

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

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT B 81

Roland Fischer
Klaus-Dieter Stock

**Wertminderung von Grundbesitz
und Wohnhaus durch eine Straße**



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

Heft B 81

Wertminderung von Grundbesitz und Wohnhaus durch eine Straße

Sachverständigen-Gutachten

Wertminderung von Grundbesitz und Wohnhaus durch eine Straße

Roland Fischer
Klaus-Dieter Stock



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

ISBN 3-89187-366-2

Alle Rechte vorbehalten!

Zu beziehen durch:

Verlag Pflug und Feder GmbH · Kölnstraße 202 · 5205 St. Augustin 2
Telefon (0 22 41) 20 40 85 · Telefax (0 22 41) 2 70 14

11 - 1992

VORWORT

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 wohl in jedem Falle denkbar und auch begründbar. Durch Veröffentlichung eines Beispiels wird keiner Lösungsmöglichkeit der Vorzug gegeben. Vielmehr ist es die Aufgabe der Veröffentlichungsreihe, zur Gegenüberstellung unterschiedlicher Ansichten anzuregen und so zur Klärung der meist schwierigen Taxationsprobleme beizutragen.

Wenn ein Gutachten mehrere Fragestellungen behandelt, so wird 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.

St. Augustin, im November 1992

Der Herausgeber

GUTACHTEN

in Sachen

Verlegung der Bundesstraße bei A.

Wertminderung des Grundbesitzes und des Wohnhauses

Grundstückseigentümer:

Eheleute S.

vertreten durch:

Rechtsanwälte L.

Auftraggeber:

Straßenbauamt

Az.: _____

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Erläuterungen zum Sachverhalt und Aufgabenstellung	11
2 Entzugsflächen	12
3 Grundstücksbeschreibung und Eingriff in die Grundstücksflächen	13
4 Zustandsbeschreibung	16
4.1 Gebäudebeschreibung	16
4.2 Gehölze	19
5 Bewertung der Gehölze	20
5.1 Allgemeine Ausführungen	20
5.2 Wertfeststellung	23
6 Betriebsbeschreibung	26
7 Wertminderung der Restflächen	27
7.1 An- bzw. Durchschneideschaden	27
7.2 Um- und Mehrwege	32
8 Wertminderung des Wohnhauses	32
8.1 Allgemeine Ausführungen	32
8.2 Baubeschreibung	38
8.3 Ermittlung der Wertminderung	38
8.3.1 Ermittlung der Jahresrohmiete	40
8.3.2 Ermittlung der Wertminderung in %	40
9 Zusammenfassung	45
Literaturverzeichnis	47

Aufgrund des geleisteten Sachverständigeneides
erstattet der Unterzeichner nachstehendes

GUTACHTEN

1. Erläuterungen zum Sachverhalt und Aufgabenstellung

Das Straßenbauamt D. beabsichtigt bei A. die Bundesstraße zu verlegen. Bei R. ist in der Ortslage S. die Inanspruchnahme von Grundstücksteilflächen aus dem Eigentum der Eheleute S., erforderlich.

Mit Schreiben vom 31.10.1988 wurde der Unterzeichner durch das Straßenbauamt beauftragt, ein Gutachten über den Zustand der Grundstücke und die Höhe der Wertminderung des verbleibenden Grundbesitzes zu erstellen.

Der Unterzeichner führte am 24.11.1988 im Beisein seines Kollegen Stock einen Orts- und Erörterungstermin durch, zu dem die Eheleute S. anwesend waren.

Der Ausbau der Bundesstraße erfolgt gleichzeitig mit der Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens. Den Grundeigentümern sollen die Entzugsflächen im Wege des Flurbereinigungsverfahrens wieder zugeteilt werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Lage der Zuteilungsflächen noch nicht bekannt.

Aus diesem Grunde ist zunächst die Ermittlung des Verkehrswertes der Entzugsflächen nicht erforderlich. Die eventuell eintretenden Nebenschäden sind ihrer Höhe nach jährlich zu ermitteln.

Außerdem ist zu überprüfen, ob und inwieweit durch den Ausbau der Bundesstraße eine Wertminderung des Restbesitzes, insbesondere der Hofstelle einschließlich des Wohnhauses eintritt.

Über den Zustand des betroffenen Grundstückes ist eine Zustandsbeschreibung (Beweissicherung) zu erstellen.

Als Stichtag für die Qualitätsermittlung und für die Wert- und Preisverhältnisse gilt der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung.

Bei der Erstellung des Gutachtens sind die Bestimmungen des "Bayerischen Gesetzes über die entschädigungspflichtige Enteignung (BayEG)" und die Grundsätze der Rechtsprechung zur Enteignungsentschädigung zugrunde zu legen.

Zur Erstellung des Gutachtens wurden dem Unterzeichner folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Lageplan M 1 : 5.000
- Auszug aus dem Lageplan M 1 : 2.000
- Berechnung zur Kubatur und Wohnfläche des Wohnhauses (Baubeschreibung)
- Bauplan zur Baugenehmigung für das Wohnhaus

Die Berechnungen erfolgen ohne Auf- und Abrundungen mit mehreren Stellen hinter dem Komma, so daß sich geringe Abweichungen ergeben können.

Auf das dem Gutachten beigefügte Literaturverzeichnis wird verwiesen.

2. *Entzugsflächen*

Vorbehaltlich einer Endvermessung werden für den Ausbau der Bundesstraße aus dem Grundeigentum der Eheleute S. Teilflächen aus folgenden Grundstücken entzogen:

- Dauernde Inanspruchnahme

Gemarkung	Flurstück Nr.	Nutzungs- art im Be- reich d. Be- anspruchung	Ges.Größe in qm	Entzugs- fläche in qm	Wertzahl Acker-/ Grünland- zahl
R.	335	Weg	-	40	-
	298	Grünland	3.030	1.640	36
	315	Grünland	3.610	60	49
	315/2	Weg	-	100	-
	314	Garten	750	140	49
	316	Hf	15.020	<u>10</u>	-
	insgesamt			1.990	

3. *Grundstücksbeschreibung und Eingriff in die Grundstücksflächen*

Die Flurstücke 314 und 316 liegen nördlich der auszubauenden Bundesstraße und sind im südlichen Teil (an der Gemeindestraße) mit der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes der Eheleute S. bebaut.

Die Hofstelle umfaßt

- ein Wohnhaus,
- ein Altenteilerhaus,
- eine Garage,
- ein Stall- und Scheunengebäude,
- einen Hühnerstall.

Das Flurstück 314 wird insgesamt als hofnahe Weidefläche genutzt.

Die Flurstücke 314 und 316 werden an der südwestlichen Grundstücksecke durch den Ausbau der Bundesstraße angeschnitten, wobei die Bundesstraße bis auf eine Entfernung von ca. 20 m an das Wohnhaus heranreicht.

Die Hofstelle und das Flurstück 314 sind durch das Flurstück 315/2 (Wegefläche im Eigentum der Eheleute S.) von den Grünland-/Weidegrundstücken Nr. 315 getrennt.

