

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

**HLBS**

**SONDERREIHE**  
Beispiele der agraren Taxation

**HEFT B 61**

Walther von Bennigsen

**Mindererträge und  
Verkehrswertminderung in  
Gebieten der Wasserschutzzone II**



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

Heft B 61

**Mindererträge und Verkehrswertminderung  
in Gebieten der Wasserschutzzone II**

## **Sachverständigen-Gutachten**

### **Mindererträge und Verkehrsminderung in Gebieten der Wasserschutzzone II**

Walther von Benningsen



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

**ISBN 3-89187-346-8**

**Alle Rechte vorbehalten!**

**Zu beziehen durch:**

**Verlag Pflug und Feder GmbH · Kölnstraße 202 · 5205 St. Augustin 2  
Telefon (02241) 204085 · Telefax (02241) 27014**

**12 - 1989**

## 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

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz der Bundesrepublik Deutschland und den entsprechenden Wassergesetzen der Bundesländer können im Umkreis von Wassergewinnungsanlagen Schutzzonen angeordnet werden, in denen die land- und forstwirtschaftliche Nutzung untersagt bzw. mehr oder weniger stark eingeschränkt werden kann. Die dadurch bedingten Ertragsausfälle sind nach der gegenwärtigen Rechtsprechung in der Regel zu entschädigen.

Das vorliegende Gutachten behandelt einen solchen Fall in einem Gebiet mit intensivem Zuckerrübenanbau. Als Besonderheit kommt hinzu, daß auf den betroffenen Flurstücken durch häufigen Rübenanbau bereits Nematoden aufgetreten sind, die starke Ertragsabfälle verursachen, wenn sie nicht mit geeigneten Mitteln bekämpft werden. Die Anwendung solcher Mittel ist jedoch in der Wasserschutzzone II untersagt. Dadurch treten deutliche Mindererträge auf, genauso wie im Weizenanbau, bei dem die Anwendung bestimmter Unkrautbekämpfungsmittel verboten ist.

Dem vorliegenden Gutachten sind im Original 15 Anlagen beigefügt, auf deren Wiedergabe im Interesse der Anonymität verzichtet wurde. Ihr Inhalt ist auch im wesentlichen im Text erwähnt.

## I n h a l t s v e r z e i c h n i s

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Kapitel</u>	<u>Seite</u>
I.	Auftrag	11
II.	Unterlagen	12
III.	Literatur	13
IV.	Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk A.	14
V.	Pflanzenschutzanwendungsverordnung	15
VI.	Kurze Beschreibung des landwirt- schaftlichen Betriebes R.	17
VII.	Rübenanbau in der näheren Umgebung von V.	19
VIII.	Biologie der Nematode	21
IX.	Nematodenbekämpfung	22
X.	Feststellung Dr. F.	23
XI.	Entschädigungsanspruch	25
XII.	Ausmaß der Schädigung	28
XIII.	Ermittlung des Bodenwertes	30
XIV.	Zusammenfassung	33

## G U T A C H T E N

### I. A u f t r a g

Von dem Landwirt August R. in V. ist der Unterzeichnete beauftragt worden, ein Gutachten über die Entschädigungsansprüche zu erstellen, die durch bereits entstandene und zukünftig noch entstehende Ertragsausfälle von den Ackerflächen, die durch den Auftraggeber bewirtschaftet werden und im W a s s e r s c h u t z g e b i e t liegen und durch das gesetzliche Anwendungsverbot von Nematiziden in Zuckerrübenschlügen und einigen anderen Pflanzenschutzmitteln in Weizenschlügen geltend gemacht werden können.

Außerdem ist die Wertminderung des betroffenen Grund und Bodens zu ermitteln, die infolge der Ertragsminderungen eintreten.

In dem Gutachten sind insbesondere die nachfolgenden Fragen zu beantworten:

- a) Wie hoch war der monetäre Ertragsverlust bei Zuckerrüben und Weizen auf den Ackerflächen, die der Auftraggeber bewirtschaftet:

Gemarkung V. Flur 11, Flurstück 3 = 1,2676 ha  
und Flurstück 4 = 0,7586 ha

- b) Wie hoch ist die Wertminderung der Flurstücke 3 und 30 der Flur 11 der Gemarkung V., die sich im Eigentum des Auftraggebers befinden und in der Zone II des Wasserschutzgebietes A. liegen.

Die Ermittlungen und die Berechnungen sollen sich auftragsgemäß auf das Jahr 1980 beziehen, in dem der Schaden laut Angaben erstmals in größerem Ausmaß durch Anwendungsverbot von Pflanzenschutzmitteln in der Wasserschutzzone II nachweislich aufgetreten ist.

Vorauszuschicken ist im vorliegenden Falle, daß die größten Probleme in diesem Gutachtenbereich nicht in der Anspruchsgrundlage allein - also im Finden der einen Anspruch tragenden Rechtsvorschrift - liegen, sondern auch im Nachweis der Ursächlichkeit. Beide Problemkreise haben die Gutachtenerstattung über das gebührlige Maß verzögert.

