

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

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT 12

WERNER KOCH

**Entschädigung bei Teil- oder
Vollverlegung eines straßen-
bauverdrängten Gartenbaubetriebes**



Verlag
„PFLUG und FEDER“
53 BONN — MAARGASSE 2

V O R W O R T

In der Reihe "Beispiele der agraren Taxation" werden Gutachten von landwirtschaftlichen und gartenbaulichen 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 September 1973

Der Herausgeber

G U T A C H T E N

zu Fragen der Betriebsfortführung der Gärtnerei A in B.-C. infolge Geländeabtretung zum Bau der Bundesautobahnen 15 und 80 und zu den von der Autobahn zu erwartenden Immissionen. Ermittlung der Entschädigungsbeträge bei Teil- und Vollverlegung des Betriebes und der Höhe eines Vorwirkungsschadens.

O Vorbemerkung

O.1 Auftraggeber und Anlaß des Gutachtens

Die Eheleute H. und C. A. betreiben mit ihrem Sohn und dessen Ehefrau eine Zierpflanzengärtnerei (Aussiedlungsbetrieb) westlich von B.-C. Für den Neubau der Bundesautobahnen 15 und 80 wird eine Teilfläche der Gärtnerei im Meßgehalt von etwa 10 a 50 qm benötigt. Die Autobahn schneidet das Grundstück schräg an (etwa 35 m tief). Auf der Abtretungsfläche stehen - oder ragen hinein - mehr als die Hälfte der Gewächshausflächen (1.388 qm).

Auf einem vom Betriebszentrum etwa 140 m entfernten Grundstück stünde eine Ersatzfläche für diese Gewächshäuser - flächenmäßig sogar für den ganzen Betrieb - zur Verfügung. Die Familie A befürchtet jedoch derartige Immissionen von der auf einem 4,00 m hohen Damm über der Gärtnerei verlaufenden Autobahn, daß sie einen Verbleib am jetzigen Standort, wie auch eine Teil- oder Vollverlegung auf die Ersatzfläche - die ebenfalls an die Autobahn angrenzt - für sinnlos hält.

Vor allem Salz, aber auch Abgase, könnten ihre wertvollen Kulturen - Orchideen, Anthurien, Streilitzien - schädigen oder vernichten.

Darüber hinaus sei es nicht mehr möglich, das zum Gießen der Spezialkulturen benötigte Regenwasser von den Dächern zu sammeln. Bei einer Teilverlegung seien die mit den weiten Wegen verbundene Bewirtschaftungerschwernisse - auch wenn diese entschädigt würden - arbeitskräftemäßig von dem Familienbetrieb nicht zu verkraften. Die Kapitalsumme der Bewirtschaftungerschwernisse wäre so hoch, daß sie wahrscheinlich an die Kosten für eine Vollverlegung auf ein von

den Eheleuten erworbenes Ersatzgelände heranreiche. Jedenfalls sei es keinesfalls sinnvoll, derart hohe Aufwendungen für eine so fragwürdige Lösung zu machen.

Der Landschaftsverband D, Fernstraßen-Neubauamt E, hat mich im Einvernehmen mit den Eheleuten A und deren Rechts- und Berufsbeiständen, am 14.2.1973 mündlich und am 21.2.73 schriftlich, beauftragt, ein Gutachten in dreifacher Fertigung zu der dargestellten Problematik zu erstellen.

0.2 Umfang des Gutachtauftrages

Der Auftrag umfaßt folgende Positionen:

- 0.2.1 Ob eine Fortführung des Betriebes A bei einer Teilverlegung auf das von der Bundesstraßenverwaltung angebotene Ersatzgelände möglich ist,
- 0.2.2 ob eine Fortführung des Betriebes A bei einer Verlagerung mit Ausnahme des Wohnhauses auf das von der Bundesstraßenverwaltung angebotene Ersatzgelände möglich ist,
- 0.2.3 welche Entschädigungen bei einer Verlagerung des Betriebes einschl. Wohnhaus auf das von den Eheleuten A erworbene Ersatzgelände anfallen,
- 0.2.4 welche Beeinträchtigungen der Höhe nach durch Vorwirkung der Enteignung (Versagen der Bauerlaubnis im Jahre 1970) entstanden. Dem Grunde nach werden die entsprechenden Entschädigungsforderungen der Eheleute A von der Bundesstraßenverwaltung abgelehnt.

Zu den Positionen 0.2.1 und 0.2.2 sollen Entschädigungsberechnungen nur insoweit durchgeführt werden, wie sie zur Klärung der beiden Positionen erforderlich sind. Die von den Eheleuten A behaupteten Immissionen während des Autobahnbaues und nach Inbetriebnahme der Bundesautobahnen sind besonders zu prüfen. Die Positionen 0.2.3 und 0.2.4 sollen eine detaillierte Entschädigungsberechnung umfassen.

0.3 Ortsbesichtigungen, Besprechungen und sonstige Grundlagen des Gutachtens

Am 14.2.1973 fand eine Ortsbesichtigung und eingehende Erörterung der Grunderwerbsangelegenheit in .. statt. An der

Besprechung nahmen vom Fernstraßen-Neubauamt E teil: Herr Oberlandesverw. Rat F, sowie die Herren G und H. Die Eheleute A waren begleitet von ihrem Rechtsbeistand Herrn RA J. Die Landwirtschaftsverwaltung war durch Herrn OLR K aus B. vertreten. Anschließend an den Orts-termin und vom 16. bis 18.2.73 erfolgten die gutachtlichen Ermittlungen des Unterzeichneten an Ort und Stelle.

Herr A erteilte mir dabei alle erforderlichen Betriebsauskünfte und stellte mir die Jahresabschlüsse, sowie seine umfangreichen und sehr sorgfältig geführten Aufzeichnungen über Erlöse und Kosten zur Verfügung. Er überließ mir ferner die genehmigten Baupläne des Wohnhauses, die Wasseruntersuchungsergebnisse, EDV-Abrechnungen der Erzeugergenossenschaft E und andere Unterlagen.

Um die Frage des Ersatzes für das Regenwasser zu klären, wurde die Abteilung für Wasseraufbereitung des B-Werkes in I, Abteilungsleiter L, aufgesucht.

Zur Gutachtenerstattung zog ich außerdem Auskünfte von folgenden Stellen ein:

Zur Immissionsfrage:

Biologische Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft, Institut für nichtparasitäre Pflanzenkrankheiten, Berlin-Dahlem - schriftliche Auskunft und Sonderdrucke -

Baden-Württ. Landesanstalt für Pflanzenschutz, Stuttgart, -mündliche Auskunft -

Baden-Württ. Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt, Sektion Pflanzenernährung und Düngung, Stuttgart

Universität Hohenheim
- mündliche Auskunft -

Landwirtschaftskammer Rheinland, Bonn

Zu bautechnischen und Kostenfragen:

Fa. Henssler GmbH, Gewächshausbau, Stuttgart-Asperg
Fa. Heizkesselbau Niederrhein, Moers
Heizungsing. Dieter Pelzel, Stuttgart-Asperg
RENOVA Technische Ges. f. Oel- u. Gasfeuerungen mbH, Kleve
Fa. KERAMCHEMIE, Düren
Fa. L. u. C. Steinmüller, Gummersbach
Fa. A. Maas, Baugeschäft, Rheinkamp
Architekt E. G. Dauner, Göppingen

Als wesentliche Literatur diene:

Thiel/Gelzer,
Baurechtssammlung - Band 19 Rechtsprechung Enteignung
Düsseldorf 1969

Brückner-Clauss-Glaser-Just
Grundstücks- und Gebäudewerte - Herne/Berlin - 2. Aufl. 1968

Gerardy, Theo
Praix der Grundstücksbewertung - München 1971

Ross-Brachmann,
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden
Hannover 1971, 21. Auflage

und sonstige Bewertungsliteratur

Preisindices des Statistischen Bundesamtes, der Univer-
sität München-Weihenstephan (KTBL-Schriften Nr. 135 und
144), sowie Rechtsvorschriften und amtliche Richtlinien,
die im einzelnen im Text angeführt werden.

BML - Buchführungsergebnisse von Gartenbaubetrieben
1967/68 und 1968/69 - Heft 11 - Bonn 1970

Busch, W.
Gärtnerische Unternehmen, heute - morgen
(Zielplanungsstudie für den deutschen Gartenbau) Bonn 1971

eigene Buch- und Zeitschriftenveröffentlichungen, die im
Text angeführt werden, sowie die eigene Gutachtens- und
Unterlagensammlung.

I N H A L T

		Seite
0	Vorbemerkung	3
1	Das Gartenbauunternehmen A	10
1.1	Lage	10
1.2	Betriebsstruktur	10
1.3	Arbeitskräftebesatz	11
1.4	Zusammenfassende Beurteilung	11
2	Ist die Fortführung des Betriebes A bei einer Teilverlegung auf das angebotene Ersatzgelände möglich?	12
2.1	Vorweggenommenes Ergebnis	12
2.1.1	Immissionsschäden	13
2.1.1.1	Schäden durch den Betrieb der BAB	13
	Salzschäden	13
	Kfz-Abgase usw.	13
	Regenwassergewinnung	14
	Wachsstoffabtrift	15
2.1.1.2	Schäden während des Autobahnbaues	15
2.1.2	Bewirtschaftungserschweris	16
2.1.2.1	Rationalisierung im Mittelpunkt	16
2.1.2.2	Problem der Berechnung	18
2.1.2.3	Entschädigungsberechnung	18
2.1.3	Versorgung des anderen Betriebs- teiles	19
2.1.3.1	Begehbarer Heizkanal	19
2.1.3.2	Versorgungsleitungen	19
2.1.3.3	Arbeits- und Sozialräume	20
2.1.3.4	Betriebskosten	21
2.1.3.5	Teilverlagerungskosten insgesamt	22

	Seite	
3	Vollverlagerung ohne Wohnhaus auf Bundesersatzland	23
4	Vollverlagerung einschl. Wohn- haus auf Ersatzland A	23
4.0	Grundsätzliches zur Berechnungs- weise	23
4.01	Die einzelnen Berechnungsposten	23
4.02	Vorschriften der amtlichen Richt- linien: Sachwertverfahren	24
4.03	Bei Gärtnereien ist nur das Sach- wertverfahren denkbar	25
4.04	Weitere Besonderheiten im Garten- bau	27
4.05	Die Ermittlung der Substanz- oder Sachwerte	27
	Entwicklung und Basis der Gewächs- hauspreise	28
	Entwicklung des gärtnerischen Preis- indexes	30
	Behandlung der Mehrwertsteuer	30
4.06	Berechnung der Wertminderung	31
4.1	Gewächshäuser	32
4.1.1	Baubeschreibung	32
4.1.2	Wertermittlung	33
	Normalherstellungskosten	35
	Zeitwertermittlungen	37
4.2	Heizanlage	38
4.2.1	Baubeschreibung	38
4.2.2	Wertermittlung Heizzentrale	38
4.2.3	Heizkeller	40
4.2.4	Wanne Öltank	40
4.2.5	Kamin	40

	Seite	
4.3	Pack- und Arbeitsraum usw.	41
4.3.1	Verbinder	41
4.3.2	Topf- und Erdlager	41
4.3.3	Wege	42
4.4	Wasser	42
4.4.1	Grundwassergewinnung	42
4.4.2	Regenwassergewinnung	42
4.4.3	Wasserbecken	42
4.5	Erden	43
4.5.1	Gewächshauserden	43
4.5.2	Freilanderden	43
4.6	Dauerkulturen	44
4.6.0	Berechnungsweise	44
4.6.1	Schnittanthurien	45
4.6.2	Strelitzien	45
4.6.3	Gehölze zur Schnittnutzung	47
4.7	Umzugsentschädigung	48
4.8	Ausfall- und Anlaufkosten	48
4.9	Wohngebäude	51
4.9.1	Beschreibung	51
4.9.2	Bauart und Baustoffe	51
4.9.3	Außenanlagen	52
4.9.4	Ermittlung des umbauten Raumes	53
4.9.5	Normalherstellungswert 1913	54
4.10	Erschließungskosten des Ersatzgrundstückes	55
4.11	Prüfung eines eventuellen Vorteilsausgleiches	56
5	Vorwirkungsschäden der Enteignung	56

1 Das Gartenbauunternehmen A

1.1 Lage

Das Flurstück 529 Flur 3 Gemarkung C - : 53 a 74 qm der Eheleute A befindet sich südlich von B.-C. in einer Gärtnersiedlung. Diese liegt im Schnittpunkt von B (2,5 km), C (1,0 km), M (3,0 km) und N (3,0 km). Über die ausgebaute Steinbrückenstraße wird die B 60 nach etwa 800 m erreicht. Die Verkehrslage ist also sowohl für den Fahrverkauf an Blumengeschäfte oder die Anlieferung an die Erzeugergenossenschaft in E., wie auch für die Anfahrt der Privatkunden zur Gärtnerei, sehr günstig. Parkmöglichkeit ist dort ausreichend vorhanden.

Die Gärtnersiedlung befindet sich in freier Lage, eine Beeinträchtigung durch Industrieemissionen findet nicht statt. Problematisch ist jedoch die Wasserversorgung: Sowohl das eigene Brunnen- als auch das Stadtwasser, kann wegen des hohen Salz- und Kalkgehaltes in dieser Form nicht verwendet werden.

1.2 Betriebsstruktur

Bei der Gärtnerei A handelt es sich um einen Spezialbetrieb, der hauptsächlich Anthurien, Strelitzien und Orchideen kultiviert. Daneben werden - zur Ausnutzung aller verfügbaren Flächen - Tulpen und Narzissen getrieben und Topfpflanzen, sowie Balkon- und Beetpflanzen angezogen. Schließlich sind noch Freilandrosen, Forsythien, Weidenkätzchen und Stechpalmen zur Schnittnutzung zu erwähnen.

Der Betrieb besitzt 10 Gewächshäuser (Warmhäuser) mit zusammen 1.916 qm und einen Folienblock mit 668 qm (ersatzweise erstellt für ein 1970 wegen des Straßenbauvorhabens nicht mehr genehmigten Gewächshausneubaues). Insgesamt steht 2.583 qm Gewächshausfläche zur Verfügung. Das Freiland westlich der Gewächshäuser mißt etwa 1.100 qm.

Die Umrechnung auf Einheitsquadratmeter (Eqm), einem Maßstab für betriebswirtschaftliche Berechnungen und langfristige horizontale Vergleiche, ergibt folgendes:

<u>Kulturart</u>	<u>Relativzahl</u>	<u>Eqm</u>
Gewächshäuser 2.583 qm	20	51.660
Zierpflanzenfreiland 1.100 qm	2	2.200
Gehölze zur Schnitt- nutzung ca. 200 qm	2	400
		<u>54.260</u>

Die Aussiedlung erfolgte 1958. Die Gewächshäuser wurden in den Jahren 1958 bis 1968 erstellt. Sie sind fast noch neuwertig. Es handelt sich durchweg um schwere Stahlbauweise mit besonders starker Glashaut (5 mm, üblich sind 3,8 mm). Der Unterhaltungszustand ist sehr gut.