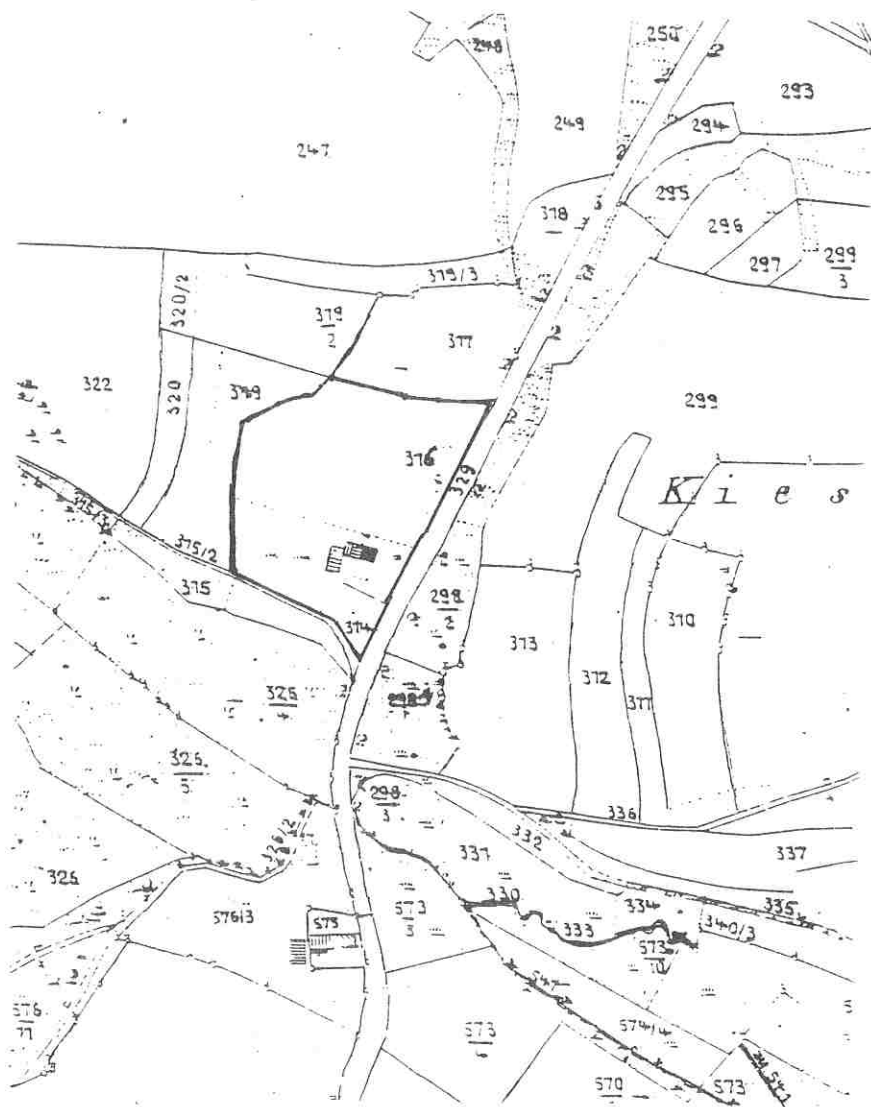
Auch dieses Grundstück wird an der südlichen Spitze durch den Ausbau der Bundesstraße angeschnitten. Gegenüber der Hofstelle liegen, durch eine Gemeinde-Verbindungsstraße getrennt, die Flurstücke 298 und 335 (Wegefläche). Bei dem Flurstück 298 handelt es sich um eine Grünlandfläche in gutem Zustand, die aufgrund der ebenen Oberfläche gut zu bewirtschaften ist.

Die Bodenqualitäten der zu bewertenden Grundstücke weisen Grünlandzahlen um 50 auf.

Auf den Flurstücken 314 bis 316 stehen entlang der Gemeinde-Verbindungsstraße mehrer Obst- und Ziergehölze.

Siehe im Zusammenhang mit der Grundstücksbeschreibung folgende Unterlagen:

- Auszug aus der Flurkarte M 1 : 5.000
 - unmaßstäblich vergrößert -
- Auszug aus dem Grunderwerbsplan M 1 : 2.000



4. Zustandsbeschreibung

Die Grundstücksflächen befinden sich in einem guten Pflegezustand; dies gilt für die gesamte Hofstelle.

4.1 Gebäudebeschreibung

Bauteil 1

Wohnhaus (2 Wohneinheiten)

Baujahr	1972
Umbauten/Erweiterungen	übliche Instandhaltungen
Geschoßzahl	2-geschossig
Geschoßhöhe	im EG 2,42 m, OG 2,30 m
Keller	Teilunterkellerung
Kelleraußenwände	Mauerwerk beidseitig verputzt
Kellerinnenfenster	dto.
Fußboden	Fliesen
Kellereingang	innenliegend
Kellertreppe	Marmor mit schmiedeeisernem Handlauf
aufgeh. Außenwände	Mauerwerk, außen verputzt
Fassadenausführung	gestrichen
Isolierung	vorhanden
Innenwände	Mauerwerk geputzt
Geschoßdecken	Beton, über OG Holzbalkendecke
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	in Holz
Dacheindeckung	in Ziegel
Isolierung	Unterspannbahn, Verschalung
Dachfläche	in sehr gutem Zustand
Innenausbau	
Wandbehandlung	Wände verputzt, gestrichen Tapete, in der Küche Wände gefliest

Deckenbehandlung	teilweise Holzdecken, sonst verputzt, gestrichen
Fenster	Holzfenster (Doppelfenster)
Rolläden/Fensterläden	keine
Innentüren	in Holz, natur
Holztüren	in Holz mit Verglasung
Treppen	EG - OG Marmor m. schmiedeeis. Handlauf, OG - DG Holztreppe mit Holzhandlauf
Badezimmer	im EG Wände gefliest 1,50 m hoch
Fußboden	geflies
Fußbodenbeläge	Holzdielen, Fliesen, Parkett
Badezimmer	im OG Wände gefliest
	eingebaute Wanne, über Kohleofen
Warmwasserversorgung	
Installationen	
Elektro	unter Putz
Sanit./Wasserinst.	unter Putz
Heizung	Ofenheizung
Warmwasserversorgung	Einzelgeräte
Anschlüsse	Wasser, Hauswasserversorgung Strom, öffentl. Stromnetz Licht-/Starkstrom
besondere Einrichtungen	keine
Dachausstiege	keine

Der Gesamtzustand des Gebäudes ist durchschnittlich gut.

Die Ausstattung entspricht durchschnittlichem Wohnkomfort.

Bauteil 2

Wohnhaus/Altenteilerhaus

Nutzung	als Wohnhaus, Altenteilerhaus
Baujahr	ca. 1900
Umbauten/Erweiterungen	lfd. Erhaltungen, teilw. Abbruch für die Errichtung des neuen Wohnhauses (s. Plan)

Geschoßzahl	1-geschossig
Geschoßhöhe	ca. 2,40 m
Dachgeschoß	1 Zimmer ausgebaut, sonst Speicher
Keller	Teilunterkellerung, Kellerhöhe nicht ausreichend
Kelleraußenwände	Mauerwerk verputzt
Kellerfußboden	Beton
Kellertreppe	Beton ohne Handlauf
aufgeh. Außenwände	
Mauerwerk	verputzt
Fassadenausführung	Anstrich
Isolierung	keine
Innenwände	Mauerwerk, beidseitig verputzt
Geschoßdecken	Holzdecken
	1. Dachausstieg
Entwässerung	Zinkrinnen, guter Zustand
Innenausbau	
Wandbehandlung	Tapeten, Anstrich
Deckenbehandlung	Anstrich
Fußboden	Terrazzo und Holzdielenböden
Fenster	Holzfenster, Einfachverglasung
Rolläden/Fensterläden	keine
Haustüre	einfach gezimmerte Holztüre mit Glas
Innentüren	glatte und Kassettentüren in Holz, gestrichen
Treppen	in Holz mit Holzhandlauf
Badezimmer	mit eingeb. Badewanne, Kohlebadeofen, Handwaschbecken, WC
Installationen	Elektro teilweise auf Putz Wasser, Entwässerung feste Grube Jauchekeller
besondere Einrichtungen	keine
Anschlüsse	Hauswasserversorgung, öffentlich

allgem. baul. Zustand

Stromnetz Licht/Starkstrom
dem Alter entsprechend,
den heutigen Ansprüchen an Wohn-
komfort nicht mehr gerecht werdend

Wesentliche Baumängel und- schäden wurden an den Fronten und Fassaden der Gebäude nicht festgestellt.

4.2 Gehölze

Entlang der nördlichen Seite der Gemeinde- Verbindungsstraße stehen insgesamt 13 Obst- und Ziergehölze, die in dem nachfolgenden Auszug aus der Flurkarte (unmaßstäblich vergrößert) von Ziff. 1 - 13 bezeichnet werden.
Es handelt sich um

Ziff.

- | | | |
|------|---|--|
| 1 | 1 | Apfelbaum Halbstamm, ca. 25 Jahre alt
mittlerer Pflegezustand |
| 2 | 1 | Apfelbaum, ca. 30 bis 35 Jahre alt, mittlerer
Pflegezustand |
| 3+4 | 2 | Korbweiden ca. 5-jährig, guter Pflegezustand |
| 5 | | Esche ca. 30 - 35-jährig |
| 6 | 1 | Apfelbaum Halbstamm, wie Nr. 1 |
| 7 | 1 | Apfelbaum, Sorte Golden Delicious "Jungbaum" |
| 8 | 1 | Birne Halbstamm, ca. 25-jährig |
| 9-13 | | Apfelbäume, Halbstämme, ca. 25-jährig
mittlerer bis guter Pflegezustand |

Da der Umfang des Eingriffes in das Eigentum, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Schädigung und Beseitigung des vorgenannten Aufwuchses, vor Beginn der Bauarbeiten nicht eindeutig festgelegt werden kann, erfolgt nachstehend eine Bewertung, wobei nach Abschluß der Bauarbeiten eine Überprüfung des beanspruchten Bestandes vorgenommen werden muß.

