

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

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT 21

Prof. Dr. Rupprecht Zapf

**BODENWERT- UND
RESTBETRIEBSENTSCHÄDIGUNG**

Verlag
„PFLUG und FEDER“
53 BONN — OXFORDSTRASSE 2

V O R W O R T

In der Reihe "Beispiele der agraren Taxation" werden Gutachten von landwirtschaftlichen Sachverständigen veröffentlicht. Es sind Gutachten, die neue Methoden aufzeigen, bewährte Methoden vertiefen oder aus anderem fachlichen 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 1976

Der Herausgeber

Ü B E R B L I C K

Die wichtigsten Posten bei der Entschädigung für Landentzug sind die Bodenwert- und die Restbetriebsentschädigung. In vergangenen Jahren ist manches darüber veröffentlicht worden, insbesondere in den Schriftenreihen des Hauptverbandes und in der Zeitschriftliteratur. Die vorliegende Arbeit bildet einen weiteren Beitrag zu der noch keineswegs abgeschlossenen Diskussion.

Im Abschnitt "Taxation der Bodenwerte" ist es das besondere Anliegen, den Blick dafür zu öffnen, daß mit der Herstellung von Kaufpreis-Vergleichslisten die gutachtliche Aufgabe nicht gelöst ist. Denn die Repräsentanz der Kaufpreissammlungen steht hinsichtlich ihrer Reflexion des tatsächlichen Preisgeschehens in Frage. Die Kaufpreissammlungen spiegeln insbesondere die Tatsache nicht wider, daß der Inhaber eines funktionstüchtigen landwirtschaftlichen Betriebs nur dann bereit sein wird, Grundstücke abzugeben, wenn ihm der gebotene Preis hoch genug erscheint, sich an anderer Stelle wieder Land kaufen zu können, um seinen Besitzstand aufrechtzuerhalten. Nur zu leicht wird übersehen, daß von funktionierenden Betrieben Land freiwillig nicht abverkauft wird, es sei denn zu höherrangigen Preisen. Alle oder nahezu alle Vergleichsfälle für den sogenannten landwirtschaftlichen Verkehrswert entstehen aus außerbetrieblichem Interesse: Veräußerung im Notfall, Veräußerung bei Betriebsaufgabe, Veräußerung durch nichtlandwirtschaftliche Eigentümer.

Im Abschnitt "Taxation der Restbetriebsbelastung" geht es um die festen Kosten, die trotz verkleinerter Nutzfläche zu überwiegendem Teil eindeutig festbleiben. Wenn auch im Laufe der Zeit gewisse Kostenteile durch Anpassung der Ausstattung eingespart werden, so ist doch eine vollständige Beseitigung des Schadens bei den heutigen kapitalintensiven Produktionsverfahren kaum zu erwarten, da geringeres Produktionsniveau stets mit höheren Produktionskosten ver-

bunden ist. Zur Ermittlung der Festkosten stehen zwei Methoden offen. 1.: Aus dem Deckungsbeitrag ergeben sich die festen Kosten durch Abzug des relevanten Reinertrags. 2.: Die festen Kosten werden anhand der Betriebsdaten unmittelbar errechnet. Dem zweiten Weg wird hier der Vorzug gegeben, weil man damit die festen Kosten gruppenweise erhält, nämlich Kosten der Gebäude, der Maschinen, der Arbeitskraft und sonstige Festkosten. Das ist von Vorteil, weil die Möglichkeit der Anpassung, die bei langfristiger Betrachtung nicht ausgeschlossen werden kann, für jede Gruppe gesondert erwogen werden muß. Bei der Frage der Anpassung ist von besonderer Bedeutung, daß kleinere Betriebe strukturgemäß höhere Festkosten je Flächeneinheit zu tragen haben als größere Betriebe. Das heißt, wird ein Betrieb durch Landentzug zwangsweise verkleinert, so wird er von einer relativen Festkostenverschlechterung betroffen, gegen die keine Anpassungsbemühungen helfen können. Nur der darüber hinausgehende Teil des Festkostenüberhangs kann für Anpassungserwägungen offen stehen.

Kritische Vorsicht ist bei Benutzung der Landwirtschaftsrichtlinien 1963 geboten. Die Aufzählung der Kostenkategorien in diesen Richtlinien ist aus kostentheoretischer Sicht korrekturbedürftig. Im Ergebnis lautet die Restbetriebsbelastung im vorliegenden Fall DM 20.133,- je ha, das sind rund DM 2,- je qm.

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN
über Entschädigungsansprüche
der vom Bau der NATO-HAWK-Stellung im Gemeindebezirk Q
betroffenen Grundeigentümer

von

Dr. Rupprecht ZAPF
o.Professor für Angewandte landwirtschaftliche
Betriebslehre an der Technischen Universität München

I N H A L T

	Seite
1. Auftrag und Unterlagen	7
2. Taxation der Bodenwerte	7
2.1 Landwirtschaftlicher Grundstücksverkehr	8
2.2 Zum lokalen Grundstücksverkehr und zur Preissituation	11
2.3 Wertbestimmende Merkmale der Taxationsflächen	14
2.4 Taxationsergebnis nach Grundeigentümern	15
3. Taxation der Restbetriebsbelastung	19
3.1 Methodisches Vorgehen	19
3.2 Gebäudekosten-Überhang	22
3.3 Maschinenkosten-Überhang	23
3.4 Lohnkosten-Überhang	25
3.5 Überhang sonstiger Kosten	27
4. Zusammenfassung der Entschädigungsbeträge	28
4.1 Grundstückseigentümer X	28
4.2 " Y	28
4.3 " Z	28
4.4 " XX	28
4.5 " YY	28
4.6 " ZZ	28

1. Auftrag und Unterlagen

In der Nähe der Ortschaft Q soll eine NATO-HAWK-Stellung errichtet werden, wozu insgesamt etwa 12 ha Land südwestlich des Ortes benötigt werden. Die Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt und im Privatbesitz von Landwirten.

Der Rechtsvertreter der betroffenen Landwirte, Herr Rechtsanwalt W., hat den Unterzeichneten beauftragt, als Grundlage für die Verhandlungen mit dem Bundesvermögensamt, das den Grunderwerb durchzuführen hat, ein Sachverständigen-Gutachten auszuarbeiten. Dabei sollen die fraglichen Bodenwerte und beim Hauptbetroffenen auch die entstehenden Nebenschäden (Restbetriebsbelastung) festgestellt werden.

