

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

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT B 66

Egon Honigmann
F.J. Knickelmann

Erdgasleitung
durch geplantes Sandabbau-Gelände



VERLAG PFLUG und FEDER

Heft B 66 Erdgasleitung durch geplantes Sandabbau-Gelände

Sachverständigen - Gutachten

**Erdgasleitung
durch geplantes Sandabbau-Gelände**

Egon Honigmann
F.J. Knickelmann



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

Alle Rechte vorbehalten!

Zu beziehen durch:

Verlag Pflug & Feder · Kölnstraße 202 · 5205 St. Augustin 2
Telefon (02241) 204085

5 - 1985

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 anzurufen 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.

Sankt Augustin im April 1985

Der Herausgeber

Erdgasleitung durch geplantes Sandabbau-Gelände

Oberblick

Entschädigungsberechnungen für Leitungsrechte in landwirtschaftlichen Grundstücken sind für den landwirtschaftlichen Sachverständigen schon fast Routine-Aufgaben. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um Grundstücke mit Sand- und Kiesvorkommen, für die noch während des Planfeststellungsverfahrens ein Genehmigungsbescheid zum Abbau erteilt wurde. Dadurch erhöht sich nicht nur der Entschädigungsanspruch erheblich, sondern es tauchten auch eine Reihe von Bewertungsproblemen auf:

- Wie hoch ist der Ausfall an landwirtschaftlicher Nutzung durch den geplanten Sand- und Kiesabbau ?
- Wie sind die ausgebaggerten, neu entstehenden Wasserflächen zu bewerten ?
- Wieweit wird die Rentabilität des Sandabbaues durch den Damm beeinflusst, der wegen der verlegten Gasleitung mitten im Abbaugelände stehen bleiben muß ?

Die komplexen Entschädigungsprobleme dieses Falles erforderten die Tätigkeit von zwei Sachverständigen, eines landwirtschaftlichen und eines anderen für Erd- und Grundbau, die jeder zwei Gutachten abgaben. Als Ergänzung zu diesen vier Gutachten wird der Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsbeschluß des zuständigen Regierungspräsidenten mit abgedruckt.

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Gutachten zur Höhe der Entschädigung für
die Eintragung einer Grunddienstbarkeit
wegen Verlegung einer unterirdischen
Ferngasleitung
EGON HONIGMANN

11

Wertgutachten über das durch die gewählte
Leitungsführung in den hier kommenden Grund-
stücksflächen des Landwirts L. blockierte bzw.
in der Nutzung beeinträchtigte Sandvorkommen
F. J. KNICKELMANN

35

Ergänzungsgutachten- und Entschädigungsfest-
stellungsverfahren zum Bau und Betrieb der
Erdgasleitung T.-M.
EGON HONIGMANN

53

Ergänzungsgutachten über das durch die gewählte
Leitungsführung in Grundstücksflächen des Land-
wirts L. blockierte bzw. in der Nutzung beein-
trächtigte Sandvorkommen
F. J. KNICKELMANN

81

G U T A C H T E N

zur Höhe der Entschädigung für die Eintragung einer Grunddienstbarkeit wegen Verlegung einer unterirdischen Ferngasleitung

1.00 Vorbemerkung

1.01 Im Entschädigungsfeststellungsverfahren zum Bau und Betrieb der Erdgasleitung von T. nach M. hat mich der Regierungspräsident in N. zum amtlichen Sachverständigen benannt.

Gemäß Auftrag soll die Höhe der Entschädigung für die Eintragung der Grunddienstbarkeit für die in Anspruch genommenen Grundstücke ermittelt werden.

Dazu wurden dem Unterzeichner die Verfahrensakten des RP auszugsweise zur Verfügung gestellt.

Da im vorgenannten Verfahren auch eine Entschädigung für ein vorhandenes Sandvorkommen in Frage steht, hat der RP gleichzeitig Herrn Dipl.-Ing. F.-J.Knickelmann Meisenweg 15

4355 Waltrop

als Gutachter bestellt.

Beide Gutachter wurden gebeten, sich bei der Erstattung der Gutachten abzustimmen.

1.02 Zur Vorbereitung des Gutachtens wurde nach fristgerechter Ladung am 24.6.1980 ein Orts- und Erörterungstermin auf dem landwirtschaftlichen Betrieb der betroffenen Eigentümer abgehalten.

Daran haben teilgenommen:

- a) Herr L. , Eigentümer
- b) die Herren M. und N. von der Leitungsfirma
- c) Herr Knickelmann, Sachverständiger
- d) sowie der Unterzeichner.

Die anstehenden Fragen wurden eingehend erörtert.
Die Örtlichkeiten wurden in Augenschein genommen.

Vom Unterzeichner wurden weitere Auskünfte eingeholt beim zuständigen Planungsamt der Stadt X., beim Gutachterausschuß der zuständigen Kreisverwaltung Y. und bei der zuständigen Kreisstelle der Landwirtschaftskammer.

Die im Ortstermin und bei Behörden gewonnenen Erkenntnisse wurden am 28.8.1980 und am 12.8.1981 mit dem Sachverständigen Knickelmann in meinem Büro erörtert. Soweit erforderlich, wird im Laufe der weiteren Ausführungen auf die Erörterungen noch eingegangen.

2.00 Kurzbeschreibung des landwirtschaftlichen Betriebes L.

- 2.01 Die Eheleute L. bewirtschaften südlich von X., etwa 600 lfdm Luftlinie vom Ortsmittelpunkt entfernt, einen landwirtschaftlichen Betrieb. Dieser hat eine Größe von rd.:
- | | |
|----------------------|--------------|
| | 40.00.00 ha. |
| Davon entfallen auf: | |
| Eigentumsfläche | 25.00.00 ha |
| Pachtfläche | 15.00.00 ha |

Sie werden wie folgt genutzt:

Ackerland 35.00.00 ha

Grünland 5.00.00 ha

Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind im Jahre 1968 erstellt. Jährlich kommen etwa 1000 Mastkälber und ca. 25 Mastbullen zum Verkauf.

Der Betrieb ist nicht arrondiert.

Im Bereich der Wohn- und Wirtschaftsgebäude bilden mehrere Grundstücke in einer Gesamtgröße von 9.68.55 ha eine wirtschaftliche Einheit.

Die Gebäude befinden sich auf der Parzelle Fl. 30, Flurstück 22.

3.00 Grundlagen der Ermittlungen

3.01 Im Rahmen der hier anstehenden Bewertung ist unter Berücksichtigung des Enteignungsrechts und der daraus entwickelten Rechtsprechung auf zwei Stichtage abzustellen. (Siehe auch Urteil des BGH vom 8.5.77. - III ZR 148/65).

3.01.1 Für die Qualifizierung ist der Zeitpunkt maßgebend, an dem die Grundstücke von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen worden sind. Das ist in der Regel der Zeitpunkt der endgültigen Planfeststellung oder diejenige Maßnahme, von der an eine weitere Veränderung der Grundstücksqualität verhindert wird.

(Vorzeitige Besitzeinweisung, Besitzüberlassung, Vorwirkung der Planung).

Gemäß Auftrag ist die Qualität der Grundstücke für folgende Zeitpunkte zu bestimmen:

- A. Zum Zeitpunkt der Planoffenlegung (wegen eventueller Vorwirkung der Planung).
- B. Zum Zeitpunkt der endgültigen Planfeststellung.

Nach den vorliegenden Unterlagen des RP haben die am 29.1.1979 vorläufig festgestellten Planunterlagen bei der Stadtverwaltung X. vom 27.2.79 bis 6.3.79 öffentlich ausgelegen. Nach einem Erörterungstermin am 25.4.1979 erfolgte die endgültige Planfeststellung und Besitzzeiweisung am 9.7.1979.

Zwischen dem Zeitpunkt der Planoffenlegung und der endgültigen Planfeststellung ist an den betroffenen Grundstücken keine Qualitätsänderung eingetreten. (Siehe hierzu auch in diesem Gutachten unter 3.02 "Planrechtliche Gegebenheiten"). Die Qualifizierung der Grundstücke erfolgte daher zum Zeitpunkt der endgültigen Planfeststellung.

Bemerkung

Die Eigentümer beantragten mit Datum vom 15.5.1979 beim zuständigen Regierungspräsidenten die Erteilung eines Vorbescheides nach § 5 Abtragungsgesetz für die Aussandung der Grundstücke Gem. X. , Fl. 30, Flurst. 19, 20, 22, 25, 26, 33 u. 34.

Es handelt sich dabei um diejenigen Grundstücke, die im unmittelbaren Hofbereich eine wirtschaftliche Einheit bilden. Die Flurstücke 22 und 23 sind Gegenstand des Enteignungs- u. Entschädigungsfeststellungsverfahrens.

Der RP hat den Antrag der Eigentümer mit Datum vom 26.6.1980 positiv entschieden.

Die Entscheidungsbehörde des RP hat den Sachverständigen diesen Bescheid mit Schreiben vom 21.7.1980 mit der Bitte um Beachtung bei der Erstellung der Gutachten zugesandt.

Der Antrag wurde nach dem Zeitpunkt der vorläufigen Planfeststellung (29.1.1979), jedoch vor der endgültigen Planfeststellung (9.7.1979) gestellt. Der positive Vorbescheid erging am 26.6.1980.

Ob und inwieweit die Eigentümer hierdurch eine entschädigungsfähige Rechtsposition im Hinblick auf die Sandausbeute geltend machen können, muß hier letztlich der Entscheidung durch die Enteignungsbehörde vorbehalten bleiben. Sie ist von Sachverständigen nicht zu beurteilen.

Die gemeinsamen Überlegungen der Sachverständigen Knickelmann und Honigmann haben zu dem Ergebnis geführt, daß bei der Erstattung der Gutachten zum Zeitpunkt der endgültigen und vorläufigen Planfeststellung das auf den Grundstücken vorhandene Sandvorkommen sowohl aus rechtlicher wie auch aus wirtschaftlicher Sicht hätte abgebaut werden können.

Weitere Ausführungen zu diesem Sachverhalt sind dem Gutachten Knickelmann zu entnehmen.

3.01.2 Für die Wertverhältnisse ist maßgebend der Zeitpunkt der Entschädigungsfeststellung. Ist auf die endgültig zu leistende Entschädigung eine Abschlagszahlung gezahlt, so scheidet in Zeiten schwankender Preise die geleistete Abschlagszahlung von eventuellen Wertveränderungen aus. Einer Abschlagszahlung gleichzusetzen ist ein angemessenes Entschädigungsangebot des Enteignungsbegünstigten, das der Enteignungsbetroffene zur Abwendung der Enteignung hätte annehmen können. Das setzt voraus, daß das Angebot zum Zeitpunkt seiner Abgabe angemessen war.
(s. hierzu BGH Urteil vom 21.6.65. - ZR III 8/64, Band 19, Nr. 82).

Die Unternehmerin hat den Eigentümern zur Abwendung der Enteignung zu folgenden Zeitpunkten Angebote unterbreitet:

25.4. und 14.5.1979

ausgehend von 4,-- DM/m²

bei einer Wertminderung von 20 %

bezogen auf einen Schutzstreifen

von insgesamt 2048 m² =

4,--DM/m² x 2048 m² x 20 % = 1.638,40 DM

+ 0,20 DM/m² für sofortige Bauer-

laubnis = 2048 m² x 0,20 DM/m² = 409,60 DM

gesamt:

2.048,-- DM

Mit Schreiben vom 6.2.1980 hat die Unternehmerin ein schriftliches Angebot wie folgt unterbreitet:

Der Verkehrswert der Grundstücke wurde mit 4,80 DM/m² mit Rücksicht auf das vorhandene Sandvorkommen in Ansatz gebracht. Unter Zugrundelegung einer 20 %igen Wertminderung für die Schutzstreifenfläche ergibt sich daraus ein Gesamtentschädigungsbetrag (Angebot) in Höhe von 4,80 DM/m² x 2048 m² x 20 % = 1.966,08 DM
Der Zuschlag für die sofortige Bauerlaubnis wurde nicht mehr angeboten.

Läßt man den am 25.4. und 14.5.1979 angebotenen "Sonderzuschlag" außer Acht, liegt das schriftliche Angebot vom 6.2.1980 um

rd.

328,-- DM

höher

Ob durch das Letztere die Sperrwirkung der beiden ersten Angebote aufgehoben wird, wird hier nicht näher untersucht. Nach der jüngsten Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 24.1.1980 - III ZR 26/78, Köln) hat ein Entschädigungsangebot nur dann eine bindende Wirkung, wenn es zu dem

Zeitpunkt abgegeben wird, wenn die Enteignung zulässig und der Höhe nach angemessen ist.

Der BGH kommt im genannten Urteil zu dem Ergebnis, daß eine Enteignungsmöglichkeit erst nach der endgültigen Planfeststellung zulässig ist.

Im vorliegenden Fall wurden alle drei Angebote vor dem Zeitpunkt der endgültigen Planfeststellung abgegeben.

Ob die Eigentümer eines der Angebote hätten annehmen müssen, ist in rechtlicher Hinsicht durch die Enteignungsbehörde zu beurteilen. Ebenso die Frage, ob durch die mündlichen Angebote vom 25.4. und 14.5.79 bereits eine Sperrwirkung bestand und diese durch das schriftliche Angebot vom 6.2.80 aufgehoben wurde.

Diese Erläuterung vorausgeschickt, wird gemäß Auftrag auf folgende Bewertungszeitpunkte abgestellt.

- a. Zeitpunkt der Abgabe der Angebote
1.5.1979 (25.4. - 14.5.1979)
6.2.1980
- b. Zeitpunkt der Abschlagzahlung, entfällt
- c. Tag der Erstattung des Gutachtens.

3.01.3 Nach der einschlägigen Rechtsprechung deutscher Obergerichte ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken von der Qualität derselben auszugehen. Es bleibt also zu prüfen, ob es sich bei den zu bewertenden Grundstücken um Bauland (im weitesten Sinne) oder um land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen handelt. Als Grundlagen der Qualifizierung können die Flächennutzungspläne bzw. Bebauungspläne der Städte und Gemeinden zugrunde gelegt werden. Diese bestimmen jedoch die Qualität von Grundstücken nicht ausschließlich und allein.

(BGH Urteil vom 8.11.72 III ZR 86/61, BRS, Band 19, Nr. 107).

Nach den Ausführungen des BGH ist bei der Qualifizierung von Grundstücken vielmehr von ihrer tatsächlichen Lage und den sich daraus ergebenden rechtlichen und wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten auszugehen.

Planrechtliche Gegebenheiten

- 3.02.1 Der Flächennutzungsplan der Stadt X. ist seit dem 8.5.1979 in Kraft, nachdem er im November 1978 öffentlich ausgelegen hatte. Danach liegen die hier zu beurteilenden Grundstücke eindeutig im Außenbereich und sind der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

Auf Befragen wurde mir seitens der Stadtverwaltung mitgeteilt, daß aus städteplanerischer Hinsicht gegen die beabsichtigte Nutzungsänderung der Grundstücke (Sandabbau) zu keiner Zeit Bedenken bestanden haben und auch heute nicht bestehen. Die Grundstücke sind daher im Rahmen der von mir zu beurteilenden Qualität als landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zu qualifizieren. Die Höherwertigkeit durch das vorhandene Sandvorkommen ist durch den im gleichen Verfahren tätigen Sachverständigen Herrn Knickelmann zu beurteilen.

4.00 Vergleichspreise

4.01 Hinsichtlich der Vergleichspreise wurden Auskünfte bei der zuständigen Kreisstelle der Landwirtschaftskammer am 24.6.1980 eingeholt. Über die jüngste Preisentwicklung wurden bei der gleichen Kreisstelle am 12.8.1981 telefonische Auskünfte erbeten.

Ebenso beim zuständigen Gutachterausschuß.

Die Vergleichspreise sind auf der nachfolgenden Seite angegeben.

Weiter nächste Seite

Betr.: Enteignungs-u. Entschädigungsfeststellungsverfahren
im Zusammenhang mit der Erdgasleitung T. - M.

Eigentümer L.

Vertrag	Datum	Gem.	Fl.	Größe m²	Preis DM	Nutzung	Ø
a.	28. 2.78	X.	45	22300	2,86	Hofr.Gebäude u. Gr.	
b.	6. 7.78	"	24	19900	5,40	LN	1978 =4,95 DM
c.	13.10.78	"	24	9607	4,--	Acker	
d.	23. 3.79	"	1/2/51	181900	4,79	Acker	
e.	23. 3.79	"	3/2/1	185500	4,79	Acker	
f.	23. 3.79	"	2/3/52	70000	4,80	Acker	1979 =4,80 DM
g.	15. 5.79	"	29	25800	5,42	Gr.	
h.	21. 8.79	"	13	19000	4,15	A./Gr.	
i.	25. 4.80	"	15	80900	5,99	A./Gr.	
j.	20. 5.80	"	27/138	22600	5,17	A./Gr.	
k.	8.11.80	"	5	5100	6,40	A./Gr.	1980 =5,90 DM
l.	5.11.80	"	108	5000	6,78	A./Gr.	
m.	4. 3.81	M.	221	61200	9,--	Acker	
n.		C.	108	145100	8,40	Acker	

4.02 Die angeführten Vergleichspreise stammen aus der Gemarkung X. und umfassen den Zeitraum Feb. 1978 bis Nov. 1980. Nach 1980 wurden bei der genannten Kreisstelle keine Grundstücksverkäufe aus der Gem. X. angezeigt. Über die allgemeine Preisentwicklung für die Werte bei landw. genutzten Grundstücken im Raum um X. konnte jedoch sowohl von der Kreisstelle der LWK als auch vom Gutachterausschuß des Kreises Y. bestätigt werden, daß sich die in der vorangegangenen Vergleichspreisaufstellung andeutenden Wertsteigerungen bei landw. Grundstücken ab 1979 fortgesetzt haben. Diese Preisentwicklung ist - wie der Enteignungsbehörde, den Verfahrensbeteiligten und den Sachverständigen bekannt ist - in allen Teilen dieses Bundeslandes zu beobachten gewesen. Im einzelnen bleibt zu den angeführten Vergleichspreisen folgendes festzustellen:

4.03 Die Vergleichspreise zeigen eine Schwankungsbreite die im normalen Rahmen liegt und ab 1979 eine deutlich steigende Tendenz. Bei der Berechnung der arithmetischen Mittelwerte, bezogen auf die einzelnen Jahre, - siehe letzte Spalte in der Aufstellung - wurde der Vergleichspreis zu Ziffer a. für das Jahr 1978 außer Acht gelassen, weil hier Besonderheiten, die im einzelnen nicht näher festgestellt werden können, nicht auszuschließen sind. Die Grundstücke, auf die sich die Vergleichspreise zu Ziff. b. und c. (1978) und zu Ziff. g. und h. (1979) sowie e. und j. (1980) beziehen, konnten in der Örtlichkeit eingeordnet und vom unterzeichnenden Sachverständigen besichtigt werden. Diese Vergleichsgrundstücke liegen östlich und süd-östlich von X. und sind als reine landwirtschaftliche Grundstücke zu qualifizieren. Sie werden bei der hier anstehenden Bewertung besonders berücksichtigt, weil

auch die hier zu bewertenden Grundstücke südöstlich von X. liegen. Dabei ist jedoch zu beachten, daß es sich bei den in Anspruch genommenen Grundstücken um hofnahe Flächen handelt, deren günstige innerbetriebliche Lage durch einen angemessenen Zuschlag zum allgemeinen Verkehrswert zu berücksichtigen ist. Der allgemeine Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke kann bezogen auf die einzelnen Bewertungsstichtage unter Berücksichtigung der angeführten Vergleichspreise nur geschätzt werden.

Auf den Tag der Erstattung des Gutachtens ist dabei die allgemeine Preisentwicklung bei landw. genutzten Grundstücken unter besonderer Würdigung der von der Kreisstelle der LWK und vom Gutachterausschuß des Kreises Y. getroffenen Feststellungen über die allgemeine Preisentwicklung zu berücksichtigen. Auf die einzelnen Bewertungsstichtage wird der Verkehrswert der Grundstücke wie folgt geschätzt:

1.5.1979

Allgemeiner Verkehrswert	4,80 DM/m ²
+ Zuschlag f. innerbetriebl. Lage	1,50 DM/m ²
=	6,30 DM/m ²

6.2.1980

Allgemeiner Verkehrswert	5,75 DM/m ²
+ Zuschlag f. innerbetriebl. Lage	1,50 DM/m ²
=	7,25 DM/m ²

Tag der Erstattung des Gutachtens

	7,50 DM/m ²
+ Zuschlag f. innerbetriebl. Lage	1,50 DM/m ²
=	9,-- DM/m ²

Die vorstehend ermittelten speziellen Verkehrswerte werden bei der Entschädigungsberechnung zugrunde gelegt.

5.00 Wertminderung

- 5.01 Bei der erstmaligen Beschränkung von land - und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist eine Entschädigung in Höhe von 20 % des allgemeinen Verkehrswertes, bezogen auf die Schutzstreifenfläche, üblich. Dieser Entschädigungssatz entspricht dem zwischen den Energieversorgungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen und den landw. Berufsorganisationen getroffenen Vereinbarungen aus dem Jahre 1965. Der sich daraus errechnende Entschädigungsbetrag wird von den Energieversorgungsunternehmen bei privaten Vereinbarungen in aller Regel angeboten und gezahlt.

Diese Auffassung hat sich seit Jahren auch die Entschädigungspraxis zu eigen gemacht und in der überwiegenden Anzahl bei Entschädigungsfeststellungsverfahren und den zur gerichtlichen Entscheidung anstehenden Fällen eine 20 %ige Wertminderung des Schutzstreifens angenommen.

In Einzelfällen erfolgte jedoch eine differenzierte Wertminderung, d.h., daß nicht in jedem Fall eine 20 %ige Wertminderung des Schutzstreifens angenommen wurde. Diese Regelung wird bei den einzelnen Regierungspräsidenten und Gerichten unterschiedlich gehandhabt.

Gerade in jüngster Zeit sind außerhalb des Landes Nordrhein-Westf. obergerichtliche Entscheidungen ergangen, in denen eine geringere Wertminderung (15 % und 13 %) festgesetzt worden sind.

Diese Entscheidungen sind im Land Niedersachsen ergangen. Die Festsetzungen des zuständigen OLG Celle liegen im Rahmen der zwischen dem niedersächsischen Landvolk und den dort ansässigen Versorgungsunternehmen getroffenen Vereinbarungen, die eine differenzierte Wertminderung zwischen 13 % und 25 % vorsehen, und insoweit von den Vereinbarungen in Westfalen abweichen.

Im vorliegenden Fall wird eine wirtschaftlich zusammenhängende Gesamtfläche in einer Größe 96855 m² etwa in der Mitte quer durchschnitten. Dabei wird die Leitung über die bebaute Parzelle 22 etwa 30 m westlich des Wohnhauses geführt. Mit Rücksicht auf die Art der Durchschneidung und den Verlauf der Leitung in der Nähe der Wohn- und Wirtschaftsgebäude halte ich hier einen Wertminderungssatz in Höhe von 25 % für angemessen.

