

Schriftenreihe
des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen
Buchstellen und Sachverständigen

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT 25

DR. HERMANN BRUNS

**Eingriff in
FERIENHOF**



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 Februar 1977

Der Herausgeber

Ü B E R B L I C K

"Der Zustand, das heißt die Qualität des Grundstücks zur Zeit der Inanspruchnahme bleibt unverrückbar für die Bewertung maßgebend", so urteilte der Bundesgerichtshof bereits 1962.

Hier wird ein Fall behandelt, in dem ein arrondiertes Gut an der Ostseeküste 17,5 ha verlor für eine militärische Anlage. Das Gut lag mit 3.500 m Strandlänge an der Ostsee und mit 2.300 m Strandlänge am Fluß. Ein seltener Fall besonderer Eignung für Ferien auf dem Lande. 600 Campingplätze waren bereits vorhanden, ferner 70 Betten in Ferienwohnungen auf dem Gutshof. Laut Regional- und Kommunalplanung war das Gutsgebiet als Intensivzone im Fremdenverkehrsentwicklungsraum vorgesehen. Das war der Zustand, die Qualität, als 1969 die militärische Anlage an die Küste gebaut wurde. Entschädigung wurde in Höhe eines reinen Landwirtschaftswertes geboten; die besondere Qualität wurde als nicht gegeben und als im Widerspruch zu den landesplanerischen Absichten stehend abgelehnt.

Der Gutachter hatte drei wichtige Aufgaben:

- Erstens Darlegung der obergerichtlichen Rechtsprechung als Grundlage der Begutachtung,
- zweitens Ermittlung von Planungsstand und Planungsabsichten der Instanzen für das Fremdenverkehrsgebiet,
- drittens die Beurteilung des Grundstückswerts.

Der Verfasser

Auf Ersuchen des Herrn Innenministers
des Landes Schleswig-Holstein als Ent-
eignungsbehörde erstatte ich in dem Ent-
eignungsverfahren

Bundesrepublik Deutschland (Bundeswehrverwaltung)

././. Landwirt X in Gut Y, Gemeinde Z,
zum Aktenzeichen... das nachstehende

G U T A C H T E N

über die Höhe der dem betroffenen Grund-
eigentümer wegen der Landhergabe zu ge-
währenden Entschädigung.

I.

Als Arbeitsunterlagen standen mir zur Verfügung:

...

II.

Für Verteidigungszwecke beanspruchte die Bundesrepublik Deutschland/Bundeswehrverwaltung, letztlich vertreten durch den Oberfinanzpräsidenten der Oberfinanzdirektion Kiel, aus dem rd. 370 ha großen Gutsareal Y zunächst eine Fläche von rd. 11,80 ha.

Nachdem Verhandlungen über einen freihändigen Ankauf wegen sehr unterschiedlicher Preisvorstellungen gescheitert waren, stellte die Bundeswehrverwaltung unter dem 4. Oktober 1968 Antrag auf Enteignung und vorzeitige Besitzeinweisung nach den Bestimmungen des Landbeschaffungsgesetzes vom 23. Februar 1957.

Die von der Enteignungsbehörde eingeleiteten Verhandlungen führten zunächst zu keiner Einigung.

Die Bundeswehrverwaltung als Antragstellerin bot als Entschädigung einen Grundpreis von 2,-DM/qm Entzugsfläche zuzüglich einer nicht näher spezifizierten Entschädigung für Wirtschafterschwernisse in Höhe von 26.000,- DM.

Der betroffene Grundeigentümer, Herr X, forderte dagegen als Entschädigung:

Für die gesamte Entzugsfläche Zahlung eines Grundpreises von 7,50 DM/qm, der mit bestimmten nach Meinung des Herrn X dieser Fläche inwohnenden Erwartungswerten aus der künftigen Entwicklung einer steigenden Nutzungsmöglichkeit im Fremdenverkehr begründet wird (§ 18 LBG),

außerdem eine zusätzliche Entschädigung von 500.000,-DM für die Minderung des Verkehrswertes, die der bis dahin voll arrondierte Gutsbetrieb hinsichtlich des Restbetriebes durch Herausnahme der Flächen gerade an dieser Stelle erfahre (§ 19 LBG), und schließlich gemäß § 13 LBG, Abs.2, die Übernahme von einer Anzahl unterschiedlich großer Trennflächen mit zus. 5,7 ha, die durch Führung der Zuwegung zur neuen Bundeswehrranlage und durch diese Anlage selbst entstehen und nach Größe und Form für die weitere landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Betriebes unwirtschaftlich sind.

Einem von der Enteignungsbehörde gemachten Vergleichsvorschlag auf Vereinbarung einer Gesamtentschädigung in Höhe von 550.000,-DM, nämlich 11,8 ha x 20.000 DM = 236.000,-DM
5,7 " x 20.000 DM = 114.000,-DM

Nebenentschädigung für Wirtschaftserschwernisse und Wertminderung des Restbetriebes	<u>200.000,-DM</u>
	550.000,-DM

versagten beide beteiligten Seiten die Zustimmung.

