

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

**HLBS**

**SONDERREIHE**  
Beispiele der agraren Taxation

**HEFT B 65**

Dr. Botho v. Schwarzkopf

**Betriebliche Sonderwerte als  
Entschädigungsposition**



Verlag  
PFLUG und FEDER  
5300 BONN 1 — OXFORDSTRASSE 2

## **Sachverständigen-Gutachten**

### **Betriebliche Sonderwerte als Entschädigungsposition**

— Hofnähe und Hofanschluß —

Dr. Botho v. Schwarzkopf



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH — BONN

Alle Rechte vorbehalten!

Zu beziehen durch:

Verlag Pflug & Feder · Oxfordstraße 2 · 5300 Bonn 1

Telefon (02 28) 65 38 41

## 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 einem anderen 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 anzulegen und so zur Klärung der meist schwierigen Taxationsprobleme beizutragen.

Wenn ein Gutachten mehrere Fragestellungen behandelt, so wird nur der für die Veröffentlichung entscheidende Teil abgedruckt. Aufzählungen von Unterlagen, die zur Gutachtenerarbeitung verwendet wurden und andere Gutachtenformalien bleiben hier unberücksichtigt. Personen- und Ortsnamen werden nicht wiedergegeben, Kürzungen sind durch Punkte kenntlich gemacht.

Bonn, im August 1984

Der Herausgeber

## O B E R B L I C K

Bei der Enteignung von Flächen für öffentliche Zwecke werden von deren Eigentümer häufig betriebliche Sonderwerte geltend gemacht, deren Verlust zu entschädigen sei. Neben den allgemein anerkannten Entschädigungen für Deformierungen (An- und Durchschneidungen) und für Umwege werden auch "Hofnähe" und "Hofanschluß" als solche Sonderwerte angesehen, die nicht nur werterhöhend für die entzogenen Grundstücke wirken, sondern deren Verlust auch bei den verbleibenden Grundstücken zu entschädigen sei, wenn diese durch die neue Straße vom Hof abgeschnitten werden.

Im vorliegenden Gutachten behandelt der Verfasser als vom Gericht beauftragter Sachverständiger einen solchen Fall ausführlich. Im ersten Teil seines Gutachtens untersucht er grundsätzlich die Frage, ob solche betrieblichen Sonderwerte zu entschädigen seien und ob nicht die Werte "Hofnähe" und "Hofanschluß" bei getrennter Berücksichtigung zu einer Doppelentschädigung führen würden.

Im zweiten Teil des Gutachtens setzt er sich dann kritisch mit dem ergangenen Enteignungsbeschluß und einem vom enteigneten Landwirt vorgelegten Parteigutachten auseinander, dessen Berechnungsweise nach seiner Ansicht zu teilweise falschen Ergebnissen geführt hat.

Das Gutachten ist wegen seiner ausführlichen Argumentation zu grundsätzlichen Entschädigungsfragen von besonderem Interesse.

Dipl. Ing. agr.

**Dr. Botho v. Schwarzkopf**

Vereidigter landwirtschaftlicher  
Sachverständiger

Leisewitzstrasse 24

3000 Hannover 1

G U T A C H T E N

in der

Baulandsache 43.0. (Baul.) 10/81

Bundesrepublik Deutschland ./. K

1. Gutachtenauftrag, verwendete Unterlagen und Durchführung des Gutachtens	11
2. Grundlagen	12
2.1. Verkehrswert	12
2.2. Betriebliche Sonderwerte	12
2.2.1. Abgrenzung der Entschädigungsposition "betrieblicher Sonderwert"	13
2.2.2. Prüfung der Positionen "Hofnähe und Hofanschluß" auf Doppelentschädigung	16
2.2.2.1. "Hofnähe sowie Hofanschluß" und Verkehrswert	16
2.2.2.2. "Hofnähe sowie Hofanschluß" und Erwerbsverlust	19
2.2.2.3. "Hofnähe sowie Hofanschluß" und andere betriebliche Sonderwerte	19
2.2.3. Kalkulation der Sonderwerte "Hofanschluß und Hofnähe"	20
2.2.4. Sonderwerte für Wirtschafterschwernisse	32
2.2.4.1. An- bzw. Durchschneidung	32
2.2.4.2. Mehr- bzw. Umwege	32
2.2.5. Sonderwerte für Änderung der Nutzungseignung	32
2.3. Erwerbsverlust und seine Schadensdauer	32
2.3.1. Höhe des Erwerbsverlustes und Zinsanrechnung	32
2.3.2. Restschadensdauer	33
3. Darlegung der gesamtbetrieblichen Verhältnisse	37
4. Beantwortung der einzelnen im Beweisbeschluß vom 27-10-1981 gestellten Fragen	38
4.1. Restschadensdauer des Erwerbsverlustes	38
4.2. Mehrwegeentschädigung und Sonderwerte für Hofanschluß und hofnahe Lage	40
4.3. Hackfruchtanteil bei der Entschädigung für Deformierung	41
4.4. Änderung der Nutzungsart auf Flurstück 47/1	44
4.5. Gleichzeitige Berücksichtigung der Sonderwerte für "Hofnähe und Hofanschluß"	48
4.6. Maßgeblichkeit und Höhe des Sonderwertes "Hofnähe"	49
4.7. Erwerbsverlust bei Flurstück 47/1 für Grünland- oder Ackernutzung?	51
5. Zusammenfassung	52
6. Bestätigungsvermerk	56

## 1. Gutachtauftrag und verwendete Unterlagen

Mit Schreiben vom 15.12.1981 wurde Unterzeichneter vom Landgericht H (Kammer für Baulandsachen) gebeten, zu strittigen Fragen in der Baulandsache 43 0 (Baul) 10/81 gutachterliche Stellungnahmen abzugeben.

Einigung konnte bislang im Rahmen der Substanzschädigung über den zu entrichtenden Quadratmeterpreis für die entzogenen Flächen sowie über die Bemessung einiger Sonderwerte erzielt werden. Strittig blieben jedoch Fragen zu anderen Sonderwerten sowie zum Erwerbsverlust.

Die von Rechtsanwalt G für Herrn K vorgebrachten Forderungen basieren auf dem Parteiengutachten für den Enteignungsbetroffenen, das von B am 04-11-1980 fertiggestellt wurde. Aufbauend auf diesem Gutachten sowie den Gegendarstellungen der Straßenbauverwaltung bzw. Bezirksregierung entwickelte sich die Auseinandersetzung der Parteien.

Neben den übrigen Gerichtsakten, die Unterzeichneter zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt bekommen hat, wird nachfolgend vorrangig auf das Gutachten von B, nachträgliche Erläuterungen von RA G, Erwiderungen der Sachverständigen der Straßenbauverwaltung sowie auf den Entschädigungsfeststellungsbeschluss Bezug genommen.

Zur Erstellung des nachfolgenden Gutachtens hat Unterzeichneter Unterstützung durch die Mitarbeit von Dr. R. erhalten.

Weiterhin holte der Verfasser dieses Gutachtens eine Reihe von Auskünften ein und zog Literaturquellen heran. Besonders wertvoll war der Rat von Mitgliedern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zu grundlegenden Fragen, ohne daß dabei jedoch Einsichtnahme in die Kaufpreissammlungen gewährt werden durfte. Hilfreich erwiesen sich Auskünfte der Landwirtschaftskammer und der Berufsgenossenschaft. Als Literatur dienten die folgenden Quellen:

Köhne, M. "Landwirtschaftliche Bewertungslehre", Hamburg und Berlin 1978

Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e.V.: "Rundschreiben S"

Zeitschrift "Agrarrecht": Verschiedene Artikel (Hinweise im Text)

Schwarzkopf, B.v.: "Vorschläge zur Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gebäuden" Heft 90 des HLBS Bonn 1979, sowie einige darin angegebene Literaturstellen.

Weiterhin führte Unterzeichneter mehrere Ortsbesichtigungen durch. Die erste Besichtigung fand am 14.04.1982 statt, an der die

Herren D., R., K sen. und jun.  
sowie RA G

teilnahmen.

Am 14-06-1982 und am 31-08-1982 begab sich der Verfasser erneut zu den zu begutachtenden Parzellen. Das Landgericht wurde von der Notwendigkeit

dieser Besuche in Kenntnis gesetzt. Zur Absicherung der Aussagen hielt Unterzeichner es für erforderlich, die Parzellen während der Vegetation zu besichtigen.

Bei den nachfolgenden Ausführungen werden zunächst die notwendigen Grundlagen erarbeitet. Verschiedene Fehlinterpretationen, die sich aus den Gerichtsakten, insbesondere wegen isolierter Betrachtung einiger Entschädigungspositionen ergeben, machen dies erforderlich. Dabei muß es folglich vorrangig um die Einordnung der Fragestellungen in die anerkannten Systematiken zur Ermittlung von Entschädigungsbeträgen gehen sowie um die Erarbeitung von Bemessungsgrundlagen. Dieser Grundlagenteil ist textgleich mit den entsprechenden Ausführungen in zwei anderen parallel laufenden Gutachten (R /N ), da dort teilweise gleiche bzw. ähnliche Fragen zu bearbeiten sind. Aus diesem Grunde wird an einigen Stellen etwas weiter "ausgeholt" als es für den Einzelfall erforderlich wäre, denn alle für die drei Fälle gestellten Fragen gehen in diese weitergefaßte Analyse ein.

Anschließend wird nach einer kurzen Darlegung der gesamtbetrieblichen Bewirtschaftungsverhältnisse auf die einzelnen Fragestellungen im Hinblick auf die jeweiligen Parzellen eingegangen sowie die daraus zu ziehenden entschädigungswirksamen Folgerungen dargelegt.

Die Zusammenfassung der Ergebnisse erfolgt in einer abschließenden Stellungnahme.

## 2. Grundlagen

Zunächst sollen die Grundlagen erarbeitet werden, auf denen die auf den Einzelfall bezogene Beantwortung der Fragen aufbauen kann. Wie schon erwähnt, wird der Einfachheit halber so weit ausgeholt, daß sich alle in den drei Parallelfällen (K , R , N ) aufgeworfenen Fragen beantworten lassen.

Dabei wird zunächst kurz auf die Verkehrswertermittlung eingegangen. Es schließt sich die ausführliche Behandlung der Sonderwerte an. Danach werden die maßgeblichen Einflußgrößen für den Erwerbsverlust und für die Bemessung seiner Schadensdauer herausgearbeitet.

### 2.1. Verkehrswert

Im vorliegenden Fall führt die Verkehrswertermittlung zu keinen strittigen Fragen. Sie fußt auf einem Gutachten des Katasteramtes H . Danach wurden für Ackerland DM 4,--/m<sup>2</sup> und für Grünland DM 2,--/m<sup>2</sup> letztendlich festgesetzt. Im Zusammenhang mit bestimmten Sonderwerten mußten diese Verkehrswerte noch eingehender analysiert werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in Kapitel 2.22.1. verwiesen.

### 2.2. Bei der Verkehrswertermittlung nicht erfaßte betriebliche Sonderwerte

Mehrere Fragen des Beweisbeschlusses vom 27-10-1981 richten sich auf die sogenannten betrieblichen Sonderwerte. Stellungnahmen der beteiligten Parteien ließen sich in einigen Punkten nicht auf einen Nenner bringen. Die entsprechenden Kontroversen gehen auf das für die Enteignungsbetroffenen von B erstellte Parteiengutachten zurück.

Im Zusammenhang mit der Entschädigungsposition "betrieblicher Sonderwert", die neben dem Verkehrswert und dem Erwerbsverlust entschädigungsrelevant sein kann, entstehen leicht Doppelentschädigungen, wenn keine genaue Abgrenzungen erfolgen. Wie noch genauer zu zeigen sein wird, sind diese Befürchtungen im vorliegenden Fall berechtigt.

Es ist daher erforderlich, vorab eine systematische Abgrenzung dieser Entschädigungsposition vorzunehmen ehe man auf den Ermittlungsgang eingehen kann.

## 2.21. Abgrenzung der Entschädigungsposition "betrieblicher Sonderwert"

Im Parteiengutachten von B wird der allgemein anerkannte Ablauf der Entschädigungsermittlung nach der sogenannten synthetischen Methode gewählt:

1. Verkehrswertermittlung
2. Erfassung von betrieblichen Sonderwerten
3. Kalkulation des Erwerbsverlustes.

Die Position "betrieblicher Sonderwert" ist immer dann entschädigungsrelevant, wenn bei der Verkehrswertermittlung keine ausreichend differenzierten Vergleichswerte vorliegen, um die durch den Flächenentzug herbeigeführte Verkehrswertdifferenz (Verkehrswertdifferenz = Wert vor dem Entzug abzüglich Wert nach dem Entzug) genau zu erfassen. Ursache hierfür ist vor allem die Tatsache, daß bei einem freiwilligen Grundstücksverkauf in der Regel zusammenhängende Grundstücke so abgegeben werden, daß der übrigbleibende Restbetrieb eine möglichst geringe Wertminderung erfährt. Über das Vergleichswertverfahren kann man mangels geeigneter Vergleichswerte also oftmals nicht die entstehenden Einbußen erfassen, wenn ein Grundstück aus einem Flächenzusammenhang und damit meistens auch aus einem wirtschaftlichen Zusammenhang gerissen wird.

Hinsichtlich der Rechtsposition des Enteignungsbetroffenen heißt es juristisch hierzu, daß die Einheit eines Betriebes oder einer Fläche betreffende Eingriffe dann eine Entschädigung auslösen, wenn rechtlich gesicherte Vorteile des Eigentümers betroffen sind und der gesunde Grundstücksverkehr darauf reagiert.

Da man davon ausgehen kann, daß der "gesunde Grundstücksverkehr" auf rational handelnden Wirtschaftssubjekten aufbaut, kann man alle ertragswirksamen Einbußen als entschädigungsrelevant betrachten, soweit sie nicht schon bei der auf Vergleichswerten aufbauenden Verkehrswertermittlung erfaßt worden sind.

An dieser Stelle entsteht aber die erste Gefahr für die Ermittlung einer Doppelentschädigung. Da bei der Entschädigungsermittlung die drei übergeordneten Positionen - Verkehrswert, betrieblicher Sonderwert und Erwerbsverlust - nacheinander bewertet werden, gilt es zu prüfen, ob bestimmte Sonderwerte schon dadurch implizit

in dem auf Vergleichswerten aufbauenden Verkehrswert enthalten sind, weil auch die Vergleichsgrundstücke die entsprechenden Eigenschaften haben. Unterzeichneter hat die herangezogenen Vergleichsgrundstücke hieraufhin analysiert. Weiter unten erfolgt eine entsprechende Abgrenzung für die einzelnen in Frage kommenden Fälle.

Alle betrieblichen Sonderwerte, die nach dieser Analyse für die weitere Ermittlung übrigbleiben, können nur mittels Ertragswerten berechnet werden. Hier entsteht aber die zweite Gefahr für eine Doppelentschädigung, weil sich Überschneidungen mit dem Erwerbsverlust ergeben können.

Zur Methodik der Erwerbsverlustrechnung - schreibt B - verwendet man "den Deckungsbeitrag (Marktleistung von der Fläche minus direkte Kosten, die auch variable Spezialkosten genannt werden) bereinigt ihn um den Zinsertrag aus dem Entschädigungskapital für die Entzugsfläche und um Anpassungsmöglichkeiten nach dem Flächenentzug und kapitalisiert ihn". Diese Aussage ist nicht falsch; sie bedarf aber einer weitergehenden Differenzierung um Abgrenzungen zum betrieblichen Sonderwert zu ermöglichen. Die Definition des Deckungsbeitrages - Marktleistung minus direkte Kosten - ist sehr weit gefaßt. Man könnte im Rahmen dieser Definition theoretisch sogar alle ertragswertabhängigen betrieblichen Sonderwerte zusammengefaßt ermitteln. Das ist praktisch aber schwierig und auch nicht unbedingt notwendig. Stattdessen kalkuliert man den Erwerbsverlust meistens auf der Basis eines durchschnittlichen Deckungsbeitrages. Dabei wird die Marktleistung individuell ermittelt und von dieser dann variable Spezialkosten abgesetzt, die oftmals mangels ausreichender betriebsindividueller Daten Normwerte sind. Der auf diese Weise ermittelte Deckungsbeitrag entspricht einem Einkommen, das man auf einer Ersatzfläche<sup>1)</sup> theoretisch erwirtschaften kann, wenn dieses Grundstück mit der Entzugsparzelle in ertraglicher Hinsicht gleichwertig ist.

