

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

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT 1

DR. CLEMENS BEWER

MINDERWERT
bei arrondierten Betrieb



Verlag
"PFLUG und FEDER"
53 BONN — OXFORDSTRASSE 2

E I N F Ü H R U N G

Mit diesem Heft wird auf Anregung des Sachverständigen-Ausschusses des HLBS eine Sonderreihe der HLBS-Schriftenreihe eröffnet.

Es sollen in Zukunft für alle Mitglieder des HLBS besonders interessierende Gutachten veröffentlicht werden in der Erwartung, daß diese dazu beitragen mögen, besonders geeignete, zum Teil neue Methoden zu verbreiten und so schwierige Aufgaben zu lösen.

Im vorliegenden Heft beginnt das Gutachten mit einer Kapitaltaxe. Das ist die klassische Methode, ein Grundstück anhand von Vergleichspreisen zu bewerten.

Neu daran ist, daß auch der Eingriff in einen arrondierten Landkomplex mit Hilfe der Kapitaltaxe gewürdigt wird. Der Gutachter bewertet zunächst den ursprünglichen Komplex und dann die Reste, die nach dem Landentzug verblieben sind. Beide Bewertungen stützt er an den Vergleichspreisen. Aus der Differenz beider Bewertungen errechnet er den gemeinen Wert der Entzugsfläche je qm. Seine Methode reduziert die Mängel der freien Schätzung auf ein Minimum. Daß gleichzeitig auch ein Bauerwartungswertproblem zu lösen war, machte die Aufgabe noch interessanter.

Wegen der besonderen Schwierigkeit forderte das Gericht, das den Verfasser als Gutachter bestellt hatte, ein Ergänzungsgutachten an. Im Ergänzungsgutachten stellt der Gutachter noch eine weitere, ebenfalls neue Methode vor, Eingriffe in arrundierte Betriebe zu würdigen. Er drängt die Vielfalt der

Arrondierungsvorteile auf zwei Faktoren zusammen:

"Arrondierungswerte sind die Funktionen zweier Faktoren, nämlich der Arrondierungsgröße und der Arrondierungsqualität." Damit schafft er die Voraussetzung für eine grafisch darstellbare Lösung. An Funktionskurven wird ablesbar, welche Wertminderung bei unterschiedlichem Ausgangswert und unterschiedlicher Eingriffshärte ausgelöst wird.

Damit ist für ein hochaktuelles, bereits häufig gutachtlich behandeltes Problem eine klare Lösungsmöglichkeit geschaffen.

Der HLBS ist dem Verfasser sowie den Verfassern künftiger Hefte dieser Sonderreihe dafür dankbar, daß sie im Interesse der gemeinsamen Sache ihre Kenntnisse und ihre praktischen Erfahrungen bereitwillig anderen Kollegen zur Verfügung stellen. Wir alle wollen diese Bereitschaft damit honorieren, daß wir die jeweils aufgezeigte Methode kritisch anwenden und über unsere Erfahrungen mit dem Ziel der Weiterentwicklung der Methoden und Verfahren sachlich diskutieren.

B.W. Freiherr von Lüdinghausen-Wolff
1. Vorsitzender des
Hauptverbandes der landwirtschaftlichen
Buchstellen und Sachverständigen e.V.

V O R W O R T

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

Sie stellen Möglichkeiten dar, Taxationsaufgaben zu lösen. In diesem Sinne sind sie Beispiele. Andere Möglichkeiten sind in wohl jedem Falle denkbar und auch begründbar. Durch Veröffentlichung eines Beispiels wird keiner Lösungsmöglichkeit der Vorzug gegeben. Vielmehr ist es die Aufgabe der Veröffentlichungsreihe, zur Gegenüberstellung unterschiedlicher Ansichten anzuregen und so zur Klärung der meist schwierigen Taxationsprobleme beizutragen.

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 1970

Der Herausgeber

G U T A C H T E N

Mit Verfügung vom (Datum) hat das

Landgericht A
5. Zivilkammer

dem Unterzeichner übertragen, ein Gutachten zu erstatten
in dem Rechtsstreit des ... aus B, Ortsteil C, (Kläger
und Widerbeklagter)

gegen die Bundesrepublik Deutschland
(Beklagte und Widerklägerin).

Folgender Zusammenhang liegt zugrunde:

Der Kläger ist Landwirt und Eigentümer
des Gutes C, gelegen in B-C.

Von den zum Gut gehörenden Ländereien
nahm die Beklagte einen Teil in An-
spruch für die Erweiterung des Flug-
platzes in B-C. Die Inanspruchnahme
erfolgte im Mai 1965.

Die Gutachtenfragen sind im Beweisbeschluß der Kammer vom
13. Mai 1968 formuliert. Sie lauten u.a.:

1. Welchen gemeinen Wert (Verkehrswert) hatten die
von der Beklagten in Anspruch genommenen Flächen
des Klägers am Tage der Besitzüberlassung?
2. Sind die unterschiedlich genutzten Flächen ein-
heitlich oder mit verschiedenen Preisen zu be-
werten? (Wertstaffelung nach Nutzungsarten)

1. Verkehrswert

Die entzogene Fläche liegt im Südwesten des Stadtbezirks B. Es handelt sich um landwirtschaftliche Nutzfläche, und zwar Ackerland und ackerfähiges Gründland. Die Bonität ist gut im Vergleich zu anderen Ländereien der Gegend: Ackerzahlen bis 36, Grünlandzahlen bis 39 (Zahlen entsprechend Bodenschätzungsgesetz vom 12.2.1935).

Das Gebiet galt früher als feucht. Seit Ausbau des großen Vorfluters (Baubeginn 1957, Fertigstellung einige Jahre später) ist es wirksam entwässert. Seither besteht an der uneingeschränkten Ackerfähigkeit der Fläche kein Zweifel.

Für die Bewertung sind nicht nur Bonität und Nutzbarkeit entscheidend, sondern ebenso zwei weitere Faktoren: Erstens die Beschaffenheit des Grundstückskomplexes, aus dem die Entzugsfläche herausgenommen wurde, und zweitens die Bebauungserwartung.