Die weiteren Verhandlungen führten zu einer Teileinigung gemäß § 37 des Landbeschaffungsgesetzes.

Dabei wurde der Forderung des Antraggegners und Grundeigentümers entsprechend die an die Bundeswehrverwaltung als Antragstellerin zu übertragende Fläche gemäß § 13, Abs.2, LBG, über die im Enteignungsantrag geforderte Fläche von rd. 11,80 ha hinaus um rd. 5,70 ha auf rd. 17,50 ha erhöht.

Der Grundeigentümer erklärte sich zur Überlassung des Besitzes an der nunmehr rd. 17,50 ha großen Fläche an die Bundeswehrverwaltung mit Wirkung ab 1.1.1969 bereit.

Diese beurkundete Einigung steht einem unanfechtbaren Enteignungsbeschuß - Teil A - gleich.

Da eine Einigung über die Entschädigungshöhe nicht erfolgte, wurde die Festsetzung des Entschädigungsbetrages im Entschädigungsverfahren gemäß § 44 LBG vereinbart.

III.

Die Enteignungsbehörde beauftragte den landwirtschaftlichen Sachverständigen Dr. A. mit der Erstattung eines Gutachtens über die Höhe der Entschädigung.

In seinem Gutachten vom 15.4.1969 geht Dr.A. von einem Grundpreis von 2,-DM/qm bei landwirtschaftlicher Nutzung aus, bezogen auf die gesamte Entzugsfläche von 17,50 ha.

Zum Ausgleich der darüber hinaus vom Grundeigentümer gestellten Entschädigungsforderung aus Erwartungswerten und Verkehrswertminderung hält Dr.A. (nach Überlegungen, die etwas unklar und in dieser Form nicht ohne weiteres schlüssig, z.T. auch irrig sind) für eine Teilfläche von 13,5 ha aus dem Flurstück 15 einen Zuschlag von 1,60 DM/qm für zutreffend, so daß sich die Rechnung ergibt:

$$\begin{array}{rcl} 13,5 \text{ ha} \times 36.000 \text{ DM/ha} \text{ (2,- + 1,60 DM/qm)} & = & 486.000,- \text{ DM} \\ 4,0 \text{ ha} \times 20.000 \text{ DM/ha} & = & \underline{80.000,- \text{ DM}} \\ \text{zusammen} & & 566.000,- \text{ DM} \end{array}$$

In einer zweiten Rechnung läßt Dr.A. die Frage, ob und evtl. in welcher Höhe die vom Grundeigentümer angeführten Erwartungswerte zu berücksichtigen sind, völlig außer Betracht und rechnet neben dem auf landwirtschaftliche Nutzung abgestellten Grundpreis von 2,-DM/qm nur noch eine Entschädigung für die Verkehrswertminderung des Restbetriebes, die aus der Herausnahme der Teilflächen aus einem arrondierten Betriebe resultiert und die er im vorliegenden Falle mit 4,5 % des landwirtschaftlichen Verkehrswertes von 2,-DM/qm = 20.000,-DM/ha ansetzt, also mit 900,-DM/ha.

Bezogen auf eine von ihm unterstellte LN des Restbetriebes von 229 ha LN ergeben sich dann 229 ha x 900,-DM = 206.100,-DM Minderwert.

Somit Ergebnis der zweiten Rechnung:

$$\begin{array}{rcl} 17,5 \text{ ha} \times 20.000,-\text{DM} & = & 350.000,- \text{ DM} \\ \text{Minderwert des Resthofes} & = & \underline{206.100,- \text{ DM}} \\ \text{zusammen} & & 556.100,- \text{ DM} \end{array}$$

Diese beiden Einzelergebnisse 566.000,-DM und 556.100,- DM sind dann gemittelt zu 561.050,-DM als angemessene Gesamtentschädigung.

IV.

Das Gutachten Dr.A. wurde von beiden Parteien als im Ergebnis unzutreffend abgelehnt.

Die Antragstellerin (Bundeswehrverwaltung - OFD) hält nach wie vor einen Grundstückspreis von 2,-DM/qm für zutreffend und will daneben nur noch die schon erwähnte Nebenentschädigung von 26.000,-DM als gerechtfertigt anerkennen, so daß sich bei 17,50 ha Entzugsfläche die Gesamtentschädigung errechnet mit 17,50 ha x 20.000,-DM = 350.000,- DM

Nebenentschädigung	26.000,- DM
Gesamtentschädigung	376.000,- DM

Die Voraussetzungen für die Gewährung eines Zuschlages zum Grundpreis von 2,-DM/qm für den vermeintlichen Erwartungswert im Zusammenhang mit der Entwicklung des Fremdenverkehrs werden als im Widerspruch zu den landesplanerischen Absichten stehend nicht als gegeben angesehen.

Auch eine Entschädigung für Minderung des Verkehrswertes wird als nicht hinreichend begründet erachtet.