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen ermittelt sich die Wertminderung (ohne Sandvorkommen) bezogen auf die einzelnen Bewertungsstichtage wie folgt:

6.00 Ermittlung der Entschädigung für die Wertminderung

6.01 Bewertungsstichtag, Tag des mündlichen Angebotes, 1.5.1979

Gem. X.

Fl. 30, Flurst. 22

Zu beschränkende Fläche: 2032 m²

Spezieller Verkehrswert 6,30 DM/m²

2032 m² x 6,30 DM/m² x 25 % = 3.200,40 DM

Fl. 30, Flurst. 23

Es handelt sich um eine relativ schmale Parzelle, die dem Flurst. 22 nach Norden vorgelagert ist, die als Windschutzstreifen genutzt wird. Der Zuschlag für die innerbetriebliche Lage kann hier nicht berücksichtigt werden.

Allgemeiner Verkehrswert 4,80 DM/m²

Schutzstreifen 16 m²

16 m² x 4,80 DM/m² x 25 % = 15,36 DM

Entschädigungsanspruch per 1.5.1979 3.215,76 DM

=====

6.02 Bewertungsstichtag des schriftlichen Angebotes
6.2.1980

Gem. X.

Fl. 30, Flurst. 22

Schadensfläche 2032 m²

Spezieller Verkehrswert 7,25 DM/m²

2032 m² x 7,25 DM/m² x 25 % = 3.683,-- DM

Fl. 30, Flurst. 23

Schutzstreifen 16 m²

Allgem. Verkehrswert 5,75 DM/m²

Begründung s. unter 6.01

16 m² x 5,75 DM/m² x 25 % = 23,-- DM

Entschädigungsanspruch per 6.2.80 3.706,-- DM

=====

6.03 Bewertungsstichtag, Tag der Erstattung
des Gutachtens

Gem. X.

Fl. 30, Flurst. 22

Zu beschränkende Fläche 2032 m²

Allgem. Verkehrswert 9,-- DM/m²

2032 m² x 9,-- DM/m² x 25 % = 4.572,-- DM

Fl. 30, Flurst. 23

Schutzstreifen 16 m²

Allgem. Verkehrswert 7,50 DM/m²

Begründung s. unter 6.01

16 m² x 7,50 DM/m² x 25 % = 30,-- DM

Entschädigungsanspruch am Tag der Er-

stattung des Gutachtens gesamt: 4.602,-- DM

=====

Die Gegenüberstellung der Angebote zu den einzelnen Bewertungsstichtagen und dem Entschädigungsanspruch erfolgt am Schluß des Gutachtens.

7.00 Ermittlung des entgangenen Gewinns auf der für
den Sandabbau in Frage kommenden Fläche

- 7.01 Mit der Beurteilung der Entschädigung für den verhinderten Sandabbau wurde der im gleichen Verfahren bestellte Sachverständige Knickelmann beauftragt. Auf den Inhalt des Gutachtens Knickelmann wird hingewiesen.

Der im Endergebnis im Gutachten Knickelmann ermittelten Entschädigung für die verhinderte Sandausbeute sind der entgangene Reinertrag sowie der Überhang an Festkosten des Betriebes, die während der Ausbeute von der Restfläche (LN) mitgetragen werden müssen, gegenzurechnen.

Um die z.Z. vorhandene Betriebsorganisation aufrecht zu erhalten, wird das Grünland — Ackerfuttermittelverhältnis auch während einer Abbauphase im bisherigen Umfang bestehen bleiben. Dadurch ergeben sich die Veränderungen im Bereich des Getreidebaues.

Der entgangene Reinertrag und der Überhang an Festkosten des Betriebes ist daher bezogen auf das Ertragsniveau im Getreidebau zu berechnen. Dies geschieht unter Berücksichtigung der Fruchtfolge und der gegendüblichen Durchschnittserträge unter Zugrundelegung ortsüblicher Preise.

Aufgrund eingehender Berechnungen ist der anrechenbare Betrag mit 0,06 DM/m² in Ansatz zu bringen.

Das Endergebnis ist auch vergleichbar mit den "Durchschnittsergebnissen" des Wirtschaftsjahres 1979/80, herausgegeben von der LWK für Westf. Lippe, Münster, unter Berücksichtigung vergleichbarer Betriebe.

- 7.02 Bei den nachfolgenden Berechnungen ist der Abbauezeitraum mit ϕ 10 Jahren anzunehmen. Hinzu kommen 2 Jahre Einrichtungszeit und 2 Jahre für die Rekultivierung, so daß der Barwert des entgangenen "Gewinns" für 14 Jahre zu ermitteln ist.
- Dabei ist zu berücksichtigen, daß während der Einrichtungszeit und zu Beginn der Abbauphase der überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Nutzungsflächen noch bewirtschaftet werden kann.
- Der Barwert der jährlich zu ermittelnden Entschädigung wird unter Berücksichtigung einer 4 % igen Verzinsung (landw. Nutzung) bezogen auf das angenommene Bezugsjahr 1981 abgezinst.

8.00 Berechnung des Barwertes des entgangenen Gewinns im landwirtschaftlichen Betrieb durch Sandabbau

8.01	Ausgangsgröße:	96855 m ²
	./. Windschutzpflanzung	790 m ²
	./. Hofraum	<u>8820 m²</u>
	=	9610 m ²
	= Entzug der landw. Nutzung	<u>87245 m²</u>

Zur Erstellung der Betriebsanlagen werden ca. 4500 m² benötigt. Ab 1983 erfolgt durch Abbau eine jährliche Inanspruchnahme von ca. 7000 m² laut Gutachten Knickelmann.

In 10 Jahren somit	70000 m ²
+ Wäsche	4500 m ²
Bedarf für Abbau gesamt:	<u>74500 m²</u>

Die Differenz zum Gesamtentzug (87245 m²) ergibt sich daraus, daß Herr Knickelmann von den abbauwürdigen Flächen ausgeht, die Böschungs- und Abstandflächen also unberücksichtigt läßt.

Die Böschungs- und Abstandsflächen betragen rd. 15 % der tatsächlichen abbaufähigen Fläche.

$$\frac{74500 \times 100}{87245} = \text{rd. } \underline{15 \%}$$

Auch auf diesen Flächen geht bei fortschreitendem Abbau die landwirtschaftliche Nutzung verloren, so daß sie bei der Ermittlung des entgangenen Gewinns anteilmäßig zu berücksichtigen sind.

Tatsächlicher Verlust an LN jährlich somit:

$$7000 \text{ m}^2 + 15 \% = \text{rd. } 8100 \text{ m}^2 .$$

=====

- 8.02 Einrichtung der Anlagen ab 1981, Zeitdauer 2 Jahre, ab 1983 tatsächlicher Abbau.
Die Endwerte sind gerundet.
Für die Einrichtungszeit wird ein Flächenbedarf einschließlich Nebenflächen von 6000 m² unterstellt.

<u>Einrichtungszeit</u>	<u>Faktor</u>	<u>Barwert</u>
6000 m ² x 0,06 DM/m ² x 0,961	=	346,-- DM
6000 m ² x 0,06 DM/m ² x 0,925	=	333,-- DM

Abbauzeit je Jahr + 8100 m²

14100 m ² x 0,06 DM/m ² x 0,899	=	752,-- DM
22200 m ² x 0,06 DM/m ² x 0,855	=	1.139,-- DM
30300 m ² x 0,06 DM/m ² x 0,822	=	1.494,-- DM
38400 m ² x 0,06 DM/m ² x 0,790	=	1.820,-- DM
46500 m ² x 0,06 DM/m ² x 0,760	=	2.120,-- DM
54600 m ² x 0,06 DM/m ² x 0,731	=	2.395,-- DM
62700 m ² x 0,06 DM/m ² x 0,702	=	2.641,-- DM
70800 m ² x 0,06 DM/m ² x 0,676	=	2.872,-- DM
78900 m ² x 0,06 DM/m ² x 0,650	=	3.077,-- DM
87000 m ² x 0,06 DM/m ² x 0,625	=	3.263,-- DM

Rekultivierungszeit 2 Jahre

87000 m ² x 0,06 DM/m ² x 0,600	=	3.132,-- DM
87000 m ² x 0,06 DM/m ² x 0,577	=	3.012,-- DM

Barwert des entgangenen Gewinns aus
landwirtschaftlicher Nutzung während
der gesamten Abbauzeit:

28.400,-- DM
=====

9.00 Wertminderung der Restflächen

- 9.01 Gemäß Auftrag soll der Unterzeichner auch die Frage erörtern, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang der Wert der Restfläche gemindert wird (§ 8, Abs. 2 PrEG, § 96 Abs. 1, Nr. 2 BBauG).

Wie an anderer Stelle schon dargelegt, bilden im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes folgende Grundstücke eine Einheit:

Fl. 30, Flurstücke 19, 20, 22, 23, 25, 26, 33 und 34.
Gesamtgröße der vorgenannten Flurstücke 96855 m².

Im östlichen Bereich liegen die Wohn- und Wirtschaftsgebäude des Betriebes L. .

Im übrigen ist der Betrieb nicht arrondiert. Das OLG Hamm, hat mit Urteil vom 20.9.1977 zum PrEG (U 76/77, veröffentlicht in "AGRAR RECHT" 4/78 S. 104), dem Eigentümer eines arrondierten Forstbetriebes wegen der Überspannung mit einer Hochspannungsfreileitung eine Entschädigung für die Minderung des Verkehrswertes des Gesamtbesitzes zugesprochen. Das zitierte Urteil ist rechtskräftig geworden, nachdem der BGH die Revision der Unternehmerin zurückgewiesen hat. Daraus ergibt sich, daß unter bestimmten Voraussetzungen bei einem geschlossenen Besitz eine über die Entschädigung für die Schutzstreifenfläche hinausgehende Entschädigung gerechtfertigt sein kann.

Auf die im genannten Urteil herausgestellten Wertkriterien, die bei der Festsetzung einer Wertminderung der Restfläche zu berücksichtigen sind, wird hier nicht näher eingegangen, weil es sich bei dem landwirtschaftlichen Betrieb L. nicht um einen arrondierten Gesamtbesitz handelt. Diesseits wird nicht verkannt, daß die oben schon angeführten Flurstücke in sich zwar eine Arrondierung bilden und in der Mitte von der Gasleitung

durchschnitten werden. Diese Leitung ist unsichtbar und die landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke wird durch die vorhandene Leitung nicht beeinträchtigt. Auch für eventuelle spätere bauliche Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebes ist mit Beeinträchtigungen nicht zu rechnen.

Bei der Ermittlung der Entschädigung für die Eintragung der Grunddienstbarkeit wurde der Verlauf der Leitung in Hofesnähe bereits durch einen Zuschlag zum allgemeinen Verkehrswert berücksichtigt und die Wertminderung mit 25 % des allgemeinen Verkehrswertes bezogen auf die Schutzstreifenfläche angenommen. Damit sind die Besonderheiten aus landwirtschaftlicher Sicht hinreichend berücksichtigt. Eine darüber hinausgehende Wertminderung kommt nach diesseitiger Auffassung nicht in Betracht.

- 9.02 Für den Fall der Sandausbeute ist jedoch mit einer erheblichen wirtschaftlichen Beeinträchtigung der östlich der Leitungstrasse verbleibenden Flächen, soweit sie für den Sandabbau geeignet sind, gegeben. Die dadurch bedingte Wertminderung kommt im Gutachten des Sachverständigen Knickelmann der Höhe nach zum Ausdruck.

10.00 Zusammenstellung

Entschädigungsanspruch am Tag
des mündlichen Angebotes 1.5.1979: 3.215,76 DM
Angeboten wurden ohne Zuschlag für
sofortige Bauerlaubnis: 1.638,40 DM

Entschädigungsanspruch zum Zeit-
punkt des schriftlichen Angebotes: 3.706,-- DM
Angeboten wurden einschließlich
Zuschlag für vorhandenes Sandvor-
kommen: 1.966,08 DM

Entschädigungsanspruch am Tag
der Erstattung des Gutachtens: 4.602,-- DM
Die Entschädigung für verhinderte
und erschwerte Sandausbeute ist
bei den vorstehenden Beträgen
nicht berücksichtigt.

Auf die durch den Sachverstän-
digen Knickelmann ermittelte Ent-
schädigung für verhinderte und er-
schwerte Sandausbeute ist ein
Kapitalwert anzurechnen, der sich
aus dem entgangenen Gewinn im land-
wirtschaftlichen Bereich ergibt,
in Höhe von 28.400,-- DM

Im Bereich des landwirtschaftlichen
Betriebes ergibt sich keine Wert-
minderung der Restflächen.
Soweit eine Beeinträchtigung der
Restflächen durch die verhinderte
und erschwerte Sandausbeute eintritt,

wird die Entschädigung der Höhe
nach im Gutachten Knickelmann aus-
gewiesen.

Vorstehendes Gutachten habe ich
nach bestem Wissen und Gewissen
unter Berufung auf den geleiste-
ten Sachverständigeneid erstattet.

(gez. Honigmann)

W E R T G U T A C H T E N

über das durch die gewählte Leitungsführung in den hier in Frage kommenden Grundstücksflächen des Landwirts L. blockierte bzw. in der Nutzung beeinträchtigte Sandvorkommen

I

Vorgang

Im für den Leitungsbau betriebenen Planfeststellungsverfahren der Z. - zukünftig Unternehmerin genannt - hat Herr Landwirt Heinrich L. in X. - zukünftig Grundeigentümer genannt -, insbesondere im Erörterungstermin vom 25.4.1979 gegen die vorgesehene Leitungsführung in Höhe seiner nördlich des Stentrupper Weges liegenden, die Hofstelle umgebenden Grundstücke Einspruch erhoben. Der Einspruch ist hauptsächlich vom Grundeigentümer damit begründet worden, daß er vorhabe, diese Grundstücksflächen zusammenhängend einem Abbau der unter der Geländeoberfläche anstehenden Sande bzw. Kiessande zuzuführen.

Der Regierungspräsident N. hat den Unterzeichner mit Schreiben vom 2.6.1980 - Gz. 27.1.1.01/20 - zum Sachverständigen bestellt und ihn beauftragt,

"ein Gutachten über den Verkehrswert der verfahrensbetroffenen Grundstücke des Grundeigentümers L. im Hinblick auf die darin liegenden Sandvorkommen zu erstatten."

Im einzelnen wird vom Sachverständigen erbeten,

- "die durch die Trasse blockierten Sandmengen zu ermitteln und wertmäßig zu erfassen"

- "....zu untersuchen, ob auf den verbleibenden Restflächen ein wirtschaftlicher Abbau noch möglich ist."

Das Auftragsschreiben führt im weiteren hinsichtlich der Gutachtenerstattung aus:

"....."

Im übrigen ist die Bewertung gem. der einschlägigen Rechtsprechung des BGH hinsichtlich der Preis- und Währungsverhältnisse abzustellen auf

- a) den Zeitpunkt eines eventuellen Angebots einer Entschädigung für alle Entschädigungspositionen,
- b) den Zeitpunkt evtl. Abschlagszahlungen und
- c) den Tag der Erstellung des Gutachtens.

Von den Verfahrensbeteiligten bitte ich zu erfragen, wann und in welcher Höhe Abschlagszahlungen geleistet worden sind bzw. ein eventuelles Angebot gemacht worden ist und dies in Ihrem Gutachten anzugeben.

Ferner bitte ich um Mitteilung, ob nach Ihrer Auffassung innerhalb der nächsten drei Monate, und soweit abschätzbar, innerhalb der nächsten sechs Monate mit einer Steigerung der Preise gerechnet werden kann.

Die Lage der für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogenen Vergleichsgrundstücke bitte ich in einem Ihrem Gutachten als Anlage beizufügen

Übersichtsplan darzustellen.

Als Arbeitsunterlage sind meine Verwaltungs-
vorgänge auszugsweise, bestehend aus Vermessungs-
register, Terminprotokoll, Planfeststellungs-
und Besitzzeiweisungsbeschluß, Grundbuchauszug
sowie weiteren Anlagen zu treuen Händen mit der
Bitte um spätere Rückgabe beigelegt.

Erforderlichenfalls werden Ihnen die Verfahrens-
beteiligten weitere Auskunft geben können. Ich
habe die Z. gebeten, sich mit Ihnen hinsichtlich
der Lage der verfahrensbetroffenen Flächen in der
Örtlichkeit in Verbindung zu setzen und Ihnen
beihilflich zu sein.

Von einer beabsichtigten Ortsbesichtigung bitte
ich die Verfahrensbeteiligten wenigstens eine
Woche vorher zu unterrichten.

Ich bitte Sie, sich bei der Erstellung des Gut-
achtens mit dem Sachverständigen Egon Honigmann,
Reuterweg 3, 5768 Sundern-Allendorf, abzustimmen.
Diesen habe ich beauftragt, die Höhe der Ent-
schädigung für die übrigen, aus der Beschränkung
des Grundeigentums resultierenden Entschädigungs-
positionen, soweit diese nach Art und Umfang nicht
bereits in der Entschädigung für die Position
"Grundstück mit abbauwürdigem Bodenvorkommen"
enthalten sind, zu ermitteln.

...."

- 2 Benutzte Unterlagen, örtliche Untersuchungen, durchge-
führte Erhebungen und gemeinsam vorbereitete Bear-
beitungen mit Herrn landwirtschaftlichen Sachver-
ständigen Honigmann
-

Dem Auftragsschreiben zur Erstattung des Sachverständigengutachtens ist eine hierfür zusammengestellte Verfahrensakte beigelegt worden, die die im Auftragschreiben genannten Unterlagen enthält, sowie unter den weiteren Unterlagen das

- Schreiben der Herren Verfahrensbevollmächtigten des Grundeigentümers vom 18.5.1979 nebst Voranfrage zur Genehmigungsfähigkeit einer Abgrabung gem. § 5 Abs. 1 des Abgrabungsgesetzes NW vom 21.11.1972, unter dem 15.5.1979 vom Grundeigentümer gestellt.

Ergänzend hat RP N. mit Schreiben vom 21.7.1980 einen an den Grundeigentümer gerichteten Vorbescheid des Dezernates 51 seines Hauses vom 26.6.1980 zur Mitverwertung im Gutachten zugestellt.

Die eigentliche Bearbeitung ist aufgenommen worden, nachdem in einem gemeinsamen Gespräch mit dem landwirtschaftlichen Sachverständigen Honigmann vom 29.8.1980 die Vorgehensweise abgesprochen worden ist.

Nach Fertigstellung der für die Gutachtenerstellung erforderlichen Pläne und Berechnungen hat ein zweites Erörterungsgespräch mit dem landwirtschaftlichen Sachverständigen Honigmann am 12.8.1981 stattgefunden, in dem die für die wechselseitigen Gutachtenerstattungen auszutauschenden Informationen bekanntgegeben worden sind. Der Sachverständige Honigmann hat darauf hin sein Gutachten erstattet, welches dem Unterzeichner mit Schreiben des RP in N. vom 31.8.1981 zur Kenntnis gebracht worden ist.

Zur weiteren Mitverwertung im Gutachten hat der RP in N. mit Schreiben vom 25.9.1981 Schreiben der Herren Verfahrensbevollmächtigten des Grundstückseigentümers an RP N. vom 20. und 27.7.1981 bezüglich der von diesem entwickelten Aktivitäten zur Realisierung der Abgrabung

einschl. Ablichtung des hierzu geführten Schriftwechsels mit den Abgrabungsinteressenten Firma I. bzw. Firma G., X. bzw. eines Schreibens der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung im Kreis K. zugestellt.

Zum Studium der örtlichen Situation ist am 24.6.1980 ein gemeinsamer Ortstermin der beiden beteiligten Sachverständigen abgehalten worden; dessen wesentliche auf die Abgrabung bezogenen Inhalte sind im als Anlage 1 beigelegten Vermerk wiedergegeben worden. Zur Vermeidung von Wiederholungen im Rahmen des Gutachtens wird auf den Inhalt dieses Vermerkes verwiesen.

Die Einholung von Vergleichspreisen ist im vorliegenden Falle deshalb besonders erschwert, weil das Vorkommen nur eine gewisse regionale Versorgungsmöglichkeit für eingeschränkte technologische Verwendungszwecke besitzt. Deshalb ist lediglich ein Gespräch mit dem Betreiber der Nachbarabgrabung, Herrn I., am 7.7.1981 geführt worden. Dabei konnten allerdings keine vom Kenntnis- und Erfahrungsstand des Unterzeichners abweichende Auskünfte eingeholt werden; vielmehr sind die tatsächlichen und entschädigungsmäßig relevanten Umstände insoweit in diesem Gespräch bestätigt worden.

Die eigenen Untersuchungen haben sich zunächst auf die Ermittlung der möglichen Abgrabungsfiguren und die darin gewinnbaren Substanzen erstreckt. Dabei sind die vom Grundeigentümer gemachten Angaben bzw. die von ihm übernommenen Auskünfte des Ortstermins sinngemäß übernommen worden, z.B. hinsichtlich der Anordnung für die von ihm an der Südwestecke der Abgrabungsfläche vorgesehene Wäsche und Verladung.

Für die Gestaltung der Endböschungen sind folgende technische Einzelheiten zugrunde gelegt worden:

Horizontalabstand von öffentlichen Wegen, Erdgasleitung etc.	5m
Horizontalabstand vom übrigen, z.B. Nachbar- parzellen	3m
Böschungsneigung oberhalb des Grundwasser- spiegels	45° (1 : 1)
Böschungsneigung unter dem Grundwasser- spiegel	30° (1 : 1,75)

Diese Böschungsneigungen sind als Betriebsböschungen anzusehen, durch die der gewinnbare Vorrat zu begrenzen ist. Die bei Rekultivierung auszubildenden flacheren Endböschungen bleiben insoweit unberücksichtigt. Diese Abflachungen können durch Verkipfung von Abraum- und als nicht verkäuflich anfallenden Feinstkornmassen der Aufbereitung gebildet werden.

Die Anlage 2 enthält die unter Berücksichtigung der vorgenannten geometrischen Parameter, der örtlichen Lage und der Mächtigkeit des Vorkommens sich ergebende Abgrabungsfigur in Form eines Lageplanes mit erläuternder Schnittzeichnung.

Im übrigen ist die mögliche Abgrabungsfigur so entwickelt worden, daß sie sämtliche im Eigentum der Familie L. stehenden landwirtschaftlich genutzten Grundflächen um die Hoflage zwischen den Wegen bzw. entlang den Grenzen zu im Fremdbesitz befindlichen Anschlußparzellen einbezieht, also nicht nur auf die von der Leitungstrasse und ihrem Schutzstreifen berührten Flurstücken Nr. 22, 23 beschränkt bleibt. Diese Art der Abgrabung ist in Anlage 2 lageplanmäßig ausgewiesen.

Eine ursprüngliche Verarbeitungsvariante, nämlich durch einen sog. Trockenabbau die nach Abraumabtrag oberhalb des Grundwasserspiegels gewinnbaren Sande als sog. Grubensande hereinzugewinnen und direkt ohne Aufbereitung zu verkaufen, ist, weil entschädigungsrechtlich unbedeutend und derzeit hinsichtlich der späteren Betriebszuführung nicht gesichert, aufgegeben worden.

Der Abraum ist mit 0,6 m, aus der Mutterbodenüberdeckung und einem ⁺ lehmigen Flugdecksand bestehend, in die Vorratsberechnung eingeführt worden.