Der Absatz der Erzeugnisse (100 v.H.) gliedert sich nach den Unterlagen folgendermaßen:

Verkäufe an Privatkunden ab Gärtnerei	20 - 30 v.H.
Fahrverkauf (ständiges Beliefern bestimmter Blumengeschäfte nach fester Bestellung, Zufuhr durch eigene Lieferwagen)	40 - 50 v.H.
Versteigerung der Erzeugergenossenschaft E	20 - 30 v.H.

1.3 Arbeitskräftebesatz (AK)

Die Gärtnerei A ist ein ausgesprochener Familienbetrieb. Gärtnermeister H. A (50 Jahre) mit Ehefrau, der Vater von Herrn A, der Sohn (25 Jahre) und dessen Ehefrau, bewirtschaften ihn mit weiterer Unterstützung von Aushilfskräften.

AK - Berechnung

Betriebsleiter	1	AK
Ehefrau	0,75	AK
Junior	1	AK
Ehefrau	0,75	AK
1 Gärtner	1	AK
3 ständige Halbtagskräfte	1,5	AK
1 Halbtagskraft - Sommerhalbjahr	0,25	AK
	<u>6,25</u>	<u>AK</u>

Der AK-Besatz dürfte etwa dem heutigen Durchschnitt der Topfpflanzenbetriebe entsprechen. In Anbetracht der meist hochintensiven Kulturen bzw. Nutzung, weist dies jedoch hier auf einen ganz erheblichen Einsatz der Familien-AK hin.

Die beiden Ehepaare A wohnen in dem sehr gut ausgestatteten Wohngebäude bei der Gärtnerei.

1.4 Zusammenfassende Beurteilung

Der Betrieb A macht in jeder Beziehung einen ausgezeichneten Eindruck. Die Jahresabschlüsse, Betriebsaufzeichnungen und Abrechnungen sowie der in den letzten 15 Jah-

ren durchgeführte Betriebsaufbau, zeigen, daß das Unternehmen erfolgreich geführt wird. Die Haupterzeugungsrichtung geht auf Spezialitäten. Diesem Kurs werden auch ausgesprochen gute Zukunftschancen eingeräumt (Busch, Zielplanstudie, S. 62). Die schwierige Phase züchterischer Auslese und Bestandsaufbaues, die viel Liebe zur Sache, Ausdauer, Talent und hohe Kosten voraussetzt, dürfte zum großen Teil abgeschlossen sein. Die Erträge wären ohne das Handicap der Veränderungssperre, die sich seit 1970 auf den weiteren Betriebsaufbau ausgewirkt hat, sicher noch höher als jetzt.

Die Unterglasfläche ist bei der gewählten Produktionsrichtung für einen Familienbetrieb genügend groß. Die Freilandfläche bietet ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft. Die baulichen und technischen Anlagen entsprechen den Anforderungen, sie sind zweckmäßig und sehr solide ausgeführt. Der Unterhaltungszustand, wie auch der Stand der Kulturen, ist sehr gut.

2 Ist die Fortführung des Betriebes A bei einer Teilverlegung auf das angebotene Ersatzgelände möglich?

2.1 Vorweggenommenes Ergebnis

Wenn man unter dem Kriterium "möglich" die Begriffe "zumutbarer Beeinträchtigungsumfang, wirtschaftlich sinnvoll, ratsam" versteht, dann ist diese Frage nach der Prüfung aller Gesichtspunkte mit einem eindeutigen "nein" zu beantworten.

Dieser klare Schluß ergibt sich aus

- den Auskünften der Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft, Berlin, sowie der Experten der weiteren unter Ziff. 0.3 auf Seite 5 angeführten Institute. Danach muß mit dauernden Schäden an den Kulturen durch Immissionen von der höhergelegenen Fahrbahn gerechnet werden;
- der Prüfung der arbeitswirtschaftlichen Erschwernisse infolge der Zerlegung des Betriebes in zwei räumlich getrennte Teile und
- den hohen Kosten, die die Versorgung des anderen Betriebsteils mit Wärme, Wasser usw. verursachen, sowie die notwendige Erstellung von zusätzlichen Arbeits- und Personalräumen auf dem Trennstück.

2.1.1 Immissionsschäden

2.1.1.1 Schäden durch den Betrieb der Bundesautobahn

Aus den eingeholten Auskünften ist zu entnehmen, daß vor allem an tiefer liegenden Grundstücken in unmittelbarer Nähe einer Autobahn " mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Schäden durch Auftausalze bzw. die phytotoxischen Komponenten derselben zu erwarten sind". Dr. Evers Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Stuttgart-Fasanengarten, hat in einer wissenschaftlichen Arbeit Schäden durch (unterirdisch) abgeschwemmte Auftausalze bis zu einer Entfernung von 200 m von der Autobahn Stuttgart - Karlsruhe, festgestellt.

BEHM R. und W. KESSLER, berichten in einem Aufsatz: Schäden an Fichten und Kiefern infolge Winterbehandlung von Straßen mit Chloridlösung; Nachrichtenblatt für den Pflanzenschutzdienst in der DDR, 25. (1971); 211 - 216, von umfangreichen Spritzwasserschäden.

Im Falle A sind vor allem Salzschäden durch abgewehtes salzhaltiges Aerosol und - sicher noch mehr - durch salzhaltigen Staub zu befürchten. Am empfindlichsten sind Orchideen und Anthurien, jedoch sind auch die anderen Kulturen mehr oder weniger gefährdet. Nach Auskunft der Straßenbauverwaltung, Herrn N , geht die Hauptwindrichtung im Winterhalbjahr von der Fahrbahn zur Gärtnerei (und zum dortigen Ersatzland!), so daß mit den genannten Folgen bestimmt zu rechnen ist.

Durch die Kfz-Abgase gefährdet sind Pflanzen nach Prof. Dr. Kloke, Biologische Bundesanstalt Berlin, Berichte über Landwirtschaft, Bd. 50 (1972), Heft 1, S. 57 (63) auf einem Band von 50 m Breite beiderseits der Hauptverkehrswege. Inwieweit Pflanzenschäden eindeutig auf Kfz-Abgase oder Reifenabrieb zurückzuführen sind, wurde lt. Herrn Dr. Leh bisher noch nicht experimentell untersucht. Amerikanische Untersuchungen haben zwar eindeutige Schäden ergeben. Dr. Leh berichtete im Nachrichtenblatt des Deutschen Pflanzenschutzdienstes 16. Jahrg., Nr. 2/1964: "Auch für Äthylen (als Bestandteil der Kfz-Abgase) sind eine Reihe von Pflanzenschädigungen, vorwiegend an Zierpflanzen, beschrieben worden; die betroffenen Pflanzen zeigen Blattanomalien sowie in Abhängigkeit vom Entwicklungszustand Hemmung der Blütenentwicklung, Abwerfen der Knospen und/oder Schädigungen an bereits geöffneten Blüten (Crocker, Darley u. andere, Meddleton u. andere). Die Intensität der Schädigung ist auch hier sowohl von der Immissionskonzentration als auch von der Expositionszeit abhängig. Bei Orchideen traten Schäden nach Einwirkung von

30 pphm (= parts per hundred millions = 10^{-6} %) Äthylen während 1 Stunde, 5 pphm während 6 Stunden bzw. 1 pphm während 24 Stunden auf (Darley und andere). Nach anderen Angaben werden die Blüten von Orchideen bereits durch 24stündige Einwirkung von 5 ppb (= parts per billion = 10^{-10} %) geschädigt (Davidson). Aus der Nachbarschaft von Polyäthylenfabriken in Texas wird über schwere Schäden an Baumwolle berichtet, die bis zum völligen Ertragsverlust führten (Heck u. andere)."

Wenn auch die Ergebnisse der amerikanischen Untersuchungen nicht ohne weiteres auf unsere Verhältnisse übernommen werden können (wegen unterschiedlicher klimatischer Verhältnisse), so stimmt doch die hier konstatierte außerordentliche Empfindlichkeit der Orchideen sehr bedenklich gegen ein Verbleiben unmittelbar an einer voraussichtlich sehr stark befahrenen Autobahn.

Nach einem Gutachten von Universitätsdozent Dr. Bohne, Agrikulturchemisches Institut, Bonn-Bad Godesberg, vom 5.3.1973, verursacht die mit Abgasmengen angereicherte und in Gewächshäusern angestaute Luft bei Spezialkulturen deutliche Wuchsdepressionen und vor allem auch visuell wahrnehmbare Schadsymptome (Wertminderung der Verkaufsware).

Darüber hinaus dürfte die Staub- und Feinteilbelastung der Luft mit Gesteins- und Reifenabrieb, Silikonen und Ölabtropfungen, für die feinen Blüten der Orchideen und Anthurien zweifellos nachteilig sein.

Regenwassergewinnung

Bereits die Gefährdung durch Salz dürfte nach dem Autobahnbau die Gewinnung des Regenwassers in der Gärtnerei verbieten.

Die vom Gutachter veranlaßte Analyse des dortigen Wassers und die Computerauswertung durch das B-Werk, bestätigte die früheren Untersuchungsergebnisse (der LK Rheinland u.a.), daß nämlich das Wasser zum Gießen empfindlicher Kulturen unbedingt entkalkt und entsalzt werden muß. Dementsprechend hat Herr A alle Vorkehrungen getroffen, das gesamte Regenwasser des Betriebsgeländes zu sammeln (möglich sind etwa 1.800 cbm/Jahr). Mit diesem Wasser werden die Orchideen und Anthurien versorgt, für die anderen Kulturen kann es mit Rohwasser gestreckt werden.

Fällt das Regenwasser aus, so muß der Betrieb eine Entsalzungs- und Enthärtungsanlage installieren (ein kleines Versuchsgerät wurde bis zur Fertigstellung der Regenwassersammelanlage bereits eingesetzt).

Nach den Auskünften der B-Werke sowie der Firmen M und N, die die Apparaturen für die Wasseraufbereitungsanlagen herstellen, ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Investitionskosten für eine Anlage, um etwa 2.000 cbm Wasser/Jahr aufzubereiten		DM 150.000,--
Betriebskosten		
14 % Abschreibung	21.000,--	
4 % Rep. und Wartung	6.000,--	
Regeneriermittel		
0,83 DM je cbm		
1.800 cbm x 0,83 DM	<u>1.494,--</u>	
	28.494,--	
Kapitalisiert mit 5 % (x 20) =		<u>569.880,--</u>
Kapitalentschädigung für entgangene Regenwassergewinnung		<u><u>719.880,--</u></u>

Schäden durch Abtrift von Wuchsstoffmitteln

Die Unkrautbekämpfung auf den Autobahnböschungen erfolgt weitgehend mit Wuchsstoffkombinationen. Wie ORR Sauer, Bundesanstalt für Straßenwesen in Köln in "Straße und Autobahn" Nr. 2/1971 in einem Beitrag "Gehölzschäden durch Spritzung von Wuchsstoffen bei der Pflege von Rasenflächen an der Straße" ausführt, können bei entsprechenden Windverhältnissen ganz erhebliche Schäden an Gehölzen entstehen. Eine solche Gefahr wäre auch bei der unmittelbar an die Böschung angrenzenden Gärtnerei durchaus ernst zu nehmen.

2.1.1.2 Schäden während des Autobahnbaues

Nach Auskunft von Herrn H vom Fernstraßen-Neubauamt müssen in dem an der Gärtnerei A vorbeiführenden Bauabschnitt etwa 800.000 cbm Erdmasse bewegt werden. Die Ausschreibung dieser Arbeiten könnte zwar so abgefaßt werden, daß nicht die gesamte obengenannte Menge an der Gärtnerei vorbeitransportiert werden muß. Dies ändere aber nichts an der Tatsache, daß die Erdbewegungen vorgenommen werden müssen und daß dabei mit einer erheblichen Staubeentwicklung zu rechnen sei. Eine solche Bewege sich bei entsprechender Witterung auch von etwas entfernteren Strecken bis zur Gärtnerei.

Herr A trug dazu vor, daß die Orchideen- und Anthurienblüten überaus empfindlich gegen Staub seien. Sie könnten zwar mit Watte und Wasser gesäubert werden. Weil diese Arbeit jedoch sehr mühevoll und zeitraubend sei, wäre dies nur bei wenigen Stücken möglich.

Das trifft zweifellos zu. Beim Betrachten der Betriebsfotos Nr. 1 a - 6 a (Orchideen-, Anthurien- und Strelitzienblüten) wird auch verständlich, daß diese kleinen Wunderwerke in größerer Zahl nicht gereinigt werden können. Danach ist mit größeren Ertragsausfällen zu rechnen, wenn es nicht gelingt, den Betrieb so rasch als möglich zu verlegen. Es wäre also sehr vorteilhaft, wenn der Straßenbauverwaltung eine baldige Entscheidung möglich wäre und die Betriebsumsetzung schnellstens vorbereitet werden könnte. Denn auch dann, wenn die zu erwartenden Staubschäden durch den Leistungsbescrieb den Baufirmen auferlegt würden, würde sich dies mit Sicherheit in den Angebotssummen niederschlagen. Im Ergebnis müßte der Schaden dann eben doch vom Landschaftsverband getragen werden.

2.1.2 Bewirtschaftungserschwerenis bei der Zerlegung des Betriebes in zwei räumlich getrennte Teile

2.1.2.1 Alle Anstrengungen gehen heute auf Rationalisierung

Wegen des hohen Lohn- und Betriebsmittelkostenniveaus ist es für die Gärtner der BRD schwierig, gegenüber den Erzeugnissen anderer Länder, die durch Klima und sonstige Umstände begünstigt sind, konkurrenzfähig zu bleiben. Darüber hinaus besteht weitgehend noch eine erhebliche Disparität zu dem gewerblichen Einkommen in der BRD.