5. *Bewertung der Gehölze*

5.1 *Allgemeine Ausführungen*

Die Enteignungsentschädigung ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung so zu bemessen, daß der Entschädigungsbegünstigte in die Lage versetzt wird, sich ein gleichgeartetes Rechtsgut wiederbeschaffen zu können, unabhängig davon, ob ein derartiges Rechtsgut am Markt erworben werden kann oder nicht.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben aus dem Entschädigungsrecht ist der Wert des Aufwuchses nach seinen Herstellungskosten zu ermitteln.

Die Bewertung des Aufwuchses erfolgt nach dem Sachwertverfahren, in Anlehnung an Heft 69 der Schriftenreihe des HLBS - Hauptverband der Landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e.V.¹⁾

Der Wert des Aufwuchses errechnet sich nach seinen Herstellungskosten. Ausgegangen wird hierbei von Pflanzgehölzen üblicher Pflanzstärke. Weiterhin wird der Zeitraum eingeschätzt, in dem die zutreffende Größe bzw. die Funktion des zu bewertenden Gehölzes erreicht werden.

Die Kosten der Pflanzgehölze werden anhand von Katalogpreisen örtlicher Baumschulen und Gartencentren ermittelt. Zugrunde gelegt werden die Preise für große bzw. entsprechende Pflanzgehölze, unter Berücksichtigung etwaiger Mengenrabatte bei der Abnahme von größeren Stückzahlen.

Den Gehölzkosten werden die Pflanzkosten hinzugerechnet, die mit 40 % der Gehölzkosten angesetzt werden; in Sonderfällen erfolgt ein spezieller Ansatz.

Neben den Pflanzkosten wird für einen Herstellungszeitraum von 3 Jahren ein Kostenansatz von 30 % der Gehölz- und Pflanzkosten für die Anwuchspflege und das Anwuchsrisiko vorgenommen.

1) Koch: Verkehrs- u. Schadensersatzwerte von Bäumen, Sträuchern und Hecken, Reben und Obstgehölzen nach dem Sachwertverfahren.

Entsprechend des erforderlichen weiteren Herstellungszeitraumes ergibt sich der Herstellungsaufwand, unter Berücksichtigung der jährlichen Zins- und Pflegekosten sowie der Kosten der Abdeckung des Risikos.

Zur Ermittlung der Zinskosten werden die Herstellungskosten für das Gehölz mit den entsprechenden Faktoren der Tabelle 1 kapitalisiert.

Der Pflegeaufwand ergibt sich aus der Kapitalisierung der einzuschätzenden jährlichen Pflegekosten je Gehölz, mit den Faktoren der Tabelle 2. Die Tabellen folgen am Ende dieser allgemeinen Ausführungen.

Die Summe der so errechneten Pflanz-, Zins- und Pflegekosten ergeben den Herstellungswert des zu entschädigenden Gehölzes.

Wertminderungen können nur insoweit vorgenommen werden, als sie einen Ausgleich für einen geringeren Pflegezustand als dem "Normalzustand" entsprechend darstellen. Ein weiterer Wertabzug ergibt sich für abgängige Gehölze oder übermäßigen Besatz.

Bei Obstgehölzen erfolgt ggfs. ein Wertansatz nach den Entschädigungsempfehlungen. Diese berücksichtigen sowohl die Herstellungskosten als auch die Ertragsausfälle.

Die Zinskosten werden mit folgenden Faktoren für den Zeitraum der weiteren Herstellung kapitalisiert:

Jahre	Faktor	Jahre	Faktor	Jahre	Faktor
1	1,05	9	1,55	18	2,41
2	1,10	10	1,63	20	2,65
3	1,16	11	1,71	22	2,93
4	1,22	12	1,80	24	3,23
5	1,28	13	1,89	25	3,39
6	1,34	14	1,98	28	3,92
7	1,40	15	2,08	30	4,32
8	1,48	16	2,18	35	5,52
				40	7,04

Die jährlichen Pflege- und Risikokosten werden mit folgenden Kapitalisatoren für den Herstellungszeitraum ermittelt:

Jahre	Faktor	Jahre	Faktor	Jahre	Faktor
2	2,05	10	12,58	20	33,07
3	3,15	11	14,21	22	38,51
4	4,31	12	15,92	24	44,50
5	5,53	13	17,71	25	47,73
6	6,80	14	19,60	28	58,40
7	8,14	15	21,58	30	66,44
8	9,55	16	23,66	35	90,31
9	11,03	18	28,13	40	120,77

5.2 Wertfeststellung

Nr. 1 1 Stck Apfelbaum, Halbstamm

Höhe m	Umfang cm	Alter: 25 Jahre		
a)	Kosten d. Pflanzgeh.	Größe	24,00 DM	
b)	zzgl. Pflanzkosten	40,00 % v.a)	9,60 DM	
c)	Kosten der Pflanzung insgesamt		33,60 DM	
d)	Anwuchspfl./-risiko	30,00 % v.c)	10,08 DM	
e)	Kosten der Pflanzung nach zzgl. Herstellungskosten für	3 Jahren 5 Jahre	43,68 DM	
f)	Zinskosten (e x Fak.)	43,68 x 1,28	55,75 DM	
g)	Pflegekosten	3,00 x 5,53	16,58 DM	
h)	Herstellungskosten je Geh./f.	1 Geh.	72,32 DM	
i)	zzgl. Ertragsausfall		200,00 DM	
j)	Entschädigung je Geh./f.	1 Geh.	272,32 DM	272,32 DM

Nr.2 1 Stck Apfelbaum, Halbstamm

Höhe m	Umfang cm	Alter: 35 Jahre		
a)	Kosten d. Pflanzgeh.	Größe	24,00 DM	
b)	zzgl. Pflanzkosten	40,00 % v.a)	9,60 DM	
c)	Kosten der Pflanzung insgesamt		33,60 DM	
d)	Anwuchspfl./-risiko	30,00 % v.c)	10,08 DM	
e)	Kosten der Pflanzung nach zzgl. Herstellungskosten für	3 Jahren 5 Jahre	43,68 DM	
f)	Zinskosten (e x Fak.)	43,68 x 1,28	55,75 DM	
g)	Pflegekosten	3,00 x 5,53	16,58 DM	
h)	Herstellungskosten je Geh./f.	1 Geh.	72,32 DM	
i)	zzgl. Ertragsausfall		200,00 DM	
j)	Entschädigung je Geh./f.	1 Geh.	272,32 DM	272,32 DM

Nr. 3+4 2 Stck Korbweiden

Höhe 4,00 m	Umfang cm	Alter: 5 Jahre		
a)	Kosten d. Pflanzgeh.	Größe 12/15	45,00 DM	
b)	zzgl. Pflanzkosten	40,00 % v.a)	18,00 DM	
c)	Kosten der Pflanzung insgesamt		63,00 DM	
d)	Anwuchspfl./-risiko	30,00 % v.c)	18,90 DM	
e)	Kosten der Pflanzung nach zzgl. Herstellungskosten für	3 Jahren 3 Jahre	81,90 DM	
f)	Zinskosten (e x Fak.)	81,90 x 1,16	94,81 DM	
g)	Pflegekosten	3,00 x 3,15	9,46 DM	
h)	Herstellungskosten je Geh./f.	2 Geh.	104,27 DM	<u>208,53 DM</u>

Zwischensumme

753,17 DM

Übertrag

753,17 DM

Nr. 5 1 Stck Esche

Höhe 4,00 m Umfang cm Alter: 35 Jahre

a)	Kosten d. Pflanzgeh.	Größe 12/15	40,00 DM	
b)	zzgl. Pflanzkosten	40,00 % v.a)	16,00 DM	
c)	Kosten der Pflanzung insgesamt		56,00 DM	
d)	Anwuchspfl./-risiko	30,00 % v.c)	16,80 DM	
e)	Kosten der Pflanzung nach zzgl. Herstellungskosten für	3 Jahren 20 Jahre	72,80 DM	
f)	Zinskosten (e x Fak.)	72,80 x 2,65	193,16 DM	
g)	Pflegekosten	3,00 x 33,07	99,20 DM	
h)	Herstellungskosten je Geh./f.	1 Geh.	292,36 DM	292,36 DM