Die Überprüfung der Abbaumöglichkeit hat ergeben, daß ein Gesamtabbau auf der Westseite über die Nordseite bis zur Ostseite der Hofstelle des Grundeigentümers entwickelt werden kann, ohne dabei technische Schwierigkeiten zu erfahren.

Der alternativ dazu notwendige Teilflächenabbau beiderseits der die vorgenannte Abgrabungsfigur durchschneidenden Leitungstrasse kann ebenfalls durchgeführt werden. Der Abbautreibenden entstehen hierbei Mehraufwendungen für die Einhaltung und Ausgestaltung einer östlichen Endböschung für den westlichen Teilflächenabbau, den Wiedereinschnitt im Bereich des östlichen Teilflächenabbaus, die Ausbildung einer westlichen Endböschung parallel zur Gasleitung sowie für den Bau und Betrieb eines stärker gegliederten, zwischen Naßgewinnung, Überleitung über einen Sicherheitsdamm für die Gasleitung und dann wieder zweckmäßig auf der Wasserfläche verlegten Förderweges zum beim Betrieb der östlichen Teilflächenabgrabung beizubehaltenden Standort der Wäsche- und Verladungseinrichtung.

In bezug auf die nach Lage, Geometrie und gewinnbarem Vorrat möglich erscheinende Abgrabung einer östlich der Leitungstrasse liegenden Teilfläche trifft die Erwartung des Grundeigentümers, wonach durch die Verlegung der Gasleitung in der beantragten Weise eine

Abgrabung östlich dieser Leitungstrasse nicht möglich sei, nach dem Ergebnis der eigenen Untersuchung nicht zu.

Der gewinnbare Vorrat ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Böschungsneigungen und Abstände zu Gegenständen an der Tagesoberfläche zunächst volumemäßig bestimmt worden. Die dem Verkauf zugrunde liegende Gewichtsmenge ergibt sich unter Einschluß einer Teilmenge an unverwertbar erscheinendem Material, im wesentlichen sog. Feinstkorn 0,5 bzw. 0,3 mm derart, daß eine Umrechnung mit

$$1 \text{ m}^3 \text{ Festmasse} = 1,7 \text{ t verwertbarer Substanz}$$

vorgenommen werden kann.

Die sich dann ergebende Vorratslage für beide Fälle des Gesamtabbaus bzw. des Teilflächenabbaus ist in Anlage 3 zusammengestellt worden. Es zeigt sich, daß ein Vorrat von

$$70.000 \text{ m}^3 \text{ Festmasse} = 119.000 \text{ t}$$

im Bereich des beiderseits der Leitungstrasse auszubildenden Sicherheitsdammes blockiert wird.

Anlage 3 enthält ferner noch Nachweise über die sich bei einem Absatz von 500 t bzw. - bei 220 Arbeitstagen im Jahr - ergebenden rechnerischen Absatz von 110.000 t bzw. ermittelbare Lebensdauer für beide Berechnungsfälle von 10,5 Jahren bei Gesamtabbau bzw. 9,5 Jahren bei Teilflächenabbau, also einer Lebensdauerverkürzung um 1 Jahr infolge der Verlegung der Erdgasleitung etwa in Mitte der Abgrabungsfigur eines Gesamtflächenabbaus.

Bewertung des Abtragungsverlustes infolge der Verlegung der Abgrabungsfigur durch die Gasleitungstrasse

Bei der Konstruktion der Abgrabungsfiguren und der Ermittlung der Vorräte in den einzelnen Abgrabungsflächen hat sich bereits eine Möglichkeit zur Durchführung eines im wesentlichen getrennt bleibenden Abbaus westlich und östlich der Leitungstrasse herausgestellt. Die Bewertung kann sich daher auf die Ausarbeitung wertmäßiger Ansätze für den Vorratsverlust im Bereich der Leitung und der Erschwernisse über den Teilabbau im Verhältnis zu einem größerflächigen Gesamtabbau beschränken, weil weder der Fall erwartet werden kann, daß die Gesamtabgrabung undurchführbar wird noch eine Blockierung des östlichen Teilabbaus durch die Leitungsverlegung eintreten kann.

Hinsichtlich der Entschädigungssituation wird ferner davon auszugehen sein - alle Bemühungen des Grundeigentümers lassen darauf schließen und seine persönliche Nichterfahrung in Abgrabungsfragen verhindert auch eine weitergehende Mitwirkung - , daß der Grundeigentümer nur als Verpächter seiner für eine Abgrabung von nutzbaren Mineralien geeigneten Grundflächen an einen Abgrabungswilligen und fachtechnisch erfahrenen Pächter aufzufassen ist.

3.1

Technische und wirtschaftliche Entschädigungsgesichtspunkte

Der Mächtigkeit des Vorkommens nach ist die Abgrabung als gut geeignet anzusehen.

Die Gewinnbarkeit des Vorkommens, welches Teil eines Gesamtorkommens ist, ist infolge der geringen Flurabstände des Grundwasserspiegels einheitlich in Form

einer Naßbaggerung möglich. Eine solche wird bereits in dem vorerwähnten Nachbarbetrieb mit technisch-wirtschaftlichem Erfolg durchgeführt. Auch insoweit ist die Abgrabung als gut möglich zu bezeichnen. Hinsichtlich der Größe des Vorkommens sind einschränkende Merkmale bei der Bewertung zu beachten: Die für eine Abgrabung aufzuwendenden Vorleistungen und Investitionen amortisieren sich nach Branchenerfahrungen im Bereich von Kies-Sand-Abgrabungen frühestens mit einem Vorrat von 1,0 Mio m³ Festmasse, wobei eigentlich eine Volldeckung des Bedarfs von den verlangten Grobkörnungen bis hin zu den Feinkornbereichen erwartet werden muß. Im vorliegenden Fall liegt der gewinnbare Vorrat mit 680.000 m³ bei Vollabgrabung bzw. 610.000 m³ bei Teilflächenabgrabungen deutlich unter dieser Grenzsituation. Der Abgrabungsunternehmer kann jedoch bei im übrigen gegebener Eignung über erzielbare Einsparungen in den Voraufwendungen, Investitionen, Pachtbedingungen, Betriebskosten etc. eine Wirtschaftlichkeit der Abgrabung durchaus erreichen. Im bestimmten Umfang ist es auch möglich, die aus einer geringeren Vorratssubstanz sich ergebende reduzierte Lebensdauer einer Abgrabung durch eine auf eine verringerte Tagesförderung eingestellte Höhe der Gesamtaufwendungen zu kompensieren. Im vorliegenden Fall wird davon bei der Beurteilung der Lebensdauer der Abgrabung ausgegangen.

Auf übrige hierzu gehörige Interessensituationen, z.B. im Sinne einer Fortsetzung der bereits weiter westlich betriebenen Abgrabung durch Abgrabung in den Flächen des Grundeigentümers L. kann im Rahmen der hier durchgeführten Bewertung verständlicherweise nicht eingegangen werden.

Die technologische Verwertbarkeit der verkäuflichen Substanzen aus dieser Abgrabung, bei denen es sich um Sande bzw. Kiessande mit einer oberen Körnung im Feinkiesbereich handeln wird, ist eingeengt gegeben wegen der für Betonzuschläge und Mineralsubstanzen bei bituminösen

Straßenbaustoffen fehlenden Grobkörnungen. Dagegen ist die Verwendung für Putz- und Mörtelsande, Frostschutzmaterialien, Sickerpackungen u.a. uneingeschränkt möglich. Mit diesen vorgenannten Einschränkungen ist die technologische Verwertbarkeit als ausreichend vorhanden zu erklären.

Im Rahmen der dem Vorkommen eigenen Korngrößenbereiche sind die Kiessande für die Erteilung von Gütezeugnissen nach DIN 4226 für Betonzuschlagstoffe bzw. TV min für Straßenbauzuschlagstoffe geeignet.

Die Marktstellung des Vorkommens ist wegen der nicht uneingeschränkten technologischen Verwertbarkeit vorgezeichnet. Das aufbereitete und ggf. klassierte Material läßt sich bei Betonherstellung und Fertigung bituminöser Straßenbaustoffe nur für den Einbau von Feinkörnungen nutzen. Daraus entsteht unter Berücksichtigung von Transportkosten, die bei den insgesamt geringwertigen Mineralien eine dominierende Position gegenüber anderen Kostenfaktoren einnehmen, eine regional beschränkte Marktstellung, die allenfalls bis zu solchen Bereichen als günstig angesehen werden kann, wo Bodenarten und Baustoffe mit sämtlichen technisch benötigten Korngrößen anfallen und transportkostengünstig zu den einzelnen Verwendungspunkten gebracht werden können. Ein solcher verbleibender Marktbereich ist nördlich der Steinbruchlinie am Nordrand des sauerländischen Mittelgebirges gegeben.

Die Wettbewerbssituation kann nicht nur unter dem Gesichtspunkt einer bereits im gleichen geologischen Vorkommen betriebenen Nachbarabgrabung gesehen werden. Hierzu ist nach den Erfahrungen des Unterzeichners damit zu rechnen, daß in den Markt vorhandener Abgrabungen eindringende Neuabgrabungen preislich weniger störend wirken als zunächst anzunehmen ist; der Grund

hierfür liegt darin, daß der sich verschärfende Wettbewerb zu Bemühungen aller Beteiligten um die Erschließung neuer Abnehmer oder neuer Verwendungsmöglichkeiten unter Mitwirkung innerbetrieblicher Rationalisierungsmaßnahmen, Transportkostenreduzierung etc. führt.

Konjunkturelle und strukturelle Schwankungen wirken sich auf die hier zu beurteilende Abgrabung gleichartig aus wie auf bereits vorhandene Abgrabungen; somit sind nicht nur die Schwankungen des Baumarktes bewertungsmäßig zu berücksichtigen, sondern auch die sich durch Reduzierung des Fernstraßenneubaus und -ausbaus ergebenden reduzierten Bedarfsmengen für bituminöse Straßenbaustoffe.

Die Genehmigungsfähigkeit der Abgrabung ist bereits durch einen vom RP N. erteilten positiven Vorbescheid gem. Abgrabungsgesetz NW vorbezeichnet. Sie ist auch im übrigen als positiv zu beurteilen, z.B. im Hinblick auf bereits vorhandene genehmigte Abgrabungsmaßnahmen, weshalb z.B. im Sinne einer Landschaftsplanung der gewissen Konzentrierung von Abgrabungen gegenüber einer flächenhaften Verteilung über größere Räume der Vorzug zu geben ist. Dabei wird auch dem Umstand Rechnung zu tragen sein, daß abgrabungsfähige Vorkommen nutzbarer Mineralien nach jeweiligen geologischen und gewinnungstechnischen Gesichtspunkten zu beurteilen sind.

Zusammenfassend wird davon auszugehen sein, daß die Abgrabung voll durchführbar ist und bewertungsmäßig entsprechend eingestuft werden kann.

3.2

Entschädigungsrechtliche Grundsätze

Abgrabungen der hier vorliegenden Art, die im wesentlichen aus einer beabsichtigten Höherverwertung landwirtschaftlicher Nutzflächen aufkommen und insoweit weniger aus der allgemeinen oder örtlichen Geschäfts-

situation von Abgrabungsfirmen entstehen, haben im hier zu betrachtenden Zeitraum Anfang 1979 bis Ende 1981 keine Änderungen in der Wertstellung erfahren. Dies bedeutet auch, daß die wertmäßigen Abschwünge infolge der negativ veränderten konjunkturellen und strukturellen Absatzsituation nicht durchschlagen, weil diesen kurzzeitig wirkenden Einflußgrößen die langfristige Wirkung entgegensteht, daß nämlich Genehmigungen von Abgrabungen unter immer schwieriger werdenden Umständen zu erreichen sind.

Für die vorliegende Begutachtung bedeutet dies, daß unterschiedliche Wertsätze für die im Auftrag genannten Zeitpunkte einer Angebotsabgabe, die Zahlung evtl. Abschläge durch den Leitungsbetreiber und den Tag der Erstellung des Gutachtens nicht zu berücksichtigen sind und deshalb getrennte Wertermittlungen nicht durchgeführt zu werden brauchen. Zukünftige Änderungen für diese Wertsituation sind derzeit nicht erkennbar, insbesondere ist nicht mit kurzfristig steigenden Preisen zu rechnen.

3.3 Ermittlung der Entschädigung

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden genannten technischen, wirtschaftlichen, entschädigungsmäßigen und -rechtlichen Gesichtspunkte ergibt sich eine durchschnittliche Verpachtungsmöglichkeit für die hier in Rede stehenden Flächen des Grundeigentümers für Abgrabungszwecke. Diese Verpachtungsmöglichkeit wird im Hinblick auf die dem Abgrabungsunternehmer entstehenden Zusatz- und Mehrkosten bei gegliedertem Teilflächenabbau eingeschränkt.

Die aus dem Vorkommen erzielbaren verkäuflichen Sand-Kies-Produkte sind mit Erlösen zwischen 3,00 und 4,50 DM/t verkäuflich. Ein auf die Abgrabung bezogener Pachtvertrag für Grundflächen wird üblicherweise förderungsgebunden vereinbart und sieht dann laufende Pachtzahlungen in Höhe der nachgewiesenen Verkaufspreise mit einem Erlösanteil bis zu 20 % vor.

Von einem Durchschnittserlös von DM 3,50/t verwertbarer Substanz ausgehend ergibt sich dann ein Vorratswert für die Gesamtabgrabung von

$$1.156.000 \text{ t} \times 3,50 \times 0,20 = \underline{\text{DM } 809.200,00}$$

für den Verpächter.

Hievon ist ein Abschlag anzusetzen, weil der Grundeigentümer derzeit noch nicht im Besitz der vollen Abgrabungsrechte ist, diese z.Zt. nach einer fernmündlichen Rückfrage des Dezernates 51 beim RP N. wegen einer beabsichtigten Nichtverlängerung des positiven Vorbescheides vom 26.6.1980 noch nicht voll durchsetzbar erscheinen und ein mit ausreichend konkreter Durchführungsabsicht auftretender Abgrabungsunternehmer noch nicht ausgewiesen werden kann. Außerdem ergibt sich dieser Verpächterwert der Abgrabung nur dann, wenn im Zeitpunkt der Abgrabung zunehmend für sonstige Zwecke unverwertbar werdende Nachbar- und Restparzellen des gleichen Eigentümers für die Abgrabungszwecke z.B. als Sicherheitsstreifen, für die Aufbereitungsanlagen und die Verladeeinrichtungen o.ä. in Anspruch genommen werden.

Der aus diesen Gründen anzusetzende Abschlag wird als zum gegenwärtigen Zeitpunkt bei rd. 25 % liegend geschätzt.

Der verbleibende Verpächter-Abgrabungswert ergibt sich dann zu

$$809.200 \times 0,75 \text{ DM} = \text{DM } 606.900,00.$$

Bezogen auf die Gesamtheit der an dieser Abgrabung zu beteiligenden Grundstücke des Grundeigentümers in Flur 30 Nr. 19, 34, 33, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 mit einer Gesamtgröße von 96.065 m² ergibt sich ein auf den Grund-

eigentümer als Verpächter von Abgrabungsflächen bezogener höherwertiger Grundstückspreis, der einen rechnerischen Mehrwert von

$$\text{rd. DM } 6,32/\text{m}^2$$

darstellt.

Dies bedeutet für die durch die Leitungstrasse und den Schutzstreifen in Anspruch genommenen Flächenanteile in den Flurstücken 22 und 23 von zusammen 2.048 m^2 eine Zusatzentschädigung von

$$2.048 \text{ m}^2 \times \text{DM } 6,32/\text{m}^2 = \text{DM } 12.943,36.$$

Im Hinblick auf die aufgezeigte Abgrabungsmöglichkeit ergibt sich ein durch die Leitungstrasse blockierter Vorratsanteil von rd. 70.000 m^3 , was einer verwertbaren Substanz von 119.000 t entspricht. Sein derzeitiger Wert ergibt sich unter Verwendung der gleichen oben bereits genannten Ausgangszahl zu

$$119.000 \text{ t} \times \text{DM } 3,50/\text{t} \times 0,20 \times 0,75 = \text{DM } 62.475,00.$$

Dieser Blockierungsverlust tritt jedoch erst im 5. bis 6. Abgrabungsjahr ein, wenn nämlich der Vorrat in der westlichen Teilfläche überwiegend abgegraben worden ist. In der Zeitstellung ab den hier in Frage kommenden Bewertungszeiträumen muß davon ausgegangen werden, daß dies frühestens nach 7 Jahren eintreten wird, weil mindestens 2 weitere Vorbereitungsjahre zur rechtlichen Durchsetzung des Abgrabungsantrages und technischen Einrichtung der Abgrabung erwartet werden müssen.

Fragen der bei der Abgrabung hinzunehmenden zunehmenden Reduzierung mit Wertbeeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung sind mit Herrn landwirtschaftlichen Sachverständigen Honigmann bereits erörtert worden.

Dieser hat die wertmäßigen Ansätze hierfür in sein unter dem 24.8.1981 erstattetes Gutachten absprachegemäß eingearbeitet. Insoweit wird hierauf Bezug genommen.

4

Zusammenfassung und Schlußbemerkungen

Die im Rahmen des Enteignungsverfahrens vom betroffenen Grundeigentümer vorgebrachte Abgrabungsabsicht konnte unter Zugrundelegung der Örtlichkeit modellartig untersucht werden. Dabei konnte nachgewiesen werden, daß die Abgrabung sowohl über die Gesamtfläche ohne vorhandene Gasleitung als auch in 2 westlich und östlich der Leitungsstrasse vorzusehenden Teilflächen bei vorhandener Gasleitung möglich ist.

Über die durchgeführte Modelluntersuchung, in die auch eine Vorratsermittlung und eine Vorratsbewertung einbezogen worden sind, konnte der Flächenmehrwert für den Grundeigentümer als Verpächter bei Durchführung der Abgrabungsmaßnahme zu $\text{DM } 6,32/\text{m}^2$ ermittelt werden; bei dieser Wertstellung sind verbleibende tatsächliche, wirtschaftliche und rechtliche Unwirksamkeiten in einem vertretbar erscheinenden Maße berücksichtigt worden.

Mit gleichen Bewertungsgesichtspunkten ist der Wert blockierter Sandmassen im Leitungsbereich ermittelt worden.

Auf die Beeinträchtigung des Gewinns im landwirtschaftlichen Nutzungsbereich bei Durchführung der Abgrabungsmaßnahme nimmt das Gutachten Honigmann Stellung.

Weitergehende Bewertungsermittlungen, z.B. hinsichtlich des verbleibenden Wertes des Grundeigentums nach Abgrabung und Rekultivierung unter Einschluß einer

andersartigen, ggf. höherwertigen Nutzung, sind unter Berücksichtigung des erteilten Auftrages nicht ausgeführt worden.

Für ergänzende Erörterungen hält sich der Unterzeichner gern zur Verfügung. Solche Termine sollten wegen der ineinandergreifenden landwirtschaftlichen und abgrabungsseitigen Fragestellungen gemeinsam mit Herrn Sachverständigen Honigmann vereinbart werden.

(Dipl.-Ing. Knickelmann)

ERGÄNZUNGSGUTACHTEN

Betr.: Enteignungs- und Entschädigungsfeststellungsver-
fahren zum Bau und Betrieb der Erdgasleitung T.- M.

hier: Entschädigung für Eigentümer
Heinrich L. und Ehefrau

Auftraggeber: RP N.
Enteignungsbehörde

1.00 Vorbemerkung

1.01 Die Eheleute L. sind Eigentümer eines landwirtschaftlichen Betriebes in X., der eine Größe von rd. 40.00.00 ha hat. (Eigentum 25.00.00 ha + Pacht 15.00.00 ha). Im Bereich der Wohn- und Wirtschaftsgebäude bilden mehrere Grundstücke in einer Gesamtgröße von 9.60.65 ha eine wirtschaftliche Einheit. (Im GA v. 24.8.81 irrtümlich mit 9.68.55 ha angegeben). Die Z. AG verlegte im Jahre 1979 eine Erdgasleitung von L. nach M. . Dabei wurde die Leitung in die Grundstücke Gem. X., Fl. 30, Flurst. 22 und 23 verlegt, die mit weiteren Flurstücken die oben schon angesprochene wirtschaftliche Einheit bilden. Der RP N. beauftragte den Unterzeichner mit Schreiben vom 2.6.1980 die Höhe der Entschädigung für die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die genannten Grundstücke festzustellen.

1.02 Bedingt durch die Verlegung der Erdgasleitung wird der Abbau eines vorhandenen Sandvorkommens teilweise verhindert bzw. beeinträchtigt. Für die damit zusammenhängenden Entschädigungsfragen hat der RP N. Herrn Dipl.-Ing. F.-J. Knickelmann Meisenweg 5 4355 Waltrop als Sachverständigen bestellt. Die Gutachter wurden gebeten sich bei der Abfassung der Gutachten abzustimmen. Das Gutachten des SV Knickelmann datiert vom 26.10.1981. Das Gutachten des SV Honigmann wurde mit Datum vom 24.8.1981 abgegeben und durch eine Stellungnahme vom 26.10.1981 ergänzt.

Ein Entschädigungsfeststellungstermin hat nach Ladung durch die Enteignungsbehörde am 17.12.1981 in X. stattgefunden. Als wesentliches Ergebnis dieses Termins wurde festgehalten, daß die Sachverständigen eine ergänzende Bearbeitung vornehmen sollen. Dazu wurden die SV mit Schreiben des RP N. vom 27.1.1982 beauftragt, nachdem zuvor am 20.1.1982 die Grundsätze im Hause des RP N. erörtert worden sind. Gemäß Auftrag soll der hier unterzeichnende Sachverständige zu folgenden Fragen gutachtlich Stellung nehmen.

- 1.03 a. Berechnung des durchschnittlichen Verkehrswertes ohne Sandvorkommen für die Gesamtdauer der Belastung mit der Dienstbarkeit.
 - b. Bodenwert vor und nach einer hypothetischen Abgrabung. (Wert der Flurst. 20 und 22 nach Abgrabung als Wasserfläche einschließlich Sockel im Bereich der Leitung).
 - c. Eignung der Wasserfläche für Fischzucht bzw. Angelsport
 - d. Zugrundelegung des höheren Wertes unter Berücksichtigung der für die künftige Nutzung erforderlichen Herrichtungskosten; davon Abschlag, weil der Leitungssockel während der Dauer der Abgrabung nur in der ersten Zeit landwirtschaftlich und danach kaum noch wirtschaftlich genutzt werden kann.
-
- 1.04 Neubeurteilung der Höhe des im Gutachten vom 24.8.1981 (Seite 12 und 19) angenommenen Wertminderungssatzes, im Ansehen dessen, daß der nach der Abgrabung verbleibende Sockel als Bestandteil der Wasseranlage vermutlich sinnvoll genutzt werden kann sowie auch unter Berücksichtigung der außerhalb des Schutzstreifen gelegenen Teilfläche der Flurst. 20 und 22, denen gegenüber die Schutzstreifenfläche nur eine relativ geringe Größe darstellt.