Damit ist aber nicht automatisch der gesamte Einkommensentgang erfaßt, der durch den Entzug einer Fläche aus einem Betrieb und ggf. aus einer ganzen Parzelle entsteht. Sowohl über den oben dargelegten durchschnittlichen Deckungsbeitrag hinausgehende ertragswirksame Vorteile als auch entsprechende Nachteile, die sich für das übrigbleibende Restgrundstück ergeben können, müssen zusätzlich ermittelt werden.

An dieser Stelle muß nun auf die Beziehung von Verkehrswert und Erwerbsverlust verwiesen werden, die über die Zinsanrechnung besteht. Bekanntlich rechnet man ja die Zinsen aus der Substanz (hier Verkehrswert der Entzugsfläche) auf den Erwerbsverlust an.

Da der Verkehrswert einen durchschnittlichen Wert darstellt, den "Jedermann" bereit zu zahlen wäre, steht ihm vergleichbar

---

1) Die Orientierung an einer Ersatzfläche wird hier fiktiv vorgenommen. Dies soll lediglich der anschaulichen Klarstellung dienen.

der auf dem durchschnittlichen Deckungsbeitrag aufbauende Erwerbsverlust gegenüber, der normalerweise erwirtschaftet werden kann, ohne daß man auf den besonderen Zusammenhang einer Fläche mit dem gesamten Betrieb besondere Rücksicht nähme. Dieser Verkehrswert und dieser Erwerbsverlust entsprechen sich also im Hinblick auf den Umfang der Einflußgrößen, die sie einbeziehen. Eine Zinsanrechnung muß somit uneingeschränkt erfolgen.

Anders verhält es sich aber mit dem über diese Wertansätze hinausgehenden Einkommensentgang, der dadurch entsteht, daß die Entzugsfläche aus einem betrieblichen und damit wirtschaftlichen Zusammenhang entnommen wird.

Dieser Einkommensentgang wird mittels Ertragswertkalkulationen berechnet. Jährlich entstehende Einkommensauffälle kapitalisiert man auf der Grundlage eines bestimmten vorgegebenen Zinssatzes (4 Prozent). Solange aber umgekehrt für die Zinsanrechnung aus dem entsprechenden Substanzwert der gleiche Zinssatz zugrundegelegt wird, heben sich diese anrechenbaren Beträge auf. Der kapitalisierte Gesamtbetrag fängt die Minderung des Substanzwertes auf. Die daraus zu beziehenden Zinsen dienen zur Abdeckung des Einkommensentgangs. Ein Ausgleich in vermögens- und einkommensmäßiger Hinsicht ist so gewährleistet. So verbleibt beim Vermögenswert kein anrechenbarer Vorteil. Man kann folglich bei dieser Prämisse von vornherein auf eine Zinsanrechnung verzichten. Im Ergebnis ist im Hinblick auf die ertragsabhängigen Sonderwerte mithin sowohl der Substanzverlust als auch der Einkommensentgang automatisch ausgeglichen.

Als Schlußfolgerung aus diesen Überlegungen gilt es daher zu prüfen, ob dem Verkehrswert - der einen Durchschnittswert darstellt- auch ein entsprechender durchschnittlicher Deckungsbeitrag als Maßstab für den Erwerbsverlust gegenübersteht. Ist das der Fall, so muß zwischen diesen Werten eine Zinsanrechnung erfolgen. Alle darüber hinausgehenden betrieblichen Sonderwerte, die mittels Ertragswerten kalkuliert werden, brauchen dann nicht zur Zinsanrechnung herangezogen werden, wenn für die Kapitalisierung und die Zinsanrechnung der gleiche Zinssatz zugrundegelegt wird. Sie würden sich ohnehin gegenseitig aufheben.

Eine dritte Gefahr für eine Doppelentschädigung kann entstehen, wenn man die betrieblichen Sonderwerte nicht ausreichend untereinander abgrenzt. In der Regel gelingt es einem nicht, durch eine einfache Kalkulation der Einkommensbeiträge der Fläche vor der Enteignung und nach der Enteignung sowie einer darauf aufbauenden Differenzenbildung den Einkommensverlust zu ermitteln, der durch den Flächenverlust entsteht. Dann empfiehlt es sich aber genau herauszuarbeiten, welche Vorteile die Entzugsfläche hat, die noch nicht durch den Verkehrswert und den Erwerbsverlust erfaßt sind und welche Nachteile sich für die übrigbleibende Restfläche ergeben. Hierbei stellen sich jedoch leicht Überschneidungen ein. Die Befürchtung jedoch, daß eine derartige Doppelentschädigung im hier zur Frage stehenden Fall vorliegen könne, läßt sich aus der Fragestellung des Beweisbeschlusses vom 27-10-1981 ablesen. Man befürchtet, daß Mehr- und Umwegkosten noch einmal in der Position "Hofnähe" erfaßt werden.

B. ermittelt in seinem Parteiengutachten neben Verkehrswerten und dem Erwerbsverlust eine Reihe von betrieblichen Sonderwerten

nebeneinander. Im einzelnen handelt es sich dabei um Positionen, die B wie folgt beschreibt:

- Sonderwert Hofanschluß
- Sonderwert Hofnähe
- Minderwert durch Verlust von Hofanschluß und Hofnähe
- Minderwert durch Deformierung
- Wertminderung durch Mehrweg

Die Auffassungsunterschiede zwischen den Parteien erstrecken sich - soweit es sich um betriebliche Sonderwerte handelt - auf die ersten drei Positionen: Sonderwert Hofanschluß sowie Hofnähe und Minderwert durch Verlust von Hofanschluß und Hofnähe.

B ermittelt alle Positionen mittels Ertragswertkalkulationen. Dies wird von keiner Seite bemängelt. Sofern es sich um nachzuweisende Ertragseinbußen handelt, kann die Entschädigungswürdigkeit dieser Position auch nicht strittig sein. Gemäß der obigen Ausführungen gilt es dann zu prüfen, ob die einzelnen Positionen beim Verkehrswert oder beim Erwerbsverlust oder bei einem anderen betrieblichen Sonderwert schon berücksichtigt wurden, um eine Doppelentschädigung auszuschließen. Ergibt diese Prüfung, daß eine separate Ermittlung der einzelnen Positionen erforderlich ist, so muß man weiter nach dem geeigneten Maßstab für die Bemessung fragen. Hierauf wird erst später eingegangen.

## 2.22. Prüfung der Positionen "Hofnähe und Hofanschluß" auf Doppelentschädigung

Es wurde schon erwähnt, daß die Positionen "Hofnähe und Hofanschluß" sowohl in Bezug auf die Entzugsfläche als auch auf die Restfläche strittig sind. Nacheinander wird nun gefragt, in wieweit diese Positionen oder Elemente davon schon im Verkehrswert, im Erwerbsverlust sowie in anderen betrieblichen Sonderwerten enthalten sind.

### 2.22.1. "Hofnähe sowie Hofanschluß" und Verkehrswert

Da der Verkehrswert zwangsläufig nur für die Entzugsfläche ermittelt wurde, erstrecken sich die nachfolgenden Ausführungen nur darauf und nicht auf die übrigbleibende Restfläche.

Hinsichtlich der Verkehrswertermittlung bezieht sich B in seinem Parteiengutachten auf Entschädigungsangebote in Höhe von

DM 4,-/m<sup>2</sup> für Ackerland

DM 2,-/m<sup>2</sup> für Grünland.

Mit DM 4,-/m<sup>2</sup> für Ackerland werden "die gemarkungstypischen Werte zur Angebotszeit richtig" wiedergegeben ( B ).

Die Wertansätze für Grünland differenziert er weiter nach unterschiedlichen Eignungen:

Heuwiesen, Jungviehstandweiden DM 2,--/m<sup>2</sup>  
Milchviehweiden je nach Güte DM 2,50 bis DM 3,50/m<sup>2</sup>  
Ackerfähiges Grünland, wie Acker DM 4,--/m<sup>2</sup>.

Weitere Aussagen zum Verkehrswert werden von B nicht gemacht.

Demgegenüber basiert das vorhergehende erste Entschädigungsangebot auf einem Gutachten des "Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Landkreis Hannover." Im Ergebnis kommt man dort zu folgenden Verkehrswerten:

DM 4,--/m<sup>2</sup> für Ackerland  
DM 1,50/m<sup>2</sup> für Grünland.

Die Ermittlung bei Ackerland beruht auf einer Graphik, in der die Quadratmeterpreise für Ackergrundstücke mit Ackerzahlen bei 30 für die Jahre 1970 - 1978 für B sowie umliegende Gemarkungen abgetragen sind. Es wird dazu vermerkt, daß sich ein leichter Preisanstieg erkennen läßt, "wobei die Spitzenpreise bei DM 4,--/m<sup>2</sup> liegen. Unter Berücksichtigung der Marktlage hält man daher einen Preis von DM 4,--/m<sup>2</sup> für angemessen und erzielbar. Die Preise für Grünland beruhen auf 15 Vergleichspreisen aus den Jahren 1972 - 1977. In drei Fällen liegt der Preis über DM 1,50/m<sup>2</sup> (DM 2,50, DM 1,80 und DM 1,74 (m<sup>2</sup>)); der niedrigste Preis ist DM 0,60/m<sup>2</sup>. Der Durchschnittspreis beträgt DM 1,14/m<sup>2</sup>. Aus diesen Vergleichspreisen läßt sich kein Preisanstieg über die Zeit hinweg feststellen. Der Gutachterausschuß trägt jedoch aufgrund von Untersuchungen über das Preisniveau den allgemeinen Preisanstiegstendenzen Rechnung und ermittelt einen Verkehrswert von DM 1,50/m<sup>2</sup>.

Alle vorstehenden Ausführungen beleuchten den Hintergrund vor dem die Festsetzung der Verkehrswerte auf DM 4,--/m<sup>2</sup> für Ackerland und DM 2,--/m<sup>2</sup> für Grünland erfolgte. Über die Sonderwerte "Hofnähe und Hofanschluß" gibt es jedoch keinen Hinweis.

Um Aufklärung über weitere Einzelheiten zu erhalten, hat Unterzeichneter Auskünfte beim Katasteramt eingeholt. Informationen konnten jedoch nur im Rahmen der Auskunftsmöglichkeiten gegeben werden. Immerhin konnte sich Unterzeichneter ein Bild von den Vergleichsgrundstücken um B herum an Hand einer Karte machen. So ließen sich Erkenntnisse über Zuwegungen sowie Hofnähe gewinnen, auch von neueren Eigentümerwechseln bis 1979. Im Hinblick auf die Fragestellung ergab sich dadurch folgendes:

1. Hinsichtlich des Sonderwertes Hofanschluß ergaben sich keine Vergleichsmöglichkeiten. Diese Einflußgröße kann folglich

in den Verkehrswerten nicht berücksichtigt worden sein.

2. Der Sonderwert Hofnähe in Bezug auf Ackerland ließ sich näher untersuchen, da hierfür vergleichbare Fälle vorlagen.

Das Richtwertniveau für Ackerland mit einer Ackerzahl von 35 lag bei DM 3,10/m<sup>2</sup>. In B selbst haben aber einige Ackerflächen 1979 den Eigentümer gewechselt. Daraus läßt sich das Niveau von DM 4,--/m<sup>2</sup> Acker bestätigen. Eine derartige Vergleichsfläche liegt an der B 188, unmittelbar an der gegenüber dem Orte B liegenden Seite. Diese 1979 für DM 4,--/m<sup>2</sup> verkaufte Fläche ist etwa 250 m vom Hof entfernt. Sie kann durch Überquerung der Bundesstraße erreicht werden. Dies wird durch eine automatisch schnell schaltende Ampelanlage erleichtert. Abgesehen von dieser problemlosen Straßenüberquerung ist diese Vergleichsparzelle nicht weiter vom Betrieb entfernt als die Entzugsfläche. Hieraus folgt, daß eine Entschädigung für Hofnähe bei entzogenem Ackerland nicht entrichtet werden kann.

3. Etwas schwieriger ist die Untersuchung des Sonderwertes Hofnähe in Bezug auf Grünland. Die Untersuchung von Vergleichsflächen - auch solchen die von 1977 bis 1979 den Eigentümer gewechselt haben - läßt keine Beziehung zwischen Hofnähe und Höhe des Verkehrswertes erkennen. So erbrachte eine große, gut geschnittene und möglicherweise qualitativ hochwertige Grünlandfläche (6 ha), die weit vom Ort entfernt gelegen ist, 1978 einen Preis von DM 3,20/m<sup>2</sup>; 1979 wurde für eine ackerfähige Grünlandparzelle DM 2,70/m<sup>2</sup> gezahlt. Alle anderen Vergleichspreise für Flächen, die näher am Ort als die beiden obengenannten liegen, betragen ab 1977 nicht mehr als DM 1,50/m<sup>2</sup>. Für Moorgrünland zahlte man 1977 DM 0,70/m<sup>2</sup> und für eine andere ackerfähige Grünlandparzelle 1977 DM 1,25/m<sup>2</sup>. Weitere Vergleichspreise für absolutes Grünland belaufen sich auf DM 1,--/m<sup>2</sup> bis DM 1,50/m<sup>2</sup>.

Auch wenn zwei Einzelwerte über DM 1,50/m<sup>2</sup> hinausgehen, kann man unter Hinzuziehung dieser Erkenntnisse den Aussagen der Bezirksregierung folgen, wenn sie im Entschädigungsfeststellungsbeschluß schreibt, "daß der ermittelte Grünlandwert von DM 2,--/m<sup>2</sup> an der oberen Grenze des Wertrahmens liegt, der durch das Gutachten des Gutachterausschusses für Grünland aufgezeigt worden ist."

Unterzeichneter sieht sich jedoch nicht im Stande, eindeutig belegen zu können, daß mit Erreichen der oberen Grenze des Wertrahmens der Sonderwert "Hofnähe" schon im Verkehrswert enthalten ist. Die Analyse der Vergleichspreise legt es jedoch nahe, einen über den Ertragswert zu kalkulierenden Sonderwert "Hofnähe" sehr vorsichtig zu ermitteln.

Da nicht eindeutig gesagt werden kann, ob die "Hofnähe" im Verkehrswert für Grünland von DM 2,--/m<sup>2</sup> enthalten ist, muß diese Einflußgröße weitere Berücksichtigung finden.

Bei Ackerland kann die "Hofnähe" jedoch außer acht gelassen werden, was sich aus den obigen Ausführungen ergibt.

Hinsichtlich des "Hofanschlusses" bei Acker- und Grünland konnten mangels geeigneter Vergleichsfälle keine Aussagen darüber getroffen werden, ob dieser Sonderwert schon im Verkehrswert enthalten ist.

#### 2.22.2. "Hofnähe sowie Hofanschluß" und Erwerbsverlust

Aus dem Parteiengutachten von B läßt sich entnehmen, daß für die Ermittlung des Erwerbsverlustes ein "durchschnittlicher" Deckungsbeitrag<sup>1)</sup> errechnet wurde. Diese Vorgehensweise wird auch von keiner Seite in Frage gestellt.

Nach den Ausführungen in Kapitel 2.22.1 müssen demnach von dieser Warte aus die Sonderwerte für "Hofnähe und Hofanschluß" noch getrennt erfaßt werden.

Hinsichtlich der Zinsanrechnung dieser über Ertragswerte zu ermittelnden Sonderwerte besteht zwischen den Ausführungen von B und den Erörterungen in Kapitel 2.21. keine volle Übereinstimmung. B rechnet die Sonderwerte "Hofanschluß und Hofnähe" soweit sie die Entzugsfläche betreffen zur Substanzschädigung, auf die die für den Erwerbsverlust anrechenbaren Zinsen ermittelt werden.

Gemäß Kapitel 2.21. können aber über Ertragswerte ermittelte Sonderwerte nicht mit in die Zinsanrechnung einbezogen werden, unabhängig davon ob es sich um die Entzugs- oder die übrigbleibende Restfläche handelt.

#### 2.22.3. "Hofnähe sowie Hofanschluß" und andere betriebliche Sonderwerte

Im vorliegenden Verfahren wurden folgende "andere betriebliche Sonderwerte" berücksichtigt:

- Minderwert durch Deformierung
- Wertminderung durch Mehrweg
- Wertminderung durch Änderung der Nutzungseignung.