## II. U n t e r l a g e n

Folgende Unterlagen standen zur Verfügung und werden in der nachstehenden Reihenfolge diesem Gutachten als Anlagen beigefügt:

- I. Schreiben des Landwirts August R. an die Bezirks-Regierung vom 31.08.1980
- II. Schreiben der Bezirks-Regierung an August R. vom 24.10.1980
- III. Rübenabrechnung 1980/81 der Zucker AG für August R.
- IV. Jahreskontoauszug vom 25.05.1981 der Zucker AG für August R. aus seiner Ernte 1980
- V. Auszug aus dem Grundbuch von V. Band 18
- VI. Auszug aus dem 2. Nachtrag zum Flurbereinigungsplan
- VII. Ortskarte mit Aufzeichnungen der Rübenenerträge von 1958 bis 1980 für die Ortschaften V., R. und A., erstellt durch die Zucker AG
- VIII. Bestandsverzeichnis der Realgemeinde V. vom 30.09.81
- IX. Untersuchungen und Berechnungen von Nematizidwirkung auf nematodenverseuchten Rübenfeldern der Zucker AG
- X. Rundschreiben Nr. 6 1980/81 der Zucker AG vom 15.07.1980 über den Einsatz des Entseuchungsgerätes auf Flächen mit Nematodenbefall

- XI. Rübenenertragsbestätigungen benachbarter Landwirte
- XII. Schreiben des Pflanzenschutzamtes A. vom 27.08.80 an Herrn R. über die Begutachtung des geschädigten Rübenbestandes
- XIII. Flurkarte um V. mit den Wasserschutz-zonen und Betriebsspiegel

Zur Einsicht standen zur Verfügung:

1. Sämtliche Rübenabrechnungen für die Ernte 1980 des Herrn R.
2. Rübenpreistabelle für A- und B-Rüben vom 7.07.1981
3. Karte des Pflanzenschutzamtes A. über die Wasserschutzgebiete im Raume R.
4. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 19.12.1980

### III. L i t e r a t u r

Für die Gutachtenerstellung sind die nachfolgenden Literatur-Quellen mit herangezogen worden:

1. Die Jahresberichte 1978 und 1979 der Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft in Berlin und Braunschweig
2. März, Niedersächsische Gesetze (Sammelband)
3. HLBS Grundlagensammlung für landw. Sachverständige
4. Breuer, Öffentliches und privates Wasserrecht
5. Schultze und Bohle, Zuckerrübenproduktion, Berlin 1976
6. Prof. Winner, Zuckerrübenanbau, DLG-Verlag, Frankfurt 1980
7. Zeitschrift AGRARRECHT 09/80, 10. Jahrgang

8. Zeitschrift DIE ZUCKERRÜBE 4/82, 31. Jahrgang
9. Pflanzenschutzverzeichnis 1980 der Biologischen Bundesanstalt
10. Isermeyer, Unternehmens- und Verbandsstrukturen in der Zuckerwirtschaft der Bundesrepublik Deutschland, "Berichte über die Landwirtschaft", Hamburg 1979
11. Dr. H.J. Birk, Rechtsgrundlagen zum Schadensersatz und zur Entschädigung bei Immissionen, Pflug und Feder, Bonn 1983

#### IV. W a s s e r s c h u t z g e b i e t f ü r d a s W a s s e r w e r k A.

Mit Verordnung vom 19.12.1974 im Amtsblatt für den Verwaltungsbezirk A. vom 2.01.1975, Seite 2, wurde ein Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk A. festgesetzt, und zwar in Verbindung mit der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk A. vom 20.4.76 im Amtsblatt für den Verwaltungsbezirk A. vom 15.05.1976, Seite 95.

Es erfolgte die Aufteilung des Wasserschutzgebietes in die Zonen I, II, III A und III B. Die Wasserschutzzone II liegt ostwärts des Ortes V.

Somit fielen 2 Eigentums- und 2 Pachtflächen des Auftraggebers in das Wasserschutzgebiet Zone II.

Die Errichtung von Wasserschutzgebieten ist im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 19 und im Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) § 39 geregelt.

Der § 40 des NWG beinhaltet

- a) die Schutzbestimmungen für ein Wasserschutzgebiet, wonach bestimmte Handlungen verboten oder für nur

beschränkt zulässig erklärt werden können (Abs. 1, Satz 1) und

- b) die Einteilung nach Zonen mit unterschiedlichen Schutzbestimmungen.

#### V. P f l a n z e n s c h u t z a n w e n d u n g s v e r - o r d n u n g

Die Schutzbestimmungen sind detailliert in der Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 19.12.1980 (Bundesgesetzblatt Jg. 1980 Teil I S. 2 335 ff) mit den Anlagen 1 (Anwendungsverbote), 2 (Anwendungsbeschränkungen) und 3 (beschränkte Anwendungsverbote) dargelegt.

Konkreten Bezug auf das Wasserschutzgebiet A. nimmt die Verordnung vom 2.01.1975 der Bezirks-Regierung A., die in deren Antwortschreiben an Herrn R. wie folgt erläutert wird:

"Nach der Verordnung über Anwendungsverbote und Anwendungsbeschränkungen vom 23.01.1971 in der Fassung vom 31.05.1974 (BGBl. I S. 1 204) und der Verordnung zur Änderung der Verordnung über Anwendungsverbote und Anwendungsbeschränkungen für Pflanzenschutzmittel vom 7.04.1977 (BGBl. I S. 564) ist die Anwendung von Nematiziden zur Bodenbehandlung mit den Wirkstoffen Dichlorpropan und Dichlorpropen in Wasserschutzgebieten in der Zone II verboten."

Analog dazu gehört die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Versorgungsanlagen G. der Stadtwerke V. GmbH, veröffentlicht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk A. vom 1.02.1982.

Dort legt der § 4, lfd. Nr. 38, fest, daß "Anwendungen chemischer Mittel für Pflanzenbehandlung im Rahmen des Pflanzenschutzgesetzes vom 10.05.1968 und der dazu ergangenen Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung

- b) zustimmungsbedürftige Pflanzenbehandlungsmittel und  
c) Pflanzenbehandlungsmittel mit Anwendungsverbot

im Wasserschutzgebiet der Zone II untersagt sind (vergleiche die Anlagen 2 und 3 der Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 19.12.1980).