- 1.05 Ggf. Neuberechnung des Barwertes des entgangenen Gewinns aus landwirtschaftlicher Nutzung während der Abbauzeit.
- 1.06 Bei der Erstattung der Ergänzungsgutachten ist die Rechtsprechung zur Bewertung von Sandvorkommen zu beachten, wie sie bei Büchs, "Grunderwerb und Entschädigung beim Straßenbau", 2. Auflage 1980, Seite 601 bis 604 dargestellt ist, und sich in dem erforderlichen Rahmen in der Begründung der Ergänzungsgutachten hiermit auseinandersetzt.
- 1.07 Die Sachverständigen wurden gebeten, sich hinsichtlich der Erstattung der Ergänzungsgutachten miteinander abzustimmen. Das ist anlässlich der Besprechungen am 4.6.1982 und am 19.9.1982 geschehen.
- 1.08 Dem Auftragsschreiben vom 27.1.1982 an den SV Knickelmann ist zu entnehmen, daß für die Beurteilung der Entschädigungsfragen folgende Stichtage einzuhalten sind:
- | | |
|----------------------------------|--------------|
| Beurteilung der Qualität | Oktober 1979 |
| Beurteilung der Wertverhältnisse | Oktober 1979 |

Tag der Erstattung des Gutachtens.

Bemerkung

Die durch den Sachverständigen zu beurteilenden Einzelfragen wurden aus dem Auftragsschreiben sinngemäß übernommen (Siehe vorstehende Ziff. 1.03 - 1.06).

Die Beantwortung der Einzelfragen erfolgt aus Gründen der logischen Zusammenhänge nicht in der gleichen Reihenfolge.

2.00 Erläuterung der grundsätzlichen Entschädigungsfragen
bei Grundstücken mit "Bodenvorkommen"

(Siehe auch Auftrag gemäß Ziff. 1.06 dieses Gutachtens unter Hinweis auf Büchs, "Grunderwerb und Entschädigung beim Straßenbau").

2.01 Auf die Rechtsprechung der Übergerichte zu Entschädigungsfragen bei Grundstücken mit "Bodenvorkommen" wird hingewiesen und zwar:

BGH Urteil vom 23.11.1972 (III ZR 77/70)

BRS, Bd. 26, S. 226 in Agrar R 1973/297

BGH Urteil vom 15.11.1973 (III ZR 113/71)

BRS, Bd. 34, S. 9 in Agrar R 1974/223

OLG Köln, Urteil vom 5.2.1979 (7 U 139/75)

Veröffentlichung nicht bekannt, Urteil liegt hier in Ablichtung vor.

2.02 Gestützt auf die vorstehenden Urteile und die Ausführungen von "Büchs" ist davon auszugehen, daß bei der Entschädigung für "Bodenschätze" zwei grundsätzlich verschiedene Fälle denkbar sind.

Es kann einmal ein Eingriff in einen bestehenden Gewerbebetrieb vorliegen. Das ist dann der Fall, wenn der Betrieb eingerichtet ist, d.h., wenn bereits abgebaut wird.

Ein bestehender Gewerbebetrieb kann auch dann vorliegen, wenn bereits Vorkehrungen zum Abbau getroffen sind und nach objektiven Gesichtspunkten in absehbarer Zeit die Aussicht auf Verwirklichung besteht.

Dem Abbau dürfen nicht öffentlich - rechtliche oder private Umstände entgegenstehen. Insbesondere müssen die erforderlichen Genehmigungen für den Abbau vorliegen, bzw. es muß mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen sein, daß diese erteilt werden.

Wird in solche bestehende Betriebe eingegriffen, erstreckt sich die Enteignung und damit die Entschädigung auf verschiedene Objekte, nämlich Grundstücke und Sandvorkommen.

- 2.03 Erstreckt sich die Enteignung auf Grundstücke, in denen ein "Bodenschatz" lagert, dessen Abbau nicht unmittelbar bevorsteht, wird in ein einheitliches Objekt - Grundstücke mit "Bodenschatz" - eingegriffen, d.h., ein einheitlicher Entschädigungsanspruch ausgelöst. Bei dieser Feststellung ist darauf abzustellen, ob der Grundstücksmarkt den Grundstücken mit "Bodenschatz" bereits einen höheren Wert beimißt. Inwieweit der Grundstücksmarkt einem vorhandenen "Bodenschatz" einen besonderen Wert zurechnet, ist von der Mächtigkeit, Verwertbarkeit, Abbaumöglichkeit, (Lage der Grundstücke, Genehmigungsverfahren), Absatzmarkt, insbesondere aber von der Möglichkeit einer rentablen Ausbeute abhängig. Sind Voraussetzungen für eine Höherwertigkeit gegeben, ist bei der Entschädigung für den Rechtsverlust nach allgemeinen Grundsätzen auf den Verkehrswert abzustellen. Dazu wird in den einschlägigen "Richtlinien" folgendes ausgeführt.

- 2.041 Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft
(Landw. R. Ziff. 2.6)

"Wirken sich Bodenvorkommen auf dem Grundstücksmarkt werterhöhend aus, sind sie bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen. Sind die Flächen landwirtschaftlich genutzt und läßt sich ihr Verkehrswert von Vergleichspreisen ableiten, ist die Wertermittlung nach dem Vergleichspreisverfahren vorzunehmen. In allen anderen Fällen erfolgt die Wertermittlung nach den sonst für Grundstücke mit Bodenvorkommen üblichen Verfahren".

2.04.2 Wertermittlungs - Richtlinien 1976 - Wert R 76 vom 31.5.1976, Ziff. 2.3.1.3., 3. Absatz

"Eine gesonderte Wertermittlung vorhandener Bodenschätze, z.B. Kies, Ton, Sand ist - erforderlichenfalls durch besondere Sachverständige - vorzunehmen, wenn der Verkehrswert des Grundstücks dadurch beeinträchtigt wird, z.B. wenn der Abbau in absehbarer Zeit in rentabler Form zulässig und zu erwarten ist".

2.04.3 Auch in der einschlägigen Literatur zur Bewertung von Grundstücken mit "Bodenschätzen" wird darauf hingewiesen, daß die Bewertung nach Möglichkeit an Hand von Vergleichspreisen vorzunehmen ist (Siehe "Gerardy Just - Brückner" und "Büchs").

Lassen sich Vergleichspreise nicht in genügender Anzahl feststellen, wird in der Literatur hilfsweise auf die Wertfeststellung nach dem Ertragswertverfahren hingewiesen. Dabei kann bei der Bewertung je nach Lage des Einzelfalles auf den Reinertrag (bei eingerichteten Betrieben) bzw. auf den möglicherweise zu erzielenden Förderzins abgestellt werden.

Dabei ist zu beachten, daß der rein landwirtschaftliche Bodenwert plus kapitalisierter Reinertrag (Abgezinst) den Wert einschließlich Bodenschatz ausmachen. Es ist zu berücksichtigen, daß eine landwirtschaftliche Nutzung während und nach dem Abbau des "Bodenschatzes" nicht mehr ohne weiteres gegeben ist. Diese Tatsache wirkt sich wertmindernd auf den Bodenwert aus. Es sind allerdings auch Fälle denkbar - wie die weiteren Ausführungen in diesem Gutachten noch zeigen werden -, daß eine abgebaute Fläche auch höherwertiger als landwirtschaftlich zu nutzen ist.

Abschließend bleibt folgendes festzustellen.

- 2.05 Die vorangegangenen Ausführungen lassen erkennen, daß die rechtliche Abgrenzung eines Entschädigungsanspruches für einen "Bodenschatz" und seine wertmäßige, marktrelevante Erfassung in der Entschädigungs- und Bewertungspraxis ein besonderes Problem darstellen.

Auf sämtliche Einzelheiten einzugehen ist an dieser Stelle kaum möglich und auch nicht erforderlich. Den Ausführungen lassen sich die wesentlichen Fakten für die Beurteilung der hier anstehenden Entschädigungsfragen entnehmen.

Übereinstimmend haben die Sachverständigen aus den angeführten Urteilen und der einschlägigen Literatur für den hier anstehenden Entschädigungsfall folgenden Schluß gezogen.

- 2.06 Ob der in Sachen L. am 26.6.1980 ergangene positive Vorbescheid zum Abbau des Sandvorkommens auf einen bereits eingerichteten Betrieb hindeutet, bedarf letztlich einer rechtlichen Beurteilung durch die Enteignungsbehörde. Ohne dieser endgültigen Beurteilung hier vorgreifen zu können, sind die SV zu dem Ergebnis gekommen, daß es sich hier nicht um einen eingerichteten Betrieb handelt, sondern Grundstücke mit Sandvorkommen, deren Wert sowohl nach dem Vergleichswert - als auch nach dem Ertragswertverfahren ermittelt werden kann. Die SV sind zu der Überzeugung gelangt, daß das Vergleichswertverfahren hier zu keinem brauchbaren Ergebnis führt.

Der Grund liegt darin, daß einmal großflächige Abbauvorkommen, für die sich eigens die Einrichtung eines Betriebes lohnt, selten zum Verkauf kommen, z.a. die Vertragsinhalte nicht näher bekannt werden und die Preise regional sehr unterschiedlich sein können.

Auch im Hinblick auf den an den SV Knickelmann erteilten Auftrag sind die SV zu der Überzeugung gelangt, daß im hier anstehenden Fall sinnvollerweise der Wert des Sandvorkommens nach dem Ertragswertverfahren ermittelt wird. Der SV Knickelmann hat in seinen GA vom 26.10.1981 und vom 15.10.1982 unter Zugrundelegung einer hypothetischen Abgrabung dieses Bewertungsverfahrens angewendet.

Die Ergebnisse seiner Berechnungen wurden auftragsgemäß für die Bewertungszeitpunkte Oktober 1979

und Oktober 1982

niedergelegt.

- 2.o7 Soweit der hier unterzeichnende SV zu Bodenwerten Stellung zu nehmen hat, geschieht das einmal, wie bereits im ersten Gutachten, unter Zugrundelegung von Vergleichspreisen. Im übrigen aber auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse des SV Knickelmann. Soweit der Wert der nach der Abgrabung verbleibenden Wasserfläche festzustellen ist, wird auf die Grundlagen an anderer Stelle noch Bezug genommen.
- 3.o0 Neubeurteilung des Entschädigungssatzes für Wertminderung
(Siehe auch Ziff. 1.o4 in diesem GA)
- 3.o1 Im Gutachten vom 24.8.1981 wurde der Wertminderungssatz mit 25 % je m² Schutzstreifenfläche bezogen auf den speziellen Verkehrswert angesetzt. (Begründung s. unter Ziff. 5.o0 und 5.o1 um GA). Für die Bewertung der Grundstücke ohne Sandvorkommen halte ich diesen Wertminderungssatz mit Rücksicht darauf, daß eine wirtschaftlich zusammenhängende Gesamtfläche in einer Größe von 96065 m² in unmittelbarer Hofesnähe quer durchschnitten wird, für angemessen. Unter der Voraussetzung, daß hier ein Grundstück mit Sandvorkommen zu

entschädigen ist, halte ich mit Rücksicht darauf, daß die Gesamtfläche ihre wirtschaftliche Zugehörigkeit zum landwirtschaftlichen Betrieb des Herrn L. verliert, in Höhe von 15 % je m² Schutzstreifen für angemessen. Rein rechnerisch läßt sich die Wertminderung nicht nachweisen. Sie kann letztlich nur geschätzt werden. In diesem Zusammenhang sei nochmal auf die in jüngster Zeit ergangene Rechtsprechung der OLG Celle und Hamm hingewiesen, die in Einzelfällen abweichend voneinander Wertminderungssätze in Höhe von 10,5 %, 13 % und 15 % als angemessene Entschädigung angesehen haben. Mit einem Entschädigungssatz von 15 % je m² Schutzstreifenfläche (bei Boden mit Sandvorkommen) ergibt sich somit eine angemessene Größenordnung. Die vorgenannten Entschädigungssätze werden bei den noch anstehenden Einzelberechnungen in diesem Gutachten berücksichtigt.

4.00 Berechnung des durchschnittlichen Verkehrswertes ohne Sandvorkommen für die Gesamtdauer der Belastung mit einer Dienstbarkeit
(Siehe Ziffer 1.03, a. in diesem Gutachten)

4.01 Gestützt auf die im Gutachten vom 24.10.1981 auf Seite 9 angeführten Vergleichspreise, wurde der allgemeine Verkehrswert der in Anspruch genommenen Grundstücke bezogen auf die vorgegebenen Wertermittlungsstichtage einschließlich eines Zuschlages von 1,50 DM/m² für innerbetriebliche Lage wie folgt in Ansatz gebracht.

1.5.79 6,30 DM/m²

6.2.80 7,25 DM/m²

Tag der Erstattung des Gutachtens 24.10.81 9,--DM/m²

Sollten die vorgenannten Bewertungsstichtage im weiteren Verfahren noch von Bedeutung sein, können diese Verkehrswerte für die Entschädigungsberechnungen der Grundstücke ohne Sandvorkommen nach wie vor in Ansatz gebracht werden. Dem Auftrag an den SV Knickelmann ist zu entnehmen, daß als Bewertungsstichtage auch der Oktober 1980 bzw. der Tag der Erstattung dieses Gutachtens in Erwägung zu ziehen sind. Dazu bleibt folgendes auszuführen.

- 4.02 Nach telefonischer Rücksprache am 22.11.1982 beim zuständigen Gutachterausschuß in Warendorf ist davon auszugehen, daß sich die in den Jahren 1978 - 1981 festgestellten Preisentwicklungen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke auch im Raum X. beruhigt haben. Ein deutlicher Preisrückgang ist allgemein jedoch nicht zu verzeichnen, so daß für den Tag der Erstattung dieses Gutachtens der Wert vom August 1981 noch Berücksichtigung finden kann. Unter Berücksichtigung der Preissteigerungen in den Jahren von 1979 - 1981 (s. GA vom 24.8.81, S. 11), ist der Verkehrswert einschließlich eines Zuschlages für innerbetriebliche Lage mit 6,50 DM/m² angemessen.

Bodenwert somit ohne Sandvorkommen:

Oktober 1979 = 6,50 DM/m²

Tag der Erstattung dieses Gutachtens: 9,-- DM/m²

- 5.00 Eignung der nach der Abgrabung verbleibenden Wasserfläche für Fischzucht bzw. Angelsport
(Siehe Ziff. 1.03, c. in diesem Gutachten)

- 5.01 Nach erfolgter Abgrabung würde im Bereich der hier anstehenden Abbaufäche mit Rücksicht auf den hohen Grundwasserstand eine Wasserfläche in folgender Größe entstehen.

Laut GA Knickelmann

Gesamtabbau rd.	67700 m ²
Teilflächenabbau rd.	65300 m ²

Im GA Knickelmann sind in der Anlage 3 die erforderlichen Sicherheitsstreifen und die durch den Leitungsbau bedingte Rohrtrasse flächenmäßig ausgewiesen. Diese Teilflächen sind nach erfolgtem Abbau landwirtschaftlich nicht mehr zu nutzen und können sinnvoller Weise nur im Zusammenhang mit der Wasserfläche genutzt werden. Bei den nachfolgenden Überlegungen wird daher davon ausgegangen, daß Wasserfläche und Umlage als eine Einheit zu beurteilen sind. Davon ist auszunehmen die in Zukunft verbleibende Hofraumfläche in Größe von ca. 8400 m². Es würde somit eine Teichanlage einschließlich Umlage entstehen in Größe von rd.: 88455 m².

Eine Unterteilung der Gesamtfläche in Wasserfläche und Umland im Hinblick auf einen Gesamt- bzw. Teilflächenabbau braucht hier nicht mehr vorgenommen zu werden, weil sich im Ergebnis daraus keine Wertunterschiede ergeben. Das werden die nachfolgenden Ausführungen noch zeigen.

5.02 Hinsichtlich der späteren Verwertbarkeit als Wasserfläche wurden von mir Auskünfte eingeholt beim Landesfischereiverband in Münster. Die anstehenden Fragen wurden mit dem Geschäftsführer erörtert.

Als Ergebnis ist hier folgendes festzustellen.

Bei der Nutzung von Teichgewässern ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen Teichanlagen mit Zu- und Abfluß und stehenden Gewässern wie sie beispielsweise Baggerseen darstellen.

Im Fall L. handelt es sich um einen Baggersee der später sowohl gewerblich, als auch im Rahmen der Sport-

fischerei genutzt werden kann. Diese Nutzungsarten sind grundsätzlich möglich, wobei z.Z. noch nicht abzusehen ist, welche Nutzung der Eigentümer beabsichtigt. Eine gewerbliche Nutzung ist einmal durch den Eigentümer selbst, aber auch in der Form möglich, daß die Anlage verpachtet wird. So verhält es sich auch bei einer Nutzung im Rahmen der Sportfischerei. Es ist denkbar, - und das ist gerade in jüngster Zeit häufig der Fall - daß derartige Gewässer in Eigenregie bewirtschaftet werden. Das ist in der Form möglich, daß der Betreiber einer solchen Anlage Fische im erforderlichen Umfang in das Gewässer einsetzt und Angelscheine gegen Entgelt ausgibt. Nicht selten werden derartige Anlagen aber auch an Angelsportvereine gegen Entgelt verpachtet.

5.03 Den Verkehrswert derartiger Anlagen festzustellen, bereitet von der Natur der Sache her einige Schwierigkeiten. Die Bewertungskriterien sind wesentlich vielfältiger als beispielsweise bei land- oder forstwirtschaftlichen Nutzflächen. Von Bedeutung ist, ob es sich um Teichanlagen mit Zu- und Abfluß bzw. um Baggerseen handelt. Von Bedeutung ist außerdem das regionale Angebot und die Nachfrage nach Wasserflächen, sei es für gewerbliche oder sportliche Zwecke. Größe und Intensität der Nutzung sind ebenfalls von Bedeutung. Die Bewertung derartiger Anlagen kann an Hand von Vergleichspreisen vorgenommen werden, falls genügend Preise zur Verfügung stehen und die einzelnen Bewertungskriterien bekannt sind. Vergleichspreise für ähnliche Anlagen konnten mir aus dem Raum X. bzw. Kreis Y. nicht genannt werden.

Hilfsweise kann für die Bewertung auch das Ertragswertverfahren herangezogen werden. Dabei sind die jährlich zu erzielenden Nettopachten unter Berücksichtigung einer 4 %igen Verzinsung mit dem Kapitalisator 25 hochzurechnen und geben so einen Anhaltspunkt für den allgemeinen

Verkehrswert. Auch derartige Werte konnten im Raum X. nicht in Erfahrung gebracht werden. Bei der Beurteilung stütze ich mich daher auf die Zeitschrift für Angler -FISCH UND FANG - Paul Parey Verlag Hamburg. Diese Zeitschrift wird im gesamten Bundesgebiet vertrieben. Ausgewertet wurden 21 Exemplare ab Ende 1979.

5.04 Auf folgende Inserate wird hier Bezug genommen.

5.05 Nähe Darmstadt - Dieburg
8000 m² Fischweiher mit Fischerhütte
Preisforderung:

26,50 DM/m²

Raum Celle

Fischteichgelände ca. 10000 m²

Preisforderung:

5,-- DM/m²

Südlich von Düsseldorf

Baggersee 27000 m² u. ca. 9000 m²

umlaufendes Grundstück

und Teil eines Baggersees ca. 9000 m²

und ca. 3000 m² anliegendes Grundst.

Kaufpreisforderung:

8,-- DM - 10,-- DM/m²

2 Fischteiche Gesamtgröße 8500 m²

sowie dazu gehörende Quellwiesen

ca. 11500 m²

Verhandlungsbasis: Wasserfläche

9,-- DM/m²

Wiesenfläche

4,-- DM/m²

Randgebiet Lüneburger Heide

2,27 ha Wiese einschl. ca.

4000 m² Wasserfläche

Kaufpreisforderung:

10,-- DM/m²

Fischteiche bei Wildeshausen

Größe: 17000 m² mit Baugenehmigung
für Fischerkate

Kaufpreisforderung: 11,65 DM/m²

Westerwald

Grundstück ca. 2500 m² mit 700 m² Was-
serfläche und kleiner Hütte

Kaufpreisforderung: 16,-- DM/m²

Spessart

Fischteichanlage 7000 m² bestehend aus
2 Forellenteichen und 1 großer Angler-
teich mit gutem Fischbesatz

Verhandlungsbasis: 17,-- DM/m²

Raum Husum

Quellstau im Walde, 3 Teiche,
Hauptteich 20000 m² plus 40 m²
winterfeste Ferienblockhütte.

Guter Fischbesatz.

Forderung ca.: 12,-- DM/m²

Raum Oberpfalz

Fischteichanlage mit Zuchtteich
(ca. 6000 m²) sowie 7 mittleren
Teichen, Grundstück insgesamt
25106 m², mit Fischerhaus.

Verhandlungsbasis: 6,37 DM/m²

Raum Westerwald

2 Fischteiche (2500 m²) mit winter-
fester Fischerhütte, Grundstückgröße
insgesamt 8041 m²

Preisforderung: rd. 10,-- DM/m²

Raum Oberbergischer Kreis
3 Teiche, ca. 4700 m², in sehr gutem
Zustand und ruhiger Lage
Preisforderung:

10,-- DM/m²

5.06 Verpachtungen (Ertragswertverfahren)

Karpfenteich ca. 2000 m²

Lage unbekannt

Pachtpreisforderung: 2.000,-- DM/jährl.

Daraus errechnet sich ein Ertragswert von:

$$1,-- \text{ DM/m}^2 \times 25 = 25,-- \text{ DM/m}^2$$

2 Fischweiher

Lage unbekannt

2000 m² Wasserfläche

Pachtpreis: 1.200,-- DM/jährl.

Daraus errechnet sich ein Ertragswert von: 15,-- DM/m²

Im übrigen wurde mir auf Befragen von sachkundigen
Personen Pachtpreise mitgeteilt, die im wesentlichen
im Bereich zwischen 0,60 - 1,00 DM/m² jährlich liegen.
Vereinzelt aber auch wesentlich niedrigere (bis 0,10
DM/m² oder auch höhere bis 2,-- DM/m² jährlich).

Auch diese Werte können nicht endgültig beurteilt
werden, weil aus den Angeboten und aufgrund der er-
teilten Auskünfte nicht eindeutig erkennbar ist, ob
Verpächter oder Pächter für die Unterhaltung der An-
lagen und die Erneuerung des Fischbestandes zuständig
sind. Unterstellt man hier einmal einen mittleren
Nettopachtpreis von 0,80 DM/m², so errechnet sich ein
Ertragswert von:

$$0,80 \text{ DM/m}^2 \text{ jährl.} \times 25 = 20,-- \text{ DM}$$

5.07 Wie mir von zuverlässiger Seite mitgeteilt wurde, wurden bei der Inanspruchnahme von bewirtschafteten Teichanlagen schon vor etwa 10 Jahren für derartige Flächen Preise gezahlt, die 100 % über dem landwirtschaftlichen Bodenwert lagen. Dieser lag seinerzeit im fraglichen Raum bei 3,-- DM/m² LN.

In jüngster Zeit sind im ostwestfälischen Raum und im angrenzenden Niedersachsen vermehrt in großem Umfange Teichflächen angelegt worden. Diese Flächen sind verpachtet und erbringen einen jährlichen Pachtzins von 1,-- DM/m².

