 ha.

Als Viehhaltung betreibt der Betrieb die Mast von 4.500 Puten im Jahr.

Außer dem Betriebsleiter (Eigentümer) hat der Betrieb 5 ständig beschäftigte Lohnarbeitskräfte, die sowohl in der Landwirtschaft als auch in der Forstwirtschaft eingesetzt werden, je nach Arbeitsanfall.

Wegen der nicht sehr arbeitsintensiven Viehhaltung sind alle 5 Arbeitskräfte in der Zeit vom 1. November bis zum 30. März ausschließlich im Forst beschäftigt; während der übrigen Zeit (1.4. bis 31.10.) sind die Arbeitskräfte zusätzlich insgesamt ca. einen Monat im Forst beschäftigt, so daß insgesamt 6 Monate im Jahr auf forstwirtschaftliche Arbeiten entfallen. Bei durchschnittlich 20 Arbeitstagen pro Monat (Nach Abzug von Wochenenden, Feiertagen, Krankheit und Urlaub) ergeben sich somit pro Arbeitskraft 120 Arbeitstage im Jahr für den Forst, also bei 5 Arbeitskräften insgesamt 600 Waldarbeitstage.

Bei einer täglichen Arbeitszeit von 8 Stunden entfallen somit insgesamt auf die Forstwirtschaft im Betrieb E. 4.800 Stunden, so daß pro Hektar Forstfläche 12 Arbeitsstunden im Jahr aufgewandt werden.

Um zu vergleichen, ob dieser Arbeitsaufwand dem üblichen Maß in anderen Privatforstbetrieben entspricht, wurden hier die Ergebnisse der letzten Agrarberichte der Bundesregierung herangezogen. Dabei zeigt eine Auswertung der Privatwaldbetriebe ab 200 ha Waldfläche, daß der Arbeitsaufwand in den letzten 6 Jahren im Durchschnitt der ausgewerteten Betriebe jährlich zwischen 11 bis 13 Stunden pro Hektar Holzbodenfläche betrug¹⁾. Dieser Vergleich zeigt, daß der Betrieb E. einen Arbeitsaufwand für die Forstwirtschaft betreibt, der dem Durchschnitt vergleichbarer Betriebe entspricht.

Das Lohnniveau für die Arbeitskräfte beträgt z. Zt. 11,-- DM je Stunde zuzüglich 55 % für Lohnnebenkosten (vergl. KTBL-Taschenbuch für Arbeits- und Betriebswirtschaft), so daß sich die Lohnbelastung für den Betrieb auf 17,-- DM je Arbeitsstunde beläuft.

Zum Mechanisierungsgrad des Betriebes sei noch erwähnt, daß der Betrieb über 3 schwere Schlepper verfügt mit 150 PS / 125 PS / 72 PS (jeweils Allrad Schlepper).

Daneben verfügt der Betrieb über die sonst üblichen Geräte und Maschinen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe dieser Größenordnung.

¹⁾ Vergl. Agrarbericht 1983 der Bundesregierung, Materialband, S. 97

3.2 Betrieb I.

Der Betrieb I. hat eine Gesamtfläche von 150 ha. Diese Gesamtfläche gliedert sich wie folgt auf:

landwirtschaftliche Nutzfläche 100 ha,
forstwirtschaftliche Nutzfläche 50 ha.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche gliedert sich wiederum wie folgt auf:

Ackerland 90 ha,
Grünland 10 ha.

An Viehhaltung betreibt der Betrieb ebenfalls Putenmast (1.500 Stück).

Außer dem Betriebsleiter ist eine ständige Lohnarbeitskraft beschäftigt, die ebenfalls sowohl in der Landwirtschaft als auch in der Forstwirtschaft eingesetzt wird. Da im Betrieb I. aber die Landwirtschaft überwiegt, ist die eine ständige Lohnarbeitskraft nur ca. 3,5 Monate pro Jahr im Forst beschäftigt, also insgesamt 70 Arbeitstage bzw. 560 Stunden im Jahr.

Umgelegt auf die Waldfläche von 50 ha errechnet sich somit ein Arbeitsaufwand von 11,2 Stunden je ha, der wiederum dem üblichen Arbeitsumfang in anderen Privatforstbetrieben entspricht.