Betroffener Grundstückskomplex

Vier Grundstückskomplexe (von Kleinparzellen abgesehen) bilden die Gutsfläche. Sie sind nur durch Wege voneinander getrennt, liegen also arrondiert. Einer der vier Komplexe wird durch die Inanspruchnahme zerstört. Es war der zweitgrößte Komplex. Er hatte nahezu ideale Form und eine Größe von 24,59 ha. Derartige Großkomplexe kommen praktisch nie zum Verkauf, es sei denn im Notfall. Das gilt besonders, wenn der Komplex wesentlicher Teil eines arrondierten Betriebes ist. Sein Wert kann nicht mit den Vergleichspreisen von Strauparzellen gleichgesetzt werden. Er liegt höher.

Bebauungserwartung

Das Argument der Bebauungserwartung hat hier ebenfalls Bedeutung, wenn auch nur in geringem Maße. Eindeutig ist, daß das

Gelände in den Planungen der Stadt B bislang nicht als Baugelände vorgesehen ist und auch nicht als Reserve- oder Erwartungsland ausgewiesen ist. Daraus allerdings kann nicht der Schluß hergeleitet werden, den die zuständige OFD in ihrem Schreiben vom 28.3.1967 zieht:

"Die in Anspruch genommenen Flächen sind nach dem Flächennutzungsplan der Stadt B weder Bauland noch Bauerwartungsland. Eine Bebauung der Flächen ist also ausgeschlossen. Sie sind daher als landwirtschaftliche Flächen zu bewerten".

Es kommt bei der Bewertung nicht allein auf den Inhalt des Flächennutzungsplans, sondern auch auf die wertbildenden Faktoren an, die zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme den allgemeinen Grundstücksmarkt bestimmten.

Selbstverständlich müssen dabei Wertsteigerungen außer acht bleiben, die erst im Zuge der künftigen Entwicklung zu erwarten sind.

Wertsteigerungen aber, die bis zum Tage der Inanspruchnahme real geworden sind, können nicht außer acht bleiben. Solche Wertsteigerungen vollziehen sich allmählich. Sie sind umso schwächer, je geringer der Bauerwartungsgrad ist. (Vgl. BGH, Urteil vom 29.11.1965 - III ZR 34/64.)

Es war bereits angedeutet, daß der Bauerwartungsgrad im vorliegenden Fall gering ist. Die bauliche Entwicklung der Stadt B bevorzugt nicht den Stadtteil C. Vornehmlich im Norden und im Nordwesten der Stadt wird die Entwicklung vorangetrieben. Wer im Südwesten bauen will, findet im jetzigen Bebauungsgebiet C Platz. Mit dessen Erweiterung ist erst später zu rechnen.

Der Flugplatz in C hat ebenfalls Wirkungen, und zwar in negativem Sinn. Man wird das umgebende Gelände in Bebauungsplanungen solange nicht einbeziehen, wie anderes Gelände zur Verfügung steht.

Der Kläger ist laut Akteninhalt der richtigen Ansicht, daß die Existenz des Flugplatzes Bauplanungen hier behindert und daß so der Wert seiner Grundstücke beeinträchtigt werde. Seine Schlüsse daraus sind jedoch nicht zu halten. Er meint, die Entschädigung müsse Grundstückspreise entgelten, die ohne Existenz des Flugplatzes möglich geworden wären. Er verkennt dabei, daß der Flugplatz seit Jahrzehnten besteht und zu einer Eigenschaft der Gegend geworden ist. Die Wertentwicklung, die er verhindert hat, kann in der jetzigen Enteignungsentschädigung keine Rolle spielen. Die Enteignungsentschädigung muß die zur Zeit der Inanspruchnahme realen Werte berücksichtigen. Als der Flugplatz gegründet wurde, bestand ein bestimmtes Wertniveau, das damals zu würdigen war. Seither ist er ebenso eine Eigenschaft der Gegend wie ein Berg oder ein See. Als der Flugplatz 1965 erweitert wurde, hatte wiederum die Erweiterungsfläche ihr zeit- und raumbedingtes Wertniveau, das von der Existenz des Flugplatzes mitbestimmt wurde.

Der Bauerwartungscharakter der fraglichen Fläche liegt der genannten Gründe wegen an der unteren Grenze der Erwartungswerte in B. Da das Gelände aber im Stadtbezirk liegt und nur 750 m vom Baugelände entfernt ist, kann man einen gewissen Erwartungscharakter nicht verneinen.

Vergleichspreise

Das Zahlenmaterial, das der Leiter des Gutachterausschusses beim Katasteramt angegeben hat, weist keinen Vergleichsfall innerhalb der Stadtgrenzen aus. Das ist typisch. Die Eigentümer rechnen mit weiteren Wertsteigerungen und denken vorher nicht ans Verkaufen.

Das Fehlen von Vergleichspreisen berechtigt nicht dazu, Erwartungswerte abzulehnen. Vielmehr ist es gerade ein Beweis für Erwartungswerte, wie sich aus dem vorher Gesagten ergibt.

Alle in Erfahrung gebrachten Verkaufspreise sind zu direktem Vergleich ungeeignet. Die Baulandrichtpreise betragen im Südwesten von B DM 14,-- bis DM 35,-- je qm. Industrielandpreise außerhalb des Stadtgebiets lauten DM 5,-- bis DM 8,50 je qm. Die landwirtschaftlichen Preise außerhalb des Stadtgebiets schwanken von DM 0,17 bis DM 3,00 je qm. In der anliegenden Karte¹⁾ sind diejenigen Preise eingetragen, die sich zumindest annähernd lokalisieren ließen. Das sind insbesondere die Bauland-Richtpreise und die in der Gerichtsakte bezeichneten Verkaufsfälle.

Darüber hinaus gab der Leiter des Gutachterausschusses zahlreiche Verkaufspreise landwirtschaftlicher Flächen anderer Gemarkungen aus den Jahren 1965 bis 1968 bekannt. Er lehnte es jedoch unter Hinweis auf ihn bindende Vorschriften ab, die Lage der Fälle näher zu bezeichnen.

Aus seinen Zahlenangaben ergeben sich folgende Spannen (in DM):

	<u>A c k e r l a n d</u>			
	<u>AZ bis 25</u>	<u>26 - 35</u>	<u>36 - 45</u>	<u>46 - 50</u>
Dorf D	0,40	0,47-3,00	0,20	.
Dorf E	1,20-1,24	.	.	.
Dorf F	.	1,60-1,72	0,77-2,40	.
Dorf G	.	.	2,15	0,72-1,50
Dorf H	.	1,87-2,00	0,20-2,60	.
Dorf I	0,17	1,20-2,82	.	.
	<u>G r ü n l a n d</u>			
	<u>GrZ bis 25</u>	<u>26 - 35</u>	<u>36 - 45</u>	<u>46 - 50</u>
Dorf D	.	0,20-0,40	0,30-0,70	0,40-0,54
Dorf E	.	0,32-1,20	1,36	.
Dorf F	.	0,57	0,57-1,20	.
Dorf G	.	.	0,72-1,80	.
Dorf H	.	0,48-0,50	0,50	0,50-0,54
Dorf I	0,17	.	0,21-0,26	.