Der Verpächter hat allerdings für die Unterhaltung der Anlagen (Böschungen u.a.) zu sorgen. Im Ergebnis dürfte die Nettopacht bei etwa 0,75 DM/m² Wasserfläche liegen. Daraus errechnet sich ein Ertragswert von: 18,75 DM/m².

5.08 Gestützt auf die vorangegangenen Ausführungen, die sowohl eine Beurteilung nach dem Vergleichswert als auch Ertragswertverfahren zulassen, wird der allgemeine Verkehrswert der im Fall L. infrage stehenden Wasserfläche unter Berücksichtigung der derzeitigen Wertverhältnisse geschätzt auf:

17,50 DM/m²
=====

Dabei ist einmal die günstige Lage dieser Fläche zum Hof berücksichtigt und zum anderen die Tatsache, daß es sich um einen Baggersee handelt, der niedriger zu bewerten ist als beispielsweise Teichanlagen mit Zu- und Ablauf. Da dieser Wert erst ab dem Zeitpunkt Gültigkeit hat, wo die Teichanlage durch Rekultivierung endgültig hergestellt ist, ist der Barwert dieses Kapitals unter Berücksichtigung einer 5 %igen Verzinsung wie folgt zu berechnen.

Oktober 1979	=	12 Jahre	=	Faktor 0,557
Oktober 1982	=	9 Jahre	=	Faktor 0,645

Barwert Oktober 1979

$17,50 \text{ DM/m}^2 \times 0,557 = \underline{9,75 \text{ DM}}$

Barwert Oktober 1982

$17,50 \text{ DM/m}^2 \times 0,645 \text{ rd.} = \underline{11,30 \text{ DM}}$

- 6.00 Bodenwert von einer hypothetischen Abgrabung
Grundstück mit Sandvorkommen
(Siehe auch unter Ziff. 1.03, b.)

- 6.01 Der Bodenwert für die Grundstücke mit Sandvorkommen von einer hypothetischen Abgrabung ergibt sich einmal aus dem rein landwirtschaftlichen Verkehrswert plus einem Zuschlag für das Sandvorkommen. Unter Ziff. 2.06, Abs. 2 in diesem GA wurde schon ausgeführt, daß eine Bewertung des Zuschlages für Sandvorkommen im Vergleichspreisverfahren hier nicht möglich ist. Gestützt auf die Ergebnisse des SV Knickelmann in seinem GA vom 15.10.1982 läßt sich der Zuschlag für Sandvorkommen aus dem dort durchgeführten Ertragswertverfahren herleiten. In der Anlage 2 zu seinem GA vom 15.10.1982 hat der SV Knickelmann die verwertbare Substanz wie folgt ausgewiesen:

Gesamtabgrabung	841500 to
Teilflächenabgrabung	727600 to

Der Anlage 5, Seite 1 im genannten GA ist zu entnehmen, daß der mögliche Pachtzins je Tonne mit 0,70 DM angenommen worden ist. Davon wurde ein Risikoabschlag in Höhe von 10 % in Ansatz gebracht.

Aus den vorgenannten Werten errechnet sich der Zuschlag für das Sandvorkommen wie folgt.
Dabei wird die für die Gesamtabgrabung angegebene Menge bei den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt.
Die verwertbare Menge bei Teilflächenabgrabung kann hier nicht berücksichtigt werden, weil das m.E. zu

einer Doppelentschädigung führen würde, weil die Differenz zwischen Gesamtabgrabung und Teilflächenabgrabung - = 114.000 to - wertmäßig schon als Entschädigung in das GA Knickelmann eingeht.

6.02 Verwertbare Substanz 841.500 to
 Pachtzins 0,70 DM/to
 Kapitalwert =
 $841500 \text{ to} \times 0,70 \text{ DM/to} = 589.000,-- \text{ DM}$

Dieser Kapitalbetrag ist unter Berücksichtigung einer 5 %igen Verzinsung bei einer Gesamtzeit der Abgrabung einschl. Einrichtungs - und Rekultivierungszeit von insgesamt 12 Jahren bezogen auf Okt. 79 mit dem Faktor 0,557 zu multiplizieren und ergibt so den Barwert.

$589.000,-- \text{ DM} \times 0,557 = \text{rd. } 328.100,-- \text{ DM}$

Die vom Abbau betroffene Gesamtfläche

beträgt ohne späteren Hofraum 87665 m²

Der Wert je m² errechnet sich somit:

328.100,-- DM

$\frac{87665 \text{ m}^2}{87665 \text{ m}^2} = 3,74 \text{ DM/m}^2$

./ . 10 % Risiko = 3,37 DM/m²

Für die Barwertberechnung bezogen auf Okt. 1982 ist für 9 Jahre der Faktor 0,645 zu wählen.

Berechnung wie oben:

$589.000,-- \text{ DM} \times 0,645 = 379.900,-- \text{ DM}$

379.900,-- DM

$\frac{87665 \text{ m}^2}{87665 \text{ m}^2} = 4,32 \text{ DM/m}^2$

./ . 10 % Risiko = rd. 3,90 DM/m²

Die vorgenannten Endwerte bilden den Zuschlag für das Sandvorkommen je m².

- 6.03 Die vorstehenden Zuschläge sind dem reinen landwirtschaftlichen Bodenwert hinzuzurechnen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, daß der bei der rein landwirtschaftlichen Bewertung in Ansatz gebrachte innerbetriebliche Lagezuschlag in Höhe von $1,50 \text{ DM/m}^2$ keine Berücksichtigung finden kann. Dieser Zuschlag ist allein durch die Tatsache gerechtfertigt, daß hofnahe landwirtschaftliche Flächen bedingt durch ihre betriebswirtschaftlichen Vorteile mit einem Lagezuschlag zu bewerten sind. Aufgrund der Tatsache, daß die Fläche mit Sandvorkommen losgelöst vom landwirtschaftlichen Betrieb angesehen werden muß, kann der innerbetriebliche Lagezuschlag bei der Bewertung hier keine Berücksichtigung finden. Der Bodenwert einschließlich eines Zuschlages für Sandvorkommen errechnet sich wie folgt:

Oktober 1979

Bodenwert	5,-- DM/m^2	
Zuschlag für Sand	3,37 DM/m^2	
	8,37 DM/m^2	8,37 DM/m^2 =====

Oktober 1982

Bodenwert	7,50 DM/m^2	
Zuschlag für Sand	3,90 DM/m^2	
	11,40 DM/m^2	11,40 DM/m^2 =====

- 6.04 Gemäß Auftrag sollen vom höheren Wert die Herrichtungskosten für die zukünftige Nutzung abgezogen werden; gegebenenfalls ein weiterer Abschlag weil der Leitungssockel während der Dauer der Abgrabung nur in der ersten Zeit landwirtschaftlich und danach kaum noch wirtschaftlich genutzt werden kann (Siehe auch unter Ziff. 1.03, d. in diesem GA).

Dazu bleibt folgendes auszuführen:

Der SV Knickelmann hat in seinem GA vom 15.10.1982 auf

Seite 8 unten und 9 oben schon ausgeführt, daß die Genehmigungsauflagen - und damit die Kosten - dem Pächter zufallen. Die Rekultivierungskosten sind Bestandteil der Genehmigungsauflagen. Es muß hier also davon ausgegangen werden, daß der Verpächter L. die Flächen nach Abgrabung rekultiviert zurückerhält. In dieser Form sind die Flächen als eventuelle Teichanlagen später zu nutzen, ohne daß für den Pächter noch besondere Herrichtungskosten entstehen, es sei denn, er würde eine regelrechte Fischzucht bzw. Mast betreiben. Davon wurde bei der Verkehrswertfindung für die Wasserflächen (siehe in diesem GA unter Ziff. 5.00 - 5.08) nicht ausgegangen und es ist z.Z. auch kaum anzunehmen, daß eine derartige Nutzung angestrebt wird. Bei der Verkehrswertfindung wurde davon ausgegangen, daß es sich hier in Zukunft um Fischgewässer im üblichen Sinne handelt, die in der Regel an interessierte Sportfischer bzw. Vereine verpachtet werden. Soweit derartige Interessenten als zukünftige Pächter an besonderen Anlagen interessiert sind, - beispielsweise einer Blockhütte oder ähnlichem - werden diese in der Regel vom interessierten Personenkreis auch erstellt.

6.05 Auch die Tatsache, daß der Leitungssockel nur in der ersten Zeit der Abgrabung landwirtschaftlich zu nutzen ist, kann sich hier nicht wertmindernd auswirken. Nach der Einrichtungszeit der Anlage und mit fortschreitendem Abbau vermindert sich die landwirtschaftliche Nutzfläche kontinuierlich. Der dabei eintretende Verlust an landwirtschaftlicher Nutzung wird an anderer Stelle in diesem GA noch erfaßt und wird damit entsprechend berücksichtigt.

Aus den dargelegten Gründen können daher m.E. weder Herrichtungskosten für die zukünftige Nutzung noch etwaige Kosten wegen verminderter landwirtschaftlicher

Nutzung im Hinblick auf die Höherwertigkeit der Flächen an dieser Stelle berücksichtigt werden.

7.00 Neuberechnung des Barwertes des entgangenen Gewinns aus der landwirtschaftlichen Nutzung

7.01 Auf die Ausführungen in meinem Gutachten vom 24.8.1981 unter Ziff. 7.00 - 7.02 wird hingewiesen. Dort wurde unter Ziff. 7.02 ausgeführt, daß der Abbauzeitraum gestützt auf die Berechnungen des SV Knickelmann mit 10 Jahren anzunehmen ist. Hinzu kommen 2 Jahre Einrichtungszeit plus 2 Jahre für die Rekultivierung, so daß die entgangene landwirtschaftliche Nutzung für insgesamt 14 Jahre zu ermitteln war.

Neuberechnungen des SV Knickelmann, niedergelegt im GA vom 15.10.1982 (Ergebnis siehe Anlage 2 des GA), haben nunmehr ergeben, daß die reine Abbauphase bei Teilflächenabgrabung rechnerisch mit 6,61 und bei Gesamtflächenabgrabung mit 7,65 Jahren anzusetzen ist. Rechnet man auch hier die Zeit für Einrichtung und Rekultivierung hinzu, so ergeben sich für den Abbau folgende Gesamtzeiten:

Gesamtabgrabung	7,65	+	4 Jahre	= rd.	12 Jahre
Teilflächenabgrabung	6,61	+	4 Jahre	= rd.	11 Jahre

7.02 Der Barwert des entgangenen Gewinns aus landwirtschaftlicher Nutzung errechnet sich wie folgt:

Ausgangsgröße der zum Abbau

geeigneten Fläche	96965 m ²
./. Hofraum tatsächlich	8820 m ²
Entzug landw. Nutzung:	87245 m ²

Zur Erstellung der Betriebsanlagen werden benötigt einschl. Nebenflächen (geschätzt)
6000 m².

Nach 2 Jahren Einrichtungszeit werden für den Abbau
ab 1982 benötigt jährlich:

Gesamtflächenabgrabung 10156 m²

Teilflächenabgrabung 11606 m²

$(\frac{87245 \text{ m}^2}{\text{. / .}} \frac{6000 \text{ m}^2}{\text{. / .}})$

. 8 bzw. 7 Jahre

7.03

Einrichtungszeit 2 J.	Faktor	Gesamtf1.	Teilf1.
6000 m ² x 0,06 DM/m ² x	0,961	= 346,-- DM	346,-- DM
6000 m ² x 0,06 DM/m ² x	0,925	= 333,-- DM	333,-- DM

Abbau je JahrGesamtf1. + 10156 m²Teilf1. + 11606 m²

16156 m ² x 0,06 DM/m ² x	0,899	= 871,-- DM	
17606 m ² x 0,06 DM/m ² x	0,899	=	950,-- DM
26312 m ² x 0,06 DM/m ² x	0,855	= 1350,-- DM	
29212 m ² x 0,06 DM/m ² x	0,855	=	1499,-- DM
36468 m ² x 0,06 DM/m ² x	0,822	= 1799,-- "	
40818 m ² x 0,06 DM/m ² x	0,822	=	2013,-- DM
46624 m ² x 0,06 DM/m ² x	0,790	= 2210,-- "	
52424 m ² x 0,06 DM/m ² x	0,790	=	2485,-- DM
56780 m ² x 0,06 DM/m ² x	0,760	= 2589,-- "	
64030 m ² x 0,06 DM/m ² x	0,760	=	2920,-- DM
66936 m ² x 0,06 DM/m ² x	0,731	= 2936,-- "	
75636 m ² x 0,06 DM/m ² x	0,731	=	3317,-- DM
77092 m ² x 0,06 DM/m ² x	0,702	= 3247,-- "	
87242 m ² x 0,06 DM/m ² x	0,702	=	3675,-- DM

87248 m² x 0,06 DM/m² x 0,676 = 3539,-- "

Teilf1. nur 7 Jahre

Rekultivierung 2 J.

87245 m ² x 0,06 DM/m ² x	0,650	= 3403,-- "	
87245 m ² x 0,06 DM/m ² x	0,676	=	3539,-- DM

87245 m² x 0,06 DM/m² x 0,625 = 3272,-- "87245 m² x 0,06 DM/m² x 0,650 = 3403,-- DM

Barwert der entgangenen LN Gesamtf1.: 25216,-- DM

Teilf1.: 23801,-- DM

8.00 Abschließende Beurteilung

8.01 Bevor die in diesem GA ermittelten Einzelwerte abschließend noch aufgeführt werden, wird zuvor auf "Büchs, Grunderwerb und Entschädigung beim Straßenbau" Bezug genommen.
Unter TZ 14/170 weist er unter Hinweis auf "Vogels" auf folgendes Schema bei der Ertragswertberechnung hin:

Ertragswert = Barwert der Reinerträge + Barwert der Kippgebühren
./ Barwert der Rekultivierungskosten + Barwert des Restwertes.
Die Reinerträge sind entweder aus Pachtgebühren oder aus Bilanzen - im Falle einer Unternehmensbewertung - zu ermitteln.

Diese Bewertungsmethode wurde, soweit eine Ertragswertberechnung durchgeführt wurde, sowohl im GA Knickelmann als auch in diesem GA zugrunde gelegt. Dabei waren Barwerte für Kippgebühren bzw. Rekultivierungskosten nicht zu berücksichtigen, weil Kippgebühren im Hinblick auf die spätere Nutzung nicht in Betracht gezogen werden können und die Rekultivierungskosten dem Pächter zuzuordnen sind.

Abschließend erfolgt nun die Zusammenstellung der Einzelwerte.

Wertminderungssatz

LN 25 %

Boden mit Sandvorkommen 15 %

Boden ohne Sandvorkommen

Oktober 1979	5,-- DM/m ²	
+	<u>1,50 DM/m²</u>	6,50 DM

Oktober 1982	7,50 DM/m ²	
+	<u>1,50 DM/m²</u>	9,-- DM

Bodenwert einschl. Wert des
Sandvorkommens vor einer
hypothetischen Abgrabung.

Oktober 1979

Bodenwert 5,-- DM/m²

Zuschlag für

Sand abgezinst	<u>3,37 DM/m²</u>	8,37 DM/m ²
----------------	------------------------------	------------------------

Oktober 1982

Bodenwert 7,50 DM/m²

Zuschlag für

Sandvork. abge-

zinst	<u>3,90 DM/m²</u>	11,40 DM/m ²
-------	------------------------------	-------------------------

Bodenwert nach
einer hypothetischen

Abgrabung, abgezinst

von einem Wert für

Wasserfläche in Höhe

von 17,50 DM/m²

Oktober 1979		9,75 DM/m ²
--------------	--	------------------------

Oktober 1982		11,30 DM/m ²
--------------	--	-------------------------

Abzüge für Herrichtungskosten

bzw. für entgangene landwirt-

schaftliche Nutzung auf dem

Leitungssockel kommen nicht

in Betracht.

Barwert der entgangenen landwirtschaft-
lichen Nutzung

Gesamtabbau	25.216,-- DM
Teilflächenabbau	23.801,-- DM

Vorstehendes Gutachten habe ich
nach bestem Wissen und Gewissen
unter Berufung auf den geleiste-
ten Sachverständigeneid erstattet.

ERGÄNZUNGSGUTACHTEN

über das durch die gewählte Leitungsführung
in Grundstücksflächen des Landwirtes L.
blockierte bzw. in der Nutzung beeinträchtigte
Sandvorkommen

1 Vorgang

Zum oben genannten Entschädigungsfall L. hat der Unterzeichner gem. Auftrag des RP N. vom 02.06.1980 unter dem 26.10.1981 ein 1. Wertgutachten erstellt, in dem die technischen und wertmäßigen Beeinträchtigungen ermittelt und dargestellt worden sind, die durch Verlegung der oben genannten Erdgasleitung durch Grundstücke des Landwirtes L. entstehen.

Der landwirtschaftliche Sachverständige E. Honigmann, Hallendorf, hatte die zugehörigen landwirtschaftlichen Bewertungsfragen in seinem Gutachten vom 24.08.1981 nach vorheriger Abstimmung mit dem Unterzeichner behandelt; dieses Gutachten ist durch ein Schreiben vom 26.10.1981 ergänzt worden.

Im Anschluß an diese Gutachtenerstattung hat ein gemeinsamer Enteignungs-/Entschädigungsfeststellungstermin am 17.12.1981 in X. nach vorheriger Besichtigung

der Örtlichkeit stattgefunden. Als Hauptergebnis dieses Ortstermines sind sodann die Sachverständigen mit Schreiben vom 27.01.1982 zu einer ergänzenden Bearbeitung durch den RP N. aufgefordert worden, nachdem zuvor in einer gemeinsamen Besprechung mit den Sachverständigen zugehörige Grundsätze erörtert worden sind. Die dem Unterzeichner übertragenen Aufgaben sind im einzelnen folgende:

1. Wert des blockierten Sandes unter Berücksichtigung der ab Schutzstreifengrenze anfallenden Böschungen sowie der Abstände und Böschungsneigungen, wie sie in dem Ihnen übersandten Planfeststellungsbeschluß festgelegt sind; Abzinsung ab dem Zeitraum, in dem der blockierte Sockel hypothetisch zum Abbau angestanden hätte; ggf. Umrechnung des Wertes des blockierten Sandes auf Quadratmeter
2. Minderwert des nicht blockierten Sandvorkommens infolge leitungsbedingter Wirtschafterschwernisse, ebenfalls möglichst bezogen auf Quadratmeter
3. Berechnung des Reinertrages DM/t unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten einschließlich Auflagen und ggf. des Wertes des für die Rekultivierung nicht benötigten Mutterbodens
4. Neubestimmung des von **in Ihrem Gut-**achten vorgenommenen Abschlages (25 % in dem dortigen Zusammenhang Abschlag von dem zuvor ermittelten Vorratswert für den Verpächter) in Anbetracht der Tatsache, daß nach dem Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Vorbescheid-Verfahrens mit einem positiven Planfeststellungsbeschluß im Falle von dessen Beantragung gerechnet werden könne

5. Nähere Begründung zur Rentabilität der Abgrabung (Gutachten Seite 9) und zu den Absatzmöglichkeiten (Gutachten Seite 10)
6. Begründung, warum 1 m^3 Festmasse in etwa 1,7 t verwertbarer Substanz entspricht sowie der Annahme eines Absatzes von 500 t (Gutachten Seite 7).

Als Qualitätsstichtag (u.a. Beurteilung der Abbauwürdigkeit und der Wirtschaftlichkeit des Abbaus des Bodenschatzes) ist der Oktober 1979 anzuhalten, da das Verwaltungsgericht am 08.10.1979 entschieden hat, der aufschiebbaren Wirkung des Widerspruchs gegen den Planfeststellungs- und Besitzeinweisungsbeschuß nicht stattzugeben.

Die Wertermittlung soll zu folgenden Bewertungsstichtagen vorgenommen werden:

- a) Oktober 1979 (Wirksamwerden der Besitzeinweisung; u.U. von Bedeutung für die Verzinsung der Entschädigung)
- b) Tag der Erstellung des Nachtragsgutachtens.

Wie beim 1. Wertgutachten soll die Ausarbeitung des Gutachtens in Abstimmung mit Herrn Sachverständigen Honigmann erfolgen.

Die gem. Ziffer 1 des vorgenannten Auftragsschreibens genannten Bedingungen für die Mindestabstände bzw. Böschungsgestaltungen sind in dem Planfeststellungsbeschuß vom 31.01.1979 als Ziffer 4. und 5. wie folgt festgelegt:

.....

4. Mit der Oberkante Abgrabung sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

- vom Fahrbahnrand der Kreisstraße Nr. 14 = 20 m -
- von den Oberkanten der jeweiligen Böschungen der Vorfluter "Merschbach" und "Wasserlauf 510" = 15 m -
- von sonstigen benachbarten Grundstücken = 15 m -

5. Alle Böschungen über Wasser bis einschließlich 2 m unter Mittelwasserstand sind mit Böschungen 1 : 3 oder flacher (Flachwasserbereiche) herzustellen. Die Böschungen von 2 m unter Mittelwasserstand bis zum Seegrund sind mit Böschungen 1: 1,9 oder flacher herzustellen (entsprechend des mit Schreiben vom 07.04.1978 nachgereichten Standsicherheitsgutachtens).

.....

Zu Ziffer 3 des vorgenannten Auftragsschreibens sind* gleichfalls Auflagen des Planfeststellungsbeschlusses Fa. I. genannt, deren Inhalt zur Vermeidung von Textwiederholungen als bekannt vorausgesetzt wird.

Der Vollständigkeit halber wird jedoch in diesem Zusammenhang schon darauf hingewiesen, daß die Kosten für die Erfüllung von Genehmigungsaufgaben hier nicht zu ermitteln sind, weil die Auflagenerfüllung Aufgabe des Abgrabungsbetreibers sein wird, während hier die Verfahrenspartei L. lediglich als Verpächter in der in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke mit Kiessandvorkommen aufzufassen ist, deren Abgrabung sie auf dem Wege einer Verpachtung einem Dritten übertragen wird.

Zum Verständnis des Ergänzungsgutachtens ist es erforderlich, den Inhalt des 1. Entschädigungsgutachtens vom 26.10.1981 in seinen Grundzügen, insbesondere hinsichtlich der allgemeinen technischen und wirtschaftlichen Beurteilung, zu kennen.

Zusammenfassend werden hierunter die Kriterien verstanden, wonach zu beurteilen ist, ob der Abbau eines Vorkommens technisch nach dem Zuschnitt der Lagerstätte, der technologischen Verwertbarkeit der Lagerstätten-substanzen, den Gewinnungsmöglichkeiten, der verkehrlichen Anbindung geeignet und wirtschaftlich hinsichtlich der Möglichkeit einer rentablen Ausbeute, einer günstigen Lage zum Abnehmerkreis, der Stellung im Wettbewerb lohnend und schließlich rechtlich im Sinne der Erlangung von Abbau- und Betriebsgenehmigungen durchführbar ist. Insoweit gelten die unter Abschnitt 3.1 zum 1. Wertgutachten gemachten Angaben weiter.