Der Grundeigentümer hält dagegen den vom Sachverständigen Dr.A. ermittelten Entschädigungsbetrag von 561.050,-DM für erheblich zu niedrig und überreicht ein Gutachten des landwirtschaftlichen Sachverständigen Professor Dr.B., der als Mittelwert aus zwei Alternativrechnungen eine Entschädigung von 1.730.000,- DM für angemessen hält.

In der Alternativrechnung A setzt Prof.Dr.B. für eine Fläche von 13,5 ha einen Baulanderwartungswert von 6,-DM/qm an
= 810.000,- DM

Die Bewertung der restlichen 4,0 ha ist aufgeteilt in

1,95 ha Bauerwart.Land	x 5,-DM/qm	= 97.500,-	
0,4150 ha LN	x 2,- "	= 8.300,-	
1,6350 ha Bauerw.Land	x 6,- "	= 98.100,-	203.900,- DM
Entschädigung nach § 18 LBG			1.013.900,- DM
Entschädigung nach § 19 LBG sonstige Wertminderung			330.000,- DM
nach Alternativrechnung A Gesamtentschädigung			1.343.900,- DM

Die Alternativrechnung B baut den Grundstückspreis für 6,25 ha auf einer Ertragsrechnung für mögliche Campingplatznutzung auf. Sie unterstellt einen jährlichen Reinertrag von 10.000,-DM je ha und errechnet den ha-Wert durch Kapitalisierung mit $20 = 200.000,-$ DM/ha.

Für 6,25 ha x 200.000,- DM	= 1.250.000,- DM
für weitere	
7,25 ha wird ein reduzierter Bauland- erwartungswert von 4,50 DM/qm angesetzt	= <u>326.250,- DM</u>
13,50 ha zus. Schätzungswert	1.576.250,- DM
Für 4,00 ha wie bei Rechnung A	<u>203.900,- DM</u>
Entschädigung nach § 18 LBG	1.780.150,- DM
Entschädigung nach § 19 LBG wie bei A	<u>330.000,- DM</u>
Nach Alternativrechnung B	
Gesamtentschädigung	2.110.150,- DM
Arithmetisches Mittel der beiden Rech- nungsergebnisse A und B	= rd. 1.730.000,- DM

Die vorstehende Alternativrechnung B ist keine Entschädigungsrechnung im Sinne des Enteignungsrechts, sondern eine reine Schadenersatzrechnung.

Wenn auch nach der neueren Rechtsprechung die Grenze zwischen Entschädigung und Schadenersatz als nicht streng einzuhalten angesehen wird und gewisse Überschneidungen anerkannt werden, so ist nach meiner Auffassung eine reine Schadenersatzrechnung, wie die unter B, doch nicht als Begründung einer Entschädigungsforderung im Enteignungsfalle im Sinne dieser neueren Rechtsprechung anzusehen, zumal ein gewisser spekulativer Charakter bei einzelnen Positionen nicht zu leugnen ist.

Ich vermag daher dieser Methode der Entschädigungsermittlung nicht zu folgen.

Da der Wortlaut der beiden Gutachten Dr. A. und Prof.Dr.B. allen Beteiligten bekannt ist, darf ich mich auf die vorstehende knappe zahlenmäßige Zusammenfassung beschränken.

V.

Der Sachverständige Dr. A. ist 1970 verstorben.
Danach beauftragte mich die Enteignungsbehörde bei gleichzeitiger Übersendung der Verfahrensakten unter dem 5. Oktober 1970 mit der Erstattung eines Gutachtens über die Höhe der Entschädigung, das sich auch mit den beiden vorgenannten Gutachten Dr. A. und Prof. Dr. B. und den Stellungnahmen der Parteien auseinandersetzt.

Nach eingehender vorbereitender Durcharbeitung der entstandenen Vorgänge habe ich am 26.12.1970 eine örtliche Besichtigung auf Gut Y durchgeführt.

...

VI.

Die wesentlichen Daten des Gutes Y:

Gesamtgröße 369,89 ha mit 184.900,-DM Einheitswert (per 1935)

bewirtschaftete LN	215,13 ha
Waldflächen	34,87 ha
Hofraum, Wege, Geringstland, Deiche und Außendeichsland, Campingplatz	82,39 ha
Unland	<u>20,00 ha</u>
	352,39 ha
an Bundeswehr überlassen	rd. <u>17,50 ha</u>
Gesamtfläche	369,89 ha

Der letzte auf den 1.1.1967 nach Flächenveränderungen fortgeschriebene Einheitswertbescheid per 1935 gibt folgende Flächenaufteilung:

LN	238,57 ha
forstl. Flächen	21,16 ha
übriges Land (Geringstland, Deiche und Außendeichsflächen)	89,41 ha
Unland	<u>20,75 ha</u>
Gesamtfläche	369,89 ha

Nach dem Auszug aus dem Liegenschaftsbuch des Katasteramtes ergibt sich die Gesamtsumme der Ertragsmeßzahlen für LN und Geringstland mit 986.932.