1) aus Gründen der Anonymität hier fortgelassen.

Die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bieten regelmäßig ein unscharfes Bild. Im unteren Preisbereich sind die Zahlen aus Verwandten-, Tausch- und Sondergeschäften versammelt, die für Vergleiche keine Bedeutung haben. In den oberen Bereich spielen Erwartungswerte hinein.

Die rein landwirtschaftlichen Preise jener Gemarkungen dürften zwischen DM 0,70 und DM 2,00 je qm liegen, was sich auch in etwa aus den Eintragungen in der beiliegenden Karte¹⁾ ablesen läßt.

Verkehrswertraahmen

Die Fläche hat gute landwirtschaftliche Eigenschaften. Das allein berechtigt, ihren Wert im oberen Bereich der Spanne 0,70 - 2,00 DM je qm zu suchen. Sie liegt in einem Grundstücks-komplex besonderer Qualität. Das zwingt, ihren Wert über DM 2,-- anzusetzen.

Ihre Lage im Stadtgebiet rechtfertigt einen Erwartungszuschlag mäßigen Umfangs. Der Zuschlag darf nicht zu DM 5,-- je qm führen. Das ist der Preis für Erwartungsland in D, dessen Lage deutlich günstiger ist.

Damit ist der Rahmen abgesteckt, der aus den Vergleichspreisen entnommen werden kann: Der Wert muß über DM 2,-- und unter DM 5,-- je qm liegen. Es ist derselbe Preisrahmen, den schon die Enteignungsbehörde in ihrem Beschluß vom 23.11.1967 abgesteckt hatte.

Verkehrswert

Bevor die Entzugsfläche in diesen Rahmen eingeordnet werden kann, ist eine weitergehende Überlegung erforderlich.

1) aus Gründen der Anonymität hier fortgelassen.

Es kommt nicht allein auf die Entzugsfläche an. Vielmehr ist der ganze Grundstückskomplex zu betrachten. Er ist die betroffene wirtschaftliche Einheit. Es war gesagt, er sei durch seine Größe und seine Form von besonderer Qualität. Daher ist es wichtig zu beachten, was von diesem Komplex nach dem Eingriff übrig geblieben ist.

Der Komplex war 24,59 ha groß. Hätte man ihm die rd. 10,96 ha insgesamt entzogener Fläche an einer seiner Seiten abgeschnitten und seine Rechteckform dabei belassen, so wäre er zwar erheblich verkleinert worden, jedoch mit nahezu 14 ha noch immer ein eindrucksvoller Komplex geblieben.

Das war nicht der Fall, Die Entzugsfläche ist mitten herausgeschnitten worden in der Weise, daß drei Randstreifen hufeisenförmig verblieben. Dieser Eingriff wirkt weit schwerer als glattes Abschneiden an einer Seite. In der Entschädigung muß das zum Ausdruck kommen.

Den Restflächen ist landwirtschaftliche Qualität verloren gegangen. Außerdem kann man den verbliebenen Resten nur noch wenig Erwartungswerte zusprechen, denn sie liegen wie eine Tasche an drei Seiten des Flugplatzes. Die Zukunft und sicher auch der allgemeine Grundstücksmarkt lassen hier Besonderheiten nicht in nennenswertem Maße erwarten.

Dem unbeschädigten Komplex kam der Wert von DM 3,-- je qm zu (DM 2,20 aus landwirtschaftlicher Sicht plus DM 0,80 für Stadtlage und Erwartungswert).

Die Reste können noch bewertet werden mit DM 2,30 je qm (DM 1,90 aus landwirtschaftlicher Sicht plus DM 0,40 für Stadtlage und eventuellen Erwartungsrest). Daß die Reste schräglaufige Grenzen haben und dadurch die Bewirtschaftung erschwert ist, kommt in diesem Wertansatz noch nicht zum Ausdruck. Hierzu siehe unten bei Nebenschäden.

Mit den genannten Zahlen ist man in der Lage, die Größenordnung des Eingriffs näherungsweise abzustecken:

Grundstückskomplex vor Inanspruchnahme

	24,58.64 ha		
davon schätzungsweise 5,5 % Nebenflächen - wie Gräben und Wege	<u>1,35.23 ha</u>		
somit Nutzfläche	23,23.41 ha		
232.341 qm Nutzfläche	x DM 3,--	DM	697.023,--
13.523 qm Nebenfläche	x DM 1,--	DM	<u>13.523,--</u>
		DM	<u>710.546,--</u>

Reste nach der Inanspruchnahme

	14,74.85 ha		
davon Nebenflächen 5,5 %	<u>0,81.12 ha</u>		
somit Nutzfläche	13,93.73 ha		
139.373 qm Nutzfläche	x DM 2,30	DM	320.558,--
8.112 qm Nebenfläche	x DM 1,--	DM	<u>8.112,--</u>
		DM	<u>328.670,--</u>

Die Differenz zwischen dem Wert vorher und dem Restwert lautet DM 381.876,-- .

Sie stellt wie gesagt nur eine ungenaue Größenordnung dar. Vorläufig fehlt noch das genauere Bestimmen der Nebenflächen. Es fehlt auch noch die Würdigung der kleineren Entzugsflächen auf anderen Flurstücken. Bislang wurde nur der Hauptkomplex betrachtet.

Das Errechnen der ungefähren Größenordnung hatte den Sinn, eine Handhabe für den Schaden je qm Entzugsfläche zu erhalten. Dem Hauptkomplex sind 9,83.79 ha entzogen worden. Die Nebenflächen darin können einstweilen wieder mit 5,5 % angenommen werden.

Es ergibt sich folgende Rechnung:

Entzugsfläche im Hauptkomplex

	9,83.79 ha
davon Nebenflächen 5,5 ‰	<u>0,54.11 ha</u>
somit Nutzfläche	9,29.68 ha

Die Nebenflächen werden eingesetzt mit DM 1,--/qm, also mit 5.411,--. Der Betrag ist abzuziehen von o.a. Schadensbetrag DM 381.876,--. Dann verbleiben für 92.968 qm Nutzfläche DM 376.465,--. Auf jeden Quadratmeter der Nutzfläche entfallen DM 4,05.