Die Lehre und die Landwirtschaftsverwaltung unternehmen deshalb große Anstrengungen, daß die förderungswürdigen Betriebe neben verbesserten Kulturtechniken vor allem alle arbeitswirtschaftlichen Rationalisierungsmöglichkeiten ausschöpfen. Prof. Dr. W. Busch, der "Vater" der gärtnerischen Betriebswirtschaft schreibt dazu in der von ihm jüngst erstellten Zielplanungsstudie "Gärtnerische Unternehmen, heute - morgen" auf Seite 68:

"Ein überragendes Problem ist und bleibt auch in Zukunft die Höhe des Lohnaufwandes, der mit etwa 38 % des Betriebsaufwandes seit 1956 nahezu konstant geblieben ist, weil bisher alle Lohnsteigerungen durch innerbetriebliche Maßnahmen abgefangen werden konnten. Sein Anteil am Betriebsaufwand muß niedriger sein als in den verschiedenen Freilandbetrieben des Gartenbaues, weil in den Betrieben mit hohem Anteil an Glasflächen sehr hohe Kapitalkosten entstehen. Die Ra-

tionalisierungswege waren und werden hierfür auch in Zukunft sein: Erzeugung gleicher Mengen mit weniger Arbeitsstunden, Erzeugung größerer Mengen je Arbeitsstunde. Es ist ein besonderes Verdienst von STOFFERT, als erster durch arbeitswirtschaftliche Forschungen auf die Rationalisierungsmöglichkeiten des Arbeitsaufwandes im Gartenbau hingewiesen zu haben. Eine große Bedeutung kommt danach dem systematischen Ineinandergreifen von arbeitssparenden Kultur- und Arbeitsverfahren zu, die das Produktionsverfahren ausmachen. Nach Stoffert stieg die Nettoarbeitsproduktivität in den letzten Jahren durch sinnvolle Rationalisierung aller Arbeitsgänge jährlich um 10,7 %, während sich die Tariflöhne um 7,7 % erhöhten. Wem die futurologischen Prognosen über die künftigen Lohnsteigerungen nicht gefallen, wird sich immerhin selbst sagen, daß das Ende der Lohnsteigerungen noch nicht abzusehen und an einen Rückgang der Stundenlöhne nicht zu denken ist. Nicht nur die steigenden Löhne, sondern auch die technischen Mittel zum Ersatz von Handarbeit werden im Preis steigen. Eine entsprechende Steigerung der Erzeugerpreise ist im Zierpflanzenbau aufgrund der Angebotslage wohl nicht zu erwarten ...".

Das BML führt in "Buchführungsergebnisse von Gartenbaubetrieben", Heft 11, Bonn 1970, Seite 28/29 dazu aus:

"Wie aus wissenschaftlichen Untersuchungen hervorgeht, können noch erhebliche Arbeitskraftreserven durch bessere Arbeitsverfahren und Rationalisierung der Betriebe ausgeschöpft werden ...

Da bis 1985 mit einer Verdoppelung des Volkseinkommens gerechnet wird, muß der Betriebsleiter auch künftig eine jährliche Lohnsteigerung in der Größenordnung der letzten beiden Berichtsjahre hinnehmen (5 bis 8 v.H., der Verf.). Noch mehr als bisher wird er in Zusammenarbeit mit Beratung und Verbänden für eine weitere Rationalisierung seines Betriebes vor allem durch Kulturvereinfachung und Technisierung Sorge tragen müssen".

Diese Ausführungen sprechen für sich. Geht man nun entgegengesetzt vor und trennt einen relativ kleinen Betrieb, der seinem Organismus nach als Einheit geführt werden muß und bei dem die Rationalisierungsmaßnahmen in diese Richtung gehen müssen, so kann dieser im Konkurrenzkampf nicht mehr bestehen. Damit ist die Voraussetzung der Unzumutbarkeit des Beeinträchtigungsumfanges als wesentliches Merkmal des Enteignungsrechtes erfüllt.

Denn zweifellos ergibt sich durch die Trennung viel unproduktives Hin und Her. Die innerbetrieblichen Transporte werden durch den weiten Weg (im Mittel 140 m) aufwendiger.

Die jetzt sehr kurzen Wege zur Kontrolle der Kulturen, zur Anleitung und Überwachung des Personals, bei den Verkaufsvorgängen an Privatkunden und Abholer, das Holen vieler Geräte, die nicht alle doppelt angeschafft werden können, kurz, die so erstrebenswerte und unumgängliche Geschlossenheit des ganzen Betriebes würde in schmerzlicher Weise verloren gehen.

2.1.2.2 Problem der Berechnung des Schadens

Die bei einer Betriebstrennung entstehende Bewirtschaftungserschwer nis dürfte nach den obigen Ausführungen nicht nur ein gleichbleibender, sondern aller Wahrscheinlichkeit nach ein wachsender Schaden sein. (Immer höhere Lohnkosten, größerer Rationalisierungszwang, demgegenüber durch Inflationsrate immer mehr entwertete Entschädigungssumme).

Eine detaillierte Berechnung dieser Erschwer nis ist kaum möglich. Dazu wären eingehende Arbeitsstudien im Betrieb notwendig. Jedoch gilt auch hier die alte Erfahrung, daß komplizierte und umfangreiche Rechenoperationen die Ergebnisse meist nicht verbessern können. Sie machen diese in der Regel nur undurch- oder unüberschaubar und vor allem fehlerträchtig.

2.1.2.3 Entschädigungsberechnung

Ein gangbarer Weg dürfte jedoch sein, von dem in den "Buchführungsergebnissen" des BML ausgewiesenen Lohnaufwand auszugehen und die Erschwer nis in einen pauschalen vom Hundertsatz nach Erfahrung zu schätzen.

Tab. 51 der "Buchführungsergebnisse" weist als "Lohnaufwand insgesamt" bei Topfpflanzenbetrieben über 40.000 Eqm = 1,14 DM/Eqm aus.

Durch die Abtretung entfallen

1.393 qm Gewächshausfläche x 20 = 27.860 Eqm

Der Lohnaufwand dafür betrug im Ø

27.860 Eqm x 1,14 DM 31.760,-- DM

Der AK-Besatz liegt beim Betrieb A

etwa um 14 v.H. über dem der Buchführungsergebnisse, das sind

4.446,-- DM
36.206,-- DM

Lohn-Mehraufwand infolge Betriebstrennung
geschätzt auf 25 %

9.051,50 DM

Kapitalisiert mit 5 % (x 20)

181.030,-- DM

=====

2.1.3 Kosten für die Versorgung des anderen Betriebsteils mit Wärme usw. sowie für zusätzliche Räume

Zu dem abgetrennten Betriebsteil müßten zahlreiche Versorgungsleitungen geführt werden. Wegen der Vielzahl der Leitungen hat der Bau des von der Straßenbauverwaltung vorgeschlagenen begehbaren Kanals zweifellos erhebliche Vorzüge. Der Berechnung wird deshalb ein solcher zugrunde gelegt.

Eine oberirdische Verlegung der Heizleitung könnte nach überschlägiger Berechnung die Gesamtkosten um etwa 78.500,-- DM verringern.

2.1.3.1 Begehbare Heizkanal

von Heizzentrale, in dem Gang zwischen den Gewächshäusern Nr. 4 einerseits und Nr. 6 und 7 andererseits, entlang der Nordostgrenze des Gewächshauses Nr. 7 und der Flurstücke Nr. 451 und 450, abwinkelnd zu Flst. 448, in Verlängerung der NO-Grenze von Flst. 448 bis etwa Mitte Flst. 461

zusammen etwa 140 lfdm

davon sind etwa 25 lfdm (zwischen den Gewächshäusern) in verbauter Baugrube und in Handschachtung herzustellen und in Ort beton auszuführen, der Rest kann in Maschinenarbeit und mit Betonfertigteilen hergestellt werden.

Die Kostenberechnung erfolgt nach dem nachstehenden Angebot der Baufirma O vom 4.8.1972, zuzüglich 5 v.H. für gestiegene Preise und der MWSt.

115 lfdm offene Baugrube zu 151,20 DM	17.388,-- DM
25 lfdm Handschachtung zu 480,-- DM	12.000,-- DM
210 qm Betonsohle zu 23,70 DM	4.977,-- DM
115 lfdm Betonfertigteile zu 536,-- DM	61.640,-- DM
25 lfdm Ort betonstrecke zu 1328,20 DM	33.205,-- DM
3 Einstiege zu 295,-- DM	885,-- DM
	<u>130.095,-- DM</u>
zuzüglich 5 % für gestiegene Preise	6.505,-- DM
	<u>136.600,-- DM</u>
zuzüglich 11 % Mehrwertsteuer	15.026,-- DM
	<u><u>151.626,-- DM</u></u>

2.1.3.2 Versorgungsleitungen und Druckverstärkung

Im Heizkanal sind folgende Versorgungsleitungen zu verlegen:

Ringleitung für Vor- und Rücklauf je 140 m gleich 280 m nahtlose Stahlrohre 159 mm Durchmesser mit einer wirtschaftlichen Isolierstärke von ca. 50 mm

280 m zu 50,-- DM	14.000,-- DM
Ringleitungspumpe	5.000,-- DM
Trinkwasserleitung, verzinkte Rohre, isoliert, 5/4", 140 m zu 25,-- DM	3.500,-- DM
Leitung für vorgewärmtes Gießwasser (24 - 25°) und Düngelösungen, verzinkte Rohre, isoliert, 2 1/2" 140 m zu 60,-- DM	8.400,-- DM
Vollautomatisches Pumpwerk mit E-Motor-Flanschpumpe, Absperrschieber, Druckwasserkessel 150 l, Fördermenge bis 15 cbm/h 7,5 PS, samt Montage und Anschlüssen	6.000,-- DM
Kabelbahn, 100 x 200 mm, verzinkt, einschl. Hauptzuleitungen und Steuerungsleitungen für Rückmeldungen zum Kesselhaus, Licht- und Kraftstrom, Telefonnebenstelle u.a., 140 m zu 46,-- DM	6.440,-- DM
zusammen (einschl. MWSt)	43.340,-- DM
	=====

2.1.3.3 Pack- und Arbeitsraum, Sozialraum

Auf dem Trennstück muß ein Arbeits-, Pack- und Verteiler-raum erstellt werden. Außerdem sollte ein Aufenthaltsraum mit WC und Waschgelegenheit zur Verfügung stehen. Auch das Pumpwerk benötigt einen Raum, ebenso die Wasseraufbereitungsanlage.

Die Kosten betragen etwa:

Arbeits-, Pack-, Geräte- und Verteiler- raum 50 qm Grundfläche 125 cbm UR zu 130,-- DM	16.250,-- DM
Wasseraufbereitungs- und Pumpenraum 20 qm Grundfläche 50 cbm UR zu 130,-- DM	6.500,-- DM
Aufenthaltsraum mit WC, Waschgel. usw. 20 qm Grundfläche 50 cbm UR zu 180,-- DM	9.000,-- DM
Sickergalerie	<u>10.000,-- DM</u>
Übertrag:	41.750,-- DM

Übertrag:	41.750,-- DM
zuzüglich 12 v.H. Baunebenkosten	<u>5.010,-- DM</u>
	46.760,-- DM
Zuwegung	
55 m x 2.50 = 137,50 qm x 40,--	<u>5.500,-- DM</u>
	<u><u>52.250,-- DM</u></u>

2.1.3.4 Betriebsnebenkosten

Abschreibung, Instandhaltungs- und Wartungskosten der Versorgungsleitungen
Ziff. 2.1.3.2
durchschnittlich 5 % aus den Herstellungskosten von

zusammen 43.340,-- DM = 2.167,-- DM

kapitalisiert mit 5 % (x 20) 43.340,-- DM.

Wärmeverlust auf der Ringleitungsstrecke

Daten: Vorlauftemperatur 90^o C
Rücklauftemperatur 70^o C

Jahresmitteltemperaturdurchschnitt 5,3^o C

Bei der angegebenen Rohrqualität beträgt der Wärmeverlust 32 Kcal/m,
bei 280 m 8.960 kcal

bei 365 Tagen x 24 Stunden
x 8.960 Kcal = 78.489.600 kcal

(Warmhausbetrieb, ganzjährige Heizung erforderlich)

Kosten je Jahr
78,5 Gcal zu 11,60 DM = 910,60 DM

(nach Dr. Vickermann "Die Kalkulation der Heizmaterialkosten für Gewächshäuser unter Einbeziehung der Globalstrahlung für die Betriebsnachkontrolle und Betriebsplanung im Gartenbau"

TU Hannover, 1969, Seite 71

Kapitalisiert mit 5 % (x 20) 18.212,-- DM

Betriebskosten der Ringleitungspumpe

Die für die Versorgung der Ringleitung erforderliche Ringleitungspumpe hat einen Energiebedarf von etwa 1,85 KW

Bei 8.760 Betriebsstunden beträgt der Energiebedarf 16.206 KW

16.206 KW zu 0,08 DM =	1.296,-- DM
kapitalisiert mit 5 % (x 20)	<u><u>25.920,-- DM</u></u>

Telefonnebenstelle

als Verbindungsmittel zwischen den Betriebs- teilen und vom Trennstück zu Kunden, Liefere- ranten usw.

Neueinrichtung einer Nebenstelle pauschal	600,-- DM
monatliche Gebühr	62,50 DM
jährliche Kosten 12 x 62,50	750,-- DM
Kapitalisiert mit 5 % (x 20)	<u>15.000,-- DM</u>
	<u><u>15.600,-- DM</u></u>

2.1.3.5 Zusammenstellung der Teilverlagerungskosten

Lohn-Mehraufwand		181.030,-- DM
Heizkanal	151.626,-- DM	
Versorgungsleitungen u.		
Druckverstärkung	43.340,-- DM	
Arbeits- und Sozialräume	52.250,-- DM	
kapitalisierte Betriebs- kosten	<u>103.072,-- DM</u>	350.288,-- DM

Hinzu kommen folgende Positionen
aus Ziffer 4 Vollverlagerung

Gewächshäuser Nr. 8-10	131.442,-- DM	
Folienblock	26.244,-- DM	
Anthurienkulturen Hs. 8- 10 insges. (S. 45)		
193.170 DM : 1056 qm (Hs. 6-10) = 182,9261 DM x 724,8 (Hs. 8-10)	= 132.585,-- DM	
2/3 der Schnittgehölze	<u>6.387,-- DM</u>	
Übertrag:	296.658,-- DM	<u>531.318,-- DM</u>

Übertrag:	296.658,-- DM	531.318,-- DM
Regenwasserbecken	8.000,-- DM	
Verbindungsweg	896,--	
Umzugspauschale	5.000,-- DM	
Ausfall- und Anlaufentschädigung für Folienblock	<u>26.000,-- DM</u>	<u>336.554,-- DM</u>
		867.872,-- DM
zuzüglich Entzug der Regenwassergewinnung		<u>719.880,-- DM</u>
		<u><u>1.587.752,-- DM</u></u>

Die Berechnungen zeigen, daß eine Teilverlagerung, ganz abgesehen von der unmittelbaren Immissionsgefährdung, auch von den Kosten her sinnlos ist, weil diese erheblich teurer käme als die Vollverlagerung. Die obige Aufstellung erhebt deshalb auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Kosten, da mit diesen Zahlen der von der Straßenbauverwaltung gewünschte Überblick bereits erreicht ist (s.S. 3).