Nr. 6 1 Stck Apfelbaum, Halbstamm

Höhe m Umfang cm Alter: 25 Jahre

a)	Kosten d. Pflanzgeh.	Größe	24,00 DM	
b)	zzgl. Pflanzkosten	40,00 % v.a)	9,60 DM	
c)	Kosten der Pflanzung insgesamt		33,60 DM	
d)	Anwuchspfl./-risiko	30,00 % v.c)	10,08 DM	
e)	Kosten der Pflanzung nach zzgl. Herstellungskosten für	3 Jahren 5 Jahre	43,68 DM	
f)	Zinskosten (e x Fak.)	43,68 x 1,28	55,75 DM	
g)	Pflegekosten	3,00 x 5,53	16,58 DM	
h)	Herstellungskosten je Geh./f.	1 Geh.	72,32 DM	
i)	zzgl. Ertragsausfall		200,00 DM	
j)	Entschädigung je Geh./f.	1 Geh.	272,32 DM	272,32 DM

Nr. 7 1 Stck Apfelbaum, Jungbaum

Höhe m Umfang cm Alter: 5 Jahre

a)	Kosten d. Pflanzgeh.	Größe	24,00 DM	
b)	zzgl. Pflanzkosten	40,00 % v.a)	9,60 DM	
c)	Kosten der Pflanzung insgesamt		33,60 DM	
d)	Anwuchspfl./-risiko	30,00 % v.c)	10,08 DM	
e)	Kosten der Pflanzung nach zzgl. Herstellungskosten für	3 Jahren 2 Jahre	43,68 DM	
f)	Zinskosten (e x Fak.)	43,68 x 1,10	48,16 DM	
g)	Pflegekosten	3,00 x 2,05	6,15 DM	
h)	Herstellungskosten je Geh./f.	1 Geh.	54,31 DM	<u>54,31 DM</u>

Zwischensumme

1.372,16 DM

Übertrag

1.372,16 DM

Nr. 8 1 Stck Birnbaum, Halbstamm

Höhe m Umfang cm Alter: 25 Jahre

a)	Kosten d. Pflanzgeh.	Größe	30,00 DM	
b)	zzgl. Pflanzkosten	40,00 % v.a)	12,00 DM	
c)	Kosten der Pflanzung insgesamt		42,00 DM	
d)	Anwuchspfl./-risiko	30,00 % v.c)	12,60 DM	
e)	Kosten der Pflanzung nach zzgl. Herstellungskosten für	3 Jahren 5 Jahre	54,60 DM	
f)	Zinskosten (e x Fak.)	54,60 x 1,28	69,68 DM	
g)	Pflegekosten	3,00 x 5,53	16,58 DM	
h)	Herstellungskosten je Geh./f.	1 Geh.	86,26 DM	
i)	zzgl. Ertragsausfall		200,00 DM	
j)	Entschädigung je Geh./f.	1 Geh.	286,26 DM	286,26 DM

Nr. 9 bis 13 4 Stck Apfelbaum, Halbstämme

Höhe m Umfang cm Alter: 25 Jahre

a)	Kosten d. Pflanzgeh.	Größe	24,00 DM	
b)	zzgl. Pflanzkosten	40,00 % v.a)	9,60 DM	
c)	Kosten der Pflanzung insgesamt		33,60 DM	
d)	Anwuchspfl./-risiko	30,00 % v.c)	10,08 DM	
e)	Kosten der Pflanzung nach zzgl. Herstellungskosten für	3 Jahren 5 Jahre	43,68 DM	
f)	Zinskosten (e x Fak.)	43,68 x 1,28	55,75 DM	
g)	Pflegekosten	3,00 x 5,53	16,58 DM	
h)	Herstellungskosten je Geh./f.	4 Geh.	72,32 DM	289,30 DM
i)	zzgl. Ertragsausfall		200,00 DM	
j)	Entschädigung je Geh./f.	4 Geh.	272,32 DM	<u>1.089,30 DM</u>

Summe

3.037,02 DM

6. Betriebsbeschreibung

Die Eheleute S. bewirtschaften einen kleinbäuerlichen landwirtschaftlichen Betrieb im Nebenerwerb.

Der Betrieb hat eine Gesamtgröße von ca. 3,5 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche und 1,02 ha Wald. Ca. 2 ha der landwirtschaftlich genutzten Fläche sind Pachtland.

Von der landwirtschaftlich genutzten Fläche werden ca. 2 ha bis 2,5 ha als Ackerland genutzt. Es werden angebaut

Futterrüben	0,3 ha
Winterweizen	0,6 ha
Hafer	0,6 ha
Kartoffeln	0,3 ha
Klee	0,3 ha
Futtermais	0,2 ha

Die übrigen landwirtschaftlich genutzten Flächen werden als Wiese genutzt.

An Vieh werden gehalten

6 Kühe
2 Jungtiere
3 Mastschweine

Zur Milcherzeugung wurde dem Betrieb eine Milchreferenzmenge von 17.000 kg jährlich zugeteilt.

Der Betrieb ist den Erfordernissen und seiner Betriebsgröße entsprechend mechanisiert. Es sind 2 Schlepper mit 35 PS und 22 PS vorhanden. Weiterhin besitzt der Betrieb alle benötigten Maschinen und Geräte für die Bodenbearbeitung und Futterbergung.

7. Wertminderung der Restflächen

Nach Art. 11 BayEG ist eine Entschädigung für Vermögensnachteile zu gewähren, insbesondere für die Wertminderung, die durch die Abtrennung am verbleibenden Restgrundstück entsteht (Art. 11 Abs. 2). Dazu zählen die An- und Durchschneidungs- und die Umwegeentschädigung.

7.1 An- bzw. Durchschneideschaden

Wird ein zusammenhängendes bewirtschaftetes landwirtschaftliches Grundstück in verschiedene Wirtschaftseinheiten zerteilt, so entstehen durch die Zerteilung (Anscheidung) auf den verbleibenden Restflächen Mehrkosten durch höhere Arbeits- und Maschinenkosten, Arbeitszeitverluste sowie Mindererträge und Verluste an Betriebsmitteln, Saatgut, Düngung und Pflanzenschutzmitteln, durch im Verhältnis zur Gesamtfläche vergrößerte Randstreifen, Vorgewendeflächen und verringerte Feldbreiten.

Die Ermittlung der Anscheidungsentschädigung erfolgt nach der Methode Reinhard und in Anlehnung an die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1978, der hierzu ergangenen Anlage sowie Heft 94 HLBS.²⁾ Die Anscheidungsentschädigung ist abhängig von der ursprünglichen und zukünftigen Form des Grundstückes, dem Umfang des Flächenentzuges und der Intensität der Bewirtschaftung, die sich besonders bei den Arbeitszeitverlusten (Arbeits- und Maschinenkosten), den Ertragsverlusten und den Verlusten an Betriebsmitteln auswirkt. Selbstverständlich hat auch die Größe des ursprünglichen Grundstückes und der verbleibenden Restflächen einen wesentlichen Einfluß auf die Entschädigungshöhe.

2) Huth/Beckmann "Bestimmung der An- und Durchschneidungsschäden mit tatsächlichen Bewirtschaftungsdaten" Heft 94 HLBS Schriftenreihe 2. Auflage

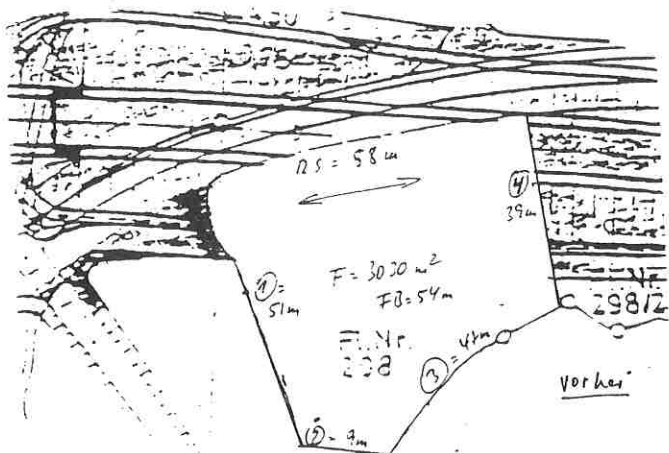
Für die Berechnung der Entschädigungsbeträge wird von folgenden Ausgangsdaten ausgegangen:

- Lohnkosten in Höhe von 17,00 DM je Arbeitskraftstunde (Akh)
- Maschinenkosten auf der Grundlage eines Schleppers mit 45 PS
- Korrekturfaktor für Maschinenkosten 1,26
- Nutzung als 3-schnittige Wiese

Die Ansätze für die Roherträge und die Bewirtschaftungskosten entsprechen ortsüblicher, ordnungsgemäßer Bewirtschaftung. Für die Inanspruchnahme des Flurstücks 298 ist eine Anschneidungsentschädigung zu zahlen.

