

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

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT 11

DR. CLEMENS BEWER
Restbetriebsbelastung

Verlag
„PFLUG und FEDER“
53 BONN — OXFORDSTRASSE 2

V O R W O R T

In der Reihe "Beispiele der agraren Taxation" werden Gutachten von landwirtschaftlichen Sachverständigen veröffentlicht. Es sind Gutachten, die neue Methoden aufzeigen, bewährte Methoden vertiefen oder aus anderem fachlichem Grund Interesse verdienen.

Sie stellen Möglichkeiten dar, Taxationsaufgaben zu lösen. In diesem Sinne sind sie Beispiele. Andere Möglichkeiten sind in wohl jedem Fall 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.

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

Bonn, im April 1973

Der Herausgeber

Ü B E R B L I C K

Die Restbetriebsbelastung ist ein Problem der Enteignungsentschädigung. Sie tritt stets auf, wo einem landwirtschaftlichen Betrieb Land entzogen wird. Mit dem Verkehrswert allein ist der Schaden nicht zu beheben. Denn Verkehrswerte bilden sich bei Verkäufen von Land, das nicht für einen Betrieb benötigt wird, von Notverkäufen abgesehen. Die dabei entstehenden Preise je Flächeneinheit bleiben unter dem Wert, den Nutzflächen innerhalb eines kompletten Betriebes haben. Der Unterschied ist die Restbetriebsbelastung.

Seit vielen Jahren gehen die Ansichten über die Höhe auseinander. Je nach Interessenlage werden zwischen DM 0,40 und DM 2,-- je qm genannt. Da die genaue Berechnung schwierig ist, fehlt es an gründlich bearbeiteten Fällen. Der hier vorliegende Gutachtenfall bot Veranlassung zu eingehender Analyse. Aus diesem Grund und weil der betroffene Betrieb als exemplarisch für viele andere gelten kann, lege ich die Ausarbeitung öffentlich vor. Die Deckungsbeitragsrechnung liefert das erforderliche Zahlenmaterial.

Die Ausführungen über die belastenden Festkosten (Abschnitt 6) und über die Kapitalisierung (Abschnitt 8) bilden den Kern des Gutachtens. Darin wird dargelegt, daß die Restbetriebsbelastung nennenswert und unausweichlich ist und daß sie eine dauernde Belastung darstellt.

Die Tabellen-Anlagen des Gutachtens werden nicht abgedruckt, um den Umfang in Grenzen zu halten.

Bad Nenndorf, im April 1973

Der Verfasser

G U T A C H T E N

Restbetriebsbelastung

Das Landgericht A

14. Zivilkammer

14 O 348/71

übertrag dem Unterzeichner, ein Gutachten zu erstatten
in dem Rechtsstreit

des Rittergutsbesitzers P. v. C., Rittergut C

gegen

die Bundesrepublik Deutschland,
letztlich vertreten durch die Landesstraßenbauverwaltung
in A.

Folgender Zusammenhang liegt zugrunde:

Für Straßenbauzwecke erwarb die Beklagte mit Vertrag vom 30.7.1963 Teilflächen des Gutes. Die Entschädigung für Restbetriebsbelastung und andere Schäden wurde dabei der gutachtlichen Feststellung des landwirtschaftlichen Sachverständigen Dr. H. vorbehalten. Dr. H. erstellte unter dem 16.12.1969 das Gutachten. Die Beklagte wendete sich gegen die darin ausgewiesene Restbetriebsbelastung von DM 204.999,26 und zahlte nur die Hälfte des Betrages. Die zweite Hälfte ist streitig.

Nunmehr sind folgende Gutachtenfragen der Kammer zu beantworten (Wortlaut gekürzt):

Beweisbeschuß vom 8.3.1972

Enthält das Gutachten des Sachverständigen Dr. H. offenbare Unrichtigkeiten?

Sind Unrichtigkeiten derart offenbar, daß sie sich zur Zeit der Erstattung des Gutachtens zumindest einem Sachkundigen sofort aufgedrängt hätten?

Gilt das insbesondere für die von der Beklagten behauptete Tatsache, daß der vom Sachverständigen Dr. H. ermittelte Festkostenüberhang wesentlich höher sei als die gesamte Festkostenbelastung eines in der Betriebsstatistik der Landwirtschaftskammer A. aufgeführten Spitzenbetriebes mit einem Reinertrag von DM 919,--/ha, für den ein Gesamtkostensatz von DM 351,--/ha ausgewiesen sei?

Stellt der den errechneten Betriebserschwernissen und Folgeschäden zugrunde gelegte Kapitalisierungsfaktor 25 eine offenbare Unrichtigkeit dar?

Ergänzungsbeschuß vom 1.9.1972

Ist die vom Sachverständigen Dr. H. errechnete Höhe der Restbetriebsbelastung falsch?

Um wieviel liegt sie gegebenenfalls zu hoch?

Ist die Unrichtigkeit für den Sachkundigen zweifellos?

In welcher Höhe wirkt sie sich auf das Ergebnis des Gutachtens aus?

Vorbemerkungen

Ortsbesichtigung und Besprechung mit den Parteien fanden statt am

Die Gerichtsakten standen zur Verfügung.

Der Kläger überließ fünf Buchabschlüsse

Die Beklagte stellte zur Verfügung.

Am Ortstermin haben teilgenommen

.....

Dem Gutachten wird das Preis- und Kostenniveau des Wirtschaftsjahres 1970/71 unterlegt. Das ist notwendig aus folgenden Gründen:

Der Betrieb war in den 60er Jahren einer Reihe von Flächenverminderungen unterworfen.

Der Betrieb wurde in den 60er Jahren rationalisiert. Es muß ein Wirtschaftsjahr als maßgeblich gewählt werden, das mit Sicherheit zeitlich hinter dem Abschluß beider Entwicklungen liegt.

Das Jahr 1969/70 wäre ebenfalls möglich gewesen. Es schied jedoch aus, weil die Landwirtschaftskammer A für dieses Jahr keine Statistik erstellt hatte. Die Statistik wird aber als Vergleichs- und Kontrollmaterial benötigt.

Auch das Jahr 1971/72 wäre brauchbar gewesen. Dafür liegt jedoch bislang weder der Buchabschluß noch die Statistik vor.

Man kann das Ergebnis übertragen auf den Zeitpunkt des Gutachtens Dr. H. (1969), auf den Zeitpunkt des Grund-

erwerbs (1963) und auch auf den heutigen Zeitpunkt. Dabei werden nur geringfügige Fehler entstehen. Im vergangenen Jahrzehnt sind die Naturalerträge zwar gestiegen, die Produktpreise aber gefallen. Die Betriebsmittelpreise sind gestiegen, durch Rationalisierung teilweise aber abgefangen. Diese gegenläufigen Wirkungen erlauben es, hinsichtlich der Restbetriebsbelastung etwa gleiches Niveau für das letzte Jahrzehnt zu unterstellen. Die Reinerträge haben sich ebenfalls nicht erheblich verändert.

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
<u>A. Belastung des Restgutes C.</u>	8
1. Flächenverminderung	8
1.1 Verlust landw. Nutzfläche durch Straßenbau	8
1.2 Nutzflächenverlust aus anderem Anlaß	9
2. Veränderungen der Produktionszweige	11
2.1 Bodennutzung	11
2.2 Tierhaltung	12
3. Folgen der Flächenverringerung	13
3.1 Wirkung beim Ackerland	13
3.2 Wirkung beim Grünland	14
3.3 Wirkung bei der Tierhaltung	15
4. Programmmzahlen	16
4.1 Deckungsbeiträge der Bodennutzung	16
4.2 Deckungsbeiträge der Tierhaltung	18
4.3 Gesamt-Deckungsbeitrag des Betriebs	20
4.4 Kontrolle anhand der Buchführung	21
5. Abgrenzung der möglichen Schadenspanne	22
6. Belastende Festkosten	24
6.1 Feste Kosten der Arbeit	24
6.2 Festkosten der Maschinen	27
6.3 Festkosten der Gebäude	30
6.4 Kleine Festkostenpunkte	31
7. Jährlicher Schaden	32
7.1 Zusammenstellung der Jahresbeträge	32
7.2 Aufteilung	33
8. Kapitalisierung	33
8.1 Ersatzlandfrage	34
8.2 Abbau der festen Kosten?	35
8.3 Bezug auf Dr. Reinhardt	38
8.4 Würdigung	40
8.5 Kapitalentschädigung	41
<u>B. Beantwortung der Gutachtenfragen</u>	41

A. BELASTUNG DES RESTGUTES

1. Flächenverminderung

1.1 Verlust landw. Nutzfläche durch Straßenbau

Das Straßenbauamt G. hatte für die Zwecke des Gutachtens Dr. H. errechnet, daß dem Betriebe 11,50.69 ha landwirtschaftliche Nutzfläche entzogen worden sind.

Bei der Nachprüfung ergab sich, daß dabei ein Mißverständnis aufgetreten sein muß. Unterzeichner hat die Flächenveränderung anhand der Veränderungsnachweise vom 19.5.69 des Katasteramts G. (58 Seiten) geklärt. Die Anlage 1 zu diesem Gutachten gibt die Zahlen der Veränderungsnachweise in Tabellenform wieder.

Davon interessieren die Zahlen für A u. G (Acker und Garten) sowie für Gr u. Hu (Grünland und Hutungen). Sie beinhalten die landwirtschaftliche Nutzfläche (LF). Die anderen Zahlenspalten mußten zu Kontrollzwecken mitgeführt werden.

