

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

**HLBS**

**SONDERREIHE**  
Beispiele der agraren Taxation

**HEFT B 63**

Dr. Hans-Christian v. Wedemeyer

**Verkehrswertermittlung von  
landwirtschaftlicher Nutzfläche,  
eine methodische Alternative**



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

## **Sachverständigen-Gutachten**

**Verkehrswertermittlung von landwirtschaftlicher  
Nutzfläche, eine methodische Alternative  
— Wertminderung durch Leitungsdienstbarkeit**

Dr. Hans-Christian v. Wedemeyer



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

ISBN 3-89187-348-4

Alle Rechte vorbehalten!

Zu beziehen durch:

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

10 - 1990

## 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 1984

Der Herausgeber

## ÜBERBLICK

Im Rahmen eines Entschädigungsfestsetzungsverfahrens und eines darauf folgenden Rechtsstreites beschäftigt sich der Verfasser im vorliegenden Gutachten ausführlich mit der Methodik der Grundstücksbewertung. Bekanntlich wird es für Sachverständige zunehmend schwieriger, brauchbare Vergleichspreise zu finden, zumal die Datenschutzgesetzgebung erschwerend ins Gewicht fällt.

Der Verfasser untersucht deshalb mit Hilfe der sogenannten Regressionsanalyse als mathematisch-statistischer Methode die Entwicklung der Grundstückspreise über einen bestimmten Zeitraum und leitet auch daraus das angemessene Preisniveau ab. Dabei kommt er zu dem Ergebnis, daß im letzten Jahrzehnt eine gewisse Angleichung der Preise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in ländlichen Gebieten an die in Ballungsgebieten stattgefunden hat, die Preissteigerungen in letzteren also prozentual geringer waren.

Auch die Preisentwicklung bei Leitungsentschädigungen kann wegen der großen Zahl der betroffenen Grundstücke und der in Nordrhein-Westfalen lange Zeit bei 20 % des Verkehrswertes festliegenden Entschädigung Anhaltspunkte für die Wertfindung von Grundstücken bieten. Im Zusammenhang damit wird auch untersucht, wie weit früher bewilligte Leitungsrechte sich wertmindernd auf die für Straßenbau entzogenen Grundstücke auswirken.

Dr. H.-Chr. v. Wedemeyer

Diplomlandwirt

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert landwirtschaftlich genutzter Grundstücke im Grenzbereich von D. und M. in der Zeit 1972/1973, über den Preisanstieg bis 1978/1979 sowie über die prozentuale Wertminderung von mit Leitungsdienstbarkeiten beschränkten Grundstücksflächen.

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
I. Auftraggeber	9
II. Gegenstand des Gutachtens	9
III. Unterlagen / Literatur	9
IV. Sachverhalt	11
1. Vorgeschichte	11
2. Verkehrswert	12
2.1 Definition des Verkehrswertes	14
2.2 Ermittlungsverfahren	14
2.3 Grundstücksqualität	15
3. Vorgehensweise	16
V. Untersuchungen zur Verkehrswertermittlung	17
1. Problematik der Verkehrswertermittlung	17
2. Anwendung der Regressionsanalyse	18
2.1 Die Regressionsgerade	18
2.2 Die Standardabweichung	26
2.3 Auswertung der Regressionsanalyse	26
3. Weitere Informationsquellen	28
3.1 Daten des Statistischen Bundesamtes	28
3.2 Entschädigungen von Leitungsdienstbarkeiten	32
3.3 Landwirtschaftskammer Rheinland, Kreisstelle R. in K.	35
3.4 Landwirtschaftsverband Rheinland, Kreisgeschäftsstellen K. und M.	35
3.5 Gutachten Dr. v. H., Dr. W., Urteil OLG Düsseldorf v. 29.04.1976 - 18 U 60/75 -	35
3.6 Einflußgrößen am landwirtschaftlichen Bodenmarkt	38
4. Abschließende Wertung	39
4.1 Verkehrswert (Bodenwert) zum Stichtag Jan. 1972/Jan. 1973	39
4.2 Wertsteigerung zum Stichtag Febr. 1978/April 1979	40
VI. Wertminderung durch Leitungsdienstbarkeiten	41
1. Bestehende Leitungsdienstbarkeiten	41

	<u>Seite</u>
2. Höhe der Verkehrswertminderung in landwirtschaftlichen Nutzflächen	41
2.1 Geschichtliche Entwicklung in Rechtsprechung, Literatur und Praxis	41
2.2 Einflußfaktoren auf die Wertminderung	49
3. Abschließende Wertung	55
VII. Zusammenfassung	58

I. Auftraggeber: Landgericht C., Auftragschreiben vom  
02.02.1983

II. Gegenstand des Gutachtens:

Gemäß Auftragschreiben vom 02.02.1983 ist ein schriftliches Gutachten auf Grund des Beweisbeschlusses vom 20.07.1982 zu erstatten. Der Beweisbeschluss enthält unter Ziff. II. drei Fragen und lautet folgendermaßen:

"II. Weiterhin soll Beweis erhoben werden über die Behauptungen der Klägerinnen,

abweichend von dem Bewertungsgutachten W. vom 08.12.1978 (Bl. 25 ff d.A.) sei von folgenden Bewertungsfaktoren auszugehen:

1. Bodenwert am 07.01.1972/05.01.1973 (vgl. Gutachten Seite 17) nicht 7,-- bis 8,-- DM + 2,-- DM Aufschlag = 9,-- DM, sondern als Mindestwert 10,-- DM.
2. Wertsteigerung in der Zeit (vgl. Gutachten Seite 18) vom 07.01.1972/05.01.1973 (Bewertungstichtag 1 und 2) bis 08.02.1978/09.04.1979 (Bewertungstichtag 3 und 4) nicht nur 30 %, sondern 40 %.
3. Verkehrswertminderung für 3800 qm Grundstücksflächen wegen Versorgungsdienstbarkeiten nicht 20 %, sondern allenfalls 3 - 5 % (vgl. Gutachten Seite 19)."

III. Unterlagen / Literatur:

- 1 Band Gerichtsakten mit 2 Bänden Beiakten
- Grundbuch von S., Blatt , und
- Grundbuch von D., Blatt , und
- Flurkarten M 1 : 1000
- Grundkarte M 1 : 5000 mit Angaben der Reichsbodenschätzung
- Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse von D. und M.
- BECKMANN, Th. '82: Gutachten (unveröffentlicht) vom 08.10.1982 im Auftrag des LGW
- BEWER, C. '75: Der Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke, AgrarR 4/1975

- FISCHER, R. u. STOCK, K.-D. '81: Modelle zur Berechnung der Entschädigung für beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, AgrarR 11/1981, S. 187 - 189
- GERARDY, T. '80: Praxis der Grundstücksbewertung, München 1980
- H., von: Gutachten v. 20.02.1971 und Ergänzungsgutachten v. 22.08.1972 (unveröffentlicht)
- HLBS-Grundlagensammlung (Loseblattwerk), Bonn, Oxfordstr. 2: BBauG, LandR '78, WertV
- HLBS (Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen), Bonn, Oxfordstr. 2:
  - 1) Rundschreiben "S" Nr. 8/81, Mai 1981
  - 2) BN (Betriebswirtschaftliche Nachrichten) Mai 1982 und Dezember 1982
- HÜLSEN, R. '82: Grundsätzliche Anmerkungen zur Preisbildung auf dem Pacht- und Bodenmarkt, AgrarR 3/1982
- IMANDT, M. '80: Entschädigungen für beschränkte persönliche Dienstbarkeiten vor dem Hintergrund stark steigender Grundstückspreise. Referat anl. der HLBS-Hauptversammlung 1980 in Oberstdorf/Allgäu
- JOACHIM, H. '74: Die Beschaffung von Grundstücken für Energieanlagen. Veröffentlichungen des Instituts für Energierecht an der Universität zu Köln, Heft 36/37, Düsseldorf 1974
- JOACHIM, H. '81: Raumordnungs- und Entschädigungsprobleme beim Bau von Energieleitungen. Energiewirtschaftliche Tagesfragen, H. 11/12, 1981
- KÖHNE, M. '78: Landwirtschaftliche Bewertungslehre, Hamburg und Berlin 1978
- KÖHNE, M. '83: Die Entschädigung bei der Verlegung unter- und oberirdischer Leitungen. Vortrag anl. des HLBS-Seminars am 25./27.02.1983 in Niederbachem b. Bad Godesberg (s. auch WOLFRAM, V. '83)
- MANTAU, R. '80: Bestimmungsgründe der Bodenpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen. AgrarR 3/1980

- NEANDER, E. '80: Zur ökonomischen Analyse der jüngsten Entwicklung auf den landwirtschaftlichen Grundstücks- und Pachtmärkten, Beilage I zum AgrarR 9/1980
- WALLIS, W.A. u. ROBERTS, H.V. '62: Methoden der Statistik (ins Deutsche übersetzt v. H. v. Waldheim), Freiburg 1962
- WEDEMEYER, H.-C. v. '80: Flur- und Folgeschadensregulierung beim Rohrleitungsbau, Heft 92 der Schriftenreihe des HLBS, Bonn 1980
- W. '78: Gutachten v. 08.12.1978 (unveröffentlicht)
- WENTRUP, C. '78: Bestimmungsgründe für Bodenpreise, Diss. '78 (zit. b. BECKMANN '80 und MANTAU '80)
- W., E.: Gutachten v. 08.11.1974 und Ergänzungsgutachten v. 06.12.1975 (unveröffentlicht)
- WOLFRAM, V. '83: Die Entschädigung für Versorgungsleistungen, 1983, Schriftenreihe des HLBS, Heft 105

Eine Ortsbesichtigung fand am 26.04.1983 statt.

Teilnehmer:

Herr D. sen.	Herr RA E.
Herr D. jun.	
Herr S.	Herr RA B.
Bundesstraßenverwaltung	
Unterzeichner	

IV. Sachverhalt:

1. Vorgeschichte

Mit notariellem Kaufvertrag vom 15.12.1969 und Zusatzvertrag vom 04.12.1977 zwischen der Bundesrepublik Deutschland - Bundesstraßenverwaltung - und der Erbengemeinschaft K. wurden die auf S. 30 der Gerichtsakte (Gutachten W. vom 08.12.1978) näher aufgeführten 18 Grundstücke in den Gemarkungen D. und S. in einer Gesamtgröße von 113063 m<sup>2</sup> auf die Bundesstraßenbauverwaltung

übertragen. Diese Flächen wurden zum Bau des sog. " ", des BAB-Kreuzes D., der die Verbindung der BAB A (früher B) mit der BAB A herstellt, benötigt. Die Lage der betroffenen Grundstücke ist aus der auf der nächsten Seite folgenden Grundkarte M 1 : 5000 zu ersehen (Bild 1). Die Entzugsflächen sind farbig ausgefüllt.

Der Kaufvertrag sah eine nur vorläufige Vereinbarung über die Entschädigung vor, insbesondere hinsichtlich der Höhe des Verkehrswertes. Bei den Entzugsflächen handelte es sich um landwirtschaftliche Nutzfläche (LN), um Acker- und Grünland. Der Besitzübergang erfolgte bereits am 01.07.1966 (§ 3 des Kaufvertrages).

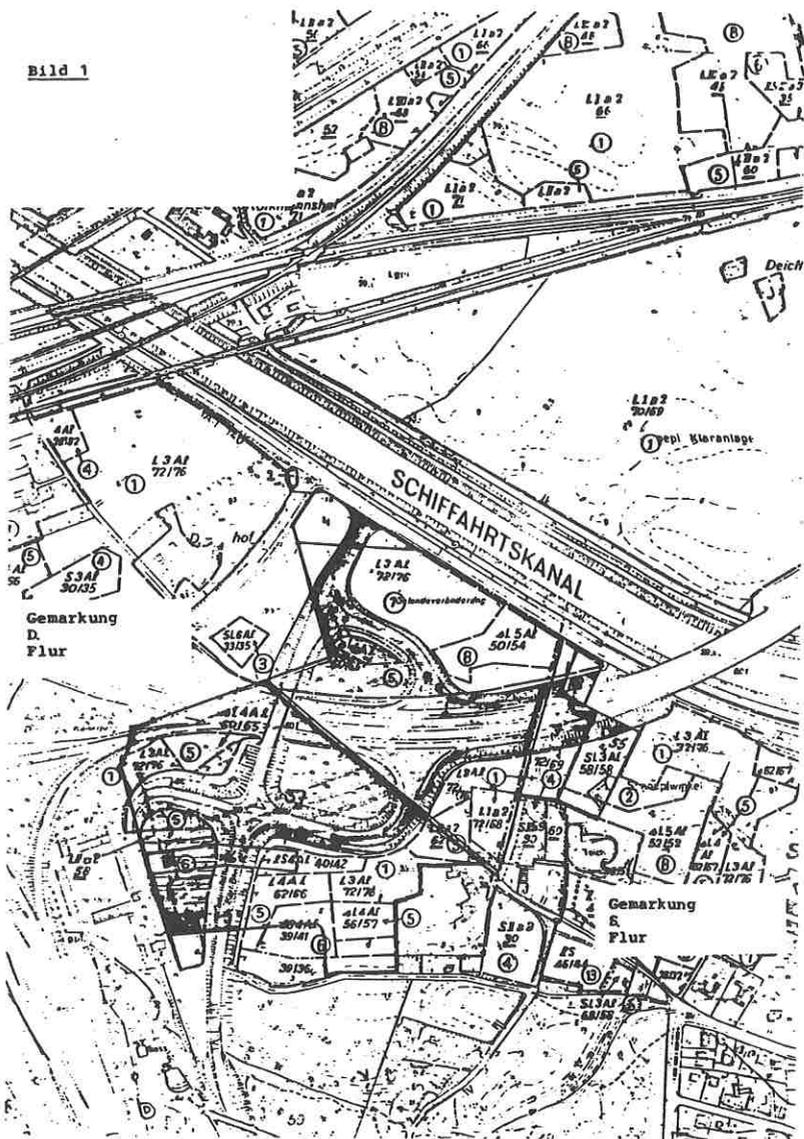
Der Entschädigungsfeststellungsbeschuß des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 22.07.1981 auf der Grundlage des Gutachtens W. vom 08.12.1978 stellte die Entschädigung sowohl für den Substanzverlust als auch für die Nebenschäden fest. Hiergegen, insbesondere gegen die Bewertung des Substanzverlustes, klagte die Erbengemeinschaft K. am 28.01.1982 beim LG C.