Das Lohnniveau beträgt ebenfalls 11,-- DM je Arbeitsstunde, so daß sich einschließlich der Lohnnebenkosten wiederum eine Lohnbelastung von 17,-- DM je Arbeitsstunde für den Betrieb I. ergibt.

Der Mechanisierungsgrad soll wiederum durch die vorhandenen Schlepper gekennzeichnet werden; im Betrieb I. sind 2 Allradsschlepper mit 120 PS und 65 PS vorhanden.

4. Darstellung der Umwegesituation und Ermittlung der Mehrwege

Wie im Abschnitt 2 dargelegt, richtet sich die Entschädigung für entstehende Umwege nach der Länge des in Kauf zu nehmenden Mehrweges sowie nach der Art der Bewirtschaftung der vom Umweg betroffenen Flächen. Im folgenden sollen nun zunächst kurz die Mehrwege für beide betroffenen Betriebe ermittelt werden.

4.1 Betrieb E.

In der Übersichtskarte sind beide Betriebe gekennzeichnet. Der Betrieb E. erreicht bisher seine westlich der Bahnlinie gelegenen Forstflächen über die L 828, einer gut ausgebauten asphaltierten Landstraße; an der Kreuzung mit dem zum Bahnübergang führenden Weg biegt er links ab und erreicht von dort aus nach rund 300 m den Endpunkt (= E), wo seine Forstflächen beginnen.

Die gesamte Wegstrecke zwischen dem Ausgangspunkt (A) und dem Endpunkt (E) beträgt rund 1.800 m.

In Zukunft, also nach Schließung des Bahnüberganges, muß der Betrieb E. den in der Übersichtskarte durch kleine rote Pfeile gekennzeichneten Wirtschaftsweg wählen, um wiederum zum Endpunkt (E) zu gelangen. Dieser Weg hat eine Länge von rd. 2.100 m, so daß sich der Mehrweg für den Betrieb E. pro Fahrt auf 300 m beläuft.

Da der Wirtschaftsweg nach den Richtlinien für landwirtschaftlichen Wegebau ausgebaut werden soll und auch die zur Zeit vorhandenen Steigungen bis zu 10 % durch Ausbaumaßnahmen abgemindert werden sollen, so daß nur noch maximal Steigungen von 6,75 % vorhanden sein werden, dürften sich für die Bewirtschaftung der Forstflächen des Betriebes E. keine zusätzlichen besonderen Erschwernisse ergeben.

Die Eigentümer der beiden Betriebe machen allerdings zu Recht darauf aufmerksam, daß sich für den Abtransport des Holzes durch die Holzaufkäufer Behinderungen ergeben können aufgrund der verbleibenden Steigungen und der beiden engen Kurven sowie aufgrund der Tatsache, daß ein solcher Wirtschaftsweg bei winterlichen Straßenverhältnissen nicht immer befahrbar ist, während die Landstraße 828 bei Schneefall sofort geräumt wird und somit jederzeit befahrbar ist. Die sich hieraus ergebenden Behinderungen des Holzabtransportes können zu Verkauferschwernissen beider Betriebe führen, worauf im Abschnitt 7 näher eingegangen wird.

4.2 Betrieb I.

Wie aus der Übersichtskarte leicht zu ersehen ist, hat der Betrieb I. einen wesentlich größeren Umweg in Kauf zu nehmen, um zum Endpunkt (E) zu gelangen. Bisher gelangt der Betrieb I. vom Laakehof über den die L 828 kreuzenden Weg und den Bundesbahnübergang direkt zu seinen Acker- und Forstflächen.

In Zukunft muß der Betrieb I. mit seinen Fahrzeugen an der Kreuzung des Weges mit der L 828 auf die L 828 links einbiegen und bis zum Ortskern A. fahren, um dann durch die vorhandene Bahnunterführung ebenfalls auf dem westlich der Bahnlinie gelegenen Wirtschaftsweg zum Endpunkt (E) zu gelangen.

Die bisherige Wegstrecke von der Kreuzung (K) bis zum Endpunkt (E) beträgt rund 300 m.

Die zukünftig zu wählende Wegstrecke von der Kreuzung (K) bis zum Endpunkt (E) beträgt insgesamt 3.600 m, so daß sich daraus ein Mehrweg für den Betrieb I. von 3.300 m ergibt.