3 Ist eine Fortführung des Betriebes A bei einer Verlagerung mit Ausnahme des Wohnhauses auf das von der Bundesstraßenverwaltung angebotene Ersatzgelände möglich?

Die Untersuchung der Teilverlagerung zeigt, daß auch eine Vollverlagerung - ohne das Wohnhaus - auf das Ersatzgrundstück weder ratsam noch wirtschaftlich sinnvoll ist. Im wesentlichen fallen dieselben Kosten an wie bei der Vollverlagerung auf das Ersatzgrundstück A. Nur die Entschädigung des Wohnhauses würde entfallen. Weil aber auch die Ersatzfläche an die Autobahn grenzt, ist sie ebenfalls immissionsgefährdet.

Damit dürfte auch diese Lösung ausscheiden.

4 Welche Entschädigung fällt bei einer Verlagerung des Betriebes A einschließlich Wohnhaus auf das von den Eheleuten A erworbene Ersatzgelände an?

4.0 Grundsätzliches zur Berechnungsweise

4.0.1 Die einzelnen Berechnungsposten

Die Entschädigungsberechnung für die Verlagerung des Betriebes A erfolgt nach den Grundsätzen der BGH-Rechtsprechung, wie sie insbesondere im sog. Schlachthofurteil (III ZR 172/64 vom 6.12.1965) ausgeführt wurden, nämlich:

- 4.0.1.1 Berechnung des Wertes der betrieblichen Substanz am bisherigen Standort (Rechtsverlust)
- 4.0.1.2 Schätzung der Umzugskosten und
- 4.0.1.3 der Ausfall- und Anlaufkosten (Folgeschäden).
- 4.0.1.4 Entsprechend dem Gärtnereurteil des BGH vom 8.2.1971 - III ZR 65/70 (WM 1971, 599 (601), NJW 1971, 1176) Ziff. 3 - 5 sind auch die Erschließungskosten des Ersatzgrundstückes insoweit zu berücksichtigen, als diese nicht bereits in der Entschädigung des Rechtsverlustes erhalten sind. Deshalb werden auch die Erschließungskosten in ihrer voraussichtlichen Höhe aufgeführt.
- 4.0.1.5 Schließlich ist zu prüfen, ob durch die Betriebsverlegung Vorteile entstehen, die dem Betroffenen anzurechnen wären.
- 4.0.2 Richtlinien schreiben die Berechnung der betrieblichen Substanzwerte nach dem Sachwertverfahren vor.

Die Richtlinien des Bundesschatzministers für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (WertermRichtl) vom 11.7.1966 (Beilage zum BAnzNr. 181/1966) führen unter Ziff. 2.53, Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwert, letzter Absatz, aus:

"Der Verkehrswert von Sonderanlagen und Übergrößen der Wirtschafts- und Wohngebäude, einschließlich Außenanlagen, bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, ist aus dem Sachwert zu ermitteln".

Dazu ist folgendes zu bemerken: Die Arbeitsgemeinschaft Landwirtschaftliches Bauwesen e.V. (ALB), Frankfurt/Main, hatte 1959 im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (BML) und dem BMBes (BMSchatz) Richtlinien für die "Wertermittlung bebauter landwirtschaftlicher Grundstücke" erarbeitet.

Diese Richtlinien wurden von Honert unter dem eben genannten Titel in Heft 47 der Schriftenreihe des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e.V., Bonn, 1959, veröffentlicht. Im Vorwort zu Heft 47 stellt das BML, das in der ALB den Vorsitz führt, fest, daß die Wertermittlungs-Richtlinien für bebaute landwirtschaftliche Grundstücke in Verfahren und Begriffen mit denjenigen des BMFin. vom 16.4.1955 (Vorläufer der kaum veränderten Fassung der WertermRichtl. vom 11.7.1966) übereinstimmen.

Nach Veröffentlichung der Wertermittlungs-Richtlinien vom 11.7.1966 wurde zwischen dem BML und der ALB vereinbart, daß bei bebauten landwirtschaftlichen Grundstücken auch diese neuen Richtlinien maßgebend sein sollen (Brückner-Clauss-Glaser-Just, Grundstücks- und Gebäudewerte in der Rechts-, Bau- und Wirtschaftspraxis, Herne und Berlin, 2. Auflage, 1968, S. 308).

Diese Vereinbarung widerspricht nicht, sondern sie ergänzt die Vorbemerkung Ziff. 0 der WertermRichtl, wonach diese nicht Anwendung finden sollen, wenn die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft maßgebend seien. Jene erhalten nämlich nur Hinweise für das Vergleichsverfahren, nicht aber für das Sach- oder Ertragsverfahren. Vergleichspreise gibt es zwar für landwirtschaftliche Anwesen, nicht aber für Gärtnereien. Hier handelt es sich in aller Regel um Sachwertobjekte.

Brückner-Clauss-Glaser-Just folgen a.a.O. der grundsätzlichen Aussage der Richtlinien der ALB, daß nämlich der Sachwert gleich dem betriebswirtschaftlichen Gebrauchswert/Verkehrswert sei, wenn die baulichen Anlagen den landbautechnischen, betriebs- und arbeitswirtschaftlichen Ansprüchen zeitgemäß genügen.

Für die Wertfindung der betriebstechnischen Mängel seien etwa die Kosten maßgebend, die zu deren Beseitigung notwendig sind oder die kapitalisierten Mehrkosten an Arbeit, Maschinen usw., die zum Ausgleich erforderlich sind. Die Prüfung der baulichen Anlagen auf betriebswirtschaftliche bzw. betriebstechnische Zweckmäßigkeit durch den Landw. Sachverständigen soll die Grundlage für die ggf. sich ergebende Wertsteigerung oder -minderung sein.

Dem ist zweifellos zuzustimmen.

4.0.3 Bei Gärtnereibetrieben ist nur das Sachwertverfahren denkbar

Vergleichspreise für Gärtnereien gibt es praktisch nicht, weil diese so gut wie keinen Markt haben. (Dazu auch Brückner-Clauss-Glaser-Just a.a.O. S. 279.) Die Mehrzahl der bestehenden Betriebe befindet sich vielfach über Generationen in der Hand einer Familie. Rückt die Bebauung an die Betriebe heran, so stellen sich diese entweder auf Privatverkauf und Dienstleistung ein, oder sie siedeln aus.

Die Sachwerte sind in der Regel erheblich. Sie ermöglichen aber allen Mitgliedern der Unternehmerfamilien durch Fleiß, Einsatz und Fähigkeiten ein lohnendes Einkommen. Bei geschickter Unternehmensführung kann die Arbeitskraft

aller höchst effektiv genutzt werden. Die Betriebe selbst sind mit den Gärtnerfamilien "gewachsen" und deshalb maßgeschneidert. Sie haben ihren Wert in erster Linie in ihrer Hand. Scheidet die Unternehmerfamilie aus irgendwelchen Gründen aus, so werden die Betriebe vielfach nicht mehr weitergeführt, (sie eignen sich auch nicht als Landsitze für Städte, wie z.B. bestimmte ländliche Anwesen).

Dessen ungeachtet ist auch für die Verkehrswertfindung von Sachwertobjekten von dem möglichen Kaufinteressenten auszugehen (Werterm Richtl. Ziff. 2.53 Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwert). Dieser wird nun seine Kaufentscheidung überwiegend nach den vorhandenen Sachwerten treffen. (Der Sach- oder Substanzwert wird heute weitgehend als das Maß an Ausgaben gedeutet, das dem Erwerber einer Sache erspart bleibt, wenn er diese erwirbt anstatt eine gleichartige erst selbst herzustellen (Wirtschaftsprüfer-Handbuch 1973, Düsseldorf 1973, S. 1106 mit Literaturnachweisen sowie Storck in Busch "Taxationslehre für Landwirtschaft und Gartenbau, Hamburg und Berlin, 1969, S. 173.) Die Steuerbilanzen der Familienbetriebe mit ihrem erheblichen oder ausschließlichen Privat- und Kleinverkauf sind ihm bestenfalls relative Orientierungswerte. Ausschlaggebend für den möglichen Käufer wird sein, wie erfolgreich er seine Unternehmerfähigkeit und die ihm zur Verfügung stehenden Familien-Arbeitskräfte aufgrund der Lage des Kaufobjektes und der vorhandenen baulichen und sonstigen technischen Substanz einsetzen kann.

Ertragswertberechnungen stellt der mögliche Käufer mit Sicherheit nicht an. Dies ist schon deshalb verständlich, weil der Mangel an Ausgangsdaten einerseits und die Vielfalt der gärtnerischen Betriebsformen mit allen denkbaren Übergängen andererseits, große Schwierigkeiten bereitet. Hinzu kommt die Unsicherheit der künftigen Entwicklungen überhaupt. Es ist also sehr schwer, einen zutreffenden, subjektiven Ertragswert zu errechnen (anders als bei dem objektiven, steuerlichen Ertragswert, der im Grunde ein Vergleichswert ist). Die Gefahr, in die Nähe von Zahlenspielerai zu geraten ist, im Gegensatz zu dem viel sichereren Sachwertverfahren, ganz erheblich (dazu der Verf. in "Der Erwerbsgärtner" Nr. 37/1972 S. 1601 ff. und "Das Gartenamt" Nr. 11/1972 S. 622 [626]).

Zu den allgemeinen Schwierigkeiten des Ertragsverfahrens im Gartenbau kommt im Falle A hinzu, daß sich der Betrieb noch in der Aufbauphase befindet. Die langwierige Anzucht der Spezialkulturen ist noch nicht ganz abgeschlossen. Außerdem war die Planung - über die unter Ziff. 5 berechneten Ertragsverluste hinaus - durch den seit Jahren anstehenden Eingriff zweifellos sehr behindert. Auch inso-

fern können die historischen Umsatzzahlen und die steuerlichen Gewinne nur schwer zur Errechnung eines Unternehmenswertes dienen.

4.04 Weitere Besonderheiten beim Gartenbau

Ein so berechneter Unternehmenswert wäre aber auch kaum tauglich, die Obergrenze der Verlegungsentschädigung aufzuzeigen. Dazu sind gartenbauliche Betriebsumsetzungen viel zu differenziert.

Die Drehbänke eines Werkstattbetriebes können beispielsweise in kurzer Zeit an einem anderen Standort aufgestellt werden und dort weiterproduzieren. Der Betriebsunterbrechungsschaden ist dabei sehr gering im Vergleich zu einer Gärtneriverlegung, wo dieses Schadenselement sehr viel ausgeprägter ist. Die Betriebsabläufe sind meist sehr vielgestaltig und kompliziert. Sie erstrecken sich über längere Zeiträume, vor allem wenn es sich um sog. Dauerkulturen handelt und wenn diese - wie im vorliegenden Fall - im Gewächshaus ausgepflanzt sind und nicht einfach wegtransportiert werden können. Sowohl beim Neuaufbau der Kulturen, wie auch beim Verpflanzen, durchlaufen diese eine Zeit der Ertragslosigkeit und eines mehr oder weniger langsamen Ertragsanstieges.

Außerordentlich schwierig gestaltet sich darüber hinaus der Verlegungsvorgang, wenn dieser unter Zeitdruck durchgeführt werden muß. Der hier gesteckte Termin 1.7. bzw. 1.8.1973 ist sehr kurz, wenn man bedenkt, daß bei derartigen Betriebsumsetzungen nach Möglichkeit etwa 2 Jahre Vorbereitungszeit zur Verfügung stehen sollte. Zeitdruck verursacht höhere Kosten und zusätzliche Ausfälle.

4.05 Methode zur Ermittlung der Substanz- oder Sachwerte

Die nachfolgende Ermittlung der Sach- (Substanz-, Teil-, Gebrauchs-) Werte erfolgt grundsätzlich nach den Vorschriften der §§ 14 bis 17 der RechtsVO vom 7.8.1961 über "Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken" (BGBI. I, S. 1381) - WertermVO - und der Begründung vom 12.8.1961 (BAnz Nr. 154), sowie den o.g. ministeriellen WertermRichtl.

Danach ist beim Sachwertverfahren von den "gewöhnlichen", also objektivierten Herstellungskosten, einschließlich Nebenkosten, auszugehen. Außergewöhnliche Mehrkosten, wie auch Kosteneinsparungen, müssen unberücksichtigt bleiben. Zu den letzteren zählen insbesondere eigene Sach- und Arbeitsleitungen, wie sie im Gartenbau sehr häufig und in großem Umfang anzutreffen sind und offensichtlich auch im Betrieb A vorliegen.

Normalherstellungskosten nach Erfahrungssätzen

Die Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen. Erfahrungssätze früherer Jahre werden mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den Wertermittlungszeitpunkt hochgerechnet. Nach Ziff. 2.4 WertermRichtl ist dabei der letzte vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (Fachserie M, Preise, Löhne, Wirtschaftssrechnungen, Reihe 5, Stuttgart und Mainz) für "Wohngebäude insgesamt" zugrunde zu legen. Dieser Index gilt im Rahmen dieser Vorschrift auch für alle sonstigen baulichen Anlagen. Die WertermVO i.d.F. vom 15.8.1972 (BGBl. I, S. 1416) schreibt vor, daß die Baukosten eines bekannten Bezugszeitpunktes mit Hilfe geeigneter, amtlicher Baupreisindices auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umgerechnet werden.

In geeigneten Fällen kann unmittelbar von den Normalherstellungskosten des Wertermittlungsstichtages ausgegangen werden. Nach Gerardy, Praxis der Grundstücksbewertung, München 1971, Seite 374, trifft dies insbesondere bei neuen Bauten zu. Um solche handelt es sich im Falle A. Jedenfalls wird diesem Verfahren im vorliegenden Fall der Vorzug gegeben.

Zwar kann nach § 15 Abs. 4 WertermVO der Herstellungswert in geeigneten Fällen auch nach den tatsächlich entstandenen Herstellungskosten berechnet werden. Dann ist jedoch zu prüfen, ob diese nicht in ungewöhnlicher Weise von den üblichen Preisen abweichen. Dies kann aber wieder nur durch Vergleich mit Erfahrungssätzen geschehen. Daher liegt es nahe, nach Möglichkeit gleich von den Erfahrungssätzen auszugehen. Wie Gerardy a.a.O auf Seite 373 mitteilt, wird in der Praxis auch tatsächlich fast immer so verfahren.

Für die Ermittlung des Herstellungswertes der Außenanlagen, der besonderen Betriebseinrichtungen und der Geräte, gelten die Ausführungen der WertermRichtl. sinngemäß (Ziff. 2.411).

Für rein maschinentechnische Anlagen hat der Baupreisindex keine Gültigkeit (Ziff. 2.411 WertermRichtl). Hierfür werden in dem vorliegenden Gutachten die gegenwärtigen Preisverhältnisse zugrunde gelegt und die technische Veralterung in Abzug gebracht. Eine wesentliche wirtschaftliche Veralterung liegt im Betrieb A nirgends vor.