Sie Summen laut Veränderungsnachweisen lauten in ha:

<u>Betroffene Grundstücke</u>	<u>A u. G</u>	<u>Gr u. Hu</u>	<u>zus. = LF</u>
alter Bestand	143,57	57,99	201,56
neuer Bestand	<u>138,68</u>	<u>52,96</u>	<u>191,64</u>
Differenz	4,89	5,03	9,92

Die Zahlen zeigen die vermessungstechnische Veränderung, nicht aber die wirkliche. Zwischen der neuen Straße und den alten Straßen sowie zwischen der neuen Straße und dem Bachbett der Aue sind Flächengebilde entstanden, die nicht genutzt werden können. Es stehen jetzt Gehölze darauf. Die Tabelle Anlage 1 bezeichnet diese Flächen in der Spalte "Einengung".

Berichtigt man die Zahlen der Veränderungsnachweise entsprechend, so lauten die Summen in ha:

<u>Betroffene Grundstücke</u>	<u>A u. G</u>	<u>Gr u. Hu</u>	<u>zus. = LF</u>
alter Bestand	143,57	57,99	201,56
neuer Bestand	<u>135,55</u>	<u>51,26</u>	<u>186,71</u>
Differenz = Entzug	<u>8,02</u>	<u>6,83</u>	<u>14,85</u>

Ein Teil der eingeengten und nicht nutzbaren Flächen ist ursprünglich von der Straßenbauverwaltung übernommen worden und später an Herrn P. v. C. zu geringem Preis zurückverkauft worden. Vermutlich ist dieser Teil in der Herrn Dr. H. mitgeteilten Flächengröße enthalten gewesen, nicht aber die übrigen eingeengten Gebilde.

Zu den 14,85 ha Eigentumsfläche kommen 0,5 ha dauernd zugepachtete Fläche hinzu. Summe 15,35 ha.

1.2 Nutzflächenverlust aus anderem Anlaß

In den Jahren vor und nach dem Straßenbaueingriff verminderte sich die landwirtschaftliche Nutzfläche durch Erbauseinandersetzung, Flurbereinigung und Aufforstung. Dadurch traten - ebenso wie durch den Straßenbaueingriff - Restbetriebsbelastungen auf.

Die Wirkung dieser verschiedenen Faktoren auf die Restbetriebsbelastung läßt sich nicht trennen. Man ist ge-
nötigt, die Wirkung aller Faktoren gemeinsam zu erfassen und am Schluß aufzuteilen.

.....

Es ergibt sich folgende Übersicht:

	<u>Verminderung LF gesamt</u>	<u>Verminderung LF bewirtschaftet</u>	
Durch Straßenbau			
Eigentum	14,8	14,8	
langfristige Zupacht	<u>0,5</u>	<u>0,5</u>	
	15,3	15,3	= 53 %

	<u>Verminderung LF gesamt</u>	<u>Verminderung LF bewirtschaftet</u>
Durch absichtsvolle Auf- forstung	5,1	5,1 = 18 %
Durch Flurbereinigung, Erbauseinandersetzung u.a.	<u>8,7</u>	<u>8,5</u> = 29 %
insgesamt (wie S. 9)	<u>29,1</u>	<u>28,9</u> = <u>100 %</u>

Daß die langfristige Zupacht hier wie ein Dauerentzug an-
gesetzt wird, ist dadurch begründet, daß das kleine Stück
inmitten der Gutsflächen lag und Beendigung des Pachtver-
hältnisses nicht in Erwägung gezogen werden mußte.

2. Veränderungen der Produktionszweige

2.1 Bodennutzung

In dem Zeitraum 1961/62 bis 1970/71 war der Gutsbetrieb einer Veränderung der Bodennutzung unterworfen.

In Anlage 3 sind die Zahlen der einzelnen Anbaufrüchte genannt. Es zeigen sich folgende Veränderungen:

	<u>1961/62</u>	<u>1964/65</u>	<u>1970/71</u>
Halmfrucht	162,5 = 62%	174,6 = 71%	175,5 = 75%
Blattfrucht	<u>98,0 = 38%</u>	<u>72,2 = 29%</u>	<u>58,5 = 25%</u>
Ackerland (mit G)	260,5 = 100%	246,8 = 100%	234,0 = 100%
Grünland	<u>49,4</u>	<u>46,8</u>	<u>47,0</u>
LF	309,9	293,6	281,0

Trotz sinkender Ackerfläche nahm der Getreidebau zu. Entsprechend ging der Blattfruchtbau absolut und relativ erheblich zurück. Das ist nicht die Folge der Flächenverluste, sondern die Folge planmäßiger Rationalisierung. Alle Zweige des Blattfruchtbaus, deren Wirtschaftlichkeit im Zeichen des verschärften Wettbewerbs zweifelhaft geworden war, wurden fallengelassen (Kartoffeln, Futterrüben, Rübensamen sowie die Ackerfutterzweige Silomais und Klee-gras).

.....

Ein erheblicher Teil der Flächenverluste betraf Grünland. Um trotzdem eine Rindviehherde halten zu können, die die Beschäftigung eines Melkermeisters lohnt, wurde neues Grünland auf bisherigen Ackerflächen angelegt. Dadurch ist jetzt wieder nahezu soviel Grünland vorhanden, wie vor den Flächenverlusten (1961/62) vorhanden war. Der Schaden verwandelte sich insoweit vom Futterbau- und Viehhaltungsschaden zum Ackerbauschaden und wurde dadurch verringert.

2.2 Tierhaltung

Die Einzelzahlen zur Tierhaltung finden sich in Anlage 4.
Als Übersicht genügt der folgende Auszug:

	<u>1961/62</u>	<u>1964/65</u>	<u>1970/71</u>
Arbeitspferde	3,5	3,0	3,0
Kühe	91,0	85,0	80,0
Sonstige Rinder	114,0	132,5	118,0
<u>Summe RGV</u>	<u>161,4</u>	<u>172,4</u>	<u>157,2</u>
Zuchtschweine	53,0	50,0	50,5
Mastschweine	431,0	413,0	561,0

Für 1970/71 wurde hier der Normalbestand eingesetzt, nicht der tatsächliche Bestand, der wegen Leukose-Umstellung zu gering war (vgl. Fußnote auf Anlage 4).

Die Änderungen bei Pferden und Schweinen liegen im üblichen Schwankungsbereich und haben mit dem Flächenverlust nichts zu tun. Die Verminderung bei den Kühe ist markant. Das Nachzuchtrindvieh hat ebenso wie die Kuhherde abgenommen. Das wird überdeckt durch erweiterte Haltung von Mastbullen, die vorübergehend (vgl. 1964/65) zur Bestandserhöhung geführt hat, jedoch aus Wirtschaftlichkeitsgründen nicht durchgehalten wurde.

Das Verhältnis der Rauhfutterfläche zur Zahl der Rauhfutterfresser hielt sich in früheren Jahren stets bei 0,4 ha je Rauhfutterfresser-Großvieheinheit (RGV). Erst in letzter Zeit gelang die Reduzierung auf 0,3 ha/RGV. Das zeigen die folgenden Zahlen.

	<u>1961/62</u>	<u>1964/65</u>	<u>1970/71</u>
Grünland ha	49,4	46,8	47,0
Futterrüben "	2,5	1,5	--
Ackerfutter "	<u>12,9</u>	<u>22,1</u>	<u>--</u>
Rauhfutterfläche ha	64,8	70,4	47,0

Rauhfutterfresser	RGV	<u>1961/62</u> 161,4	<u>1964/65</u> 172,4	<u>1970/71</u> 157,2
Rauhfutterfläche ha/RGV	gerundet	0,4	0,4	0,3

Der Schritt von 0,4 zu 0,3 ha/RGV stellt einen erheblichen Rationalisierungserfolg dar. Es bedarf neben den 0,3 ha Hauptfutterfläche einer ergänzenden Futterbeschaffung. Sie gelang durch

3. Folgen der Flächenverringerung

Die Schwierigkeit des vorliegenden Falles besteht darin, daß die negativen Folgen der Flächenverminderung gleichzeitig eintraten mit einem sehr positiven Rationalisierungsgeschehen. Daher lassen die im vorigen Abschnitt gezeigten Veränderungen der Produktionszweige keinen unmittelbaren Schluß auf den Schaden zu.

Die Rationalisierung folgte den Anforderungen der Wirtschaftslage. Sie wäre jedenfalls auch richtig gewesen, wenn keine Flächenverringerung erfolgt wäre.

Demnach hat die Schadenberechnung davon auszugehen, wie der Betrieb gegliedert gewesen wäre mit altem Flächenbestand und voller Rationalisierung. Dem ist gegenüberzustellen der heutige Zustand: verringerte Fläche, jedoch ebenfalls volle Rationalisierung.

3.1 Wirkung beim Ackerland

Das Verhältnis Halmfrucht zu Blattfrucht hat sich im Laufe der Jahre erweitert, von 62 : 38 auf 75 : 25. Man braucht nicht in Erwägung zu ziehen, daß es sich noch stärker erweitert hätte, wenn der Flächenumfang unverändert geblieben wäre; denn dann wären Fruchtfolgeschwierigkeiten aufgetreten. Halmfrüchte sind Getreide. Als

Blattfrüchte kommen nur Zuckerrüben, Erbsen und Raps in Betracht, weil alle anderen im Zuge der Rationalisierung weggefallen sind. Das Verhältnis der Blattfrüchte untereinander lautete 1970/71: Zuckerrüben zu Erbsen zu Raps = 63 : 21 : 16. Sehr ähnlich lautete es in den Jahren davor.