Eine Überschneidungsmöglichkeit zwischen den Sonderwerten "Hofnähe und Hofanschluß" sowie Deformierung liegt nicht vor. Dies läßt sich aus den jeweiligen Kalkulationsgrundlagen ableiten. Aber auch mit der "Wertminderung durch Mehrweg" gibt es keine Überschneidung.

Mehrwegenschädigungen werden nur für die übrigbleibenden Restflächen ermittelt. Soweit aber Wegstreckenvorteile

---

1) Erläuterung des durchschnittlichen Deckungsbeitrages siehe Kapitel 2.221.

vor dem Enteignungseingriff vorlagen bzw. entsprechende Nachteile nach der Enteignung eintreten, werden sie von B ausdrücklich beim Ermittlungsgang für den Sonderwert "Hofnähe" ausgeklammert. Eine Doppelentschädigung ist hier mithin ausgeschlossen. Wird weiterhin eine Wertminderung für Änderung der Nutzungseignung auf Restflächen berücksichtigt, so ist darauf zu achten, daß die anderen Sonderwerte auf der Basis der realisierbaren Nutzung nach dem Flächenentzug kalkuliert werden.

Schließlich sind die Sonderwerte Hofnähe und Hofanschluß gegeneinander abzugrenzen. Bei Betrachtung der einzelnen Kalkulationselemente in einem späteren Kapitel wird jedoch sichtbar, daß jeweils verschiedene Einflußgrößen kalkuliert werden, so daß eine Überschneidung dieser Sonderwerte ausgeschlossen ist.

### 2.23. Kalkulation der Sonderwerte "Hofanschluß und Hofnähe"

Im Parteiengutachten von B werden die Einzelfaktoren herausgearbeitet, die seiner Meinung nach diese Sonderwerte ausmachen. Ehe auf die Einflußgrößen sowie auf ihre Ermittlung eingegangen wird, sind einige Vorbemerkungen erforderlich.

Diese Sonderwerte erstrecken sich - wie an anderer Stelle schon erwähnt - hier auf besondere ertragswirksame Faktoren des jeweiligen Betriebes, die im "durchschnittlichen" Verkehrswert der Entzugsfläche noch nicht enthalten sind. Gedanklich hilft bei dieser Problemstellung zu fragen, wie ein wirtschaftlich rational handelnder potentieller Käufer des Betriebes diese Faktoren bewertet. Dabei müssen derartige Überlegungen auf den Einzelfall ausgerichtet werden. Gleichzeitig darf dabei nicht die Nutzung (bzw. Betriebsorganisation) vor der Entzeignung Bemessungsgrundlage sein, sondern diejenige, die nach dem Flächenentzug unter Berücksichtigung von Anpassungsmöglichkeiten wirtschaftlich realisierbar und sinnvoll ist. Hinsichtlich der übrigbleibenden Restfläche muß folglich die zukünftige Nutzung nach dem Entzug berücksichtigt werden. Bei den Entzugsflächen sollte man sich fragen, ob die zu kalkulierenden wirtschaftlichen Vorteile bei der zukünftigen Nutzung unter Berücksichtigung von weiteren fachlichen Entwicklungen bei Herausnahme dieser Fläche für den Betrieb entfallen, ohne daß man sie durch entsprechende ökonomisch sinnvolle Anpassungsmaßnahmen anderweitig für den Betrieb erhalten kann. Aus diesen Aussagen ergibt sich, daß man - gemäß der ökonomischen Terminologie - Grenzwertrechnungen durchführen muß.

Im Rahmen der Vorbemerkungen muß noch ein anderes Thema angesprochen werden, bei dem sich leicht Mißverständnisse einschleichen können.

B zitiert bei seinen Ausführungen zum Hofanschluß einen Artikel von BECKMANN in Agrarrecht 1976 Seite 192 ff mit dem Titel "Anstöße zur Ermittlung des merkantilen Minderwerts infolge der Durchschneidung eines arrondierten landwirtschaftlichen Betriebes". Aus dem Titel geht schon hervor, daß BECKMANN sich lediglich

auf einen arrondierten Betrieb bezieht. Im vorliegenden Fall kann aber von einem arrondierten Gesamtbetrieb nicht die Rede sein. Es handelt sich um einen parzellierten Betrieb, mit einer Fläche, die Hofanschluß hat. Die Kalkulationen können sich daher zwangsläufig nur auf die einzelne Parzelle beziehen, aus der eine Teilfläche entzogen wird, wobei die gesamtbetrieblichen Wirkungen hiervon natürlich erfaßt werden müssen.

Im Parteiengutachten definiert nun B hinsichtlich Hofanschluß und Hofnähe jeweils normale Fälle, die durch den Verkehrswert abgegolten werden. Dies ist das Resumee, das Unterzeichneter aus dem dort vorliegenden Kalkulationsansatz ableitet. Es ergibt sich nicht unbedingt explizit aus den Darlegungen.

Insoweit wie die betroffenen Parzellen über diesen Verkehrswert hinausgehende Vorteile aufweisen, werden sie kalkuliert.

Aus den Vorteilen, die für den "Hofanschluß" formuliert werden, kann man schließen, daß für B der "normale" Fall dadurch gekennzeichnet ist, daß man zur in Frage kommenden Parzelle zumindest teilweise nur über eine öffentliche Straße gelangt. Dabei wird hier die Einflußgröße "Hofnähe" bzw. Hof-Feld-Entfernung ausdrücklich außer acht gelassen.

Hinsichtlich der "Hofnähe" wird eine bestimmte Hof-Feld-Entfernung zunächst als normal festgelegt (100m). Für jede 100 m, die die entsprechende Parzelle näher am Hof liegt, erhöht sich der kalkulierte Sonderwert linear für die Einflußgrößen "Wegzeit" (nur für die Entzugsfläche) und "Produktionsvorteile" (für Entzugsfläche und Restfläche). Auf diese Faktoren wird im einzelnen später noch genauer eingegangen.

Sowohl die Unterstellung, daß die Vorteile des Hofanschlusses an den Nachteilen gemessen werden, die durch die Benutzung einer öffentlichen Straße bei Fehlen eines Hofanschlusses entstehen als auch die Vorgabe einer bestimmten Hof-Feld-Entfernung, bei der Sonderwerte für Hofnähe entfallen, müssen als Anhaltspunkte gesehen werden, auf die man mit Hilfe von Plausibilitätsüberlegungen bzw. durch Schätzung aus der Summe der eigenen Erfahrungen gelangen kann. Von diesen Unterstellungen soll auch nachfolgend ausgegangen werden.

Letzter Maßstab für die Berechnung der Sonderwerte muß dann der Vergleich mit dem Verkehrswert bzw. die Frage sein, um wieviel der Pachtzins für die jeweiligen Vorteile höher liegen müßte. So wäre es nur unter besonderen Bedingungen plausibel, wenn die Sonderwerte das Niveau von Verkehrswerten erreichten.

Die jährlichen Vorteile lassen sich darüber hinaus in einem zusätzlichen Pachtpreis ausdrücken, den ein Pächter für die entsprechenden Vorteile zahlen könnte. Auch diese Überlegung mag als Plausibilitätskontrolle dienen.

Auf der Basis der dargelegten Überlegungen wird nun der von B gewählte Kalkulationsansatz analysiert und mit ergänzenden Ableitungen angepaßt.

### Zu Hofanschluß

Nach den soeben erfolgten Darlegungen muß der zusätzliche Aufwand gemessen werden, der durch die Benutzung einer öffentlichen Straße erfolgt. Wenn ein Hofanschluß wie im vorliegenden Fall vorliegt, kann man davon ausgehen, daß vor dem Eingriff ein privater Feldweg benutzt wurde. Zur Debatte steht also der Mehraufwand durch Benutzung einer öffentlichen Straße gegenüber einem privaten Feldweg.

B . . . nennt eine Reihe von Faktoren, die zu berücksichtigen sind. Hierzu wird zunächst in qualitativer Weise Stellung genommen ehe eine Quantifizierung erfolgt:

1. "Maschinenfahrten ohne Umrüstung auf die im Straßenverkehr zulässigen Breiten und Beförderungsarten."

Derartige Vorteile können in bestimmten Fällen vorliegen, insbesondere bei breiten Maschinen, die in Großbetrieben über 100 ha LF eingesetzt werden. Beim vorliegenden Betrieb benutzt man Maschinen bis zu einer Breite von 2,50 bis 3,00 m, so daß ein zusätzliches Umrüsten nicht erforderlich ist. Pflugnachlaufgeräte und Walzen kann man jedoch nicht unbedingt über öffentliche Straßen ziehen, so daß hierfür ein separater Transport kalkuliert wird. Außerstenfalls sind noch bei Erntemaschinen (Mähdrescher, Bunkerköpffroder, Kartoffelvollernter) Umrüstungsarbeiten zu erfassen, damit man allen Sicherheitserfordernissen bei Benutzung öffentlicher Straßen Rechnung trägt.

2. "Lastfahren ohne die im Straßenverkehr erforderliche Lastsicherung".

Bei B . . . wird diese Einflußgröße nicht näher erläutert aber dafür bei Beckmann, der von B . . . zitiert wird. Dort heißt es, daß Strohwagen ordnungsgemäß bepackt werden müssen und eine gezielte Vertauung notwendig ist. Dieser Überlegung muß man folgen, denn herunterfallende Strohballe bis hin zu einem Umkippen der Ladung sind verkehrsgefährdend. Entsprechende Vorsorge ist daher zu treffen. Weitere Lastsicherungen sind nicht erforderlich, da bei Lastfahren von anderen Transportgütern keine Verkehrsgefährdungen eintreten (z.B. Dünger- und Erntetransporte).

3. "Silage mit Heckträger".

Hierzu ist weder bei B . . . noch bei Beckmann ein erläuternder Hinweis zu finden. M. E. kann der Silagetransport erst recht mit einem Heckträger auf einem Feldweg erfolgen wenn dies auch auf einer öffentlichen Straße gemäß der Annahme von B . . . möglich ist. Aber auch andere Transportmöglichkeiten von Silage kann man gleichermaßen auf Feldwegen und öffentlichen Straßen durchführen. Diese Position muß daher entfallen.

4. "Keine Rückleuchtenmontage an Feldmaschinen, die ihrer Bau- und Verwendungsart wegen keine festsitzenden Rückleuchten tragen".

Diese auch von Beckmann dargelegte Position fällt an, wenn der Landwirt den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung Rechnung trägt. Sie ist somit bei der Kalkulation zu berücksichtigen.

5. "Verwendung von Anhängern ohne Bremsanlage"

Da im vorliegenden Fall eine Reihe anderer nicht betroffener Parzellen über eine öffentliche Straße ohnehin erreicht werden müssen, hat der Betrieb zwangsläufig Anhänger in einem Zustand zu halten, der den Anforderungen der Straßenverkehrsordnung entspricht. Dies gilt insbesondere für die Bremsanlage. Diese Position muß daher außer acht gelassen werden.

6. "Traktorführen ohne Führerschein".

Diese Position muß Berücksichtigung finden, da das Traktorfahren ohne Führerschein auf Feldwegen möglich ist, auf öffentlichen Straßen aber verboten (gem. Auskunft der Berufsgenossenschaft). Dies läßt sich auch aus § 12 der Unfallverhütungsvorschrift ableiten, wonach im Traktorfahren unterwiesene Personen auch ohne Führerschein den Schutz der Berufsgenossenschaft erhalten.

7. "Keine Reinigung der Straße nach Fahrten mit verschmutzten Reifen".

Wenn öffentliche Straßen verschmutzt werden, sind sie selbstverständlich zu reinigen. Eine Verschmutzung muß aber nur dann erfolgen, wenn die Strecke von der Parzelle bis zur öffentlichen Straße nur kurz ist. Fährt man von der Parzelle zunächst eine längere Entfernung (z.B. mehr als 100 m) auf einem befestigten Feldweg, so findet die Verschmutzung statt, ehe man auf die öffentliche Straße gelangt. Unter diesen Bedingungen entfällt diese Position.

8. "Einfacher Viehtrieb (eine Treibperson statt drei)".

Sobald das Vieh über öffentliche Straßen getrieben werden muß, ist eine Sicherung durch mehrere "Treibpersonen" unbedingt geboten.

9. "Möglichkeit zum Verlegen einer Tränkwasserleitung"

Dort wo das Vieh weidet, muß auch ausreichend Tränkwasser zur Verfügung stehen. Im Einzelfall müssen die dafür notwendigen Vorkehrungen getroffen werden. Die entsprechenden Kosten sind anzusetzen.

Nach dieser qualitativen Darlegung der einzelnen Positionen muß eine Quantifizierung erfolgen.

Bei den sich anschließenden Kalkulationen wird jedoch nicht wie bei B unabhängig von der tatsächlichen Flächengröße eine bestimmte Größe des Ausgangsgrundstücks unterstellt, sondern für eine möglichst weitgehende betriebsindividuelle Anpassung Berechnungen für verschiedene Flächengrößen vorgenommen, auf die der Einzelfall dann bezogen werden kann. Diese Vorgehensweise wird aus den nachfolgenden Tabellen ersichtlich, die für Ackerland, Milchviehweide mit Melken auf der Weide, Milchviehweide mit Melken im Stall und Wiese erstellt wurden. Bei Milchviehweiden ist eine genaue Analyse des Einzelfalles erforderlich, da zwischen "Melken auf der Weide" und "Melken im Stall" ein großer Kostensprung erfolgt. Vorher ist hier jedoch zu fragen, ob vor der Enteignung eine Milchviehhaltung betrieben wurde und diese auch nach dem Flächenentzug aufrechterhalten wird. Bei Fortführung der Milchviehhaltung ist dann weiterhin zu prüfen, ob eine Weidehaltung im Sommer wirklich nötig ist oder ob eine Umstellung auf volle bzw. partielle (nur nachts) Sommerstallhaltung zumutbar ist. Im letzten Jahrzehnt haben fortschrittliche Milchviehhalter freiwillig auf Sommerstallhaltung (und damit auf ganzjährige Stallhaltung) umgestellt, um Arbeitswirtschaft und Bereitstellung des Grundfutters sowie Futtermittelsversorgung mit gleichmäßiger Qualität optimal in Einklang zu bringen. Sommerstallhaltung kann mit Weidehaltung durchaus konkurrenzfähig sein, wie betriebswirtschaftlichen Auswertungen zu entnehmen ist.

Tabelle 1

## Jährliche Vorteile der Hofanschlußlage des Ackerlandes

=====

Art der Fahrten	Fahrtenzahl mit Rückfahrt				Zeitdifferenz $\phi$ in Minuten je Fahrt	DM/Stunde	jährliche Geldwirkung in DM			
	1 ha	2 ha	3 ha	4 ha			1 ha	2 ha	3 ha	4 ha
Maschinenfahrten										
- Transport des Pflughacklaufers	2	2	2	2	30	15,50	15,50	15,50	15,50	15,50
- Transport der Walze	1	1	1	1	30	15,50	7,75	7,75	7,75	7,75
- Umrüsten der Erntemaschine	1	1	1	1	20	15,50	5,20	5,20	5,20	5,20
Lastfahren ohne Erntesicherung	9	18	27	36	15	15,50	34,88	69,76	104,64	139,52
Rückleuchtenmontage	3	6	9	12	10	15,50	7,75	15,50	23,25	31,--
Fahrten ohne Führerschein	4	8	12	16	20	10,--	13,33	26,66	40,--	53,33
Zwischensumme (a)							84,41	140,37	196,34	252,30
							=	=	=	=
							84,41	70,19	65,45	63,08
							DM/ha	DM/ha	DM/ha	DM/ha
ggf. Straßenreinigung (b)	5	8	11	14	12	15,50	15,50	24,80	34,10	43,40
Summe (a + b)							99,91	165,17	230,44	295,70
							=	=	=	=
							99,91	82,89	76,81	73,93
							DM/ha	DM/ha	DM/ha	DM/ha

Tabelle 2

Jährliche Vorteile der Hofanschlußlage der Milchviehweide bzw. Wiese

Art der Fahrten (bzw. Gänge)	Fahrtanzahl mit 2 ha	Rückfahrt 4 ha	Zeitdifferenz $\emptyset$ in Minuten je Fahrt 10 ha	DM/Stunde	jährliche 2 ha	Geldwirkung in DM 4 ha	6 ha	10 ha
<b>Maschinenfahrten</b>								
- Transport der Walze	1	1	1	15,50	7,75	7,75	7,75	7,75
- Transport der Schleppr	1	1	1	15,50	7,75	7,75	7,75	7,75
Rückleuchten- montage	3	6	9	15,50	7,75	15,50	23,25	38,75
Fahrten ohne Führerschein	6	12	18	10,--	20,--	40,--	60,--	100,--
Zwischensumme (a)					43,25	71,--	98,75	154,25
<b>Viehtrieb (b)</b>								
- Viehumtriebe	10	10		10,--	200,--	200,--		
- Viehtrieb			640	10,--			3.733,--	3.733,--
Summe (a + b) 1)					243,25	271,--	3.831,75	3.887,25
= Milchweide					243,25	135,50	638,62	388,73
<b>Heutransport mit Erntesicherung (c)</b>								
	16	32	48	80	15,50	124,--	186,--	310,--
Summe (a + c)					105,25	195,--	284,75	464,25
= Wiese					105,25	48,75	47,46	46,43
					DM/ha	DM/ha	DM/ha	DM/ha

1) Der Übergang vom Fall "Melken auf der Weide" für 2 und 4 ha auf "Melken im Stall" für 6 und 10 ha bedarf einer besonders sorgfältigen Prüfung beim Einzelfall

Die Tabellen 1 und 2 entsprechen in der Struktur denen von B. Die Wertansätze sind so weit übernommen worden, wie es nach den vorstehenden Ausführungen noch möglich ist. Hingewiesen werden muß jedoch ausdrücklich, daß bei Grünland von einer Weide- oder Mähnutzung ausgegangen wurde. Man kann nicht eine 100 %-ige Weidenutzung unterstellen und zugleich Winterfutter in beachtlichem Umfang auf den selben Flächen werben (s. Gutachten von B.).