Die Differenz zwischen 238,57 ha LN (Einheitswertbescheid) und 215,13 ha LN (Betriebsspiegel 1.1.1971) erklärt sich aus den im Betriebsspiegel gesondert aufgeführten 17,50 ha Bundeswehrgelände sowie aus etwa 6,44 ha Campingplatz usw., die in den 82,39 ha sonstige Flächen enthalten sind.

Der Gesamtbesitz ist voll arrondiert und liegt mit rd. 3500 m Strandlänge an der Ostsee und rd. 2300 m Strandlänge an dem C-Fluß - eingedeicht gegen Ostsee und C-Fluß auf einer zwischen diesen beiden Gewässern liegenden Halbinsel.

Die Verkehrslage ist gut, befestigte Zuwegung von der B ... her über die L ... (nach Z.) und gutgehaltenen gutseigenen Wegen.

Bahnhof 8 km, fester Weg und feste Straße.

Die Bodenart der Kulturländereien weist eine erhebliche Streuung von lehmigem Sand - Sand - Moor auf.

Für die echte LN ohne Geringstland ergibt eine Durchrechnung der amtlichen Bodenschätzung im gewogenen Mittel:

Acker und Garten	39,7	Bodenklimazahl
Grünland	<u>33,5</u>	"
Gesamt LN	37,0	Bodenklimazahl

Anbau auf dem Acker:

60 % Getreide mit 32 - 40 dz/ha Ertrag je nach Fruchtart

25 % Winterraps, Ertrag 23 - 25 dz/ha

10 % Grassamen, " 10 - 11 "

5 % Zuckerrüben, " 380 - 420 "

Der Betrieb ist zeitgemäß stark auf Veredelung über Viehhaltung ausgerichtet.

Die Milchviehhaltung ist schon vor einiger Zeit aufgegeben. Rindviehhaltung erfolgt nur noch als Bullenmast, wobei ein jährlicher Durchsatz von 80 bis 100 Bullen zu 500 bis 550 kg Abgangsgewicht anzulegen ist.

Die Sauenhaltung hat einen Bestand von rd. 100 Zuchtsauen, deren gesamte Nachzucht von etwa 1700 Ferkeln und mehr im Jahre verkauft wird.

Der Besatz mit totem Inventar ist zeitgemäß und angemessen. Der Gebäudedefundus ist nach Umfang reichlich. Er befindet sich in ordnungsmäßigem baulichen Unterhaltungszustand.

Nach Darstellung des Herrn X war 1951 beim Ankauf der landwirtschaftliche Betrieb Gut Y völlig heruntergewirtschaftet. Dienststellen bestätigten mir das und ließen in Bemerkungen erkennen, daß zumindest in der letzten Kriegszeit und ersten Nachkriegszeit der landwirtschaftliche Betrieb restlos devastiert war, daß der betriebswirtschaftliche Niedergang aber nicht schlagartig erfolgte, sondern schon längere Zeit vorher einsetzte, weil das Interesse des Vorbesitzers - eines in der Großstadt wohnenden Nichtlandwirts - in erster Linie dem Besitz Y als einem ruhigen Erholungs- und Urlaubssitz in besonders schöner landschaftlicher Lage galt, nicht aber der Erhaltung und Erhöhung der Leistungskraft des landwirtschaftlichen Betriebes.

Nach seinen Angaben hat Herr X nach Übernahme des Gutes ab 1951 zunächst grundlegende Meliorationsarbeit geleistet - über 200 ha dräniert - und nach einem im Januar 1954 erfolgten Deichbruch zielbewußt den Ausbau und eine wirksame Verstärkung der Deichanlagen betrieben.

Dadurch wurde alles in allem die Ertragsleistung des Betriebes nachhaltig gesteigert, wozu Herr X folgende Zahlen angab:

Acker und Grünland erbrachten

1950/51	rd. 1200 dz Getreidewert und 68000 l Milch,
im Laufe der Jahre konnten	
schließlich als jährliche	
Höchstleistung erzielt	
werden:	rd. 7000 dz Getreidewert und 280.000 l Milch.

Diese nachhaltigen Verbesserungen fanden zwar bei einer 1952 erfolgten Überprüfung der 1949, also noch vor der umfassenden Meliorierung durchgeführten amtlichen Bodenschätzung, ihren Ausdruck in einer Berichtigung der Bodenklima- und Ertragsmeßzahlen.

Dagegen wurde der 1935 festgestellte Einheitswert wegen der Verbesserungen nicht berichtigt, sondern lediglich entsprechend flächenmäßiger Veränderungen fortgeschrieben. Der zuletzt auf den 1.1.1967 mit 184.900,- DM festgestellte Einheitswert basiert also noch auf Bewertungsunterlagen von 1935.

Im letzten Jahrzehnt, seit Anfang der 60er Jahre hat in Ausnutzung der günstigen Lage am Ostseestrand bei überwiegend guten Strandverhältnissen der Fremdenverkehr für Gut Y eine große Bedeutung gewonnen.