Hiernach ergibt sich die Nutzung des Ackerlandes für den alten und den neuen Flächenumfang. Die Differenz zwischen beiden ist das (theoretische) Anbauverhältnis auf der Entzugfläche. Zahlen in ha:

		<u>Fläche vor</u> <u>Verminderung.</u>	<u>Fläche nach</u> <u>Verminderung.</u>	<u>Vermin-</u> <u>derung</u>
75 % Getreide		195,4	175,5	19,9
25 % Blattfrucht, davon				
Zuckerrüben	63 Teile	41,0	36,9	4,1
Erbsen	21 Teile	13,7	12,3	1,4
Raps	16 Teile	<u>10,4</u>	<u>9,3</u>	<u>1,1</u>
100 % Ackerland		260,5	234,0	26,5

Fraglich ist hierbei eine Zahl: 41,0 ha Zuckerrüben in der Fläche vor der Verminderung. Dem Betriebe steht ein Lieferkontingent von 13.200 dz zur Verfügung. 41,0 ha mal Normalernte 370 dz ergeben jedoch 15.170 dz. Aus zwei Gründen jedoch bleibt die Zahl stehen. Erstens wurden 1961/62 noch mehr Flächeneinheiten, nämlich 42,2 ha mit Zuckerrüben bestellt. Zweitens wird unterstellt, daß es dem Betriebe möglich gewesen wäre, ein höheres Lieferkontingent zu erhalten, wenn er den alten Flächenumfang noch hätte.

3.2 Wirkung beim Grünland

Es besteht kein Zweifel, daß die frühere Grünlandfläche unverändert beibehalten worden wäre, wenn es nicht zur Flächenverminderung gekommen wäre.

	<u>Fläche vor Verminderung</u>	<u>Fläche nach Verminderung</u>	<u>Vermin- derung</u>
Grünland	49,4	47,0	2,4

Nutzungsform ist intensive Mähweidewirtschaft.

3.3 Wirkung bei der Tierhaltung

Der jetzt in der Tierhaltung erreichte Rationalisierungserfolg ist auf die Verhältnisse des früheren Flächenumsfanges zu übertragen.

	<u>RGV vor Verminderg.</u>	<u>RGV nach Verminderg.</u>	<u>RGV- Verminderg.</u>
Maßstab			
Rauhf.Fläche 0,3 ha/ RGV	49,4ha:0,3 = 165 RGV	47,0ha:0,3 = 157 RGV	5 % = 8 RGV

Von der Gesamtzahl der Rauhfutterfresser-Großvieh-Einheiten (RGV) entfiel in den vergangenen Jahren etwa die Hälfte auf Kühe. Überträgt man das auf die RGV-Verminde- rung, so ergibt sich, daß 4 Kühe fehlen (= 4 RGV) und 4 RGV-Einheiten sonstiges Rindvieh. Bei sonstigem Rind- vieh kann unterteilt werden in drei Rinder aus zweiein- halb Jahrgängen als Nachzucht (= 2,0 RGV) und drei Bullen oder Färsen aus zwei Jahrgängen (= 2,0 RGV), davon 1,2 Verkaufstiere jährlich.

Daß die in Ansatz gebrachten Tierzahlen (Rauhfutterfres- ser) mit der Futtergrundlage in Einklang stehen, zeigen die Angaben der Anlage 5.

Die Schweinehaltung wird flächenunabhängig betrieben und bleibt unbeeinflußt.

4. Programmmzahlen

4.1 Deckungsbeiträge (DB) der Bodennutzung

Die Naturalerträge lt. Buchabschlüssen sind in Anlage 6 zusammengestellt. Dort sind in der Anhangsspalte rechts auch die Schätzzahlen vermerkt, mit denen ab 1971 im Durchschnitt zu rechnen ist. Dabei wurde die allgemeine Produktionssteigerung, die insbesondere auf den Erfolgen der Pflanzenzüchtung beruht, in Rechnung gezogen.

Die Deckungsbeiträge errechnen sich aus Naturalerträgen mal Preis minus variable Kosten. Sie stellen diejenige Größe dar, die am Betriebserfolg fehlt, wenn ein Hektar Anbaufläche wegfällt, also die hier entscheidende Größe.

	<u>Weizen</u>	<u>Roggen</u>	<u>WiGerste</u>	<u>SoGerste</u>
dz/ha	42	35	38	35
DM/dz mit MWSt	38,20	35,--	35,50	35,--
DM/ha	1.604	1.225	1.349	1.225
Variable Ko. DM/ha				
Saat	114	67	70	70
Düngung	210	170	200	200
Pflanzenschutz	65	30	30	30
Maschinen	75	70	75	70
Arbeit	--	--	--	--
Reinig., Trockng.	42	18	18	18
Hagelversicherg.	10	8	8	8
Zinsanspruch	20	18	18	18
var. Ko. gesamt	536	381	419	414
DB DM je ha	<u>1.068</u>	<u>844</u>	<u>930</u>	<u>811</u>
Vergleichsangaben DB				
Brandes-Woermann	1.207	675	1.024	
Deselaers	1.145	816	1.057	952

	<u>Hafer</u>	<u>ZRüben</u>	<u>Erbsen</u>	<u>Raps</u>
dz/ha	36	370	35	21
DM/dz mit MWSt	31,30	8,20	62,--	70,--
DM/ha Marktleistg.	1.127	3.034	2.170	1.470

Variable Ko. DM/ha

Saat	67	130	400	11
Düngung	170	340	140	275
Pflanzenschutz	10	170	50	80
Maschinen	70	200	350	110
Arbeit	--	160	--	--
Reinig., Trockng.	18	--	--	30
Hagelversicherg.	8	--	45	12
Zinsanspruch	18	31	25	20
var. Ko. gesamt	361	1.031	1.010	538

DB DM/ha	<u>766</u>	<u>2.003</u>	<u>1.160</u>	<u>932</u>
----------	------------	--------------	--------------	------------

Vergleichszahlen DB

Brandes-Woermann	851	2.205	1.150	984
Deselaers	847	2.507	1.000	1.065

	<u>Umtriebs- mähweide</u>	<u>Blatt- bergung</u>	<u>Erbsheu- bergung</u>
Innerbetriebliche Leistung	So.Futt. 2300 Wi.Futt. 1000		
in kStE	3300	2.080	2.000
Düngung	230		
Maschinen	80	40	41
Sonstiges	Zaun 15	Plane 10	
Zinsanspruch	7	2	1
DB DM/ha	<u>- 332</u>	<u>- 52</u>	<u>- 42</u>

	<u>Stroh- bergung</u>	<u>Zwischen- frucht</u>	<u>Stallung- ausfuhr</u>
Innerbetr. Leistung	--	1.300 kStE	--
Saatgut		65	
Düngung		80	
Maschinen	31	85	35
Zinsanspruch	1	5	1
DB DM/ha	<u>- 32</u>	<u>- 235</u>	<u>- 36</u>

Die Zahlen enthalten die anteilige Mehrwertsteuer. Das ist erforderlich, weil der Betrieb eine Pauschalisierungslandwirtschaft im Sinne von § 24 Abs. 1 UStG ist. Von der Optionsmöglichkeit des § 24 Abs. 4 ist nicht Gebrauch gemacht worden.

Die angegebenen Vergleichszahlen sind entnommen aus:

Brandes-Woermann, Landwirtschaftliche Betriebslehre,
Spezieller Teil, Verlag Parey, Hamburg, 1971
Seite 118 bis 134 und

Deselaers, Neue Betriebssystematik für die Land-
wirtschaft, in Berichte über Landwirtschaft, 1971,
Seite 313 ff, Hefte 3 und 4

4.2 Deckungsbeiträge der Tierhaltung

	<u>Kühe p.a. m.Nachzucht</u>	<u>Färsen 24-28 Mon.</u>	<u>Mastbullen 18-20 Mon.</u>
5000 kg Mi x 0,43	2.150		520 kg
0,9 Kalb x 350,--	315		Verkaufs-
120 kg Fleisch x 2,30	<u>276</u>		gew. x
			DM 3,60
Marktleistung DM/Tier	2.741	1.850	1.872
Variable Kosten			
Kraftfutter, Min.-Futt.	500	474	578
Nachzuchtkosten	463-1/4	350 -Kalb-	350
	Färse		

	Kühe p.a. m. Nachzucht	Färsen 24-28 Mon.	Mast- bullen 18-20 Mon.
Masch., Wasser, Strom	70	30	10
Tierarzt, Deckgeld	70	40	5
Kontr., Zuchtverb.	40	2	--
Versicherung	4	4	4
Melkerlohn	600	160	250
Zinsanspruch	100	90	75
Risiko 3% d. Marktlstg.	82	55	58
var. Ko. gesamt	1.929	1.205	1.330
DB DM/Tier	<u>812</u>	<u>645</u>	<u>542</u>