Am 20.07.1982 verkündete das Landgericht C. einen Beweisbeschuß, wonach durch Sachverständigengutachten die im Abschnitt II "Gegenstand des Gutachtens" im einzelnen aufgeführten drei Fragen begründet beantwortet werden sollen. Den Auftrag hierzu erhielt der Unterzeichner am 01.10.1982 bzw. 02.02.1983.

## 2. Verkehrswert

Alle drei Beweisbeschußfragen zielen auf den Verkehrswert (Bodenwert) der Entzugsflächen zu bestimmten Stichtagen ab. Dies gilt auch für die 3. Frage, die die Höhe der Verkehrswertminderung durch Leitungsservitute betrifft.

Bild 1



## 2.1 Definition des Verkehrswertes

Das Bundesbaugesetz (BBauG) bezeichnet in § 142 Abs. 1 den Verkehrswert als "gemeinen Wert". In Abs. 2 wird dies konkretisiert:

"(2) Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR '78) haben unter Ziff. 2.1 die Definition des BBauG wörtlich übernommen und zusätzlich auf Ziff. 1.2.3 der LandR '78 hingewiesen, welche die Berücksichtigung von Qualitätsstichtagen und Preisbemessungsstichtagen (Wertermittlungsstichtagen) fordert:

"1.2.3 Der für die Ermittlung maßgebende Zustand (die Qualität) des Grundstücks und der für die allgemeinen Preis- und Wertverhältnisse maßgebende Stichtag sind bei der Auftragserteilung anzugeben. In der Regel sind maßgebend:

- a) der Zustand (Qualität) des Objektes zu dem Zeitpunkt, von dem an es infolge der Enteignung, der Besitzeinweisung oder der Vorwirkung der späteren förmlichen Enteignung (z.B. Planfeststellungsbeschluß, ggf. bereits Offenlegung von Plänen u.a.) von der weiteren konjunkturellen Entwicklung ausgeschlossen wurde, in allen sonstigen Fällen zum Zeitpunkt der Abfassung des Gutachtens und
- b) die allgemeinen Preis- und Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der Abfassung des Gutachtens, soweit nicht, vor allem für Abschlagszahlungen, andere Zeitpunkte geboten sind."

## 2.2 Ermittlungsverfahren

Es gibt das Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertverfahren. Ziff. 2.2 der LandR '78 bestimmt für die Bewertung landwirtschaftlicher Grundstücke (Bodenwert),

daß das Vergleichswertverfahren anzuwenden ist. Die Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 15.08.1972 fordert ebenfalls dieses Verfahren in § 3 Abs. 3 für die Ermittlung des Bodenwertes. § 4 der WertV gibt nähere Hinweise für die Durchführung des Vergleichswertverfahrens. Hierauf wird im weiteren Verlauf des Gutachtens noch eingegangen.

### 2.3 Grundstücksqualität

Das Gutachten vom 08.12.1978 des vom Regierungspräsidenten Düsseldorf beauftragten Sachverständigen (W.) stufte alle zu bewertenden Grundstücke als "höherwertiges Ackerland" zum Qualitätszeitpunkt 1966 ein. Dies steht in Übereinstimmung mit den Gutachten der Sachverständigen Dr. W. und Dr. von H. im Rechtsstreit H. ./ BR Deutschland, welche die unmittelbar benachbarten Flächen des "D.-Hofes" in gleicher Weise qualifizierten. Da zum einen die Qualität "höherwertiges Ackerland" zwischen den Parteien dieses Rechtsstreites unstrittig ist, zum anderen dem Unterzeichner keine Hinweise oder Tatbestände im Rahmen seiner Ermittlungen bekannt wurden, die Zweifel an dieser Einstufung hätten aufkommen lassen, und schließlich der Beweisbeschluß ausdrücklich darauf abstellt, wird bei der Ermittlung der Bodenwerte zu den angegebenen Stichtagen von der Qualität "höherwertiges Ackerland" ausgegangen.

Der Begriff "höherwertiges Ackerland" ist ein unjuristischer Begriff, der sich in der Praxis entwickelt hat, um innerhalb der Qualitätskategorie "Landwirtschaftliche Nutzfläche" zu differenzieren und jene Grundstücke herauszustellen, die der Grundstücksmarkt trotz fehlender konkreter Aussicht auf nichtlandwirtschaftliche Nutzung mit gesteigerter Wertschöpfungsmöglichkeit höher bewertet als Grundstücke mit ausschließlich landwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit (KÖHNE '78). Die vorerwähnten drei Gutachter haben

diese Höherwertigkeit durch Zuschläge berücksichtigt, indem sie auf den Preis für reine LN aus ihrer Erfahrung heraus entweder prozentuale oder auch absolute Aufschläge hinzugerechnet haben.

Aus der Grundkarte M 1 : 5000 mit Angaben der Reichsbodenschätzung (Bild 1) geht die Klassifizierung der zu bewertenden Flächen hinsichtlich ihrer Ertragsfähigkeit hervor, wobei erwähnt werden muß, daß der Unterzeichner von den bewerteten Restflächen auf die Entzugsflächen schließen muß. Dies ist aber wenig bedeutsam, da sich bei vergleichsweise hohem Verkehrswertniveau geringe Ertragswertunterschiede auf dem Grundstücksmarkt kaum bemerkbar machen.

Es handelt sich vorwiegend um Lehmböden, z.T. sandige bis stark sandige Lehme aus alluvialen Ablagerungen. Die Zustandsstufen schwanken zwischen 3 und 4, d.h., daß die Ertragsfähigkeit als "mittel" bis "gut" beurteilt wird. Die Acker- bzw. Grünlandzahlen von zwischen 60 und 70, vereinzelt darüber und darunter liegend, bestätigen diese Einschätzung. Bodengenetisch handelt es sich vorwiegend um den Bodentyp Braunerde und Braunerde-Gley.

### 3. Vorgehensweise

Die Frage 1 zur Höhe des Verkehrswertes zum Stichtag Jan. 1972/Jan. 1973 und die Frage 2 zur Wertsteigerung bis zum Stichtag Febr. 1978/April 1979 werden aus methodischen Gründen und wegen der unmittelbaren Wechselbeziehungen zueinander gemeinsam im Abschnitt V Ziff. 1 bis 3 behandelt, in der abschließenden Wertung (Ziff. 4) und in der Zusammenfassung (Abschnitt VII) getrennt beantwortet. Die Frage 3 zur Wertminderung der Grundstücke durch Eintragung persönlich beschränkter Dienstbarkeiten in das Grundbuch zu Gunsten von Eignern erdver-

legter Rohrleitungen wird in Abschnitt VI separat untersucht.

## V. Untersuchungen zur Verkehrswertermittlung:

### 1. Problematik der Verkehrswertermittlung

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind möglichst zeit- und ortsnahe Kaufpreise von Grundstücken gleicher Qualität heranzuziehen. Bestehen bei den Vergleichsgrundstücken wertbestimmende Unterschiede gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich Zeitpunkt, Größe, Nutzungsart, Zustand des Grundstückes, Gestalt und Lage, so müssen sie durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. So fordert es die Wertermittlungs-VO vom 15.08.1972, die darüber hinaus Kriterien aufstellt, bei deren Vorliegen die jeweiligen Kaufpreise nicht als Vergleichspreise herangezogen werden dürfen: z.B. in Fällen von Notverkäufen, dringlichem Interesse des Käufers am Grundstück, Veräußerungen bei Erbstreitigkeiten und unter Verwandten, bei Belastungen, Unterverbriefungen u.a.m.. Überall hier bilden sich Preise, die dem "gemeinen Wert", wie vom Gesetz her verlangt, nicht mehr entsprechen.

Das Problem liegt jedoch darin, daß der Gutachter aus den Kaufpreissammlungen der Landwirtschaftskammern und der Gutachterausschüsse diese eigentlich notwendigen Informationen nicht bekommt und wohl auch kaum bekommen kann. Dies beklagt BEWER '75 im Agrarrecht schon vor fast 10 Jahren; heute ist die Situation durch verschärfte Datenschutz noch ungünstiger geworden: Der Gutachter erfährt nicht einmal mehr die genaue Lage der Vergleichsgrundstücke. Das bedeutet, daß bei Vorliegen nur weniger Vergleichspreise eine Verkehrswertermittlung nach der WertVO kaum noch möglich ist. Ein Blick auf die im Gutachten W. vom 08.12.1978 aufgeführten Vergleichspreise für die Stichtage 07.01.1972 und 05.01.1973, die der

Kaufpreissammlung der Kreisstelle der Landwirtschaftskammer Rheinland R. in K. entstammen, macht dies deutlich. Nur einen einzigen von den aufgeführten 13 Vergleichspreisen hielt der Gutachter nach Vornahme eines Abschlages für vergleichbar. Es existieren in der Tat in unmittelbarer räumlicher und zeitlicher Nähe keine Vergleichspreise, die es ermöglichen, streng nach der Wertermittlungsverordnung von 1972 vorzugehen.

## 2. Anwendung der Regressionsanalyse

### 2.1 Die Regressionsgerade

Aus der im vorangegangenen Abschnitt beschriebenen Situation hat der Unterzeichner die Konsequenz gezogen und für die Ermittlung des Verkehrswertes der zu bewertenden Flächen in Anlehnung an GERARDY '80 eine mathematisch-statistische Methode, die Regressionsanalyse, angewandt (WALLIS/ROBERTS '62), die eine größere Anzahl von Kaufpreisen voraussetzt. Diese Datenbasis stellten die Vorsitzenden der Gutachterausschüsse der Städte M. und D. zur Verfügung: Listen mit Kaufpreisen für "landwirtschaftliche Nutzflächen" aus den Jahren 1970 bis 1980 für die Stadtgebiete M. und D. Sie beinhalten nichtpersonenbezogene Daten von 108 Verkaufsfällen, die in Tafel 1 chronologisch aufgeführt sind. Acht Preise wurden wegen Nichtvergleichbarkeit (z.B. Wald und Industrievorratsgelände) eliminiert.

In Bild 2 sind die Kaufpreise grafisch dargestellt: auf der Ordinate sind die Beträge in  $\text{DM}/\text{m}^2$ , auf der Abszisse die Zeit aufgezeichnet. Ziel des mathematisch-statistischen Verfahrens ist die Berechnung des über den gesamten Zeitraum gleitenden Mittelwertes in Form einer ausgleichenden Geraden, der Regressionsgeraden, nach dem seit Gauß bekannten Prinzip der kleinsten Quadrate: "Man lege eine Gerade so, daß die Summe der Quadrate al-

ler Abstände unserer Punkte von der Geraden ein Minimum wird" (GERARDY '80). Nachfolgend die Berechnung der Funktionsgleichung der Regressionsgeraden, die in Bild 2 als durchgezogene Linie dargestellt ist:

$$Y = a + bX \qquad y = Y + 4$$

$$x = X + 60$$

$$b = \frac{\sum XY - \frac{(\sum X) \cdot (\sum Y)}{n}}{\sum X^2 - \frac{(\sum X)^2}{n}}$$

$$b = \frac{5881,53 - \frac{1790 \cdot 270,46}{100}}{166500 - \frac{3204100}{100}}$$

$$b = \frac{1040,3}{134459}$$

$$b = 0,00774$$

=====

$$a = \bar{Y} - b \bar{X}$$

$$a = \frac{\sum Y}{n} - b \frac{\sum X}{n}$$

$$a = \frac{270,46}{100} - 0,00774 \cdot \frac{1790}{100}$$

$$a = 2,566$$

=====

$$Y = 2,566 + 0,00774 X$$

$$y-4 = 2,566 + 0,00774 \cdot (x - 60)$$

$$y = 6,20 + 0,00774 x$$

Tafel 1: Grundstückspreise für landwirtschaftliche Nutzflächen  
in den Stadtgebieten von M. und D. in der Zeit von  
1970 bis 1980 (Quelle: Gutachterausschüsse der  
Städte M. und D.)