5. Bewirtschaftung der über die Umwege zu erreichenden Flächen

Im folgenden wird die Größe der vom Umweg betroffenen Flächen sowie ihre Bewirtschaftung angegeben und erläutert. Die einzelnen vom Umweg betroffenen Flächen sind in dem Lageplan im Maßstab 1 : 5000 gekennzeichnet.

5.1 Betrieb E.

Bei dem Betrieb E. sind durch die Schließung des Bahnüberganges keine landwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen, sondern lediglich Forstflächen.

Dabei handelt es sich im einzelnen um die folgenden Forstflächen, bei denen jeweils die Größe und die überwiegende Holzart angegeben wird:

4,66 ha	Buche	(98 Jahre alt)
6,63 ha	Buche	(98 Jahre alt)
2,64 ha	Fichte	(63 Jahre alt)
2,75 ha	Fichte	(18 Jahre alt)
1,81 ha	Buche	(98 Jahre alt)
1,97 ha	Fichte	(33 Jahre alt)
9,53 ha	Buche	(98 Jahre alt)
1,32 ha	Fichte	(63 Jahre alt)
0,66 ha	Fichte	(29 Jahre alt)
4,56 ha	Buche	(98 Jahre alt)

Faßt man diese einzelnen Parzellen nach den Hauptholzarten und dem Bestandsalter zusammen, so ergibt sich folgendes Bild:

27,19 ha	Buche	(98 Jahre alt)
3,96 ha	Fichte	(63 Jahre alt)
5,38 ha	Fichte	(18 - 33 Jahre alt)

Die gesamte vom Umweg betroffene Forstfläche des Betriebes E. beläuft sich somit auf 36,53 ha.

5.2 Betrieb I.

Im Betrieb I. sind sowohl Ackerland als auch Forstflächen von der Schließung des Bahnüberganges betroffen.

5.2.1 Ackerland

Bei dem vom Umweg betroffenen Ackerland des Betriebes I. handelt es sich um eine Parzelle in einer Größe von 8,08 ha Ackerland, das unmittelbar westlich der Bahnlinie liegt und direkt an dem Bahnübergang beginnt.

Auf dem Ackerland wird folgende Fruchtfolge praktiziert: Raps/Weizen/Gerste/Gerste.

Das Ertragsniveau des Getreides liegt aufgrund der intensiven Düngung und der Pflanzenschutzmaßnahmen bei 60 dz je ha.

5.2.2 Forstflächen

Die Forstflächen des Betriebes I. gliedern sich wie folgt auf:

1,76 ha	Esche	(73 Jahre alt)
4,64 ha	Buche	(108 Jahre alt)
0,62 ha	Fichte	(8 Jahre alt)
2,27 ha	Fichte	(88 Jahre alt)
1,15 ha	Fichte	(63 Jahre alt)
1,49 ha	Pappel	(28 Jahre alt)
6,76 ha	Eiche	(88 Jahre alt)
1,80 ha	Fichte	(63 Jahre alt)
0,38 ha	Pappel	(28 Jahre alt)
1,79 ha	Pappel	(18 Jahre alt)

Bei einer Zusammenfassung zu Laub- und Nadelholz ergibt sich folgendes Bild:

16,82 ha	Laubholz	(Esche/Buche/Eiche/Pappel) (18 - 108 Jahre alt)
5,84 ha	Fichte	(8 - 88 Jahre alt)

Die gesamte vom Umweg betroffene Forstfläche des Betriebes I. beläuft sich somit auf 22,66 ha.

6. Ermittlung der Umwegeentschädigung

Im folgenden soll nun die Umwegeentschädigung für die beiden Betriebe ermittelt werden. Während beim Ackerland des Betriebes I. die Richtwerte der Anlage 3 der Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft zugrunde gelegt werden können, müssen für die Forstflächen die entstehenden Mehraufwendungen besonders ermittelt werden. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Arbeits- und Maschinenkosten.

6.1 Betrieb E.

Wie im vorigen Abschnitt ausgeführt, ist in dem Betrieb E. eine zusammenhängende Waldfläche von insgesamt 36,53 ha durch den Umweg betroffen; dies ist - bezogen auf die gesamte Forstfläche des Betriebes E. in Höhe von 400 ha - ein Anteil von rund 9 %.