4.3 Gesamt-Deckungsbeitrag des Betriebs

Produktions- zweig	DB DM/Einh.	vor Flächenmindg. (rationalisiertes Anbau- verhältn.)		nach Flächenmindg.		Differenz = Nachteil	
		Einh.	DB	Einh.	DB	Einh.	DB
Weizen	1-068	82,3	87.896	73,8	78.818	19,9	18.527
Roggen	844	23,4	19.750	21,0	17.724	4,1	8.212
Wigerste	930	29,3	27.249	26,3	24.459	1,4	1.624
SoGerste	811	7,8	6.326	7,0	5.677	1,1	1.025
Hafer	766	52,6	40.292	47,4	36.308		
Getreide		195,4	181.513	175,5	162.986	26,5	29.388
Zrüben	2.003	41,0	82.123	36,9	73.911	4,1	8.212
Erbsen	1.160	13,7	15.892	12,3	14.268	1,4	1.624
Raps	932	10,4	9.693	9,3	8.668	1,1	1.025
Ackerland		260,5	289.221	234,0	259.833	26,5	29.388
Grünland	- 332	49,4	- 16.401	47,0	- 15.604	2,4	- 797
LF		309,9	272.820	281,0	244.229	28,9	28.591
Kühe	812	84,0	68.208	80,0	64.960	4,0 (5%)	3.248
Mastviehverk.	542	11,0	5.962	10,4	5.637	0,6 (5%)	325
Färsenverkauf	645	11,0	7.095	10,4	6.708	0,6 (5%)	387
Sauen	420	48,0	20.160	48,0	20.160	--	--
Mastschw.Verk.	28	1.000	28.000	1.000	28.000	--	--
Rübenblatt	- 52/ha	41,0	- 2.132	36,9	- 1.919	4,1 (w.o.)	- 213
Erbsen	- 42/ha	13,7	- 575	12,3	- 516	1,4 (w.o.)	- 59
Stroh f.Rindvieh	- 32/ha	70,0	- 2.240	66,5	- 2.128	3,5 (5%)	- 112
Stroh f.Schweine	- 32/ha	70,0	- 2.240	70,0	- 2.240	--	--
Zwiffrucht	- 235/ha	15,8	- 3.713	15,0	- 3.525	0,8 (5%)	- 188
St.Dung Rindv.	- 36/ha	40,0	- 1.440	38,0	- 1.368	2,0 (5%)	- 72
St.Dung Schw.	- 36/ha	30,0	- 1.440	30,0	- 1.440	--	--
			388.465		356.558		31.907

DB je ha LF

1.254,-

1.269,-

1.104,-

4.4 Kontrolle anhand der Buchführung

Die Deckungsbeitragsrechnung kann nicht unmittelbar am Buchabschluß überprüft werden. Die Systeme unterscheiden sich wesentlich, zum Beispiel in folgenden Punkten:

	<u>DB-Rechnung</u>	<u>Buchführung</u>
Futterkorn	Leistg.d.Ackers, var.Ko.d.Viehhlgt.	ohne Berücksichtigung
Reinigung und Trocknung des Getreides	in var. Kosten	saldiert vom Umsatz
Trockenschnitzel der Zuckerrüben	Leistg.d.Ackers, var.Ko.d.Viehhlgt.	saldiert vom Umsatz
Kälber und Kälbermilch	Leistg. d. Kühe var.Ko.d.Aufzucht	ohne Berücksichtigung
Risiko d. Tierhaltung	Durchschnitt in variablen Kosten	mindert den Umsatz
Zinsanspruch	4 % auf var. Kosten u. Tierkapital	ohne Berücksichtigung

Von aufwendigen Umrechnungen, um beide Systeme vergleichbar zu machen, wird abgesehen. Es genügt vielleicht folgendes Überschlagsverfahren:

<u>DB-Rechnung 70/71</u>		<u>Buchabschluß 70/71</u>	
Leistung	936.000	Ertrag	690.345
variable Kosten	<u>579.442</u>	var.Ko.enthalten	<u>329.100</u>
Deckungsbeitrag	<u>356.558</u>	Deckungsbeitr.ca.	<u>361.245</u>

Die Endzahlen ähneln sich und stützen einander. In Anlage 7 finden sich die Grundlagen für diesen Vergleich.

5. Abgrenzung der möglichen Schadenspanne

Der Deckungsbeitrag umfaßt die festen Kosten und den Reinertrag.

Ist der Reinertrag bekannt für die Verhältnisse vor und nach dem Flächenentzug, so kann man die Restbetriebsbelastung mit Festkosten unmittelbar ablesen.

In der Buchführung erscheinen Reinerträge, die die Wirkung des Klimas, der Preise und des buchhalterischen Geschehens enthalten (vgl. Anlage 8). Diese Faktoren müssen hier ausscheiden. Gesucht ist der nachhaltig erzielbare Reinertrag bei durchschnittlichem Gewicht der von außen wirkenden Faktoren.

Die Buchabschlüsse ergeben folgende Reinertragszahlen, DM je ha LF:

<u>vor Flächenverminderung</u>			<u>nach Flächenverminderung</u>	
<u>61/62</u>	<u>62/63</u>	<u>63/64</u>	<u>64/65</u>	<u>70/71</u>
- 255	+ 13	+ 400	+ 321	+ 136

Würde man die erste mit der letzten Zahl vergleichen, so ergäbe sich ein Vorteil aus der Flächenverminderung. Das ist unsinnig.

Vergleicht man die letzte Zahl vor dem Straßenbaueingriff, also von 1963/64, mit der Endzahl von 1970/71, so ergibt sich:

	<u>vorher</u>	<u>nachher</u>
	309,9 ha	281,0 ha
	<u>Reinertrag 400,-/ha</u>	<u>Reinertrag 136,-/ha</u>
Deckungsbeitrag	388.465	356.558
Reinertrag	123.960	38.216
feste Kosten (DB minus Reinertrag)	264.505	318.342

Diese Zahlen sind ebenfalls ohne Sinn. Die festen Kosten wurden bei verkleinerter Fläche größer. Das kann nicht sein, wenn man gleichbleibende Betriebsorganisation unterstellt.

Maximaler Schaden tritt auf, wenn die festen Kosten gleich bleiben, also wenn bei verminderter Fläche keine Möglichkeit besteht, feste Kosten abzubauen. Bei der Unterstellung, daß der Reinertrag mit DM 350,-- je ha LF normal ist, entsteht folgendes Minimum-Maximum-Modell:

	vorher	nachher	281,0 ha
	309,9 ha	kein Schaden	max. Schaden
	Reinertr. 350,-/ha	Reinertr. 350,-/ha	max. Schaden
			festen Kosten
			wie vorher
	<u>Spalte 1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>
Deckungsbeitrag	388.465	356.558	356.558
Reinertrag	108.465	98.350	76.558
feste Kosten	280.000	258.208	280.000

Spalte 2 zeigt den Zustand ohne Restbetriebsbelastung. Die Fläche ist verkleinert, der Reinertrag je ha Restfläche jedoch unbeeinträchtigt. Diesen vermögensmäßigen Zustand stellt die Verkehrswertentschädigung her.

Spalte 3 gibt die maximale Schadenauswirkung wieder: Wenn keine Festkosten abgebaut werden können, sinkt der Reinertrag je ha Restfläche auf DM 76.558 : 281,0 ha = DM 272,--.

Das maximale Schadenmaß ist gleich der Differenz zwischen Spalte 2 (Minimum, Schaden null) und Spalte 3:

$$\begin{aligned} & \text{DM } 98.350 \\ & - \text{DM } 76.558 \end{aligned}$$

Maximum DM 21.792 = DM 78,-- je ha Restfläche jährlich, ausgehend von DM 350,-- je ha normalem Reinertrag.

Bezieht man das Maximum auf die Verminderungsfläche, was nicht sinnvoll, aber allgemeiner Brauch ist, so ergibt sich:

Maximum DM 21.792,- : 28,9 ha = DM 754,- je ha Verminderung

An welcher Stelle zwischen dem Minimum null und dem Maximum der wirkliche Schaden liegt, ist offen. In Kenntnis der bisher dargelegten Zahlen könnte man kurzerhand schätzen etwa auf DM 60,-- je ha Restfläche jährlich = DM 583,-- je ha Verminderungsfläche. Damit soll jedoch nicht vorgegriffen werden. Vielmehr ist erforderlich, den Schaden durch Betrachtung der einzelnen Festkosten abzustecken. Diese Festkosten sind:

Kosten der Arbeit,
der Maschinen,
der Gebäude und
einiger Kleinpositionen.

6. Belastende Festkosten

6.1 Feste Kosten der Arbeit

Wie in allen landwirtschaftlichen Betrieben wurde auch auf Gut C. die Zahl der Arbeitskräfte vermindert. 1960/61 arbeiteten etwa 23, 1970/71 noch 15 Arbeitskräfte (gemessen in der Einheit AK) auf dem Gut. Die Lohnausgaben einschließlich Lohnnebenkosten konnten dadurch nicht vermindert werden. Sie blieben auf etwa gleicher Höhe. Zahlen laut Buchführung, ohne leitende Arbeit der Betriebsinhaberfamilie, gerundet:

<u>60/61</u>	<u>61/62</u>	<u>62/63</u>	<u>63/64</u>	<u>64/65</u>	<u>70/71</u>
229.900	206.100	226.900	225.000	228.000	223.300

Für die Restbetriebsbelastung ergeben sich aus diesen Zahlen keine Erkenntnisse. Allenfalls könnte man sagen: Die Zahlen passen erfahrungsgemäß zu einem Betriebe, der seine Größe behalten hat. Mindernder Einfluß der Flächenverminderung auf die Arbeitskosten ist nicht erkennbar. Damit aber ist nichts bewiesen.