Datum Monat/ Jahr	x	Lage	Größe ha	von 1)	an	Preis DM/m <sup>2</sup>	(=y)	Bemerkungen
2/70	2			S	P	4,--		
4/70	4			P	P	3,--		
8/70	8			P	P	4,--		Holzung <sup>2)</sup>
8/70	8			P	P	7,--		
9/70	9			P	P	4,--		
10/70	10			P	P	8,--		
2/71	14			P	I	5,--		
3/71	15			P	S	5,--		Holzung <sup>2)</sup>
7/71	19			P	ök	5,--		
9/71	21			P	I	11,80		)Ind.-Vorratsgel. ) (Mannesmann und Thyssen <sup>2)</sup>
10/71	22			P	I	9,65		
2/72	26			P	I	10,--		)
2/72	26			P	P	8,--		
2/72	26			P	P	4,--		
3/72	27			P	P	4,90		
3/72	27			P	P	13,--		
4/72	28			ök	P	5,--		
5/72	29			P	S	5,--		Holzung <sup>2)</sup>
6/72	30			ök	P	11,--		
7/72	31			P	P	2,70		Weideland
10/72	34			P	I	8,--		(Leitungsrecht)
11/72	35			P	I	13,--		Austauschgel. <sup>2)</sup>
3/73	39			P	P	10,--		
3/73	39			P	P	5,38		
3/73	39			P	P	6,15		
5/73	41			P	P	3,20		
5/73	41			P	P	7,--		
6/73	42			P	I	6,--		
6/73	42			P	I	6,--		
7/73	43			P	P	11,50		

Datum Monat/ Jahr	x	Lage	Größe von ha	an 1)	Preis (=y) DM/m <sup>2</sup>	Bemerkungen
8/73	44			P ök	5,--	Gasfernltgs.- recht
9/73	45			P P	10,--	
10/73	46			P P	4,--	
11/73	47			P P	10,--	
11/73	47			P I	15,--	Ind.-Vorratsgel. <sup>2)</sup>
12/73	48			P P	1,50	
1/74	49			P S	4,--	
5/74	53			P P	3,--	
5/74	53			P P	7,10	
6/74	54			W P	10,--	Gartenbaubetrieb
7/74	55			P I	15,--	Ind.-Vorratsgel. <sup>2)</sup>
9/74	57			P P	6,--	
9/74	57			P P	6,--	
10/74	58			P P	5,--	
10/74	58			P P	11,--	
2/75	62			P P	4,50	
2/75	62			P P	2,65	
4/75	64			P P	7,50	
7/75	67			P P	5,80	
8/75	68			P P	5,--	
10/75	70			P P	9,80	
11/75	71			I I	12,--	Planber. V 227 <sup>2)</sup>
12/75	72			P P	7,--	
5/76	77			P ök	9,60	Leitungsrecht
6/76	78			ök P	14,--	Schafzucht
7/76	79			P P	10,--	Gartenbaubetrieb
8/76	80			P P	7,40	
9/76	81			P ök	10,--	
10/76	82			P P	6,--	
11/76	83			P P	7,--	Gartenbaubetrieb
11/76	83			P P	7,--	"
11/76	83			P P	6,--	Leitungsrecht

Datum Monat/ Jahr	x	Lage	Größe ha	von 1)	an	Preis (=y) DM/m <sup>2</sup>	Bemerkungen
12/76	84			P	P	4,--	
1/77	85			P	P	4,70	Wasserschutzzone
4/77	88			P	I	5,20	II
4/77	88			P	P	8,--	Baumschule
5/77	89			P	P	8,10	Weideland
5/77	89			ök	P	6,50	
7/77	91			P	P	5,--	Baumschule
7/77	91			P	P	5,--	
9/77	93			P	P	5,--	
11/77	95			P	I	11,--	Schlackenhalde
1/78	97			S	P	5,--	Bach <sup>2)</sup>
3/78	99			P	P	6,50	Hochspannungs- ltgsr.
4/78	100			P	P	8,--	
4/78	100			P	P	6,--	
9/78	105			I	P	5,--	
10/78	106			P	P	4,--	
10/78	106			P	P	7,--	
10/78	106			P	P	7,--	
12/78	108			P	P	8,--	
12/78	108			P	P	6,25	
12/78	108			P	P	6,--	
1/79	109			P	P	7,--	
1/79	109			P	P	4,--	Weideland
2/79	110			P	P	5,20	
4/79	112			P	P	7,--	
5/79	113			P	P	6,--	Deich
6/79	114			P	S	8,--	Weideland
6/79	114			P	ök	8,--	
8/79	116			P	P	6,--	
8/79	116			P	P	20,--	Hofbereich <sup>2)</sup>
9/79	117			P	P	8,30	
10/79	118			P	P	7,--	
10/79	118			P	P	6,--	
10/79	118			P	P	8,--	Obstanlage

Datum Monat/ Jahr	x	Lage	Größe ha	von 1)	an	Preis (=y) DM/m <sup>2</sup>	Bemerkungen
11/79	119			P	P	9,40	
11/79	119			P	P	5,80	
1/80	121			ök	P	8,--	
3/80	123			P	P	7,--	
3/80	123			P	P	5,90	
3/80	123			P	P	4,--	
4/80	124			W	S	6,--	
4/80	124			W	S	6,--	
4/80	124			W	S	6,--	
5/80	125			P	P	10,--	
5/80	125			P	P	10,--	Leitungsrecht
7/80	127			P	P	10,--	
9/80	129			I	P	6,--	
12/80	132			P	P	8,--	
12/80	132			P	P	7,--	Leitungsrecht
12/80	132			P	P	4,68	Weideland

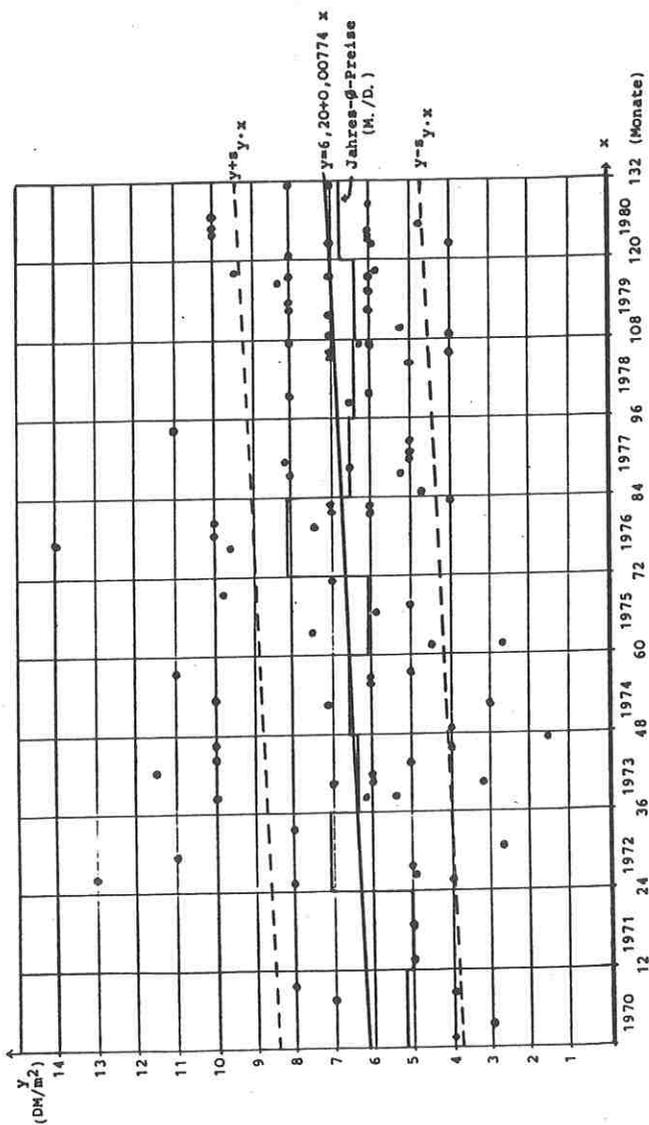
1) P = Privat, S = Stadt, ök = andere öffentl. Körperschaft,  
W = Wohnungsbaugesellschaft, I = Industrie

2) Diese Grundstücksgeschäfte wurden wegen Unvergleichbarkeit  
nicht in die Regressionsanalyse einbezogen.

Ab- und Zuschläge zu den vorgefundenen Preisen wurden  
vor Einführung in die statistische Berechnung aus fol-  
genden Gründen nicht vorgenommen:

a) Sie wären vom Umfang der Informationen über die Um-  
stände, die zu der Preisbildung im Einzelfall führ-  
ten, sowie von deren Vollständigkeit und deren Ge-  
wichtung abhängig. Diese Informationen sind aber,  
wie bereits ausgeführt, unzureichend. Hierzu ein an-  
genommenes Beispiel: Der Kaufpreis für eine Grund-  
stücksfläche sei mit 7,-- DM/m<sup>2</sup> angegeben und die  
Information "Gartenbaubetrieb" hinzugefügt. Nach  
BECKMANN '82 ließe sich ein Abschlag gegenüber dem

Bild 2



Bewertungsobjekt von etwa 20 % rechtfertigen (obwohl der Unterzeichner in dieser Frage die Meinung BECK-MANNs vom Grundsatz her nicht vorbehaltlos teilt). Dem Gutachter wäre jedoch nicht bekannt, daß es sich um einen "Notverkauf" gehandelt habe. Dieser Notverkauf würde einen Zuschlag von möglicherweise ebenfalls 20 % begründen. Wenn man beiden Umständen durch Ab- bzw. Zuschlag Rechnung trüge, glichen sich die Korrekturen gegenseitig aus. Der Preis von 7,-- DM/m<sup>2</sup> wäre dann weiterhin richtig. Würde aber nur die bekannte Information berücksichtigt, resultierte daraus ein Vergleichspreis von 5,60 DM/m<sup>2</sup> und damit eine Unterbewertung des zu beurteilenden Grundstücks. Genauso wäre natürlich auch der umgekehrte Fall möglich. Beim Vorhandensein einer großen Anzahl von Kaufpreisen heben sich diese Fehler gegenseitig auf.

- b) Das Datenmaterial ist groß genug; überhöhte und zu niedrige Preise gleichen sich aus und gehen ein in die noch zu ermittelnde und zu erläuternde "Standardabweichung".
- c) Eine Korrektur nach der Größe der Vergleichsgrundstücke kam ebenfalls nicht in Betracht, da die Daten der Gutachterausschüsse sowie die des Statistischen Bundesamtes keinen Anhaltspunkt dafür bieten.

Die ausgleichende Gerade, die Regressionsgerade, stellt somit den gleitenden Bodenwert für ein durchschnittliches Grundstück der Qualität "landwirtschaftliche Nutzfläche" in den Stadtbereichen M. und D. dar. Hierzu im Vergleich zu beurteilen wären jene sich wesentlich unterscheidenden Merkmale der zu bewertenden Flächen, die eine Abweichung von dem gleitenden Mittelwert rechtfertigen, insbesondere der Tatbestand des "höherwertigen Ackerlandes".

## 2.2 Die Standardabweichung ( $s_{y \cdot x}$ )

Die Standardabweichung der vorgefundenen Kaufpreise für einen gegebenen Zeitpunkt wird auch als "Standardfehler der Schätzung" bezeichnet. Statistisch gesehen werden die verwendeten Kaufpreissammlungen als Stichprobe aus der Grundgesamtheit aller landwirtschaftlich genutzten Flächen in M. und D. im untersuchten Zeitraum betrachtet. Die Standardabweichung  $\sigma_{y \cdot x}$  der Grundgesamtheit würde 95 % aller Fälle abdecken.  $s_{y \cdot x}$  ist somit eine Stichprobenschätzung von  $\sigma_{y \cdot x}$ .

$$s_{y \cdot x} = \sqrt{\frac{\sum (Y - \bar{Y})^2 - b \sum (X - \bar{X}) \cdot (Y - \bar{Y})}{n-2}}$$

$$s_{y \cdot x} = \sqrt{\frac{\sum Y^2 - \frac{(\sum Y)^2}{n} - b \cdot [\sum XY - \frac{(\sum X) \cdot (\sum Y)}{n}]}{n-2}}$$

$$s_{y \cdot x} = \sqrt{\frac{1277,79 - 731,49 - 0,00774 \cdot 1040,3}{100-2}}$$

$$\underline{\underline{s_{y \cdot x} = 2,344}}$$

In Bild 2 ist die Standardabweichung als gestrichelte Linie oberhalb und unterhalb der Regressionsgeraden eingezeichnet.

## 2.3 Auswertung der Regressionsanalyse

Tafel 2 enthält für den ersten und letzten Monat des Untersuchungszeitraumes sowie für vier Stichtage die anhand der Regressionsgeraden ermittelten Durchschnittskaufpreise für LN in M. und D., ebenso die jeweiligen Grenzwerte nach Hinzufügen oder Abziehen der Standardabweichung ( $y + s_{y \cdot x}$  bzw.  $y - s_{y \cdot x}$ ).

Tafel 2: Grundstückswerte für LN von M. und D.  
nach der Regressionsanalyse ( $y = 6,20 + 0,00774 x$ )

Datum	x	y DM/m <sup>2</sup>	Anstieg DM/m <sup>2</sup>	%	y + s <sub>y</sub> ·x DM/m <sup>2</sup>	y - s <sub>y</sub> ·x DM/m <sup>2</sup>
Jan. 1970	1	6,21			8,55	3,87
Jan. 1972	25	6,39)			8,73	4,05
Jan. 1973	37	6,48)			8,82	4,14
Febr. 1978	98	6,93)		+ 8,5	9,27	4,59
Apr. 1979	112	7,03)			9,37	4,69
Dez. 1980	132	7,18			9,52	4,84

Danach ergibt sich für den zusammengezogenen Stichtag Jan. 1972/Jan. 1973 ein Mittelwert von  $6,44 \text{ DM/m}^2$ . Bis zum Stichtag Febr. 1978/April 1979 erfährt der Mittelwert eine Steigerung um  $8,5 \%$  auf  $6,98 \text{ DM/m}^2$ , die Obergrenze ( $y + s_{y \cdot x}$ ) erreicht einen Wert von  $9,32 \text{ DM/m}^2$ , woraus eine Steigerung von  $6,2 \%$  resultiert. Die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse von M. und D. beinhalten innerhalb des Untersuchungszeitraumes alle Verkaufsfälle von Grundstücken der Qualität "landwirtschaftliche Nutzfläche" innerhalb ihrer Stadtgrenzen. Es sind somit auch jene Kaufpreise enthalten, die sich auf Grundstücke beziehen, die als "höherwertiges Ackerland" eingestuft werden müssen. Diese Subkategorie ist somit im oberen Bereich zwischen der Regressionsgeraden und der Obergrenze  $y + s_{y \cdot x}$  anzusiedeln. Ein weiterer Zuschlag für die "Höherwertigkeit" des Ackerlandes zu dem noch zu findenden Verkehrswert, welcher deutlich über der Regressionsgeraden, aber höchstens an der Obergrenze ( $y + s_{y \cdot x}$ ) liegen dürfte, würde zu einer falschen Bewertung der Entzugsflächen führen.