Damit ist die Frage 1 hinsichtlich des Hauptkomplexes beantwortet:

Die Nutzflächen hatten bis zur Besitzüberlassung entsprechend ihrer Qualität und Lage den Wert von DM 3,-- je qm. Wer mittenheraus ein Rechteck von der Größe der Entzugsfläche kaufen wollte, mußte dafür DM 4,05 je qm bezahlen. Das ist der gemeine Wert (Verkehrswert) der Entzugsfläche.

2. Wertstaffelung nach Nutzungsarten

In Anspruch genommen sind

Flur	Flurstück	Acker und ackerfähiges Gründland		Ödland, Wege Gräben	Holzung
		ha.a.qm	AZ Ø		
1	1/2	9.11.72	(AZ 34)	0.57.00	-
	1/5	0.15.07	(AZ 34)	-	-
2	47/2	-	-	0.03.60	-
	56/2	-	-	0.33.03	-
5	123/5	0.23.23	(AZ 28)	-	-
	123/6	0.09.91	(AZ 28)	-	-
	127/5	0.00.70	-	0.19.02	0.22.70
		<u>9.60.63</u>		<u>1.12.65</u>	<u>0.22.70</u>

Zusammen errechnen sich 10,95.98 ha.

Die Einstufung in die Nutzungsarten wurde anhand des Katasters und des Aktenmaterials vorgenommen. Sie entspricht der Einstufung im Grundstücksübertragungsvertrag vom 24.7.1967 bis auf zwei Punkte.

Erstens: Flurstück 1/5 der Flur 1 war früher Acker, nicht Graben, wie im Grundstücksübertragungsvertrag steht. Es ist erst nach der Inanspruchnahme als Graben ausgebaut worden.

Zweitens: In der Hauptentzugsfläche (Flurstücke 1/2 und 1/5) befanden sich Entwässerungsgräben und ein Fahrweg mit Seitengräben. Die Gräben dienten zur Entwässerung, solange der Vorfluter noch nicht bestand. Seit seiner Fertigstellung waren sie überflüssig. Sie waren jedoch noch nicht verfüllt. Im Kataster waren die darauf entfallenden Flächen zum Acker gerechnet. Grabenfläche im Flurstück 1/2 1.030 m Länge mal im Mittel 3,0 m Breite gleich 3.090 qm. Fläche des Weges samt Seitengräben im Flurstück 1/2 326 m Länge mal 8,0 m Breite gleich gerundet 2.610 qm. Zusammen 3.090 plus 2.610 gleich 5.700 qm. Die Breitenmaße sind geschätzt.

Bewertung Flurstück 1/2

Die unterschiedlich genutzten Flächen können nicht einheitlich bewertet werden. Einheitlichkeit wäre nur möglich, wenn es sich um Bauland oder hochgradiges Erwartungsland handelte. Das war hier nicht der Fall. Das Gelände war als Erwartungsland geringen Grades anzusprechen. Hätte jemand im Mai 1965 (Zeit der Inanspruchnahme) das Gelände gekauft, so hätte er es nur landwirtschaftlich nutzen können. Der Erwartungswert hätte daran nichts geändert. Die Gräben wären ihm im Wege gewesen. Er hätte sie zufüllen müssen. Die Kosten hätten mindestens DM 6,-- je laufenden Meter betragen.

Da 3 m Breite angenommen waren, entfallen auf den laufenden Meter 3 qm, und je qm Kosten von DM 2,--. Der Wert der Grabenfläche kann dann im Mittel nur DM 1,-- je qm betragen haben, wenn man berücksichtigt, daß die Nutzfläche - wie oben ausgewiesen - DM 3,00 je qm vor der Inanspruchnahme wert war. Auch die Wegefläche kann mit DM 1,-- bewertet werden.

Für die entzogene Nutzfläche des Flurstücks 1/2 trifft der oben dargelegte Wert von DM 4,05 in typischer Weise zu. Es handelt sich um die Hauptentzugsfläche.

Flurstück 1/5

Dieses Flurstück war früher Teil des großen Landkomplexes, aus dem auch das Flurstück 1/2 entnommen wurde. Sein Wert beträgt somit gleichfalls DM 4,05 je qm.

Flurstück 47/2

Graben- und Ödlandflächen. Bewertung einheitlich mit DM 1,-- je qm. Das heißt, landwirtschaftliche Nutzbarkeit ist nicht oder fast nicht vorhanden.

Flurstück 56/2

Wie vor DM 1,-- je qm.

Flurstück 123/5

Ackerland, jedoch nicht in der Qualität, die der Hauptentzugsfläche zukam (vgl. Abschnitt 1). Geringere Bonität. Geringe Bewirtschaftungsgröße (östlicher Streifen der Entzugsfläche). Wert DM 2,00 je qm.

Flurstück 123/6

Wie vor DM 2,00 je qm.

Flurstück 127/5

Der Ackeranteil gehört zu dem oben behandelten östlichen Streifen: DM 2,00 je qm. Ödland DM 1,-- je qm. Der Holzungsanteil hat geringe wirtschaftliche Bedeutung: Wert DM 1,50 je qm.

Zusammenstellung der Verkehrswerte der Entzugsfläche

Flur 1	Flurstück	1/2	91.172 qm x DM 4,05	DM 369.247,--
			5.700 qm x DM 1,--	DM 5.700,--
		1/5	1.507 qm x DM 4,05	DM 6.103,--
	Zwischensum.Hauptkomplex		98.537 qm	DM 381.050,--
Flur 2		47/2	360 qm x DM 1,--	DM 360,--
		56/2	3.303 qm x DM 1,--	DM 3.303,--
Flur 5		123/5	2.323 qm x DM 2,--	DM 4.646,--
		123/6	991 qm x DM 2,--	DM 1.982,--
		127/5	70 qm x DM 2,--	DM 140,--
			1.902 qm x DM 1,--	DM 1.902,--
			2.270 qm x DM 1,50	DM 3.405,--
Insgesamt			109.598 qm	DM 396.788,--
				=====

ERGÄNZUNGS - GUTACHTEN

Das Landgericht forderte mit Verfügung vom 13. Juni 1969 ein Ergänzungsgutachten an.