Um sich ein hinreichendes Bild über die Sachlage zu verschaffen, hat sich der Unterzeichnete persönlich über die örtlichen und betrieblichen Verhältnisse informiert, die zu taxierenden Flächen besichtigt und sich durch mündliche Befragungen vertrauenswürdiger Personen einen Einblick in die bestehenden Preisverhältnisse verschafft. Weiterhin diente die einschlägige Taxationsliteratur als allgemeine Grundlage. Sofern auf bestimmte Literatur Bezug genommen ist, wird sie im Text zitiert.

2. Taxation der Bodenwerte

Die Wertfeststellung der zu taxierenden Grundstücke erfolgt entsprechend § 18 LBG¹⁾ für den "gemeinen Wert" oder den "Verkehrswert", und zwar zum jetzigen Zeitpunkt. Als Verkehrswert ist der Preis anzusehen, der im "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" für ein gleichwertiges Grundstück zu zahlen wäre. Es handelt sich also grundsätzlich um einen Wiederbeschaffungswert. Damit will der Gesetzgeber dem Ersatzbedürfnis des landwirtschaftlichen Betriebes Rechnung tragen

¹⁾ Gesetz über die Landbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung vom 23.2.1957.

denn Land ist ja ein unabdingbarer Produktionsfaktor der Landwirtschaft. Eine ordnungsgemäße Entschädigung sollte es dem Landwirt also zumindest hypothetisch ermöglichen, den Flächenverlust durch Zukauf wieder auszugleichen.

Nach den Entschädigungsgrundsätzen steht dem Landwirt ohnehin in erster Linie eine Entschädigung in Land zu. Nur wenn kein geeignetes Ersatzland zur Verfügung steht, kommt in zweiter Linie die Geldentschädigung als Äquivalent in Betracht (FRITZEN¹⁾). Die Frage der Ersatzlandbeschaffung spielt im Fall X eine entscheidende Rolle, da ohne Ersatzland die Existenz des Betriebes äußerst gefährdet ist. Darauf wird im Abschnitt Nebenschäden näher eingegangen.

2.1 Landwirtschaftlicher Grundstücksverkehr

Dem landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr werden alle Veräußerungen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke zugeordnet. Dabei bleibt gänzlich unberücksichtigt, ob die Vertragspartner Landwirte sind und ob auch weiterhin nur die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist. Entscheidend für die Zuordnung zum landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr ist ausschließlich die Tatsache, daß das veräußerte Grundstück zum Zeitpunkt der Veräußerung landwirtschaftlich genutzt ist und auch in absehbarer Zeit keine Bauerwartung in Aussicht steht.

Unter den vielfältigen Aspekten dieser weitgefaßten Definition müssen demnach die Verkaufsfälle landwirtschaftlicher Grundstücke gesehen und analysiert werden.

Der landwirtschaftliche Grundstücksverkehr unterliegt im allgemeinen den Gesetzen des freien Marktes. Die Motive des Angebotes wie der Nachfrage müssen dabei aber keinesfalls nur ökonomischer Natur sein. Denn würde die Nachfrage nur ökonomisch motiviert sein, so könnte unter Beachtung der Rentabilität kein höherer Preis als der Ertragswert bezahlt werden. Tatsache ist jedoch, daß die Verkehrswerte zwar unterschiedlich, aber dennoch erheblich über den

¹⁾FRITZEN, A.: Entschädigungsregelung beim Landentzug, 1966, S. 30 ff.

Ertragswerten liegen, und zwar selbst dann, wenn bei der Reinertragskapitalisierung nur von einer 2- oder 3-prozentigen Verzinsung ausgegangen würde. Es liegt daher der Schluß nahe, daß die Nachfrage nach landwirtschaftlichem Boden sogar zum größten Teil von außerökonomischen Motiven bestimmt wird. Sei es nun der Glaube an die Wertbeständigkeit des Bodens, die Angst vor der Inflation oder auch eine vage Aussicht auf weiter steigende Bodenpreise. Jedenfalls scheinen dies entscheidende Komponenten der Nachfrageentwicklung zu sein, denn nur daraus sind die unterschiedlichen und teils sehr hohen Preise für landwirtschaftliche Grundstücke zu erklären.

Während der Nachfrageseite die aktive Rolle zukommt, verharret die Angebotsseite aus ähnlichen Motivationen heraus in der passiven Rolle. Wer also Boden erwerben will, sieht sich gezwungen, durch entsprechend hohe Preise das Angebot zu mobilisieren. Wie gesagt, ist gerade für den Landwirt der Bodenbesitz letztlich eine Existenzfrage. Er wird deshalb nur dann bereit sein, freiwillig Grundstücke abzugeben, wenn ihm der gebotene Preis hoch genug erscheint, sich an anderer Stelle wieder Land kaufen zu können, um seinen Besitzstand aufrechtzuerhalten bzw. zu vergrößern, oder um sich eine andere berufliche Existenz aufbauen zu können.

Einen Einblick in den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr im Landkreis Z vermittelt Tabelle 1. Darin sind alle genehmigungspflichtigen Grundstücksveräußerungen seit September 1970 festgehalten. Die angegebenen Preise sind aus den notariell beurkundeten Kaufsummen berechnet. Dazu ist anzumerken, daß die notariell beurkundeten Preise nicht notwendig die tatsächlich gezahlten Preise widerspiegeln müssen, was die Repräsentanz solcher Kaufpreissammlungen hinsichtlich ihrer Reflexion des tatsächlichen Preisgeschehens in Frage stellt. Erfahrungsgemäß werden nicht selten gerade unter Landwirten Käufe offiziell zu einem niedrigeren Preis abgewickelt als dem tatsächlich vereinbarten und bezahlten, denn so können alle an den Kaufpreis gebunde-

e 1

e Verkäufe landwirtschaftlicher Grundstücke im Land
eis Z. (Kaufpreissammlung laut Urkunden)