Für die Bekämpfung von Nematoden im Rübenanbau sind folgende Pflanzenschutzmittel von der Biologischen Bundesanstalt in Braunschweig zugelassen, aber in Wasserschutzgebieten der Zone II verboten:

Bezeichnung	Wirkstoff	Fundstelle der Verbote
Temic	Aldicarp	Anlage 2, Nr. 1
Shell DD	Dichlorpropan +	Anlage 3, Nr. 9 und 10
Vioden D	Dichlorpropen	
Telone	Dichlorpropan +	Anlage 3, Nr. 10
Di - Tapex	Dichlorpropen + Methylisothiocyanat	Anlage 3, Nr. 9, 10 u.17
Trapex	Methylisothiocyanat	Anlage 3 Nr. 17
Vydate	Oxamyl	Anlage 3 Nr. 18

Bei den Fundstellen handelt es sich um die Anlagen zur Pflanzenschutzanwendungsverordnung.

Bezeichnung und Wirkstoffe sind dem Pflanzenschutzmittelverzeichnis der Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft Teil 1, 28. Auflage, März 1980, S. 134 ff) entnommen.

Nach Angaben des Pflanzenschutzamtes A. sind für den Pflanzenschutz alle Wuchsstoffmittel als Herbizide mit der Formulierung 2, 4, 5 T nicht erlaubt. Dazu gehören:

1. Dikofag, Hedernol
2. Alle Ätzmittel, wie Aretit, Herbolgil, Tolkan Super, Ätzell
3. Alle Mittel, die Dikamba enthalten, wie Aniten, Banwel M, Banwel P.

Es sind alle Fungizide, alle Insektizide, CCC und alle nicht erwähnten Herbizide und Bodenherbizide erlaubt.

Somit sind für den Weizenanbau Pflanzenbehandlungsmittel ebenfalls beschränkt, was Ertragseinbuße zur Folge haben kann.

## VI. Kurze Beschreibung des land- wirtschaftlichen Betriebes R.

1. Der Landwirt August R. bewirtschaftet in V. einen 16 ha großen Betrieb, rd. 25 km südlich von A.

Von insgesamt 15,56 ha Ackerland sind 5,83 ha zugepachtet. Die Pachtverträge laufen lt. Angaben bis 1994. 2,05 ha Wiese sind als Schafweide anderweitig längerfristig verpachtet.

Der Betrieb ist nicht arrondiert und teilt sich in 6 Streuparzellen auf.

### Im Wasserschutzgebiet der Zone II liegen folgende Flächen:

Pfingstanger	1,26 ha	Eigentum	stark nematodenverseucht
Pfingstanger	0,76 ha	Pacht	stark nematodenverseucht
Immenstock	0,94 ha	Eigentum	1980, 1981 und 1982 keine Rüben angebaut, so daß durch Pflanzenschutzamt noch keine Nematoden festgestellt werden konnten
Immenstock	<u>1,08 ha</u>	Pacht	
insgesamt	4,04 ha	Acker	

Somit liegen 26 % der Ackerfläche des Landwirts August R. im Wasserschutzgebiet der Zone II.

Von den 15,56 ha Acker sind nur 13,80 ha zum Rübenanbau geeignet. Bei einem derzeitigen Rübenkontingent von 1960 dt und einem Ertragsrisiko von 15 % - welches erfahrungsgemäß auch höher liegen kann - sowie bei einem Rübenkontingent von 2 333 dt (A- und B-Rüben) liegt der Anbau mit einer dreijährigen Rotation bei 4,60 ha. Wird die Rotation auf 4, 5, 6 oder 7 Jahre hinausgezogen, verringert sich auch mit der Zeit das Rübenkontingent und der erforderliche Reingewinn des in der Betriebsgröße an der unteren Grenze liegenden Vollerwerbsbetriebes.

Die nicht mit Rüben bestellten Flächen tragen in der Regel 2 x Weizen, da Gerste aufgrund der hohen Schwermetallbelastung keine ausreichenden Erträge bringt.

Der Einheitswert beträgt insgesamt 53.400,-- DM.

Die durchschnittliche Vergleichszahl (Ackerzahl) beträgt 60,3.

Außer der Bodenproduktion werden eine Obstanlage von 1,19 ha betrieben und jährlich bis zu 300 Schweine mit Zukauf-Getreide gemästet.

Der landwirtschaftliche Betrieb R. ist als Getreide-Hackfruchtbetrieb mit intensiver Schweinemast einzustufen, der nur durch ihn bzw. seine Familie ohne Fremdarbeitskräfte bewirtschaftet wird. Äußerst umsichtige Betriebsführung mit hohen Erträgen ist die Voraussetzung, daß dieser Betrieb noch als Vollerwerbsbetrieb angesprochen werden kann. Jede Beschränkung irgendwelcher Art trifft solche Betriebe besonders hart und kann sie über die Schwelle des Existenz-Minimums bringen.

2. Das Lieferrecht mit dem innerhalb der EG zugeteilten Lieferkontingent liegt für Herrn R. bei der Zucker AG in R. und ruht auf einer im langjährigen Durchschnitt abgelieferten Rübenmenge, umgerechnet auf die Zuckermenge.