Die Regressionsanalyse führt somit zu folgendem Ergebnis:

Die Obergrenze für den Verkehrswert, den "gemeinen Wert", zum Stichtag Jan. 1972/Jan. 1973 ist mit  $8,78 \text{ DM/m}^2$  fixiert (Frage 1 des Beweisbeschlusses), die Steigerung bis zum Stichtag Febr. 1978/April 1979 liegt zwischen  $6,2$  und  $8,5 \%$  (Frage 2 des Beweisbeschlusses).

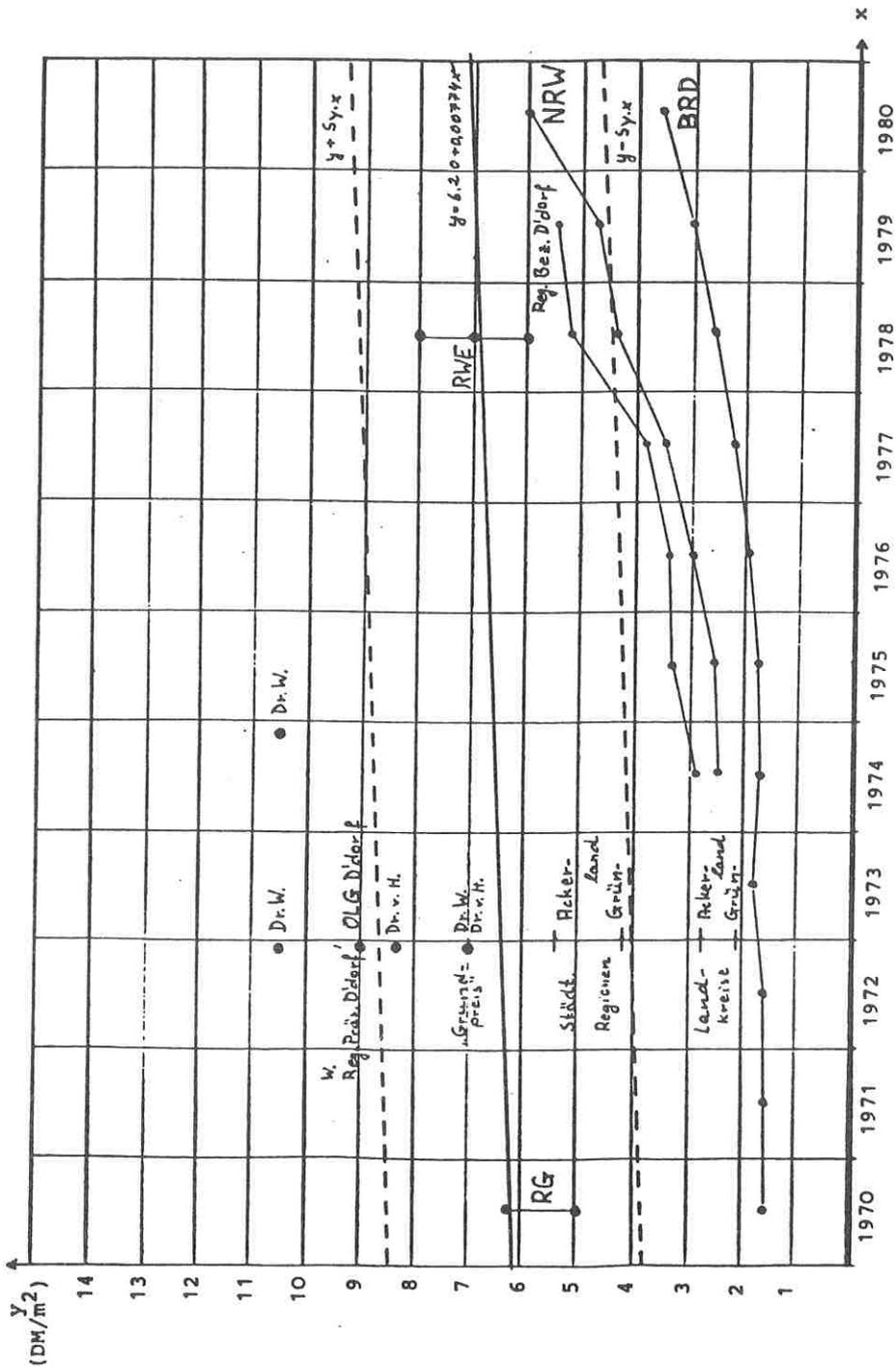
### 3. Weitere Informationsquellen:

Um die beiden ersten Fragen des Beweisbeschlusses endgültig beantworten zu können, werden nachfolgend zusätzliche Informationen aus anderen Quellen herangezogen und diskutiert (Bild 3).

#### 3.1 Daten des Statistischen Bundesamtes:

In Tafel 3 sind durchschnittliche Kaufpreise für "landwirtschaftliche Nutzflächen" für die Bundesrepublik

Bild 3



Deutschland, für Nordrhein-Westfalen und für den Regierungsbezirk Düsseldorf, soweit sie verfügbar waren, zusammengestellt. Sie stammen aus Informationsmaterialien, die der Unterzeichner vom Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen (HLBS) in Bonn bezogen hat. Zum Vergleich dazu sind die Jahresdurchschnitte der Kaufpreise aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse M. und D. in der ersten Spalte hinter der Jahresangabe aufgelistet.

Die Gegenüberstellung der Preisdurchschnitte zeitigt folgende Tatbestände:

- a) Zum Stichtag Jan. 1972/Jan. 1973 ist der durchschnittliche Verkehrswert von LN in M. und D. fast viermal so hoch gewesen wie jener in der ganzen Bundesrepublik und mindestens doppelt so hoch wie jener in Nordrhein-Westfalen und im Regierungsbezirk Düsseldorf. Letztere Feststellung muß aus den Zahlen von 1974 gefolgert werden, da für die Jahre zuvor für Nordrhein-Westfalen und für den Regierungsbezirk Düsseldorf keine Zahlen verfügbar waren.
- b) Das Preisgefälle, mit den höchsten Preisen in M. und D. über den Regierungsbezirk Düsseldorf und Nordrhein-Westfalen hinab bis zum Bundesgebietsdurchschnitt, bleibt über die Jahre erhalten, aber die Unterschiede werden prozentual immer kleiner: Zum Stichtag Febr. 1978/April 1979 ist der Durchschnittspreis für die Bundesrepublik an die 50 %-Marke des Wertes für M. und D. herangekommen, in Nordrhein-Westfalen und im Regierungsbezirk Düsseldorf unterscheiden sich die Durchschnittspreise von jenen in M. und D. entsprechend nur noch um 32 % bzw. 17 %. In absoluten Zahlen (DM/m<sup>2</sup>) werden diese Differenzen im Verlauf der Zeit zwar auch kleiner, aber bei weitem nicht so deutlich wie bei der Auswertung in Prozentwerten.

Tafel 3: Jahresdurchschnitte bei den Grundstückspreisen von landwirtschaftlicher Nutzfläche in D. und M. im Vergleich mit anderen Durchschnittswerten

Jahr	M. und Ø-Preis DM/m <sup>2</sup>	D. aus Anz.Preisen	Reg. Bezirk Düsseldorf)	NRW <sup>1)</sup> DM/m <sup>2</sup>	BRD <sup>1)</sup> DM/m <sup>2</sup>
1970	5,20	5			1,56 3)
1971	5,--	2			1,58 3)
1972	7,08	8			1,62 3)
1973	6,36	13			1,79 3)
1974	6,51	8	2,92	2,51	1,67
1975	6,04	7	3,36	2,56	1,72
1976	8,10	10	3,38	2,82	1,87
1977	6,50	9	3,79	3,30	2,22
1978	6,37	10	5,19	4,05	2,57
1979	6,34	14	5,41	4,61	3,05
1980	6,82	14		6,02 2)	3,60 2)

1) Statistisches Bundesamt, zit. im HLS-Bundschreiben "S" Nr. 8/81

2) Statistisches Bundesamt, zit. in den "Betriebswirtschaftlichen Nachrichten" von Mai 1982 und Dezember 1982

3) HÜLSEN 1982

- c) Die Steigerungsraten sind sehr unterschiedlich: je niedriger die Ausgangswerte Anfang der 70er Jahre lagen, desto höher fielen die prozentualen Steigerungen aus. Es fand somit ein Anpassungs- bzw. Angleichungsprozeß statt, der die Unterschiede zwischen ländlicher und städtischer Region allmählich nivellierte. Insbesondere ab 1976 wird diese Entwicklung aus dem Zahlenmaterial deutlich. NEANDER '80 weist hiermit übereinstimmend darauf hin, daß die höchsten Zuwachsraten seit 1974 in den weniger dicht besiedelten Gebieten und industrialisierten Ländern Schleswig-Holstein und Niedersachsen zu verzeichnen gewesen sind.

Während die Preise für LN im Bundesgebietsdurchschnitt von 1972/73 bis 1978/79 um knapp 65 % anstiegen, stagnierten sie in M. und D. nach den Jahres-Durchschnitten, nach der Regressionsanalyse zogen sie nur geringfügig um insgesamt 8,5 % an.

Hieraus folgt, daß die zu ermittelnde Preissteigerung von Jan. 1972/Jan. 1973 bis Febr. 1978/April 1979 in Abhängigkeit vom Ausgangswert gefunden werden muß. Die Annahme einer Preissteigerung von 30 oder 40 % über den nämlichen Zeitraum bei Unterstellung eines Verkehrswertes von 9,-- bis 10,-- DM/m<sup>2</sup> für "höherwertiges Ackerland", wie dies die Parteien dieses Rechtsstreites tun, führt zu überhöhten Verkehrswerten zum Stichtag Febr. 1978/April 1979. Diese Einschätzung deckt sich vom Grundsatz her mit der Feststellung des Gutachters Dr. W. im Rechtsstreit H. ./BRD, der für die Zeit von 1972 auf 1974 im fraglichen Grenzbereich von M. und D., ausgehend von einem hohen Verkehrswert von 10,50 DM/m<sup>2</sup>, überhaupt keinen Preisanstieg feststellen mochte.

### 3.2 Entschädigungen von Leitungsdienstbarkeiten.

Da sich die Entschädigungen der Energieversorgungsun-

ternehmen für die Eintragung einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit in das Grundbuch am Verkehrswert der beschränkten Grundstücksflächen orientieren, können sie als zusätzliche Information bei der Verkehrswertfindung brauchbare Hinweise geben. Voraussetzung dafür ist allerdings, daß es sich um Unternehmen handelt, die nach dem Energiewirtschaftsgesetz das Recht haben, Enteignungsverfahren zu beantragen und im begründeten Fall auch durchzusetzen. Ansonsten sind solche Entschädigungsbeiträge auf Grund der überaus starken Position der Grundeigentümer wertlos für Vergleichszwecke.

Es ist seit vielen Jahren übliche Praxis der Energieversorgungsunternehmen, im freihändigen Rechtserwerb 20 % des Verkehrswertes bezogen auf die Schutzstreifenfläche zu entschädigen. (Abschnitt VI, der sich mit der 3. Frage des Beweisbeschlusses befaßt, erörtert eingehend diese Problematik.) Die Enteignungsbehörden verfahren in der Regel ebenso, schränken jedoch bei Überlappungen von Schutzstreifen die Wertminderung der Überlappungsflächen auf 10 % des um 20 % bereits geminderten Verkehrswertes, im Ergebnis somit 8 %, ein. Es wird folglich zur Berechnung der Entschädigungshöhe in jedem Fall der Verkehrswert für landwirtschaftliche oder auch andere Grundstücke ermittelt, wobei die 20 %-Regelung nur bei landwirtschaftlicher Nutzfläche Anwendung findet. Die Verkehrswerte erkunden die Energieversorgungsunternehmen bei den Kreisstellen der Landwirtschaftskammern vor Ort und/oder stimmen sie mit den örtlich zuständigen Kreis-Geschäftsführern der Landwirtschaftsverbände gemarkungsweise ab. Die Enteignungsbehörden ermitteln die Grundstückswerte bzw. die Dienstbarkeitsentschädigungen, indem sie Sachverständige hinzuziehen.

### 3.2.1 RWE-Hochspannungsfreileitung W. - A.

Nach Aussagen des landwirtschaftlichen Sachverständigen des RWE, Herrn E., am 01.02.1983 als Zeuge vor dem LG D.

in diesem Rechtsstreit, wurden auf einem 8 km langen Leitungsabschnitt im Jahre 1978 in den Gemarkungen M., B., W., E., K. und A. in freihändigem Rechtserwerb die Leitungsrechte beschafft, wobei - mit einer Ausnahme - durchgängig Einigung auf der Grundlage von 20 % des Verkehrswertes von 7,-- DM, in A. in Ortsnähe 8,-- DM/m<sup>2</sup>, erzielt wurde.