Laut Beweisbeschuß vom 10. Juni 1969 sind zwei Fragen zu klären, darunter

Wertminderung der Restgrundstücke

Wertminderung der Restgrundstücke

Das Problem besteht aus drei Teilen:

1. Beeinträchtigung des Erwartungswerts
2. Beeinträchtigung der Arrondierung
3. Verschlechterung der Grundstücksform

Im Gutachten vom 14.1.1969 war dazu gesagt:

Vier Grundstückskomplexe (von Kleinparzellen abgesehen) bilden die Gutsfläche. Sie sind nur durch Wege voneinander getrennt, liegen also arrondiert. Einer der vier Komplexe wird durch die Inanspruchnahme zerstört.

Da das Gelände ... im Stadtbezirk liegt und nur 750 m vom Baugelände entfernt ist, kann man einen gewissen Erwartungswert nicht verneinen.

... Den verbliebenen Resten (kann man) nur noch wenig Erwartungswerte zusprechen, denn sie liegen wie eine Tasche an drei Seiten des Flugplatzes.

Dem unbeschädigten Komplex kam der Wert von DM 3,-- je qm zu. ... Die Reste können noch bewertet werden mit DM 2,30 je qm. ... Daß die Reste schrägläufige Grenzen haben und dadurch die Bewirtschaftung erschwert ist, kommt in diesem Wertansatz noch nicht zum Ausdruck.

Den Bewertungszahlen, vor dem Eingriff DM 3,-- je qm, nach dem Eingriff DM 2,30 je qm, liegt folgende Gliederung zugrunde

	Grundstück vor dem Eingriff DM/qm	Restgrundstücke nach dem Ein- griff DM/qm
Preisgrundlage:		
landwirtsch. Grund- stückswert ohne Be- sonderheiten	1,90	1,90
Zuschlag für Arron- dierung und Grund- stücksgroßkomplex	0,30	--
Zuschlag für Stadt- lage und Erwartungs- wert	0,80	0,40
	<u>3,--</u>	<u>2,30</u>

Die Restgrundstücke sind hier so eingesetzt worden, als hätten sie keine Formnachteile. Da jedoch tatsächlich Formnachteile bestehen, mußte dafür ein gesonderter Entschädigungs-
posten ausgewiesen werden, was im Erstgutachten erfolgte.

Im vorliegenden Ergänzungsgutachten ist darzulegen, daß die Bewertungszahlen sich nicht überschneiden.

Dabei braucht die Preisgrundlage von DM 1,90 je qm nicht be-
handelt zu werden. Sie wirkt nicht auf die Wertminderung der
Restgrundstücke. Denn sie ist unverändert für die Bewertung
vor und nach dem Eingriff angewendet worden. Es sei betont,
daß die Preisgrundlage keine Sonderwerte enthält wie z.B.
Arrondierungswert oder Erwartungswert. Sie ist anhand von
Vergleichspreisen ermittelt. Die Vergleichspreise stammen
von einzeln liegenden landwirtschaftlichen Grundstücken ohne
Erwartungscharakter, sind also Preise ohne Sonderwerte.

1. Beeinträchtigung des Erwartungswerts

Erwartungsgrad und Erwartungswert können nicht eindeutig bewiesen werden, weil Vergleichsfälle aus dem betreffenden Gebiet nicht zur Verfügung stehen. Es war daher Schätzung erforderlich. Die Schätzung erfolgte mit Vorsicht. Als Erwartungszuschlag wurde ein Betrag gewählt (DM 0,80 je qm), der etwa 10 % des möglichen Rohbaulandzuschlags oder etwa 20 % eines vollen Bauerwartungszuschlags entspricht.

Es ist theoretisch möglich, daß sich der Erwartungszuschlag mit anderen Wertteilen überschneidet, beispielsweise mit dem Arrondierungszuschlag. Man stelle sich einen arrondierten Hof vor, der von bebauten Gebieten allseits umgeben ist. Der Wert der Hofländereien ist dann gleich der höchsten Stufe des Bauerwartungswerts oder auch gleich dem Rohbaulandwert. Höher kann der Wert nicht sein. Die Arrondierung darf nicht zusätzlich gewürdigt werden.

Bei der Bewertung im Falle des Klägers liegen die Dinge anders:

- a) Arrondierte Flächen in schwachgradiger Erwartungslage sind mehr wert als parzellierte Flächen in derselben Lage
- b) Arrondierungszuschlag und Erwartungszuschlag müssen getrennt ausgewiesen werden, damit Begründungen möglich werden. Getrenntes Ausweisen ist auch nötig, um Arrondierungsschäden und Nebenschäden (Formverschlechterung) voneinander abgrenzen zu können.

Bei dieser Sachlage können die getrennt ausgewiesenen Zuschläge für Arrondierung und Erwartung nicht den Einwand auslösen, die Zuschläge würden sich überdecken. Der Einwand wäre nicht beweisbar und nicht widerlegbar, wäre also nicht nützlich.

Es könnte nur der Einwand entstehen, einer der Zuschläge oder auch beide seien zu hoch oder zu niedrig.

Zur Höhe des Erwartungszuschlags war bereits mehrfach Stellung bezogen. Er kann nicht anders festgelegt werden als innerhalb eines vertretbaren Rahmens durch Schätzung, und zwar mit Vorsicht. Das ist geschehen.

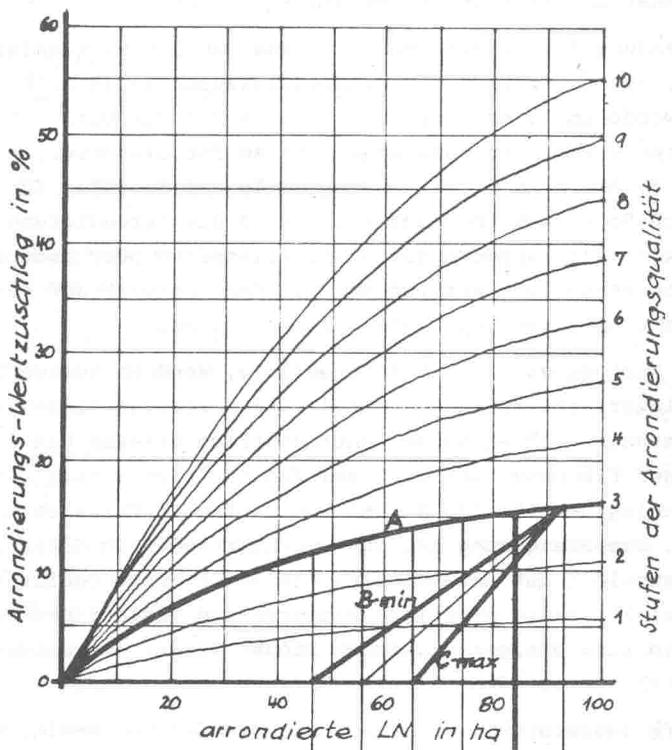
Zur Behandlung des Arrondierungszuschlags gibt der nächste Abschnitt Gelegenheit.