Sein Kontingent betrug bei einem Zuckergehalt von 16 % in 1980/81

A-Rüben	1.960 dt
B-Rüben	373 dt
insgesamt	<u>2.333 dt</u> =====

Das Zucker-Wirtschaftsjahr 1980/81 war für die Zuckere-wirtschaft von ganz besonderer Bedeutung, weil aufgrund

des weltweiten Zuckermangels und demzufolge hohen Zuckerpreises alle auch über die A-Quote hinaus angelieferten Rübenmengen mit dem A-Rüben-Preis vergütet wurden. Somit entfällt auch hier die getrennte Feststellung von A-, B- und C-Rüben für das Erntejahr 1980.

Ab Ernte 1981 ist mit den Rübenanbauern entsprechend den vertraglichen Quoten seitens der Zucker AG in R. abgerechnet worden.

### 3. Rüben-Erträge

Die Erträge bei Zuckerrüben des Landwirts R. lagen im Durchschnitt der letzten 3 Jahre nach Angaben zwischen 490 und 500 dt/ha.

Benachbarte Landwirte aus V. bestätigten schriftlich, in den Jahren 1960 - 1975 zwischen 560 und 620 dt Rüben je ha geerntet zu haben. Der sich mit den Jahren aufbauende Nematoden-Besatz hat das Ertragsniveau im Rübenanbaugesbiet R. um bis zu 15 % im Durchschnitt abfallen lassen.

## VII. R ü b e n a n b a u i n d e r n ä h e r e n

### U m g e b u n g v o n V.

Der Zuckerrübenanbau um die Zuckerfabrik R. wird seit über 100 Jahren betrieben (Gründung der Zuckerfabrik 1870, siehe Isermeyer). In ihrem Einzugsgebiet ist der Anteil der Zuckerrüben zur gesamten Ackerfläche aus Gründen der Rüben-Rendite stetig gestiegen. Zeitweise stieg der Rübenanbau sogar über 1/3 der Ackerfläche und hat sich jetzt auf rund 33 % der rübenfähigen Ackerflächen, also auf eine 3-jährige Rotation, eingespielt. Das entsprechende Rübenkontingent ist sowohl bei der Fabrik als auch bei den Anbauern vorhanden.

## 1. Erträge in V. und Nachbarorten

Die Erträge in dem zu begutachtenden Raum schwanken von Jahr zu Jahr unterschiedlich. Sowohl die Witterung als auch die Bodenqualität und die Sonneneinwirkung haben den größten Einfluß auf die Rübenenerträge.

Die nachfolgende Tabelle ist auszugsweise einer Aufstellung der Zucker AG R. entnommen:

Durchschnittliche Erträge bei Zuckerrüben in dt/ha für die nachfolgenden Ortschaften von 1970 bis 1980 absolut und relativ.

Jahr	V. 70 BP		R. 80 BP		A. 78 BP	
	dt	%	dt	%	dt	%
1970	421	105	382	96	411	103
1971	454	114	411	103	451	113
1972	431	108	372	93	433	108
1973	427	107	402	100	412	103
1974	444	111	398	100	394	99
1975	381	95	363	91	348	87
1976	341	85	276	69	382	96
1977	467	117	424	106	474	119
1978	447	112	409	102	472	118
1979	453	113	416	104	446	116
1980	465	116	438	110	473	118

Diese Zahlen, welche Durchschnittsergebnisse der einzelnen Ortschaften darstellen, sind natürlich zu allgemein, um für den zu untersuchenden Einzelfall stichhaltig zu sein. Statistisch ist in den letzten 10 Jahren ein Ertragsanstieg mit einer Ertragsstabilisierung in den Jahren 1977 bis 1980 schon aus vorstehender Tabelle ersichtlich, der sich bis 1982 durch weitere Erkenntnisse prozentual nach oben im Ertrag und im Zuckergehalt gesteigert hat.

Ein nematodenbedingter Ertragsausfall - wie z.B. bei dem zu begutachtenden Betrieb im Wasserschutzgebiet der Zone II - läßt sich aus dieser Tabelle nicht ableiten, weil Landwirte außerhalb der Wasserschutzgebiete alle zugelassenen Pflanzenschutzmittel zur Bekämpfung der Nematoden verwenden können. Eine gesonderte Statistik für Rübenerträge innerhalb der Wasserschutzgebiete und außerhalb der Wasserschutzgebiete existiert nicht.

#### VIII. Biologie der Nematode

Die Rübennematode ist ein weit verbreiteter, im Boden lebender kleiner Wurm. Als Schädling an Zuckerrüben tritt er vor allem dort auf, wo Rüben oder andere "Wirtspflanzen" - wie z.B. Raps - in enger Fruchtfolge angebaut werden. Die Hauptschadensgebiete in der Bundesrepublik liegen daher auch vornehmlich in älteren Rübenanbaugebieten (wie im vorliegenden Falle) und in fabriksnahen Lagen (Prof. Winner, Zuckerrübenanbau, Frankfurt 1981, S. 183).

Liegt nur eine schwache Verseuchung des Bodens mit Nematoden vor, so hängt die langfristige Entwicklung der Nematodenpopulation von der Häufigkeit des Zuckerrübenanbaus in der Fruchtfolge ab.

Folgen Zuckerrüben in zweijähriger Rotation, so ist ein Anstieg des Nematodenbefalls sicher gegeben.

Bei längerem Zuckerrübenanbau in dreijähriger Fruchtfolge führt es zur Vermehrung des Nematodenbefalls.

Die vierjährige Rotation kann eine Populationszunahme vermehren und erst wenn alle fünf Jahre Zuckerrüben angebaut werden, ist nach bisherigen wissenschaftlichen Ermittlungen ein geringer Rückgang der Nematodenverseuchung zu erwarten.