Entwicklung und Basis der Gewächshauspreise

Bei Gewächshäusern haben sich die Preise anders (weniger stark) als die sonstigen Baukosten, entwickelt. Dies ist

zum Teil auf Rationalisierungsmaßnahmen und Normung, wie auch auf den Konkurrenzkampf der Hersteller, zurückzuführen. Zu einem Teil dürfte diese Entwicklung auch auf Kosten der Qualität erfolgt sein. Weniger strenge Bauvorschriften z.B. in Holland und verschiedenen Bundesländern erlauben leichtere Ausführungen (z.B. bei der tragenden Konstruktion und der Fundierung). Die höchsten Anforderungen an Stabilität stellen wohl die baden-württembergischen und bayrischen Baubehörden. In diesen Ländern sind die Schneelastannahmen am höchsten. Die dementsprechend sehr soliden und sorgfältigen Ausführungen liegen deshalb etwas über dem durchschnittlichen Preisniveau. Ähnliches gilt für das Deutsche Normhaus und andere schwere Stahlbauweisen.

Den in diesem Gutachten verwendeten Gewächshauspreisen liegen umfangreiche Untersuchungen zugrunde, die Dr. Heinz Bahnmüller, Institut für Wirtschaftslehre des Gartenbaues der Technischen Universität München, im Rahmen eines Forschungsauftrages im ganzen Bundesgebiet angestellt hat. Dabei wurden die Unterlagen der technischen Gartenbauberatungen der Regierungsstellen und Landwirtschaftskammern, die Preis- und Kostendaten der Gewächshausbaufirmen und die Aussagen der Praxis, sehr detailliert für die verschiedenen Baugrößen und -ausführungen, ausgewertet (Größe und Bauart sind sehr wesentlich für die Preis je Bezugsgröße).

Die Untersuchungsergebnisse der TU wurden als KTBL-Bericht 135 (Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft), Wolfratshausen, 1970, veröffentlicht, unter dem Titel "Preise, Kosten und Wirtschaftlichkeit von Gewächshausanlagen". Eine Zusammenfassung des KTBL-Berichtes 135 erfolgte als KTBL-Kalkulationsunterlagen für Betriebswirtschaft Band II a "Preise und Kosten von Gewächshausanlagen".

Weitere Untersuchungsergebnisse enthält der KTBL-Bericht Nr. 144 von Dr. E. Schürmer, Preis- und Kostenkalkulation für Heizanlagen im Gartenbau, Hiltrup 1971.

Die angegebenen Preise entsprechen jeweils dem Stand des 1. Halbjahres 1968 ohne MWSt. Sie werden mit Hilfe der, von dem genannten Institut der TU München, alljährlich erarbeiteten Indices auf der Basis 1962 - 100 für gartenbauliche Betriebsmittel laufend fortgeschrieben und in der Fachpresse veröffentlicht. Die Steigerung des auch vom BML in den "Buchführungsergebnissen von Gartenbaubetrieben 1967/68 und 1968/69" Heft 11 Bonn, 1970, Seite 13, veröffentlichten Indexes wird zwar in der Praxis als zu niedrig angesehen (so Prof. Dr. Busch in der Zielplanungsstudie "Gärtnerische Unternehmen, heute - morgen", Bonn, 1971, Seite 82). Vielleicht ist es doch etwas schwierig, die umfangreichen Eigenleistungen, mancherlei Nebenkosten (wie

z.B. Kost und Logis für die Gewächshausmonteure) und örtliche Schwankungen, i.S. von "Normalherstellungskosten" ausreichend zu erfassen. Die hier einschlägigen Daten erscheinen jedoch durchaus angemessen und deshalb wird in diesem Gutachten von den KTBL-Zahlen für Gewächshäuser ausgegangen. Sie werden auch nach dem genannten Index hochgerechnet.

Die Entwicklung des gärtnerischen Preisindex

Wie bereits angeführt, entsprechen die KTBL-Preise dem Stand des 1. Halbjahres 1968 ohne MWSt.

Nach Tabelle 12 Seite 17 der genannten "Buchführungsergebnisse" des BML, betrug der Index der Einkaufspreise gartenbaulicher Betriebsmittel für neue Gewächshäuser in der Produktionssparte Zierpflanzenbau 1968 = 102 (ohne MWSt). Das Institut für Wirtschaftslehre des Gartenbaues der TU München - Weißenstephan, veröffentlichte kürzlich den vorläufigen Index von 1972. (Der Erwerbsgärtner Nr. 6/1973 vom 10.2.1973 Seite 253 Tab. 2 Index der Einkaufspreise gartenbaulicher Betriebsmittel 1962 = 100). Er betrug mit Mehrwertsteuer bei neuen Gewächshäusern insgesamt 138,4 Punkte. Im Hinblick auf die weiterhin gestiegenen Preise wird in dem vorliegenden Gutachten von 140 Punkten ausgegangen.

Behandlung der Mehrwertsteuer

Die Mehrwertsteuer ist bei der Wertermittlung der baulichen und der maschinentechnischen Anlagen des Betriebes A mit einzubeziehen. Er ist (wie die meisten Gartenbaubetriebe) "pauschalierender Landwirt" nach § 24 Abs. 1 UStG (nach § 24 Abs. 2 Nr. 1 gilt der Gartenbau als landwirtschaftlicher Betrieb).

Kraft Gesetz wird hier die Steuer aus dem Umsatz auf 5 v.H. und die Vorsteuerpauschale in derselben Höhe festgesetzt. Der Gärtner darf also die MWSt in Höhe von z.Z. 5 v.H. (und den Aufwertungsausgleich in Höhe von z.Z. 3 v.H.) für seine Erzeugnisse in Rechnung stellen und für sich behalten. Andererseits kann er dann beim Einkauf seiner Betriebsmittel die darauf entfallende MWSt nicht als Vorsteuer in Abzug bringen. Diese Systematik funktioniert bei normalem Betriebsablauf. Sie ist aber gestört, wenn in Entschädigungsfällen der Pauschalierende für dieselbe Sache praktisch zweimal MWSt bezahlen müßte. Deshalb ist die auf die entzogenen Güter entfallende MWSt (wie auch sonst bei Privatpersonen) mit zu entschädigen. Anders ist die Lage selbstverständlich bei Betrieben mit Regelbesteuerung.

4.0.6 Berechnung der Wertminderung

Die Normalherstellungskosten müssen um die technische Wertminderung (Alter, Baumängel, Beschädigungen), sowie um die wirtschaftliche Wertminderung (verminderte Nutzungsmöglichkeit, überholte Konstruktion) bereinigt werden. Je nach Art und Nutzung des Gebäudes ist von einer gleichmäßigen oder von einer mit zunehmendem Alter allmählich steigenden Wertminderung auszugehen. Haben Instandsetzung oder Modernisierung zu einer Verlängerung der gewöhnlichen Lebensdauer oder einer zeitgemäßen Nutzbarkeit geführt, so ist ein entsprechend vermindertes Alter (nicht höhere Lebensdauer) zugrunde zu legen.

Die Alterswertminderung richtet sich nach dem Verhältnis des Alters zur Lebensdauer der baulichen Anlage. Die Bestimmung des zutreffenden Wertminderungsverlaufes (lineare Abschreibung, Ross'sche Formel, Parabelformel, dazu auch Verkehrs- und Schadenersatzwerte von Bäumen, Sträuchern, Hecken und Obstgehölzen (Baumwertheft), Bonn, 2. Auflage 1972, Seite 44) stellt die WertermVO in das Ermessen des Gutachters.

Die WertermRichtl schreiben für die technische Wertminderung von Gebäuden die Anwendung der Ross'schen Tabelle (Anlage 6 der Richtl) vor. Bei allen sonstigen baulichen Anlagen, den Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen und Geräten, ist geradlinig abzuschreiben (Lebensalter/Lebensdauer). Solange wirtschaftlich nutzbar, soll jedoch der Restwert bei Geschäfts- und Industriebauten nicht unter 30 v.H., bei allen anderen baulichen Anlagen und Einrichtungen nicht unter 40 v.H. angenommen werden.

Gewächshäuser sind nicht ausdrücklich genannt. Unter Berücksichtigung aller Umstände dürfte bei Gewächshäusern der schweren Stahlbauart, sofern sie sich in gutem Unterhaltungszustand befinden, die Ross'sche Tabelle anzuwenden sein. In allen anderen Fällen wird die geradlinige Abschreibung am zutreffendsten sein.

So wurden die Gewächshäuser Nr. 1 bis 10 nach Anlage 6 WertermRichtl abgeschrieben. Sie befinden sich - wie alle Anlagen und Einrichtungen der Gärtnerei A - in einem sehr guten Pflege- und Unterhaltungszustand. Dieser Umstand und die sehr solide Ausführung mußten auch bei dem Ansatz der Lebensdauer berücksichtigt werden. Sie wurde bei den genannten Kulturhäusern mit 40 Jahren angenommen.

Dabei ist berücksichtigt, daß bestimmte Bauteile wie Heizung, E-Installation und Bewässerung eine kürzere, andere

Teile wie Fundament und Konstruktion eine erheblich längere, Lebensdauer haben. Dr. Bahnmüller kommt auf Seite 105 des KTBL-Berichtes 135 zu dem Ergebnis, daß unter Berücksichtigung des Verlaufes der Instandhaltungskosten und des Leistungsabfalls in der Tat von einer reduzierten technischen Nutzungsdauer von 50 Jahren ausgegangen werden kann (das Befragungsergebnis variierte zwischen 40 und 60 Jahren, lag aber ganz überwiegend bei 50 Jahren). Das ist bei Stabilbauweisen auch durchaus realistisch. In der Praxis werden, selbst bei scharf kalkulierenden Großbetrieben, nicht selten noch etwa 50 Jahre alte Gewächshäuser genutzt.

Der steuerliche AfA- oder ex ante-Planungsrechnungs-Zeitraum von 20 oder noch weniger Lebensjahren, ist unter ganz anderen Gesichtspunkten zu sehen.

Der Folienblock und die maschinentechnischen Anlagen werden geradlinig abgeschrieben.

4.1 Gewächshäuser

4.1.1 Baubeschreibung

Bei den Gewächshauskonstruktionen handelt es sich durchweg um schwere Stahlbauweise in feuerverzinkter Ausführung. Die Glashaut besteht aus 5 mm starkem Klarglas. Der Gewächshausblock Nr. 8 bis 10 ist mit glasfaserverstärktem Polyester eingedeckt. Die Gewächshäuser wurden in den Jahren 1958 bis 1968 im Zuge des Betriebsaufbaues von der Firma Henssler, Stuttgart-Asperg, erstellt. Die Wahl der besonders soliden und damit auch teureren süddeutschen Bauweise ist gerechtfertigt. Die wertvollen Kulturen erhalten dadurch einen hohen Schutz gegen Sturmschäden. Die Anordnung der Gewächshausanlage ist betriebswirtschaftlich sinnvoll und zweckmäßig. Die kleinen Einheiten Nr. 1 bis 3 a können entsprechend den verschiedenen Klimaansprüchen der Orchideenarten gesteuert werden. Die Häuser Nr. 4 bis 10 sind auf den größeren Flächenbedarf und die Ansprüche der beiden anderen Hauptkulturen, Anthurien und Strelitzien, zugeschnitten. Die Wasserversorgung erfolgt vollautomatisch über Sprühnebel- und Düsenrohranlagen.

Die Gewächshäuser samt Einrichtung sind sehr solide und in bestem Unterhaltungszustand. Die Heizrohre weisen einen sorgfältigen vierfachen Schutzanstrich (2 x Mennige und 2 x Heizkörperlack) auf.

Der Folienblock besteht aus einer Holzkonstruktion und teilweise aus Stahl (Kastenzangen). Er ist mit doppelter Folie (PVC und PVC mit Gitter) überkleidet. Die Giebelseiten sind aus Polyester oder Glas, ebenso eine Dachseite (70 qm). Den Abschluß der Giebelseiten bilden Beton-Stellplatten. Etwa $\frac{2}{3}$ der Fläche ist mit Tischen aus Holz und Eternit ausgestattet. Die Heizung besteht aus verzinkten Perrot-Rohren und GEA-Lufterhitzern.

4.1.2 Wertermittlung

Die Gewächshauspreise werden üblicherweise in qm überbauter Gewächshausfläche angegeben (von Glasstehwand zu Glasstehwand gemessen). Die Bezugsgröße bei der Wertermittlung ist demnach auch hier der qm Gewächshausfläche. Die angegebenen Maße sind den Betriebsunterlagen entnommen.

Zu den grundsätzlichen Ausführungen über die Wertermittlung unter Ziffer 4.0 ist noch zu bemerken, daß die Preise für die Gewächshäuser und die Einrichtung sehr stark von der Größe der Anlagen abhängen. Kleinere Einheiten liegen ganz erheblich über den heute häufig diskutierten Zahlenangaben, die sich zumeist auf 1.000 qm Gewächshausfläche beziehen. Daß aber in kleineren Betrieben aus verschiedenen Gründen i.d.R. mehrere, kleinere Kulturräume notwendig sind, wurde bereits angeführt.