In den Jahren 1978 und 1979 erwarb das RWE die Leitungsrechte für einen 25 km langen Abschnitt in drei Gemarkungen ebenfalls freihändig, und zwar unter Annahme folgender Verkehrswerte:

Gemarkung L.	6,-- DM/m <sup>2</sup>
Gemarkung B.	7,-- DM/m <sup>2</sup>
Gemarkung S.	8,-- DM/m <sup>2</sup> (Baulandnähe)

In Bild 3 sind diese Grundstückspreise eingezeichnet. Der mittlere Verkehrswert von 7,-- DM/m<sup>2</sup> liegt fast genau auf der Regressionsgeraden.

### 3.2.2 Gasfernleitung der Ruhrgas AG O. - M. - M.

Für diese Leitung erging am 10.07.1970 ein Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschluß durch den RP Düsseldorf, der die Entschädigungen für die Leitungsdienstbarkeiten auf Grund der Aussagen der öbv Sachverständigen, Städt. OvermR a.D. O. und Diplomlandwirt H., festlegte. Betroffen waren die Gemarkungen D., H., W., F., H., I., M. und R. in einer Gesamtlänge von ca. 11 km.

Für landwirtschaftliche Nutzflächen legte die Enteignungsbehörde bei der Dienstbarkeitsentschädigung folgende Verkehrswerte zugrunde:

Bei 33 Eigentümern mit 62 Grundstücken	5,-- DM/m <sup>2</sup> ,
bei 5 Eigentümern mit 5 Grundstücken	6,25 DM/m <sup>2</sup> und
bei 1 Eigentümer mit 1 Grundstück	7,-- DM/m <sup>2</sup> ,

wobei der letzte Wert einen sog. Hofnähezuschlag, also einen betrieblichen Sonderwert, enthielt.

Die Verkehrswerte von 5,-- DM/m<sup>2</sup> und 6,25 DM/m<sup>2</sup> sind in Bild 3 eingezeichnet worden. Der obere Wert liegt genau auf der Regressionsgeraden, der untere, der häufigere, in der Mitte zwischen ihr und der Untergrenze  $y - s_{y \cdot x}$  und fast auf der Ebene des Jahres-Durchschnittspreises für landwirtschaftliche Nutzflächen von M. und D.

3.3 Kreisstelle der Landwirtschaftskammer Rheinland R., K.

Ein Besuch bei der LK Rheinland in K. am 17.02.1983 und die dortige Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung erbrachte keine Informationen, die über die der Gutachterausschüsse von M. und D. hinausgingen. Die Kaufpreise, die dort zur Verfügung standen, sind im Gutachten W. vom 08.12.1978 verwertet worden.

3.4 Landwirtschaftsverband Rheinland, Kreisgeschäftsstellen M. und R., M. und K.

Anläßlich eines Gespräches in M. am 02.02.1983 bestätigte Kreisverbandsdirektor H., daß in den Jahren 1972/73 in Stadtrandnähe, z.B. in T., H. und K., Preise von 7,-- DM bis 8,-- DM/m<sup>2</sup> für landwirtschaftliche Nutzflächen bezahlt worden seien. Gemeint sind damit Flächen, die auf Grund ihrer Lage als "höherwertiges Ackerland" zu qualifizieren sind.

3.5 Gutachten Dr. v. H., Dr. W., Urteil OLG Düsseldorf vom 29.04.1976 im Rechtsstreit H. ./ . BRD

Beide Gutachten einschließlich der Ergänzungsgutachten haben die Bewertung von Grundstücksflächen des dem Betrieb der Erbengemeinschaft K. benachbarten "D.-hofes" zum Inhalt, für die sehr ähnliche Verhältnisse vorgelegen haben.

3.5.1 Gutachten Dr. v. H. vom 20.02.1971 und Ergänzungsgutachten vom 22.08.1972 im Auftrag der Landesbaubehörde in E.

Der Gutachter berichtet, daß die Preise für landwirt-

schaftliche Nutzflächen im Industriegebiet zwischen 4,-- und 8,-- DM lägen. Aufgrund von Einsichtnahmen in diverse Kaufpreissammlungen und Gesprächen mit örtlichen Behördenleitern kommt er zu dem Schluß, daß ein Grundpreis von 7,-- DM/m<sup>2</sup> angemessen wäre. Hinzu käme wegen der "potentiellen Chance einer nicht übersehbaren Entwicklung" - gemeint ist in Richtung Bauland - ein Zuschlag von 20 % bzw. 1,40 DM/m<sup>2</sup>, so daß ein Verkehrswert von 8,40 DM/m<sup>2</sup> Entzugsfläche am D.-hof anzusetzen sei.

Aus Bild 3 ist zu entnehmen, daß der "Grundpreis" von 7,-- DM/m<sup>2</sup> etwas oberhalb der Regressionsgeraden, der Verkehrswert einschließlich 20 %-Zuschlag etwas unter der Obergrenze  $y + s_{y.x}$  liegt.

Aus Dr. v. H. Gutachten ist in diesem Zusammenhang die von ihm wiedergegebene Meinung des Leiters der Kreisstelle der Landwirtschaftskammer Rheinland in K. erwähnenswert, nämlich, "daß Grundstückspreise für echte landwirtschaftliche Nutzflächen im dortigen Raum zwischen 4,-- DM und 5,-- DM/m<sup>2</sup> verkehrsüblich sind". Und weiter: "Der Leiter der Kreisstelle hält einen Preis für die landwirtschaftlichen Flächen des "D.-hofes" von etwa 6,-- DM bis höchstens 8,-- DM/m<sup>2</sup> als noch vertretbar, da in einem großstädtischen Ballungsgebiet bei den dort liegenden unbebauten Grundstücken eine gewisse Erwartungschance nicht zu verkennen ist." Darin ist aber schon die Definition für "höherwertiges Ackerland" enthalten. Diese Preisvorstellung deckt sich mit den Angaben unter Ziff. 3.4.

3.5.2 Gutachten Dr. W. vom 08.11.1974 im Auftrag des LG Duisburg sowie Ergänzungsgutachten vom 06.12.1975 im Auftrag des OLG Düsseldorf

Dr. W. schließt sich hinsichtlich des Grundpreises für landwirtschaftliche Nutzfläche im Industriegebiet der

Bewertung durch Dr. v. H. an. Den höheren Zuschlag von 50 % statt 20 % für die Berücksichtigung des "höherwertigen Ackerlandes" begründet er mit den Entschädigungen für Dienstbarkeiten, die nicht enteignungsberechtigte Unternehmen in den Jahren 1967 bis 1975 mit 5,-- DM/m<sup>2</sup>, 9,-- DM/m<sup>2</sup> und 12,-- DM/m<sup>2</sup> Schutzstreifenfläche beim Bau erdverlegter Rohrleitungen bezahlt hätten. Dr. W. weist zwar auf die Tatsache hin, daß die Eigentümer ihre einseitigen Wertvorstellungen gegenüber den Rohrleitungsunternehmen dank ihrer starken Position hätten durchsetzen können und deshalb die Entschädigungen zu Vergleichszwecken ungeeignet seien, doch hält er trotzdem eine gewisse Berücksichtigung durch einen höheren Zuschlag für begründet.

Den gedanklichen Irrtum in dieser Frage sieht der Unterzeichner darin, daß Dr. W. auf die o.g. in der Tat sehr hohen Entschädigungsbeträge das 20 %-Schema anwendet und dadurch zu angeblichen Verkehrswerten von 25,-- DM/m<sup>2</sup>, 45,-- DM/m<sup>2</sup> und 60,-- DM/m<sup>2</sup> kommt, die in damaliger Zeit Baulandpreisen entsprachen, für die aber die 20 %-Regelung keine Gültigkeit besaß.

Dr. W. kommt mit seinem 50 %-Zuschlag zu einem Verkehrswert von 10,50 DM/m<sup>2</sup>, der in Bild 3 eingetragen ist und deutlich über der Obergrenze  $y + s_{y \cdot x}$  liegt.

### 3.5.3 Urteil des OLG Düsseldorf vom 29.04.1976

Das OLG Düsseldorf verwirft den Verkehrswert von 10,50 DM/m<sup>2</sup> unter Hinweis auf die neuen Vergleichspreise im Ergänzungsgutachten Dr. W., die der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt D. entstammen. Es bestätigt hingegen die Entschädigungsfeststellung durch den RP Düsseldorf, die mit 9,-- DM/m<sup>2</sup> eine Aufrundung des von Dr. v. H. ermittelten Verkehrswertes von 8,40 DM/m<sup>2</sup> vorgenommen hatte. Die im Ergänzungsgutachten angezogenen

Kaufpreise des Gutachterausschusses D. standen auch dem Unterzeichner zur Verfügung und sind in die statistische Auswertung eingegangen.

Der vom RP Düsseldorf festgestellte und durch OLG-Urteil bestätigte Verkehrswert von 9,-- DM/m<sup>2</sup> für die Grundstücke des D.-hofes liegt geringfügig oberhalb der Obergrenze  $y + s_{y.x}$ , wie Bild 3 zeigt.

### 3.6 Einflußgrößen am landwirtschaftlichen Bodenmarkt

WENTRUP '78 gliedert die den Bodenpreis beeinflussenden Indikatoren in

- a) landwirtschaftliche und
- b) außerlandwirtschaftliche Indikatoren.

Die landwirtschaftlichen Indikatoren sieht er im wesentlichen in der Nutzungsintensität und dem sich daraus ergebenden Deckungsbeitrag einer Fläche. So unterscheidet man Grünland und Ackerland, Gartenland (Obst- und Gemüsebau), Baumschulen, Rebflächen, sonstige Sonderkulturen und Wald. Nutzungsart und -intensität beeinflussen unmittelbar den Ertragswert, und dieser wiederum wirkt sich mehr oder weniger auf den Verkehrswert aus. Die geringste Intensität weisen Waldflächen aus, gefolgt von reinem Grünland und Ackerflächen mit Futter-, Getreide- und Hackfruchtanbau. Die übrigen Nutzungsarten stehen dagegen auf höherem Intensitätsniveau.

Von den außerlandwirtschaftlichen Indikatoren haben den stärksten Einfluß auf die Preisbildung die Indikatoren der Lage. Insbesondere unter der Einwirkung städtebaulicher Entwicklung können die Preise von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit zunehmender Nähe zu Baugebieten ansteigen. Obwohl eine Bauerwartung für diesen Boden in absehbarer Zeit nicht realistisch ist, wird "lagebegünstigtes Agrarland" zu einem höheren Preis gehandelt als vom landwirtschaftlichen Ertrag her zu recht-

fertigen wäre (MANTAU '80).

Für die Jahre 1972/73 stellt MANTAU '80 folgende Bodenpreisunterschiede für LN (Landwirtschaftliche Nutzfläche) in NRW heraus (DM/m<sup>2</sup>):

	Ackerland	Grünland
Landkreise	2,75	2,13
Städtische Regionen	5,36	4,17

Zur besseren Anschaulichkeit sind auch diese Zahlen in Bild 3 eingezeichnet worden.

Aus den vorgenannten Daten läßt sich herausrechnen, daß im Zeitabschnitt 1972/73 landwirtschaftliche Nutzfläche in städtischen Regionen um 2,04 DM/m<sup>2</sup> (Grünland) bzw. 2,61 DM/m<sup>2</sup> (Ackerland) höher als in den Landkreisen gehandelt wurde. Der ertragswertunabhängige Zuschlag, den der Bodenmarkt lagebedingt in städtischen Regionen 1972/73 in NRW aufgrund der vorerwähnten unbestimmten Erwartungen auf spätere Bebauungsmöglichkeiten gab, lag somit in der Größenordnung von im Mittel 2,32 DM/m<sup>2</sup>. Es ist der Betrag, den offenbar der Bodenmarkt aus ausschließlich nichtlandwirtschaftlichen Aspekten heraus dem reinen landwirtschaftlichen Bodenwert zuzuschlagen bereit war. Er gibt einen indirekten Hinweis auf die Größenordnung des Zuschlages für "höherwertiges Ackerland" auf den Grundpreis.

#### 4. Abschließende Wertung:

##### 4.1 Verkehrswert (Bodenwert) zum Stichtag Jan. 1972/Jan. 1973

Anhand der Regressionsanalyse ergibt sich ein Grundpreis von 6,44 DM/m<sup>2</sup> für den zusammengezogenen Stichtag auf Januar 1972 und Januar 1973. Die unter Ziff. 3.5 vorgestellten und diskutierten weiteren Preisinformationen bestätigen im wesentlichen die Ergebnisse der mathematisch-statistisch erarbeiteten Funktionsgleichung und der daraus abgeleiteten Werte. Weder in bezug auf die

Nutzungsart noch auf die Nutzungsintensität der Bewertungsflächen zum Qualitätsstichtag sind gegenüber dem Durchschnitt landwirtschaftlicher Nutzflächen im Gebiet von D. und M. Unterschiede auszumachen, die einen ertragswertorientierten Ab- oder Zuschlag zum Grundpreis begründen würden.