Lediglich in bezug auf die Größe des Vorkommens sind weitere Einschränkungen deshalb zu machen, weil der gewinnbare Vorrat unter den die Abbaufigur begrenzenden Auflagen gemäß Planfeststellungsbeschluß Firma I. vom 31.01.1979, Ziffer 4 und 5, gegenüber der nach durchführbaren technischen Merkmalen aufgestellten 1. Vorratsberechnung weiter um über 300.000 t reduziert worden ist. Dies bedeutet im eigentlichen einen entsprechenden Verlust an gewinnbarer Substanz, wodurch die Grenze des erforderlichen Vorrats für einen vollen betrieblichen Nutzungszeitraum der Betriebseinrichtungen von 9 - 10 Jahren nicht mehr erreicht werden kann. Dennoch scheint der Abbau weiterhin möglich, wenn insbesondere eine auf einen Nutzungszeitraum von rd. 7 Jahren abgestellte gebrauchte Betriebseinrichtung - durch Neuteile entsprechend ergänzt - installiert wird, durch den reduzierten Vorrat eine Beschränkung der Verkaufsproduktion auf die hauptsächlich gängigen Körnungsgruppen vorgesehen wird - womit eine Verringerung der Erlöse wegen der Nichtproduktion von höherwertigen

Spezialkörnungen, allerdings auch eine reduzierte finanzielle Gesamtinvestition bewirkt werden wird - und evtl. auch ein gemeinsamer Abbau mit Nachbarflächen erwogen werden muß. Letzteres kann dann im Vorteilsbereich wieder dazu führen, daß auf dem Gelände L. keine eigene Kiessandwäsche zu installieren ist, weil eine vom Pachtunternehmer für den größerflächigen Abbau eingerichtete Wäsche an anderer Stelle aufgestellt werden kann, der gewinnbare Vorrat im Grundstücksbereich L. also vergrößert werden kann.

3 Eigene Bearbeitungen

Die auf die Beantwortung im Auftragsschreiben genannten, weiter oben bereits wiedergegebenen Bearbeitungspunkte abgestellte eigene Bearbeitung hat zunächst vorausgesetzt, daß die Abbaufigur nach den neuen Grenzbedingungen für Freiflächen und Böschungen konstruiert werden

Anlage 1 mußte. Sie ergibt sich in der in Anlage 1 dargestellten
Anlage 2 Form. Danach ist die Vorratsberechnung in der in Anlage 2
enthaltenen Art und Weise ausgeführt worden. Aus der Ermittlung der Abbaufigur für den Gesamt- bzw. Teil-
Anlage 3 flächenabbau hat sich auch die in Anlage 3 wiedergegebene Flächenaufteilung ermitteln und zusammenstellen lassen. Für den Wertausgleich des nicht verkäuflichen
Anlage 4 Mutterbodens ist die in Anlage 4 enthaltene Massenberechnung aufgestellt worden. Die hauptsächlichen Bewertungsergebnisse sind aus den vorher durchgeführten
Anlage 5 Vorermittlungen berechnet und in Anlage 5 zusammengestellt worden.

4 Bewertungsergebnisse

4.1 Wert des blockierten Sandes

Nach der Massenberechnung, deren Ergebnis in Anlage 2 enthalten ist, ergibt sich ein Volumen blockierten Sandes unter der Leitungstrasse in dem durch die Freiflächen (Sicherheitsabstände) und die vorgeschriebenen Böschungen gebildeten, die Teilflächen 1 und 2 trennenden Dammes von 67.000 m^3 ; bei einem Umrechnungsfaktor 1 m^3 Festmasse $\approx 1,7 \text{ t}$ verwertbarer Substanz - auf diesen Zahlenwert wird unter Abschnitt 4.6 noch einzugehen sein - ist mit einer Blockierung von rd. 114.000 t verwertbarer Kiessande zu rechnen.

Der Wert wird wiederum für die Verfahrenspartei L. als Verpächter angesetzt, also als Verlust von Förder- oder Pachtzins. Weiterhin ist von einem Durchschnittserlös von DM 3,50 bei möglichen Erlösen von DM 3,00 - 4,50 je t verkaufter aufbereiteter und klassierter Kiessande auszugehen, weil sich die in 1981 erzielbaren Erlöse wegen der weiter abgeschwungenen Konjunktur, insbesondere im Bereich der Bauwirtschaft, nicht steigern haben lassen. Der Durchschnittswert liegt nicht im arithmetischen Mittel, was dadurch begründet ist, daß die im Erlös niedriger liegenden kleinen Körnungen im Gesamtvolumen überwiegen. Wegen der unter Abschnitt 4.4 genannten Gründe ist weiterhin hiervon ein Wertabschlag von 10 % gerechtfertigt. Damit ergibt sich ein derzeitiger rechnerischer Wert von DM 71.800,00 oder rd. DM 72.000,00.

Weil dieser für den Verpächter eintretende Wertverlust erst bei Erreichen des Leitungsdammes eintreten wird, ist im Anschluß daran eine Abzinsung vorgenommen worden, bei der wie im 1. Wertgutachten eine Vorlaufzeit von 2 Jahren für die Einholung endgültiger Genehmigungen und die Einrichtung des Betriebes und ein Zeitraum von 4 Jahren für die Hereingewinnung des im Teilfeld 1 anstehenden gewinnbaren Teilvorrats, insgesamt also 6 Jahre für den Stichtag der Anfertigung des hiermit vor-

gelegten Gutachtens mit Monat 10/82 bzw. von weiteren 3, also insgesamt 9 Jahren für den Qualitätsstichtag des Monats 10/79 angesetzt worden. Die Zeitwerte sind dann

für 10/82	rd.	DM 53.600,00 und
für 10/79	rd.	DM 46.300,00.

Die auftragsgemäß vorgenommenen Umrechnungen dieser Werte auf die Quadratmeter sind für die Oberfläche des Leitungsdammes und die Gesamtfläche der in den Abbau einschl. der erforderlichen Abstände eingebrachten Fläche in Anlage 5, Seite 1, ausgewiesen worden.

4.2 Minderwert des nichtblockierten Sandes beim Teilflächenabbau.

Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen hat der gewinnbare Vorrat beim Teilflächenabbau Minderwerte gegenüber dem Vorrat bei Gesamtflächenabbau, weil

- die Berücksichtigung eines in der Abbaufäche liegenden Trenndammes allgemeine Betriebsbehinderungen mit sich bringt, z.B. durch
 - die Unterbrechung der Förderwege,
 - die Mehrwege für das am Gewinnungspunkt östlich des Trenndammes eingesetzte Personal und das dorthin zu transportierende Material,
- einen Energiemehraufwand beim Pumpen des Wasser-Feststoff-Gemisches ab Wasserspiegel über den mindestens 1,8 m höheren Leitungsdamm (das hydraulisch als begünstigend anzusehende Gegengefälle einer Rohrleitung auf der Dammwestseite muß demgegenüber tatsächlich außer Betracht bleiben, weil der Energiemehraufwand zur Überwindung der Rohrreibungen und zur Vermeidung von Entmischungen im Wasser : Feststoff - Verhältnis und von Rohrverstopfungen "an sich" aufzubringen ist),

- wegen der verringerten Wettbewerbsfähigkeit des Vorrates aus dieser durch die Leitung gekreuzten Abbaufäche im Vergleich zu derart nicht beeinträchtigten Nachbarflächen und
- der eintretenden Mindererlöse deshalb, weil die Vorratsblockierung weitergehend vorzunehmende Einschränkungen im Kornklassenangebot bewirken wird.

Die Höhe des Minderwertes kann nicht exakt ermittelt werden. Nach Fortfall eines erhöhten Risikos für die zunächst im 1. Wertgutachten noch als nicht voll in Aussicht stehende Genehmigungsfähigkeit für den Abbau wird dieser Minderwert geschätzt bei 5 - 10 % liegen; für die rechnerische Ermittlung wird vom Mittelwert 7,5 % ausgegangen, was bezogen auf den Pachtzins eine Größenordnung von 0,0525 DM/t verwertbarer Förderung ausmacht. Der gewinnbare Vorrat beträgt rechnerisch 727.600 t (s. Anlage 2), so daß sich der heutige Minderwert zu DM 34.380,00 ergibt.

Für die Zeitwertermittlung sind wiederum Abzinsungen vorgenommen worden, wobei für die Laufzeit der Abzinsung vereinfachend die abgerundete Mitte der Laufzeit (Lebensdauer) des Abbaus mit 3 Jahren angesetzt worden ist.

Bezogen auf die beiden Stichtage ergeben sich somit die folgenden Zeitwerte:

für 10/82	rd. DM 26.950,00
für 10/79	rd. DM 23.250,00.

Die flächenbezogenen Werte sind auch hier wiederum ermittelt worden und in Anlage 5, Seite 2, oben wiedergegeben.

4.3 Reinertrag und Mutterbodenwert

4.3.1 Reinertrag unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten einschl. Auflagen

Unter Bewirtschaftungskosten werden hier die betrieblichen Kosten für den Kiesabbau verstanden. Soweit jedoch darunter Betriebskosten für den verbleibenden landwirtschaftlichen Betrieb aufgefaßt werden sollten, wird auf das Ergänzungsgutachten von Herrn Sachverständigen Honigmann verwiesen.

Die Bewirtschaftungskosten für den Kiesabbau ebenso wie die Kosten für die Erfüllung von Genehmigungsaufgaben fallen dem Pächter zu, sind also hier analog zum benachbarten Kiesabbaubetrieb I. vom Abgrabungsunternehmer zu tragen. Der Verpächter partizipiert hieran nicht, weshalb im Rahmen dieses Gutachtens hierzu keine Ermittlungen angestellt worden sind. Der Verpächter beansprucht für sich unabhängig von der betrieblichen Kostenlage einen Förder- oder Pachtzins, der auf den Erlös aus dem Verkauf verwertbarer Substanz unabhängig von der innerbetrieblichen Kostensituation des Abgrabungsunternehmers vereinbart wird, wofür im vorliegenden Falle schon im 1. Wertgutachten ein dem Pachtvertrag I. als Vergleichszahl gleich hoher Betrag von 20 % angesetzt worden ist.

4.3.2 Wert des für die Rekultivierung nicht benötigten Mutterbodens

Für die Berechnung ist davon ausgegangen worden, daß die Böschungsfläche zu rekultivieren ist, die sich bei einer Böschungsneigung von 1 : 3 im Bereich oberhalb des Wasserspiegels hierfür anbietet. Für die Wertermittlung wird ferner angenommen, daß der Mutterboden

auf diesen Flächen in 0,3 m Dicke abgebaut wird; in gleicher Dicke steht der für Rekultivierungszwecke geeignete, humos durchsetzte Mutterboden derzeit auf den Abbauf Flächen im Durchschnitt an. Der darunter anstehende Abraum ist für derartige Zwecke vermindert geeignet und bleibt deshalb außer Ansatz; er kann für Ausformungen, Bildung von Flachstrandbereichen und zur Verstärkung in die sich bildenden Seeflächen genutzt werden, nachdem er zuvor beim Aufschluß der beiden Teilflächen bis zur Bildung genügender ausgeräumter Volumina im Seebereich in Teilen seitlich ausgesetzt worden ist.

Aus der in Anlage 4 durchgeführten Berechnung ergibt sich erwartungsgemäß beim Teilflächenabbau ein geringerer Mutterbodenanfall ebenso wie ein geringerer Mutterbodenüberschuß. Dies bedeutet, daß der Verpächter nur eine reduzierte Substanz überschüssigen Mutterbodens verkaufen kann. Diese Substanzverringerung hat sich rechnerisch zu 1.095 m^3 ergeben.

Für die Wertermittlung ist von einem möglichen Erlös von DM 5,00 - 6,00/ m^3 ausgegangen worden, was einem Mittel von DM 5,50/ m^3 entspricht. Höhere Erlöse sind bei entsprechenden Bedarfssituationen erzielbar, z.B. solche von DM 10,00/ m^3 , müssen jedoch für Bewertungszwecke außer Ansatz bleiben, weil derartige Bedarfssituationen heute nicht erkennbar sind.

Der heutige Wert des Mindererlöses ergibt sich somit zu rd. 6.000,00. Aus den analog zu den vorstehenden Berechnungen von Zeitwerten ausgeführten Berechnungen erhält man als Zeitwerte

10/82	rd.	DM 4.475,00
10/79	rd.	DM 3.875,00.

Übrige Wertermittlungen sind für den Mutterbodenbereich nicht anzustellen, weil es für den vorliegenden Fall lediglich auf die unterschiedliche wirtschaftliche Situation für den Verpächter zwischen dem ohne Erdgasleitung möglichen Gesamtflächenabbau und dem durch die gewählte Trassenführung dieser Erdgasleitung übrigbleibenden Teilflächenabbau ankommt.

4.4 Neubestimmung von Wertabschlägen

Nach Fortfall des Genehmigungsrisikos verbleibende Gründe für die Berechtigung eines Wertabschlages liegen hauptsächlich in den

- zu erwartenden Mindererlösen aus dem im Hinblick auf den Vorrat verwertbarer Substanz zu wählenden verringerten Körnungsangebot (allg. verwendete Mischkörnungen ohne teure Ausfall-Sonder-Körnungen), auch beim Gesamtflächen-Abbau, und

- den verringerten Verpachtungsaussichten,

beides im Vergleich zu unbeeinträchtigten Nachbarflächen mit gleichen Kiessand-Vorkommen.

Die Höhe dieses Abschlages ist wiederum nicht berechenbar. Sie ist deshalb auf 10 % geschätzt worden.

4.5 Rentabilität der Abgrabung und Beurteilung der Absatzmöglichkeiten

Hierzu gelten im allgemeinen die Ausführungen des 1. Wertgutachtens, Abschnitt 3.1, weiterhin.

Die in bezug auf die Größe des Vorkommens geltenden Gesichtspunkte sind vorstehend bereits in Abschnitt 2 dieses Gutachtens dargelegt worden.

Hierauf wird im Sinne einer Vermeidung von Wiederholungen jeweils verwiesen.

Zusammenfassend ist hierzu zu sagen, daß der Abbau weiterhin technisch möglich ist und mit Hilfe der beispielsweise genannten Anpassungen auch rentabel gestaltet werden kann. Keinesfalls kann gesagt werden, daß der Gesamtflächenabbau wegen des geringen Vorrats und der dadurch verkürzten Lebenszeit nicht möglich wäre; ebensowenig kann dies für den Teilflächenabbau gelten, weil bei Anwendung der vorgeschlagenen Anpassungsmaßnahmen die Verwertung der gewinnbaren Massen als Rohrförderung möglich ist und dabei auch die an einer unteren Grenze liegenden Durchschnittserlöse erzielt werden können. Die Verwertbarkeit ergibt sich für beide Fälle im übrigen auch daraus, daß die anstehenden Kiessandmengen Teil eines geologisch gesehen größeren Gesamtvorkommens sind, deren Hereingewinnung spätestens im Zusammenhang mit dem Abbau in benachbarten Flächen durchführbar ist. Schließlich ist dieses Gesamtvorkommen regional-wirtschaftlich durchaus von Bedeutung für die verschiedenen im 1. Wertgutachten bereits genannten Verwendungszwecke und den gleichfalls schon genannten Versorgungsbereich.

4.6 Umrechnung der Festmasse in verwertbare Substanz und tägliche Förderung

4.6.1 Umrechnung der anstehenden Festmasse in verwertbare Substanz

Hier ist in beiden Gutachten der Wert

1m³ Festmasse $\hat{=}$ 1,7 t verwertbarer
Substanz

verwendet worden. Diese Umrechnung ist bei Lagerstättenbeurteilungen notwendig, weil die Rohrförderung nicht voll verkauft werden kann.

Bei Kiessanden muß mit abschlämmbaren Anteilen und unverkäuflichen Feinstkornbeteiligungen gerechnet werden, die 10 - 20 % der Rohrförderung ausmachen können. Überkörnungen fallen hier nicht an.

Der Zahlenwert ergibt sich dann beispielsweise aus dem Gewicht von 1m^3 Festmasse, deren Gewicht man zu $2,0\text{ t/m}^3$ Festmasse ansetzen muß, und 15 % unverwertbarer Substanz, das sog. "Unverkäufliche".

Dieser Umrechnungswert ist auch in der einschlägigen Literatur zu finden. Als Beispiel wird hierzu aus

Oberfinanzdirektion Köln - Hauptort für die
Einheitsbewertung der Berechtigung zur Gewinnung von Steinen und Erden -
Richtlinien für die Einheitsbewertung der
Berechtigung zur Gewinnung von Steinen und
Erden (StuER 1972)

auszugsweise Teil B der Tafel 10 - Tabelle der Festraum- und Schüttraumgewichte hierzu wiedergegeben.

B Für natürliche Kiese und Sande

Art des Lockergesteins	Beschaffenheit	Ergiebigkeit (ca. Werte) t/cbm
Kies	trocken	1,7
Kies	grubenfeucht	1,8
Kies	naß	2,0
Kiessand	trocken	1,6
Kiessand	erdfeucht	1,7
Kiessand	naß	1,8
Sand	trocken	1,5
Sand	naß	1,6

(F.KIND, Mainz 1963)

Daraus ergibt sich eine Ergiebigkeit (auch als sog. Lagerstätten-Ausbringen bezeichnet) für Kiessand, naß von $1,8 \text{ t/m}^3$ und für Sand, naß, von $1,6 \text{ t/m}^3$, woraus sich der Mittelwert wieder zu $1,7 \text{ m}^3$ einstellt.

Der Zahlenwert ist auch in der Kies-Sand-Industrie allgemein eingeführt.

Schließlich wird dieser Umrechnungswert vom Unterzeichner seit langem im Rahmen seiner Bewertungstätigkeit für Lagerstätten unwidersprochen eingesetzt.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, daß der genaue Umrechnungswert lagerstätten- und betriebsabhängig ist und hier in Größenordnung in einer unteren, sicheren Größe verwendet wird.

5 Z u s a m m e n f a s s u n g

Aus den vorstehend erläuterten und in den Ergebnissen der Einzelberechnungen wiedergegebenen Ermittlungen ergeben sich folgende Gesamtzeitwerte für die Entschädigungen beim Teilflächenabbau (vgl. Anlage 5, Seite 2):

für den Stichtag 10/82	rd. DM 85.000,00
für den Stichtag 10/79	rd. DM 73.500,00.

Der Unterzeichner hält sich bei Bedarf gern für weitere Erklärungen, Erläuterungen oder Ermittlungen zur Verfügung.

(Dipl.-Ing. Knickelmann)

Ergebnisse der Vorratsberechnungzur proj. Abgrabung1 Abbauvolumina:

Fall 1

Gesamtabgrabung		Teilflächenabgrabung	
Mu	19300 m ³	Mu	18500 m ³
Abraum	19300 m ³	Abraum	18500 m ³

Gewinnbare Substanz		Gewinnbare Substanz	
bis 2,0 m unter		bis 2,0 m unter	
Grundwasser	175800 m ³	Grundwasser	163300 m ³
bis - 10,6 m unter		bis - 10,6 m unter	
Gelände (=Untergrenze		Gelände (= Untergrenze	
v.Sandvorkommen)	319300 m ³	v.Sandvorkommen)	265000 m ³

Sa.		Sa.	
gewinnb.Substanz	495100 m ³	gewinnb. Substanz	428300 m ³

d.h.

$V_{\text{Gesamtabbau}}$ rd.	495000 m ³	$V_{\text{Teilabbau}}$ rd.	428000 m ³
		davon westl.	
		Teil	
		V_I rd.	295000 m ³
		davon östl.	
		Teil	
		V_{II} rd.	133000 m ³

Differenz	$V_{\text{Ges.}}$	-	V_{Teil}	=	rd.	67000 m ³
-----------	-------------------	---	-------------------	---	-----	----------------------

2 Gewinnbare Substanz (gewichtsmäßig):

(1 m³ anstehende Festmasse $\triangleq$ 1,7 t verwertbare Substanz)

Gesamtabgrabung $G_{\text{ges.}}$ = 841500 t

Teilflächenabgrabung G_{Teil} = 727600 t davon

westl. Teil $G_{\text{Teil I}}$ 501500 t

östl. Teil $G_{\text{Teil II}}$ 226100 t

Differenz $G_{\text{ges.}} - G_{\text{Teil}}$ = rd. 114000 t

3 Voraussichtliche Lebensdauer der Abgrabung

Bei täglicher Gewinnung von 500 t/ato und 220 Arbeitstagen/a
ergibt sich eine Jahresförderung von 110000 t/ato.

Demnach beträgt die rechnerische Lebensdauer für die
Gesamtabgrabung 7,65 Jahre

für die Teilflächenabgrabung 6,61 Jahre, davon 4,45 Jahre f. Fl. 1
2,15 Jahre f. Fl. 2

Differenz 1,04 Jahre

Flächenaufteilung

Abbaufläche	Fläche 1 = 39.114 m ²	Fläche 2 =	26.212 m ²	Rohrtrasse
Freiflächen	nördlicher Sicherheitsstreifen 15 m = 2.450 m ² westlicher Sicherheitsstreifen 5 m = 3.343 m ² südlicher Sicherheitsstreifen 20 m = 1.850 m ² Wäsche und Verladung = 4.368 m ²	östlicher Sicherheitsstreifen 20 m = südlicher Sicherheitsstreifen 20 m = Anwesen L. bis Stentrupper Weg = Hofraum, zukünftig nördlicher Sicherheitsstreifen 15 m =	4.078 m ² 1.274 m ² 8.389 m ² 2.587 m ²	2.400 m ²
	Sa. 1 = 51.125 m ² Sa. 1 - 3 96.065 m ²	Sa. 2 =	42.540 m ²	Sa. 3 = 2.400 m ²

SV 2017-2

Anlage 3

Abbauflächen bei Gesamtabbau 67.726 m²
Abbauflächen bei Teilflächenabbau 65.326 m²

M u t t e r b o d e n - Bedarf und Überschuß

Spalte Nr.	1	2	Gesamtlänge der Böschun- gen	Rekultivie- rungsflächen 1) 2)	Mutterboden- bedarf für Rekultivierung ³⁾	Abbaufäche	Anfall ¹⁾ Mut- terboden aus Abbaufäche	Mutterboden- überschuß
				3	4	5	6	7 = 6-4
Gesamtflächen- abbau		1.350 m		7.695 m ²	2.310 m ³	67.726 m ²	20.320 m ³	18.010 m ³
Teilflächen- abbau		1.570 m		8.950 m ²	2.685 m ³	65.326 m ²	19.600 m ³	16.915 m ³
Differenz bezogen auf Teil- flächenabbau		+ 220 m		+ 1.255 m ²	+ 375 m ³	- 2.400 m ²	- 720 m ³	- 1.095 m ³

1) bei Böschung 1 : 3 und 1,8 m Flurabstand des Wasserspiegels ist die Rekultivierungsfläche 5,7 m²/lfdm. Böschungsfäche

2) ohne Fläche der Kieswäsche mit rd. 55 x 70 m, da in beiden Abbaufällen gleichgroß anzusetzen (Mutterboden-Anfall 55 x 70 x 0,3 = 1.155 m³)

3) bei 0,3 m Andeckung/anstehender Mächtigkeit

SV 2017-2
Anlage 4

1.) Wert des blockierten Sandes

Zeitwert 10/82	je m ²	Schutzstreifen (2.400 m ²) :	24,81 DM/m ²
	je m ²	Gesamtfläche (96.065 m ²) :	0,62 DM/m ²
Zeitwert 10/79	je m ²	Schutzstreifen :	21,44 DM/m ²
	je m ²	Gesamtfläche :	0,54 DM/m ²

Zeitwert 10/79 bei 5 % und rd. 8 Jahren Abzinsung: =rd. DM 23.250,00
(Abzinsungsfaktor 0,676839)

Zeitwert 10/82	je m ² Schutzstreifen:	12,42 DM/m ²
	je m ² Gesamtfläche:	0,31 DM/m ²
Zeitwert 10/79	je m ² Schutzstreifen:	10,71 DM/m ²
	je m ² Gesamtfläche:	0,27 DM/m ²

3.) Wert des Mutterboden-Verlustes bei Teilflächenabbau (s.auch Anlage 4)

Volumen des verringert anfallenden Mutterbodens: 1.095 m³
 möglicher Erlös 5,00 bis 6,00 DM/m³, d.i. im Mittel 5,50 DM/m³

Mindererlös: 6.000,00 DM

Zeitwert-Abzinsungszeitraum f. Stichtag 10/82:
 Der Minderwert fällt bei Erreichen der Westseite des Sicherheitsstreifens an, d.i. rd. 4 Jahre nach Abbaubeginn, somit incl. Vorlaufzeit in rd. 6 Jahren

Abzinsungszeitraum f. Stichtag 10/79:
 zuzüglich 3 weit. Jahre, d.h. insgesamt 9 Jahre

Zeitwert 10/82 bei 5 % und rd. 6 Jahren Abzinsung: rd. DM 4.475,00
 (Abzinsungsfaktor 0,746215)

Zeitwert 10/79 bei 5 % und rd. 9 Jahren Abzinsung: rd. DM 3.875,00
 (Abzinsungsfaktor 0,644609)

4.) Gesamt-Zeitwert der Entschädigungen beim Teilflächen-Abbau

Art der Entschädigung	Zeitwert	
	Stichtag 10/82	Stichtag 10 /79
Wert des blockierten Sandes	DM 53.600,00	DM 46.300,00
Minderwert des nicht blockierten Sandes	DM 26.950,00	DM 23.250,00
Wert des Mutterboden-Verlustes	DM 4.475,00	DM 3.875,00
Sa.	DM 85.025,00	DM 73.425,00
oder rd.	DM 85.000,00	DM 73.500,00

o8. März 1983

Entschädigungs-Feststellungs- und Enteignungsbeschluß
des Regierungspräsidenten

In den Enteignungsverfahren

wegen Beschränkung von Grundeigentum, und zwar durch Bestellung
einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit an den in der
angeschlossenen Nachweisung aufgeführten und in der Gemarkung
X. gelegenen Grundstücken

für den Bau und Betrieb einer Erdgasleitung von T. nach G.

zu Gunsten der Z.