- uB	Gemeinde	Flächengröße ha	Preis DM/qm
70	A	0.1500	40,--
70	B	0.9535	9,44
70	C	2.7294	2,86
70	D	4.5677	12,25
70	E	7.6848	2,47
70	F	3.7620	1,54
71	G	3.4000	6,--
71	H	1.3325	3,--
71	A	2.2710	1,40
71	F	39.4093	3,20
71	G	2.2513	20,--
71	F	0.1983	5,04
71	A	1.0902	4,63
71	A	0.9957	5,52
71	I	4.5091	2,21
71	A	1.3204	6,05
71	J	3.4510	6,52
71	K	1.0267	35,06
71	L	5.0061	40,--
71	A	0.7090	4,66
71	M	0.8324	18,81
71	F	6.2795	3,18
71	B	1.3000	2,60
71	N	1.3300	4,51
71	N	1.0000	3,60
71	O	0.2790	6,--
71	K	4.5400	12,11
71	P	1.2879	6,21
71	Q	1.0220	3,62
72	R	1.0212	4,90
72	S	1.8060	3,--
72	S	1.0050	3,--
72	I	8.2459	12,10
72	S	1.5000	15,--
72	Q	4.6250	2,--
72	Q	0.8000	25,--
73	O	0.6100	98,36
73	Q	0.7120	2,85

ne Kosten und Steuern niedrig gehalten werden. Beim landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr kommt hinzu, daß die Neigung zu diesen sogenannten Unterverbriefungen durch die Neuregelung nach dem 2.Steueränderungsgesetz 1971 (wonach Veräußerungsgewinne bei Bodenverkäufen von Landwirten seit dem 1.7.1970 der Einkommenssteuer unterliegen) eher zugenommen haben dürfte.

Eine realistische Interpretation solcher Kaufpreissammlungen darf daher diesen Aspekt nicht übersehen. Dennoch ist der Wert solcher Kaufpreissammlungen unbestritten, zumal auf jeden Fall Aufschlüsse über die räumlichen Preisunterschiede zu gewinnen sind. Daraus abgeleitete Durchschnittswerte können aber allenfalls die untere Grenze des tatsächlichen Preisniveaus markieren.

2.2 Zum lokalen Grundstücksverkehr und zur Preissituation

In der Gemeinde Q hält sich die Nachfrage nach Grundstücken in Grenzen. Ein lebhafter Grundstücksverkehr ist dagegen in dem nur ca. 6 km nordöstlich gelegenen größeren Nachbarort C anzutreffen. Dort besteht auch ein stärkerer Bedarf für Baulandflächen. Im Jahre 1972 wurden in der Gemarkung C einige Grünlandflächen zu Bauzwecken für 140,- bis 180,-DM/qm veräußert. Aus der Baulandpreisstatistik für Bayern¹⁾ geht hervor, daß 1969/70 in C der durchschnittliche Quadratmeter-Preis für baureifes Land bei 44,18 DM lag und von den 23 Verkaufsfällen 21 Verkäufe in der Preisklasse 35,-bis 75,-DM/qm abgewickelt wurden. Im Zeitvergleich läßt sich demzufolge eine Verdoppelung des Baulandpreisniveaus innerhalb der letzten 2-3 Jahre konstatieren.

Für Q sind im gleichen Zeitraum 20 Baulandveräußerungen angegeben, also pro Jahr 10 Fälle. Der durchschnittspreis für die Veräußerungen betrug 22,07 DM/qm. 14 der 20 Fälle wurden zu einem Preis unter 40,-DM/qm abgewickelt, 4 Fälle in der Preisklasse 80,- bis 75 DM. Diese Werte lassen erkennen, daß das Baulandpreisniveau 1969/70 in Q etwa halb so hoch war wie in C. Andererseits dürfte sich bei einer ungestör-

¹⁾ Stat. Berichte des Bayer. Stat. Landesamtes, Baulandpreise in Bayern 1969/70, M i 6/S-70, ausgegeben im Juli 1972.

ten Entwicklung das Baulandpreisniveau in Anlehnung an die Entwicklung in C ebenfalls verdoppelt haben. Da ein Großteil der Bauland-Verkäufer als Landwirte versucht, die erzielten Erlöse zumindest teilweise dazu zu verwenden, ihre Nutzfläche aufzustocken, hat das Baulandpreisniveau unmittelbaren Einfluß auf die Preise von Grünländereien in der Umgebung.

Im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr sind aus der Gemeinde Q 4 Fälle in den letzten 2 Jahren bekannt (vgl. Tab.1, S.10). Die Preise bewegen sich zwischen 2,- und 25,-DM/qm, wobei der Preis von 25,-DM/qm 1972 für ein 0,8 ha großes Grünlandgrundstück bezahlt wurde, das allerdings an die Bebauung angrenzt. Bereits im Jahre 1959 wurde die für die Wasserreserve benötigte Fläche von etwa 900 qm für 6,- DM/qm gekauft, während andererseits im Frühjahr 1973 eine 0.712 ha große Grünlandfläche um nur 2,85 DM/qm den Besitzer gewechselt haben soll - ein offensichtlicher Fall von "Unterverbriefung"; der Käufer selbst sprach von "etwa 9,- DM/qm", was natürlich nicht nachprüfbar ist und durchaus nach der entgegengesetzten Seite übertrieben sein kann.

Insgesamt zeigt sich in diesem Raum eine breite Streuung der Grundstückspreise, insbesondere auch der Preise für landwirtschaftliche Grundstücke, wie dies unter Berücksichtigung der geringen Markttransparenz und infolge möglicher Unterverbriefungen an sich nicht anders zu erwarten ist. Eine nähere Analyse ergibt folgendes:

Bei regionaler Auswertung der in Tabelle 1 (s.S.10) wiedergegebenen Kaufpreissammlung zeigt sich deutlich, daß innerhalb des Landkreises Z im Raum L/G die höchsten Preise bezahlt werden. In der Gemeinde L wurde 1971 sogar ein über 5 ha großes Grundstück für 40,-DM/qm verkauft. Dieser Preis wurde allerdings auch in der Gemeinde A nordöstlich von C 1970 bezahlt, jedoch für ein nur 1500 qm großes Grundstück, offenbar also mit gewisser Pauerwartung.