Nachfolgend sollen noch einmal die Endwerte der Tabellen 1 und 2 in zwei weiteren Tabellen zusammengefaßt werden.

Tabelle 3						
Zusammenfassung der jährlichen Vorteile in DM/ha aus den Tabellen 1 und 2						
Nutzungsmöglichkeit	Flächengröße					
	1 ha	2 ha	3 ha	4 ha	6 ha	10 ha
Acker	84,40	70,19	65,45	63,08		
Milchviehweide						
- Melken auf der Weide		243,25		135,50		
- Melken im Stall					638,62	388,73
Wiese		105,25		48,75	47,46	46,43

Bei Kapitalisierung dieser Werte mit dem Faktor 25 und Bezug auf einen Quadratmeter ergibt sich Tabelle 4:

Tabelle 4						
Zusammenfassung der kapitalisierten Vorteile in DM/m <sup>2</sup> aus den Tabellen 1 und 2						
Nutzungsmöglichkeit	Flächengröße					
	1 ha	2 ha	3 ha	4 ha	6 ha	10 ha
Acker	0,21	0,18	0,17	0,16		
Milchviehweide						
- Melken auf der Weide		0,61		0,34		
- Melken im Stall					1,60	0,97
Wiese		0,26		0,12	0,12	0,12

Diese Werte sind im Einzelfall sehr sorgfältig unter Beachtung der betriebsindividuellen Verhältnisse anzuwenden. Besonders im Zusammenhang "Milchviehweide" ist zu prüfen, ob durch Berücksichtigung einer Sommerstallhaltung oder auch Änderung der Betriebsorganisation von "Melken im Stall" auf "Melken auf der Weide" eine Schadensminderung möglich ist.

#### Zu Hofnähe:

Der Sonderwert "Hofnähe" wird auf der Basis von zwei Elementen kalkuliert:

- Wegstreckenvorteile
- Produktionsvorteile.

Bei den Wegstreckenvorteilen erfolgt lediglich eine Berechnung für die Entzugsfläche. Die entsprechende Position für die Restflächen wird im Zusammenhang mit den Mehrwegeentschädigungen erfaßt. Dieser Vorgehensweise wird - wie an anderer Stelle schon dargelegt - zugestimmt, da hierdurch eine diesbezügliche Doppelentschädigung ausgeklammert wird. Die Kalkulation der Wegstreckenvorteile für die Entzugsfläche muß sich auf die Nutzung vor der Enteignung beziehen, soweit diese notwendig ist und durch keine andere Nutzung mit geringeren Beeinträchtigungen ersetzt werden kann.

Dem Kalkulationsansatz von B kann im Grundsatz zugestimmt werden. Er basiert auf einer wissenschaftlichen Arbeit des Unterzeichneten. Dabei muß jedoch eine Einschränkung erfolgen:

Der Hofnähevorteil nimmt nach der Kalkulation von B linear für jede 100 Meter zu, die die Fläche ausgehend von 1.000 m Entfernung näher am Hofe liegt. Die Wertereihe endet bei 0 Meter. Dem kann man entgegenhalten, daß bei einer bestimmten Entfernung die Vorteile nicht mehr gut erfaßbar sind.

Problematischer ist die Erfassung der Produktionsvorteile. B führt eine Reihe von Überlegungen an, warum mit zunehmenden Hof-Feld-Entfernungen die Erträge und Intensität abnehmen. Gedanklich werden dabei Kreise um den Betrieb gezogen. Am ertragreichsten ist die gärtnerische Nutzung unmittelbar um den Betrieb herum. Sodann folgt Feldgemüse- und Frühkartoffelbau und schließlich Rüben, Spätkartoffeln und Getreide, deren Anbau auch mit zunehmender Entfernung weniger wirtschaftlich wird.

Der Unterstellung, daß die Nutzung sich mit zunehmender Hof-Entfernung ändert, kann nur bedingt zugestimmt werden. Sicherlich legt man einen Garten für Gemüse etc. unmittelbar angrenzend an den Hof an. Dafür gibt es aber weiterhin die alten Flächen, da die Entzugsflächen weiter entfernt liegen. Die übrigen genannten Fruchtarten verteilen sich jedoch nach den Bodeneigenschaften über den ganzen Betrieb. Dies läßt sich schon aus der Fruchtfolge mit 50 % Hackfrucht ableiten. Wäre die Verteilung der Feldfrüchte nicht einigermaßen gleichmäßig über den Betrieb

vorgenommen worden, so ergäbe sich für die hofnahen Flächen zwangsläufig ein höherer Hackfruchtanteil, der aber aus Gründen der Bodengesundheit von einem gewissenhaften, in die Zukunft denkenden Landwirt nicht akzeptiert werden könnte. Das Anbauverhältnis ändert sich hier also nicht von einem Kreis, der um den Betrieb gezogen wird zum nächsten Kreis, wie B dies modellmäßig andeutet. Als Argument bleibt übrig, daß die hofnah gelegenen Parzellen während der entscheidenden Phasen der Vegetation automatisch regelmäßig beobachtet werden. Man braucht sich nicht "aufzuraffen" um die Bestände zu kontrollieren, da man sie täglich unter "seinem Auge" hat. Dem kann man zwar entgegenhalten, daß sogar in Großbetrieben mit weit über 100 ha und entsprechend großen Hof-Feld-Entfernungen der entferntest gelegene Quadratmeter unter dem heutigen Kostendruck in der Landwirtschaft genauso kontrolliert und bewirtschaftet wird wie der nächstgelegene Quadratmeter. Dennoch ist nicht ganz außer acht zu lassen, daß in "mittelbäuerlichen" Gemischtbetrieben mit Viehhaltung entfernter gelegene Parzellen während der entscheidenden Wachstumsabschnitte nicht täglich kontrolliert werden können und folglich manche Pflanzenschutzmaßnahmen nicht zum optimalen Zeitpunkt, sondern erst etwas verspätet ergriffen werden. Sehr begrenzte Ertragseinbußen sind bei entfernt liegenden Parzellen mithin nicht ganz auszuschließen. Diese Nachteile beginnen aber äußerstenfalls ab einer Hof-Feld-Entfernung von 200 oder 300 m; sie nehmen bis zu 1,5 km zu und bleiben bei weiteren Entfernungen gleich. Der Maßstab für diese Eingrenzung ist die automatische regelmäßige Kontrolle, die parallel zu anderen Arbeiten möglich ist, ohne daß gezielte Beobachtungsfahrten unternommen werden müssen.

Diese Beeinträchtigung kann sich aber nur in kleineren Ertragseinbußen auswirken. Eine von B darüber hinaus vorgenommene Schätzung eines Nachteiles infolge abnehmender Intensität bei zunehmender Hof-Feld-Entfernung kann sich jedoch nicht einstellen, zumal eine geringere Intensität Auswirkungen auf Kosten und Leistungen haben kann. Wenn man hierfür aber allein den Ertrag in Form der Marktleistung heranzieht, ist das ökonomisch gesehen nicht ganz konsequent. Höchst fragwürdig ist aber vor allem für die Kalkulation der Einbußen auf dem Grünland den "Veredelungswert" für das Futter heranzuziehen. Der Veredelungswert ist ein Ertragswert, der den ganzen Produktionszweig (z.B. Milchkuhhaltung) erfaßt. Den Grünlandertrag sollte man am Naturalertrag messen und dafür einen Preis für dasjenige Futter ansetzen, das man kaufen oder woanders im Betrieb erzeugen muß, wenn die zur Debatte stehende Grünlandfläche entzogen wird und auf der übrigen bleibenden Restfläche die durch den Eingriff über eine größere Entfernung als vorher erreicht wird, ein Minderertrag ausgeglichen werden muß.

Dafür kann man aber keinen Veredelungswert von DM 0,80/KSTE (Kilostärkeeinheit) ansetzen, sondern einen Wert für die KSTE, der zwischen DM 0,25 und DM 0,50/KSTE liegt (gemäß eigener Kalkulation in wissenschaftlichen Untersuchungen über ähnliche Betriebe).

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen muß man die für die Ermittlung der Produktionsvorteile heranzuziehende Tabelle von B

wie folgt abwandeln, wobei wiederum eine lineare Abnahme der Vorteile mit zunehmender Entfernung unterstellt wird:

---

Produktionsvorteil bei Hofnähe (kapitalisiert mit 25 )

---

Entfernung	Ackerland		Grünland	
	DM/ha	DM/qm	DM/ha	DM/qm
200	4.015	0,40	1.000	0,10
300	3.724	0,37	929	0,09
400	3.438	0,34	858	0,09
500	3.152	0,32	786	0,08
600	2.865	0,29	714	0,07
700	2.578	0,26	643	0,06
800	2.292	0,23	571	0,06
900	2.005	0,20	500	0,05
1.000	1.719	0,17	428	0,04
1.100	1.432	0,14	357	0,04
1.200	1.146	0,11	286	0,03
1.300	859	0,09	214	0,02
1.400	573	0,06	143	0,01
1.500	286	0,03	71	0,01

---

An dieser Stelle muß zur richtigen Beurteilung der vorstehenden Werte nochmals hervorgehoben werden, daß bei Verlust einer hofnahen Lage eines Grundstückes Nachteile nicht unbedingt entstehen müssen, wie die intensive Bewirtschaftung auch des letzten Quadratmeters auf Großbetrieben zeigt. Es spricht jedoch eine höhere Wahrscheinlichkeit für das Eintreten dieser Schäden - wie gezeigt wurde - in bäuerlichen Gemischtbetrieben, so daß obige Wertansätze vertretbar erscheinen.

Abschließend sei an dieser Stelle festgehalten, daß eine Überschneidung der Sonderwerte für Hofanschluß und Hofnähe nicht entstehen kann. Dies wird bei Vergleich der einzelnen ausführlich diskutierten Elemente dieser beiden Sonderwerte deutlich, da die Einflußgrößen eindeutig unterschiedlich gartet sind.

In der nachfolgenden Übersicht mit Erläuterungen soll noch einmal zusammenfassend sichtbar gemacht werden, wann die Sonderwerte "Hofanschluß" und "Hofnähe" maßgeblich sind. Für den Fall der Bejahung

muß dann die Einzelberechnung auf den vorstehenden Kalkulationsgrundlagen und -ansätzen fußen.

Tabelle 5

Maßgeblichkeit der Sonderwerte "Hofanschluß" und "Hofnähe" für verschiedene Grundstücksqualitäten bzw. Nutzungsmöglichkeiten

	Sonderwert Hofanschluß		Sonderwert Hofnähe	
	Entzugsfläche	Restfläche	Entzugsfläche	Restfläche
Acker	ja	ja	nein <sup>1)</sup>	ja <sup>2)</sup>
Milchviehweide	ja <sup>3)</sup>	ja <sup>3)</sup>	ja	ja
Wiese	ja	ja	ja	ja

- 1) Im Verkehrswert von DM 4,- ist der Sonderwert "Hofnähe" enthalten.
- 2) Produktionsvorteile wenn Hof-Feld-Entfernung weiter als 400 m, da für nahegelegene Fläche DM 4,- gezahlt wurde und ein potentieller Käufer des Betriebes die Restfläche die nun entfernter liegt, geringer bewerten würde.
- 3) Nur berücksichtigungsfähig, wenn keine Anpassungsmöglichkeiten vorhanden sind wie z.B. Umwidmung von Ackerland mit Hofanschluß zu Grünland, Ausschluß einer Mähnutzung zugunsten einer Weidehaltung und ggf. partielle oder volle Sommerstallhaltung

## 2.24. Sonderwerte für Wirtschafterschwernisse

Die Entschädigungsansätze für Wirtschafterschwernisse sind grundsätzlich nicht strittig. Es sind lediglich kurze Anmerkungen zu An- bzw. Durchschneideschäden sowie zu Mehr- bzw. Umwege erforderlich.

### 2.24.1. An- bzw. Durchschneidungen

Diese Schäden können sich zwangsläufig nur auf die übrigbleibenden Restflächen beziehen. Kalkulationsgrundlagen sind in den Anlagen zu den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1978 enthalten.

Bei Anwendung dieser Kalkulationsbasis ist jedoch darauf zu achten, daß von derjenigen Nutzung auf den in Frage kommenden Flächen auszugehen ist, die nach dem Flächenentzug realisiert wird.

### 2.24.2. Mehr- bzw. Umwege

Auch zu dieser Position findet man Kalkulationsgrundlagen in den Anlagen zu den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1978. An anderer Stelle wurde schon erwähnt, daß diese Position separat für die übrigbleibenden Restflächen ermittelt werden muß. Dafür entfällt die entsprechende Kalkulation bei dem Sonderwert für Hofnähe für die Restfläche, um eine Doppelentschädigung auszuklammern.

## 2.25. Sonderwerte für Änderung der Nutzungseignung

Ein Flächenentzug kann durchaus zur Folge haben, daß bestimmte Restflächen nicht mehr in der gewohnten Weise bewirtschaftet werden können und ggf. eine weniger rentable Nutzung zu wählen ist. Dieser Fall kann insbesondere dann eintreten, wenn ein Betrieb bzw. eine Fläche durchtrennt wird.

Hier ist dann der Einkommensverlust zu kalkulieren, der durch Änderung der Nutzung eintritt. Dabei sind aber Anpassungsmöglichkeiten, die sich im Restbetrieb ergeben, zu berücksichtigen.

Sofern man dabei von einer veränderten Organisation des Betriebes absehen kann, wird in der Regel die Deckungsbeitragsdifferenz zwischen alter und neuer Nutzung zu ermitteln sein.

## 2.3. Erwerbsverlust und seine Schadensdauer

### 2.31. Höhe des Erwerbsverlustes und Zinsanrechnung

Die Position Erwerbsverlust wird auf die Entzugsfläche bezogen. Ihr werden die Zinsen aus der Verkehrswertentschädigung gegenübergestellt. Sofern diese Zinsen zur Abdeckung des Erwerbsverlustes

nicht ausreichen, muß die übrigbleibende Differenz entschädigt werden. Es erfolgt dann eine Kapitalisierung für die Schadensdauer, die für den Erwerbsverlust zu erwarten ist. Anpassungsmöglichkeiten, die eine Schadensminderung bringen, sind zu berücksichtigen.

Erwähnt sei hier noch einmal, daß Einkommensverluste, die auf übrigbleibenden Restflächen entstehen, an anderer Stelle zu kalkulieren sind (Sonderwerte).