2. Beeinträchtigung der Arrondierung

Arrondierungswerte sind die Funktionen zweier Faktoren, nämlich der Arrondierungsgröße und der Arrondierungsqualität.

Arrondierungsgröße: Nur bei großen Flächen wirkt die Arrondierung uneingeschränkt. Je kleiner die Fläche, umso mehr tritt der Arrondierungseffekt zurück und der Charakter der Einzellage hervor. Zur Veranschaulichung wird als große Einheit ein loo-ha-Modell gewählt. Der Arrondierungswertzuschlag sinkt stetig bei stetiger Flächenverkleinerung. Dieses Modell bildet die Grundlage, der auf der folgenden Seite niedergelegten Skizze (Schaubild 1).

Arrondierungsqualität: Nur bei einigen großen Marschenbetrieben ist die Arrondierung ideal: Großes Landrechteck mit ebener Oberfläche und ohne Unterbrechung. Alle anderen Fälle sind durch Störungen beeinträchtigt, z.B. durch Hänge, Schluchten, Bodenartenwechsel, Wasserläufe, Grenzeinsprünge, Holzungsgruppen. Zur Beurteilung der Qualität kann man Stufen bilden. In die zeichnerische Darstellung sind zehn Stufen eingesetzt.



Arrondierungswert - Verfall
 bei 0 bis 5 gleichen Eingriffen

Wertzuschlag: Am Markt werden arrondierte Höfe mit oft erstaunlich hohen Preisangeboten gesucht und, wenn Objekte käuflich sind, auch gekauft. Als ungefähr obere Preisgrenze kann man 160 % des ortsüblichen Preises für Einzelgrundstücke je ha herausstellen. Das bedeutet maximal 60 % Arrondierungswertzuschlag. Diese Obergrenze ist in die zeichnerische Darstellung eingesetzt. Die Zuschlagprozente sinken entsprechend abnehmender Arrondierungsgröße und -qualität.

Zur Anwendung der Skizze: Man gehe aus von 100 ha Idealarrondierung, also oben recht: Arrondierungszuschlag 55 %. Die Fläche werde um 10 ha verkleinert, ohne daß die Qualität schlechter werde: Arrondierungszuschlag für die Restfläche noch 53 %. Abermals Verkleinerung um 10 ha: Zuschlag für den Rest noch 50 %, usw. bis auf null. Wird die Arrondierung nicht nur verkleinert, sondern durch Grenzeinsprung oder anderes auch noch verschlechtert, so hat man den Restwert auf einer der nächst niederen Qualitätskurven zu suchen.

Daß die Wertdegression nicht geradlinig, sondern kurvenförmig verläuft, ist zwingend. Geradliniger Verlauf hieße, der Arrondierungszuschlag würde kontinuierlich steigen bis zu beliebigen Flächengrößen hin. Bei 200 ha Fläche betrüge dann der Zuschlag bereits 120 %, bei 300 ha 180 %. Das wäre nicht richtig. Die Steigerung hat eine vernunftbedingte Grenze. Bei Schaubild 1 ist unterstellt, daß die oberste Qualitätskurve bei 150 ha in praktisch waagerechten Verlauf übergeht, dort also ihre Steigerungsgrenze finden würde; die unterste Qualitätskurve bei 100 ha; alle übrigen dazwischen.

Die stark ausgezeichnete Kurve A und die Geraden B-min. und C-max. betreffen den Fall des Klägers. Sie machen deutlich, wie der Landentzug auf den gesamten Betrieb wirkt. Im Erstgutachten war die Ausrechnung nur am betroffenen Grundstück erfolgt. Insofern findet jetzt eine Erweiterung der Methode statt.

Der Schnittpunkt der Linien bezeichnet die Flächengröße vor dem Landentzug. Die LN betrug 98,19 ha. Hiervon wurden 5,5 % abgesetzt als Graben- und andere Ausfallfläche. Auch im Erstgutachten war so verfahren worden. Es verbleiben 92,79 ha LN in eigentlichem Sinne.

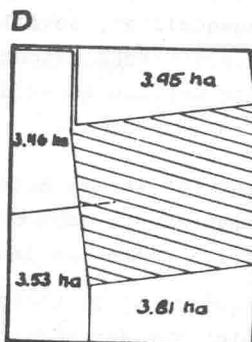
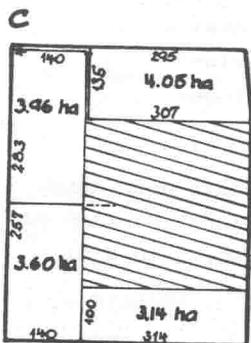
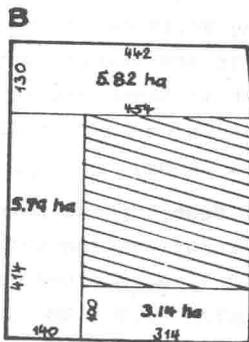
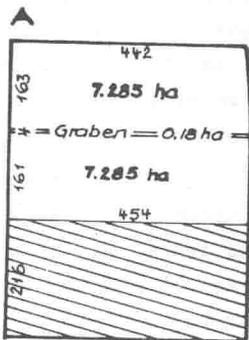
Der Schnittpunkt bezeichnet ferner den Arrondierungszuschlag vor dem Landentzug, und zwar 15,8 %. Beim Grundpreis von DM 1,90/qm (s.o.) ergeben 15,8 % DM 0,30/qm. Das ist derselbe Zuschlag, der auch im Erstgutachten angegeben war. Es handelt sich um eine Schätzung, die besagt, daß die Arrondierungsqualität auf der Stufe 3 liegt, also verhältnismäßig niedrig.

Auf der Kurve A liest man die Arrondierungszuschläge ab, die bei Verkleinerung der LN verbleiben. Voraussetzung ist, daß die Verkleinerung nicht mit Qualitätsverschlechterung einhergeht.