-Antragstellerin -

gegen

die Grundeigentümer Heinrich und Elisabeth L.

vertreten durch die Rechtsanwälte

- Antragsgegner -

ergeht gem. §§ 29 und 32 des Gesetzes über die Enteignung von
Grundeigentum vom 11.06.1874 (SGV. NW 214) - EG in Verbindung
mit § 4 des Gesetzes über ein vereinfachtes Enteignungsver-
fahren vom 26.07.1922 (SGV. NW. 214) - VEG - und § 11 des
Gesetzes zur Förderung der Energiewirtschaft (Energiewirt-
schaftsgesetz) vom 13.12.1935 (RGB1. I S. 1451) -EnWG -
folgender

Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschuß

1. Die Antragsstellerin hat den Antragsgegnern für die in diesem Beschuß ausgesprochene dauernde Beschränkung des in der anliegenden Nachweisung näher bezeichneten Grundeigentums und die sich aus dieser Beschränkung ergebenden Folgen eine Entschädigung in Höhe von 78.950,-- DM (i.Worten: Achtundsiebzigtausendneunhundertfünfzig Deutsche Mark) zu zahlen.
2. Die vorstehend festgesetzte Entschädigung ist ab 1. August 1979 mit 4 % jährlich zu verzinsen.
3. Die Unternehmerin hat die Grundeigentümer von einer möglicherweise anfallenden Umsatzsteuer freizustellen.
4. Die Antragstellerin hat den Antragsgegnern Entschädigung für die diesen entstandenen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 33/10 Gebühren von einem Gegenstandswert von DM 78.950,-- zuzüglich Nebenkosten nach der Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung und Mehrwertsteuer zu leisten.
5. Die Entschädigung ist zu hinterlegen, wenn Reallasten, Hypotheken oder Grundschulden auf dem Grundeigentum lasten.
6. a) Die in der anliegenden Nachweisung näher bezeichneten Grundstücke werden in der Weise durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch belastet, daß die Antragstellerin berechtigt ist, nach Maßgabe des im Enteignungsverfahren festgestellten Planes (Planfeststellungs- und Besitzeinweisungsbeschuß vom 09. Juli 1979) innerhalb eines 8 m breiten Schutzstreifens eine Hochdruck-Gasleitung mit einem zugehörigen Steuerkabel nebst allem Zubehör zu verlegen und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes

der Unterhaltung und der Auswechselung der Gasleitung jederzeit zu benutzen, jedoch vorbehaltlich des Anspruches des Nutzungsberechtigten auf Ersatzleistung nach den gesetzlichen Bestimmungen für jeden hierbei angerichteten Schaden.

Im übrigen bleiben die Rechte der Antragsgegner auf Benutzung unberührt. Sollten Unterhaltungsarbeiten vor- kommen, so sind die Eigentümer und Nutzungsberechtigten vorher in Kenntnis zu setzen.

- b) Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bauwerke errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Leitung gefährden.

Die Eigentümer bzw. Pächter sind berechtigt, Bodenbearbeitungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen bis zu einer Tiefe von 0,50 m unter der Erdoberfläche vorzunehmen. Tiefere Bodenbearbeitungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Berechtigten. Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn die Sicherheit der Leitung oder des Leitungsbetriebes dies erfordert. Verringert sich nach Verlegung der Leitung die Höhe der vorgeschriebenen Erdüberdeckung (Abstand zwischen Rohrscheitel und der Erdoberfläche) durch Maßnahmen, die die Eigentümer oder andere Personen mit ihrem Einverständnis vorgenommen haben, so ist das Recht der erlaubnisfreien Tiefbearbeitung in dem Ausmaß des Minimums beschränkt.

- c) Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt, indem man von der Leitungsachse links und rechts in einem Abstand von 4 m gleichlaufend gedachte Linien zieht.

- d) Dieses Recht ist mit Vorrang vor allen sonstigen Rechten und Lasten an den belasteten Grundstücken in das Grundbuch einzutragen, soweit diese nicht selbst im Wege der Enteignung begründet worden sind. In einem solchen Falle sind die Rechte mit Gleichrangigkeit in das Grundbuch einzutragen.

Die Ausübung dieses Rechtes kann einem Dritten überlassen werden.

7. Das Ersuchen gem. § 33 EG an das Amtsgericht auf Eintragung der Dienstbarkeit in das Grundbuch erfolgt, sobald der Entschädigungsfeststellungsbeschuß bestandskräftig bzw. eine gerichtlich festgestellte Entschädigung rechtskräftig geworden ist und die Antragstellerin die Zahlung der in diesem Beschuß bzw. durch Gericht rechtskräftig festgestellten Entschädigung nachgewiesen hat.
8. Die Kosten des Verfahrens hat die Antragstellerin zu tragen.
9. Der Entschädigungsfeststellungs- und der Enteignungsbeschuß werden verbunden.
10. Die Verwaltungsgebühr für diesen Beschuß wird auf 330,-- DM (in Worten: Dreihundertdreißig Deutsche Mark) festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Art und Umfang der Eigentumsbeschränkung ergeben sich im einzelnen aus dem den Grundeigentümern zugestellten Planfeststellungs- und Besitzeinweisungsbeschuß vom 09.07.1979.

Der Besitz ist zum 01.08.1979 übergegangen, wie in dem vorgenannten, für sofort vollziehbar erklärten Beschluß angeordnet.

Der Antrag des Grundeigentümers auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung hatte keinen Erfolg (Beschluß des Verwaltungsgerichts vom 08.10.1979).

Die in Anspruch genommenen Grundstücke sind im einzelnen in der anliegenden Nachweisung, die Bestandteil dieses Beschlusses ist, näher bezeichnet.

Entschädigungsfeststellungsantrag ist am 12.03.1980 gestellt worden.

Zur Ermittlung der Entschädigung haben die Sachverständigen Knickelmann und Honigmann Gutachten und Ergänzungsgutachten erstellt, die den Beteiligten bekanntgegeben worden sind.

Entschädigungsfeststellungstermine haben am 17.12.1981 und 04.02.1983 stattgefunden.

Bei der Qualität des in Anspruch genommenen Bodens handelt es sich unstreitig um landwirtschaftliche Nutzfläche mit Sandvorkommen (Sandabbauerwartungsland).

Die Beteiligten streiten jedoch darüber, ob lediglich eine prozentuale Wertminderung auf der Basis der vorgenannten Qualität oder darüber hinaus eine Minderung des dem Bodenwert (LN) zuzuschlagenden Sandmehrwertes zu entschädigen ist.

Wegen des weiteren Vorbringens der Beteiligten und des Ergebnisses der Beweiserhebung wird auf den Akteninhalt verwiesen; soweit erforderlich, wird in den folgenden Ausführungen näher darauf eingegangen werden.

II. Entschädigung, Enteignung und Nebenentscheidungen

A. Allgemeines

Der Anspruch der Grundeigentümer auf Entschädigung folgt aus Artikel 14 Abs. 3 des Grundgesetzes für die Bundesre-

publik Deutschland und § 8 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über die Enteignung von Grundeigentum vom 11.06.1874 - EG -.

Nach § 8 Abs. 1 EG besteht die Entschädigung für die Abtretung des Grundeigentums in dem vollen Wert des abzutretenden Grundstücks. Deshalb ist für Eigentumsbeschränkungen durch Belastungen der hier vorliegenden Art ebenfalls der "volle Wert" der durch die Beschränkung eingetretenen Wertminderung zu ersetzen. Demnach muß dem Betroffenen ein wirklicher Wertausgleich für die ihm auferlegte Vermögenseinbuße verschafft werden (BGH, Urteil vom 23.11.1972, WM 1973, 153). Ausschlaggebend ist, welchen Wert der gesunde Grundstücksverkehr dem Gelände mit einer solchen Belastung im Gegensatz zu demselben Grundbesitz ohne Dienstbarkeit beimißt. Bei der hier in Rede stehenden dauernden Grundstücksbelastung ist mithin auf die Minderung des Verkehrswertes des Grundbesitzes im Grundstücksverkehr abzustellen (BGH aaO, 154). Soweit nicht die Qualität Sonderabbauerwartungsland bzw. Bauerwartungsland betroffen ist, wird in der Rechtsprechung die durch die Dienstbarkeit bewirkte Wertminderung des Grundbesitzes auf einen bestimmten Prozentsatz seines Verkehrswertes, bezogen auf die für die Leitung beanspruchte Schutzstreifenfläche, veranschlagt (BGH, aaO 155).

Dabei geht der BGH (vgl. u.a. BRS Bd. 19 Nr. 138 und Bd. 19 Nr. 73) davon aus, daß in aller Regel der gesunde Grundstücksverkehr ein Grundstück mit einer Leitung geringer bewertet als ein Grundstück ohne eine solche Leitung. Dies gilt selbst dann, wenn eine Nutzung nicht nennenswert beeinträchtigt wird (z.B. landwirtschaftliche Nutzung). Die Gründe, die für die allgemeine, durch Prozentsatz ausgedrückte Wertminderung ins Feld geführt werden, werden unterschiedlich gesehen. Teilweise wird auf die Beeinträchtigung der eigentumsrechtlichen Ausschließungsbefugnis hingewiesen, die sich ein Grundeigentümer im Ge-

stattungsfälle regelmäßig vergüten läßt. Andere sehen den Grund in der Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch. Speziell bei unterirdischen Leitungen wird auch berücksichtigt, daß von Zeit zu Zeit Bewirtschaftungserschwerisse infolge von Wartungs- und Reparaturarbeiten eintreten. Die hier erfolgte Aufzählung ist nicht abschließend. Sie verdeutlicht jedoch, daß die in Form einer prozentualen Wertminderung festgesetzte Entschädigung für die Beschränkung des Eigentums als solche mit den damit verbundenen - tatsächlichen oder vermeintlichen - Nachteilen allgemeiner Art gewährt wird.

Im Rahmen des hier zu entscheidenden Falles stellt sich jedoch die Frage, ob mit einer Wertminderungsentschädigung im vorgenannten Sinne, für die hier ein Prozentsatz von 15 % anzusetzen wäre (s. weiter unten) und die sich auf die Qualität "LN mit Sandabbauerwartung" bezöge, "der enteignende Eingriff" durch die Belastung mit der Leitungsdienstbarkeit in voller Höhe abgegolten wäre. Dies ist nicht der Fall. Vorliegend ist zu bedenken, daß nicht nur eine dauernde Wertminderung des Eigentums im üblichen Sinne (s.o.) gegeben ist. Der enteignende Eingriff bewirkt vielmehr zusätzlich, daß im Bereich der Leitung der Abbau des im Ergebnis abbauwürdigen und abbaufähigen Sandes auf Dauer nicht mehr möglich ist, so daß insoweit eine völlige Entwertung stattfindet und ein über den Wert der landwirtschaftlichen Fläche hinausgehender Mehrwert für Sandabbauerwartung insgesamt entfällt. Darüber hinaus verringert sich der Sandmehrwert der Restflächen ohne Berücksichtigung des Dammes, in dem sich die Leitung befindet, in Folge von Abbauerschwernissen, die durch den Leitungssockel bedingt sind. Die Grundstückseigentümer können mithin im Bereich des Sockels keine Pacht für abgebauten Sand und im übrigen Bereich nur eine geminderte Pacht erwarten, was im Wegfall des Sandmehrwertes (Damm)

und in der Minderung des Sandmehrwertes hinsichtlich der für den Abbau verbleibenden Sandmenge, im Ergebnis also in der Wertminderung des gegenwärtig insgesamt vorhandenen Sandvorkommens, seinen Ausdruck findet. Zwar ist anzuerkennen, daß der blockierte und der im übrigen im Wert geminderte Sand im Eigentum der Grundeigentümer verbleibt, jedoch findet insoweit ein völliger bzw. teilweiser Wertentzug ein für allemal statt. Dieser Wertabzug erfolgt im Hinblick auf eine eigentumsmäßig verfestigte Rechtsposition im Sinne des Art. 14 Grundgesetz, nämlich im Hinblick auf das Eigentum an Grund und Boden, das das darin lagernde Vorkommen umfaßt. (Anders verhielte es sich bei Bauerwartungsland, weil der Eigentümer keinen Rechtsanspruch auf Ausweisung von Bauland hat).

Es ist mithin zunächst Entschädigung für den Entzug bzw. die Minderung des Sandmehrwertes, den die Grundstücke zum gegenwärtigen Zeitpunkt für die Grundeigentümer haben, zu leisten. Weiter ist jedoch zu beachten, daß die Leitungsdienstbarkeit von Beginn an eine dauernde Beschränkung des Eigentums als solchem bewirkt. Deshalb haben die Eigentümer insoweit einen zusätzlichen Anspruch auf Entschädigung in Form einer prozentualen Wertminderung. Dieser Anspruch berechnet sich, um Doppelentschädigungen zu vermeiden, nach dem Wert, den die Grundstücke nach Abzug der vorstehend erörterten Sandmehrwert-Substanzminderung haben. Der verbliebene Sandmehrwert ist deshalb zu berücksichtigen, weil nach der Rechtsprechung der prozentuale Wertabschlag immer nach der gegenwärtigen Grundstücksqualität bemessen wird; diese ist im vorliegenden Falle auch unter Berücksichtigung des vorgenommenen Abzuges beim Sandmehrwert nach wie vor " Sandabbauerwartungsland".

Im Ergebnis ist festzuhalten, daß die nach dem oben genannten BGH-Urteil zu ermittelnde Minderung des Verkehrswertes die Entwertung der Eigentumssubstanz sowohl für die allgemeinen Nachteile, die sich aus der Eigentums-

beschränkung ergeben, als auch den teilweisen Wertentzug des Sandmehrwertes erfaßt. Die "gewöhnliche" prozentuale Wertminderung bezieht sich allein auf die Grundstücksqualität und den durch diese gegebenen Grundstückswert.

Es wäre jedoch durch nichts gerechtfertigt, nicht auch den - unbestrittenen -Eingriff in das Bodenvorkommen zu entschädigen. Beide Positionen zusammen erst gewähren ein Äquivalent für die Beeinträchtigung des Sandabbauerwartungslandes in seiner eigentumsrechtlich geschützten Substanz durch die Beschränkung mit der Dienstbarkeit.

Dem so gefundenen Ergebnis dürfte das mehrfach genannte BGH-Urteil vom 23.11.1972 nicht entgegenstehen. Zwar bemerkt der BGH im Schlußsatz des Urteils (WM 1973, 155), daß es keinen rechtlichen Bedenken begegne, die durch die Dienstbarkeit bewirkte Wertminderung der Grundstücke auf einen bestimmten Prozentsatz ihres Verkehrswertes zu veranschlagen. Das Urteil betraf jedoch den Fall einer Hochspannungsleitung, die bestenfalls mit ihren Masten eine Blockierung des Bodenvorkommens erzeugen konnte. Abgesehen davon stand für den BGH nicht fest, ob auf dem Grundbesitz der Klägerin überhaupt die behaupteten Kiesvorkommen vorhanden seien und welchen Einfluß sie auf den Verkehrswert der Grundstücke hätten (daher Zurückweisung an das Vorge-richt). Der BGH hatte deshalb keine Veranlassung, sich detailliert mit der Frage der Wertminderung durch unterirdische Versorgungsleitungen zu befassen. Im übrigen ist der angeführte Satz des BGH auch im vorliegenden Falle durchaus zutreffend. Er muß jedoch dahingehend ergänzt werden, daß zusätzlich Entschädigung für den Substanzwertentzug beim Bodenvorkommen zu leisten ist. Nur auf diese Weise wird der "volle Wert der auferlegten Vermögenseinbuße" (BGH aaO, 154) entschädigt.

Die hier vorgenommene Einstufung des betroffenen Grundbesitzes als Sandabbauerwartungsland ist von dem Sachver-

ständigen Knickelmann zutreffend aufgrund der ständigen BGH-Rechtsprechung vorgenommen worden. Danach kann zu Faktoren tatsächlicher und rechtlicher Art, nach denen sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert (Preis) bildet, ein abbauwürdiges Sandvorkommen gehören. Auch wenn seine Ausbeutung noch nicht in Angriff genommen worden ist, kann sein Vorhandensein bereits einen gegenwärtigen, wert-erhöhenden Umstand darstellen, dem der gesunde Grundstücksverkehr bei der Bemessung des Kaufpreises für ein Grundstück schon Rechnung trägt. Ein derartiges Sandvorkommen ist der Grundstückssubstanz zuzurechnen. Kriterien der Abbauwürdigkeit sind dabei u.a. die Mächtigkeit des Vorkommens, die Lage des Grundstücks, sein Zuschnitt, überhaupt die Möglichkeit rentabler Sandausbeute. Weiter ist erforderlich, daß mit der Ausbeutung des Vorkommens in absehbarer Zeit zu rechnen ist. Auszuscheiden haben bei der Bewertung (Qualitätsbestimmung) deshalb Nutzungsmöglichkeiten, die den Verkehrswert nicht zu beeinflussen vermögen, sei es weil ihre Verwirklichung nicht in greifbarer Nähe liegt, sei es aus einem anderen Grund, etwa weil das Angebot an Grundstücken, die dieselbe Nutzung erlauben, sehr hoch ist. Maßgebend ist jeweils, ob der gesunde Grundstücksverkehr in dem für die Qualitätsbestimmung maßgebenden Zeitpunkt dem Vorhandensein eines abbauwürdigen Sandvorkommens Bedeutung bei der Preisbildung beimaß. Diese Betrachtungsweise setzt aber immer voraus, daß die Ausbeutung des Sandvorkommens rechtlich zulässig ist oder in absehbarer Zeit rechtlich zulässig werden kann (sog. Abbaufähigkeit).

(Vgl. insgesamt BGH-Urteil vom 01.07.1982 - III ZR 10/81 -, S. 6 und 7)

Was die Abbaufähigkeit anbelangt, hat der BGH auf Seite 19 des genannten Urteils seine Auffassung dahin präzisiert, daß dann, wenn der Kiesabbau eine von der Natur der Sache her gegebene, naheliegende Möglichkeit der wirtschaftlichen

Nutzung der Grundstücke darstellt, von einer hypothetischen Versagung des Abbaus nur auszugehen ist, wenn positiv angenommen werden kann, daß die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen nicht erteilt worden wären. Im vorliegenden Falle ist dem Antragsgegner jedoch ein positiver Vorbescheid des Regierungspräsidenten vom 26.06.1980 erteilt worden, dessen Geltungsdauer allerdings im Jahre 1981 abgelaufen ist. Auch nach den zusätzlichen Ermittlungen der Enteignungsbehörde sind Versagungsgründe nicht gegeben, insbesondere deshalb nicht, weil die Grundstücke nicht in einem Wasserschutzgebiet liegen. Überdies ist in unmittelbarer Nähe der Firma durch Planfeststellungsbeschluß des Regierungspräsidenten vom 31.01.1979 eine Tiefentsandung gestattet worden.

Es begegnet keinen Bedenken, wenn die Sachverständigen vorliegend mangels genügender und gleichliegender Vergleichsfälle nicht das Vergleichswertverfahren, sondern das Ertragswertverfahren angewandt haben (vgl. dazu BGH, Urteil vom 01.07.1982, S. 9 u. 10). Hinsichtlich der Ermittlung des Sandmehrwertes nach dem Ertragswertverfahren durch den Sachverständigen Knickelmann ist festzustellen, daß der Sachverständige das Ertragswertverfahren im Sinne der BGH-Rechtsprechung praktiziert hat. Er hat nicht etwa den für den Sand erzielbaren Erlös errechnet, abgezinst und auf den Bodenwert angerechnet, sondern ist lediglich von den zu erwartenden und abgezinsten Einnahmen ausgegangen, die die Grundeigentümer im Falle des Abbaus hätten erzielen können (Verpachtung, Abbau durch Dritte). Demgemäß ist zutreffend der Pachtzins zugrundegelegt worden.

Nach diesen Vorbemerkungen ist die den Grundeigentümern zu leistende Entschädigung wie folgt zu berechnen:

B. 1. Entschädigung ohne Rechtsanwaltskosten und Zinsen

1.1 Entwertung des Sandmehrwertes der Gesamtfläche

Zunächst ist zu fragen, welchen Sandmehrwert die Grundstücke ohne Beschränkung durch die Leitung hätten. Sodann ist der Sandmehrwert zu ermitteln, der sich bei Berücksichtigung des Leitungsdammes ergibt, d.h. also der Wert der abbaubaren Restmenge unter Würdigung der sich durch den Damm ergebenden Abbauerschwernisse. Der Differenzbetrag ist der Betrag, um den sich der ursprüngliche Sandmehrwert mindert.