Generell kann aber jedenfalls davon ausgegangen werden, daß der Grundstücksmarkt in Q einer zweifachen Ausstrahlung unterliegt: vom Norden her der Ausstrahlung des Großraumes..., die durch die lebhafteste Landnachfrage in Q, also in unmittelbarer Nähe, nochmals verstärkt wird, und vom Süden her der Ausstrahlung des Raumes L. Die Bodenpreistendenz in Q dürfte deshalb auch künftig im Zuge dieser Einflüsse weiter kräftig nach oben gehen.

Ein gewisser Einblick in die Steigerungsraten läßt sich gewinnen, wenn man einfach die erzielten Durchschnittspreise für landwirtschaftliche Grundstücke im Landkreis Z während der Jahre 1970, 71 und 72 (vgl. Tab. 1, S. 10) errechnet, was bei der Vielzahl der Verkaufsfälle trotz der breiten Streuung ein hinreichend aussagefähiges Ergebnis erwarten läßt. Wie aus Tabelle 2 zu entnehmen ist, zeigt sich eine deutlich ansteigende Tendenz im Mittel aller Verkäufe (rechte Spalte), und dies überrascht keineswegs. Falls sich der dort aufgezeigte Trend fortsetzt, wird 1973 bereits die 10,-DM-Grenze erreicht; dies entspräche einem Preisindex (1970=100) von 192 und damit wiederum annähernd einer Verdoppelung innerhalb von 3 Jahren.

Tabelle 2

Entwicklung der Durchschnittswerte für landwirtschaftliche Grundstücke im Landkreis Z

Jahr	Anzahl der bekannten Fälle	veräußerte Flächen in ha insgesamt je Fall		Gewogenes Mittel DM/qm relativ	
1970	6	19.8474	3.3079	5,22	100
1971	23	84.8414	3.6887	7,09	136
1972	7	19.0031	2.7147	8,67	166

2.3 Wertbestimmende Merkmale der Taxationsflächen

Die zu taxierenden Grundstücke haben ausschließlich land- und forstwirtschaftliche Grundstücksqualität. Sie liegen zusammen in einer geschlossenen Fläche unweit vom Ortsrand. Ihre Geländeform ist der geographischen Lage entsprechend hügelig. Abgesehen von wenigen Stellen ist die gesamte landwirtschaftlich genutzte Fläche einer maschinellen Bearbeitung zugänglich, die freilich mit gewissen Erschwernissen verbunden ist. Diese Umstände sind für ein Grünlandgebiet jedoch als normal anzusehen und werden deshalb als wertneutral behandelt.

Die Exposition dagegen ist mit wertbestimmend und dürfte auch bei der Bodenschätzung berücksichtigt worden sein. Die Ertragszahlen liegen nämlich beim überwiegenden Teil der Flächen bei 50 und sogar darüber. Nur im westlichen Teil zum Wald hin bewegen sie sich in der Spanne von 35 bis 40. Die verkehrsmäßige Erschließung dieser walddnahen Flächen ist ebenfalls weniger gut, zudem liegen sie am weitesten vom Ortsrand entfernt.

Für die Einzelbewertung kommt der Größe einer zusammenhängenden Fläche eine wesentliche Bedeutung zu, denn die Wiederbeschaffung einer großen Fläche ist erheblich problematischer als die einer kleinen Parzelle. Dagegen spielt im vorliegenden Fall die tatsächlich anzutreffende Kulturart außer beim Wald eine völlig untergeordnete Rolle. Grundsätzlich sind nahezu alle Flächen ackerfähig. Wenn nur vereinzelt Ackerbau betrieben wird, so liegt das an der allgemein höheren relativen Vorzüglichkeit des Grünlandes unter den gegebenen Standortbedingungen.

Insgesamt tragen die genannten Merkmale zum Wert einer Fläche bei, wenn auch mit unterschiedlichem Gewicht. Dieses freilich läßt sich im einzelnen kaum quantifizieren, weshalb auch der Gesamtwert nicht aus den Anteilen der einzelnen Merkmale ausgerechnet werden kann. Trotzdem bildet die aufgezeigte Modellvorstellung die methodische Grundlage der Wertermittlung für die Einzelflächen.

Damit wird übrigens auch den Grundsätzen Rechnung getragen, die der Gesetzgeber in den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1963¹⁾ verankert hat. In Absatz 3 wird ausgeführt: "Der Verkehrswert läßt sich nicht durch ein festgelegtes Berechnungsverfahren ermitteln. Der landwirtschaftliche Sachverständige kann den Verkehrswert nur in Angleichung an bekannt gewordene zeitnahe Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke einer bestimmten Gegend feststellen. Dabei müssen Liebhaberpreise außer acht bleiben und Einflüsse der Preisstoppverordnung ausgeschaltet werden. Unterschiede in den natürlichen Ertragsbedingungen sind zu beachten; dabei werden auch die Bodenschätzungsergebnisse zu berücksichtigen sein".

2.4 Taxationsergebnis nach Grundeigentümern

Wie bereits ausgeführt, lassen sich auf Grund der örtlich erfolgten Verkäufe landwirtschaftlicher Grundstücke keine unmittelbaren Vergleichspreise ermitteln, zumal über das Ausmaß von Unterverbriefungen Unklarheit besteht. Ein Kaufinteressent, der größere, zusammenhängende Grünlandflächen in relativ günstiger Lage zum Ort zu erwerben trachtet, müßte jedoch nach Lage der Dinge mindestens 8,- bis 10,- DM/qm anlegen, um tatsächlich zum Zuge zu kommen.

Dieses Preisniveau entspricht zwar bereits in etwa dem derzeitigen Gesamtmittel des Landkreises Z, aber es liegen eben doch auch zwei entscheidende Gründe vor, die solche Werte unbedingt gerechtfertigt und plausibel erscheinen lassen: erstens die Tatsache der für ländliche Gebiete außerordentlich hohen örtlichen Baulandpreise, die zahlreichen aufstockungswilligen Bauern die Taschen füllen helfen, und zweitens die geringe Gesamtmobilität für rein landwirtschaftliche Grundstücke; sie ergibt sich strukturell und gegendtypisch aus dem starken Übergewicht wachstumsorientierter Vollerwerbsbetriebe gegenüber aufgabebereiten oder

¹⁾ Richtlinien für die Bemessung der Entschädigung bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe für Zwecke des § 1 Abs. 1 des Landesbeschaffungsgesetzes.

zumindest abgabewilligen Nebenerwerbsbetrieben.