Von den 15 jetzt beschäftigten AK-Einheiten sind rund vier auf die Viehpflege zu rechnen: Melkermeister mit zwei Gehilfen und Schweinewart. Die Kosten des Viehpflegepersonals können im vorliegenden Zusammenhang als variabel gelten. Sie sind in der Deckungsbeitragsrechnung so behandelt. Dann interessieren bei der Festkostenrechnung 11 AK. Hieran könnte man die Folgerung anschließen: Wenn für 281,0 ha bei heutiger Organisation 11 AK richtig sind, dann wären für 309,9 ha richtig $11 : 281,0 \times 309,9$; das ergibt ziemlich genau 12 AK. Ein Mann wäre somit im Zuge der Flächenverminderung eingespart und das Festkostenproblem aufgelöst. Damit aber ist wiederum nichts bewiesen.

Die genannten 11 AK sind: Schlosser, Stellmacher, Hofwart und acht Facharbeiter (Schlepperfahrer). Schlosser und Stellmacher werden nur bei Arbeitsspitzen in die Feldarbeit einbezogen, vielleicht mit 20 % ihrer gesamten Arbeitszeit, der Hofwart vielleicht mit 30 %, die Schlepperfahrer auch nicht mit der gesamten Arbeitszeit, sondern etwa zu 80 %. Nur insoweit bestehen Korrelationen zwischen Flächenumfang und AK-Besatz.

	<u>Feldarbeit</u>	<u>Hofarbeit</u>
Schlosser	20	80
Stellmacher	20	80
Hofwart	30	70
8 Facharbeiter	<u>640</u>	<u>160</u>
	710	390
	= 7,1 AK	= 3,9 AK

Je AK 2.350 tarifgemäße Arbeitsstunden jährlich. Hiervon ab geschätzte 15 % für Urlaub und Krankheit; verbleiben 1.998, gerundet 2.000 Arbeitsstunden je AK und Jahr.

11 AK x 2.000 = 22.000 Stunden
davon 7,1 x 2.000 = 14.200 Stunden Feldarbeit

Das gleiche ergibt sich nahezu bei Errechnung des Arbeitszeitbedarfs der Feldproduktion für 309,9 ha. Auf Anlage 9, Seiten 1 und 2, wird verwiesen. Dort ist errechnet:

Feldarbeitszeitbedarf	<u>309,9 ha</u>	<u>281,0 ha</u>
in den Zeitspannen		
25. März bis 10. Dez. (90%)	12.820 Std.	11.800 Std.

Hinzuzuzählen ist die Feldarbeitszeit außerhalb der Zeitspannen

	(10 %)	<u>1.430 Std.</u>	<u>1.300 Std.</u>
Gesamt	(100%)	14.250 Std.	13.100 Std.

Hiernach wurden durch die Flächenverminderung 1.150 Feldarbeitsstunden frei. Ein Arbeitsplatz erübrigt sich nicht.

Von diesen Arbeitsstunden kann ein Teil nutzbringend verwendet werden, und zwar durch Ersatz von Aushilfskräften in der Rübenpflege und von aushilfsweisen Urlaubsvertretern. Geschätzt 30 Tage je 9 Stunden = 270 Stunden. Der Rest der Stunden wird mit geringem Effekt bei entbehrlicher Arbeit verbracht.

Wert jeder Arbeitsstunde (Preiszeitraum 1970/71)
DM 15.000,--/AK : rund 2.000 Stunden = DM 7,50/Std.

Hiernach lautet die Schadensschätzung:

1.150 Feldarbeitsstunden	DM 8.625,-
- <u>270</u> voll ausgleichbar	- DM 2.025,-
880 Stunden übrig; geringer Effekt von 30%	- <u>DM 1.980,-</u>
jährl. Schaden	<u>DM 4.620,-</u>

Die Hofarbeitsstunden, die jede Arbeitskraft als Teil ihrer Gesamtarbeitszeit leistet, sind indirekt mitbetroffen. Sie bleiben jedoch hier außer Ansatz. Sie können bei der Maschinenpflege eingesetzt werden und werden so Teil der im nächsten Abschnitt zu behandelnden Maschinenkosten.

Die Gutsleitung und -verwaltung hat sich der Eigentümer vorbehalten. Sein Gehaltsanspruch ist neben den o.a. Fremdlöhnen zu würdigen. Unterstellt man DM 24.000,-- jährlich als angemessen, so sind das:

	<u>309,9 ha</u>	<u>281,0 ha</u>
je ha LF, DM	77,50	85,50
Differenz DM 8,--/ha		
Differenz gesamt DM 2.248,-- jährlich.		

Es wird unterstellt, daß 30% der Differenz erwirtschaftet werden können durch Beschäftigung mit strenggenommen entbehrlicher Tätigkeit.

Dann verbleiben als Schaden 70% = DM 1.574,--

6.2 Festkosten der Maschinen

Anlage 10, Seite 1, zeigt ausführlich die Maschinenkosten, wie sie die Buchabschlüsse ausweisen. Hier genügt es, einen Auszug daraus zu notieren:

	<u>1961/62</u> <u>309,9 ha</u>	<u>1964/65</u> <u>293,6 ha</u>	<u>1970/71</u> <u>281,0 ha</u>
Unterhaltung einschl. Kraftstoffe	79.310	75.380	88.958
Absetzungen	20.694	18.670	30.174
Korrekturen (Dieselrückvergüt. und private Anteile)	- 16.561	- 19.682	- 18.243
	<u>83.443</u>	<u>74.368</u>	<u>100.889</u>
DM je ha	269,--	253,--	359,--

Ein Vergleich ist möglich bei Zuhilfenahme der Zahlen der Betriebsstatistik der Landwirtschaftskammer A, Betriebe über 100 ha, Spalten Treibstoff + Unterhaltg. + AfA

Alte Systematik:	Systematik geändert	
<u>Gruppe Getr.-Hackfr.</u>	<u>Gruppe MBV (M)</u>	
319,-	278,-	320,-

Die Zahlen des Betriebs und der Statistik sind hinreichend ähnlich.

Es interessiert der Stand 1970/71. Hierfür wird der Durchschnitt aus der betrieblichen und der statistischen Zahl gewählt. Er beträgt rund DM 340,-.

Die gesamten Maschinenkosten betragen nach Abschluß der Flächenverminderungen $DM\ 340,- \times 281,0\ ha = DM\ 95.540,-$. Hiervon müssen die variablen Kosten abgezogen werden, um auf die festen Kosten zu kommen. Sie ergeben sich aus der Deckungsbeitragsrechnung mit $DM\ 41.071,-$. Die zugrunde liegenden Einzelheiten finden sich in Anlage 10, Seite 2.

Feste Kosten nach Flächenverminderung

$$DM\ 95.540,- \text{ ./. } DM\ 41.071,- = DM\ 54.469,-$$

Vor Flächenverminderung waren die festen Kosten ebenso hoch (gleiche Betriebsorganisation und gleiches Preisniveau unterstellt). Das kann nicht anders sein, wenn man davon ausgeht, daß der Maschinenpark vorher und nachher gleich ist. Anzeichen dafür, daß der Maschinenpark wegen der Flächenverkleinerung kleiner gehalten werden kann, ergeben sich nicht, weder bei Beachtung der betrieblichen Notwendigkeiten noch bei Durchsicht des Inventarbuches.

Gegen die Gleichheit der festen Kosten vorher und nachher kann nicht eingewendet werden, daß die Maschinen länger halten, wenn sie für geringere Flächen dienen. Dieser

Punkt ist in den variablen Kosten gewürdigt; denn dort wurden nicht nur die Betriebsstoffe (Dieselöl, Schmierfett, Benzin) in Rechnung gezogen, sondern auch die produktionsabhängigen Reparaturen und Absatzbeträge.

Gleiche Festkosten vor und nach der Flächenverminderung bedeuten je ha eine Verschlechterung und demgemäß für den ganzen Betrieb einen Nachteil:

	vorher <u>309,9 ha</u>	nachher <u>281,0 ha</u>
feste Maschinenkosten ges.	54.469	54.469
je ha	176,-	194,-

Differenz DM 18,-/ha

Differenz gesamt DM 18,- x 281,0 ha = DM 5.058,--

Der Nachteil von DM 18,- je ha ist - verglichen mit anderen Fällen - gering. Aus der Statistik der Landwirtschaftskammer A kann man ein Bild gewinnen, um wieviel kleinere Betriebe hinsichtlich der Maschinenkosten benachteiligt sind:

Betriebs- größe LF	Maschinenunterhaltg. Kraftstoffe u. Ab- schreibg., DM/ha LF, <u>1970/71, Gruppe MBV (M)</u>	Nachteil je ha im Vergleich zur nächst höheren <u>Betriebsgröße</u>
30 ha	583,--	114,--
30 - 50 ha	469,--	86,--
50 - 100 ha	383,--	63,--
über 100 ha	320,--	

Zwischen den 30 ha-Betrieben und den Betrieben über 100 ha besteht ein durchschnittlicher Unterschied von DM 263,-- je ha LF!

Da die Statistik die Betriebe über 100 ha nicht untergliedert, kann für den vorliegenden Fall nicht mehr als dieser Vergleich daraus entnommen werden.

6.3 Festkosten der Gebäude

Die Gebäudekosten sind sämtlich Festkosten.