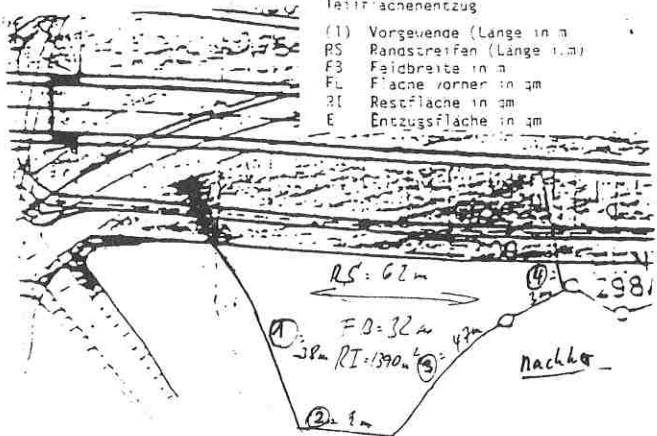
Die arbeitswirtschaftlichen Verhältnisse auf dem Grundstück vor und nach der Inanspruchnahme sind in den nachfolgenden Lageplänen (Auszug aus dem Grunderwerbsplan) dargestellt. Die Berechnungen für die An- und Durchschneidungsentschädigung ergeben sich aus den Seiten 30 und 31.

Es errechnet sich ein jährlicher Entschädigungsbetrag von 128,22 DM.



Die arbeitswirtschaftl. Verhältnisse
auf der Fläche vor und nach dem
Teilflächenentzug

- (1) Vorgehende (Länge in m)
- RS Randstreifen (Länge in m)
- FB Feldbreite in m
- FL Fläche vorher in qm
- RI Restfläche in qm
- E Entzugsfläche in qm



Flurstück Nr	298	Faktoren
- Grunddaten:	Wertbasis	1989
Arbeitskosten:	DM	je Stunde
Maschinenkosten	PS =	45 DM/Sh =
Grünlandnutzung	3	
Rohrertrag:	DM/ha	3276,00

Grünlandnutzung: 1 = Weide, 2 = 2-schnittige Wiese, 3 = 3-schnittige Wiese, 4 = 4-schnittige Wiese

Berechnungs- größen	Arbeits- Maschinen- Rüst- Zeiten Bundes- fruchtfolge x Stunden	Richtwerte Arbeits- Kosten Basis DM/h SP 2 x DM	Maschi- Kosten DM/h SP 2 DM	Korrekt. Faktor Arbeit und Masch. Kosten	Korrig. Richtw. für 1989 SP 3/4 x SP 5 DM	gesamt aus Spalte 6 DM	Faktor Grün- land- nutzung	Richtwert gesamt für 1989 SP 7x SP 8 DM
Wendekosten	3,1871	31,87		1,70	54,18			
						170,12	1,40	238,17
je 100 m	3,1871	92,02		1,26	115,94			
Wendekosten	0,4302	4,30		1,70	7,31			
						22,96	1,40	32,15
	0,4302	12,42		1,26	15,65			
Mehrzeitbe- darf	0,0420	0,42		1,70	0,71			
						2,24	1,40	3,14
-kosten	0,0420	1,21		1,26	1,53			
Mehrauf- wand	Düngung u. Pflanzensch.	689,00 DM/ha						
		10.000 qm						
Minder- ertrag	Rohrertrag:	3276,00 x 500 qm		0,10	16,38	16,38	1,40	22,93
		10.000 qm						
Rohrertrags- verluste	Rohrertrag:	3276,00 x 100 qm		x 0,3		9,83	1,40	13,76
je 100 m		10.000 qm						
vor dem	0,48	4,80		1,70	8,16			
Land- entzug	0,48	13,86		1,26	17,46	25,62	1,40	35,87
	0,48	4,80		1,70	8,16			
RI						25,62	1,40	35,87
	0,48	13,86		1,26	17,46			
	0,00	0,00		1,70	0,00			
R II						0,00	1,40	0,00
	0,00	0,00		1,26	0,00			
	0,00	0,00		1,70	0,00			
R III						0,00	1,40	0,00
	0,00	0,00		1,26	0,00			

Flurstück Nr.	298	Arbeitswirtschaftliche		
Grünland		Verhältnisse auf der Fläche		
Wertbasis	1989			
Kapitalisierungsfaktor	25,00	vor dem Land- entzug	nach dem Landentzug auf den Restflächen	
			I	II
			3	4
				III
				5
1	Flächengröße in ha	0,3030	0,1390	
2	Feldbreite in 100 lfdm	0,54	0,32	
3	Anzahl der Vorgewende	4	4	
4	Vorgewendelänge in 100 lfdm	1,46	0,97	
5	Randstreifenlänge in 100 lfdm	2,14	1,59	
6	Zuschlg.wg.schr.Furchenaufstß.	,00	0,00	
7	Wendekosten je 100 lfdm			
	Feldbreite x Z 2 = DM	238,17	128,61	76,22
8	Wendekosten je			
	Vorgewende x Z 3 = DM	32,15	128,60	128,60
9	Mehrzeitbedarf = DM	3,14		
10	Mehraufwand an			
	Saatgut, Dünger und			
	Pflanzenschutz = DM	19,29		
11	Minderertrag = DM	22,93		
12	Sa. Z 9 + Z 10 + Z 11 je 100			
	lfdm Vorgewende = DM	45,36	66,23	44,00
13	Rohertragsverlust je			
	100 lfdm Rdstrfn. = DM	13,76	29,44	21,88
14	Rüstkosten	DM	35,87	35,87
15	Kosten und Verluste insgesamt	388,76	306,56	
16	Kosten und Verluste je ha	1283,02	2205,48	
17	Differenz der Kosten und Verluste je ha			
	Z 16, Sp 3,4,5 abzgl. Sp 2	DM	922,46	
18	Jährliche Entschädigung			
	Z 17 x Z 1, Sp 3,4,5	DM	128,22	
19	Kapitalisierte Entschädigung			
	Z 18 x Kap.Faktor	25,00	DM	3205,55
20	Gesamte Entschädigung		DM	3.205,55

7.2 *Um- und Mehrwege*

Zwar entsteht durch den Ausbau der Bundesstraße zu der Restfläche aus dem Flurstück 298 ein Mehrweg; dieser hat jedoch nicht seinen ursächlichen Zusammenhang mit dem Entzug der Teilfläche, sondern ergibt sich aus der geänderten Situation des öffentlichen Wegenetzes. Insoweit kann eine Entschädigung für diesen Mehrweg nicht angesetzt werden. (Vgl. OLG Düsseldorf vom 17.10.1968, 18 U 10/68 und BGH NJW 1971 S. 605).

8. *Wertminderung des Wohnhauses*

8.1 *Allgemeine Ausführungen*

Rechtliche Grundlage für die Ermittlung einer Wertminderung des Restbesitzes infolge der Abtrennung einer Teilfläche aus einem bebauten bzw. unbebauten Grundstück ist Art. 11 BayEG. Bei der Ermittlung einer eventuellen Wertminderung ist darüberhinaus das Urteil des Bundesgerichtshofes vom 4.10.1973³⁾ von ausschlagender Bedeutung. Nach dem Tenor dieses Urteils können Beeinträchtigungen infolge des Heranrückens einer stark befahrenen Straße an ein bestehendes Gebäude soweit nicht als entschädigungsfähig angesehen werden, als diese Beeinträchtigungen auch hätten hingenommen werden müssen, wenn die Straße jenseits der Grenze des betroffenen Eigentümers ausgebaut worden wäre (Parallelverschiebung). Dies bedeutet, daß bei einer Ermittlung der Wertminderung ursprüngliche Beeinträchtigungen bzw. Beeinträchtigungen, die auch ohnehin beim Ausbau der Straße außerhalb der Grenzen des betroffenen Eigentümers entschädigungslos hätten hingenommen werden müssen, nicht berücksichtigt werden können. Hieraus ergibt sich, daß eine Bewertungsmethode anzuwenden ist, bei der die Benachteiligungen durch den Ausbau der Straße derart differenziert werden kann, daß auch die entschädigungslos hinzunehmenden Nachteile berücksichtigt werden und nicht in die zu ermittelnde Entschädigung einfließen⁴⁾.