Hinsichtlich der Abgrenzung des Erwerbsverlustes wurden oben schon detaillierte Aussagen gemacht (vgl. 2.21.). Da im vorliegenden Fall die in Frage kommenden Sonderwerte über Ertragswertkalkulationen ermittelt worden sind, stehen sich gemäß Kapitel 2.21. der "durchschnittliche" Verkehrswert sowie der "durchschnittliche" Deckungsbeitrag gegenüber. Es ist folglich der durchschnittliche Einkommensbeitrag der entzogenen Fläche zu kalkulieren und hiervon muß man die Zinsen aus der Verkehrswertschädigung absetzen.

Hinsichtlich des zugrunde zu legenden Zinssatzes teilt Unterzeichneter die Auffassung von Köhne<sup>1)</sup>, auf der die Ausführungen von B fußen. Unterzeichneter hat diese Meinung sehr differenziert in einer wissenschaftlichen Arbeit abgeleitet<sup>2)</sup>. Unabhängig davon, wie der Enteignungsbetroffene die Verkehrswertschädigung tatsächlich anlegt, muß man berücksichtigen, daß Landbesitz eine extrem sichere Vermögensanlage ist, die aber nur eine sehr geringe Rendite bringt. Gleichzeitig müßte sich beim Erwerbsverlust die zukünftige Preis-/Kostenentwicklung widerspiegeln.

Um diesen beiden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen, wird in den genannten einschlägigen Arbeiten ein anzusetzender Zinssatz von 2 % vorgeschlagen. Aus diesem Grunde erfolgen die Zinsanrechnungen später einmal mit 2 % und zum anderen mit den bisher meistens unterstellten 4 %.

### 2.32. Restschadensdauer

Im vorliegenden Fall ist die Frage strittig, welche Restschadensdauer man für den Erwerbsverlust ansetzen soll. Hierauf ist nachfolgend detailliert einzugehen. Zur Klarstellung und um Mißverständnisse zu vermeiden, soll nacheinander der Standpunkt des Straßenbauamtes H<sup>1)</sup>, dann der Standpunkt von B<sup>2)</sup> und schließlich die eigene Stellungnahme dargelegt werden.

#### Standpunkt des Straßenbauamtes H

Zu der Höhe der Restschadensdauer nimmt das Straßenbauamt H u.a. in einem Schreiben vom 19-03-1981 an die Bezirksregierung Stellung und zwar im Abschnitt B dieses Schreibens.

1) Köhne, M. "Landwirtschaftliche Bewertungslehre"

2) Schwarzkopf, B.v. "Vorschläge zur Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gebäuden" HLBS-Heft 90

Das Straßenbauamt geht von einer Restschadensdauer von 10 Jahren aus und führt hierzu die nachfolgenden Gründe an. Der Sachverständige Bräuer soll in der mündlichen Verhandlung vor der Enteignungsbehörde am 22-01-1981 angegeben haben, daß sich nach seiner Kenntnis die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe in der Gegend um B infolge des landwirtschaftlichen Strukturwandels innerhalb einer Generation (ca. 30 Jahre) halbieren wird. Erste Anzeichen sieht er hierfür in der stagnierenden bzw. rückläufigen Preisentwicklung auf dem Markt für landwirtschaftliche Pachtgrundstücke. Die Straßenbauverwaltung vertritt daher die Auffassung, daß in den nächsten Jahren in der Gegend um B Pachtflächen angeboten werden und man die Möglichkeit hat, den Flächenentzug zumindest durch Zupachtflächen auszugleichen. Die Zupacht dürfte damit lediglich eine Frage des Pachtpreises sein.

Weiterhin wird von der Straßenbauverwaltung angeführt, daß der Enteignungsbetroffene durch die Entschädigung über erhebliche liquide Mittel verfügt und damit bei dem Ankauf ganzer Flurstücke, die in der Regel verkauft werden, anderen Bewerbern überlegen sein dürfte.

#### Standpunkt des Sachverständigen B

Zur Länge der Restschadensdauer nimmt B in seinem Gutachten im Kapitel 2.8 (Erwerbsverlust) Stellung. Nach Auffassung von B gibt es im Gegensatz zu der Beurteilung der Straßenbauverwaltung weder Argumente während der Schadensdauer von einer gleichbleibenden Höhe des Schadens noch Argumente nach 10 Jahren von einem plötzlichen Ende des Schadens auszugehen.

Gegen die Begrenzung des Schadens auf 10 Jahre sprechen nach B insbesondere 2 Gründe. Zum einen ist es unsicher, daß es gelingen wird, den Landverlust durch Zukauf oder Zupacht auszugleichen. Als Begründung führt er hierzu an, daß ihm Betriebe bekannt seien, die in den 30-er Jahren Land für die Autobahn abgaben und diesen Flächenentzug bis heute nicht ausgleichen konnten. Für B ist die Möglichkeit, einen Flächenausgleich durch einen Zukauf oder eine Zupacht vornehmen zu können, eine ungewisse Zukunftshoffnung, die als solche aus der Entschädigungsrechnung ausscheidet.

Als zweite Begründung, die gegen eine Begrenzung der Schadensdauer auf 10 Jahre spricht, führt B folgendes an: Sollte es gelingen, geeignetes Ersatzgelände zu finden, so darf daraus nicht gefolgert werden, daß die Schadensdauer auf 10 Jahre zu begrenzen ist, da es jedem offen steht, eine Flächenaufstockung vorzunehmen und somit zwischen der Flächenaufstockung und dem vorhergehenden Flächenentzug kein kausaler Bezug bestehen muß.

Nach Auffassung von B erscheint es daher sinnvoller, von einem abnehmenden Restschaden und einem Restschaden ohne zeitliche Begrenzung auszugehen, da einerseits die Betriebsorganisation langfristig der neuen Flächenausstattung angepaßt (Senkung der Festkosten) und andererseits der Einkommensverlust durch den Entzug der Fläche zu keinem Zeitpunkt voll ausgeglichen werden kann.

### Eigene Stellungnahme

Zur Beantwortung der Frage muß zunächst einmal grundsätzlich vorausgeschickt werden, daß die Restschadensdauer immer nur in einem direkten Zusammenhang mit der Schadenshöhe zu verschiedenen zukünftigen Zeitpunkten gesehen werden kann. Bei einem Restschaden, der im Zeitablauf abnimmt, ist daher für die jeweilige Schadenshöhe die entsprechende Schadensdauer zu ermitteln.

Weiterhin muß noch darauf hingewiesen werden, daß der Sachverständige B von einer unendlichen Restschadensdauer ausgeht und die gestellte Frage, ob man von einer Restschadensdauer von 10 oder 20 Jahren auszugehen hat, erweitert werden muß zu der Frage, welche Restschadensdauer bei der Berechnung des Erwerbsschadens überhaupt zu unterstellen ist.

Um möglichst weitere Mißverständnisse in der Beurteilung des zu beurteilenden Sachverhaltes zu vermeiden, sollen einige grundsätzliche Anmerkungen vorausgeschickt werden.

Bei einem Flächenentzug hat derjenige, dem die Fläche entzogen wird, grundsätzlich die Pflicht, zur Schadensminderung beizutragen. Bei der Berechnung des Erwerbsverlustes müssen daher zumutbare Anpassungsmöglichkeiten und Betriebsumstellungen berücksichtigt werden. Allerdings nur solche Anpassungsmöglichkeiten, die unmittelbar realisierbar sind bzw. in absehbarer Zeit sicher verwirklicht werden können. Unsichere Zukunftshoffnungen müssen in den Berechnungen außer Betracht bleiben.

Bei der Berechnung des Erwerbsverlustes darf nicht die tatsächliche Betriebsorganisation vor dem Flächenentzug mit der optimierten Betriebsorganisation nach dem Flächenentzug verglichen werden, da der Schaden, der durch den Flächenentzug entstanden ist, ungerechtfertigterweise durch den Optimierungseffekt vermindert wird (vgl. Köhne S. 49). Der Optimierungseffekt könnte auch ohne den Flächenentzug realisiert werden.

Der zuletzt genannte Grundsatz hat insbesondere für zukünftige Möglichkeiten einer Flächenzupacht eine besondere Bedeutung. Sollen zukünftig zur Verbesserung des Betriebsergebnisses unabhängig von dem Flächenentzug - sofern dies durch ein entsprechendes Flächenangebot überhaupt möglich ist - Flächen zugepachtet werden, so darf der Vorteil aus dieser Flächenzupacht nicht in der Berechnung des Erwerbsverlustes berücksichtigt werden, d.h. dieser Betrag führt nicht zur Minderung des Erwerbsverlustes, da er auch ohne Flächenentzug entstanden wäre.

Lediglich die Vorteile aus Flächenveränderungen, die mit dem Flächenentzug in einem direkten Zusammenhang stehen, dürfen den

Erwerbsverlust mindern, z.B. der Einkommensbeitrag aus Flächen, die nur deswegen gekauft werden konnten, weil aus dem Flächenentzug die entsprechenden finanziellen Mittel für den Grundstückskauf zur Verfügung standen.

Die Preise für landwirtschaftliche Produkte und Betriebsmittel zwingen die Landwirte zu Rationalisierungen durch Betriebsvergrößerungen. U.a. gehört hierzu die Flächenaufstockung. Unabhängig von einem Flächenentzug sind daher alle Betriebsleiter bestrebt, ihre Flächenausstattung zu vergrößern. Vorteile aus einer Flächenzupacht können daher nur in besonders nachgewiesenen Fällen bei dem Erwerbsverlust durch einen Flächenentzug gegengerechnet werden.

Anders verhält es sich dagegen bei Flächenzukaufen. Flächenzukäufe aus laufenden Gewinnen sind in der Landwirtschaft selten, da hierzu die Gewinne nicht ausreichen. Sie können in der Regel nur finanziert werden, wenn andere Vermögensteile (u.a. Grund und Boden) veräußert wurden. Vorteile aus zugekauften Flächen stehen daher in der Regel in einem direkten Zusammenhang mit dem Flächenentzug und müssen bei der Berechnung des Erwerbsverlustes berücksichtigt werden. Die Möglichkeit, zukünftig Flächen zukaufen zu können, die sich von B. aus bewirtschaften lassen, ist nur eine unsichere Zukunftshoffnung. Diese unsichere Zukunftshoffnung wird zusätzlich noch dadurch kleiner, daß bei einem Autobahnbau viele flächenabgebende Landwirte auf dem Grundstücksmarkt als zusätzliche Nachfrager auftreten, um die erlittenen Flächenverluste auszugleichen. Demgegenüber bleibt das Grundstücksangebot aber konstant, so daß eine große Konkurrenz um die normalerweise freiwerdenden Flächen entsteht. Für den Einzelnen besteht daher nur eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit unter diesen Vorzeichen vom Betrieb aus zu bewirtschaftende Ersatzflächen zu beschaffen. Nach Ansicht des Unterzeichneten müssen daher eventuell mögliche Vorteile, die sich aus einer zukünftigen Flächenaufstockung durch Flächenzukauf ergeben können, bei der Berechnung des Erwerbsverlustes eigentlich außer Ansatz bleiben.

Zusammenfassend bleibt damit festzuhalten, daß sich der Erwerbsverlust durch den Flächenentzug nicht durch anrechenbare zukünftige Flächenaufstockungen (Flächenzupacht und Flächenzukauf) ausgleichen läßt.

Hieraus folgt, daß der Erwerbsverlust unter Berücksichtigung von schadensmindernden Kapazitätsanpassungen mit Festkostenreduktionen für eine unendliche Zeit zu kalkulieren ist.

Sollte man dieser Auffassung nicht folgen und von einem zeitlich begrenzten Erwerbsverlust von relativ willkürlich festgesetzten 10 oder besser 20 Jahren ausgehen, dann muß man auch viele schadensmindernde Anpassungen außer acht lassen. Denn entweder rechnet

der Landwirt mit einer zukünftigen Ersatzlandbeschaffung. Dann wird er seine Produktionskapazitäten aber nicht einschränken. Anpassungen bleiben hier außer Ansatz. Oder aber er schließt diese Ersatzmöglichkeit aus. Bei diesem Fall erfolgt eine diskontinuierliche Anpassung der Kapazitäten an die verringerte Flächenausstattung. Diese schadensmindernden Faktoren reduzieren dann den Erwerbsverlust.

### 3. Darlegung der gesamtbetrieblichen Eigentums- und Bewirtschaftungsverhältnisse

In einem kurzen Abriss sollen die gesamtbetrieblichen Eigentums- und Bewirtschaftungsverhältnisse so weit dargelegt werden, daß man dort wo es nötig ist, einige Entschädigungspositionen in den betrieblichen Zusammenhang einordnen kann. Dabei ist auf die Erkenntnisse zurückzugreifen, die bei der Ortsbesichtigung in Anwesenheit von den Herren K. sen. und jun. gewonnen wurden.

Herr K. ist Eigentümer von 100,21 ha; davon entfallen auf Wald bzw. Holzungen sowie Hof und Wege 46,7 ha so daß als landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF) 53,51 ha übrigbleiben.

In der Bewirtschaftung dieser LF haben sich gegenüber 1979 (Zeitpunkt der Gutachtenerstellung durch B. ) einige Änderungen ergeben, da Herr K. sen. diese Flächen zwischenzeitlich an seinen Sohn verpachtete.

Von diesen Pachtflächen hat Herr K. jun. 24 ha Ackerland (davon 1 ha Grünland) an einen im Nachbarort ansässigen Landwirt weiter unterverpachtet. Auf der restlichen Fläche betreibt Herr K. auf ca. 14 ha Ackerbau; der Rest wird als Grünland genutzt und zwar weitgehend als Mähweide, d.h. kombinierte Weide- und Mähnutzung. In Verbindung mit dieser Grünlandnutzung werden z. Zt. 20 Kopf Rindvieh gehalten (3 Bullen, 4 Ammenkühe, 6 Kälber und 8 Rinder). Die Milchviehhaltung wurde also zwischenzeitlich aufgegeben. Vor allem wohl weil Herr K. jun. neben seinem Hauptberuf diese Landwirtschaft im Nebenerwerb betreibt.

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, daß auf ca. 0,375 ha Spargel angebaut werden. Die Spargelbeete wurden infolge des Flächenentzugs für die Autobahn weitgehend verlegt (bis auf 300 m<sup>2</sup>). Die entschädigungsrelevanten Folgen dieser Umlegung wurden einvernehmlich geregelt.

Auf der unterverpachteten Ackerfläche baut der Pächter im 3-jährigen Turnus Zuckerrüben an. Hierdurch kann er von dem ihm zustehenden Zuckerrübenkontingent Gebrauch machen.

Auf den von Herrn K. jun. bewirtschafteten Ackerflächen können daher keine Zuckerrüben angebaut werden. Stattdessen setzt sich die 3-jährige Fruchtfolge aus einmaligem Kartoffel- und zweimaligem Getreidebau zusammen. Bei der Erläuterung dieser Anbauverhältnisse schloß man jedoch nicht die Möglichkeit einer teilweise - auf einigen Flächen - engeren Hackfrucht-Fruchtfolge aus.

Der folgenschwerste durch den Autobahnbau verursachte Eingriff in den Betrieb erfolgte auf der Parzelle 47/1, die Hofanschluß hat und früher vorrangig als Grünland (nach K. jun. ca. 7,65 ha) aber auch als Ackerland (nach K. jun. ca. 2,02 ha) genutzt wurde.

Durch den Autobahnbau wurden hier 3.400 m<sup>2</sup> Ackerland und 9.300 m<sup>2</sup> Grünland so entzogen, daß weitere 28.500 m<sup>2</sup> vom Betrieb abgetrennt wurden. Diese Fläche ist nunmehr nur über Umwege (bzw. Mehrwege) über die Bundesstrasse erreichbar. Heute ackert Herr K auf diesen Flächen; er beabsichtigt dieses auch in Zukunft zu tun.

Abschließend muß noch erwähnt werden, daß auch nach dem Eingriff auf dem hofseitigen Teil dieser Fläche teilweise geackert (nördlich des Kuhtrittes) und daß das Grünland (südlich des Kuhtrittes) als Mähweide genutzt wird. Hierauf wird noch zurückzukommen sein.

#### 4. Beantwortung der einzelnen im Beweisbeschluß vom 27-10-1981 gestellten Fragen

Auf der Grundlage der vorhergehenden Ausführungen lassen sich nun die einzelnen Fragen beantworten. Sie werden jeweils einleitend noch einmal im vollen Wortlaut wiederholt.