Der Preis von  $6,44 \text{ DM/m}^2$  beinhaltet keinen Zuschlag für "höherwertiges Ackerland". Die Obergrenze für den Verkehrswert der Entzugsflächen einschließlich dieses Zuschlages wurde unter Ziff. 2.3 mit  $8,78 \text{ DM/m}^2$  aufgezeigt. Nach der Analyse von MANTAU '80 gibt der unter Ziff. 3.6 ermittelte und erläuterte Differenzbetrag von  $2,32 \text{ DM/m}^2$  als Kaufpreisanteil aus ausschließlich nichtlandwirtschaftlichen Motiven eine brauchbare Größenordnung für die Schätzung des Zuschlages für "höherwertiges Ackerland". Wird dieser Betrag zum Grundpreis hinzuaddiert, resultiert ein vom Unterzeichner als richtig und angemessen erachteter Bodenwert der Entzugsflächen zum o.g. Stichtag in Höhe von .

$$\begin{array}{c} 8,76 \text{ DM/m}^2 \\ \hline \hline \end{array}$$

Dieser Wert liegt nahe der Obergrenze  $y + s_{y,x}$ , er ist höher als der von Dr. v. H. mit  $8,40 \text{ DM/m}^2$  ermittelte Preis für die vergleichbaren Flächen des "D.-hofes", aber etwas niedriger als der im Gutachten W. vom 08.12.1978 für den Reg.-Präsidenten mit  $9,-- \text{ DM/m}^2$  festgestellte Verkehrswert, der der Höhe nach identisch ist mit dem vom OLG Düsseldorf im Rechtsstreit H. ./ BRD im Urteil vom 06.12.1975 als angemessen erachteten Preis.

#### 4.2 Wertsteigerung zum Stichtag Februar 1978/April 1979

Die Wertsteigerung vom Stichtag Jan. 1972/Jan. 1973 bis zum Stichtag Februar 1978/April 1979 beträgt entlang der Regressionsgeraden und der dazu parallelverschobenen Geraden, die durch den Punkt  $y = 8,76 \text{ DM/m}^2$

verläuft,  $- ,55 \text{ DM/m}^2$ . Der Verkehrswert zum Stichtag Februar 1978/April 1979 beträgt  $9,31 \text{ DM/m}^2$ , das entspricht auf diesem Niveau einem prozentualen Anstieg von

6,3 %.  
=====

## VI. Wertminderung durch Leitungsdienstbarkeiten:

### 1. Bestehende Leitungsdienstbarkeiten

Zu den Entzugsflächen gehören Grundstücke, die durch Leitungsdienstbarkeiten mehrfach belastet sind. Die Gesamtgröße der Belastungsflächen wird vom LG Duisburg im Beweisbeschuß vom 20.07.1982, gestützt auf das Gutachten W. vom 08.12.1978, mit  $3800 \text{ m}^2$  angegeben. Dieses Flächenmaß war z.Z. der Auftragserteilung für das Gutachten zwischen den Parteien unstrittig. Der Beweisbeschuß fragt nach der prozentualen Wertminderung der Belastungsflächen, so daß die Flächengröße hier nicht mehr überprüft wird. In Tafel 4 sind die belasteten Grundstücke und die Unternehmen, zu deren Gunsten die Dienstbarkeiten in das Grundbuch eingetragen wurden, aufgeführt. Da keine Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden konnten, hat der Unterzeichner die ungefähre Lage der Leitungen nach Ermittlungen in der Örtlichkeit in Bild 4 dargestellt.

### 2. Höhe der Verkehrswertminderung in landwirtschaftlichen Nutzflächen

#### 2.1 Geschichtliche Entwicklung in Rechtsprechung, Literatur und Praxis

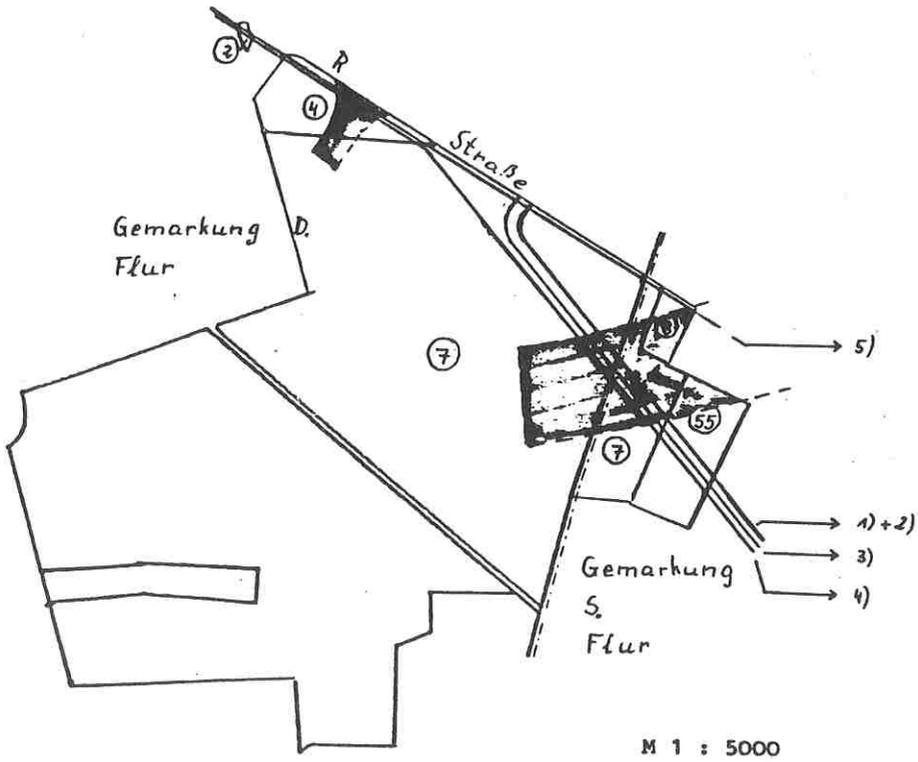
Die Rede ist im folgenden ausdrücklich nur von landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Bis Dezember 1963 noch bestritten die Gerichte eine entschädigungspflichtige Wertminderung landwirtschaftlicher Nutzflächen durch ober- oder unterirdische Versorgungsleitungen. Die Versorgungsunternehmen zahlten daher bei

Tafel 4: Grundstücke mit Leitungsdienstbarkeiten

Gemarkung	Flur	Flurstücke alt	Flurstücke neu	Eintragungs- datum	Leitungs- Eigentümer
S.		7, 55 tlw.		1/1962	
				3/1963	
				7/1967	
				9/1968	
S.		8		4/1969	
S.		55 tlw.		7/1967	
D.		2		{ 7/1968	
				{ 4/1969	
				{ 2/1975	
D.		4		{ 7/1968	
				{ 4/1969	
				{ 2/1975	
D.		7		{ 1/1962	
				{ 1/1962	
				{ 7/1967	
				{ 8/1968	
				{ 4/1969	
				{ 2/1975	

**Bild 4:** Ehemalige Flurstücke, die sowohl von Leitungsdienstbarkeiten als auch vom Autobahnbau betroffen werden.



- 1) N. (1962), Ölleitung
- 2) E. (1963), Aethylenleitung
- 3) R. (1967), Ölleitung
- 4) M. (1968), Sauerstoffleitung
- 5) R. (1969), Abwasserleitung

Eintragung der persönlich beschränkten Dienstbarkeit zu ihren Gunsten in das Grundbuch lediglich eine Anerkennungsgebühr von 0,02 DM bis 0,03 DM/m<sup>2</sup> Schutzstreifenfläche (s. Tafel 5, JOACHIM '81).

Das Urteil des Bundesgerichtshofes vom 20.12.1963 - III ZR 112/63 - änderte die Entschädigungspraxis in dieser Frage ganz entscheidend. Der BGH führte u.a. aus:

"Der gesunde Grundstücksverkehr mißt, wie bereits gesagt, in aller Regel dem Vorhandensein einer Freileitung auch bei rein landwirtschaftlichem Gelände eine wertmindernde Bedeutung bei, jedenfalls dann, wenn der (Verkehrs-) Wert des Geländes nicht allein an dem landwirtschaftlichen Ertrag orientiert ist."

Die Energieversorgungsunternehmen und die Enteignungsbehörden stellten sich bald darauf ein: Bereits am 01.02.1965 wurde zwischen dem RWE und anderen Stromversorgern Nordrhein-Westfalens einerseits und den beiden Landwirtschaftsverbänden im Rheinland und in Westfalen-Lippe (RLV und WLW) andererseits eine Vereinbarung getroffen, die zu einer Entschädigungszahlung führte, deren Höhe sich an dem Verkehrswert der landwirtschaftlichen Grundstücke orientierte.

De facto wurden in den nachfolgenden Jahren Entschädigungen gezahlt, die bei 20 % des Verkehrswertes der vom Schutzstreifen der Leitungen erfaßten Grundstücksteile lagen (IMANDT '80). Andere Unternehmen, insbesondere aber auch Unternehmen der Gas- und Wasserwirtschaft, schlossen sich dieser Regelung an. Der BGH hat dem in den Entscheidungsgründen zum Urteil vom 01.02.1982 - III ZR 100/80 - unter Ziff. II.5. Rechnung getragen und unter anderem ausgeführt, daß der gesunde Grundstücksverkehr im allgemeinen hinsichtlich der Art der Versorgungsleitung (ob für Strom, Wasser, Gas oder Wärme) keine grundsätzlichen Unterschiede mache.

In den meisten Fällen sahen früher und sehen auch heute noch die Rahmenvereinbarungen der Energieversor-

## Tafel 5 (JOACHIM '81)

zur Höhe der Dienstbarkeitsentschädigung  
für Energieversorgungsleitungen

Wd Nr.	erk. Gericht	Datum	Aktenzeichen	Ergebnis
1	OLG Köln	15.12.30	2 U 248/27	0,02 RM/m <sup>2</sup>
2	RG	1.7.31	V 95/31	keine Entschädigung
3	OLG Köln	17.11.32	2 U 44/31	0,02 RM/m <sup>2</sup>
4	OLG Düsseldorf	2.8.33	4 U 107/32	0,02 RM/m <sup>2</sup>
5	RG	17.10.33	VII 118/33	0,02 RM/m <sup>2</sup>
6	OLG Düsseldorf	23.4.34	4 U 210/33	0,02 RM/m <sup>2</sup>
7	LG Dunsburg-Hamborn	28.5.34	4 S 426/33	0,02 RM/m <sup>2</sup>
8	OLG Hamm	5.11.34	5 U 146/34	0,02 RM/m <sup>2</sup>
9	OLG Köln	27.12.34	2 U 272/31	0,02 RM/m <sup>2</sup>
10	OLG Hamm	14.2.35	5 U 242/34	0,02 RM/m <sup>2</sup>
11	OLG Hamm	14.2.35	5 U 244/34	0,02 RM/m <sup>2</sup>
12	OLG Düsseldorf	21.11.35	4 U 45/35	0,04 RM/m <sup>2</sup>
13	OLG Düsseldorf	2.7.36	4 U 185/33	0,02 RM/m <sup>2</sup>
14	OLG Hamm	13.10.36	5 U 103/36	0,02 RM/m <sup>2</sup>
15	OLG Hamm	5.11.36	5 U 5/36	0,02-0,04 RM/m <sup>2</sup>
16	LG Hagen	19.3.37	13 O 29/25	0,02 RM/m <sup>2</sup>
17	OLG Düsseldorf	18.7.38	4 U 186-187/34	0,02 RM/m <sup>2</sup>
18	LG Düsseldorf ferner	20.7.39	3 O 36/37 3 O 42/37 3 O 40/37 3 O 76/37 3 O 48/37 3 O 44/37 3 O 34/37 3 O 38/37 3 O 68/39	0,02 RM/m <sup>2</sup>
19	RG	27.10.39	VII 53/39	0,02 RM/m <sup>2</sup>
20	OLG Hamm	22.5.40	5 U 271/39	0,02 RM/m <sup>2</sup>
21	LG Bielefeld	21.3.41	1 O 75/40	0,02 RM/m <sup>2</sup>
22	LG Dortmund	12.12.41	6 C 28/40	0,02 RM/m <sup>2</sup>
23	LG Essen	30.10.51	9 O 180/50	0,02 DM/m <sup>2</sup>
24	AG Hattingen	13.5.53	C 3/53	0,02 DM/m <sup>2</sup>
25	LG Krefeld	28.10.53	6 O 474/51	0,02 DM/m <sup>2</sup>
26	LG Krefeld	28.10.53	6 O 475/51	0,02 DM/m <sup>2</sup>
27	AG Viersen	22.12.53	3 C 860/52	0,02 DM/m <sup>2</sup>
28	LG Bonn	2.4.54	3 O 142/51	0,02 DM/m <sup>2</sup>
29	LG Krefeld	24.6.54	1 S 238/53	0,04 DM/m <sup>2</sup>
30	OLG Koblenz	3.11.54	1 U 250/54	0,02 DM/m <sup>2</sup>
31	OLG Hamm	6.7.55	9 U 55/53	0,02 DM/m <sup>2</sup>
32	LG Essen	4.3.57	8 O 151/56	0,02 DM/m <sup>2</sup>
33	VG Hannover	26.1.61	1 A 111/60	0,04 DM/m <sup>2</sup>
34	LG Düsseldorf	23.3.61	3 O 270/60	0,10 DM/m <sup>2</sup> Gartenland
35	LG Düsseldorf	22.6.61	3 O 237/60	0,04 DM/m <sup>2</sup>
36	OLG Hamm	14.7.61	10 U 120/60	0,04 DM/m <sup>2</sup>
37	OLG Hamm	3.10.61	10 U 5/61	0,40 DM/m <sup>2</sup> (10%)
38	LG Hagen	27.10.61	3 O 24/60	0,02 DM/m <sup>2</sup>
39	Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab	6.11.61	1 H-607/2-3	0,04 DM/m <sup>2</sup>
40	LG Aachen	23.11.61	2 O 172/60	0,05 DM/m <sup>2</sup>
41	LG Kleve	10.1.62	2 O 30/60	0,04 DM/m <sup>2</sup>
42	LG Weiden	16.2.62	2 O 232/60	0,04 DM/m <sup>2</sup>
43	LG Aachen	29.11.62	2 O 306/62	0,05 DM/m <sup>2</sup>
44	OLG Celle	1.2.63	4 U 211/60	0,02 DM/m <sup>2</sup>
45	OLG Köln	12.7.63	9 U 21/63	0,05 DM/m <sup>2</sup>
46	VG Gelsenkirchen 5. Kammer	6.11.63	5 L 259/63	0,10 DM/m <sup>2</sup>
47	OLG Hamm	3.12.63	10 U 76/62	kein meßbarer Vermögensaachteil durch 2. Dienstbarkeit
48	BGH	20.12.63	III ZR 60/63	(grundsätzl. Ausführungen z. Verkehrswertminderung) - NJW 64, 652-
49	BGH	20.12.63	III ZR 112/63	15% - 0,30 DM/m <sup>2</sup>
50	E-Behörde Darmstadt	17.8.64	1/1 c-25 D 10/23-Ru 2	0,05 DM/m <sup>2</sup>