Aus kleinen Anfängen hat sich bis 1970 ein Campingplatzbetrieb mit rd. 600 Zeltplatzeinheiten und entsprechendem Parkplatz-Stellraum sowie dem sonstigen zeitgemäßen Zubehör an Einrichtungen und baulichen Anlagen (Empfangsgebäude, Aufenthaltsraum, Imbißraum, Kioske, sanitäre Einrichtungen usw.) entwickelt.

Außerdem sind durch zweckmäßigen, neuzeitlichen Anforderungen rechnungstragenden Ausbau nicht mehr benötigter Werkwohnungen 10 Ferienwohnungseinheiten (mit Bad und WC) mit einer Kapazität und Ausstattung von zus. 70 Betten geschaffen.

Sowohl Campingplatz wie Ferienwohnungen waren zunehmend, besonders in der Saison 1969 und 1970, aber auch schon vorher gut ausgelastet, in den Spitzenzeiten mehrere Wochen hindurch zu 100 %.

Die Nachfrage nach Campingplätzen konnte in den letzten zwei Jahren in der Saison nicht mehr gedeckt werden.

VII.

Bei der gutachtlichen Ermittlung der dem Eigentümer des Gutes Y wegen der Landhergabe zu gewährenden Entschädigung sind drei Fragen zu prüfen und zu beantworten:

Welches ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse bei landwirtschaftlicher Nutzung der angemessene Verkehrswert der Entzugsflächen ?
(Nachstehend behandelt in Abschnitt VIII)

Ist den Entzugsflächen, wie der Grundeigentümer fordert, wegen des Bestehens anderer nichtlandwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten ein über den Verkehrswert landwirtschaftlicher Nutzflächen hinausgehender Mehrwert = Erwartungswert beizumessen und wenn "ja", in welcher Höhe ?
(Abschnitt IX)

Welche Folgeschäden entstehen durch die Landhergabe für den verbleibenden Restbetrieb aus Deformierung, Veränderung der Zuwegungsverhältnisse, Restbetriebsbelastung usw. oder in Form einer Minderung des Verkehrswertes ?
(Abschnitt X)

Grundlage und Ausmaß des Entschädigungsanspruchs werden im vorliegenden Falle mehr als sonst von der Rechtslage bestimmt.

Es ist daher auch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen unerlässlich, rechtliche Fragen der Entschädigungspraxis zu erörtern und dabei auf oberstgerichtliche Entscheidungen einzugehen, die zu diesen Komplexen ergangen sind.

Auf welche Zeitpunkte bei der Entschädigungsermittlung abzustimmen ist, sagt das BGH-Urteil vom 22.2.1965, III ZR 126/63 (WM 1965, 503) im Leitsatz:

"Bei der Ermittlung des Entschädigungsanspruchs für eine Enteignung auf Grund des LBG ist hinsichtlich des Zustan-

des des enteigneten Grundstücks auf den Zeitpunkt der Besitzzeineweisung abzustellen, hinsichtlich der Preisverhältnisse auf den Zeitpunkt der Festsetzung der Entschädigung".

Danach sind im Rahmen dieses Gutachtens für die Ermittlung der Entschädigung zugrunde zu legen:

Für den für die Wertfindung maßgeblichen Zustand der 1. Januar 1969 als der Tag, mit dem die Bundesrepublik Deutschland in den Besitz der betroffenen Flächen gelangte;

für den geldlichen Wertansatz die Verhältnisse des zweiten Vierteljahres 1971 (Zeitraum der Gutachtenerstattung).

Zu der Frage, was unter "Zustand" zu verstehen ist, heißt es im BGH-Urteil vom 30.6.1966 - III ZR 3/64 (NJW 1966, 2211 ff) bei Verweisung auf gleichsinnige Ausführungen des erkennenden Senats vom 6.12.1962 - III ZR 113/61 (WM 63, 308) und vom 8.11.1962 - III ZR 86/61 (NJW 63, 1492):

"..., daß der Senat unter dem 'Zustand' die Gesamtheit der wertbildenden Faktoren, mit anderen Worten die 'Qualität' des Grundstücks im Sinne der enteignungsrechtlichen Rechtsprechung verstanden hat". Und weiter: "...Der Zustand, d.h. die Qualität des Grundstücks zur Zeit der Inanspruchnahme bleibt unverrückbar für die Bewertung maßgebend, denn dieser Zustand umreißt, was den Klägern damals genommen wurde und wofür sie zu entschädigen sind...".

Maßgebend für die Höhe des geldlichen Wertansatzes ist nach § 18 LBG der gemeine Wert, d.h. der Verkehrswert als der Preis, der unter Berücksichtigung aller den Preis beeinflussenden Umstände im gesunden Grundstücksverkehr = Geschäftsverkehr im Falle eines freien Verkaufs zu erzielen sein würde oder der für Flächen gleicher oder ähnlicher Art in anderen Fällen im Geschäftsverkehr tatsächlich gezahlt ist.