Verschlechtert man gleichzeitig die Arrondierungsqualität, so fällt der Arrondierungswert der Restfläche rascher zusammen, beispielsweise entlang einer der ins Schaubild eingezeichneten Geraden.

Der Eingriff in den Betrieb des Klägers bedarf noch näherer Erläuterung, denn es ist zu fragen, welcher Geraden zu folgen ist, wenn man den Eingriff richtig würdigen will.

Zur Erläuterung erscheint wieder eine Skizze zweckmäßig. Sie folgt auf der nächsten Seite (Schaubild 2).



Darauf ist viermal der betroffene Hauptkomplex abgezeichnet. Jedesmal ist die Entzugsfläche (die beim Hauptkomplex 9,84 ha umfaßt) durch Schraffur kenntlich gemacht. Drei Darstellungen, nämlich A, B und C haben theoretischen Modellcharakter. Die Darstellung D gibt die tatsächlichen Verhältnisse wieder.

Modell A paßt zur Kurve A in Schaubild 1, d.h. Verkleinerung der Fläche ohne Eingriff in die Arrondierungsqualität. Zum besseren Verständnis sei ein vergleichender Blick auf die Karte empfohlen, die dem Erstgutachten anliegt ¹⁾. Man wird feststellen, daß der konstruierte Fall A einen Flächenentzug im Randbereich des Hofes darstellt, also tatsächlich keine nennenswerte Arrondierungsverschlechterung bedeutet.

Modell B unterstellt einen den tatsächlichen Verhältnissen ähnlichen Entzug, jedoch mit senkrecht verlaufenden Grenzen, ohne zusätzlichen Graben und ohne Befeuierungsanlage des Flugplatzes. In diesem konstruierten Fall könnte man den Rest in drei Schlägen bewirtschaften. Die Arrondierungsqualität wird eindeutig verschlechtert, denn der Grenzeinsprung ist extrem. Zieht man wieder die Karte heran, die dem Erstgutachten beiliegt ¹⁾, und versucht zu klären, wie oft man wohl ins Gutsgelände auf diese Weise eingreifen kann, bis der Arrondierungswert gänzlich verloren ist, so wird man viermal für richtig halten, vielleicht auch im Extrem fünfmal. Die Wirkung von fünf solchen Eingriffen zeigt die Gerade B-min(imal) im Schaubild 1.

Modell C geht aus von derselben Eingriffslage wie B. Jedoch sind hier zusätzlich Graben und Achse der Befeuierungsanlage eingezeichnet. Dabei entstehen vier Bewirtschaftungsschläge mit kürzeren Ganglängen. Der Fall ist schwerwiegender als B, was in der Bewertung der Restflächen zum Ausdruck kommen muß. Wenn bei B vier Eingriffe, bestenfalls fünf, den Arrondierungswert zerstörten, so sind bei C schlechtestenfalls bereits drei

1) aus Gründen der Anonymität hier fortgelassen.

Eingriffe dazu in der Lage, womöglich aber auch erst vier. Den schlechtesten Fall markiert die Gerade C-max(imal) im Schaubild 1. Irgendwo zwischen B-min und C-max muß der richtige Verlauf liegen.

Fall D, der tatsächliche Fall, ist gegenüber C nochmals schwerwiegender, weil die Grenzen schräg verlaufen. Diese Erschwerung kann gesondert als Nebenschaden (Verschlechterung der Grundstücksform, s.u.) gewürdigt werden.

Einstweilen wird nur bis zu Konstruktion C gerechnet. Dafür begrenzen wie gesagt die Geraden B-min und C-max den Schätzbereich. Die Begrenzung ist in der Nähe des Schnittpunkts eng. Man kann, wenn man wie hier in der Nähe des Schnittpunkts zu operieren hat, ohne Gefährdung der Schätzsicherheit die mittlere Gerade benutzen, die zwischen B-min und C-max liegt.

Es könnte die Frage entstehen, warum diese Linien gerade verlaufen und nicht wie die anderen gekrümmt. Hierzu sei erläutert: Es handelt sich um Resultanten zwischen der Kurve A, der Qualitätssenkrechten O-3 und einem Faktor für die Mehrzahl artgleicher Eingriffe. Genau genommen verlaufen die Resultanten kurvenförmig, und zwar nach unten durchgebogen. Die Durchbiegung ist gering und wurde daher vernachlässigt.

Zur Ausrechnung sind zunächst die Flächenzahlen zu klären:

Eigentumsfläche vor dem Landentzug	102,69 ha,
davon landwirtschaftliche Nutzfläche (LN)	98,19 ha.

Nebenfläche der LN wie Gräben und Ödstücke, die in der LN katastermäßig enthalten sind, wurden im Erstgutachten mit 5,5 % geschätzt. Ebenso wird hier verfahren. Der Prozentsatz ist reichlich bemessen.

LN ohne Nebenflächen	92,79 ha
Nebenflächen in der LN	5,40 ha

Entzugsfläche gesamt	10,96 ha
Entzugsfläche, Hauptkomplex	9,84 ha

Als Hauptkomplex wird das große Landstück bezeichnet, um das es bei der Arrondierungsfrage im wesentlichen geht (Flur 1, Flurstücke 1/2 und 1/5). Die Nebenflächen im Hauptkomplex waren im Erstgutachten derjenigen Fläche gleichgesetzt worden, die auf die alten Gräben und Wege entfiel. Das waren rund 5,8 %.

Entzugsfläche, Hauptkomplex ohne Nebenflächen	9,27 ha
Nebenflächen in der Entzugsfläche des Hautkomplexes	0,57 ha.

Nunmehr folgt die Ausrechnung der Arrondierungswertzuschläge vor und nach dem Landentzug:

Vorher: 92,79 ha x DM 0,30 je qm, also rund	
16 % von DM 1,90	= DM 278.370
Nachher: 92,79 ha - 9,27 ha	
x 12,3 % von DM 1,90	
laut Schaubild 1	DM 195.186
Verlust an Arrondierungswert	<u>DM 83.184</u>

Hiermit wurde die Wertentwicklung anhand der Zahlen für den gesamten Betrieb beleuchtet. Im Erstgutachten war ein einfacherer Weg beschritten. Dort ist die Entwicklung anhand der Zahlen nur des Hauptkomplexes vorgeführt worden. Das war möglich, weil der Hauptkomplex derart zerstört worden ist, daß man unterstellen konnte, den Resten davon komme kein Arrondierungseffekt mehr zu. Diese Art zu rechnen kann man auch wieder am Schaubild 1 deutlich machen. Man nimmt dabei den sogenannten Hauptkomplex aus der Arrondierungsrechnung ganz heraus und behandelt den Rest so, als sei nur eine Verkleine-

rrung der Arrondierungsfläche erfolgt, nicht aber eine Verschlechterung der Arrondierungsqualität.