##### 4.1. Restschadensdauer des Erwerbsverlustes

Die Frage lautet:

"Ist hinsichtlich des Erwerbsschadens im Hinblick auf die vom Beteiligten zu 2. (Anm: C K) an die Beteiligten zu 1. (Anm.: Nieders. Landesverwaltungsamt) überlassenen Teilflächen von einer Restschadensdauer von 10 oder 20 Jahren auszugehen?"

Im Grunde ist diese Frage in der Tendenz schon in Kapitel 2.32. beantwortet. Dort wird ausgeführt, daß Zupachtmöglichkeiten im Zuge eines auf Betriebswachstum aufbauenden Strukturwandels nicht schadensmindernd angerechnet werden können. Zukaufmöglichkeiten auf der Grundlage der verfügbaren Entschädigungszahlungen lassen sich in der Regel auch nur mit geringer Wahrscheinlichkeit realisieren, weil auf dem Grundstücksmarkt nur relativ wenige landwirtschaftliche Flächen angeboten werden und gleichzeitig im Gefolge eines Autobahnbaues die Nachfrage

sehr hoch ist. Hieraus müßte man für den Erwerbsverlust einen Dauerschaden ableiten.

Im Entschädigungsfeststellungsbeschluß vom 26-02-1981 kommt man zu folgendem Ergebnis: "Da der Beteiligte zu 2. (Anm. Herr K. ) trotz der von ihm beschriebenen Schwierigkeiten, Ersatzland zu erwerben, diese Möglichkeit für die Zukunft nicht völlig ausschließen kann, ist nicht von einem Dauerschaden, sondern von einer 20-jährigen Schadensdauer auszugehen. Damit wird die entfernte Möglichkeit der Ersatzlandbeschaffung angemessen berücksichtigt."

Gemäß der eigenen Darlegungen in Kapitel 2.32. und in diesem Kapitel kann auch Unterzeichneter keine Gewähr dafür geben, daß eine Zukaufmöglichkeit auf der Basis der zur Verfügung stehenden Entschädigungssumme in der Zukunft nicht realisierbar sein sollte. Daher mag man eine Schadensdauer von 20 Jahre ansetzen, aber keinesfalls einen kürzeren Zeitraum.

Da der Flächenverlust von 3,423 ha im Verhältnis zur gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche von über 53 ha als gering angesehen werden kann, gibt es kaum schadensmindernde Möglichkeiten der Kapazitätsanpassung.

Betrachtet man den Stand der Auseinandersetzung zwischen den Parteien im Hinblick auf Einzelelemente des Erwerbsverlustes, so ließen sich schon eine Reihe von Fragen klären. So kann man davon ausgehen, daß zur Zinsanrechnung nur der ermittelte Verkehrswert herangezogen wird. Sonderwerte bleiben hier also außer Ansatz. Hinsichtlich der Wahl des Zinssatzes für diese Zinsanrechnung wird man mit 4 % kalkulieren. Gleichwohl hält Unterzeichneter - wie oben dargelegt - einen niedrigeren Zinssatz für geeigneter.

Kalkuliert man mit einer Zinsanrechnung von 4 % so ergibt sich ein Kapitalisierungsfaktor von 13,59 und bei einem Zinssatz von 2 % ein Faktor von 27,18, wenn für die Schadensdauer 20 Jahre unterstellt werden.

Aus dem Eigentum von Herrn K. wurden insgesamt 34.230 m<sup>2</sup> entzogen. Davon wurden ursprünglich 18.762 m<sup>2</sup> als Acker- und 15.465 m<sup>2</sup> als Grünland bewertet. Etwas unklar bleibt jedoch wie die Entzugsfläche aus dem Grundstück 47/1 einzuordnen ist. Man bewertete von der aus 47/1 entzogenen Fläche 6.300 m<sup>2</sup> als Grünland und 5.400 m<sup>2</sup> als Ackerland. In dem "Protokoll über die mündliche Verhandlung in dem Entschädigungsfeststellungsverfahren Straßenbauamt H. / K. am 17-12-1980" ist jedoch nachzulesen: "Die Beteiligten sind sich jedoch für das weitere Verfahren darüber einig, daß der Errechnung des Erwerbsverlustes für Ackerland, hierbei ist die gesamte, aus

dem Flurstück 47/1 in Anspruch genommene Fläche als Ackerland zu bewerten, ein Deckungsbeitrag von DM 2.400/ha zugrunde zu legen ist. Für das Grünland aus dem Flurstück 26/1 ist ein Deckungsbeitrag von DM 1.047,75/ha zugrunde zu legen." Diese Feststellung wird vom Anwalt von Herrn K. ( G ) aufgegriffen und auch beziffert. Das Straßenbauamt hält dem jedoch entgegen: "Wenn der Grundeigentümer K jedoch die Umwandlung der Restfläche des Flurstücks 47/1 in Ackerland durch Aufbringen von Mutterboden verweigert hat, kann er sich auch nicht auf einen Deckungsbeitrag der gesamten Entzugsfläche aus diesem Grundstück als Ackerland berufen."

Im Vorgriff auf die Beantwortung der Frage 7 (und auch Frage 5 + 6 wie noch zu sehen sein wird) soll hier von einer Ackernutzung auf der Entzugsfläche von Flurstück 47/1 sowie einer auf dem Verkehrswert für Ackerland basierenden Zinsanrechnung ausgegangen werden.

Danach ergibt sich folgende Berechnung des Erwerbsverlustes:

- 1) 1,8765 ha Ackerland x (2.400 DM/ha Deckungsbeitrag - 1.600 DM/ha Zinsanrechnung auf den Verkehrswert) x 13,59 = DM 20.401,31
- 2) 0,63 ha Ackerland aus Flurstück 47/1 x (2.400 DM/ha - 1.600 DM/ha) x 13,59 = DM 6.849,36
- 3) 0,9165 ha Grünland x (1.047,75 DM/ha Deckungsbeitrag - 800 DM/ha Zinsanrechnung auf den Verkehrswert) x 13,59 = DM 3.085,78

Die Summe 1-3 beträgt:	DM 20.401,31
	DM 6.849,36
	DM 3.085,78

Gesamter Erwerbsverlust (4 % Zinsanrechnung) =	DM 30.336,45
	=====

Wenn man bei der Zinsrechnung statt von 4 % von 2 % ausgeht, so erhöht sich diese Summe auf DM 62.569,18.

#### 4.2. Mehrwegentschädigung und Sonderwerte für Hofanschluß und hofnahe Lage

Die Frage 2 lautet:

"Kommt für die vom Beteiligten zu 2. überlassene Teilfläche des Flurstücks 47/1 eine Entschädigung für den Verlust des Hofanschlusses und der hofnahen Lage der nicht in Anspruch genommenen Restfläche in Betracht, obwohl zugunsten des Beteiligten zu 2. bezüglich dieser Teilfläche bereits eine Entschädigung für Mehrwege festgesetzt worden ist?"

An verschiedenen Stellen in Kapitel 2 - aber insbesondere unter 2.22.3 und 2.24.2. - wird dargelegt, daß die Sonderwerte "Hofanschluß" und "hofnahe Lage" entschädigungsfähig sind, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen (vgl. 2.21.). Auch bei einem getrennten Ansatz einer Mehrwegeentschädigung gilt diese Aussage. Bei der Kalkulation dieser Sonderwerte ist jedoch darauf zu achten, daß die Entschädigung für Mehrwege nicht zweimal angesetzt wird (für hofnahe Lage und als separate Mehrwegeentschädigung). Diese Gefahr besteht jedoch eindeutig im vorliegenden Fall nicht, da diese Position beim Sonderwert "hofnahe Lage" explizit ausgeklammert wurde (vgl. auch Kap. 2.23.).

#### 4.3. Hackfruchtanteil bei der Entschädigung für Deformierung

Die Frage 3 lautet:

"In welchem Umfang ist bei der Entschädigung für das Flurstück 135/32 der Hackfruchtanteil angesichts der derzeit ausgeübten Nutzung zu berücksichtigen und in welcher Höhe ist demzufolge die Entschädigung festzusetzen?"

Diese Frage richtet sich auf die Prämissen, die der Kalkulation für die Entschädigung für "Anschneidung des Grundstückes" zugrunde zu legen sind. Dies ergibt sich aus den Akten zum vorliegenden Fall.

Gemäß dem Gutachten von B wird für den Entzugsbetreffenen für das Grundstück 135/32 eine "Anschneideentschädigung" gefordert, die sich auf DM 8.314,- beläuft. Dem gegenüber ergeben die Kalkulationen der Straßenbauverwaltung einen Betrag von DM 4.164,-. Die Differenz beruht auf drei Gründen:

1. B kalkuliert mit einem Hackfruchtanteil von 50 %, die Straßenbauverwaltung mit 25 %.
2. Die Berechnungen von B basieren auf einem hohen Ertragsniveau, die der Straßenbauverwaltung auf einem niedrigen.
3. Bei Nachvollzug der Kalkulationen auf der Grundlage der selben Annahmen die B gemacht hat, ergibt sich ein niedrigerer Entschädigungsbetrag.

Dieser dritte Grund soll zuerst erläutert werden. In der nachfolgenden Tabelle 6 wird der Rechengang für die Anschneideentschädigung nach den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1978 (Anlage 2/1980), auf die auch B seine Berechnungen begründet, nachvollzogen. Die Vorgaben von B werden dort noch einmal vollständig wiederholt und darauf aufbauend dann die Berechnung durchgeführt.

Tabelle 6. Ermittlung der Anschneidungsentschädigung nach den Vorgaben aus dem Gutachten von B. für das Grundstück 135/32 (gem. Entschädigungsrichtlinien 1978, Anlagen 2/1980)

Vorgaben von B. :  
 Zu Ausgangsfläche I = 18.542 m<sup>2</sup>, Entzugsfläche = 2.440 m<sup>2</sup> = 13 %; Flächengrößenfaktor = 0,74  
 Richtwerte sind aus den 1w. Entschädigungsrichtlinien Tab. A 1, Fallgruppe 2 zu entnehmen für 13 % abgetrennte Fläche (= Spalte 4)  
 Zu Ausgangsfläche II = 16.102 m<sup>2</sup>, Entzugsfläche = 920 m<sup>2</sup> = 6 %; Flächengrößenfaktor = 0,79  
 Richtwerte sind aus den 1w. Entschädigungsrichtlinien Tab. A 1, Fallgruppe 5 zu entnehmen für 6 % abgetrennte Fläche (= Spalte 3)

Anpassungsfaktoren zur Multiplikation der Richtzahlen für Ausgangsgrundstück I + II :

Arbeitskosten (15,55 DM/Std.) = 1,55 (Faktor nach Tabelle 4)  
 Maschinenkosten (10 % Zuschlag) = 1,10  
 Ertragsverluste (Ertragsniveau hoch) = 1,20 (Faktor nach Tabelle 5)  
 Hackfruchtanteil 50 % = 1,56 (Faktor nach Tabelle 6)

Berechnung für Ausgangsfläche I Ausgangsfläche II

Einflußfaktoren	Richtwert DM/m <sup>2</sup>	X	Korrekturfaktor	=	korrigierter Richtwert DM/m <sup>2</sup>	X	Korrekturfaktor	=	korrigierter Richtwert DM/m <sup>2</sup>
Arbeitskosten	0,10	X	1,55	=	0,155	X	1,55	=	0,186
Maschinenkosten	0,38	X	1,10	=	0,418	X	1,10	=	0,506
Ertragsverluste	1,00	X	1,20	=	1,200	X	1,20	=	0,252
Zwischensumme				=	1,773			=	0,944
Hackfruchtanteil	1,773	X	1,56	=	2,766	X	1,56	=	1,473
Flächengröße	2,766	X	0,74	=	2,047	X	0,79	=	1,64

Anschneidungsentschädigung für Ausgangsfläche I: DM 4.994,68  
 2,047 DM/m<sup>2</sup> Entzugsfläche x 2.440 m<sup>2</sup> =  
 DM 4.994,68  
 Anschneidungsentschädigung für Ausgangsfläche II:  
 1,64 DM/m<sup>2</sup> Entzugsfläche x 920 m<sup>2</sup> = DM 1.070,88

Anschneidungsentschädigung für Ausgangsfläche I = DM 4.994,68  
 Anschneidungsentschädigung für Ausgangsfläche II = DM 1.070,88  
 Gesamtsumme: DM 6.065,56  
 =====

Anmerkung: Bei einem Hackfruchtanteil von 40 % (33 %) müßte man statt des Faktors 1,56 den Faktor 1,4 (1,29) heranziehen.  
 Es ergäbe sich dann eine gesamte Anschneidungsentschädigung von DM 5.443,45 (DM 5.015,75)

Als Ergebnis erhält man eine Gesamtsumme von DM 6.065,56.

In wieweit diese Summe die tatsächlichen Verhältnisse wieder spiegelt muß nun geprüft werden. Zur besseren Übersicht werden nachfolgend die Endergebnisse für verschiedene Annahmen zum Hackfruchtanteil und zum Ertragsniveau aufgeführt:

Tabelle 7

Entschädigungsbeträge in DM für Anschneidung des Grundstückes 135/32 bei verschiedenen Hackfruchtanteilen und Ertragsniveaus:

Hackfruchtanteil	Ertragsniveau mittel	Ertragsniveau hoch
50 %	5.453,43	6.065,56
40 %	4.894,10	5.443,45
33 %	4.509,57	5.015,75

Aus der Tabelle 7 ist der den Bewirtschaftungsverhältnissen auf dem Grundstück 135/32 entsprechende Wert herauszusuchen. Hierzu muß zunächst eine Entscheidung zum Hackfruchtanteil gefällt werden.

Bei der vom Unterzeichneten durchgeführten Ortsbesichtigung gab Herr K. an, daß er auf den von ihm bewirtschafteten Ackerflächen weitgehend vor habe 1/3 Hackfrucht und 2/3 Getreide anzubauen. Diese Aussage bezieht sich auf den Betriebsdurchschnitt. Sie ist auch folgerichtig, da das Zuckerrübenkontingent mit der Unterverpachtung eines Teils des Ackerlandes vergeben wurde und daher Herr K. selbst keinen Zuckerrübenbau mehr auf den restlichen Ackerflächen betreiben kann. Somit läßt sich für diese Flächen auch nicht mehr ein Hackfruchtanteil von 50 % unterstellen. Gleichwohl ist es aber sehr wahrscheinlich, daß er auf der Parzelle 135/32 über 33 % liegt, da diese Fläche aufgrund der Bodenbeschaffenheit besonders für Frühkartoffel- und Karottenanbau geeignet ist. Man sollte daher von 40 % Hackfruchtanteil ausgehen.

Nach der Festlegung des Hackfruchtanteils ist nun das Ertragsniveau zu bestimmen. Die Naturalerträge, die nach Aussage von Herrn K. und nach dem Gutachten von B. erzielbar sind, müßte man mit "mittel" - also nicht hoch und auch nicht niedrig - angeben. Berücksichtigt man aber den Anbau von Frühkartoffeln und Karotten, so ergibt sich ein Deckungsbeitrag

von über DM 2.000/ha, der im übrigen auch bei der Ermittlung des Erwerbsverlustes zugrunde gelegt wurde. Dieser Betrag wird auch nicht wesentlich durch eine von 50 % auf 40 % reduzierte Hackfrucht-Fruchtfolge geringer. Gleichzeitig spiegelt er aber einen hohen wirtschaftlichen Ertrag je Flächeneinheit wieder, so daß man in diesem Falle bei der Entschädigungskalkulation ein hohes Ertragsniveau unterstellen kann.

Geht man folglich von 40 % Hackfruchtanteil und einem hohen Ertragsniveau aus, so ergibt sich nach Tabelle 7 für die Anschneideentschädigung auf Grundstück 135/32 ein Betrag von DM 5.443,45.

#### 4.4. Änderung der Nutzungsart auf Flurstück 47/1

Die Frage 6 lautet:

"Kann der Beteiligte zu 2. hinsichtlich des Flurstücks 47/1 eine Wertminderungsentschädigung in Höhe von DM 35.625,-- unter dem Gesichtspunkt der Änderung der Nutzungsart geltend machen?"

Die Beantwortung dieser Frage muß gegenüber der vorgegebenen Reihenfolge vorgezogen werden, da das Ergebnis wichtig für einige andere noch nicht beantwortete Fragen ist.