3) BGH-Urteil vom 4.10.1973 - III ZR 138/71
BRS Bd. 26 Nr. 110 S. 223

4) Zu diesem Thema: Fischer-Geibel-Stock - Wohnhaus-Wertminderung HLBS Heft 35
Sonderreihe Verlag Pflug und Feder, St. Augustin 2
R. Fischer/K.-D. Stock - Wertminderung von Grundbesitz und Wohnhaus durch eine Straße
- Heft B 81 Verlag Pflug und Feder, St. Augustin 2

Um eine Wertminderung zu ermitteln, ist im Grundsatz die sogenannte Differenzwertmethode anzuwenden, bei der der Wert des Objektes vor dem Ausbau der Straße und nach deren Ausbau verglichen wird. Eventuell auftretende Wertunterschiede würden dann die Wertminderung darstellen. Grundsätzlich ist diese Differenz in der Rechtsprechung anerkannt und gefordert⁵⁾. Voraussetzung für ihre Durchführung sind jedoch ausreichend vorhandene, sichere Marktdaten. Dabei ist es selbstverständlich, daß diese Marktdaten nur aus vergleichbaren Objekten in vergleichbarer Lage verwendet werden können. Da diese jedoch in aller Regel nicht vorhanden sind, scheint es notwendig, einen methodischen Lösungsansatz zu suchen, der auf eine Verkehrswertminderung ausgerichtet ist.

Hierbei ist davon auszugehen, daß der Verkehrswert eines zu bewertenden Objektes sowohl unter dem Aspekt seiner Herstellungskosten, als auch seines Ertrages zu ermitteln ist.

Für die Ermittlung einer Verkehrswertminderung hält der Unterzeichner jedoch eine Vorgehensweise, die sich in erster Linie auf Ertragswertkomponenten stützt, für angemessener, als eine solche, die ihre Basis auf dem Sachwert eines Gebäudes findet, da sich an diesem, abgesehen von der Grundstücksverkleinerung, nichts ändert, da auch die Herstellungskosten unverändert bleiben.

Der Unterzeichner ist weiterhin der Auffassung, daß eine lediglich global geschätzte, prozentuale Wertminderung, ausgehend vom Wert des Gesamtobjektes nicht zu einem angemessenen Ergebnis führt, da eine derartige Schätzung nicht belegbar ist und eigentlich lediglich fehlende Marktdaten ersetzt.

Daß eine derart globale Schätzung der Wertminderung nicht zu plausiblen Ergebnissen führt, zeigt sich an dem Beispiel eines Grundstückes mit Übergröße und aufstehendem, aufwendig errichtetem Gebäude. Die Herstellungskosten des letzteren bleiben unabhängig von der Lage des Gebäudes zur auszubauenden Straße unverändert. Die Vermietbarkeit oder wirtschaftliche Ausnutzung eines derartigen Objektes schlechthin könnte jedoch in sehr starkem Maße durch die Lage zur neuen Straße beeinträchtigt werden.

5) BGH III ZR 146/84 vom 6.3.1986

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung sind nicht nur Minderwerte, sondern auch Störungen im Betrieb als Folge der Enteignung anzusehen.⁶⁾

Andererseits kann infolge des übergroßen Grundstückes bei einer globalen Schätzung der Wertminderung eine hohe Entschädigung ermittelt werden, obgleich gerade bei derartigen Grundstücken eine Möglichkeit besteht, durch geeignete Maßnahmen den eingetretenen Schaden zu verringern. Der Unterzeichner kommt daher zu dem Ergebnis, daß die Ermittlung der Verkehrswertminderung nur über eine auf Ertragswertkomponenten gestützte Wertermittlung durchzuführen ist. Aus diesem Grunde sind diejenigen Faktoren festzustellen, die sich durch die Beeinträchtigung auf das verbleibende Restgrundstück einschließlich der Aufbauten infolge des Ausbaus der Straßen auswirken.

Es handelt sich um folgende Faktoren:

1. Die Entfernung zwischen Wohnhaus und Straße.
2. Die Funktion der abgetretenen Fläche.
(Schutzfläche-Außenwohnbereich).
3. Der optische Gesamteindruck des Grundstückes.
4. Die Lage der Wohnräume zur Straße.
5. Die Höhenunterschiede zwischen Gebäude und Straße.
6. Die Grundstücksdeformationen.
7. Der Flächenverlust.

Es ist selbstverständlich, daß die zuvor genannten wertbildenden Komponenten unterschiedliche Auswirkungen auf die eventuelle Wertminderung eines bebauten Grundstückes haben.

Es muß daher eine Wichtung vorgenommen werden. Um eine entsprechende Wichtung herstellen zu können, muß zunächst ein Höchstwert für eine durch die Straßenbaumaßnahme bedingte Wertminderung angesetzt werden.

6) BGH-Urteil vom 4.10.1973 - NJW 73, 2283

Nach Struck⁷⁾ ergeben sich folgende maximale Wertminderungen:

Merkmale	maximale Wertminderung in %
1. Autobahnen, Hauptverkehrsstraßen, Autobahn- zubringer mit einer Verkehrsbelastung zwischen 3.000 und 5.000 Kfz/Std.	50
2. Städtische Hauptverkehrsstraßen, Bundesstraßen mit einer Verkehrsbelastung von 1.000 bis 3.000 Kfz/Std.	40
3. Bundes- und Landesstraßen, 2- bis 4-spurig, Wohnsammelstraßen mit einer Verkehrsbelastung von 200 bis 1.000 Kfz/Std.	30
4. Wohnsammelstraßen, Landesstraßen, Kreisstraßen, Verkehrsbelastung 50 bis 200 Kfz/Std.	20
5. Wohnstraßen, 2-spurig, Verkehrsbelastung 10 bis 50 Kfz/Std.	10
6. Wohnstraßen mit einer Verkehrsbelastung bis 10 Kfz/Std.	0

Ein über 50 % hinausgehender Wertminderungsansatz erscheint in der Regel nicht vertretbar bzw. erforderlich, da unter diesen Voraussetzungen ein derart geschädigtes Objekt beispielsweise für Wohnzwecke unzumutbar wird und vom Baulastträger übernommen werden sollte.

Die Wichtung der einzelnen Wertminderungskriterien ist an der maximalen Wertminderung zu orientieren. Dabei ist den wichtigeren Kriterien, wie z.B. der Entfernung Straße/Wohnhaus ein größerer Anteil an der maximalen Gesamtwertminderung beizumessen.

Um die Auswirkung der Wertminderung auf die einzelnen Bewertungsmerkmale festzustellen, wird jedes Bewertungsmerkmal mit Wertzahlen zwischen 1 und 10 eingestuft. Dabei gibt die Wertzahl 10 den optimalen Zustand, die Wertzahl 1 den schlechtesten Zustand an. Diese Einstufung erfolgt sowohl für den Zustand vor, als auch nach der Inanspruchnahme. Die sich hieraus ergebende Differenz wird mit der entsprechenden Wichtung multipliziert.

7) Heinrich Struck - Ermittlung der Wertminderung von Grundstücken und Gebäuden durch Immission
Die Bauverwaltung Heft 11/72

Aus dem Produkt ergibt sich die Wertminderungszahl. Die Wertminderungszahl gibt den prozentualen Anteil der verschiedenen Kriterien an der Gesamtwertminderung an.