Auch hierbei besteht ein strukturbedingter Nachteil der kleineren Betriebe gegenüber den größeren. Die Statistikzahlen lauten:

<u>Betriebsgröße LF</u>	<u>Gebäudeunterhaltung und Abschreibung DM/ha LF, 1970/71, Gruppe MBV (M)</u>	<u>Nachteil je ha im Vergleich zur nächst höheren Betriebsgröße</u>
30 ha	170,--	30,--
30 - 50 ha	140,--	4,--
50 - 100 ha	136,--	54,--
über 100 ha	82,--	

Für den vorliegenden Fall ist damit noch nichts ausgesagt. Er ist wie folgt charakterisiert (vgl. Anlage 11):

	<u>Zahlen lt. Buchabschlüssen</u>		
	<u>1961/62</u>	<u>1964/65</u>	<u>1970/71</u>
	<u>309,9 ha</u>	<u>293,6 ha</u>	<u>281,0 ha</u>
ges.	12.768	21.619	37.975
je ha	41	74	135
	<u>Vergleichszahlen lt. Statistik</u>		
je ha	60	95	82

Die letzte Statistikzahl scheint durch Zufälligkeiten irregulär tief ausgefallen zu sein. Trotzdem wird - wie vorn bei den Maschinen - wieder der Durchschnitt aus betrieblicher und statistischer Zahl gewählt. Er beträgt DM 109,-- je ha.

Enthalten sind die Kosten für vermietete Wohnräume und für die Schweineställe. Beide Bereiche werden durch die Flächenverminderung nicht berührt; deren Kosten müssen hier ausscheiden. Schätzweise werden dafür 20% angesetzt, so daß von DM 109,- je ha 80% = DM 87,- relevant bleiben.

Enthalten sind ferner die Kosten für das Wohnhaus. Sie gehören hierher, entgegen vielfach vertretener Meinung. Denn das Wohnhaus ist zwingend mit dem Hof verbunden. Es besteht keine Chance, es einzusparen. Seine Funktion ist die einer Geschäftsführer-Dienstwohnung, wobei gleichgültig ist, ob der Betriebsinhaber Geschäftsführer ist oder ob er in einem Stadthaus wohnt und die Geschäftsführung einem Gutsverwalter überträgt.

Daß die relevanten Gebäudekosten vor und nach der Flächenverminderung gleich sind, ergibt sich aus der Natur der Sache. Alle Gebäude werden nach wie vor benutzt, wenn auch mit geringerem Nutzeffekt.

Gebäudekosten nach Flächenverminderung DM 87,- x 281 ha = 24.447,-. Ebenso auch vor der Verminderung:

	<u>vorher</u>	<u>nachher</u>
	<u>309,9 ha</u>	<u>281,0 ha</u>
Gebäudekosten ges.	24.447	24.447
je ha	79,-	87,-
Differenz DM 8,-- je ha		
Differenz gesamt DM 8,-- x 281,0 ha =		<u>DM 2.248,--</u>

6.4 Kleine Festkostenpunkte

Noch zu würdigen sind Strom und Wasser, betriebliche Versicherungen sowie der allgemeine Betriebsaufwand.

Für Strom sind 1970/71 DM 13.447,- ausgegeben worden. Davon sind schätzungsweise 70% variabel.

Wasser wurde aus einem eigenen Brunnen entnommen.

Die Ausgaben für Betriebsversicherungen betrugen DM 12.270,-. Variabel ist die Hagelversicherung (etwa DM 2.500,-), die Tierversicherung (etwa DM 600,-) und die Versicherung der Erntevorräte (etwa DM 400,-).

Der allgemeine Betriebsaufwand umfaßt Telefon, Porto, Zeitungen, Bürobedarf, Steuerberatung, Betriebsberatung, Verbandsbeiträge u.a. Er betrug 1970/71 DM 6.392,-. Variabel sind schätzungsweise 30%.

Zusammen:

Feste Kosten DM

Strom DM 13.447 x 30 %	4.034
Wasser	--
Versicherungen DM 12.270 - (2.500,- + 600,- + 400,-)	8.770
Allgemeiner Betriebsaufwand DM 6.392,- x 70 %	<u>4.474</u>
	17.278

Diese Kosten sind vor und nach Flächenverminderung gleich.
Sie betragen

	vorher	nachher
	<u>309,9 ha</u>	<u>281,0 ha</u>
gesamt	17.278,-	17.278,-
je ha	56,-	62,-

Differenz je ha DM 6,--

Differenz insgesamt DM 6,- x 281,0 ha = DM 1.686,--

7. Jährlicher Schaden

7.1 Zusammenstellung der Jahresbeträge

Kosten der Arbeit

Lohn für Arbeitskräfte	DM 4.620,-	
Lohnanspruch d. Inhabers	<u>DM 1.574,-</u>	DM 6.194,-
Kosten der Maschinen		DM 5.058,-
Kosten der Gebäude		DM 2.248,-
Kleine Festkostenpunkte		<u>DM 1.686,-</u>
jährlich insgesamt		DM 15.186,-

je ha Restfläche	je ha Verminderung
<u>281,0 ha</u>	<u>28,9 ha</u>
DM 54,04	525,47

Die Vorausschätzung auf Seite 24 war etwas zu hoch ausgefallen.

7.2 Aufteilung

Die Flächenverminderung ist veranlaßt worden

durch Straßenbau	zu 53%	15,35 ha
durch Aufforstung	zu 18%)	
durch Sonstiges	zu 29%)	13,55 ha
(Flurbereinigung, Erb- auseinandersetzung u.a.)	)	
		28,90 ha

(vgl. hierzu Abschnitt 1.2)

Dem Straßenbau sind hiernach anzulasten

DM 15.186,- : 28,90 x 15,35 ha = DM 8.065,96 jährlich,
und zwar für 15,35 ha Entzugfläche.

In den 15,35 ha sind 0,5 ha langfristige oder dauernde
Zupacht enthalten. Hierfür wäre zusätzlich Pachtaufnutzungs-
entschädigung zu berechnen. Wegen Geringfügigkeit mag er-
laubt sein, davon Abstand zu nehmen und stattdessen die
auf die Pachtfläche entfallende Restbetriebsbelastung eben-
so zu kapitalisieren wie die auf die Eigentumsfläche ent-
fallende.

8. Kapitalisierung

Die Beklagte wendet sich gegen den Kapitalisierungsfaktor
25 (Zinsbasis 4%)

weil Ersatzland möglicherweise
später zur Verfügung steht

und weil die festen Kosten all-
mählich abgebaut werden können.

Sie beruft sich auf Dr. Reinhardt.

8.1 Ersatzlandfrage

Seit 1963, dem Jahr des Grunderwerbs für die Straßenbauzwecke, ergab sich keine Möglichkeit für den Kläger, Ersatzland zu erwerben. Der Zeitraum bis heute umfaßt nahezu zehn Jahre.

Für heute kann gutachtlich festgestellt werden, daß Ersatzland nicht zur Verfügung steht. Ein Markt mit landwirtschaftlichen Nutzflächen findet in C. praktisch nicht statt.

Ob in künftigen Jahren eine Möglichkeit bestehen wird, kann heute niemand beurteilen. Vermutungen sprechen nicht dafür, wenn man die vergangenen zehn Jahre den Vermutungen zugrunde legt. 1963 bestanden in C. außer dem Gut zehn Bauernbetriebe. Davon haben zwei kleine Betriebe (je etwa zwischen 5 und 10 ha groß) aufgegeben. Ihr Land ist von den verbliebenen acht Bauernhöfen aufgenommen worden, zumeist pachtweise. Selbst wenn noch weitere zwei oder drei Höfe aufgegeben werden, was sich jedoch nicht abzeichnet, so wird der Landbedarf die restlichen Bauern veranlassen, zuzugreifen, auch bei teuren Bedingungen. Sollte der Gutsbesitzer den Bauern das Land streitig machen, so wird er Feindschaft ernten. Er wird dadurch außerdem die Bedingungen der Pacht oder des Kaufs so hoch treiben, daß der Effekt fraglich wird.

Die Möglichkeiten zum künftigen Landerwerb sind bei solchen Voraussetzungen Spekulation.

Spekulation bleibt bei Entschädigungsregelungen stets außer Betracht. Das gilt für spekulative Steigerungen der Grundstückspreise. Das hat ebenso auch zu gelten für spekulative Landerwerbsmöglichkeiten.

8.2 Abbau der festen Kosten?

Feste Kosten sind ihrem Wesen nach fest. Man kann sie auf keine Weise zu variablen Kosten umfunktionieren. Es ist ausgeschlossen, mit ihrem Abbau zu rechnen, es sei denn, man beseitigt den Betrieb.

Kleinere Betriebe sind strukturgemäß höher mit Festkosten belastet als größere; das weisen die in den Abschnitten 6.2 (Festkosten der Maschinen) und 6.3 (Festkosten der Gebäude) genannten Statistikzahlen aus. Es gibt keine Möglichkeit, diesen Sachverhalt durch Abbau von festen Kosten zu ändern. Wenn das für herkömmlich kleinere Betriebe gilt, so gilt es um so eher für willkürlich verkleinerte. Der enteignungsbetroffene Landwirt erleidet zusätzlich zum Verlust des Grundeigentums diesen ökonomischen Nachteil (im Gegensatz zum enteignungsbetroffenen Nichtlandwirt oder Verpächter).

Mit diesen Hinweisen ist die Frage, ob die festen Kosten abgebaut werden können, meines Erachtens beantwortet.