Wie im Abschnitt 3.1 erläutert, arbeiten die 5 ständigen Arbeitskräfte des Betriebes E. durchschnittlich je 120 Arbeitstage im Forst, so daß davon dann anteilig 9 % auf die vom Umweg betroffene Waldfläche entfallen, also rund 11 Arbeitstage im Jahr. An diesen 11 Arbeitstagen fahren alle 5 Arbeitskräfte jeweils zweimal hin und her vom Betrieb zum Wald mit zusammen 2 Schleppern.

Im folgenden werden nun zunächst die zusätzlichen Arbeitskosten je km Mehrweg und je Hektar Waldfläche berechnet.

Bei einer Fahrgeschwindigkeit von 10 km pro Stunde wird für 1 km ein Zeitaufwand von 6 Minuten benötigt. Da der Weg viermal am Tag zurückgelegt wird, errechnet sich somit pro km Mehrweg ein Zeitaufwand von 24 Minuten pro Tag. Von diesem zusätzlichen Zeitaufwand sind alle 5 Arbeitskräfte betroffen, so daß sich der durch 1 km Umweg bedingte Zeitaufwand für den Betrieb E. wie folgt berechnet:

$$5 \text{ Ak} \times 24 \text{ Min.} = 120 \text{ Min.} = 2 \text{ Stunden pro Tag.}$$

Bei einer Lohnbelastung von 17,-- DM je Stunde errechnen sich somit zusätzliche Arbeitskosten von 34,-- DM je Tag.

Auf die vom Umweg betroffene Forstfläche entfallen 11 Arbeitstage:

11 Arbeitstage x 34,-- DM = 374,-- DM pro Jahr,
374,-- DM : 36,53 ha = 10,24 DM je ha und Jahr.

Bei der erforderlichen Kapitalisierung mit dem Faktor 25 errechnen sich somit je km Mehrweg zusätzliche Arbeitskosten von 256,-- DM pro Jahr und Hektar.

Vergleicht man den hier ermittelten Wert mit dem korrigierten Richtwert der Anlage 3 der Entschädigungsrichtlinien für extensiv genutztes Grünland (Weide) bei größeren Flächen, so läßt sich hier weitgehende Übereinstimmung feststellen. In der Richtwerttabelle sind für größere Weideflächen (ab 10 ha) Arbeitskosten je km Umweg und je ha in Höhe von 154,-- DM angegeben; durch eine entsprechende Korrektur aufgrund der Entwicklung der Lohnkosten mit dem Faktor 1,7 (17,-- DM je Stunde) errechnet sich somit ein Betrag von rund 262,-- DM an Arbeitskosten je km Umweg und je ha; dieser Wert unterscheidet sich von dem für die Forstwirtschaft ermittelten Wert nur geringfügig und erklärt sich durch den annähernd gleich hohen Arbeitszeitbedarf für Forstflächen und größere extensiv genutzte Grünlandflächen mit rund jeweils 12 Stunden je ha.

Im folgenden sollen nun die Maschinenkosten je km Umweg und je ha Forstfläche ermittelt werden. Bei einem 100 - 120 PS starken Schlepper mit Allradantrieb belaufen sich die festen und die variablen Kosten für den Schlepper (ohne Fahrer) auf rund 30,-- DM je Stunde. Dieser Betrag entspricht auch den Verrechnungssätzen 1982 für Maschinenring-Arbeiten (hrsg. von der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe).

Bei 4 Fahrten am Tag x 6 Min. pro km Umweg ergeben sich 24 Min. pro Schlepper und Tag, so daß sich bei 2 Schlep-
pern 48 Min. pro Tag = 0,8 Stunden pro Tag ergeben.

0,8 Std./Tag x 30,-- DM = 24,-- DM/Tag,
11 Tage x 24,-- DM = 264,-- DM pro Jahr.
264,-- DM : 36,53 ha = 7,22 DM je ha.

Kapitalisierung: 7,22 DM/ha x 25 = 180,-- DM/ha/km.

Diese Kosten beziehen sich nur auf die Zugmaschinen, so daß der Unterzeichner hier für die anderen im Forst benötigten Maschinen sowie für die Transportanhänger einen pauschalen Zuschlag von 30 % für angemessen hält.

180,-- DM x 1,3 = 234,-- DM.