Diese Untersuchungsergebnisse können jedoch nur Anhaltspunkte sein, denn je nach Bodenart, Klima und jährlich un-

terschiedlichem Witterungsverlauf ist mit Abweichungen zu rechnen (Vergleiche J. Müller "Gibt es Alternativen zur chemischen Bekämpfung der Rübennekrose?", "Die Zuckerrübe", 4/1982, 31. Jahrgang, S. 179 ff und DLG, Pflanzenschutz mit Maß und Ziel, Frankfurt 1980, S. 35 ff).

### IX. N e m a t o d e n b e k ä m p f u n g

Um den Ertragsabfall bei Rüben durch Nematoden aufzuhalten oder rückgängig zu machen, empfiehlt die Zucker AG den "Einsatz des Entseuchungsgerätes auf Flächen, die mit Nematoden befallen sind" (Rundschreiben Nr. 6, 1980/81 vom 15.07.1980). Es heißt weiter: "Durch Anwendung der Entseuchung sind bei starkem Nematodenbefall Mehrerträge zwischen 30 und mehr als 50 % erzielt worden. Es findet jedoch keine dauerhafte Ausschaltung der Nematoden statt; daher ist beim nächsten Zuckerrübenanbau eine Wiederholung der Behandlung notwendig. Die Mittelkosten betragen 2,90 DM/l, so daß bei 150 l/ha Aufwandmenge 435,-- DM/ha Kosten entstehen zuzüglich 13 % Mehrwertsteuer (56,55 DM). Die Ausbringungskosten betragen 230,-- DM/ha plus 6,5 % Mehrwertsteuer (14,95 DM), so daß die Gesamtkosten 736,50 DM/ha betragen und somit auch im B-Zuckerbereich eine Entseuchung rentabel bleibt. In Zone II ist eine Entseuchung wegen der gesetzlichen Vorschriften nicht möglich."

Untersuchungen der Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft in Berlin und Braunschweig haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

Nematizid	Menge	Nematodenmenge, Eier u. Larven/ 100 qcm Boden	Ertrags- anstieg in %
1. Temik	0,45 g/lfdm	5.000 - 10.000	-
2. Temik	1,35 "	2.000 - 3.000	+ 8 bis 10
3. Temik	2,25 "	3.000 - 4.000	+ 15
4. Shell DD	200 l/ha	10.000	+ 20
5. Temik	300 kg/ha	10.000	+ 20
6. Shell DD	200 l/ha	1.700 - 2.700	+ 19
7. Temik	30 kg/ha	1.700 - 2.700	+ 18

Fundstelle 1. bis 5. in BBA für Land- und Forstwirtschaft, Jahresbericht 1978, S. H 81 ff; 6. und 7. in BBA a.a.O. Jahresbericht 1979, S. 73 ff.

Eigene Untersuchungen der Zucker AG R. aus dem Jahre 1977 bei dem Landwirt V. in R. haben Ertragssteigerungen bei Zucker bis zu 45 % ergeben.

Es muß noch einmal erwähnt werden, daß diese Ertragssteigerungen bei der BBA und auch bei der Zucker AG nur durch Nematodenbekämpfung mittels Nematiziden erreicht werden konnten, deren Anwendung in Wasserschutzgebieten der Zone II verboten ist.

Eine Ertragssteigerung von 8 - 45 % bedeutet, daß bei keinem (= Null) Nematodenbefall 8 - 45 % mehr Zucker geerntet worden ist.

Es ist weiterhin festzustellen: Je höher der Nematodenbesatz, desto stärker die Ertragsdepression! Somit ist auch nur bei einem sehr hohen Nematodenbesatz ein sehr hoher Mehrertrag durch Nematizide zu erzielen; durch Bekämpfung eines geringen Nematodenbefalls kann auch nur ein geringer Mehrertrag herbeigeführt werden.

#### X. F e s t s t e l l u n g Dr. F. (Pflanzenschutzamt A.)

Für dieses Gutachten sind die Feststellungen von Herrn Dr. F., dem Leiter der Bezirksstelle A. des Pflanzenschutzamtes der Landwirtschaftskammer, von zentraler Bedeutung.

Er stellt im Schreiben vom 27.08.1980 an Herrn R. fest:

"Anlässlich einer gemeinsamen Ortsbesichtigung am 18.08.1980 konnten wir auf Ihrer Rübenfläche in der Gemarkung V. erhebliche Schäden durch Rübennekrotomyken feststellen. Die Rüben zeigten einen für Nematodenbefall typischen aufrechten Blattwuchs und an den Rübenkörpern erhebliche Wurzelbart-

bildungen. Die Zystenbildung konnte zu diesem Zeitpunkt durchweg als stark bezeichnet werden.

Infolge dieses Befalls durch den bodenbürtigen Schaderreger *Heterodera schachtii* sind Ertrags- und Qualitätsverluste auf der besichtigten Fläche in Höhe von 25 - 30 % nicht auszuschließen."

Weiterhin verweist Herr Dr. F. auf das Anwendungsverbot von Nematiziden in Wasserschutzgebieten der Zone II und empfiehlt dem Landwirt R., "von der bisherigen Anbaufolge (alle drei Jahre) auf eine 5 - 6jährige Rübenrotation überzugehen".

Aus den vorstehend aufgeführten allgemeinen Untersuchungsergebnissen und Feststellungen auch bei Landwirt R. ist der Beweis angetreten, daß durch Anwendung von Nematiziden der Rübenertrag in dem Wasserschutzgebiet der Zone II um 25 bis 30 % hätte gesteigert werden können.

Die Feststellung von Herrn Dr. F. liegt prozentual im Bereich einer Nematodenschädigung der Rüben, die durch Einsatz von Nematiziden hätte ausgeglichen werden können.