VIII.

Verkehrswert bei landwirtschaftlicher Nutzung

Der Verkehrswert = gemeiner Wert = Preis ist das Ergebnis von Angebot und Nachfrage, wobei objektive und subjektive Überlegungen der Kaufinteressenten eine Rolle spielen.

Im Gegensatz zum Ertragswert, der ein Leistungswert und gewissermaßen ein Einseitigkeitswert ist, weil er auf dem objektiv buchmäßig nachweisbaren oder zumindest mit einiger Sicherheit zu schätzenden Ertrage beruht und Ausdruck der geschätzten Ertragsfähigkeit ist, stellt der Verkehrswert einen "Vielseitigkeitswert" dar.

Bei seiner Bildung wirken neben dem Ertrage noch eine Vielzahl anderer (z.T. entscheidender) wertbestimmender Faktoren und Momente mit.

Für sein Zustandekommen sind - besonders heute - neben objektiven landwirtschaftlichen Beurteilungsmerkmalen weitgehend - vielfach überwiegend - nichtlandwirtschaftliche Überlegungen entscheidend in Form mannigfacher Erwägungen anderer Art, wie z.B. Vermögensanlage in Sachwerten unter Verzicht auf hohe Rentierung, ja auf Rentierung überhaupt - steuerliche Überlegungen - jagdliche Interessen und sonstige Neigungen - Geltungsbedürfnis / Statussymbol und anderes mehr.

Die Zerrüttung der Preis- und Wertverhältnisse in Kriegs- und erster Nachkriegszeit und ihr danach einsetzender nahezu ständiger Wechsel schufen gerade auf dem Grundstücksmarkt, und da nicht zuletzt auf dem Markt landwirtschaftlicher Grundstücke, besondere Verhältnisse.

Es fehlt an in der Ruhelage befindlichen und als Vergleichsbasis sicher verwendbaren Vergleichswerten.

Auch die in Gesetz und Verordnungen vorgesehene Heranziehung von Vergleichsfällen aus behördlichen Kaufpreissammlungen bringt beim landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr in der Regel nur bedingte, vielfach keine Hilfe, ganz abge-

sehen von dem begrenzten Aussagewert solcher Daten für den konkreten Einzelfall.

Eben deshalb ist es heute so schwierig, den Verkehrswert von landwirtschaftlichem Grundbesitz (sowohl Einzelgrundstücke wie geschlossene landwirtschaftliche Betriebe) zu schätzen.

Der wahre Verkehrswert landwirtschaftlichen Grundbesitzes zeigt sich erst im Falle des tatsächlichen Verkaufs. Vorher lassen sich in der Regel nur Grenzen abstecken, innerhalb derer sich der Verkehrswert bewegt.

Bei der Kreislandwirtschaftsbehörde waren aus den letzten Jahren keine Daten zu erhalten, die für den vorliegenden Fall Gut Y als gegendtypische Vergleichsfälle herangezogen werden konnten.

Man verwies mich an die Statistische Abteilung des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Kiel, wo im Referat VIII/16 eher brauchbare Angaben (auch aus den Nachbarkreisen) zu finden sein dürften.

Diese Erwartung wurde aber auch nur begrenzt erfüllt. Begrenzt insofern, als Kaufpreismaterial aus den 3 nach Rücksprache mit dem Sachbearbeiter in etwa vergleichsfähig befundenen Kreisen nur spärlich vorhanden war - aus 4 Jahren nur für 2 Betriebe über 100 ha und 4 Betriebe von 50 bis 100 ha.

Angesichts der von Gegend zu Gegend und noch mehr von Betrieb zu Betrieb unterschiedlichen Boden-, Klima-, Strukturverhältnisse und sonstigen Wertbildungsfaktoren haben die reinen Vergleichs-Kaufpreise je Flächeneinheit (ha oder qm) nur einen bedingten Aussagewert.

Eine einigermaßen objektive, auf eine festumschriebene Vergleichseinheit ausgerichtete Bezugsgröße - ein in der Ruhelage befindliches tertium comparationis - bietet schon eher das 100-Punkte-Bewertungssystem der Bodenklima-Ertragsmeßzahlen nach der amtlichen Bodenschätzung.

Bei den Meldungen der getätigten Grundstücksverkäufe durch die Kreisdienststellen werden jedoch die Summen der Ertragsmeßzahlen der einzelnen Betriebe nicht mit gemeldet, da sie in aller Regel in den Kaufverträgen nicht aufgeführt sind. Daher bieten die Statistikunterlagen und Kaufpreissammlungen bedauerlicherweise diese objektive Vergleichsmöglichkeit über die amtliche Bodenschätzung nicht.

Die dagegen in den Kaufpreissammlungen ziemlich lückenlos angegebenen Einheitswerte können dafür kein voller Ersatz sein, weil sie auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des dem 1.1.1935 vorhergehenden Jahrzehnts abgestellt sind und seitdem, von Ausnahmen abgesehen, nur entsprechend den Flächenveränderungen fortgeschrieben wurden, ohne die seitdem durch Meliorationen und andere Maßnahmen erfolgten Wertveränderungen (nach oben oder unten) erkennen zu lassen.