Tabelle 1

Abmessungen der Gewächshäuser

Ge- wäch- s- haus Nr.	Abmessungen m	Grund- fläche qm	Anzahl der Schif- fe	Funda- ment- höhe m	Steh- wand- höhe m	First- höhe m	Bemerkung
1	3,50 x 20,88 =	73,08	1	0,30 0,80	1,20	3,00	Orchideenhaus
2	6,25 x 20,88 =	130,50	1	0,30 0,80	1,20	3,00	Orchideenhaus
3	6,25 x 20,88 =	130,50	1	0,30 0,80	1,20	3,00	Orchideenhaus
3 a	5,50 x 18,02 =	99,11	1	0,30 0,80	2,20	4,00	Orchideenhaus
4 u.	23,69 21,49 45,18 : 2 =	426,50	2	0,30 bzw. 0,90	2,00	4,00	Strelitzien- häuser
6 u.	18,88 x 22,59 =	426,50	2	0,90	1,20	3,60	Anthurienhäuser Kaminlüftung
7	15,27 x 21,70 =	331,36	2	0,90	1,20	3,60	Anthurienhäuser
8							
9	21,70 x 33,40 =	724,78	3	0,30	1,20	4,43	Anthurienhäuser mit Kunststoff- eindeckung
10							
Folien- block	20,00 x 33,40 =	668,00	6	-	-	2,80 u. 2,45	

Tabelle 2

Normalherstellungskosten der Gewächshausflächen A
(schwere Stahlbauweise) in Abhängigkeit der jewei-
ligen Hausgröße je qm/Grundfläche

Lfd. Bau- teil Nr.	G e w ä c h s h a u s			
	Nr. 1-3 a	Nr. 4 u. 5	Nr. 6 u. 7	Nr. 8 bis 10
1	2	3	4	5
1 Fundament	16,19 ¹⁾	10,36	16,19 ²⁾	6,19
2 verglaste Konstruktion	72,-- ³⁾	57,-- ⁴⁾	60,-- ⁵⁾	61,--
3 Heizung	20,40 ⁶⁾	19,50 ⁷⁾	20,40 ⁶⁾	18,60 ⁸⁾
4 Rohre streichen	2,50 ^{x)}	2,50 ^{x)}	2,50 ^{x)}	2,50 ^{x)}
5 Bodenheizung	-	-	6,-- ^{x)}	10,00 ^{x)}
6 Tische Trogbeete	23,-- ⁹⁾	-	23,-- ⁹⁾	23,-- ⁹⁾
7 Wege	5,-- ^{x)}	0,70 ^{x)}	5,-- ^{x)}	6,-- ^{x)}
8 Autom. Beregnung Wasser, Regen- wassersammler	11,-- ^{x)}	10,75 ^{x)} 2,35	11,-- ^{x)}	11,-- ^{x)}
9 Hängen	15,-- ¹⁰⁾ x)	-	-	-
10 E-Installation	3,50 ^{x)}	3,50 ^{x)}	3,50 ^{x)}	3,50 ^{x)}
11 Gesamtkosten b. Index 102	168,59	106,66	147,59	141,79
12 Gesamtkosten b. Index 140	231,39	146,38	202,57	194,60

Die römischen Ziffern beziehen sich auf KTBL - Bd. II a

- 1) I/1 14,10 DM zuzüglich 10 % für erschwerte Gründung (Bergschadengebiet)
- 2) wie 1), jedoch ohne Verstärkung, aber statt 0,30 m hier 0,90 m hohe Fundamente
- 3) I/2 65,-- DM zuzüglich 10 % wegen wesentlich kleineren Hausgrößen
- 4) Zwischenwert zwischen 300 qm und 600 qm
 $= 60,-- + 54,-- : 2$
- 5) I/2 Nr. 3
- 6) III/2 Nr. 8 a
- 7) III/2 Mittel zwischen Nr. 8 a und b =
 $20,40 + 18,60 : 2$
- 8) III/2 Nr. 8 b
- 9) Stabile Ausführung. \emptyset Kosten je qm Tisch- oder Trogbeetfläche von 32,60 qm (I/6). Daraus 70 v.H. = Ausnutzungsgrad der Gewächshausgrundfläche
- 10) Sehr solide Ausführung
- x) Berechnung nach den Betriebsunterlagen.

Tabelle 3

Ermittlung des Zeitwertes der Gewächshäuser

Alle Anlagen sind - bis auf die Folienblocks - noch verhältnismäßig neu und befinden sich in einem ausgezeichneten Unterhaltungszustand

Gewächshäuser Nr.	Größe in qm	Normalherstellungskosten nach Tabelle Zeil. 12, Sp. 2 - 5		Herst. Jahr	durchschnittl. techn. u. wirtschaftliche Wertminderung		Wertmind. nach Anlage 6 v.H.	absolut	Zeitwert DM
		je qm	insgesamt		Gesamt-Lebensdauer	Lebensalter			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1 - 3a	433,00	231,--	100.023,-	1958	40	15	26	26.006,--	74.017
4 + 5	426,50	146,--	62.269,-	1962	40	11	18	11.208,--	51.061
6 + 7	331,30	203,--	67.254,-	1965	40	8	12	8.070,--	59.184
8 - 10	724,80	195,--	141.336,-	1968	40	5	7	9.894,--	131.442
Folienblock	668,00	K 33,--	22.044,--	K Alter 13:2	8+5 =	6,5	50 (W)	11.022,--	11.022
		H 22,77	16.546,--	H 1970/71	25		8 (W)	1.324,--	15.222
			409.472,--					67.524,--	341.948

K = Konstruktion mit Tischen, Bewässerung und Licht usw.
 H = Heizung: Perrotrohre und GEA-Lufterhitzer
 W = Lineare Wertminderung

4.2 Heisanlage

4.2.1 Baubeschreibung

Es handelt sich um eine Kesselanlage für Warmwasserheizung nach dem Sicherheits-Ausdehnungssystem, aufgeteilt in 2 Kapazitäten.

Die Anlage ist betriebstechnisch sinnvoll. Sie wurde in den Jahren 1958 bis 1971 erstellt. Der Unterhaltungs- und Betriebszustand ist sehr gut.

4.2.2 Wertermittlung Heizzentrale

2 Stahl-Heizkessel

600 000 Kcal/h und
400 000 Kcal/h

Fabrikat Niederrhein
Type Taschenkessel
Baujahr 1965 und 1963

6 Regelgruppen

1 Ersatzpumpe

1 Beimischpumpe

Verteileranlage,
Schaltschrank,
Regelautomatik, Fabrikat Honywell,
samt Rohrleitungen, Armaturen und
sonstigem Zubehör,

sowie Ringleitung und 91 m Heizkanäle

Herstellungskosten zusammen

61.000,-- DM

Ölfeuerungsanlage

2 vollautomatische Ölfeuerungsanlagen

Fabrikat RAY mit Zubehör
Baujahr 1963 und 1965

Tankanlage

1 Öltank nach DIN 6616

25 000 Liter Inhalt, für oberirdische Lagerung mit Zubehör und Leitungen Baujahr 1963

zusammen

14.000,-- DM

Notstromaggregat 15 KVA mit VW-Motor
samt Zubehör und Schrank

7.000,-- DM

Gesamte Elektroinstallation

für die Zentrale und die Regelinrichtungen

8.200,-- DM

Herstellungskosten der Heizungsanlage zusammen

90.200,-- DM
=====

Wertminderung der Heizanlagen

Die einzelnen Teile haben eine unterschiedliche Lebensdauer. Man rechnet nach Dr. E. Schürmer, Preis- und Kostenkalkulation für Heizanlagen im Gartenbau, KTBL-Bericht 144, Hilstrup 1971, mit einer gewöhnlichen betriebswirtschaftlichen Nutzungsdauer bei:

Stahlkessel	20 Jahre	(Seite 39 a.a.O.)
Brenner	10 Jahre	(Seite 49 a.a.O.)
Zubehör, wie Armaturen, Pumpen, Regelausautomatik	10 Jahre	(Seite 83 a.a.O.)
Siederöhren	30 Jahre	
Öltank	10 Jahre	(Seite 60 a.a.O.)

Im konkreten Fall sind bei der Wertermittlung - anders als bei ex ante-Planungsrechnungen oder gar steuerlichen AfA-Sätzen - auch die angetroffenen tatsächlichen Feststellungen zu beachten.

Sehr wesentlich ist dabei der Pflege- und Unterhaltungszustand der Anlagen. Sorgfältige Wartung wie hier, vermag die Lebenserwartung vieler Aggregate zu erhöhen. Durch Auswechseln besonderer Verschleißteile z.B. an den Brennern, kann die volle Gebrauchsfähigkeit wiederhergestellt werden. Ganze Teile, wie z.B. Pumpen, werden in Abständen ersetzt, so daß hier keinesfalls stets vom Herstellungsjahr der Ersteinrichtung ausgegangen werden kann.

Schließlich kann oftmals auch nicht übersehen werden, daß manche Ausführungen offensichtlich immer leichter werden. So haben sich die Heizkesselpreise seit vielen Jahren halten können, sie sind zum Teil sogar gesunken. Dies ging aber wohl nicht ganz ohne Qualitätsverluste vor sich. Je-

denfalls werden die Stahlbleche immer dünner (die Kessel sind z.T. nur noch halb so groß wie dieselben früherer Herstellungsjahre). Insofern sind die beiden sehr soliden Kessel des Betriebes A günstig zu beurteilen.

Unter Berücksichtigung aller Gesichtspunkte ist eine durchschnittliche Wertminderung von 35 v.H. angemessen.

Normalherstellungskosten	90.200,-- DM
./ 35 v.H. Wertminderung	<u>31.570,-- DM</u>
Zeitwert der Heizzentrale	<u><u>58.630,-- DM</u></u>

4.2.3 Heizkeller

Die Kesselanlage befindet sich in dem Kellerraum unter dem Verbindungsstück (ursprünglich war eine Kohleheizung vorgesehen, Beschickungsvorteil). Diese Anordnung ist auch heute noch vorteilhaft, weil die Heizanlage den Betriebsfluß an dieser zentralen Stelle nicht behindert.

Der Heizkeller ist isoliert. Seine Maße sind:

5,00 m x 8,25 m	=	41,25 qm
2,50 m hoch	=	103,13 cbm

Herstellungskosten 103 cbm x 250,-- DM	<u><u>25.750,-- DM</u></u>
---	----------------------------

4.2.4 Auffangwanne aus Beton und Umbau des Öltanks

Wanne

3,20 m x 9,40 m	=	30,08 qm
0,65 m hoch		3.000,-- DM

Umbau und Bedachung

Polyester auf Metallkonstruktion 78,40 qm	<u>3.200,-- DM</u>
	6.200,-- DM

4.2.5 Kamin

10 m hoch, zum Teil mit Klinkerverkleidung
3-zülig, Querschnitt 40 cm
Baujahr 1970

Herstellungskosten	<u>12.000,-- DM</u>
--------------------	---------------------

Ziff. 4.2.3 bis 4.2.5 43.950,-- DM

Durchschnittliche Wert-
minderung 10 % 4.395,-- DM

39.555,-- DM
=====

Ziff. 4.2 insgesamt 98.185,-- DM

4.3 Pack- und Arbeitsraum, Topf- und Erdlager, Wege

4.3.1 Verbinder zwischen Wohngebäude und Gewächshaus Nr. 1 und Verbindungshaus Nr. 3 a.

Dieses mit einer Glashauskonstruktion überbaute Verbindungsstück dient als Pack-, Arbeits-, Belade- und Verkaufsraum. Es ist mit einem Arbeitstisch 1,10 m x 9,20 m aus Stahl und Eternit ausgestattet. Außerdem ist ein Raum für die Mischgruppen abgeteilt (4,90 m x 2,60 m x 2,10 m). Unter dem Verbinder befindet sich der Heizkeller. Die Decke kann befahren werden (nach Auskunft von Herrn A bis zu 25 t). Für Montagen im Heizkeller ist ein Schacht 1,50 m x 3,50 m ausgespart. Er ist mit einem befahrbaren Rost abgedeckt.

Das Verbindungsstück ist heizbar. Es eignet sich hervorragend zum Beladen des Transportfahrzeuges mit den empfindlichen Blumen bei kalter Witterung.

Ø 4,80 m x 11,50 m = 55,20 qm

Zeitwert 55,20 qm x 220,-- DM 12.144,-- DM

4.3.2 Topflager

14,70 m x 1,50 m,

0,90 m hoch, Betonboden

7 Trennwände

1.190,-- DM

Erdlager

13,00 m x 2,20 m,

1,00 m hoch,

mit Eternitbedachung,

beton. Boden,

2 Trennwände

2.240,-- DM

Übertrag: 15.574,-- DM

Übertrag: 15.574,-- DM

4.3.3 Zufahrt und Wegeflächen

4.3.3.1 Einfahrt

Beton-Doppelpverbundpflaster für schweren Fahrverkehr

100 qm x 48,-- DM 4.800,-- DM

4.3.3.2 Verbindungswege

120 qm x 28,-- DM 3.360,-- DM

23.734,-- DM

Durchschnittliche Wertminderung

20 % (\emptyset A = 10 J., \emptyset L = 50 J.) 4.746,80 DM

Zeitwert Ziff. 4.3 insgesamt 18.987,20 DM

4.4 Wassergewinnungsanlage

4.4.1 Grundwassergewinnung

Brunnen aus Betonringen

0,50 m \emptyset
6,00 m tief 3.000,-- DM

Vollautomatisches RUWI-Pumpwerk mit E-Motor, Druckkessel und Armaturen

Fördermenge bis 15 cbm/h 4 atü 4.500,-- DM

4.4.2 Regenwassergewinnung

Allweiler-Pumpe

für die Regenwasserversorgung

Baujahr 1970

Fördermenge bis 10 cbm/h 5 atü 4.500,-- DM

4.4.3 Wasserbecken

Wasserbecken im Gewächshaus

Nr. 3 a, mit Heizung

13 cbm Fassung 3.250,-- DM

Übertrag 15.250,-- DM

Übertrag:	15.250,-- DM
Wasserbecken in Gewächshaus, mit Heizung, 40 cbm Fassung	10.000,-- DM

Regenwasserbecken im Freien,

gestampftes Erdprofil,
mit verschweißter Folie, 8 mm stark,
ausgelegt, Baujahr 1972

Fassungsvermögen 60 cbm samt Leitungen	<u>10.000,-- DM</u>
	35.250,-- DM
Durchschnittliche Wertminderung 20 %	<u>7.050,-- DM</u>
Zeitwert Ziff. 4.4 insgesamt	<u><u>28.200,-- DM</u></u>

4.5 Wert der gärtnerischen Erden

4.5.1 Gewächshauserden

Gewächshaus Nr. 4 und 5 (Strelitzienhaus)

ca. 400 qm x 0,35 m = 140 cbm

2/3 (wegen des erheblichen Wurzelanteiles)

aus 140 cbm = 93 cbm x 40,-- DM 3.720,-- DM

Kosten der unter dieser Tiefe er-
folgten Tiefenlockerung

400 qm x 10,-- DM 4.000,-- DM

Das Kultursubstrat in den Anthurienhäusern
ist in den Herstellungskosten der Schnitt-
anthurien Ziff. 4.6 mit eingerechnet. Die
übrigen Gewächshäuser besitzen keine Grund-
beete und somit auch keine besonderen gärt-
nerischen Erden.

4.5.2 Freilanderden

Rosenquartier einschl. Tulpeneinschlagplatz

1.100 qm x 0,30 m = 330 cbm.

330 cbm zu 20,-- DM

Ziff. 4.5 insgesamt

6.600,-- DM

14.320,-- DM

4.6 Dauerkulturen

4.6.0 Die Berechnung des Nachpflanzfalles

Kulturen, die mehrere Jahre genutzt werden und während dieser Zeit Erträge abwerfen, werden zu den Dauerkulturen gerechnet. Dazu sind auch die beiden Hauptkulturen des Betriebes A Schnittanthurien und Strelitzien, zu rechnen. Sie sind in den Gewächshäusern Nr. 4 und 5, sowie Nr. 8 bis 10 ausgepflanzt.