Geerntet hat der Landwirt R. nachweislich 881,50 dt Rüben auf 2,02 ha (Pfungstanger); dies entspricht einem Rübenertrag von 436,39 dt/ha (siehe Kontoauszüge der Zucker AG).

Sowohl nach den Feststellungen des Herrn Dr. F. (Nematodenschädigungen 25 - 30 %) als auch der Bestätigung der Nachbarlandwirte (600 dt/ha Rüben) ist ein Minderertrag von durchschnittlich 27,5 % bei den Zuckerrüben im Wasserschutzgebiet der Zone II festzustellen.

$$\begin{array}{lcl} \text{a) } 600 \text{ dt} \times 72,5 \% & = & 435,00 \text{ dt} \\ \text{b) } 436,39 \text{ dt} : 0,725 & = & 601,92 \text{ dt} \end{array}$$

Versuche einer biologischen Nematodenbekämpfung mit speziellen Zwischenfrüchten haben bisher zu keinem nennens-

werten Erfolg geführt. Auch in absehbarer Zukunft kann im Rübenanbau auf Nematizide nicht verzichtet werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten:

1. Es befinden sich Flächen des Auftraggebers im Wasserschutzgebiet der Zone II,
2. durch starken Nematodenbefall der Zuckerrüben war im Jahre 1980 ein Ertragsausfall von durchschnittlich 27,5 % vorhanden.
3. Die Anwendung von Nematiziden im Wasserschutzgebiet Zone II ist verboten.
4. Eine Anwendung von Nematiziden hätte den Ertragsausfall der Rüben durch den starken Nematodenbefall vermeiden lassen.

XI. E n t s c h ä d i g u n g s a n s p r u c h

Der enteignungsgleiche Eingriff ist im Herbst 1980 bei Feststellung der Ertragsschäden durch Nematoden eingetreten (siehe Breuer S. 154).

Nach der Ermittlung des Minderertrages der Rüben in Zone II WSG ist zu überprüfen, ob durch diese Schutzzone ein enteignungsgleicher Eingriff vorliegt und wer diese Entschädigung zu leisten hat.

Ein enteignungsgleicher Eingriff ist als gegeben anzusehen, und zwar mit nachfolgender Begründung:

1. Wasserschutzgebiete nach § 19 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz wahren zwar im allgemeinen den Rahmen einer Eigentumsbindung sowie der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Artikel 14, Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Grundgesetz), können jedoch im Einzelfall für Eigentümer und Nutzungsberechtigte im Wasserschutzgebiet eine enteignende Wirkung ausüben.

2. Mit Rücksicht hierauf sieht § 19 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz der Junktimklausel des Artikels 14, Abs. 3 Satz 2 GG entsprechend eine Entschädigung vor. Die Modalitäten der Entschädigung werden nach § 20 Wasserhaushaltsgesetz und den hierzu erlassenen Ausführungsvorschriften der Landeswassergesetze bestimmt. (Rüdiger Breuer, Öffentliches und privates Wasserrecht, Schriftenreihe NJW, Heft 24, München 1976, S. 153).
3. In Niedersachsen regelt § 45 NWG (Niedersächsisches Wassergesetz) Art und Maß der Entschädigung, hier den Vermögensschaden und Minderung des gemeinen Wertes, wonach der Vermögensschaden angemessen auszugleichen ist.
4. § 46 NWG lautet: "Soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt, hat die Entschädigung zu leisten, wer durch den entschädigungspflichtigen Vorgang unmittelbar begünstigt wird. Sind mehrere unmittelbar begünstigt, so haften sie als Gesamtschuldner."

Allerdings stellt die Einbeziehung von Grundstücken in ein Schutzgebiet für sich allein noch keine entschädigungspflichtige Enteignung für den Betroffenen dar. Vielmehr müssen z u s ä t z l i c h besondere Nachteile für den Geschädigten hinzutreten.

In dem vorliegenden Fall liegen besondere Nachteile für den Betroffenen dadurch vor, daß

- a) Mindererträge auf den Ackerflächen im Wasserschutzgebiet Zone II nachgewiesen worden sind und
- b) Grundstücke in ihrem Wert durch die Ertragseinbuße gemindert werden.

Wenn einem Landwirt eine andere, von der Natur der Sache her gegebene und greifbare Nutzungsmöglichkeit genommen wird, liegt eine entschädigungspflichtige Sache vor (Siehe R. Breuer "Öffentliches und privates Wasserrecht S. 285).

Im zu begutachtenden Fall liegt einerseits ein Einkommensverlust in 1980 und in den folgenden Jahren vor, der durch das Anwendungsverbot von Nematiziden entstanden ist und zum anderen eine Grundstücks-Wertminderung der Eigentumsflächen, die im Eigentum des Landwirts R. stehen. Diese Wertminderung liegt auch auf den Pachtflächen, ist aber nicht Berechnungssache dieses Gutachtens. Grund für die Einkommensverluste und die Grundstückswertminderung sind die Bestellung zum Wasserschutzgebiet der Zone II und die Anwendungsverbote bestimmter Pflanzenschutzmittel in diesem Gebiet (Siehe § 4 der VO zum WSG).

Die beschränkenden Anordnungen haben erhebliche finanzielle Nachteile für den Eigentümer. Die verminderte Nutzungsmöglichkeit des Bodens beeinträchtigt den wirtschaftlichen Ertrag fühlbar.

Im Verkaufsfalle der Grundstücke im Wasserschutzgebiet ist der Erlös wesentlich unter dem Preis angesiedelt als ein Grundstück ohne diese Einschränkungen mit Ertragsausfällen zur Folge.