Um den Forderungen aus dem Urteil des BGH⁸⁾ vom 4.10.1973 gerecht zu werden, ist bei der Festlegung der Wertzahl, bezogen auf den Zustand nach dem Ausbau, darauf zu achten, daß diejenigen Verschlechterungen, die bei einem Ausbau des Straßenkörpers außerhalb der Grenzen des betroffenen Grundstückes bzw. der betroffenen Wirtschaftseinheit ohnehin eingetreten wären, unberücksichtigt bleiben. Diese Betrachtungsweise erbringt zwei verschiedene Effekte:

1. Durch die Einschätzung des Zustandes vor und nach dem Ausbau der Straße wird die von der Rechtsprechung geforderte Differenzwertmethode berücksichtigt.
2. Da die Wertzahlen jeweils in Zehnereinheiten festgelegt werden, ergibt sich eine Wertminderungsformel für die einzelnen Bewertungsmerkmale mit der Wertzahldifferenz. Dieses Ergebnis ist jeweils durch 10 zu dividieren, weil die Einstufung für jedes Kriterium mit 10 Wertzahlen erfolgt.

Um Maßnahmen berücksichtigen zu können, die die eingetretenen Wertminderungen verringern (z.B. aktiver oder passiver Lärmschutz), ist ggf. die ermittelte Wertzahldifferenz mit einem weiteren Korrekturfaktor zu multiplizieren.

Aus der Multiplikation der Wertzahldifferenz mit dem jeweiligen Wichtungsfaktor, ergibt sich für die jeweiligen Bewertungsmerkmale die Wertminderungszahl. Die Addition aller Wertminderungszahlen ergibt die Gesamtwertminderung des Objektes, bezogen auf die erzielbare Jahresrohmiete.

8) BGH - III ZR 138/71

Der Ansatz der Jahresrohmiete als Wertbildungsfaktor für die Wertminderung des Restbesitzes ist allein deshalb schon geboten, da die Bewirtschaftungskosten, die von der Jahresrohmiete zur Ermittlung des Reinertrages des Gesamtgrundstückes und dessen Ertragswert (nach Kapitalisierung) durch das Heranrücken der Straße unverändert bleiben. Eher ist anzunehmen, daß sich diese Kosten erhöhen werden, weil beispielsweise häufiger Fassadenreinigungen und Anstriche erforderlich werden, wenn die Straßen in einem geringeren Abstand an dem Gebäude vorbeiführen.

Der ermittelte Schadensbetrag ist auf die Restnutzungsdauer des Wohnhauses zu kapitalisieren. Dabei wird von einem 5 %igen Zinssatz ausgegangen.

8.2 Baubeschreibung

Bezüglich der Baubeschreibung des Wohnhauses wird auf die Zustandsbeschreibung in Kapitel 4 verwiesen. Für die Berechnung der Wertminderung ist die Ermittlung der Wohnflächen erforderlich; diese wurden nach einem Aufmaß festgestellt. Es ergibt sich:

Erdgeschoß	6,97 qm
Bad	1,48 qm
WC	2,54 qm
Speis/Vorrat	2,83 qm
Eltern	20,46 qm
Flur	13,24 qm
Kinder	16,29 qm
Wohnküche	<u>20,25 qm</u>
Wohnfläche Erdgeschoß insgesamt	84,06 qm
Obergeschoß	
Kinder	11,91 qm
Gäste	20,46 qm
Flur	13,24 qm
Kinder	16,29 qm
Kinder	<u>20,25 qm</u>
Wohnfläche Obergeschoß insgesamt	82,15 qm
Wohnfläche Wohnhaus insgesamt	166,21 qm

8.3 Ermittlung der Wertminderung

Für die Feststellung der Wertminderung, bezogen auf die Hoffläche, ist im vorliegenden Fall von Bedeutung, daß bereits eine Störung des Eigentums durch die Gemeindestraße (Flurstück 329) gegeben ist, die in einer Entfernung von ca. 20 m an dem Wohnhaus, also unmittelbar an der Hofstelle vorbeiführt.

Die Größe und Dimensionierung des vorhandenen Straßenkörpers reicht in keiner Weise aus, um hierauf, ohne die Inanspruchnahme von Grundstücksteilflächen aus dem Eigentum der Eheleute S., ein Bauvorhaben, wie den Ausbau der Bundesstraßen, durchzuführen. Die Wertminderung ergibt sich daher im vorliegenden Fall durch die Inanspruchnahme von Teilflächen und die erhöhte Belastung durch die neue Bundesstraße. Im vorliegenden Fall rückt die Bundesstraße im Flurstück 316 aus südöstlicher Richtung bis auf eine Entfernung von ca. 20 m an das Wohnhaus heran, während in gleicher Richtung außerhalb des Eigentums eine Entfernung von mindestens 24 m hätte eingehalten werden müssen, was bei einer Gemeindestraße ohne überörtliche Bedeutung nahezu einem optimalen Zustand entsprach. Die Berechnung der Wertminderung für das ohnhaus erfolgt in der nachfolgenden Übersicht unter 8.3.2.

8.3.1 Ermittlung der Jahresrohmiete

166,21 qm x 6,00 DM/qm x 12 = 11.967,12 DM
 Restnutzungsdauer Jahre = 83
 Art der Straße: Bundesstraße
 max. Wertminderung: 30,00

8.3.2 Ermittlung der Wertminderung in %

Bewertungsmerkmal	Wertzahlen		Diff.	Korrek. faktor	Wich- tung	Wertm.- zahl
	vorher	nachher				
1	2	3	4	5	6	7
1. Entfernung in m	24,00	20,00				
Gebäude z. Straße	5,00	4,00	1,00	1,00	10,00	1,00
2. Funktion der Entzugs- fläche	6,00	5,00	1,00	1,00	5,00	0,50
3. Außenwohnbereich	6,00	5,50	0,50	1,00	5,00	0,25
4. optischer Eindruck	6,00	5,50	0,50	1,00	2,00	0,10
5. Lage d. Wohnräume	6,00	5,50	0,50	1,00	2,00	0,10
6. Höhenlage d. Straße	6,00	5,50	0,50	1,00	2,00	0,10
7. Grundstücks- deformation	6,00	5,50	0,50	1,00	2,00	0,10
8. Flächenverringering	6,00	5,50	0,50	1,00	2,00	0,10
Sa. der Wertminderungszahlen					30,00	2,25

Ermittlung der Wertminderung in DM

2,25 % von 11.967,12 DM x 19,65 (Kap.) 5.291,34 DM

Hinweis: Die Berechnungen erfolgen ohne Auf- und Abrundungen
 mit mehreren Stellen hinter dem Komma, so daß sich geringe
 Abweichungen ergeben können.

Erläuterungen zu vorstehender Tabelle

Ermittlung der Jahresrohmiete

Die Ermittlung der Jahresrohmiete erfolgt in Anlehnung an Auskünfte, die der Unterzeichner bezüglich Wohnungsmieten für dieses Gebiet erhalten hat. Danach liegen die Mieten je nach Wohnlage und Ausstattung der Wohnräume zwischen 4,00 DM/qm bis 8,00 DM/qm monatlich.

Unter Berücksichtigung der Außenbereichslage des Wohnhauses und der Ausstattung, hält der Unterzeichner einen Ansatz in Höhe von 6,00 DM/qm für angemessen.

Die Restnutzungsdauer des Wohnhauses von 83 Jahren entspricht der Ausbauart und -form und einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren.

maximale Wertminderung

Bei der Festlegung der maximalen Wertminderung wird von einer Bundesstraße mit einer verkehrsmäßigen Auslastung zwischen 200 und 1.000 Kraftfahrzeugen je Stunde ausgegangen; dies entspricht nach der zuvor gegebenen Definition einer maximal möglichen Wertminderung von 30 %.

Spalte 1 Bewertungsmerkmale

In der Spalte 1 werden die verschiedenen vorgenannten Bewertungsmerkmale und wertbildenden Faktoren aufgeführt.

Spalten 2 und 3 Wertzahlen vorher/nachher

Hier erfolgt unter Berücksichtigung der Einstufung des Zustandes des Objektes vor und nach dem Ausbau der Straße und der entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigungen die Einstufung des zu bewertenden Objektes.

Spalte 4 Differenz

In dieser Spalte wird die Differenz der Wertzahlen vor und nach dem Ausbau der Straße angegeben.

Spalte 5 Korrekturfaktor

In dieser Spalte können Korrekturen für vorgesehene Maßnahmen berücksichtigt werden, die einer schadensmindernden Wirkung gleichkommen. Im vorliegenden Fall sind derartige Maßnahmen nicht vorgesehen.