Der Aufbau der Dauerkulturen bedingt eine ertragslose Zeit und eine Zeit des Ertragsanstieges. Dieser Vorgang ergibt sich in etwa auch bei einer Umpflanzung der Strelitzien. In der Zeit des Neuaufbaues erbringen die Kulturen keine oder nur Anfangserträge, während die Kosten für die Kulturen in fast unverminderter Höhe weiterlaufen.

Durch langjährige Auslese ziehen sich solche Spezialbetriebe besondere Bestände heran. Die langen Anzuchtzeiten verursachen ganz erhebliche Kosten, so daß die herausselektierten Pflanzen einen hohen Wert darstellen.

Chancen zum Verpflanzen und damit zur Erhaltung der Zuchtergebnisse bestehen hier nur bei den Strelitzien. Bei dem äußerst knappen Freimachungstermin ist ein Verpflanzen auch der Schnittanthurien schon wegen der fehlenden dazu notwendigen Vorbereitungszeit, nicht möglich.

Die Wertermittlung erfolgt dementsprechend einmal nach den Kosten der Neueinrichtung der Kulturen auf dem Ersatzgrundstück (Anthurien) bzw. den Verpflanzkosten (Strelitzien). Dann wird der Ertragsausfall und die Mindererträge der Anlaufjahre berechnet (dazu Baumwertheft S. 52 ff.). Dabei ist davon auszugehen, daß die hier berechneten Kulturen am Beginn bzw. im Vollertrag stehen, so daß eine betriebswirtschaftliche Abschreibung ("neu für alt") nicht vorgenommen werden muß.

Die Berechnungen der Ertragsausfälle sind vorgezogen, sie gehören eigentlich zu Ziff. 4.8 (Ausfall- und Anlaufschädigung des Betriebes). Des Zusammenhangs wegen werden die Kulturen hier schon durchgerechnet. Die Ergebnisse finden dann unter Ziff. 4.8 Berücksichtigung. Dort wird auch auf die gekürzte Rohertragstaxe näher eingegangen.

4.6.1 Schnittanthurien

- Anthurium andreanum -

In den Gewächshäusern Nr. 6 bis 10 = 1056 qm befinden sich Anthurien.

Kosten der Neupflanzung auf dem Ersatzgrundstück

Jungpflanzen

Berechnung: etwa 739 Netto-qm (70 v.H. aus 1056 qm) zu 9,5 Stück zuzüglich 30 % Risiko (nicht alle Jungpflanzen eignen sich später zur Schnittblumengewinnung).
Ergebnis 9.127 Jungpflanzen (im 9er Topf) zu 2,16 DM

75 % Pflanzkosten einschl. Spezialsubstrat	19.714,-- DM
etwa	<u>14.786,-- DM</u>
	34.500,-- DM

Ertragsausfall abzüglich Einsparungen

Rohrertrag je qm nach den Betriebsaufzeichnungen

	= 95,-- DM/qm	
Einsparbare Kosten	<u>5,-- DM/qm</u>	
Gekürzter Rohrertrag	90,-- DM/qm	
Gesamte Fläche 1056 qm x 90,-- DM		<u>95.040,-- DM</u>

Berechnung des Erlösentganges der Anlaufjahre

mit 5 % diskontiert auf den Zeitpunkt der Entschädigungsleistung

Im Verlegungsjahr	100 %	95.040,-- DM
2. Folgejahr	50 % = 47.520,-- x 0,907	43.101,-- DM
3. Folgejahr	25 % = 23.760,-- x 0,864	<u>20.529,-- DM</u>
		158.670,-- DM
Anthurien zusammen		<u>193.170,-- DM</u>

4.6.2 Strelitzien

- Strelitzia reginae -

In den Gewächshäusern Nr. 4 und 5 stehen auf rund 400 qm Fläche 400 Pflanzen (1 Stk/qm).

Wegen des großen Wertes der bestehenden Anzucht will Gärtner A versuchen, den Bestand zu erhalten. Die Kosten für das Verpflanzen sind nicht unerheblich, da die Stauden ein sehr großes Wurzelwerk haben (etwa 1,00 m tief), das sorgfältig geborgen werden muß.

Mit betriebseigenen Kräften ist die Umpflanzung keinesfalls zu bewerkstelligen, da diese schon mit der sonstigen Umsetzung und den laufenden Arbeiten überfordert sein werden. Es bleibt nur übrig, eine Landschaftsgartenbau-firma mit entsprechend qualifizierten Arbeitskräften damit zu beauftragen. Gärtner A muß dann die Verpflanzarbeiten anleiten und überwachen.

Einen Anhalt für die Höhe der Kosten für die Umpflanzung können die "Kalkulationsgrundlagen für Landschaftsgärtner" des Wttbg. Gärtnereiverbandes, Stgt. 10. Auflage 1965, S. 66, geben. Dort werden für das Versetzen von Bäumen mit einem Stammumfang von 30 - 40 cm (10 - 12 cm Durchmesser) Kosten von 150,-- bis 200,-- DM angegeben. Der Wurzelballen dieser Gehölze ist etwa mit dem der Strelitzien zu vergleichen.

Man wird jedenfalls von einem Zeitaufwand von etwa 6 Stunden für das sorgfältige Herausnehmen, sichern des Ballens, vorsichtigen Transport und Wiedereinpflanzen je Strelitzie rechnen müssen

6 Stunden zu 14,-- DM	=	72,-- DM	
400 Pflanzen zu 72,-- DM			<u>28.800,-- DM</u>

Ertragsausfall abzüglich Einsparungen

Rohertrag je qm nach den Betriebsaufzeichnungen	42,75 DM/qm	
Einsparbare Kosten	<u>3,75 DM/qm</u>	
Gekürzter Rohertrag	39,-- DM/qm	
Gesamte Netto-Fläche 400 qm x 39,-- DM		<u>15.600,-- DM</u>

Berechnung des Erlösentganges der Anlaufjahre

mit 5 % diskontiert auf den Zeitpunkt der Entschädigungsleistung

Verlegungsjahr	100 %		15.600,-- DM
1. Folgejahr	80 % =	12.480,-- x 0,907	11.319,-- DM
2. Folgejahr	65 % =	10.140,-- x 0,864	8.761,-- DM
3. Folgejahr	37 % =	5.772,-- x 0,823	4.750,-- DM
4. Folgejahr	20 % =	3.120,-- x 0,784	2.446,-- DM
			<u>42.876,-- DM</u>
Strelitzien zusammen			<u>71.676,-- DM</u>

Tabelle 4

4.6.3 Gehölze zur Schnittnutzung

Kosten der Neupflanzung auf dem Ersatzgrundstück

	Timm-Katalog 1972/73	10er bzw. 50er Preis einschl. MwSt	zuzügl. 50 % Pflanz- u. An- fangs- pflege- kosten	Stück- zahl	Ergibt Nachpflanz- kosten
		DM	DM		DM
Forsythia	Seite 77 125/150 cm	17,82	26,73	133	3.555,--
Salix caprea mas	Seite 143 150/200 cm	19,44	29,16	40	1.166,--
Ilex aquifo- lia	Seite 85 125/150 cm	81,--	121,50	40	4.860,--
Schnittrosen	Seite 9 Ø Preis- Gruppe 5 A	2,83	5,66	1.800	10.188 ²) 6.317,-- 15.898,--

1) Der Ertragsausfall der Kulturen wird unter Ziff. 4.8 berechnet

2) Alter der Ausfallkultur 5 Jahre, Lebensdauer etwa 10 Jahre. Abschreibung, da sehr guter Pflegezustand, nach Ross = 38 v.H. (siehe Baumwertheft, S. 44).

Ziff. 4.6 insgesamt 280.744,-- DM

4.7 Umzugsentschädigung

Ziff. 4.6 behandelte die Entschädigung der Schnittanthurien und das Umpflanzen der Sträutchen. Diese Kulturen nehmen knapp die Hälfte der Unterglasfläche ein. Darüber hinaus müssen noch die Topfanthurien, die sonstigen Topfpflanzen und vor allem die wertvollsten Kulturen, die Orchideen, umgesetzt werden (etwa 9000 Pflanzen im Wert zwischen je 20 bis 50 DM!). Dieser Vorgang erfordert äußerste Sorgfalt, zumal auch die beim Umzug herrschende Jahreszeit noch gar nicht sicher vorhersehbar ist.

Eine außerordentliche Schwierigkeit besteht darin, daß der Arbeitskräftebesatz des Betriebes mit Sicherheit nicht ausreichen wird, den Verlegungsvorgang zu bewältigen und daß es sehr schwer sein wird, geeignete Kräfte dafür zu finden.

Eine genaue Berechnung der erforderlichen Zeit und des sonstigen Aufwandes ist kaum möglich. Diese Position wird in aller Regel mit einem Pauschalbetrag entschädigt.

Für die Kosten des Betriebs- und des Wohnungsumzuges, einschließlich des nicht umziehbaren Inventars (Einbaumöbel), dürften angemessen sein 20.000,-- DM.

4.8 Ausfall- und Anlaufkosten

Wie schon unter Ziff. 4.6 ausgeführt, ist die Umsetzung eines derartigen Betriebes mit seinen vielseitigen, sehr langfristigen und ineinander verzahnten Abläufen, auch umsatzmäßig ein schwerwiegender Vorgang. In aller Regel ist eine solche Umsetzung nicht ohne erhebliche Ausfälle und Anlaufschwierigkeiten durchführbar. Die eigenen Arbeitskräfte und weitere Hilfskräfte sind mit der Vorbereitung, Verlagerung, einer gewissen Parallelbewirtschaftung, dem Umzug, der Neueinrichtung der Kulturen, dem Vertrautwerden mit den neuen Betriebseinrichtungen und der Anwachspflege überbeschäftigt, ohne daß sich diese Kosten im Umsatz niederschlagen. Im Gegenteil, der Betrieb durchläuft eine Phase ohne oder mit nur geringen Erlösen.

Dazu kommt, daß trotz sorgfältiger Planung und Vorbereitung die Inbetriebnahme der neuen Gewächshäuser nach aller Erfahrung mit manchem Unvorhersehbaren und mit Risiken behaftet ist (wie zum Beispiel das Verhalten der Heizung, der Lüftung, des Kulturbodens usw.). Das Einspielen aller Faktoren erfordert bei dem Aufbau einer Gärtnerei ohne allen Zweifel eine Anlaufzeit, die nicht ohne Umsatzverluste

zu bewältigen ist. Einsparungen an Material sind dabei kaum möglich, es wird eher mehr verbraucht. Besonders einschneidend wirkt sich hier der hohe Anteil an mehrjährigen Kulturen, den Strelitzien, Schnittanthurien und daneben auch der Schnittgehölze, aus. Die Neueinrichtung der Kulturen ergibt eine ertragslose Zeit. Auch das Umpflanzen bringt einen Schock für die Gewächse, so daß auch hier ein erheblicher Ausfall entsteht. Außerordentlich erschwerend wirkt sich eine Umsetzung unter Zeitdruck aus. Da sich bei fast gleichbleibenden oder noch erhöhten Aufwendungen nur die Erträge verändern, ist es verständlich, daß die Ausfall- und Anlaufentschädigung regelmäßig als Umsatzverlust zu berechnen ist, also nach der gekürzten Rohertrags-taxe nach Ziff. 16 der Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (Wertabschätzung und Entschädigung im Gartenbau, von W. Koch, Stgt., 1967, Seite 112).

Grundsätzlich ist auch davon auszugehen, daß der Verlegungsverfahren keinesfalls mit einer totalen Lieferunfähigkeit verbunden sein darf. Der Betrieb kann es sich nicht leisten, den von ihm belieferten Blumengeschäften z.B. ein oder zwei Jahre keine Anthurienstiele oder Strelitzienblüten anzubieten. Damit würde er einen Großteil seiner Kundschaft verlieren.

Das Unternehmen A muß also über weite Strecken Deckungskäufe vornehmen. Was an Ernte- und Vermarktungskosten eingespart werden kann, wird sicher weitgehend für die Ersatzbeschaffung aufgewandt werden müssen.

Dabei liegt die Schwierigkeit bei den Deckungskäufen darin, Strelitzien überhaupt und Anthurien in der entsprechenden Qualität anderwärts zu erhalten. Wie bereits bei der Betriebsbeschreibung erwähnt, liegen die Erlöse der Anlieferung A um rd. 35 % über dem Durchschnitt der Erzeugergenossenschaft E. Bei dem Direktverkauf (der wohl besten Ware) an anspruchsvolle Blumengeschäfte, werden noch wesentlich günstigere Preise erzielt. Diese Geschäftsbeziehungen hängen mit Sicherheit weitgehend von der sehr guten Qualität des Betriebes A ab. Wird diese nicht mehr angeboten, so gehen diese Verbindungen verloren.

Der nach aller Erfahrung unumgängliche Umsatzverlust wird pauschal in vom Hundertsatz, ausgedrückt. Er ist aus den angegebenen Gründen im Verlegungsjahr mit 80 v.H. anzusetzen. Die besonders berechneten Ausfälle der Schnittanthurien und Strelitzien sind davon abzusetzen. Die Umsätze (Erlöse aus Warenverkäufen) betragen in den letzten Jahren:

1969/70	176.997,25 DM
1970/71	202.470,96 DM
1971/72	199.513,73 DM.

Nach diesen Ergebnissen ist von einem erzielbaren Umsatz von 200.000,-- DM auszugehen.

Tabelle 5

Ausfall- und Anlaufentschädigung

	Normaler Umsatz	Zu erwartende Kürzung des Roherlöses	Ergibt	Bereits berechnet		Demnach noch nicht berücksichtigt Verlust
				Anthur. Strelitz,	zus.	
Verlegungs jahr	200.000	80 v.H.	160.000	95.040	15.600	110.640
						49.360

4.9 Wohngebäude

4.9.1 Beschreibung

Baujahr 1958

Erweiterung und Verbesserung
der Ausstattung 1970

Keller:

8 Lagerräume
1 Hobbyraum

Erdgeschoß:

2 Zimmer, Küche, Büro, Diele,
Waschküche, Arbeits- und Packraum,
2 WC, Flur, Terrasse

Dachgeschoß:

7 Zimmer, Küche,
2 Badezimmer, 2 WC, Flur

4.9.2 Bauart und Baustoffe:

Massive Bauweise, voll unterkellert, 1 Vollgeschoß,
Dachgeschoß, voll ausgebaut.

Außenwände:

Fundamente Stampfbeton, Keller 36,5 cm Kalksandsteinmauerwerk, EG und DG 30 cm Kalksandstein.