Das genannte Preisniveau wurde übrigens in Gesprächen mit zahlreichen Personen innerhalb des Ortes, aber auch in benachbarten Orten stets als zu niedrig bezeichnet; es wurde durchweg betont, daß unter 10 DM/qm höchstens noch kleinere, ungünstigere Einzelparzellen erworben werden könnten, und auch das nur dann, wenn die Besitzer keinen ausreichenden Einblick in den Grundstücksmarkt hätten.

Unter Berücksichtigung aller bekannten Umstände wird der Verkehrswert für die günstigsten Grundstücke im Gebiet der zukünftigen HAWK-Stellung auf 9,50 DM/qm taxiert. Davon ausgehend erscheinen je nach Lage, Bonität und Größe Abschläge für Einzelparzellen gerechtfertigt, die sich zwischen 0,30 und 1,50 DM/qm für landwirtschaftlich genutzte Flächen bewegen und bei Waldflächen 5,-DM/qm betragen, wobei die Werte des Aufwuchses nicht Gegenstand dieses Gutachtens sind.

Nach Grundeigentümern geordnet sind die einzelnen Taxationsergebnisse in Tabelle 3 zusammengestellt; in der vorletzten Spalte werden stichwortartige Begründungen für jeden Einzelwert gegeben.

Tabelle 3

Verkehrswerte der Einzelflächen

(Bezugspreis 9,50 DM/qm, alle Gemarkung Q)

Flur-Nr.	Fläche ha	Eigentümer	Ab-schlag DM/qm	Begründung	Verkehrs-wert DM/qm
2887	2.2110	X	-	zusammenhängende	9,50
2893	0.1840		-	Fläche mit guter	
2894	0.2040		-	Bonität und Expo-	
2895	0.3300		-	sition (Südhang)	
2896	0.2450		-	ortsnah gelegen	
2900	0.5180		0,80	schlechtere Bonität	8,70
2901	0.3240		0,80	und weniger günstige Lage	
2906	0.0720		1,50	kleine Flächen, ungünstige Lage	8,00
2907	0.0850		1,50	schlechtere Bonität	
2911	0.2010		0,50	gute Bonität, schmale Form, am Nordhang, aber angebösch	9,00
2912	0.2690		0,50		
2914	0.9470		0,30	nordhängig, sonst	9,20
2915	0.7390		0,30	günstig	
2924	0.5530		-	besonders ortsnah,	9,50
2925	1.0840		-	gute Bonität	
2936	3.8260		-		
3087	23.6910		5,--	Waldgrundstück	4,50
2897	0.6990	Y	0,30	weniger günstige Lage (Zufahrt)	9,20
2905	0.0950		1,50	kleine Fläche, ungünstige Lage, schlechte Bonität	8,00
2917	0.3270		0,30	relativ kleine Fläche in guter Lage und Bonität	9,20
2922	1.3190		-	gute Lage u. Bonität, größere Fläche	9,50
2937	3.4690		5,--	Waldgrundstück	4,50
2898	0.2280	Z	0,50	wenig günstige Lage und rel. kleine Fläche	9,00
2902	0.1060		1,50	kleine Fläche, ungünstige Lage und schlechte Bonität	8,00
2913	0.1700		1,00	ung. Form, kleine Fläche, nordhängig	8,50
2920	0.1940		0,30	kleine Fläche, gute Lage und Bonität	9,20

Fortsetzung Tabelle 3

Flur-Nr.	Fläche ha	Eigen- tümer	Ab- schlag DM/qm	Begründung	Verkehrs- wert DM/qm
2904	0.1430	XX	1,50	kleine Fläche, un- günstige Lage und schlechte Bonität	8,00
2918	0.2180		0,30	relativ kleine Flächen	9,20
2919	0.2010		0,30		
2921	0.4500		0,30		
2886	0.3540	YY	0,30	relativ kleine Fläche	9,20
2910	0.1090		1,50	ungünst.Lage, kleine Fläche und schlechte Bonität	8,00
2908	0.0540	ZZ	1,50	ungünst.Lage, kleine Fläche und schlechte Bonität	8,00

3. Taxation der Restbetriebsbelastung

Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Grundstücken treten in der Regel sogenannte Nebenschäden auf, die auf ungünstigeren Kosten-Leistungs-Verhältnissen im gesamten Restbetrieb oder bei der Bewirtschaftung einzelner Schläge entstehen. Sie sind als Vermögensnachteile nach § 19 LBG neben dem Verkehrswert zu entschädigen. Die Entschädigung erfolgt dabei in Form einer einmaligen Kapitalabfindung, die aus einem Betrag besteht, dessen Jahreszinsertrag bei 4-prozentiger Verzinsung dem jährlichen Schaden entspricht.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, die Nebenschäden nach Qualität und Quantität genauestens zu erfassen. Es muß untersucht werden, ob die Schäden vorübergehender Natur sind oder von Dauer und ob sie gleichbleibend oder sinkend sind; denn danach richtet sich der anzuwendende Kapitalisator. Jährlich steigende Schäden wurden in der bisherigen Entschädigungspraxis noch nicht zugrundegelegt, obwohl sie tatsächlich auftreten können.

Im folgenden wird nur zu der besonders schwerwiegenden Frage der "Restbetriebsbelastung" für Grundstückseigentümer X Stellung genommen. Weitere mögliche Wertminderungen an Grundstücken, z.B. wegen Verkleinerung, Formverschlechterung usw., sind nicht Gegenstand des Auftrages und werden deshalb nicht taxiert.

3.1 Methodisches Vorgehen

Die landwirtschaftliche Betriebswissenschaft unterteilt die Produktionskosten eines Betriebes grundsätzlich in zwei übergeordnete Kategorien; variable Kosten, die sich mit Ausdehnung oder Verminderung der Produktion verändern, und fixe Kosten, die in konstanter Höhe im Betrieb anfallen, unabhängig von Produktionshöhe und -zusammensetzung. Bei genügend langfristiger Betrachtung unterliegen zwar auch die sogenannten fixen Kosten gewissen Veränderungen, aber im konkreten Fall eines existenten Betriebes, der über eine wohldefinierte

Ausstattung an Nutzflächen, Gebäuden, Maschinen und Geräten verfügt, stehen die fixen Kosten als "Kosten der Betriebsbereitschaft" ziemlich eindeutig fest.