Nach Auskunft bei der NIEDERSÄCHSISCHEN LAND-GESELLSCHAFT, Außenstelle A., wird aus den vorstehenden Gründen für Ackergrundstücke, die im Wasserschutzgebiet liegen, ganz allgemein ein Abschlag von 20 % des sonst üblichen Kaufpreises gemacht. Dieser Abschlag stimmt auch in etwa mit der Ertragsverringerung überein, wie die nachstehenden Berechnungen ergeben werden.

Bei der Beurteilung der Frage, nach welchen Grundsätzen der Auftraggeber zu entschädigen ist, können die Grundsätze herangezogen werden, welche der BGH für die Fälle einer Inanspruchnahme für Hochspannungs- und Erdgasleitungen entwickelt hat (Vergleiche BGH WM 1964, S. 229; 1967, S. 905; 1977, S. 983). Danach sind auch für bloße Eigentumsbeschränkungen die Grundsätze für die Vollenteignung maßgebend.

Für den zu begutachtenden Fall ist die nachfolgend zusammengefaßte Rechtsprechung maßgebend:

1. Bei Eigentumsbeschränkungen ist der volle Wert der durch die Beschränkungen eingetretenen Wertminderung zu ersetzen. Es muß ein wirklicher Wertausgleich für das dem Eigentum "Weggenommene", für die ihm auferlegte Vermögenseinbuße geschaffen werden.

Diese Grundsätze erfahren keine Einschränkung deshalb, weil die Versorgungsunternehmen dringende Interessen der Allgemeinheit wahrnehmen und gehalten sind, ihre der Allgemeinheit zufließenden Versorgungsleistungen zu möglichst niedrigen Tarifen zur Verfügung zu stellen. Diese Erwägung ermöglicht zwar, daß diesen Unternehmen das Enteignungsrecht verliehen werden kann, sie darf aber nicht dazu führen, daß einzelne Aufwendungen für das Unternehmen nur einzelnen Eigentümern durch Beschränkung ihres Eigentums auferlegt werden.

2. Art. 14 Grund-Gesetz läßt einen Abstrich von der vollen Entschädigung mit Rücksicht auf die wirtschaftlichen Folgen für den Enteignungsbegünstigten nicht zu.

Nur ein Sonderopfer gegen volle Entschädigung läßt angesichts der verfassungsmäßigen Eigentumsgarantie die Enteignung vom Standpunkt des sozialen Rechtsstaates vertretbar erscheinen (vgl. BGH, WM 1967, S. 907 ff in AGRARRECHT 9/80 S. 250 ff).

## XII. Ausmaß der Schädigung

Das Ausmaß des Sonderopfers wird besonders deutlich, wenn man die geringe Betriebsgröße von Herrn R. mit 9,73 ha Eigentums-Acker und 5,83 ha Pacht-Acker als Wirtschaftsfaktor herausstellt und hiervon 26 % im Wasserschutzgebiet Zone II liegen.

Ohne die Schweinemast und den Obstbau wäre der Betrieb R. nur noch als Nebenerwerbsbetrieb existenzfähig.

1. Berechnung des Vermögensschadens für das Erntejahr 1980

a) Zuckerrübenfläche im Wasserschutzgebiet Zone II = 2,02 ha

Ertrag auf der Gesamtfläche lt. Lieferungsabrechnung	881,50 dt	
Vom Pflanzenschutzamt A. ge- schätzter Minderertrag =		
27,50 %		
Tatsächlicher Ertrag		
881,50 : 0,725 =	1.215,85 dt	
Somit Ertragsausfall für 2,02 ha =	334,35 dt	
Somit Ertragsausfall je ha	165,52 dt	
Mindereinnahmen:		
12,1143 DM x 165,52 dt/ha	2.005,16 DM	
Zuschlag für zusätzliche Erswernisse - Unkraut- bekämpfung, Ernteverluste -	<u>194,84 DM</u>	2.200,-- DM/ha
./. Entseuchungskosten (ein- sparbare Kosten S. 20)		<u>736,50 DM/ha</u>
Mindereinnahmen je ha		1.463,50 DM/ha
Mindereinnahmen für 2,02 ha Zuckerrüben		2.956,27 DM =====

b) Weizenfläche im Wasserschutzgebiet Zone II = 2,02 ha

Wie auf S. 15 dieses Gutachtens bereits dar-  
gelegt, sind diverse Pflanzenbehandlungsmi-  
tel im Weizen ebenfalls verboten, was eine  
Ertragsdepression mit sich bringt. Nach An-  
gaben und Vergleichen sind seit 1974 die Wei-  
zenerträge im Betrieb R. bis 1980 nicht in dem  
gegendüblichen Maße außerhalb des Wasserschutz-  
gebietes angestiegen. Die Erträge bei Weizen  
lagen in 1980 im Durchschnitt bei 62 dt/ha. Auf  
dem Immenstock mit 2,02 ha lag der Durchschnitt  
nach Angaben um 8 % geringer. Diese Ertrags-  
minderung ist zu berücksichtigen.

62,-- dt x 8 % = (gerundet) 5,-- dt.

Der Preis im September 1980 betrug 45,50 DM/dt  
+ 7,5 % MWSt = 48,91 x 5,-- dt =

244,55 DM x 2,02 ha =

244,55 DM  
493,99 DM  
=====

Minder-Ertrag Rüben	2.956,27 DM
Minder-Ertrag Weizen	<u>493,99 DM</u>
Minder-Ertrag WSG	
Zone II 4,04 ha =	3.450,26 DM
=====	

Bei einem durchschnittlichen betriebswirtschaftlichen Gewinn nach den Ermittlungen der Landwirtschaftskammer Hannover für landwirtschaftliche Betriebe bis 30 ha Region 7 ergibt sich für den zu begutachtenden Betrieb ein Gewinn aus der Bodenproduktion je ha von 1.500,-- DM.