Spalte 6 Wichtung

Hier werden die Wichtungsanteile, bezogen auf die höchstmögliche Gesamtwertminderung (im vorliegenden Fall 30 %), für die verschiedenen in Spalte 1 angegebenen Bewertungsmerkmale und wertbildenden Kriterien abgetragen.

Spalte 7 Wertminderungszahl

Die Wertminderungszahl ergibt sich aus der Multiplikation der Wertzahldifferenz mit den Korrekturfaktoren für schadensmindernde Maßnahmen und der Wichtung. Da für jedes Bewertungsmerkmal jeweils 10 Wertzahlen maximal in Ansatz gebracht werden können, muß dieses Produkt durch 10 geteilt werden.

Zeilen 1 und 2

In den Zeilen 1 und 2 sind die Wertminderungskriterien dargestellt. Die Bewertungsmerkmale in den Zeilen 1 und 2, nämlich die Entfernung der Gebäude zur Straße und die Funktion der Entzugsfläche, stehen in einem engen Zusammenhang. Diese beiden Bewertungsmerkmale ergeben im vorliegenden Fall 15 %, somit 50 % der möglichen Gesamtwertminderung. Durch das Heranrücken der B. an das Wohngebäude von der ursprünglichen Entfernung von ca. 24 bis auf ca. 20 m wird die vorhandene Schutzzone verkleinert. Im Hinblick auf eine Wertminderung des Gesamtanwesens ist zu berücksichtigen, daß der Flächenentzug sehr gering ist und sich in bezug auf die Schutzfunktion nichts ändert, da die ursprünglich vorhandene Fläche erhalten bleibt.

Bei der Festlegung der Wertzahlen vorher/nachher" wurde daher für den Zustand "vorher" von einem durchschnittlichen Zustand ausgegangen, der mit 5 bewertet wurde, während der zukünftige Zustand mit 4 angesetzt wurde, nachdem die Straße auf 20 m an das Wohnhaus heranrückt. Der verbleibende Abstand zwischen der B. und dem Wohnhaus bietet noch eine Schutzmöglichkeit.

Für die Einsetzung der Wertzahlen vor und nach dem Ausbau der Straße ist von folgendem Schema auszugehen:

10	- keine Beeinträchtigung
5	- mittlere Beeinträchtigung
1	- unzumutbare Beeinträchtigung

Entsprechend des tatsächlichen Zustandes vor und nach dem Ausbau B. ist anhand dieser Wertkriterien eine Einstufung möglich. Dabei können selbstverständlich auch Zwischenwerte in Ansatz gebracht werden.

Die Wertminderung ist nicht proportional zur Verminderung des Abstandes. Sie ist vielmehr umso größer, je geringer die Abstände sind. Dies bedeutet, wenn der Abstand von 100 m auf 50 m verringert wird, ist die Wertminderung geringer als wenn eine Veränderung von 20 m auf 10 m erfolgt.

Hier wird deutlich, daß es sich bei diesem methodischen Vorgehen um eine Schätzhilfsmethode handelt, die zu realen belegbaren Schätzergebnissen kommt. Mit einer bloßen globalen Schätzung wäre dies nicht möglich.

Das Bewertungsmerkmal "Entfernung des Gebäudes zur Straße" wird im vorliegenden Fall insbesondere durch

- die Lärmbelastung
- die Abgasbelastung
- die erhöhten Aufwendungen für Reinigung und Unterhaltung der Gebäudefassade beeinflusst.

Dies sind Faktoren, die ein eventueller Kaufinteressent ebenfalls bei der Bewertung des Objektes in Betracht zieht.

Zeile 3 Außenwohnbereich

Im Hinblick auf die Funktion der Flächen steht die Nutzung der Fläche als sogenannter Außenwohnbereich "Hausnutz-, Zier- und Ruhergarten" im Vordergrund. Der Außenwohnbereich war bereits vor dem Ausbau nicht optimal.

Durch das Heranrücken wird der Außenwohnbereich nur mäßig beeinträchtigt, so daß eine Einstufung um 0,5 Punkte erfolgen mußte.

Hieraus läßt sich auch erklären, daß bei der Wichtung der einzelnen wertbildenden Faktoren diejenigen, die mit der Funktion der Schutzfläche im Zusammenhang stehen, hoch einzuschätzen sind.

Zeile 4 Optischer Eindruck

Durch den Ausbau der Straße wird der optische Eindruck des Gesamtobjektes gegenüber vorher nur mäßig beeinflußt.

Zeilen 5 bis 8

Die Bewertungskriterien in

Zeile 5	Lage der Wohnräume
Zeile 6	Höhenlage der Straße
Zeile 7	Grundstücksdeformation und
Zeile 8	Flächenverringerung

haben im vorliegenden Fall auch nur einen mäßigen Einfluß auf die Wertbildung und die Wertminderung. Diese Bewertungsmerkmale sind im vorliegenden Fall von geringer Bedeutung.

Die Summe der Wertminderungszahlen ergibt im vorliegenden Fall 2,25; dies entspricht einer 2,25 %igen Wertminderung, die auf die zu erzielende durchschnittliche Jahresrohmiete anzurechnen ist.

Der so ermittelte jährliche Schadensbetrag ist mit dem Kapitalisator 19,65 zu multiplizieren; dies entspricht einer Restnutzungsdauer von 83 Jahren und einer 5 %igen Verzinsung des Entschädigungskapitals. Diese Verzinsung lehnt sich an die Ertragswertberechnung für Wohnhäuser nach der Wertermittlungsverordnung und der Wertermittlungsrichtlinie zum Baugesetzbuch an.

9. Zusammenfassung

Der Wert der Gehölze beträgt 3.037,03 DM.

Nach der Inanspruchnahme ist zu prüfen, welche Gehölze beseitigt wurden und ob aufgrund der Beanspruchung einzelne Gehölze beseitigt werden müssen. Die tatsächlich beanspruchten Gehölze sind dann gemäß Wertminderung zu entschädigen.

Aufgrund der gutachtlichen Ermittlungen und Berechnungen ergeben sich im einzelnen folgende Wertminderungsansätze:

- Infolge Grundstücksdeformation 128,22 DM

Die zuvor genannte Wertminderung beinhaltet einen jährlichen Betrag.

- Wertminderung des Wohnhauses
infolge des Heranrückens der
Bundesstraße an das Wohnhaus 5.291,34 DM

Aufgestellt:

Klaus D. Stock
Dipl.-Ing. agr.

Roland Fischer
Dipl.-Ing. agr.

LITERATURVERZEICHNIS

- | | |
|---|--|
| Aust/Jacobs | Die Enteignungsentschädigung,
Verlag de Gruyter 1978 |
| Krohn/Löwitsch | Eigentumsgarantie - Enteignung -
Entschädigung
Verlag Kommunikationsforum
Recht, Wirtschaft, Steuern 1984 |
| Molodovsky | Enteignungsrecht in Bayern,
Rehm-Verlag |
| Gelzer/Busse | Der Umfang des Entschädigungsanspruchs
aus Enteignung und enteignungsgleichem
Eingriff,
2. Auflage, Beck Verlag |
| Thiel/Gelzer | BRS - Baurechtsammlung
Werner Verlag |
| Büchs
Neuffer | Grunderwerb beim Straßenbau
Bundesbaugesetz 1977,
Boorberg-Verlag |
| Landwirtschaftsverband
Westfalen-Lippe | Grunderwerbsrichtlinie
3. Auflage 1984, Werner Erwig Verlag |
| Hossenfelder | Amtliche Texte zur Wertermittlung
von Grundstücken,
2. Auflage, Verlag Bundesanzeiger |
| Köhne | Landwirtschaftliche Bewertungslehre
Verlag Paul Parey 1978 |

Köhne	Landwirtschaftliche Taxationslehre Pareys Studentexte 59
Rössler, Langer, Simon	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 4. Auflage, Luchterhand Verlag
Gerardy	Praxis der Grundstücksbewertung, 3. Auflage 1980, Verlag Moderne Industrie
Vogels	Grundstücks- u. Gebäudebewertung marktgeerecht 1982, Bauverlag
Ross/Brachmann	Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 22. und 24. Auflage, Oppermann Verlag
HLBS	Grundlagensammlung für Sachverständige Verlag Pflug und Feder GmbH
Fischer/Geibel/Stock	Wohnhauswertminderung Heft 35 Verlag Pflug und Feder GmbH