Werden dem Betrieb Flächen entzogen, so bleiben diese Kosten zunächst in voller Höhe erhalten; sie müssen folglich von der Restfläche des Betriebes mitgetragen werden, wodurch die Rentabilität sinkt. Im Laufe der Zeit können dann durch Anpassung der Ausstattung an die verkleinerte Nutzfläche gewisse Kostenteile eingespart werden, eine vollständige Beseitigung des Schadens ist jedoch bei den heutigen kapitalintensiven Produktionsverfahren kaum zu erwarten, da geringeres Produktionsniveau stets mit höheren Produktionskosten verbunden ist.

Aus eben diesem Grunde bestehen ja auch bei allen Betrieben, die überleben wollen, starke Wachstumsbestrebungen (Realisierung von Kostendegressionseffekten). Eine Betriebsverkleinerung muß sich unter diesen Verhältnissen weit ungünstiger auswirken, als es früher bei geringerem Mechanisierungsgrad der Fall war.

In den LandWR 1963¹⁾ sind die Kostenkategorien aufgezählt, die ganz oder teilweise nicht einsparbar sind, und zwar im einzelnen:

- Abschreibungen, Unterhalt und Versicherung von Gebäuden und Maschinen
- Strom- und Heizungskosten
- allgemeine Betriebsunkosten
- Löhne bzw. Lohnansprüche betriebsnotwendiger, nicht einsparbarer Arbeitskräfte mit Ausnahme des Betriebsinhabers und seiner Ehefrau.

Diese Aufzählung ist aus kostentheoretischer Sicht korrekturbedürftig: Statt "Gebäude" muß es heißen "Wirtschaftsgebäude", d.h. die Kosten des Wohnhauses der Besitzerfamilie sind auszuschließen; dafür fehlt in der Aufzählung der Zinsanspruch des Gebäude- und Maschinenvermögens sowie die Lohn-

1) (Bundes-) Richtlinien für die Bemessung der Entschädigung bei Inanspruchnahme landw. Grundstücke und Betriebe für Zwecke des § 1 Abs. 1 des Landesbeschaffungsgesetzes (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft - LandWR 1963).

ansätze für den Betriebsleiter und seine Ehefrau. Letztere sind nach den LandwR 1963 getrennt als "Verluste des Betroffenen im Erwerb" auszuweisen, und zwar unter Einschluß des Reinertrages einerseits, aber unter Anrechnung der Zinsen aus der Verkehrswertentschädigung andererseits. Abgesehen von kostentheoretischen Einwänden erscheint dieses Vorgehen schon deshalb unzulässig, weil es zu einer unterschiedlichen Schadenshöhe führt, wenn ein und derselbe Betrieb einmal als bäuerlicher Familienbetrieb, einmal als Lohnarbeitsbetrieb und einmal als Pachtbetrieb bewirtschaftet wird.

Die Einbeziehung der Zinsansprüche in die Fixkosten ist unumgänglich notwendig, weil ohne sie zwar mit Hilfe der Zinsen aus der Übergangsentschädigung der ursprüngliche Reinertrag je ha wiederhergestellt würde, aber nicht die ursprüngliche Rentabilität, da mit gleichen Reinerträgen ein höheres Besatzvermögen zu verzinsen wäre.

Die Quantifizierung der einzelnen Fixkostenanteile kann nur auf kalkulatorischem Wege erfolgen, da der Betrieb über keine ordnungsgemäße Buchführung verfügt. Die wesentlichen Kalkulationsgrundlagen lassen sich jedoch auf Grund durchgeführter Erhebungen im Betrieb mit großer Genauigkeit ableiten, nur bei Strom-, Heizungs- und allgemeinen Betriebsunkosten muß auf Abschlüsse vergleichbarer Buchführungsbetriebe zurückgegriffen werden. Sie sind den "Buchführungsergebnissen (landwirtschaftlicher Betriebe) des Wirtschaftsjahres 70/71"¹⁾ entnommen, wobei sowohl die Betriebsgruppe 20-50 ha (für die Ist-Situation) wie die unter 20 ha (für den Restbetrieb) aus dem Wirtschaftsraum "Alpen- und Voralpengebiet" herangezogen wurden.

Entscheidend für die Entschädigungsberechnung ist jedoch nicht nur die Höhe des jährlichen Schadens, sondern die Frage, inwieweit und in welchem Zeitraum Anpassungen an die neue Situation erfolgen können. Hierzu werden bei der Ableitung der einzelnen Fixkostenkategorien und der Entschädigungsteilbeträge entsprechende Erläuterungen gegeben.

¹⁾ Zusammengestellt von der Unterabteilung Betriebswirtschaft und Landtechnik im Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, München 1972.

3.2 Gebäudekosten-Überhang

Die Kalkulation der jährlichen Gebäudekosten erfolgt an Hand der von der staatlichen Brandversicherung festgestellten Gebäudewerte, da von dieser Seite die sichersten Schätzungen vorliegen. Als Wirtschaftsgebäude gelten Kuhstall und Scheune mit Zugehörungen.

Der Kuhstall wurde im Jahre 1939 erstellt, die Scheune 3 Jahre früher. Da die Stammversicherungssumme für den Kuhstall genau zweimal so hoch ist wie die der Scheune, kann als Baujahr für beide Gebäude 1938 unterstellt werden. Die Nutzungsdauer wird mit 80 Jahren angenommen. Zum Währungsstichtag 1948 (DM-Eröffnungsbilanz) verblieb noch eine Restnutzungsdauer von 70 Jahren. Der Baukostenindex (1913 = 100) betrug damals 283; von diesem Wert ausgehend, werden die Gebäude bis 1973 mit 1,43 % abgeschrieben, um zum Zeitwert zu gelangen.

Verschiedene aktivierungspflichtige An- und Umbauten, die zwischenzeitlich durchgeführt wurden, werden durch einen Zuschlag zum Zeitwert 1973 von 25 % berücksichtigt. Als Jahreskosten sind zu veranschlagen: AfA 2,22 %, Unterhalt 3,0 %, Zinsanspruch 3,5 % vom Zeitwert; Brandversicherung 0,06 % vom Neuwert 1973 (Index 1050).