Dem besseren Verständnis nützt es vielleicht, wenn trotzdem kurz auf die Ansicht eingegangen wird, die die Beklagte zu den einzelnen Festkostengruppen hat (vgl. insbesondere Vermerk der Landesstraßenbauverwaltung vom 2.3.72, Bl. 97 - 101 d.A.).

8.2.1 Festkosten der Arbeit

Erhöhung der Arbeitsproduktivität sei in der Landwirtschaft in vollem Gang. Um dieses Ziel zu erreichen, werden die Betriebe rationalisiert und umstrukturiert. In den letzten zehn Jahren habe die Zahl der landwirtschaftlichen Arbeitskräfte bereits um eine Million abgenommen. Mit dem Ausscheiden einer weiteren Million sei im nächsten Jahrzehnt zu rechnen. Bei dieser Entwicklung müsse

es möglich sein, den durch Flächenverminderung entstandenen Lohnkostenschaden auszugleichen, d.h., die unwirtschaftlich gewordene Arbeitszeit zu eliminieren, indem man weniger Arbeitskräfte beschäftigt oder intensiver produziert.

Es trifft zu, daß weitere Rationalisierung der Landwirtschaft erwartet wird. Gleichzeitig jedoch wird erwartet, daß diese Rationalisierung Schwierigkeiten und Kosten mit sich bringen wird. Man ist nicht in der Lage, heute darüber Aussagen zu machen. Daher ist herrschende Meinung, daß zur Ermittlung der Entschädigung der Zustand im Zeitpunkt des Eingriffs entscheidet, und zwar sowohl der Zustand des betroffenen Objekts, wie auch der Zustand der ökonomischen Situation.

Die Ausgangsposition bei der weiteren Rationalisierung ist beim willkürlich verkleinerten Betrieb ungünstiger als beim nicht betroffenen Betrieb. Wenn es möglich wäre, die künftigen Zahlen schon heute zu erfassen, so könnte man den Restbetriebsschaden feststellen, indem man diese schlechtere Ausgangsposition bewertet. Da das nicht möglich ist, besteht die Notwendigkeit, die jetzigen Zahlen zu benutzen.

Der Kostennachteil der kleineren und verkleinerten Betriebe wird im Zuge der künftigen Rationalisierung voraussichtlich größer, nicht geringer.

8.2.2 Festkosten der Maschinen

Die Beteiligte äußert, bei Kapitalisierung des Jahresschadens mit dem Faktor 25 würden Kosten auf alle Zukunft ausgedehnt, die in Wirklichkeit durch den technischen Fortschritt nach wenigen Jahren überholt seien. Man dürfe maximal 20 Jahre als Schadendauer annehmen.

Es ist nicht möglich, eine Maschine zu bezeichnen, die infolge der Flächenverminderung auf Gut C. überflüssig geworden ist oder die bei Ersatzanschaffung kleiner gewählt werden könnte. Auch bei technischen Neuerungen ist derartiges nicht denkbar. Neuerungen waren in der Vergangenheit stets aufwendiger als die vorausgegangenen Typen. Daher ist die Schadendauer nicht mit der Nutzungsdauer der Maschinen identisch, sondern unbegrenzt. An den unfauflöslichen und generellen Nachteil der verkleinerten Betriebe sei hier nochmals erinnert.

8.2.3 Festkosten der Gebäude

An den vorhandenen Gebäudebestand ist man bis auf weiteres gebunden. Bei Neubauten verwendet man gerne alte, noch brauchbare Bauteile mit und ist dann an deren Abmessungen gebunden. Ehe schließlich die Gebäude an den verringerten Flächenumfang angepaßt sind, vergehen mehrere Generationen. Setzt man mehrere Generationen mit 80 oder 100 Jahren gleich, so hat man es bereits mit dem Kapitalisierungsfaktor von fast 25 zu tun (80 Jahre : Faktor 23,915, 100 Jahre : Faktor 24,505). Erwägungen um bauliches Anpassen haben hiernach praktisch keinen Effekt.

Würde man in nur einem Neubaufall auf die Mitverwendung älterer Bauteile verzichten, um eine rasche Anpassung zu bewirken, so entstünde dadurch geldlicher Nachteil, der womöglich höher ist als die Restbetriebsbelastungsschädigung für Gebäudefestkosten.

Und schließlich bleibt der Nachteil des kleineren Betriebs unüberbrückbar, wie auch bei den anderen Festkostenarten.

8.3 Bezug auf Dr. Reinhardt

Dr. Reinhardt, landwirtschaftlicher Sachverständiger und einer der besten Kenner der Entschädigungsproblematik (verstorben 1972), wird von der Beklagten auf Seite 13 der Klageerwiderung zitiert (Bl. 26 d.A.), und zwar aus seiner Schrift "Entschädigung bei Entzug von Teilflächen" (Heft 35 der Schriftenreihe des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen - HLBS). Reinhardt hält dort einen Kapitalisierungsfaktor von 12,5 für anwendbar. Dieser Faktor entspricht bei Zinsbasis 4% einer Schadendauer von 19 Jahren. Die Schrift ist 1955/56 verfaßt und 1956 erschienen. Reinhardt hat in den folgenden Jahren in Gutachten und Vorträgen seine Ansicht korrigiert und im Jahr 1964 für alle Öffentlichkeit revidiert durch seinen "Kommentar zu den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft, Landw.R. 1963", Verlag Pflug und Feder, Bonn, 1964. Dort heißt es zu Ziffer 13 der Richtlinien:

"Die durch Entzug eines Betriebsteils dem Restbetrieb verbleibenden nicht oder teilweise nicht einsparbaren Aufwendungen sind in den Richtlinien Gegenstand eingehender Ausführungen. Da die Frage der Einsparbarkeit oder Nichteinsparbarkeit nur von der Lage des einzelnen Falles aus entschieden werden kann, wurde in der Neufassung die Entscheidung über die Möglichkeit und Dauer der Umstellung in die Hand des Sachverständigen gelegt. Auch die Zumutbarkeit einer Betriebsumstellung läßt sich nicht ohne Kenntnis der Lage feststellen. Die Möglichkeiten, die sich dem betroffenen Betrieb vielleicht später einmal bieten werden, mit Hilfe des erhaltenen Entschädigungsbetrags eine Ersatzfläche zu erwerben, sind meist noch nicht zu übersehen.

Die Vorstellungen der Richtlinien gehen davon aus, daß sich beispielsweise bei Maschinen und Geräten die Weiterbelastung des Restbetriebes bis zu 20 Jahren erstreckt, die allgemeinen Betriebskosten bis zu 30 Jahren, wobei man ohne Zweifel an eine allmähliche Verminderung der Belastung denkt. (Etwa so, wie die Erinnerung an den Flächenverlust allmählich verblaßt.)

Untersucht man die Frage mit der gebotenen kritischen Überlegung an einem realen Fall und fragt z.B., durch welche Umstellungsmaßnahmen man den Schaden beheben kann, wenn einem landwirtschaftlichen Betrieb von etwa 10 ha Nutzfläche eine relativ kleine Fläche von 1000 qm entzogen wurde, so wird man schwerlich eine bestimmte Maßnahme angeben können, wie man durch Verminderung der Arbeitskräfte, der Maschinen oder der Gebäude den Betrieb umstellen könne. Allenfalls kommt eine Intensivierung des Anbaues auf der Restfläche in Frage. Dies wäre jedoch ohne den erlittenen Flächenverlust gleichfalls möglich und dann wahrscheinlich erfolgreicher.

Es gibt zweifellos sehr viele Fälle (und es sind wohl die meisten der "Bagatellfälle", in denen den Betrieben durch den Ausbau von Straßen einige Quadratmeter Fläche entzogen werden), bei denen der Sachverständige auch beim besten Willen keine Ummstellungsmöglichkeiten aufzuzeigen im Stande ist. Der Ummstellungsschaden bleibt hier tatsächlich auf nicht absehbare Zeit bestehen, es sei denn, daß mit Hilfe des Entschädigungsbetrages eine geeignete Ersatzfläche beschafft werden kann. Vielleicht ist dies möglich - vielleicht auch nicht! Das Risiko, den Flächenverlust nicht wieder ausgleichen zu können, muß der Schädiger tragen und nicht der Geschädigte.

Es ist deshalb die Belastung des Restbetriebes mit nicht einsparbaren Kosten durch Entzug einer Teilfläche grundsätzlich als "ewiger" Schaden mit dem Faktor 25 zu kapitalisieren, wenn nicht der Sachverständige in der Lage ist, realisierbare und zumutbare Umstellungsmöglichkeiten namhaft zu machen. Erst dann kann bei der Abfindung des Geschädigten mit Recht eine zeitliche Begrenzung des Schadens unterstellt werden; erst dann wird es rechtlich vertretbar sein können, die Kapitalisierungsfaktoren der Tabelle I der Richtlinien in Betracht zu ziehen."

8.4 Würdigung

Die jährliche Restbetriebsbelastung mit Festkosten ist ein Dauerschaden. Der Barbetrag der vor auszuzahlenden Kapitalentschädigung ergibt sich durch Kapitalisierung mit dem Faktor 25 bei der Zinsbasis 4%.

Da alle anpassungsfähigen Kostenteile zu den variablen Kosten gerechnet wurden, sind sie in der jährlichen Restbetriebsbelastung nicht enthalten. Weitere Anpassungsmöglichkeiten bestehen nicht. Daher ist die jährliche Belastung insgesamt mit 25 zu kapitalisieren.