1.500,-- DM x 9,73 ha Eigenland	14.595,-- DM
1.500,-- DM abzüglich 500,-- DM (gegen- übliche Pacht)	
1.000,-- DM x 5,83 ha	<u>5.830,-- DM</u>
Gewinn aus Bodenproduktion insgesamt	20.425,-- DM
	=====

Der Minderertrag, den der Betrieb durch seine Fläche im Wasserschutzgebiet Zone II mit 4,04 ha und 3.450,26 DM erleidet, ist 16,89 % von dem Gewinn aus der gesamten Bodenproduktion.

Ein Verlust in dieser Höhe ist als entschädigungspflichtiges Sonderopfer nach der geltenden Rechtsprechung anzusehen.

### XIII. Ermittlung des Bodenwertes

Der Stichtag für die Verkehrswertermittlung ist auf den 1.10.1980 anzusetzen.

Es sollen hier für die Bodenwertermittlung zwei Verfahren angewendet werden, und zwar

- a) Gepflogenheiten der Niedersächsischen Landgesellschaft, Außenstelle A., als größter Aufkäufer von Grund und Boden im dortigen Raum
- b) Vergleichswertverfahren im gleichen Raume.

Zu a)

Die NIG berechnet ihre Kaufpreise mit 900,-- DM für einen Bodenpunkt und ha als Anhalt. Nach dieser Methode ergibt sich folgende Bewertung für die Eigentumsflächen des Auftragebers:

1. Flurstück 3, Flur 11 = 1,26.76 ha	
"Pfingstanger" - 58 Bodenpunkte x 900,-- =	
52.200,-- DM/ha	
1,26.76 ha x 52.200,-- DM =	66.169,-- DM
2. Flurstück 30, Flur 11 = 0,94.64 ha	
"Immenstock" - 66 Bodenpunkte x 900,-- =	
59.400,-- DM/ha	
0,94.64 ha x 59.400,-- DM =	<u>56.216,-- DM</u>
Bodenwert nach Verfahren NIG =	<u>122.385,-- DM</u> =====

Zu b)

Nach dem Vergleichswertverfahren sind nach Auskunft beim Niedersächsischen Landvolk und einigen landwirtschaftlichen Buchstellen in der näheren Umgebung des zu begutachtenden Gebietes bei ähnlicher Lage und Qualität für Ackerland im Jahre 1980 zwischen 60.000,-- und 65.000,-- DM je ha bezahlt worden, so daß nach dem Vergleichswertverfahren ein Durchschnittswert von 62.500,-- DM/ha anzusetzen ist.

2,21.40 ha x 62.500,-- DM	138.375,-- DM =====
---------------------------	------------------------

Verfahren zu a) = 122.385,-- DM

Verfahren zu b) = 138.375,-- DM

= 260.760,-- DM : 2 = 130.380,-- DM

somit durchschnittlich ermittelter Verkehrswert für die infrage stehenden 2,21.40 ha

= 130.380,-- DM  
=====

Die Niedersächsische Landgesellschaft stuft die im Wasser-  
 schutzgebiet der Zone II gelegenen Ackerflächen im Wert  
 mit etwa 20 % geringer ein. Diese Wertminderung erscheint -  
 gemessen am Gewinnverlust mit 16,89 % - noch gerade dann  
 angemessen, wenn das Angebot an Grund und Boden so gering  
 ist, wie es im Jahre 1980 war. Dieser Prozentsatz erhöht  
 sich dann, wenn das Angebot für Ackerflächen größer wird,  
 denn dann wird auch die Nachfrage geringer, und es wird  
 dann lieber Land außerhalb des Wasserschutzgebietes ge-  
 kauft.

Mit dem Stichtag 1.10.1980 vermindert sich also der Wert  
 für 2,21.40 ha in Höhe von 130.380,-- DM um 20 %, also  
 um 26.076,-- DM.

=====

Der verminderte Bodenwert ist also  
 abzüglich

130.380,-- DM

26.076,-- DM

104.304,-- DM

=====

#### XIV. Zusammenfassung

In dem vorstehenden Gutachten ist in Ziffer XII. das Ausmaß der Schädigung für das Jahr 1980 ermittelt. Sollte dieses Jahr als Ausgangspunkt für eine Kapitalisierung verwendet werden, so wäre der Minderertrag in Höhe von 3.450,26 DM mit 25 zu kapitalisieren. Dieser Kapitalisierungsfaktor mit dem sich dann zu errechnenden Ergebnis kommt nicht zur Anwendung, da die zukünftige Fruchtfolge von dem Betriebsinhaber abhängig ist und der Gewinnverlust sich vergrößern oder verkleinern kann.

Durch das Wasserschutzgebiet Zone II werden insgesamt 2,21.40 ha der Eigentumsflächen betroffen, was für das Jahr 1980 eine Wertminderung von 26.076,-- DM ergibt.

Bei einer endgültigen Berechnung wäre noch der Verzinsungsbetrag nach § 45 des NWG zu ermitteln und zu berücksichtigen, was hier der Vollständigkeit halber ausdrücklich erwähnt wird, wofür jedoch kein Auftrag erteilt wurde.

Vorstehendes Gutachten ist nach bestem Wissen und Gewissen ohne Beeinflussung Dritter nach in diesem Gutachten aufgeführten Unterlagen, Rechtsvorschriften und Literatur erstellt.