Das mag für viele Vergleichsfälle mehr oder weniger unerheblich sein.

Im Falle Gut Y ist es aber bedeutsam, und mindert den Wert des Vergleichs von Einheitswerten, weil in Y durch die bereits erwähnten umfassenden Meliorationsmaßnahmen und durch den Ausbau und Verstärkung der Deiche grundlegende Substanzveränderungen zum Besseren eingetreten sind, die im Einheitswert nicht erfaßt werden.

Ich halte es daher nicht für vertretbar, in diesem Falle Y eine vergleichende Verkehrswertermittlung auf der Grundlage einer Relationsrechnung zwischen Kaufpreis und Einheitswert aufzumachen, wie sie in anderen, weniger problematischen Fällen durchaus richtig und vertretbar sein kann.

Dagegen erwies sich der mir bekanntgewordene Verkaufsfall eines großemäßig an der 100-ha-Grenze liegenden und nur 6 km Luftlinie von Gut Y entfernten landwirtschaftlichen Betriebes als auswertbar.

Ich habe mich über die örtlichen Verhältnisse bei einer Durchfahrt am 27.4.1971 in großen Zügen orientiert.

Über diesen im 1. Vierteljahr 1971 erfolgten und daher noch nicht in der Kaufpreissammlung des Ministeriums ausgewiesenen Verkauf machte der Verkäufer folgende Angaben:

<u>Betriebsgröße</u>	93,70 ha LN	= 95,83 %
	4,08 ha Nicht-LN Hofraum Wald	= 4,17 %
	<hr/>	<hr/>
	97,78 ha	100,00 %

Einheitswert 1935 168.000,- DM

Mittlere Bodenklimazahl 56,2 woraus sich bei
93,70 ha LN rd. 526.600,-EMZ
errechnen.

Äußere und innere Verkehrslage gut.

Kaufpreis:

Grund und Boden (ohne Gebäude und Inventar)	2.120.000,- DM
Gebäude und Inventar	<u>380.000,- DM</u>
Gesamtkaufpreis	2.500.000,- DM

Danach ergibt sich:

2.120.000,-DM : 97,75 ha = 2,17 DM/qm der Gesamtfläche
einschl. Nicht-LN

2.500.000,-DM bei 168.000,-DM Einheitswert = das 14,88-fache
des Einheitswertes.

2.120.000,-DM bei 168.000,-DM Einheitswert = das 12,60-fache
des Einheitswertes.

Eine Relationsrechnung Kaufpreis : Einheitswert ist jedoch im Falle Gut Y aus den oben dargelegten Gründen untunlich, weil sie wegen des auf 1935 eingefrorenen Einheitswertes, der die danach erfolgten erheblichen Substanzverbesserungen nicht berücksichtigt, keine korrekten Ergebnisse erbringen kann.

Da nun in Y zwar nicht der Einheitswert von 1935, wohl aber die 1949 erfolgte amtliche Bodenschätzung nach Durchführung der Meliorationen und Deichverstärkungen überprüft und berichtigt wurde, so daß die EMZ den heutigen

Zustand der LN ausweisen, erbringt eine Relationsrechnung
Kaufpreis : EMZ schon eher Vergleichsergebnisse von Aus-
sagewert.

2.120.000,- DM Kaufpreis für 97,78 ha Grund und Boden
(95,83 % LN + 4,17 % Nicht-LN) ergeben bei rd. 526600 EMZ
je EMZ rd. 4,03 DM.

Danach errechnet sich der Preis für Grund und Boden mit
 $56,2 \times 4,03 \text{ DM} = 2,26 \text{ DM/qm}$.

Die Differenz zu dem auf der vorhergehenden Seite aus dem
Gesamtkaufbetrag errechneten Kaufpreis von 2,17 DM/qm ist
unwesentlich und nicht zuletzt auch wohl aus der offen-
sichtlich erfolgten Rundung des Kaufpreises auf volle Hun-
derttausend erklärbar.

Diese Relation Kaufpreis : EMZ = 4,03, rund 4,-DM je EMZ
und der danach geschätzte Verkehrswert von 2,15 DM (S.21)
kann als in etwa für größere Betriebe dieses Raumes gegend-
typisch angenommen werden.

Er steht auch im Einklang mit den mir bei der Kreisland-
wirtschaftsbehörde für größere landwirtschaftliche Betrie-
be als Großflächenteilwert (je nach Bodengüte usw.) in Er-
mangelung brauchbarer Vergleichsfälle in freier Schätzung
genannten Verkehrswerten. Diese wurden angegeben von 1,50
bis 1,80 DM/qm mit dem Hinweis, daß dazu je nach den Ver-
hältnissen des Einzelfalles für besondere, bei der Preis-
bildung zusätzlich wirkende Faktoren mehr oder weniger gro-
ße Zuschläge in unterschiedlicher Höhe zu machen seien.