Wd Nr.	erk. Gericht	Datum	Aktenzeichen	Ergebnis
51	E-Behörde Darmold	17.11.64	21.81-1-1 und 2/64	0,10 DM/m <sup>2</sup>
52	E-Behörde Worms	7.12.64	ohne Aktenz.	0,15 DM/m <sup>2</sup>
53	E-Behörde Saarbrücken	2.3.65	1 A 2/2773/87/64 Schl/He765	0,05 DM/m <sup>2</sup>
54	E-Behörde Hildesheim	22.11.65	1 Hoh (E) 11/63	0,10 DM/m <sup>2</sup>
55	OLG Düsseldorf	24.6.65	1 U 289/61	0,04 DM/m <sup>2</sup>
56	E-Behörde Düsseldorf	12.10.65	21/50-55/60-	0,30 DM/m <sup>2</sup>
57	OLG Düsseldorf	20.12.65	1 U 272/63	0,20 DM/m <sup>2</sup>
58	E-Behörde Aachen	17.1.66	21.5.10 P 184/57	0,10 DM/m <sup>2</sup>
59	E-Behörde Saarbrücken	25.8.66	1 A 2/2773/95/65	0,20 DM/m <sup>2</sup>
60	Stadtverwaltung Speyer	18.11.66	301/He/B	0,12 DM/m <sup>2</sup>
61	E-Behörde Darmstadt	30.10.68	207 S-E 286/64	0,35 DM/m <sup>2</sup> Was- serfiskalisches Gelände
62	OLG Düsseldorf	9.1.69	18 U 116/67	0,04 DM/m <sup>2</sup>
63	OLG Hamm	27.-6.69	9 U 100/65	kein meßbarer Minderwert
64	Bay OBLG	27.11.69	RRReg 1a Z 13/68	Bewertung v. Bau- wartungsland
65	OLG Hamm	9.12.69	10 U 8/69	1,00 DM/m <sup>2</sup>
66	OLG Hamm	17.2.70	10 U 118/69	Schutzstreifen- Überlappung
67	Landratsamt Calw E-Behörde-	5.3.70	Nr. 40-811.3	0,20 DM/m <sup>2</sup> (10% v. 2.- DM)
68	OLG Hamm	11.6.70	10 U 8/70	1,60 DM/m <sup>2</sup> (20% v. B.- DM)
69	Bezirksregierung Neustadt a. d. V.	26.4.71	416.01-M 3/1	0,50 DM/m <sup>2</sup>
70	OLG Celle	27.10.71	3 U 65/68	0,02 DM/m <sup>2</sup>
71	E-Behörde Hannover	22.6.72	207-11510-359	0,36 DM/m <sup>2</sup>
72	BGH	25.1.73	III ZR 113/70	Wasserschutz- zonen
73	OLG Nürnberg	20.9.73	2 U 22/73	0,00 DM/m <sup>2</sup>
74	BGH	15.11.73	III ZR 113/71	Enteignung durch Untersagung der Kiesgewinnung
75	LG Wiesbaden	3.1.74	2 O 40/71	10% v. ca. 10- DM/m <sup>2</sup> - ca 1- DM/m <sup>2</sup> (Stadtnahe Wiesbaden)
76	E-Behörde Kaisruhe	8.1.74	5-18/5004/30 (69)	0,50 DM/m <sup>2</sup>
77	Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab	18.2.74	2-007/121	12,5% v. 2.- DM/m <sup>2</sup> - 0,25 DM/m <sup>2</sup>
78	RP Münster	12.3.74	21.51.01	0,40 DM/m <sup>2</sup> - 15% v. 2,70 DM/m <sup>2</sup>
79	AG Weiden/Opf. Koblenz	14.5.74	C 46/74	0,16 DM/m <sup>2</sup>
80		14.10.74	411-10-5/72	-50 - 1,80 DM/m <sup>2</sup> bzw. 0,00 DM
81	E-Behörde Arnsberg	28.2.78	271.4575	10% Verkehrswert- minderung von 20.- DM
82	OLG Celle	1.9.78	4 U 58/76	13% Verkehrswert- minderung
83	OLG Celle	6.4.79	4 U Baul. 184/77	15% Verkehrswert- minderung
84	E-Behörde Darmstadt	10.5.79	III B-25 d 10/23-GR 1 (32)	0,22 DM/m <sup>2</sup> - 10% Verkehrswert- minderung
85	E-Behörde Darmstadt	10.8.79	III B-25 d 10/23- Hochheim 5	0,65 DM/m <sup>2</sup> - 10% Verkehrswert- minderung
86	OLG München	23.1.80	12 U 2924/79	8% Verkehrswert- minderung
87	RP Münster	9.5.80	271.120/1	keine generelle Verkehrswertmin- derung in Höhe von 20%
88	E-Behörde Darmstadt	15.8.80	III B-25 d 10/23- EtzG 1 (1)	0,20 DM/m <sup>2</sup> - 10% Verkehrswert- minderung

gungsunternehmen mit den Bauernverbänden Staffe-  
schädigungen in DM/m<sup>2</sup> Schutzstreifenfläche vor, die  
bestimmten Verkehrswertspannen zugeordnet werden. Ih-  
re Mittelwerte liegen dann häufig bei 20 %. Solche Ver-  
einbarungen, die expressis verbis oder de facto eine  
20 %ige Verkehrswertminderung landwirtschaftlicher  
Grundstücke als Entschädigungsbasis unterstellen, ha-  
ben zum Ziel, außerhalb von Enteignungsverfahren im  
freihändigen Rechtserwerb möglichst lückenlos Dienst-  
barkeitsverträge mit den Grundstückseigentümern zu be-  
kommen. Sie müssen folglich, sollen sie erfolgreich  
sein, "die Spitzen abfahren".

Das bedeutet, daß die Annahme einer 20 %igen Verkehrs-  
wertminderung nahezu einer Obergrenze gleichkommt, die  
in der Praxis bei landwirtschaftlichen Nutzflächen nur  
äußerst selten überschritten werden dürfte. Im konkre-  
ten Fall wird die Wertminderung zumeist unterhalb die-  
ser 20 %-Marke liegen, worauf auch die in Tafel 5 auf-  
geführten jüngeren Urteile des OLG Celle (Ifd. Nr. 82,  
83) mit 13 % und 15 %, des OLG München (Ifd. Nr. 86)  
mit 8 % und des OLG Hamm vom 11.03.1982 (Tafel 6) mit  
10 % hindeuten.

Tafel 6 (KÖHNE '83 / WOLFRAM '83):

Wichtige Entscheidungen und Vereinbarungen der letzten zwölf Jahre zur Oberspannungsentschädigung

Gericht oder Behörde	Datum	Az	Höhe der Entschädigung in VH	Fundstelle
OLG Hamm	17.7.1970	10 U 118/69	20	RdL 1970, 109
OLG Hamm	25.3.1973	10 U 62/70	25	AgrR
RP Hannover	21.7.1976	207a-11510-56a	15	Preag-Mitteilung
BGH	31.3.1977	III-ZR 1964/74	10	WM 1977/827
RP Hannover	4.1.1977	207.4-11510-720	15	
RP Lüneburg	27.9.1977	207-11510/3.11	20	
OLG Celle	1.9.1978	4 U 58/76	13	Original
Vereinbarungen HBV - SN Gas	Nov. 1977		20-25	Original
RP-Detmold	3.2.1979	27.81-1-1/74	12-15	
Vereinbarungen Landvolk Gö-Harz Wasserwerke	1979		20	
OLG-München	23.1.1980	12 U 2924/79	8	Original
BGH	1.2.1982	III ZR/100/80	15	Original
OLG Hamm	26.2.1982	22 U 81/81	10	Original

KÖHNE '83 hat in seinem Göttinger Institut regionale Vereinbarungen zwischen Elektrizitätsversorgungsunternehmen und Bauernverbänden untersucht (Tafel 7), wobei die Vereinbarungen teilweise auf Absolutbeträge lauten, die er aus Vergleichsgründen in v.H. umgerechnet hat (das Land NRW ist offenbar durch Versehen nicht aufgeführt worden; hierfür können durchgehend 20 % angesetzt werden). Das Gros der Vereinbarungen sieht die Wertminderung zwischen 10 und 20 % des Verkehrswertes liegen.

Tafel 7 (KÖHNE '83 / WOLFRAM '83):

Regionale Vereinbarungen zwischen EVUs und Bauernverbänden zur Überspannungsentschädigung (prozentuale Verkehrswertentschädigung der Schutzstreifenfläche)

Land	Verkehrswert je m <sup>2</sup>					
	1,00 DM v.H.	2,00 DM v.H.	4,00 DM v.H.	6,00 DM v.H.	8,00 DM v.H.	10,00 DM v.H.
Baden- Württemberg	20,0	15,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Hessen	18,0	14,5	12,0	10,0	-	-
Bayern	38,0	18,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Rheinland, Hessen-Nassau	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Niedersachsen	18,0	14,5	12,0	10,0	-	-
Schleswig- Holstein	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Rheinland- Pfalz	20,0	15,0	10,0	8,3	7,5	6,0

Die Enteignungsbehörden handhaben die Ermittlung der Dienstbarkeitsentschädigung unterschiedlich. Manche übernehmen das Unternehmensangebot mit 20 %, so z.B. der RP Düsseldorf bei der in Abschnitt V unter Ziff. 3.2.2 erwähnten Entschädigungsfeststellung für eine Gasfernleitung, andere, etwa die Enteignungsbehörde in Darmstadt, halten eine Verkehrswertminderung der Schutzstreifenfläche von 10 % für ausreichend. In Flurbereinigungsverfahren werden Schutzstreifenflächen von Versorgungsleitungen durch einen 20 %igen Abschlag bei der ertragswertorientierten Klassifizierung berücksichtigt.

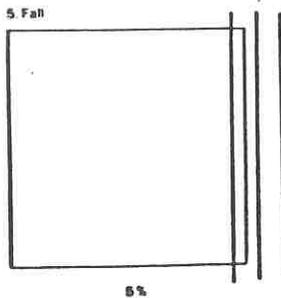
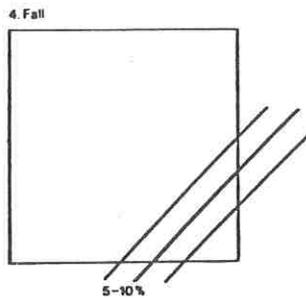
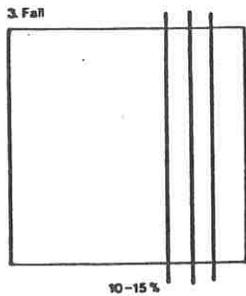
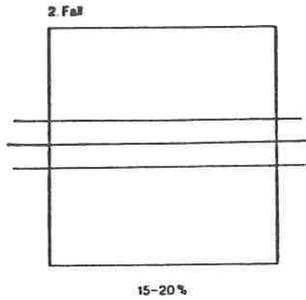
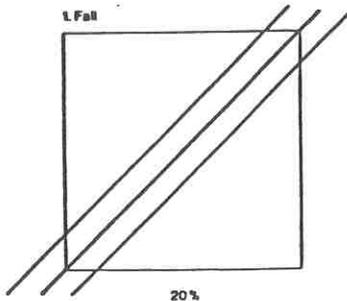
## 2.2 Einflußfaktoren auf die Wertminderung

Der Markt für landwirtschaftliche Grundstücke reagiert nicht einheitlich auf Belastungen durch Leitungsdienstbarkeiten. So ist bei hoher Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen, der ein knappes Angebot gegenübersteht, ein geringerer wertmindernder Einfluß als im umgekehrten Fall anzunehmen. FISCHER/STOCK '81 folgern daraus zutreffend, daß die eingetretene Wertminderung in Zeiten steigender Grundstückspreise nicht völlig aufgehoben, sondern nur zeitweise von anderen Markterscheinungen überlagert sei. Hieraus ergäbe sich, daß bei der Ermittlung der Wertminderung nicht ausschließlich auf zeitliche Marktgegebenheiten abgestellt werden dürfe.