Gebäudewerte:

Stammversicherungssumme (1913)	26.400,- DM
Zeitwert 1948	74.712,- "
Zeitwert 1973	60.046,- "
Neuwert 1973	277.200,- "

Jährliche Gebäudekosten:

AfA	1.333,- DM
Unterhalt	1.801,- "
Zinsanspruch	2.101,- "
Brandversicherung	166,- "
	5.401,- DM
Bei 25,47 ha Nutzfläche entspricht dies	212,-DM/ha

Auf Grund von Buchführungsstatistiken läßt sich nachweisen, daß im Bereich von 10-30 ha LN in Futterbaubetrieben des Alpen- und Alpenvorlandes (bei Unterstellung linearer Kostenprogression) die Gebäudekosten um 1,43 % je ha variieren; bei Betriebsverkleinerung um 6,767 ha im vorliegenden Fall steigen sie folglich um 9,7 % an, d.h. sie werden nach Anpassung der Gebäudekapazität an die verkleinerte Fläche nicht 212,-, sondern 232,-DM/ha betragen. Pro Hektar Restfläche (18,7040 ha) werden mithin auf Dauer die jährlichen Gebäudekosten um 20 DM/ha höher liegen als bisher; auf die Abtretungsfläche (6,7670 ha) bezogen ergibt dies 55,30 DM/ha.

Von den 212,-DM/ha sind also 55,30 DM/ha abzuziehen; der Rest von 156,70 DM/ha ist als gleichbleibender, zeitlich begrenzter Schaden auf 45 Jahre Restnutzungsdauer zu betrachten und demzufolge mit 20,72 zu kapitalisieren,
entsprechend

3.247,-DM/ha

Die restlichen 55,30 DM/ha Gebäudekostenüberhang werden als Dauerschaden bestehen bleiben und sind deshalb mit 25 zu kapitalisieren; entsprechend

1.383,-DM/ha

Sa. 4.630,-DM/ha

Bei 6,767 ha Abtretungsfläche ergeben sich
insgesamt

31.331,-DM
=====

3.3 Maschinenkosten-Überhang

Die vorhandenen Maschinen (einschließlich Schlepper) und Geräte wurden im Betrieb erhoben und ihr Neuwert anhand von Preislisten sowie auf Grund von Angaben des Betriebsleiters über das Anschaffungsjahr festgestellt; er beläuft sich auf 75.850,-DM. Als Erfahrungswert werden insgesamt 16 % davon als jährliche Kosten für AfA, Unterhalt und Versicherung angenommen.

Für die Berechnung des Zinsanspruches wurde die durchschnittliche bisherige Nutzungsdauer mit 5 Jahren ermittelt. Im Hinblick auf die Betriebsgröße und den relativ guten Zustand der Maschinen sind als Restnutzungsdauer im Mittel 8 Jahre zu veranschlagen, so daß der Zeitwert $5/8 = 62,5\%$ des Neuwertes beträgt (47.406,-DM).

Hieraus ergibt sich folgende Berechnung der Entschädigung.

Jährliche Maschinenkosten:

AfA, Unterhalt, Versicherung	12.136,- DM
Zinsanspruch (6,5 % vom Zeitwert)	<u>3.081,- DM</u>
insgesamt	15.217,- DM
Bei 25,47 ha Nutzfläche entspricht dies	596,- DM/ha

Da von der durchschnittlichen Restnutzungsdauer ausgegangen wird, muß der Schaden auf 8 Jahre als gleichbleibend angesehen werden (Kapitalisator 6,73), obwohl in Wirklichkeit bei jeder Re-Investition eine schrittweise Anpassung erfolgt, die sich jedoch auf einen viel längeren Zeitraum erstrecken wird.

Auch beim Maschinenpark ist eine vollständige Anpassung nicht möglich, d.h., der verkleinerte Betrieb wird auf Dauer mit höheren Maschinenkosten je ha belastet sein als der bisherige. Nach den genannten Buchführungsunterlagen beträgt die (linear angenommene) Steigerungsrate 1,23 % je ha Flächenreduzierung oder 8,3 % insgesamt. Die künftigen Maschinenkosten werden also auch nach erfolgter Anpassung immer noch um 49,50 DM/ha Restfläche höher liegen als bisher; auf die Abtretungsfläche bezogen ergibt dies 136,80 DM/ha.

Der Entschädigungsanspruch setzt sich folglich aus 596,- minus 136,80 gleich 459,20 DM/ha zeitlich begrenztem Schaden zusammen; mit 6,73 kapitalisiert errechnen sich 3.090,-DM/ha

Dazu kommen 136,80 DM/ha als Dauerschaden mit 25 kapitalisiert 3.420,-DM/ha

Sa. 6.510,-DM/ha

Bei 6,767 ha Abtretungsfläche ergeben sich insges. 44.053,-DM/ha

=====

3.4 Lohnkosten-Überhang

Da der Betrieb ausschließlich von familieneigenen Arbeitskräften bewirtschaftet wird, muß an Stelle von gezahlten Löhnen von einem kalkulatorischen Lohnansatz ausgegangen werden. Auf Grund der bestehenden Organisation des Betriebes sowie einer überschlägigen Kalkulation seiner Leistungen und Sachkosten kann kein Zweifel darüber bestehen, daß dieser Lohnansatz tatsächlich in der Vergangenheit erwirtschaftet wurde und auch in Zukunft erwirtschaftet worden wäre, wobei sogar jährlich steigende Werte für diese Kostenkategorie typisch sind, und zwar nicht nur absolut, sondern auch relativ zu allen übrigen Kosten und ebenso zu den Leistungen.