Innenwände:

24 cm Kalksandstein bzw. Leichtbauwände 11,5 cm

Decken:

Stahlbeton mit Unterputz

Fußböden:

Keller 10 cm Unterbeton, 2 cm Estrich; EG Estrich, Isolierung, PVC und Platten; DG Parkett und PVC-Belag;
Diele Marmor

Außenflächen:

2 Lagen Zementputz, Westfront verklindert (handgearbeitete Klinker)

Innenflächen:

Glatte Wandverputz, Linkrusta-Tapeten, Küche und Badezimmer Wandfliesen, Dielen Decke in Eiche, massiv

Fenster:

Verbund- und Doppelfenster, Sikkensanstrich, Fensterbänke und -einfassungen aus Marmor; Rolläden im EG und NW-Giebel

Türen:

11 Stück Eichenholztüren, natur; 12 Stück Limba, natur

Treppen:

Keller Betonstufen; Aufgang Marmor (wie Dielen); kunstschmiedeeisernes Treppengeländer

Dachung:

Rheinlandpfalzpfanne auf Kantholzdachstuhl; Gaupen schieferverkleidet

Blecharbeiten:

Verzinktes Eisenblech

Ausstattung:

Warmwasser-Zentralheizung, Heizkörperverkleidung Eiche, natur; Eigenwasserversorgung mit E-Motor, Stadtwasser; 2 Einbau-Küchen mit Doppelspülbecken, Einbauschränk, Einbau-Regal und Vitrine, Einbau-Liege, alles in Eiche, natur; Telefon, Fernsehantenne

Wertmindernde Umstände:

Keine erkennbar

Werterhöhende Umstände:

Modernisierung und Erweiterung 1970, sehr solide Bauweise.

4.9.3 Außenanlagen

Vorgarten mit 57 überwiegend wertvollen und ausgesuchten Laub- und Nadelgehölzen, Rasen und Zierteich, Terrasse aus Naturstein (Alta-Quarzit)

4.9.4 Ermittlung des umbauten Raumes

nach DIN 277 Fassung 1950:

Wohngebäude 1958

Erdgeschoß und Kellergeschoß
 $9,00 \text{ m} \times 8,00 \text{ m} \times (2,12 + 2,62) = 341,28 \text{ cbm}$

Eßnische
 $2,55 \text{ m} \times 1,45 \text{ m} \times 2,62 \text{ m} \quad 9,69 \text{ cbm}$

Erker
 $3,40 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} \times 2,62 \text{ m} \quad 8,91 \text{ cbm}$

Dachgeschoß ausgebaut
 $9,00 \text{ m} \times 6,80 \text{ m} \times 2,62 \text{ m} \quad 160,34$
 $4,50 \text{ m} \times 0,70 \text{ m} \times 2,62 \text{ m} \quad 8,25$
 $2,00 \text{ m} \times 0,35 \text{ m} \times 2,62 \text{ m} \quad \underline{1,83}$
 $170,42 \text{ cbm}$

abzüglich Dachschrägen
 $1,00 \text{ m} \times (4,20 \times 2,30 \times 4,10)$
 $\quad \quad \quad \times \frac{1,20 \text{ m}}{2} = \underline{6,36 \text{ cbm}} \quad 165,66 \text{ cbm}$

Dachraum nicht ausgebaut
 $4,50 \text{ m} \times 9,00 \text{ m} \times \frac{1,70 \text{ m}}{2 \times 3} \quad \underline{10,20 \text{ cbm}}$

Umbauter Raum Wohnhaus
 $535,74 \text{ cbm}$
=====

Wohnhauserweiterung und Wirtschaftsräume

Erdgeschoß und Kellergeschoß
 $9,50 \text{ m} \times 5,00 \text{ m} \times (2,50 \text{ m} \times 2,75 \text{ m}) = 249,38 \text{ cbm}$

Dachgeschoß, ausgebaut
 $9,00 \text{ m} \times 9,50 \text{ m} = 85,50 \text{ qm}$
./ 1 x $1,90 \text{ m} \times 0,40 \text{ m}$
2 x $1,00 \text{ m} \times 0,70 \text{ m} \quad \frac{2,16 \text{ qm}}{83,34 \text{ qm} \times 2,62 \text{ m}}$
 $218,35 \text{ cbm}$

$83,34 \text{ qm} \times 2,62 \text{ m} \quad 218,35 \text{ cbm}$

abzüglich Dachschrägen
 $1,40 \text{ m} \times (0,90 \times 0,90) \times \frac{2,00 \text{ m}}{2} = 2,52 \text{ cbm}$

$1,40 \text{ m} \times 1,60 \text{ m} \times \frac{2,00 \text{ m}}{2} = \underline{2,24 \text{ cbm}}$
 $213,59 \text{ cbm}$

Dachraum, nicht ausgebaut	
9,50 m x 4,50 m x $\frac{1,70 \text{ m}}{2 \times 3}$	12,11 cbm
<u>Umbauter Raum Erweiterung</u>	<u>693,43 cbm</u>
<u>Umbauter Raum insgesamt</u>	<u>1.229,17 cbm</u>

4.9.5 Berechnung des Gebäude-Normalherstellungswertes 1913

Wohngebäude:

Überbaute Fläche 152 qm
 Umbauter Raum 1.229 cbm
 Ø Preis je cbm UR 25,-- DM

Friedensneubauwert des Gebäudes
 1.229 cbm zu 25,-- DM 30.725,-- DM
 Baunebenkosten 12 v.H. 3.687,-- DM

Außenanlagen:

Sickergalerie 1.476,-- DM
 Versorgungseinrichtungen 500,-- DM
 Terrasse und Gartenanlage 2.214,-- DM
Neubauwert 1913 gesamt 38.602,-- DM

(Der Brandversicherungswert = Stammversicherungssumme 1914 des Gebäudes beträgt lt. Urkunde vom 17.9.1970 - Versicherungsschein Nr. 16/48/103 896/68 - 30.000 DM)

Neubauwert November 1972:

Preisindex nach Statistischem Bundesamt,
 Eilbericht November 1972
 1913 = 813
 37.000,-- DM x 813 : 100 = 300.810,-- DM

Abzug für technische Wertminderung

Baujahr Wohngebäude 1958 Alter 15 Jahre
 Baujahr Erweiterung 1970 Alter 3 Jahre
 18 Jahre
 durchschnittl. Alter 9 Jahre
 Lebensdauer 100 Jahre

Wertminderung nach Ross 5 v.H. 15.040,-- DM
Zeitwert des Wohngebäudes 285.770,-- DM

Zusammenstellung der Entschädigungsbeträge Ziffer 4

4.1	Gewächshäuser	S. 36	341.948,--	DM
4.2	Heizanlagen	S. 40	98.185,--	DM
4.3	Pack- und Arbeitsraum usw.	S. 41	18.987,--	DM
4.4	Wassergewinnung	S. 42	28.200,--	DM
4.5	Gärtnerische Erden	S. 43	14.320,--	DM
4.6	Dauerkulturen	S. 47	280.744,--	DM
4.7	Umzugspauschale	S. 48	20.000,--	DM
4.8	Ausfall- und Anlaufschaden	S. 50	49.360,--	DM
4.9	Wohngebäude	S. 54	285.770,--	DM
			<u>1.137.514,--</u>	<u>DM</u>
			=====	

4.10 Erschließungskosten des Ersatzgrundstückes

Nach dem vorliegenden Schreiben der Stadtwerke B vom 2.2.73 GZ.: ... fallen folgende Kosten für die Stromversorgung des Betriebes an:

Trafostation	25.000,--	DM
Anschlußleitung und Grundbeitrag	5.718,--	DM

Man wird davon ausgehen können, daß mindestens der Betrag von 25.000,-- DM für die Trafostation echte Mehrkosten sind.

In einem weiteren Schreiben der Stadtwerke unter demselben Datum und Geschäftszeichen, werden für die Wasser-versorgung des Ersatzgrundstückes mehrere Lösungen angeboten

1) Nur Wohnhaus	7.975,--	DM
2) Gartenbaubetrieb, voll versorgt	21.600,--	DM
3) Gartenbaubetrieb, teilversorgt über Reserveanschluß Hauptversorgung durch Regenwasser		
Vorhaltepauschale 150 DM/Monat		
1.800 DM/Jahr		
kapitalisiert mit 5 % (x 20)	36.000,--	DM

4.11 Prüfung eines eventuellen Vorteilsausgleiches

Wird die Betriebsverlegung auf der Grundlage der Ziff. 4 dieses Gutachtens durchgeführt, so ist folgendes festzustellen:

- Durch den Abzug der technischen Wertminderung bei der Wertermittlung der Gebäude, der baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen ist der Vorteilsausgleich "neu für alt" praktisch vollzogen.
- Der bestehende Betrieb ist noch jung. Die Anlagen sind sinnvoll und zweckmäßig erstellt und angeordnet. Ein wesentlicher Rationalisierungseffekt durch neue Anlagen ist nicht erkennbar. Eine weitergehende wirtschaftliche Wertminderung liegt jedenfalls nicht vor, so daß auch diesbezüglich kein Vorteil entsteht, der auszugleichen wäre.
- Die Verkehrslage und der Grundstückszuschnitt waren bisher gut, die Grundstücksgröße ausreichend. Eine Verbesserung am neuen Standort ist im Ergebnis nicht anzunehmen.

Damit ist insgesamt kein Vorteil gegeben, der zu berücksichtigen wäre.

5. Welche Beeinträchtigungen sind der Höhe nach durch Vorwirkung der Enteignung (Versagen der Bauerlaubnis im Jahre 1970) entstanden? Dem Grunde nach werden die entsprechenden Entschädigungsforderungen der Eheleute A von der Bundesstraßenverwaltung abgelehnt.

Herr A hatte am 11.2.1970 ein Baugesuch für ein Gewächshaus mit etwa 700 qm Grundfläche eingereicht. Wegen des geplanten Autobahnbaues wurde das Baugesuch von der Stadt B abschlägig beschieden.

Herr A hatte auf der für das projektierte Gewächshaus vorgesehenen Fläche bereits Folienhäuser erstellt. In diesen Häusern waren u.a. herausselektierte Strelitzien in Kübeln angezogen worden. Die Strelitzien können 3 bis 5 Jahre in Kübeln oder Eimern gehalten werden, bis sie groß sind. Dann müssen sie ausgepflanzt werden und gelangen in Beetkultur in Ertrag (wie der Bestand in Gewächshaus Nr. 4 und 5). Dieses Auspflanzen sollte in dem beantragten Gewächshaus geschehen.

Nachdem Herr A von der Inanspruchnahme für den Straßenbau erfuhr, wollte er die wertvollen Strelitzien nicht mehr auspflanzen. Dies wäre in einem Folienhaus auch etwas problematisch und jedenfalls sinnlos gewesen, wenn diese langjährige Dauerkultur noch auf der Abtretungsfläche ausgebracht worden wäre. In Erwartung einer baldigen Ersatzlösung standen nun die Strelitzien überquellend und praktisch ertragslos seit 1970 dicht an dicht in den Kunststoffeimern. Sie blockierten die Produktion auf einer Fläche von 25 % des Folienblocks, gleich 167 qm, erforderten aber gleichwohl volle Pflege.

Das Unterlassen der Auspflanzung ist als Schadensminderungsmaßnahme anzusehen. Wäre nämlich das Auspflanzen dennoch erfolgt, so würde in diesem Haus eine weit höhere Entschädigung anfallen, wie die Berechnung unter Ziff. 4.6, Seite 46 zeigt. Es würde sich dann nicht nur um eine Fläche von 167 qm, sondern um eine solche von rund 700 qm handeln. So konnte die restliche Folienfläche durch Topfpflanzung genutzt werden. Bei der Betriebsumsetzung fallen hierfür - wie auch für die Strelitzien in den Eimern - nur die Umzugskosten an und die Ausfall- und Anlaufentschädigung in Höhe von 80 v.H. eines Jahresertrags. Der Nachteil durch die Vorwirkung der Abtretung entspricht den Kosten der Schadensminderungsmaßnahme. Die Höhe wird wohl am zutreffendsten nach dem entgangenen Ertrag aus einer Strelitzienpflanzung auf 167 qm Fläche berechnet. Nach Ziff. 4.6.2 beträgt die gekürzte Rohertragstaxe bei Strelitzien 39 DM/qm.

Bei 167 qm x 39,-- DM	6.513,-- DM
Gekürzter Rohertrag für die Jahre 1970 - 1972	
6.513,-- x 3,1525	20.532,-- DM
	=====

Dieser Betrag entspricht in etwa der Beeinträchtigung durch die Vorwirkung der Enteignung.

Dieses Gutachten erstatte ich nach bestem Wissen und Gewissen unter Bezugnahme auf meine öffentlich-rechtliche Bestellung und Vereidigung.

Anmerkung zu den Immissionsfragen

Universitätsdozent Dr. E.-W. Schenk, Institut für gärtnerische Betriebslehre und Marktforschung der TU Hannover, kommt in einem ergänzenden Zusatzgutachten zu den Immissionsfragen unter dem 13.5.1973 nach sehr umfangreicher Literaturswertung und Anhörung von Fachleuten zu folgendem Ergebnis:

1. Unter normalen Verhältnissen ist im Bereich bis zu 50 m auf der Westseite einer BAB die Immission von Salz so hoch, daß das Oberflächenwasser mit Wahrscheinlichkeit beeinträchtigt ist.
Zwischen 50 und 100 m ist die Wahrscheinlichkeit einer Beeinträchtigung erheblich geringer.
Nach 100 m ist sie nur noch sehr gering.
2. Der gesamte Betrieb A, also auch der Restbetrieb bei einer evtl. Teilverlagerung liegt im 50 m Bereich und ist damit stark beeinflusst (S. 15). Die im Gutachten Koch vertretene Auffassung "daß von den Glasflächen (auch verbleibenden Restflächen) Regenwasser für gärtnerische Kulturen nicht ohne vorherige Aufbereitung verwendet werden kann, muß somit voll bestätigt werden" (S.16).
3. Hinweise auf Schadwirkungen an Pflanzen durch Blei, Reifenabrieb, Öl, Diesel und Benzin, wurden nicht gefunden.
4. Abgase. Im Bereich bis 50 m besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit für Abgaskonzentrationen, die evtl. zu Wachstumsstörungen führen können (S.14). Im Bereich zwischen 50 und 100 m ist die Wahrscheinlichkeit für ein Überschreiten der Toleranzen gering. Extremsituationen sind nicht auszuschließen.
5. Auf der Ersatzfläche ist eine Wasseraufbereitungsanlage nicht mehr notwendig, weil die Toleranzgrenze insgesamt wahrscheinlich nicht überschritten wird. Weil aber auch die Ersatzfläche noch im 100 m Bereich - und damit diesseits der weitgehend sicheren Grenze - liegt und wegen der erheblichen betriebswirtschaftlichen Erschwernisse, rät Dr. Schenk von einer Teilverlagerung ebenfalls ab (S.19, 21).

Damit ist das Hauptgutachten in allen wesentlichen Punkten bestätigt.