Somit belaufen sich die Maschinenkosten je km Mehrweg auf 234,-- DM je ha Forstfläche.

Aus der Addition der Arbeitskosten und der Maschinenkosten ergibt sich somit ein kapitalisierter Entschädigungsbetrag je km Mehrweg und je ha Forstfläche in Höhe von 490,-- DM je ha.

Im Betrieb E. beträgt der Umweg jedoch nur 300 m, so daß der Entschädigungsbetrag je km und je ha mit dem Faktor 0,3 zu multiplizieren ist:

490,-- DM x 0,3 = 147,-- DM/ha.

Bei einer Größe der vom Umweg betroffenen Waldfläche des Betriebes E. von 36,53 ha errechnet sich somit die kapitalisierte Gesamtentschädigung für den Umweg wie folgt:

36,53 ha x 147,-- DM = 5.370,-- DM (gerundet).
=====

6.2 Betrieb I.

Wie oben bereits erläutert, muß der Betrieb I. in Zukunft einen Umweg von 3,3 km in Kauf nehmen, um zu seinen westlich des Bahnüberganges liegenden Flächen zu gelangen.

Zunächst wird hier die Umwegentschädigung für die 8,08 ha große Ackerfläche nach den Richtwerten der Anlage 3 der Entschädigungsrichtlinien je km Umweg berechnet.

Arbeitskosten (bei Schlaggröße 8 ha) 896,-- DM

Korrektur der Arbeitskosten gemäß Lohnniveau
(17,-- DM/Std.)

896,-- DM x 1,7 = 1.524,-- DM

Maschinenkosten (bei Schlaggröße 8 ha) 1.836,05 DM

Korrektur der Maschinenkosten mit dem Faktor 1,16
(gemäß Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 3.12.82)

1.836,05 DM x 1,16 = 2.130,-- DM

Arbeits- und Maschinenkosten ergeben somit einen Gesamtbetrag von 3.654,-- DM/ha/km.

Aufgrund des guten Ertragsniveaus (60 dz/ha Getreideertrag) hat eine Korrektur mit dem Faktor 1,1 gemäß Tabelle 3 der Anlage 3 der Entschädigungsrichtlinien zu erfolgen.

3.654,-- DM x 1,1 = 4.019,-- DM.

Da andererseits keine Hackfrüchte angebaut werden, hat gemäß Tabelle 4 eine Korrektur mit dem Faktor 0,9 zu erfolgen.

4.019,-- DM x 0,9 = 3.617,-- DM.

Somit beläuft sich im vorliegenden Falle der kapitalisierte Entschädigungsbetrag je km Umweg und je ha Ackerfläche auf 3.617,-- DM.

Dieser Betrag ist nun mit dem tatsächlichen Mehrweg (3,3 km) und der tatsächlichen Schlaggröße zu multiplizieren.

$$3.617,-- \text{ DM} \times 3,3 = 11.936,-- \text{ DM/ha,}$$
$$8,08 \text{ ha} \times 11.936,-- \text{ DM} = 96.443,-- \text{ DM.}$$

Somit beläuft sich die kapitalisierte Umwegentschädigung für die 8,08 ha Ackerland im Betrieb I. auf insgesamt 96.443,-- DM.

=====

Eine nach dem gleichen Schema wie beim Betrieb E. durchgeführte Kalkulation der Arbeits- und Maschinenkosten je km Umweg und je ha Forstfläche ergibt für den Betrieb I. einen annähernd gleich hohen Betrag für die Arbeitskosten und einen die Maschinenkosten des Betriebes E. übersteigenden Betrag.

Der Unterzeichner hält es jedoch aus Gründen der Gleichbehandlung hier für angemessen, auch für den Betrieb I. die gleich hohen Ansätze für die Arbeits- und Maschinenkosten zu berücksichtigen.

Somit wird also auch im Betrieb I. ein kapitalisierter Entschädigungsbetrag je km Umweg und je ha Forstfläche in Höhe von 490,-- DM in Ansatz gebracht.

Dieser Wert ist nun wieder entsprechend zu multiplizieren mit dem tatsächlichen Umweg und der vom Umweg betroffenen Waldfläche.

$$490,-- \text{ DM} \times 3,3 = 1.617,-- \text{ DM/ha.}$$
$$22,66 \text{ ha} \times 1.617,-- \text{ DM/ha} = 36.641,-- \text{ DM.}$$

Die Umwegentschädigung für die Forstfläche des Betriebes I. beläuft sich somit insgesamt auf 36.641,-- DM.