Nach dem Agrarbericht 1973 beträgt der jährliche Lohnansatz (1971/72):

für die Arbeit des Betriebsleiters	11.050,-DM
für dispositive Leistung des Betriebsleiters	2.943,-DM
für die Arbeit seiner Ehefrau (nur zur Hälfte im Betrieb, Rest Privathaushalt)	4.505,-DM
insgesamt	18.498,-DM
	=====

Da bei der Kapitalisierung ein "steigender Schaden" nicht zu berücksichtigen ist, erscheint es notwendig, den Lohnansatz wenigstens auf das Lohnniveau 1973 anzuheben, wofür ein Zuschlag von 9,85 % angemessen erscheint. Die dispositiven Leistungen werden dabei nicht mit eingeschlossen. Die Lohnkosten des Betriebes belaufen sich somit 1973 auf

insgesamt	20.030,-DM
	=====

Bei 25,47 ha Nutzfläche entspricht dies	786,-DM/ha
Davon entfallen auf den Betriebsleiter	592,-DM/ha
auf seine Ehefrau	194,-DM/ha

Herr X ist 1933 geboren, seine mittlere Lebenserwartung beträgt noch 32 Jahre; Frau X ist 1936 geboren, mittlere Lebenserwartung noch 37 Jahre. Es kann nicht davon ausgegangen werden, daß der Lohnkostenüberhang über einen so langen Zeitraum fortbesteht.

Vielmehr wird für die Kapitalisierung der jährlichen Überhangskosten von folgenden Voraussetzungen ausgegangen:

- Wegen der starken Betriebsverkleinerung bleibt, wie Buchführungsstatistiken erkennen lassen, eine dauernde Lohnkostenerhöhung von rund 130,-DM/ha des Restbetriebs bestehen, auch wenn man davon ausgeht, daß in späteren Jahren nicht einmal mehr eine volle Arbeitskraft im Betrieb tätig ist. Auf den Hektar Abtretungsfläche bezogen entspricht das 353,-DM/ha. Dieser Schaden wird jedoch zum Großteil durch Leistungssteigerungen (vor allem infolge höheren Viehbesatzes) wettgemacht, so daß ein dauernder Netto-Überhang von 150,-DM/ha Abtretungsfläche verbleibt (Kapitalisator 25).
- Die Betriebsübergabe erfolgt 1993; Herr X ist dann 60 Jahre alt. Bis dorthin ist für ihn mit "gleichbleibendem Schaden" zu rechnen (Kapitalisator 13,59), und zwar für die Lohndifferenz (592,- minus 353,-DM) von 239,-DM/ha.
- Auf den betrieblichen Arbeitseinsatz von Frau X kann nach einer Übergangsphase von 5 Jahren ganz verzichtet werden (sinkender Schaden, Kapitalisator 2,8).

Hieraus ergeben sich folgende Entschädigungsbeträge:

für bleibenden Schaden beim Betriebsleiter-Lohn	3.750,-DM/ha
für zeitlich begrenzten, gleichbleibenden Schaden beim Betriebsleiter-Lohn	3.248,-DM/ha
für zeitlich begrenzten, sinkenden Schaden beim Lohn der Ehefrau	<u>543,-DM/ha</u>
Sa.	7.541,-DM/ha

Bei 6,767 ha Abtretungsfläche ergeben sich insgesamt

51.030,-DM
=====

3.5 Überhang sonstiger Kosten

Als weitgehend unabhängig vom Produktionsumfang erweisen sich auch die Kosten für Strom- und Heizstoffe sowie die sogenannten allgemeinen Betriebsunkosten, die z.B. für Verbandsbeiträge, Fachzeitschriften, Porti, Telefon, anteilige Pkw-Kosten und ähnliches anfallen.

Auf Grund der Buchführungsergebnisse kann hierfür im derzeitigen Betrieb ein Betrag von 115 DM/ha zugrundegelegt werden. Pro Hektar Betriebsverkleinerung läßt sich eine Steigerungsrate von 2,06 % nachweisen, insgesamt also 13,94 %. Das bedeutet, daß der Restbetrieb auf Dauer mit 131 DM/ha belastet sein wird, also 16 DM/ha mehr als bisher. Auf die Abtretungsfläche bezogen ergeben sich 44,20 DM/ha.

Mithin verbleiben als zeitlich begrenzter Schaden 70,80 DM/ha. Hier erscheint die Annahme gerechtfertigt, daß es sich um einen jährlich sinkenden Schaden handelt, und zwar im Laufe von 10 Jahren. Mit 4,9 kapitalisiert ergeben sich

347,-DM/ha

Der Rest von 44,20 DM/ha ist als Dauerschaden mit 25 zu kapitalisieren, entsprechend

1.105,-DM/ha

Sa. 1.452,-DM/ha

Bei 6,767 ha Abtretungsfläche ergeben sich insgesamt

9.826,-DM
=====

4. Zusammenfassung der Entschädigungsbeträge

Im folgenden werden unter Zugrundelegung der von der Bundesvermögensverwaltung angegebenen Abtretungsflächen die Entschädigungsbeträge nach Grundeigentümmern zusammengestellt.

4.1 Grundstückseigentümer X

	<u>DM/ha</u>	<u>DM insgesamt</u>
Verkehrswertentschädigung:		
4.0170 ha	95.000,-	381.615,-
1.5450 ha	92.000,-	142.140,-
0.4200 ha	90.000,-	37.800,-
0.6300 ha	87.000,-	54.810,-
0.1550 ha	80.000,-	12.400,-
<u>0.5450 ha</u>	<u>45.000,-</u>	<u>24.525,-</u>
7.3120 ha		<u>511.150,-</u>
Entschädigung für Restbetriebsbelastung:		
Gebäudekosten-Überhang	4.630,-	31.331,-
Maschinenkosten-Überhang	6.510,-	44.053,-
Lohnkosten-Überhang	7.541,-	51.030,-
Überhang sonstiger Kosten	<u>1.452,-</u>	<u>9.826,-</u>
6.7670 ha LN	20.133,-	136.240,-
Entschädigung insgesamt	<u>88.538,-</u> =====	<u>647.390,-</u> =====

4.2 Grundstückseigentümer Y

. . .

4.3 Grundstückseigentümer Z

. . .

4.4 Grundstückseigentümer XX

. . .

4.5 Grundstückseigentümer YY

. . .

4.6 Grundstückseigentümer ZZ

. . .

Es sei nochmals betont, daß an Nebenschäden nur die Restbetriebsbelastung von Grundstückseigentümer X taxiert wurde. Alle anderen Nebenschäden sind gesondert zu entschädigen.

Die Gesamtentschädigung, soweit sie hier taxiert wurde, beläuft sich auf

1.020.325,- DM
=====

das sind bei 11.3960 ha voraussichtlicher Abtretungsfläche im Mittel 8,95 DM/qm.

Das vorliegende Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Weihenstephan, den 27.Juli 1973