Vorab muß dargelegt werden, aus welchen Gründen eine Wertminderungsentschädigung gefordert wird und wie man zu der Summe von DM 35.625,-- gelangte. B stellte dar, daß die vor dem Autobahnbau realisierbare Nutzung der Fläche 47/1 als Milchviehweide bzw. Rindviehweide wegen der Abtrennung z.B. von der Hofanschlußfläche durch den Flächenentzug ausfällt. Vieh kann man nämlich zu dieser Fläche nicht mehr treiben. Weiter heißt es: "Zur Ackerbewirtschaftung eignen sich Boden- und Wasserverhältnisse bei einer Hälfte der Fläche. Wegen des ungünstigen Zuschnitts zwischen dem im Westen liegenden absoluten Grünland und der BAB-Trasse im Osten, läßt sich nur ein Ackerstück von etwa 0,8 ha hineinlegen. Das macht keinen wirtschaftlichen Sinn. Zusätzlich würde dadurch das hier verbleibende Grünland schwerwiegend verformt. Die westliche Trennfläche bekommt die Eignung Heuwiese.

Wert bisher	14.250 qm x DM 3,50 =	DM 49.875,--
	14.250 qm x DM 3,-- =	DM 42.750,--
		DM 92.625,--
Wert künftig	28.500 qm x DM 2,-- =	DM 57.000,--
Wertverlust		DM 35.625,--."

Aus diesem Zitat wird deutlich, daß dieser Sonderwert im Gegensatz zu allen anderen nicht über einen Ertragswert sondern über eine Verkehrswertdifferenz ermittelt wird. Für die westliche übrigbleibende Trennfläche unterstellt B folglich einen Verkehrswert von DM 2,--/m<sup>2</sup> für die Zeit nach dem Autobahnbau.

Dieser Verkehrswert mindert sich noch durch die Sonderwerte für Hofanschluß und Hofnähe, die durch den Autobahnbau verlorengehen. Da B für diese Sonderwerte DM 0,30/m<sup>2</sup> ansetzte, wäre die westliche Trennfläche nach dem Enteignungseingriff j<sub>m</sub> betrieblichen Zusammenhang nur noch DM 1,70/m<sup>2</sup> (DM 2,--/m<sup>2</sup> ./. DM 0,30/m<sup>2</sup>) wert.

Unterstellt man (gem. B ), daß diese Fläche vor der Enteignung vorwiegend Grünlandwert hatte - sei es als Rindviehweide oder sei es als Heuwiese - so stellt sich die Frage, ob der Verkehrswert höher als DM 2,--/m<sup>2</sup> sein kann, wenn für Grünland-Entzugsflächen einvernehmlich auch nicht mehr angesetzt wurde. Aufgrund dieser Überlegung müßte eine Entschädigung für "Änderung der Nutzungseignung" an sich entfallen.

Nach den diversen Ortsbesichtigungen stellt sich Unterzeichnetem der ganze Sachverhalt jedoch anders dar - unabhängig auch von früheren Vorschlägen seitens der Straßenbauverwaltung, diese Fläche mit Mutterboden aufzuschütten, damit eine Ackernutzung realisiert wird. Dieses Angebot wurde nach Meinung des Unterzeichneten von Herrn K aus gutem Grunde abgelehnt, da eine Ackernutzung auch ohne Mutterbodenaufschüttung möglich ist. Dies ergibt sich aus der derzeitigen Nutzung: Auf der gesamten übriggebliebenen westlichen Trennfläche wird heute geackert. Nach Aussage von Herrn K jun. ist hier eine dreifeldrige Fruchtfolge vorgesehen, nämlich 2 x Getreide und 1 x Hackfrucht im Ablauf von 3 Jahren. Es muß betont werden, daß die gesamte übriggebliebene westliche Trennfläche beackert wird, wobei dies sicherlich in der entfernt von der Autobahn liegenden Spitze des als Dreieck geformten Schlages aufgrund von Nässe nach Regenperioden unter erschwerten Bedingungen erfolgen wird. Die Fläche parallel zur Autobahn ist jedoch problemlos zu beackern. Auch auf der östlichen Seite der Autobahn (von Parzelle 47/1) wird teilweise geackert. Aus dieser Tatsache in Verbindung mit den bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnissen, läßt sich ableiten, daß zumindest ein auf der östlichen Seite an die Autobahn grenzender Streifen auf der vollen Länge der Parzelle 47/1 als ackerfähig angesehen werden kann. Wenn aber sowohl die volle westliche Fläche als auch ein östlich der Autobahn verlaufender Streifen beackert wird bzw. werden kann, liegt die Vermutung sehr nahe, daß auch die gesamte Entzugsfläche von Grundstück 47/1 ackerfähig war. Die Entwässerungsverhältnisse untermauern dies auch.

Unterzeichneter hält es daher für richtig, die Entschädigungsbemessung sowohl für die Entzugsfläche als auch für die restliche westliche Trennfläche auf der Basis einer möglichen Ackernutzung vorzunehmen. Für den Erwerbsverlust war man sich hierüber bei der mündlichen Verhandlung am 17-12-1980 nach dem entsprechenden Protokoll bereits zunächst einig, "daß der Errechnung des Erwerbsverlustes für Ackerland, hierbei ist die gesamte, aus dem Flurstück 47/1 in Anspruch genommene Fläche als Ackerland zu bewerten, ein Deckungsbeitrag von DM 2.400/ha zugrunde zu legen ist." Aus den Unterlagen wird nicht ersichtlich warum man seinerzeit zu dieser Feststellung kam. Es liegt aber die Annahme nahe, daß man

auch damals eine Ackernutzung auf der gesamten Entzugsfläche für möglich hielt, denn nur so ist die im Protokoll vom 17-12-1980 festgehaltene Aussage sinnvoll.

Wegen dieser Überlegungen wurde in Kapitel 4.1. dieses Gutachtens der Erwerbsverlust für Flurstück 47/1 bereits mit dem Deckungsbeitrag für Ackerland kalkuliert. Für diese Überlegung spricht auch, daß nach dem Flächenentzug Weideland nicht knapp geworden ist, denn nicht die gesamte hofnah gelegene Fläche von Flurstück 47/1 (also die östliche Trennfläche) wird als Grünland bewirtschaftet. Ein Stück bleibt auch weiterhin Ackerland. Zudem wird die hofnah gelegene Grünlandfläche von Flurstück 47/1 als Mähweide genutzt, so daß man auch hieraus schließen kann, daß hofnah gelegene Weideflächen nicht knapp sind und folglich eine Ackernutzung auf den ackerfähigen Teilen der Parzelle 47/1 als durchaus sinnvoll angesehen werden muß.

Verfolgt man die Überlegungen weiter, daß sowohl die gesamte Entzugsfläche von Grundstück 47/1 als auch die westlich der Autobahn gelegene Trennfläche ackerfähig sind, so ergeben sich Konsequenzen für folgende Entschädigungspositionen:

#### 1. Verkehrswert

Entgegen dem Enteignungsbeschluß ist die gesamte Entzugsfläche mit dem Verkehrswert für Ackerland anzusetzen, d.h.  $6.300 \text{ m}^2$  die im Enteignungsbeschluß mit  $\text{DM } 2,-/\text{m}^2$  für Grünland bewertet wurden, sind mit  $\text{DM } 4,-/\text{m}^2$  zu kalkulieren. An dieser Stelle erhöht sich die Entschädigung somit um  $\text{DM } 12.600,-$ .

#### 2. Sonderwerte

Alle Sonderwerte für die Entzugsfläche sowie für die westlich gelegene Trennfläche sind auf der Basis einer Ackernutzung zu kalkulieren. Dies gilt auch für die "Deformierungs-" und Mehrwegeentschädigung.

Auf die Sonderwerte "Hofnähe" und "Hofanschluß" wird in den folgenden Kapiteln noch näher eingegangen, so daß sich eine weitere Bearbeitung an dieser Stelle erübrigt.

Hier muß jedoch die Kalkulation der Deformierungs- und Mehrwegeentschädigung für Ackernutzung erfolgen. Dafür werden analog zur Vorgehensweise von B die Richtwerte für Grünland durch diejenigen für Ackerland ersetzt. Die entsprechende Berechnung sowie die Ergebnisse befinden sich in Tabelle 8.

Demnach erhöhen sich die Entschädigungsbeträge hierfür gegenüber dem Entschädigungsfeststellungsbeschluß um folgende Werte:

- für "Deformierungsschäden" um	<u>DM 2.273,-</u>
- für Mehrwege um	<u>DM 6.614,-</u>
Summe	DM 8.887,-

Tabelle 8

Korrektur der Durchschneidungskosten für das westliche Trennstück von Grundstück 47/1

(in Anlehnung an das Gutachten von B S. 29)

Ausgangsfläche	74.737 m <sup>2</sup>		
Entzugsfläche	9.300 m <sup>2</sup>	)	
westl. Trennfläche	27.560 m <sup>2</sup>	)	= 36.860 m <sup>2</sup> = 49 %

Tabelle A 3 - Fallgruppe 4 - Flächengrößenfaktor = 0,37

Arbeitskosten	0,07 x 1,55 (Korrekturfaktor) =	0,109
Maschinenkosten	0,27 x 1,10 (Korrekturfaktor) =	0,297
Ertragsverlust	0,10 x 1,20 (Korrekturfaktor) =	0,120
Summe		0,526

0,526 x 1,30 ( für 33 % Hackfruchtanteil) =	0,684	
0,684 x 0,37 ( Flächengrößenfaktor) =	0,253	
0,253 x 36.860m <sup>2</sup> =	DM 9.326,--	
abzüglich den von B schon ermittelten Wertansatz	./.	DM 7.053,--

= zusätzliche Wirtschafterschwernisse bei Ackernutzung DM 2.273,--  
=====

Korrektur der Mehrwegekosten für die westliche Trennfläche von Grundstück 47/1

(in Anlehnung an das Gutachten von B S. 29)

Neue Wegstrecke	1.400 m	
bisherige Wegstrecke	450 m	
Mehrweg	1.050 m	
DM/ha/km gem. Tabelle 5 im Gutachten von B		
= 5.081 DM/ha/km x 2,85 ha x 1,05 km =		DM 15.205,--
abzüglich den von B schon ermittelten Wertansatz	./.	DM 8.591,--
Zusätzliche Mehrwegekosten bei Ackernutzung		DM 6.614,-- =====

### 3. Erwerbsverlust

Der Erwerbsverlust wurde bereits in Kapitel 4.1. mit dem Deckungsbeitrag für Ackerland berechnet.

Ausdrücklich muß jedoch erwähnt werden, daß damit natürlich eine Entschädigung für "Wertminderung durch Änderung der Nutzungseignung" entfällt, denn die Ackernutzung ist sowohl vor als auch nach der Entseignung möglich.

### 4.5. Gleichzeitige Berücksichtigung der Sonderwerte für "Hofanschluß" und "Hofnähe"

Die Frage 4 lautet:

"Ist der hinsichtlich des Flurstücks 47/1 von dem Beteiligten zu 2. geltend gemachte Sonderwert "Hofanschluß" neben dem Sonderwert "Hofnähe" entschädigungserhöhend zu berücksichtigen?"

Diese Frage ist in Zusammenhang mit der 2. Frage (in Kapitel 4.2.) zu sehen, denn dort wurde schon auf "Hofnähe" und "Hofanschluß" im Hinblick auf die übrigbleibende Restfläche eingegangen. Hier muß nun die Fragestellung auf die Entzugsfläche ausgedehnt werden.

Aus den Kapiteln 2.22. und besonders auch 2.23. wird deutlich, daß die Elemente, die bei der Kalkulation des Sonderwertes "Hofanschluß" einerseits und des Sonderwertes "Hofnähe" andererseits berücksichtigt werden, unterschiedlich sind, so daß beide Sonderwerte nebeneinander entschädigungsfähig sind. Diese Aussage bezieht sich - gem. Kapitel 2.22. und 2.23. - sowohl auf die übrigbleibenden Restflächen als auch auf die Entzugsflächen. Somit kann der Sonderwert "Hofanschluß" grundsätzlich neben dem Sonderwert "Hofnähe" entschädigungserhöhend berücksichtigt werden.

Die Höhe des Sonderwertes "Hofanschluß" soll hier ermittelt werden, während die Maßgeblichkeit und ggf. das Ausmaß des Sonderwertes "Hofnähe" im nächsten Kapitel (4.6.) im Rahmen der da gestellten Frage berechnet wird.

Dieser Sonderwert "Hofanschluß" ist sowohl für die Entzugsfläche als auch für die westliche Trennfläche zu bestimmen (vgl. Tabelle 5).

Bei der Ermittlung dieses Wertes entfällt die Position "Straßenreinigung", da von der Parzelle 47/1 (westliches Trennstück) eine relativ weite Strecke auf einem Feldweg zurückgelegt werden muß, ehe man auf die Bundesstraße gelangt. Es wurde in Kapitel 2.23. gezeigt, daß sich in einem derartigen Fall keine Verschmutzung der Fahrbahn mehr ergeben kann. Nach Tabelle 4 ergibt sich unter diesen Bedingungen für den Sonderwert "Hofanschluß" ein Betrag von DM 0,16/m<sup>2</sup>. Daraus lassen sich folgende Gesamtbeträge ableiten:

1. Entzugsfläche = $11.700 \text{ m}^2 \times 0,16 \text{ DM/m}^2 =$	DM 1.872,--
2. Westl. Trennstück = $28.500 \text{ m}^2 \times 0,16 \text{ DM/m}^2 =$	DM 4.560,--
<hr/>	
Summe	DM 6.432,--

Um Mißverständnissen vorzubeugen, die bei Vergleich dieser Wertansätze mit denen von B entstehen können, sei hier hervorgehoben, daß aus den in Kapitel 2.23. dargelegten Gründen andere Wertansätze heranzuziehen sind. Weiterhin muß nicht von einer Nutzung "Milchviehweide" ausgegangen werden, weil weitere Flächen mit Hofanschluß zur Verfügung stehen, die heute nicht bzw. nicht voll als Weide genutzt werden sondern als Ackerland und Mähweide.

#### 4.6. Maßgeblichkeit und Höhe des Sonderwertes "Hofnähe"

Die Frage 5 lautet:

"Kann der Beteiligte zu 2. hinsichtlich der entzogenen Teilflächen der Flurstücke 47/1, 135/32, 30/2, 68/2 und 187/100 für den Sonderwert "Hofnähe" eine Entschädigung in Höhe von DM 19.485,-- verlangen oder ist der nach den Richtlinienätzen der Straßenbauverwaltung ermittelte und festgesetzte Betrag in Höhe von DM 11.965,-- angemessen?"

Nach den vorhergehenden Ausführungen in Kapitel 2.22.1. und Kapitel 4.4. sowie 4.5. muß Unterzeichneter weitergefaßt zusätzlich die Frage stellen, ob ein Sonderwert "Hofnähe" für die Entzugsfläche überhaupt anzusetzen ist und ob weiterhin der Wertansatz für den Sonderwert "Hofnähe" für die Restfläche korrigiert werden muß.

Wenn man den Überlegungen in Kapitel 4.4. folgt (d.h. die gesamte Entzugsfläche aus Flurstück 47/1 ist ackerfähig) dann kann man für alle oben in der Fragestellung aufgeführten entzogenen Teilflächen eine volle Ackernutzung unterstellen, sofern man den Vorschlag in Kapitel 4.4. billigt, auch für die gesamte Entzugsfläche aus 47/1 den Verkehrswert für Ackerland anzusetzen.

Zieht man in diesem Zusammenhang die Darlegungen aus Kapitel 2.22.1. heran, die darauf hinauslaufen, daß der Sonderwert "Hofnähe" schon im Verkehrswert für Acker-Entzugsflächen enthalten ist, so entfällt nach Meinung des Unterzeichneten dieser Sonderwert im Hinblick auf die Entzugsflächen (Acker) vollends.

Da im Verlaufe der Auseinandersetzung zwischen den Parteien die Maßgeblichkeit dieses Sonderwertes nicht strittig war, sondern nur die Höhe des Wertansatzes, soll vorsichtshalber aufgezeigt werden, wie nach den oben dargelegten Grundlagen der Ermittlungsgang ablaufen müßte und zwar zunächst für die Entzugsfläche. - Anschließend wird der Sonderwert "Hofnähe" für die westliche Trennfläche auf der Basis einer Ackernutzung kalkuliert. Die Maßgeblichkeit dieses Wertansatzes ist nach

den Ausführungen in Kapitel 2.22.1. jedoch unstrittig.