=====

Die gesamte Umwegentschädigung des Betriebes I. berechnet sich wie folgt:

Umweg Ackerland -	96.443,-- DM
Umweg Forstfläche -	<u>36.641,-- DM</u>
zusammen	133.084,-- DM
	=====

7. Sonstige Entschädigungspositionen

7.1 Verkauferschwernisse für Holz

Wie bereits ausgeführt, sind von der Schließung des Bahnüberganges sowohl beim Betrieb E. als auch beim Betrieb I. in erster Linie Forstflächen betroffen. Die zukünftigen Bewirtschaftungerschwernisse finden ihren Niederschlag in der kapitalisierten Umwegentschädigung.

Der nachhaltige Hiebsatz beider Betriebe beträgt im Durchschnitt der letzten Jahre 5 Festmeter (fm) pro ha Holzbodenfläche (HB). Das eingeschlagene Holz wird dann direkt an den vorhandenen Waldwegen gelagert und von dort aus von den Holzaufkäufern abtransportiert.

Bisher konnten die Holzabfuhrfahrzeuge die kurze Verbindung über den Bahnübergang zur L 828 (mit Gefälle zur L 828) benutzen, so daß der Abtransport des Holzes auf der gut ausgebauten und asphaltierten Landstraße problemlos möglich war. Diese Landstraße wird auch bei winterlichen Straßenverhältnissen sofort von Schnee und Eis geräumt, so daß auch im Winter die volle Befahrbarkeit mit den schweren Holzfahrzeugen gewährleistet ist.

Nach der Schließung des Bahnüberganges hat aber nun der Holzabtransport über den westlich der Bahnlinie gelegenen Wirtschaftsweg auf einer Länge von 2.100 m zu erfolgen, um dann erst auf die asphaltierte Landstraße zu gelangen. Dabei sind von den Holzfahrzeugen zwei enge Kurven und nicht unerhebliche Steigungen zu überwinden, auch wenn diese im Rahmen des Ausbaues des Wirtschaftsweges auf ca. 6,75 % herabgemindert werden sollen. Gleichzeitig dürfte besonders in den Wintermonaten die geregelte Holzabfuhr nicht mehr gewährleistet sein, da Wirtschaftswege nicht von Schnee geräumt werden und auch bei glatten Wegeverhältnissen nicht gestreut werden.

Die beiden betroffenen Land- und Forstwirte machen daher zu Recht geltend, daß einige Holzkäufer möglicherweise in Zukunft wegen des schwierigeren Holzabtransportes ihre Holzaufkäufe in diesem Gebiet reduzieren bzw. die erschwerten Abfuhrbedingungen sich preismindernd auswirken können. Die sich hieraus ableitenden Verkauferschwernisse können zu einem Rückgang der Holzverkaufserlöse beider Betriebe führen.

Der Unterzeichner befragte dazu vier Forstsachverständige, ob unter den gegebenen Verhältnissen in Zukunft für die beiden betroffenen Betriebe Verkauferschwernisse und damit verbundene Preisabschläge zu erwarten seien aufgrund der erschwerten Holzabfuhr. Die einheitliche Meinung der befragten Forstsachverständigen tendiert dahin, daß mögliche Verkauferschwernisse nicht auszuschließen seien, aber eine Quantifizierung der zu erwartenden Minderung der Verkaufserlöse schwierig sei.

Bei dem vorhandenen Bestandsaufbau der von der erschwerten Holzabfuhr betroffenen Forstflächen schätzten die befragten Forstsachverständigen den zu erwartenden Preisrückgang je Festmeter eingeschlagenen Holzes im Bereich von 2,-- DM bis 4,-- DM ein. Bei einem durchschnittlichen Erlös von 100,-- DM je fm würde dies einem Preisabschlag von 2 - 4 % entsprechen. Laut Agrarbericht der Bundesregierung lag zwar der durchschnittliche Erlös der Privatwaldbetriebe im letzten ausgewerteten Jahr 1981 bei rund 123,-- DM je fm; hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß der durchschnittliche Anteil der Fichtenbestände höher ist als bei den beiden hier betroffenen Betrieben. Auch die befragten Forstsachverständigen waren der Meinung, daß bei dem vorhandenen Bestandsaufbau langfristig etwa mit einem Durchschnittserlös von 100,-- DM je fm im vorliegenden Falle gerechnet werden kann.