Der Sachverständige Knickelmann legt den gleichen Pachtzins (0,70 DM/t) zugrunde, wie ihn die Firma in der unmittelbaren Nachbarschaft zahlt. Dieser Pachtzins berücksichtigt bereits die Kosten für die dem Pächter aufzuerlegenden Auflagen, so daß insoweit Übereinstimmung mit dem BGH-Urteil v. 25.01.1973 besteht (vgl. BRS Band 26 Nr. 11, S. 31). Da auch die Rekultivierung zu den Auflagen rechnet, sind die hierfür anfallenden Kosten ebenfalls in der Pacht von 0,70 DM/t enthalten und von dieser nicht abzuziehen.

Der Sachverständige Knickelmann nimmt die Pacht als für den gesamten Abbauzeitraum gleichbleibend an. Zur Begründung hat er ausgeführt, daß in den letzten Jahren die Erlöse für Sand und Kies praktisch nicht gestiegen seien; deshalb sei es auch nicht zu einem Anstieg der Pacht (= 20% des Erlöses) gekommen. Es gebe keine Anhaltspunkte für eine Preissteigerung in den nächsten Jahren. Jeder Ansatz einer Preissteigerung müsse daher spekulativen Charakter haben.

Hierzu ist festzustellen, daß der Preisindex der Erzeugerpreise für Sand und Kies von 1970 - 1981 im Mittel um 4,7 % gestiegen ist, wie in einem anderen bei der Ent-

eignungsbehörde anhängigen Verfahren ein Sachverständiger herausgefunden hat. Jedoch entspricht diese Steigerungsrate in etwa dem Inflationsausgleich. Ein solcher kann jedoch hier für die Zukunft nicht in Ansatz gebracht werden, weil grundsätzlich von heutigen Geldwertverhältnissen auszugehen ist. Anderenfalls müßte mit verschiedenen Geldwerten gearbeitet werden, was zu einer unzulässigen Verzerrung der Bewertungsgrundlagen führen würde. Im Ergebnis ist daher mit dem Sachverständigen ein konstanter Pachtzins von 0,70 DM/t anzunehmen.

Das gleiche gilt auch für die übrigen Ausgangswerte, hinsichtlich derer weiter unten eine Abzinsung vorgenommen werden wird.

Der von dem Sachverständigen Knickelmann vorgenommene Wertabschlag in Höhe von 10 % auf den Pachtzins erscheint plausibel. Mithin ist für die Berechnung von einem Pachtzins von 0,63 DM/t auszugehen.

Wie die beiden Sachverständigen übereinstimmend angenommen haben, könnte mit dem Abbau nach einer zweijährigen Anlaufphase begonnen werden. Die Dauer der Gesamtabgrabung beträgt 7,65 Jahre. Die Abgrabung wäre mithin nach 9,65 Jahren beendet.

In Ansehung der vorgenannten Faktoren ermittelt sich der abgezinst Wert der Gesamtabbaumenge ohne Beeinträchtigung durch die Leitung wie folgt
(Jahresförderung = 110.000 jato):

Ansehung der Leitung noch abbaubaren Sandvorkommens errechnet sich danach wie folgt:

3. Jahr	=	110.000 x 0,58	=	63.800,--	DM x 0,8638	=	55.110,44	DM
4. Jahr	=	110.000 x 0,58	=	63.800,--	DM x 0,8227	=	52.488,26	DM
5. Jahr	=	110.000 x 0,58	=	63.800,--	DM x 0,7835	=	48.987,30	DM
6. Jahr	=	110.000 x 0,58	=	63.800,--	DM x 0,7462	=	47.607,56	DM
7. Jahr	=	110.000 x 0,58	=	63.800,--	DM x 0,7107	=	45.342,66	DM
8. Jahr	=	110.000 x 0,58	=	63.800,--	DM x 0,6768	=	43.179,84	DM
9. Jahr	=	67.600 x 0,58	=	39.208,--	DM x 0,6446	=	25.273,47	DM
insgesamt							318.989,53	DM

Bei der vorstehenden Berechnung wurde unter Berücksichtigung der 2-jährigen Vorlaufphase eine Gesamtdauer der Abgrabung von 8,61 Jahren angenommen (vgl. Ergänzungsgutachten Knickelmann, Anlage 2).

Die Differenz zwischen dem Wert der Gesamtmenge (= 391.360,31 DM) und dem Wert der noch abzubauenen Teilmenge (= 318.989,53 DM) beträgt 72.370,78 DM.

Dieser Differenzbetrag beinhaltet sowohl die Wertminderung der verbleibenden Abbaumenge (7,5 %) als auch den Wert der durch den Leitungsdamm blockierten Menge von rd. 114.000 t (vgl. Ergänzungsgutachten Knickelmann, Anlage 5, S. 1).

Entgegen der in diesem Verfahren von der Enteignungsbehörde zunächst vertretenen Ansicht ist es nicht zulässig, den Wert der durch den Leitungsdamm blockierten Teilmenge isoliert in Ansatz zu bringen und mit dem Abzinsungsfaktor für das 7. Jahr, in welchem der Abbau des Leitungsdammes hypothetisch anstände, abzuzinsen. Denn es geht hier nicht um eine Entschädigung für eine weggenommene Teilmenge, sondern um die Ermittlung des Minderwertes der gesamten Flurstücke 20, 22 u. 23 (s.u.)

1) Hinsichtlich Flurstück 20 gilt § 8 Abs. 2 EG (Minderwert des von der Leitung nicht unmittelbar erfaßten Restbesitzes).

zum jetzigen Zeitpunkt. Diese Grundstücke bleiben dem Eigentümer voll erhalten, ebenso auch gegenständlich das gesamte Sandvorkommen von 841.500 t. Es geht hier lediglich um die Entwertung dieses Sandvorkommens. Diese ergibt sich aus einer Gegenüberstellung des über 10 Jahre jährlich abgezinsten Gesamtvorkommens und des über 9 Jahre jährlich abgezinsten Teilvorkommens. Bei dieser Berechnungsweise hat der Damm- unter Außerachtlassung des Wertabschlages von 7,5 % - einen Wert von 44.871,68 DM. Bei isolierter Betrachtung (Abzinsung ab 7. Jahr und Ansetzung einer Teilmenge von exakt 113.900,-) ergäbe sich hingegen ein Wert von 50.997,69 DM, also eine Differenz von ca. 6.000 DM. Diese Differenz ergibt sich daraus, daß bei der Gegenüberstellung der Gesamtmenge und der noch abbaubaren Teilmenge die Abzinsungsfaktoren für den gesamten Zeitraum in die Berechnung eingehen, also auch die Abzinsungsfaktoren für die Zeit nach dem 7. Jahr. Deshalb ergibt sich zwangsläufig ein geringerer Betrag, als wenn man die blockierte Teilmenge isoliert mit dem Abzinsungsfaktor für das 7. Jahr abzinst.

Den vorstehenden Berechnungen liegt die Annahme zugrunde, daß bei einem hypothetischen Abbau im Bereich der Leitung ein Damm mit einer Kronenbreite von 10 m stehenblieb. Insoweit wird den Feststellungen des Sachverständigen Knickelmann gefolgt, der zutreffend davon ausgegangen ist, daß nach dem Planfeststellungsbeschluß vom 09.07.1979 verbindlich ein Schutzstreifen von 8 m Breite eingehalten werden müsse und abgrabungstechnisch ein zusätzlicher Sicherheitsstreifen von beiderseitig 1 m Breite einzuhalten sei, wolle man ein Abbröckeln der 8 m Krone verhindern. Auch überzeugt das Argument des Sachverständigen, daß im Falle einer Leitungsreparatur die Reparaturfahrzeuge auf die Ausnutzung des Schutzstreifens angewiesen seien und auch Platz für Erdaushub benötigt

würde. Würde man mit der Antragstellerin eine Kronenbreite von 4 m für ausreichend halten, wäre eine Reparatur mit Reparaturfahrzeugen praktisch nicht möglich, zumal beim Befahren dann mit einem Abrutschen des Dammes und damit mit einer ernsthaften Gefährdung der Leitung gerechnet werden müßte.

Die vorstehende Berechnung des Sandminderwertes (72.370,78 DM) berücksichtigt noch nicht den durch den Abbau entgehenden landwirtschaftlichen Ertrag, der in Abzug gebracht werden muß, weil der Eigentümer neben dem Sandertrag nicht zugleich den bei der Sandausbeute entfallenden landwirtschaftlichen Ertrag verlangen kann.

Vielmehr muß bei Geltendmachung des Sandminderwertes der hypothetische landwirtschaftliche Ertrag gegengerechnet werden, wie sich aus dem Gutachten und dem Ergänzungsgutachten des Sachverständigen Honigmann ergibt (vgl. auch Büchs, Grunderwerb und Entschädigung beim Straßenbau, 2. Aufl. 1980, Kap. 14 Rd.Nr. 188).

Vom Wert der Gesamtmenge (391.360,31 DM) ist somit ein Betrag von 25.216,-- DM (Ergänzungsgutachten Honigmann, S. 21) abzusetzen, so daß ein Wert von 366.144,31 DM verbleibt. Von dem oben ermittelten Wert der verbleibenden Teilmenge (318.989,53 DM) ist ein Betrag von 23.801,-- DM (vgl. Ergänzungsgutachten Honigmann S. 21) in Abzug zu bringen; hiernach verbleibt ein Betrag von 295.188,53 DM. Die Differenz von 366.144,31 DM und 295.188,53 DM beträgt 70.955,78 DM.

1.2 Entschädigung für entgangenen Mutterbodenüberschuß

Wie der Sachverständige Knickelmann ausgeführt hat, verringert sich der verwertbare Mutterbodenüberschuß bei einem Teilmengenabbau gegenüber dem Gesamtmengeabbau um 1.095 cbm (Ergänzungsgutachten, Anlage 4).

Multipliziert man diese Menge mit dem vom Sachverständigen Knickelmann ermittelten Kubikmeterwert von 5,50 DM/cbm (Ergänzungsgutachten S.9), so ergibt sich ein Zeit-

wert von 6.022,50 DM x 0,7462 = 4.498,98 DM oder rd.
4.500,-- DM (vgl. auch Ergänzungsgutachten Knickel-
mann, Anlage 5 S. 2).

Auch dieser Betrag ist zu entschädigen.

1.3 Entschädigung für dauernde Wertminderung der Grundstücke

Mit Eintragung der Dienstbarkeit zugunsten der Antragstellerin wird das Grundeigentum der Antragsgegner auf Dauer belastet und im Wert gemindert. Für diese dauernde Belastung ist mithin eine Entschädigung zu leisten. Bei der Festsetzung der Entschädigung für die dauernde Belastung muß allerdings die Wertminderung des Sandmehrwertes außer Betracht bleiben, soll eine Doppelentschädigung vermieden werden.

Auszugehen ist deshalb von dem verbleibenden Wert der Grundstücke, wie er sich nach Abzug der Sandwertminderung (70.955,78 DM) und des Wertes des bei einem Teilmengenabbau entgehenden Mutterbodenüberschusses (4.500,-- DM) ergibt. Es verbleibt ein Sandmehrwert von 366.144,31 DM - 70.955,78 DM - 4.500,-- DM = 290.688,53 DM, :
87.676 qm = 3,31 DM/qm oder rd. 3,30 DM/qm.

(Bei ungehindertem Sandmengenabbau ergäbe sich ein Betrag von 366.144,31 DM:
87.676 qm = 4,17 DM/qm).

Als Bodenwert ist grundsätzlich der Wert der Grundstücke anzusetzen, den diese nach erfolgtem Abbau des Sandvorkommens haben. Diesbezüglich hat der BGH zu Tiefentsandungen, bei denen nach dem Abbau eine Wasserfläche verbleibt, in seinem Urteil vom 03. Juni 1982 - III ZR 98/79- folgendes ausgeführt:

Rechtsfehlerhaft vom Standpunkt des Berufungsgerichts aus ist auch die zusätzliche Entschädigung des Bodenwertes des bloßen Grundstücks. Da das Berufungsgericht für das Kies- und Sandvorkommen eine Entschädigung auch

bezüglich der im Grundwasser liegenden Vorkommen zubilligt, setzt es die völlige Abtragung der über dem Grundwasserspiegel liegenden Flächen voraus. Es ist nicht ersichtlich, welchen "Bodenwert" das Grundstück dann noch haben soll, der gesondert entschädigt werden müßte. Insoweit ist der vorliegende Sachverhalt nicht mit dem Fall vergleichbar, in dem nach dem Abbau eines Sand- und Kiesvorkommens in der Trockenzone dem Grundstück noch eine vom gesunden Grundstücksverkehr anerkannte Rechtsqualität (Lagerstätte, land- und forstwirtschaftliche Nutzung) verbleibt (Senatsurteile vom 13. Juli 1978 - III ZR 112/75 = NJW 1979, 923 = BRS 34 Nr. 80 und vom 14. Dezember 1978 - III ZR 6/77 - aaO).

Vorliegend hat der Sachverständige Honigmann ausgeführt, daß der nach dem Abbau zurückbleibenden Wasserfläche durchaus ein Wert zukommt, nämlich im Hinblick auf eine Nutzung für den Angelsport. In einer sehr gründlichen Ermittlung hat er den Wert der Wasserfläche unter Berücksichtigung der derzeitigen Wertverhältnisse auf 17,50 DM/qm geschätzt (vgl. Ergänzungsgutachten, S.15).

Dieses Ergebnis ist überzeugend begründet worden. Es fragt sich jedoch, ob dieser sich nach 11 Jahren (6,61 Jahre Abbau und 4 Jahre Anlaufphase und Rekultivierung) einstellende "Bodenwert" stets und in voller Höhe abzuzinsen ist, wie dies von Büchs (aaO, Kap. 14 Rd.Nr. 170 und 171) gefordert wird. Dies mag zwar im Sinne der Ertragswertberechnung zum heutigen Zeitpunkt grundsätzlich richtig sein, muß jedoch dahin eingeschränkt werden, daß die Abzinsung nicht bis unterhalb des Bodenwertes erfolgt, der zum gegenwärtigen Zeitpunkt ohne Berücksichtigung des Sandvorkommens gegeben ist. Denn nach den Usancen des Grundstücksverkehrs (vgl. BGH, Urteil vom 01.07.1982, aaO S. 10) wird nach Kenntnis der Enteignungsbehörde aus anderen Enteignungsverfahren bei Verkäufen

jedenfalls immer der gegenwärtige Bodenwert erzielt - neben dem Sandmehrwert. Dies ergibt sich auch aus der Rechtsprechung des BGH, nach welcher einem Sandvorkommen eine "werterhöhende Bedeutung" zukommen kann. Es stellt sich nämlich jeweils die Frage, ob ein potentieller Bewerber bereit wäre, außer der Vergütung für die gegenwärtige Bodennutzung einen Mehrbetrag im Hinblick auf ein Bodenvorkommen zu zahlen. Es erscheint abwegig, dem Grundeigentümer in dem Falle, in dem die verbleibende Wasserfläche keinen Wert hat, lediglich eine Entschädigung für den Sandmehrwert zuzubilligen, was vorliegend nur einen Betrag von 3,30 DM/qm ausmachen würde. Wäre dies richtig, würde sich das abbaufähige und abbauwürdige Bodenvorkommen im Gegenteil wertmindernd auf den Bodenwert auswirken. Daß eine solche Annahme nicht vertretbar ist, liegt auf der Hand. Insofern kann der oben zitierten Auffassung des BGH (Urteil vom 3.6.1982) nicht gefolgt werden, wenn damit auch zum Ausdruck gebracht sein sollte, daß ein Grundstück mit verwertbarem Bodenvorkommen weniger wert sein sollte als ein Grundstück ohne ein solches Vorkommen. Nach Überzeugung der Enteignungsbehörde zahlt der Grundstücksverkehr jedoch stets einen Preis für die gegenwärtige Nutzung und zusätzlich einen Preis für den Sandmehrwert.

Vorliegend ergibt die Abzinsung des Wasserflächenwertes in Höhe von 17,50 DM mit dem Abzinsungsfaktor für 11 Jahre (0,5847) einen Wert von 10,23 DM/qm. Dem steht gegenüber ein Wert für die rein landwirtschaftliche Nutzung von 6,50 DM/qm, wie der Sachverständige Honigmann im Entschädigungsfeststellungstermin vom 04.02.1983 angegeben hat. Der Wert für Wasserflächen übersteigt demnach den LN-Wert um rd. 75 %. Es erscheint schwer vorstellbar, daß ein potentieller Erwerber der Grundstücke einen gegenüber dem reinen LN-Wert so stark

erhöhten Wert von 10,23 DM/qm zu zahlen bereit wäre. Denn der Erwerber wäre vorrangig an der Verwertung des Sandvorkommens interessiert und dürfte kaum eine langfristige Planung dahingehend haben, die sich nach dem Abbau ergebenden Wasserflächen an einen Angelsportverein zu verkaufen bzw. zu verpachten. Selbst wenn er derartige Vorstellungen hätte, kann er nicht sicher abschätzen, ob in 11 Jahren ein Wert von 17,50 DM/qm erzielbar ist oder nicht und ob sich dann überhaupt entsprechende Interessenten finden lassen würden. Von daher ist anzunehmen, daß der Grundstücksverkehr nicht in voller Höhe den abgezinsten Wasserflächenwert zahlen würde, sondern allenfalls einen gewissen Zuschlag zu dem LN-Wert vornähme, der von untergeordneter Bedeutung ist. Ein solcher Zuschlag kann nur geschätzt werden und wird hier mit 1,50 DM/qm veranschlagt, was einer Steigerung des Bodenwerts um rd. 20 % entspricht. Es ergibt sich somit ein Bodenwert der Qualität landwirtschaftlich genutztes "Sandabbau- und Angelsporterwartungsland" in Höhe von 6,50 DM/qm zuzüglich 3,30 DM/qm zuzüglich 1,50 DM/qm = 11,30 DM/qm.

Als Wertminderungssatz für die dauernde Beeinträchtigung der Grundstücke durch die Gasleitung wird ein Prozentsatz von 15 % angesetzt. Dies ergibt einen Betrag von rd. 1,70 DM/qm. Bezogen auf die Schutzstreifenfläche zur Größe von 2.048 qm beträgt die zu entschädigende Wertminderung für die dauernde Belastung 3.481,60 DM.

Der Prozentsatz von 15 % erscheint angemessen, da die eine wirtschaftliche Einheit bildenden Flurstücke 20, 22 u. 23 von der Leitung in der Mitte durchschnitten werden und die Leitung unmittelbar an der Hofstelle vorbeiführt. Insoweit wird nicht dem Urteil des OLG Hamm vom 11.03.1982 - 22 U 81/81 - gefolgt, das - jedenfalls für reine LN-Flächen - generell eine Wert-

minderung von 10 % annimmt, während derselbe Senat des genannten OLG noch in einem Urteil vom 28.01.1982 - 22 U 143/81 - eine Wertminderung von 20 % bei einer Querüberspannung mit einer Hochspannungsleitung bejaht hatte. Die Enteignungsbehörde hält es nach ihrer ständigen Entschädigungspraxis, die dem Landgericht Münster und dem OLG Hamm ¹⁾, mit der von der Enteignungsbehörde gegebenen ausführlichen Begründung bekannt ist, für erforderlich, nach dem Maß der Beeinträchtigung durch eine Leitung zu differenzieren und im Vergleich zu einer Leitungsführung am Rande eines Grundstücks eine höhere Entschädigung zu gewähren, wenn das Grundstück beispielsweise mittig durchschnitten wird. Der Hinweis auf die Entschädigungspraxis der Enteignungsbehörde bedarf hier lediglich dahingehend der Ergänzung, daß vorliegend ein erhöhter Bodenwert im Hinblick auf den Sandabbauerwartungswert gegeben ist. Deshalb erscheint es angemessen, hier einen geringeren Prozentsatz anzusetzen als im Falle eines reinen LN-Werts, bei dem 20 % in Ansatz gebracht worden wären. Auch bei Ansatz von 15 % liegt die Wertminderung mit 1,70 DM/qm höher als bei einem Ansatz von 20 % für LN-Wert (1,30 DM/qm).

1.4 Gesamtentschädigung für die Substanzwertminderung

Die Summe der unter Ziffer 1.1. bis Ziff. 1.3 ermittelten Teilentschädigungen beläuft sich auf 78.937,38 DM oder rd. 78.950,-- DM.

Der zuletzt genannte Betrag ist als Gesamtentschädigung für die Substanzwertminderung (Entwertung des Bodenvorkommens und darüber hinaus verbleibender dauernder Minderwert der Grundstücke) festgesetzt worden.

1) d.h. den Gerichten, die voraussichtlich mit der Überprüfung dieses Beschlusses befaßt werden,

2. Die Höhe des festgesetzten Zinssatzes ergibt sich aus § 36 Abs. 2 EG in Verbindung mit Art. 10 PrABGB (vgl. auch die Nachweise zu Rechtsprechung und Literatur bei Büchs, aaO, Kap. 10, Rn 317).
3. Bezüglich der Entscheidung zu den steuerlichen Auswirkungen der Enteignungsentschädigung wird auf das Urteil des BGH vom 13.11.1975 (NJW 1976, 232) Bezug genommen.
4. Die festgesetzte Entschädigung für die den Antragsgegnern entstandenen Rechtsanwaltskosten ist nach der ständigen BGH-Rechtsprechung Bestandteil der Enteignungsentschädigung. Es sind nach § 118 Abs. 1 Ziff. 1-3 BRAGO 3 Gebühren entstanden. Angesichts der in diesem Verfahren zu behandelnden komplexen Materie erscheint es gerechtfertigt, jeweils die volle Gebühr in Ansatz zu bringen. Da die Rechtsanwälte vorliegend von 2 Auftraggebern (Eheleute L.) beauftragt worden sind, erhöht sich gem. § 6 Abs. 1 Satz 2 BRAGO die Geschäftsgebühr um 3/10. Insgesamt sind 33/10-Gebühren angefallen, die sich nach einem Gegenstandswert in Höhe der festgesetzten Substanzentschädigung richten.
5. Die Entschädigung über die Hinterlegung der Entschädigung beruht auf § 37 EG.
6. Der Enteignungsbeschluß ergeht gem. § 32 EG.
7. Die Kosten des Verfahrens waren nach § 43 EG der Antragstellerin aufzuerlegen.
8. Der Entschädigungsfeststellungsbeschluß und der Enteignungsbeschluß konnten gem. § 4 VEG verbunden werden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluß kann Widerspruch erhoben werden, soweit sich dieser gegen den Enteignungsbeschluß und die Gebührenfestsetzung richtet. Der Widerspruch ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Beschlusses schriftlich oder zur Niederschrift bei dem Regierungspräsidenten zu erheben.

Wegen der Höhe der Entschädigung (Entschädigungsfeststellungsbeschluß) steht den Beteiligten innerhalb von 6 Monaten nach Zustellung dieses Beschlusses der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen. Zuständig ist das Gericht, in dessen Bezirk die betroffenen Grundstücke liegen.

Falls die Fristen durch das Verschulden eines Bevollmächtigten versäumt werden sollten, würde dessen Verschulden dem bzw. den Vertretern zugerechnet werden.