Die Verkleinerung ist anzusetzen mit der ursprünglichen Fläche (24,59 ha) des Komplexes minus 5,5 % Nebenflächen, also mit 23,24 ha.

92,79 ha waren es vorher. Nach Abzug von 23,24 ha verbleiben 69,55 ha. Hierfür ist der Arrondierungswert auf der Kurve A in Schaubild 1 zu suchen. Er liegt unter 15 %. Das sind - wieder ausgehend von DM 1,90 Grundpreis - rund DM 0,28 je qm. Hiernach lautet der Arrondierungswertzuschlag nach dem Landentzug 69,55 ha x DM 0,28 je qm = DM 194.740,--.

Bei der vorigen Rechnung hatten sich DM 195.186,-- ergeben, also praktisch dasselbe Ergebnis.

Die Übereinstimmung im Ergebnis der beiden Rechenweisen dient hier als Demonstration der Wahrscheinlichkeit. Streng bewiesen ist die Übereinstimmung nicht, denn der Verlauf der Kurve A ist noch ein wenig flacher denkbar, wodurch der Rest-Arrondierungswert um DM 5.000,- bis 15.000,- geringer werden könnte.

Zum Schluß dieses Gutachtenabschnitts und zur Vollständigkeit wird die Auswirkung des Landentzugs zusammengestellt anhand der Zahlen des ganzen Betriebs.

Werte der LN vor dem Landentzug

Grundpreis DM 1,90 je qm	
92,79 ha LN x DM 1,90/qm	DM 1.763.010,--
Nebenflächen in der LN	
5,40 ha x DM 1,--/qm	DM 54.000,--
Arrondierungswert	
92,79 ha LN x DM 0,30/qm	DM 278.370,--
Erwartungswert	
92,79 ha LN x DM 0,80/qm	DM 742.320,--
	<u>DM 2.837.700,--</u>

Wert der LN nach dem Landentzug, wobei einstweilen wieder nur der Entzug am Hauptkomplex betrachtet wird

Grundpreis		
92,79 ha - 9,27 ha = 83,52 ha		
83,52 ha x DM 1,90/qm		DM 1.586.880,--
Nebenflächen		
5,40 ha - 0,57 ha = 4,83 ha		
4,83 ha x DM 1,--	DM	48.300,--
Arrondierungswert		
83,52 ha x DM 0,2337/qm	DM	195.186,--
Erwartungswert		
13,94 ha (d.i. die LN ohne Nebenflächen im Rest des sog. Hauptkomplexes) x DM 0,40/qm	DM	55.749,--
(83,52 ha - 13,94) x DM 0,80/qm	<u>DM</u>	<u>556.640,--</u>
		<u>DM 2.442.755,--</u>

Die Differenz vorher zu nachher beträgt DM 394.945,--.

Sie bezeichnet den Entzug am Hauptkomplex.

Zum Vergleich sei auf das Erstgutachten verwiesen. Die entsprechende Zahl lautete dort:

Zwischensumme Hauptkomplex DM 381.050,--.

Die Zahlen müßten eigentlich nahezu gleich sein. Daß sie das nicht sind; sondern einander nur ähneln, liegt an dem unterschiedlichen Rechnungsansatz (hier Zahlen des ganzen Betriebs, dort Zahlen allein des Hauptkomplexes).

Das Ergebnis des Erstgutachtens wird durch die neue Berechnung gestützt. Es mag dabei bleiben.

Ohne weitere Überprüfung werden die Zahlen für die Entzugsflächen in Flur 2 und 5 vom Erstgutachten hierher übernommen.

Die Verkehrswertschäden lauten dann unverändert

DM 396.788,--

Hierfür ein Beispiel

Vor dem Entzug Rechteck 3 ha form- und größenabhängige Positionen:	DM 60,--/ha
Nach dem Entzug Dreieck 2 ha form- und größenabhängige Positionen:	<u>DM150,--/ha</u>
Schaden pro ha und Jahr	DM 90,--
Bei 2 ha Restfläche	DM180,--

Im Fall des Klägers entstände ein Fehler, wollte man zusätzlich zur Arrondierungsentwertung so rechnen. Richtig ist, statt des Zustands "Vor dem Entzug" den Zustand des Modells C einzusetzen. Dann erfaßt die Deformierungsrechnung allein die Verschlechterung durch Schräglage der Grenzen.

3. Verschlechterung der Grundstücksform

Überall dort, wo die Arrondierung verschlechtert wird, spielt auch Verschlechterung der Grundstücksform eine Rolle. Die Gefahr der Doppelbewertung ist evident.

Schaubild 2 macht deutlich, wie im vorliegenden Fall beide Bewertungsgänge voneinander abzugrenzen sind. Die Modellzeichnung C zeigt einen Fall, der mit Kalkulationen zum Arrondierungswert gelöst werden kann. Wenn dieser Fall derart variiert wird, daß die Grenzen der Entzugsfläche schräg laufen, so entsteht dadurch eine offensichtliche Verschlechterung gegenüber Modell C. Man kann auch die Verschlechterung in die Arrondierungswertrechnung einbeziehen, allerdings nur durch Hinzuschätzungen. Besser wird die Verschlechterung erfaßt, wenn man sie durch Hilfsmittel der Deformierungsrechnung würdigt. So wurde im Fall des Klägers verfahren.

Deformierungsrechnungen berücksichtigen die Arbeitskosten beim Wenden an den Feldenden, die Arbeitskosten an den Vorgewenden, die zusätzlichen Kosten für Dünger u. a. auf den Vorgewenden, den Ertragsausfall auf den Vorgewenden, den Ertragsausfall am Feldrand und die Kosten der Eckenbearbeitung. Alles das sind Positionen, die bei Verschlechterung der Grundstücksform größer werden, die auch bei Grundstücksverkleinerung größer werden (bezogen auf die Flächeneinheit ha).

Will man in einem bestimmten Falle den Deformierungsschaden messen, so hat man die genannten form- und größenabhängigen Positionen zu errechnen, und zwar für den Zustand vor und nach dem Landentzug.