Der Unterzeichner hält daher hier einen Verkaufsrückgang von 3 % bzw. einen Preisabschlag von 3,-- DM je fm für angemessen.

Bei dem nachhaltigen Hiebsatz beider Betriebe von 5 fm pro ha und Jahr beläuft sich somit der zu erwartende Erlösrückgang auf 15,-- DM je ha und Jahr.

7.1.1 Betrieb E.

Aufgrund des zu erwartenden geschätzten Rückganges der Verkaufserlöse für Holz von 3 % bzw. des daraus abzuleitenden Preisabschlages von 3,-- DM je fm beläuft sich also der jährliche Schaden pro ha auf 15,-- DM je ha.

Im Betrieb E. errechnet sich somit der jährliche Schaden wie folgt:

$$36,53 \text{ ha} \times 15,-- \text{ DM/ha} = 548,-- \text{ DM.}$$

Durch Kapitalisierung mit dem Faktor 25 errechnet sich somit der Entschädigungsbetrag für die Verkauferschwernisse wie folgt:

$$548,-- \text{ DM} \times 25 = 13.700,-- \text{ DM.}$$

=====

7.1.2 Betrieb I.

Der Rückgang der Verkaufserlöse wirkt sich im Betrieb I. wie folgt aus:

$$22,66 \text{ ha} \times 15,-- \text{ DM/ha} = 340,-- \text{ DM/Jahr.}$$

Durch Kapitalisierung mit dem Faktor 25 ergibt sich die Gesamtentschädigung für die Verkauferschwernisse:

$$340,-- \text{ DM} \times 25 = 8.500,-- \text{ DM.}$$

=====

7.2 Grunderwerb für den Ausbau des Wirtschaftsweges

Für den Ausbau des Wirtschaftsweges ist auch Grunderwerb durch die Deutsche Bundesbahn zu tätigen. Da dem Unterzeichner jedoch der Grunderwerbsplan nicht vorliegt und somit die genaue Größe der zu erwerbenden Grundstücke nicht bekannt ist, wird der Grunderwerb bei der Berechnung der Entschädigung hier ausgeklammert.

Da es sich hier jedoch fast überwiegend um Grünlandflächen handelt, hält der Unterzeichner einen Kaufpreis von 3,-- DM je m² für angemessen.¹⁾

¹⁾ Nach Rücksprache mit der zuständigen Kreisstelle der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe in Brakel

8. Zusammenfassung

Aufgrund der Beseitigung des Bahnüberganges in km 132,504 der Bundesbahnstrecke Z.-V. in der Gemarkung A. entstehen den beiden betroffenen Landwirten Schäden, die durch die Deutsche Bundesbahn auszugleichen sind.

Diese Schäden bestehen in Form erhöhter Bewirtschaftungskosten aufgrund der in Kauf zu nehmenden Umwege sowie in Form von Verkauferschwernissen und damit verbundenen Erlösrückgängen beim Absatz des Holzes.

Die Gesamtentschädigung für den Betrieb E. setzt sich wie folgt zusammen:

36,53 ha Forstfläche (300 m Mehrweg)	-	5.370,-- DM
Rückgang der Verkaufserlöse für Holz	-	13.700,-- DM
Gesamtentschädigung		<u>19.070,-- DM</u> =====

Die Entschädigung für den Betrieb I. berechnet sich wie folgt:

a) Umwegentschädigung Ackerland		
8,08 ha (3,3 km Mehrweg)	-	96.443,-- DM
b) Umwegentschädigung Forstfläche		
22,66 ha (3,3 km Mehrweg)	-	36.641,-- DM
c) Rückgang der Verkaufserlöse für Holz	-	8.500,-- DM
Gesamtentschädigung		<u>141.584,-- DM</u> =====

Dieses Gutachten wurde unter Beachtung der mit dem Sachverständigeneid übernommenen Pflichten erstattet.

Porta Westfalica, den 30. März 1983

gez. Dr. Middelschulte