Nachfolgend werden einige Faktoren behandelt, die Einfluß auf die Höhe der Wertminderung haben können (wissenschaftliche Untersuchungen hierzu gibt es nach Kenntnis des Unterzeichners noch nicht):

- 2.2.1 Ein von vielen Autoren für wichtig erachteter Faktor stellt die Art der An- bzw. Durchschneidung eines Grundstückes durch den Schutzstreifen dar (BECKMANN '82, FISCHER/STOCK '81). Diesen Gesichtspunkt berücksichtigt die sog. Differenzierungstheorie, die von der Enteignungsbehörde in Münster angewandt wird. (Bild 5) Sie unterscheidet fünf Fälle der An- bzw. Durchschneidung und ordnet ihnen Wertminderungsprozente von 5 bis 20 % zu.
- 2.2.2 Die Nutzungsart: Auf Dauergrünland wird eine Beeinträchtigung der Nutzung durch eine unterirdische Leitung kaum festzustellen sein; hingegen könnten bei Ackerflächen Tieflockerungen und Meliorationsmaßnahmen behindert oder erschwert und mit Mehrkosten verbunden sein.
- 2.2.3 Die Tiefenlage der Leitung und des Begleitkabels spielt eine weitere Rolle: Neuere Leitungen werden mit Erddek-

**Bild 5 (JOACHIM '74)**



*Prozentsätze von Verkehrswertminderungen für die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Grundstücken durch eine Ferngasleitung (Differenzierungstheorie)*

kungen von mindestens 1,00 m verlegt, wobei das Begleitkabel auf die Grabensohle gelegt wird. Sie führen gewöhnlich zu keinerlei Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung. Ältere Leitungen hingegen weisen oft Erddeckungen von weniger als 80 cm auf, ihre Begleitkabel liegen streckenweise so hoch, daß sie vom Pflug oder dem Untergründer erfaßt und zerstört werden. Sie beeinträchtigen somit, sofern sie nachträglich nicht tiefer verlegt werden, die landwirtschaftliche Nutzung durchaus spürbar.

2.2.4 Auch die Anzahl der Leitungsdienstbarkeiten auf einem Grundstück und die Überlappungsflächen sind bedeutende Kriterien bei der Beurteilung der Wertminderung. Die Rechtsprechung hierzu ist jedoch nicht einheitlich. Das Urteil des OLG Hamm vom 17.02.1970 - 10 U 118/69 - führt in seinem Leitsatz folgendes dazu aus:

"Bei der Verlegung unterirdischer Versorgungsanlagen - hier von Gasfernleitungen - tritt, wenn eine zweite Leitung in einem bestehenden Schutzstreifen verlegt wird, eine weitere Minderung des Verkehrswertes des betroffenen Grundstücks ein. Es tritt aber kein "Kumulativeneffekt" ein, d.h. für die zweite Leitung ist kein höherer, sondern sogar ein niedrigerer Prozentsatz, berechnet nach dem bereits durch die erste Belastung herabgesetzten Verkehrswert, als Wertminderung anzusehen."

Das OLG bejaht einen Anstieg der Wertminderung im Überlappungsbereich bei Hinzukommen einer zweiten Leitung. Viele Enteignungsbehörden verfahren nach dieser Erkenntnis; das würde in einem angenommenen Beispiel zu folgenden Wertminderungen führen:

Die erste Leitung habe einen 10 m breiten Schutzstreifen, hierauf seien 15 % Wertminderung als angemessen erachtet worden. Hinzu komme einige Jahre später eine zweite Leitung, die 5 m parallel zur ersten Leitung mit einem ebenfalls 10 m breiten Schutzstreifen, davon 5 m Überlappung, verlegt werde. Die neu belastete Fläche

von 5 m Breite würde mit einer Wertminderung von 15 % des Verkehrswertes berücksichtigt werden. Der Überlappungsbereich (5 m) hingegen erführe eine weitere Wertminderung von 7,5 % auf den um 15 % bereits geminderten Verkehrswert, somit 6,3 %. Insgesamt ergäbe sich für die Überlappungsfläche eine Wertminderung aus beiden Leitungen von 21,3 %, bezogen auf den Gesamtschutzstreifen beider Leitungen von 15 m wären das rd. 18 %.

Im Gegensatz dazu verneint das OLG Hamm in seinem Urteil vom 11.03.1982 - 22 U 81/81 - im ersten Absatz unter Ziff. 2 der Entscheidungsgründe eine im Ergebnis höhere Wertminderung der Überlappungsfläche als die einfach belasteten Flächen:

"Dem Beklagten steht keine Entschädigung zu für den Teil des von der Klägerin beanspruchten Schutzstreifens, der kongruent ist mit dem zur Leitung der VEW gehörenden Schutzstreifen."

Um im vorangegangenen Beispiel zu bleiben, würde nach diesem Urteil im Ergebnis bei beiden Leitungen der Überlappungsbereich ebenso wie die einfach belasteten Flächen eine 15 %ige Wertminderung erfahren, auf den gesamten Schutzstreifen beider Leitungen bezogen somit ebenfalls 15 % anstatt 18 %.

Es handelte sich im Fall des OLG Hamm von 1982 um Schutzstreifen von Hochspannungsfreileitungen und nicht um erdverlegte Rohrleitungen. Dies macht - unbeschadet der unter Ziff. 2,1 zitierten Auffassung des BGH - doch einen Unterschied insofern, als bei der Bündelung erdverlegter Leitungen der Boden durch die wiederholten Baumaßnahmen stärker in Mitleidenschaft gezogen wird als bei Bündelung von Freileitungen (v. WEDEMEYER '80). Die durch Strukturschäden, Bodenvermischungen und -verdichtungen hervorgerufene Minderung der Ertragsfähigkeit hat natürlich auch einen Einfluß auf den Verkehrswert der landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Unter diesem Gesichtspunkt muß bei erdverlegten Leitungen eine Zunahme der Wertminderung durch jede weitere Rohrleitung angenommen werden. Dies deckt sich auch mit der gewöhnlichen Entschädigungspraxis der Rohrleitungsunternehmen und der Enteignungsbehörden.

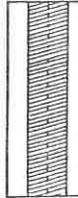
- 2.2.5 Die Größe des belasteten Grundstückes wird häufig als eine Determinante der Wertminderung erkannt. Dies mag in extremen Fällen - sehr große und sehr kleine Parzellen - bedeutsam sein, im üblichen Fall hält der Unterzeichner diesen Einfluß in Übereinstimmung mit dem OLG Hamm vom 11.03.1982 für nicht relevant und erst recht nicht für quantifizierbar.
- 2.2.6 Die Höhe des Verkehrswertes selbst als Einflußgröße auf die Wertminderung von landwirtschaftlichen Flächen durch Leitungsservitute ist erst in jüngerer Zeit in der Diskussion. Es scheint so, daß mit steigendem Verkehrswert die Wertminderung zwar absolut auch steigt, aber prozentual fällt. IMANDT '80 leitet diesen Gesichtspunkt aus den OLG-Urteilen von Celle und München ab. Das Urteil des OLG Hamm vom 26.02.1982 - 22 U 81/81 - läßt sich dabei mit einreihen:

Gericht/ Urteilsdatum	Verkehrswert DM/m <sup>2</sup>	Verkehrswertminderung %
OLG Celle 01.09.1978	1,80	15
OLG Celle 06.04.1979	3,--	13
OLG Hamm 26.02.1982	5,50	10
OLG München 23.01.1980	10,--	8

Eine beträchtliche Anzahl von regionalen Vereinbarungen zwischen Energieversorgungsunternehmen und den Bauernverbänden, so z.B. in Baden-Württemberg, Hessen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz, weisen nach der Analyse KÖHNES '83 (Tafel 7) deutlich in diese Richtung.

Bild 6:

SCHÄTZUNGSRAHMEN  
 Entschädigungsbeträge  $\text{DM}/\text{m}^2$  Schutzstreifenfläche

belastete Fläche	Verkehrswerte $\text{DM}/\text{m}^2$			
	bis 5:	6- bis 10:	11- bis 15:	16- bis 20:
	0,25 - 0,50	0,50 - 1,00	1,00 - 1,50	1,50 - 2,00
	0,25 - 1,00	1,00 - 1,50	1,25 - 2,25	2,00 - 2,50
	0,50 - 1,00	1,00 - 1,75	1,50 - 2,50	2,25 - 3,00
	0,50 - 1,25	1,00 - 2,00	1,50 - 2,50	2,50 - 3,00
	0,50 - 1,25	1,25 - 2,25	2,00 - 2,50	2,50 - 3,00
	0,75 - 1,25	1,50 - 2,25	2,00 - 3,00	2,50 - 3,25

FISCHER u. STOCK '81 haben einen Schätzungsrahmen entwickelt, der sowohl den Einfluß der unter Ziff. 2.2.1 behandelten An- und Durchschneidungsart als auch die Höhe des Verkehrswertes als Bestimmungsgrößen für die Ermittlung der Wertminderung enthält (Bild 6). Er unterscheidet 6 An- und Durchschneidungsarten und berücksichtigt Verkehrswerte bis zu einer Höhe von 20,-- DM/m<sup>2</sup>. Die Entschädigungsbeträge sind in DM/m<sup>2</sup> Schutzstreifenfläche und als Spannen ausgewiesen. Werden sie auf prozentuale Wertminderung umgerechnet, so kommen Vomhundertsätze zwischen 10 % und 25 % heraus.

### 3. Abschließende Bewertung

Alle in Bild 4 mit ihren früheren Flurstücks-Nummern gekennzeichneten sechs Grundstücke werden von Leitungsdienstbarkeiten (Schutzstreifenflächen) betroffen, aber in nur vier Fällen fallen Schutzstreifenflächen in den Entzugsbereich. Die abgetretene Schutzstreifenfläche des Flurstücks 55 ist sehr klein (ca. 28 m<sup>2</sup>), und deshalb wird die Untersuchung der prozentualen Wertminderung auf die verbleibenden drei Grundstücke beschränkt:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Leistungsrechte	Schutzstreifenanteil, %
S.		7	) N., E., R., ) M.	61
D.		7	)	33
D.		4	M., R.	6

Die nachfolgende Aufstellung wendet die in Ziff. 2.2 diskutierten Einflußfaktoren auf die konkrete Situation der o.g. drei Grundstücke an. Sie geht dabei zunächst von den Ansätzen der "Differenzierungsmethode" aus, berücksichtigt die übrigen Einflußfaktoren - außer der Verkehrswerthöhe - durch Zu- und Abschläge, woraus dann ein Zwischenergebnis resultiert. Um die Verkehrswerthöhe zu berücksichtigen, wird separat eine Wertminderungs-

ermittlung nach FISCHER/STOCK '81 angestellt und aus beiden Vorgehensweisen ein Endergebnis für jedes Grundstück synthetisiert. Schließlich werden die untereinander verschiedenen Ergebnisse nach dem Schutzstreifenflächenanteil im Entzugsbereich gewichtet und der gewogene Durchschnitt der prozentualen Verkehrswertminderung der vom BAB-Bau betroffenen Schutzstreifenflächen errechnet (Wertminderung in % des Verkehrswertes). Er beträgt 16 %.

Einflussfaktoren	Gemarkung: Flurstück:	S. 7	Durchschn. 15 %	Durchschn. 8 %	D. 4
An-/Durchschneidung nach Differenzierungsmethode	(Ziff. 2.2.1)		Durchschn. 15 %	Durchschn. 8 %	Anschn. 5 %
Nutzungsart	(Ziff. 2.2.2)		Grünland	Acker	Acker
Zu-/Abschläge			- 2 %	+ 2 %	+ 2 %
Tiefenlage der Leitung	(Ziff. 2.2.3)		ca. 3 m	ca. 3 m	ca. 3 m
dito vor BAB-Bau			ca. 1,50 m	ca. 1,50 m	ca. 1,50 m
Zu-/Abschläge			- 3 %	- 3 %	- 3 %
Anzahl von Leitungen/ Überlappungen	(Ziff. 2.2.4)		4	4	2
Zu-/Abschläge			+ 5 %	+ 5 %	+ 3 %
Zwischenergebnis			15 %	12 %	7 %
nach Schätzungsrahmen (FISCHER/STOCK '81)	(Ziff. 2.2.6)		20 %	17 %	10 %
Synthese			17,5 %	14,5 %	8,5 %
Schutzstreifenflächenanteil %			61	33	6

Gewogener Durchschnitt der prozentualen  
Verkehrswertminderung der vom BAB-Bau  
betroffenen Schutzstreifenflächen:

16 %  
====

## VII. Zusammenfassung:

Die in Abschnitt II aufgeführten Fragen des Beweisbeschlusses des Landgerichts Duisburg vom 20.07.1982 werden wie folgt beantwortet:

### Zu Frage 1:

Der Verkehrswert der für den Autobahnbau abgegebenen Grundstücksflächen der Qualität "höherwertiges Ackerland" zum Stichtag Jan. 1972/Jan. 1973 beträgt

8,76 DM/m<sup>2</sup>  
=====

Die Ermittlung erfolgte nach dem Vergleichswertverfahren mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden sowie unter Einbeziehung weiterer direkter und indirekter Preisinformationen.

### Zu Frage 2:

Der Preisanstieg vom ersten Stichtag Jan. 1972/Jan. 1973 bis zum nächsten Stichtag Febr. 1978/April 1979 beträgt für landwirtschaftliche Nutzflächen auf dem o.g. Verkehrswertniveau in den Stadtbereichen von M. und D.

6,3 %  
=====

### Zu Frage 3:

Die Wertminderung der durch Leitungsdienstbarkeiten beschränkten Grundstücksteile beträgt im gewogenen Mittel

16 %  
=====

Das vorliegende Gutachten wurde vom Unterzeichner nach bestem Wissen und Gewissen gemäß dem vor dem Präsidenten der Landwirtschaftskammer Rheinland abgelegten Sachverständigen-  
eid erstattet.

Das Gutachten wird in dreifacher Ausfertigung vorgelegt.

Wülfrath, den 19.05.1983

gez. Dr. v. Wedemeyer