Die Zinsbasis 4% gilt als übliche Basis zur Errechnung landwirtschaftlicher Entschädigungen. Sie ist auch begründet: Das Entschädigungskapital soll sicher angelegt werden, damit in aller Zukunft der Zinsbetrag daraus zum Ausgleich des jährlichen Schadens zur Verfügung stehen kann. Entsprechende Anlagen sind z.B. festverzinsliche Emissionen oder Sparkonten. Nach Abzug der Kapitalertragssteuer bzw. der Einkommensteuer verbleiben etwa 4% Zins. Daß diese Begründung durch die Geldentwertung, die in kommenden Jahren erwartet wird, zerstört wird,

kann hier nicht gewürdigt werden. Störend wirkt auch die einkommensteuerliche Behandlung; die Entschädigung wird zur Einkommensteuer herangezogen, wenn auch als innerhalb einiger Jahre aufzulösende Rückstellung. Auch dieser Punkt muß hier unberücksichtigt bleiben.

8.5 Kapitalentschädigung

Der durch den Straßenbaueingriff ausgelöste Restbetriebs-schaden beträgt jährlich DM 8.065,96 (vgl. Abschn. 7.2).

Die Kapitalentschädigung lautet:

$$\text{DM } 8.065,96 \times \text{Faktor } 25 = \underline{\underline{\text{DM } 201.649,--}}$$

B. BEANTWORTUNG DER GUTACHTENFRAGEN

Enthält das Gutachten des Sachverständigen

Dr. H. offenbare Unrichtigkeiten?

Dr. H. bezog die Schadenzahlen auf die Hektar-Entzugfläche. Um einen unmittelbaren Vergleich zu ermöglichen, werden hier die Zahlen des vorliegenden Gutachtens ebenfalls auf Hektar-Entzugfläche bezogen.

	<u>Jahresbeträge in DM/ha Flächenvermind.</u>	
	<u>Dr. H.</u>	<u>Unterzeichner</u>
Kosten der Arbeit	353,--	214,--
Kosten der Maschinen	233,--	175,--
Kosten der Gebäude	73,--	78,--
Kleine Festkostenpunkte	<u>58,--</u>	<u>58,--</u>
	717,--	525,--

Bei den Kosten der Arbeit bestehen unterschiedliche Ansichten. Dr. H. sieht die Ausgleichsmöglichkeiten nach erfolgter Flächenverminderung geringer.

Bei den Kosten der Maschinen hat Dr. H. m.E. die variablen Kosten nicht in ausreichendem Maße abgesetzt.

Übereinstimmung besteht nahezu bei den Gebäuden und exakt bei den kleinen Festkostenpunkten.

Offenbare Unrichtigkeiten enthält die Position Maschinen. Variable Kostenteile dürfen nicht in die Restbetriebsbelastungsrechnung gelangen.

Die Unterschiede in der Position Arbeit beruhen nicht auf offenkundiger Unrichtigkeit im Sinne des § 319 BGB. Dr. H. und auch Unterzeichner haben Prozentschätzungen angewendet, über die sich streiten läßt.

Sind Unrichtigkeiten derart offenbar, daß sie sich zur Zeit der Erstattung des Gutachtens zumindest einem Sachkundigen sofort aufgedrängt hätten?

Das ist nicht der Fall. Die Unrichtigkeit bei der Position Maschinen konnte erst nach eingehender Analyse offenbar werden. Ebenso der Meinungsunterschied bei der Position Arbeit.

Gilt das insbesondere für die von der Beklagten behauptete Tatsache, daß der vom Sachverständigen Dr. H. ermittelte Festkostenüberhang wesentlich höher sei als die gesamte Festkostenbelastung eines in der Betriebsstatistik der Landwirtschaftskammer A aufgeführten Spitzenbetriebs mit einem Reinertrag von DM 919,-/ha, für den ein Gesamtkostensatz von DM 351,-/ha ausgewiesen sei?

Gemeint ist der Betrieb mit der Kenn-Nr. 414 in der Betriebsstatistik 1968/69 (lt. telefonischer Auskunft des

Herrn Dr. V., Landesstraßenbauverwaltung in A vom 9.5.1972).

Es ist ein Ackerbaubetrieb (etwas über 100 ha mit nahezu 100% Ackerfläche), Anbau 3/4 Getreide und 1/4 Zuckerrüben. Keine Tierhaltung. Er ist mit dem Rittergut C. nicht vergleichbar. Die für diesen Betrieb in der Statistik ausgewiesenen Kosten stehen in der folgenden Tabelle in Spalte 1. In Spalten 2 und 3 erfolgt die schätzweise Aufteilung in variable und feste Kosten.

	ges. DM/ha LF =====	davon bei Flächenvermind. variabel =====	fest =====
	1	2	3
Saat, Dünger u.a.			
spezielle Ackerbaukosten	421,--	421,--	--
Strom, Heizstoffe, Wasser	8,--	5,--	3,--
Treibstoffe	44,--	44,--	--
Fuhrlohn, Maschinenmiete	7,--	7,--	--
Maschinenunterhaltung	102,--	) 100,--	154,--
Maschinen-AfA	152,--		
Gebäude AfA	22,--	--	22,--
Gebäude-Unterhaltung	10,--	--	10,--
Versicherungen	23,--	10,--	13,--
Allgem. Betriebsausgaben	34,--	10,--	24,--
Steuern und Lasten	104,--	104,--	--
Lohn, Lohnnebenkosten	417,--	209,--	208,--
Lohnansatz Besitzerfamilie	247,--	74,--	173,--
	1.591,--	984,--	607,--

Die in Spalte 1 umrandeten Zahlen hat der Sachbearbeiter der Beklagten addiert. So gelangte er zu der Angabe, der Betrieb habe feste Kosten in Höhe von DM 351,-- je ha.

Ihm unterliefen zwei Fehler: Er hat DM 139,-- variable Kosten mitaddiert, andererseits hat er die Festkostenanteile der übrigen Positionen außer acht gelassen.

Die Festkosten dieses Betriebes liegen nach Ansicht des Unterzeichners bei DM 607,--/ha. Dr. H. kam für das Ritzergut C. zu einem höheren Betrag, nämlich DM 717,--/ha Entzugsfläche. Dadurch kommt keine offenbare Unrichtigkeit zum Ausdruck, denn

- a) Spitzenbetriebe zeichnen sich bei gleicher Intensität durch niedrige Kosten aus,
- b) Gemischtbetriebe, wie Gut C., können höhere Festkosten je ha haben als reine Ackerbaubetriebe,
- c) Dr. H. hatte die Restbetriebsbelastung nach gewillkürtem Eingriff zu ermitteln; sie ist im Zweifel je ha höher als die Normalbelastung eines unbeeinträchtigten Betriebes.

Stellt der Kapitalisierungsfaktor 25
eine offenbare Unrichtigkeit dar?

Nein. Auf die Ausführungen im Abschnitt 8 wird verwiesen.

Ist die vom Sachverständigen Dr. H. errechnete Höhe der Restbetriebsbelastung falsch?

Unterzeichner gelangte je ha Flächenverminderung zu einem nennenswert anderen Ergebnis und kann daher die Frage nicht verneinen.

Um wieviel liegt sie gegebenenfalls zu hoch?

Das von Dr. H. errechnete Ergebnis liegt um DM 192,-- je ha Flächenverminderung und pro Jahr zu hoch.

Ist die Unrichtigkeit für den Sachkundigen zweifellos?

Läßt man im Abschnitt 6.1 (Festkosten der Arbeit) des vorliegenden Gutachtens weg, was als ausgleichbar geschätzt wurde (Beträge DM 2.025,-- und 1.980,--), so gelangt man im Abschnitt 7.1. (Zusammenstellung der Jahresbeträge) auf die Summe von DM 19.191,-- (statt 15.186,--). Daraus errechnen sich DM 664,-- je ha Flächenverminderung. Denkt man sich zusätzlich einige Verschiebungen bei den Gebäuden und den kleinen Festkostenpunkten, so erreicht man das Ergebnis des Gutachters Dr. H.

Wenn die Unrichtigkeit wie hier im Rahmen des frei Schätzbaren liegt, also nicht in den zahlenmäßig harten Kern hineinreicht, darf man sie nicht als zweifellos bezeichnen. Die klare Unrichtigkeit bei den Maschinen wird im Endergebnis undeutlich wegen dieser Spanne des Schätzbaren.

Im Abschnitt 5 wurde eine Minimum-Maximum-Rechnung für die mögliche Schadenspanne vorgeführt. Das Maximum lag bei DM 754,-- je ha Flächenverminderung. Das Ergebnis des Gutachtens Dr. H. bleibt unter dem Maximum. Auch das spricht dagegen, die Unrichtigkeit als zweifellos zu bezeichnen.

In welcher Höhe wirkt sich die Unrichtigkeit auf das Ergebnis des Gutachtens aus?

Auswirkung ist kaum spürbar, weil Herrn Dr. H. die Schadenfläche zu gering angegeben worden war. Der zu geringe Flächenansatz und der m.E. zu hohe Geldansatz je Flächeneinheit gleichen sich weitgehend aus.

Ergebnis Dr. H.

11,50.69 ha x DM 717,00 x Faktor 25 = DM 206.261,--

Ergebnis Unterzeichner

15,35.00 ha x DM 525,47 x Faktor 25 = DM 201.649,--
=====

Das Gutachten ist unter Beachtung der mit dem Sachverständigeneid übernommenen Pflichten erstattet.

..... Ausfertigungen

11 Anlagen