Für die Entzugsflächen sind gem. Kapitel 2.23. Wertansätze sowohl für sog. Produktionsvorteile als auch für sog. Wegestreckenvorteile zu berechnen. Für die Restflächen darf man jedoch nur die Produktionsvorteile berücksichtigen; die Wegestreckenvorteile sind bereits in der Mehrwegeentschädigung enthalten.

Tabelle 9

Sonderwert "Hofnähe" für Entzugsflächen (in DM)

Flurstück Nr.	Entfernung in m	m <sup>2</sup>	Wertansatz Produktions- vorteile, DM/m <sup>2</sup>	Ergebnis Produktions- vorteile in DM	Wertansatz Ergebnis- vorteile in DM/m <sup>2</sup>	Ergebnis Wegestreck- vorteile in DM
47/1	200)	3.400)	0,40)	1.360	0,49)	1.666
	400)	8.300	0,34)	2.822	0,38)	3.154
135/32	260	3.360	0,37	1.243	0,49	1.646
30/2	170	4.500	0,40	1.800	0,42	1.890
68/2	170	650	0,40	260	0,48	312
187/100	420	195	0,34	66	0,31	60
Summe		20.405		7.551		8.728

Nach Tabelle 9 ergibt sich rein rechnerisch eine Gesamtsumme in Höhe von DM 16.279,- für Produktionsvorteile und Wegestreckenvorteile der Entzugsflächen. Dieser Wert stellt mithin die Obergrenze der Entschädigung dar, sofern man diesen Sonderwert für Ackerland überhaupt für maßgeblich halten sollte.

Gleichwohl muß jedoch an die Ausführungen in Kapitel 2.23. erinnert werden. Dort wurde dargelegt, daß sich Produktions-Vorteile näher am Hof gelegener Flächen in sog. bäuerlichen Gemischtbetrieben einstellen mögen. In intensiv geführten Ackerbaubetrieben wird jedoch jede Fläche - unabhängig von der Hof-Feld-Entfernung - genauso intensiv bewirtschaftet. Die Wertansätze für Produktionsvorteile sind jedoch mangels vorhandener Datengrundlagen reine Schätzung in Anlehnung an die Überlegungen von B, jedoch korrigiert um methodische Richtigstellungen.

Für die sog. Wegestreckenvorteile liegen jedoch bessere Informationen vor. Die Datengrundlagen können als relativ gut abgesichert gelten.

Demgegenüber sind die Richtliniensätze, nach denen die Straßenbauverwaltung ihr Angebot in Höhe von DM 11.965 ausrichtete, aller Wahrscheinlichkeit nach reine Schätzwerte. Diese Richtlinienwerte reichen von 0 - 0,90 DM/m<sup>2</sup>. Die Herleitung dieser Richtwerte konnte Unterzeichneter jedoch nicht auffinden und bei einschlägigen Stellen auch keine weiterführenden Hinweise erhalten.

Hinsichtlich der Restflächen verändert sich durch den Autobahnbau die Hof-Feld-Entfernung lediglich für das westliche Trennstück von Flurstück 47/1, weil eine Entfernung von 1.400 m statt früher 450 m zurückzulegen ist. Da diese Fläche aber nicht als Heuwiese (vgl. ... B ... S 27) sondern als Acker genutzt wird (vgl. Kapitel 4.4.) sind für Produktionsvorteile nicht DM 0,17/m<sup>2</sup> (vgl. ... B ... S. 27) sondern nach Tabelle 5 dieses Gutachtens DM 0,33/m<sup>2</sup> (Differenz zwischen 450 m und 1.400 m Entfernung) anzusetzen. Da die Größe der westlichen Trennfläche von 47/1 28.500 m<sup>2</sup> beträgt, ergibt sich folglich ein Betrag in Höhe von DM 9.405,-- (statt DM 4.845,--) für den Sonderwert "Hofnähe" der Restfläche.

Abschließend soll noch einmal betont werden, daß Unterzeichneter zwar den Sonderwert "Hofnähe" für diese Restfläche für relevant hält, nicht aber den für die Entzugsflächen.

#### 4.7. Erwerbsverlust bei Flurstück 47/1 für Grünland- oder Ackernutzung?

Die Frage 7 lautet:

"Ist im Rahmen der wegen "Erwerbsverlustes" zu gewährenden Entschädigung zu berücksichtigen, daß hinsichtlich des Grünlandanteils aus dem Flurstück 47/1 der Deckungsbeitrag für Ackerland anzusetzen ist? Welchen Entschädigungsbetrag kann der Beteiligte zu 2. insoweit gegebenenfalls weiterhin verlangen?"

Die Beantwortung dieser Frage ergibt sich aus Kapitel 4.4. Dort wurde abgeleitet, daß die gesamte Entzugsfläche aus Flurstück 47/1 als ackerfähig angesehen werden muß und folglich auch der Erwerbsverlust mit dem Deckungsbeitrag für Ackerland zu kalkulieren ist. Die entsprechende Berechnung erfolgte bereits in Kapitel 4.1. so daß die Frage nach der Höhe des Entschädigungsbetrages hier nicht weiter verfolgt werden muß.

Es sei jedoch hinzugefügt, daß die Höhe des Deckungsbeitrages für Ackerland nicht weiter analysiert wurde, da hierüber bereits eine Einigung erfolgen konnte.

Eine Zinsanrechnung auf den Substanzwert wurde auch bereits in Kapitel 4.1. auf der Basis eines Verkehrswertes für Ackerland für die gesamte Entzugsfläche von Flurstück 47/1 vorgenommen.

## 5. Zusammenfassung

Die aus den Gerichtsakten nachzuvollziehende Auseinandersetzung zwischen den Parteien machte es erforderlich, die Entschädigungsgrundlagen systematisch darzulegen, um insbesondere Abgrenzungen zwischen den Entschädigungspositionen so zu erarbeiten, daß Doppelentschädigungen ausgeschlossen werden.

Weiterhin mußten Kalkulationsgrundlagen ermittelt werden. Dabei wurde versucht, soweit wie es vertretbar war, die Daten des Gutachtens von B. zu übernehmen.

Anschließend erfolgte nach einer kurzen Darlegung der gesamtbetrieblichen Verhältnisse die Beantwortung der einzelnen an Unterzeichneten gerichteten Fragen. Nachfolgend sollen die Wertansätze, die sich im Verlauf der Beantwortung der einzelnen Fragen auf der Basis der in Kapitel 2. geschilderten Grundlagen herauskristallisierten in Vergleich zu denjenigen Wertansätzen gesetzt werden, die im Entschädigungsfeststellungsbeschluß vom 26-02-1981 enthalten sind. Dieser Vergleich erfolgt in der Tabelle 10. Dabei werden alle Positionen außer Acht gelassen, die unstrittig sind bzw. die keine Änderungen erfahren.

Die in der rechten Spalte ausgewiesenen Differenzen sollen noch einmal kurz zusammenfassend erläutert werden:

### - Verkehrswert der Entzugsfläche von Flurstück 47/1

Für  $6.300 \text{ m}^2$ , die bislang als Grünlandfläche mit  $\text{DM } 2,-/\text{m}^2$  entschädigt wurden, erfolgte ein Wertansatz für Ackerland mit  $\text{DM } 4,-/\text{m}^2$ , so daß zusätzlich  $\text{DM } 12.600,-$  zu berücksichtigen sind.

Da beiderseits der Autobahn geackert wird bzw. werden kann, liegt nahe, daß auch die dazwischenliegende Entzugsfläche von Flurstück 47/1 ackerfähig war. Folgt man dieser Überlegung, so entfällt zwangsläufig ein Anspruch auf Entschädigung für "Änderung der Nutzungseignung" der mit  $\text{DM } 35.625,-$  beziffert wurde.

### - Sonderwert "Hofanschluß" für die Entzugsfläche (47/1)

Nach den dargelegten Grundlagen in Kapitel 2. ist der "Hofanschluß" für Entzugsflächen entschädigungsfähig. Aus Kapitel 2.23. ergibt sich für die vorliegenden Verhältnisse ein Wert von  $\text{DM } 0,16/\text{m}^2$  Entzugsfläche, so daß für die  $11.700 \text{ m}^2$  entzogene Fläche aus 47/1 insgesamt  $\text{DM } 1.872,-$  anzusetzen sind.

Tabelle 10

Wertansätze für die Entschädigungsbemessung im Entschädigungsfeststellungsbeschuß vom 26-02-1981 im Vergleich zu den Wertansätzen im vorliegenden Gutachten (nur soweit die Wertansätze in Frage stehen)

Flurstück	Entschädigungsposition	Wertansätze im Entschädigungsfeststellungsbeschuß (in DM)	Wertansätze im vorliegenden Gutachten (in DM)	Differenz (in DM)
41/1	<u>Verkehrswert</u>			
	- 5.400 m <sup>2</sup>	21.600	21.600	--
	- 6.300 m	12.600	25.200	46.800
		34.200		12.600 + 12.600
	<u>Sonderwerte</u>			
	- Hofanschluß Entzugsfläche	--	1.872	+ 1.872
	- Hofnähe Entzugsfläche	10.530	(9.002)	./ 10.530
	- Hofanschluß Restfläche	3.705	4.560	+ 855
	- Hofnähe Restfläche	4.845	9.405	+ 4.560
	- Wertminderung d. Änderung der Nutzungseignung	--	--	--
	- Wirtschafterschwernisse			
*Durchschneidung	20.706	22.979	+ 2.273	
*Mehrwege	8.591	15.205	+ 6.614	
	48.377	54.021	+ 5.644	
<u>Erwerbsverlust</u>	s.u.	s.u.		
135/32	<u>Sonderwerte</u>			
	- Hofnähe Entzugsfläche	672	(2.889)	
	- Anschneidung	4.164	5.444	+ 608
30/2	<u>Sonderwert</u>			
	- Hofnähe Entzugsfläche		496	(3.690) --
68/2	<u>Sonderwert</u>			
	- Hofnähe Entzugsfläche		228	(572) --
187/100	<u>Sonderwert</u>			
	- Hofnähe Entzugsfläche		39	(126) --
47/1, 135/32	<u>Erwerbsverlust</u>			
30/2, 68/2,		25.592	30.337	+ 4.745
187/100, 10/1, 26/1			(bzw. 62.569)	(bzw. +36.977)
	<u>Summe</u>	113.768	136.602	+ 22.834
			(bzw. 168.834)	(bzw. +55.066)

- Sonderwert "Hofnähe" für die Entzugsfläche (47/1)

Bezogen auf die Verhältnisse in B und Umgebung ließ sich in Kapitel 2.22.1. ableiten, daß in einem Verkehrswert von DM  $4/m^2$  für Ackerland mögliche Zuschläge für den Sonderwert "Hofnähe" enthalten sind, so daß nach Meinung von Unterzeichnetem hierfür kein gesonderter Wertansatz erforderlich ist. Da man diesen Sonderwert bislang jedoch nicht grundsätzlich in Zweifel gezogen hat, wurde er nach den Grundlagen in Kapitel 2.23. ermittelt und in Tabelle 10 in der Spalte "Wertansätze im vorliegenden Gutachten" in Klammern gesetzt. Demnach ergäbe sich ein maximaler Wert in Höhe von DM 9.002.

- Sonderwert "Hofanschluß" für die westliche Restfläche (47/1)

Dieser Wert ist entschädigungsfähig und erhöht sich gegenüber dem Entschädigungsfeststellungsbeschluß vom 26-02-1981 um DM 855, da bei der Kalkulation von einer Ackernutzung ausgegangen werden muß (vgl. Kapitel 4.4.).

- Sonderwert "Hofnähe" für die westliche Restfläche (47/1)

Im Gegensatz zur Entzugsfläche ist dieser Sonderwert für die Restfläche maßgeblich, da hier keine Verkehrswertermittlung erfolgte. Da statt von einer Heuwiese von Ackerland ausgegangen werden muß (vgl. Kapitel 4.4.) erhöht sich gegenüber dem Entschädigungsfeststellungsbeschluß der Wertansatz um DM 4.560.

- Sonderwert "Durchschneidung und Mehrwege" für 47/1)

Auch diese Sonderwerte sind nicht für eine "Heuwiese" sondern für eine dreifeldrige Ackernutzung zu ermitteln, so daß gegenüber dem Entschädigungsfeststellungsbeschluß für "Durchschneidung" zusätzlich DM 2.273 und für "Mehrwege" zusätzlich DM 6.614 zu berücksichtigen sind.

- Sonderwert "Anschneidung" für Flurstück 135/32

Hier wurde gefragt, von welchem Hackfruchtanteil bei der Kalkulation dieses Sonderwertes auszugehen ist. Es wurde in Kapitel 4.3. ausführlich dargelegt, daß man einen Hackfruchtanteil von 40 % bei hohem Ertragsniveau unterstellen kann. Demnach ergibt sich für diesen Sonderwert ein Betrag von DM 5.444.

- Sonderwert "Hofnähe" für die Entzugsflächen der Flurstücke 135/32, 30/2, 68/2, 187/100

Schon weiter oben in dieser Zusammenfassung legte Unterzeichneter dar, daß er keine Begründung sieht, für Ackerland diesen Sonderwert

anzusetzen. Da - wie schon gezeigt - dieser Wert bislang grundsätzlich unstrittig war, wird er kalkuliert und in Tabelle 10 in Klammern ausgewiesen.

- "Erwerbsverlust"

Bei dieser Entschädigungsposition ist die Länge der anzusetzenden Schadensdauer strittig und es war gefragt, ob 10 oder 20 Jahre richtig seien. Sehr ausführlich wurde dargelegt, daß an sich von einer unendlichen Schadensdauer auszugehen ist, mindestens aber von 20 Jahren. Zusätzlich erläuterte Unterzeichneter, daß er es mit anderen Experten für richtig hielte, beim Vorteilsausgleich auf die Substanz einen Zinssatz von 2 % anzurechnen. Die Klammerwerte zum Erwerbsverlust in Tabelle 10 basieren auf einem Zinssatz von 2 %, die Werte ohne Klammern auf 4 %.

Bei diesen Werten wurde für die gesamte Entzugsfläche des Flurstückes 47/1 gem. Kapitel 4.4. und 4.7. der Erwerbsverlust für eine Ackernutzung ermittelt.

Vergleicht man nun die Gesamtdifferenzen zwischen den Wertansätzen dieses Gutachtens mit denen im Entschädigungsfeststellungsbeschluß vom 26-02-1981 so ergibt sich für verschiedene Zinssätze beim Vorteilsausgleich im Zusammenhang mit dem Erwerbsverlust und bei unterschiedlicher Beurteilung des Sonderwertes "Hofnähe" für Acker-Entzugsflächen folgendes Bild:

Tabelle 11

Zusätzliche Beträge (in DM) die sich nach diesem Gutachten gegenüber dem Entschädigungsfeststellungsbeschluß vom 26-02-1981 bei unterschiedlichen Annahmen ergeben:

	Zinsanrechnung beim Erwerbs- verlust 2 %	Zinsanrechnung beim Erwerbs- verlust 4 %
Mit Sonderwert "Hofnähe" für die Acker-Entzugsflächen	+ 59.379	+ 27.148
Ohne Sonderwert "Hofnähe" für die Acker-Entzugsflächen	+ 55.066	+ 22.834

Da Unterzeichneter in diesem Gutachten mehrfach zum Ausdruck brachte, daß er bei Acker-Entzugsflächen und einem berücksichtigten Verkehrswert von DM 4/m<sup>2</sup> bei den Verhältnissen in und um Beinhorn keine Begründung für einen Sonderwert "Hofnähe" für Acker-Entzugsflächen sieht

und gleichzeitig bei der Zinsanrechnung aus ökonomischer Sicht einen Zinsansatz von 2 % für richtig hielt, ergäbe sich ein Vorschlag, der auf eine zusätzliche Entschädigungszahlung von DM 53.171 hinausliefe. Geht man hingegen von einer vierprozentigen Zinsanrechnung aus, so beliefe sich der zusätzlich zu entschädigende Betrag auf DM 22.834,--.

#### 6. Bestätigungsvermerk

Unterzeichneter bestätigt hiermit, daß er das vorstehende Gutachten unter Beachtung der mit der Vereidigung zum Sachverständigen übernommenen Pflichten und folglich nach bestem Wissen und Gewissen erstellte.

Hannover, den 10. Oktober 1982

- Dr. Botho von Schwarzkopf -