Als solche zusätzlich positiv wirkenden Preisbildungsfak-
toren wurden u.a. insbesondere genannt: arrundierte Lage
- Eignung der Einzelschläge für den rationellen Einsatz
von Großmaschinen - gute und sehr gute Küsten- und Strand-
lage - besonders gute Verkehrslage.

Nach der inzwischen abgeschlossenen katasteramtlichen Vermessung sind aus dem Besitzstand des Gutes Y an die Bundesrepublik Deutschland übergegangen (neue Flurstücksbezeichnungen):

Flur 4, Flurst. 15/1 =	10.01.57 ha	
" 4, " 15/2 =	3.16.52 ha	
" 4, " 13/3 =	<u>0.03.45 ha</u>	= 13.21.54 ha Stellung mit Umlandfläche
Flur 4, Flurst. 34/2 =	2.35.67 ha	
" 3, " 15/1 =	<u>1.18.71 ha</u>	= 3.54.38 ha Wegefläche
" 3, " 37/5 =		1.00.27 ha Trennfläche Ackerland
Gesamtentzugsfläche		<u>17.76.19 ha</u>

Eine Auswertung der katasteramtlichen Unterlagen und der amtlichen Bodenschätzungskarten hat ergeben, daß von diesen 17.76.19 ha bis zum 1.1.1969 genutzt waren:

als LN

von Flur 4 im ehemal. Flurst. 15	10.01.57 ha mit	52686 EMZ
" 4 " " 15	3.16.52 " "	13023 EMZ
" 4 " " 13/1	0.03.45 " "	179 EMZ
" 3 " " 13/1	0.40.25 " "	1748 EMZ
" 3 " " 37/3	1.26.01 " "	6416 EMZ
" 4 " " 32	0.00.15 " "	5 EMZ
" 4 " " 35	0.27.11 " "	868 EMZ
" 4 " " 31	1.74.24 " "	6224 EMZ
" 4 " " 41	0.00.32 " "	13 EMZ
	<u>16.89.62 ha mit</u>	<u>81164 EMZ</u>
		Ø 48.04 EMZ

Die restlichen 0.86.57 ha = 4,8 % der ganzen Fläche sind im wesentlichen ehemalige Nicht-LN-Flächen wie Damm, Schöpfwerksweg und Graben; vereinzelt können auch noch unwesentliche LN-Flächen darin enthalten sein, die sich ohne weiteres nicht exakt eliminieren ließen.

Bei sinngemäßer Anwendung der im vorgenannten Vergleichsfall angewandten Methode der Ermittlung von Grundstücksschätzungswerten unter Einschaltung der objektiven Bezugsgröße, Ertragsmeßzahl der amtlichen Bodenschätzung ergibt sich für den vorliegenden Fall Y $48,0 \text{ EMZ} \times 4,03 \text{ DM} =$ rd. $1,94 \text{ DM/qm}$ als der durch Bodengüte und Klima bestimmte Verkehrswert.

Die besonderen örtlich bedingten Verhältnisse des Gutes Y , die als zusätzliche wertbestimmende Faktoren zu berücksichtigen sind, nämlich

absolut arrondierte Lage,
relativ große Einzelschläge mit guten
Arbeitslängen für Maschineneinsatz,
besonders schöne Landschaftslage,
Zweiseiten-Wasserfront von rd. 5000 m
Länge an Ostsee und C-Fluß,
gute Verkehrslage,

rechtfertigen zu diesen $1,94 \text{ DM/qm}$ einen spürbaren Zuschlag, den ich in Abwägung der auf dem freien landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt bestimmenden Wertbildungsfaktoren in freier Schätzung mit 10 bis 15 % ansetze, so daß sich der Verkehrswert der Entzugsflächen bei landwirtschaftlicher Nutzung auf rd. $2,15 \text{ DM/qm}$ errechnet.

Das liegt durchaus auf der Linie der mir von der Kreislandwirtschaftsbehörde für größere landwirtschaftliche Betriebe genannten Großflächenteilwerte mit Zuschlägen für besondere preiserhöhende Wertbildungsfaktoren.

Geht man von einem Mittelwert der weiter oben auf Seite 19 genannten $1,50$ bis $1,80 \text{ DM} = 1,65 \text{ DM/qm}$ aus, so bedeuten $2,15 \text{ DM/qm}$ einen Zuschlag von 30 %, und geht man von $1,80 \text{ DM/qm}$ aus, so bedeutet das einen Zuschlag von 20 %.

Im Hinblick auf die völlige Arrondierung des Gutes Y und seine durch die interessante Halbinsellage rd. 5000 m messende Strandfront an Ostsee und C-Fluß ist ein Zuschlag in dieser Höhe gerechtfertigt.

Dieser geschätzte Verkehrswert von 2,15 DM/qm kann unbedenklich für die ganze Entzugsfläche von 17.76.19 ha = 177.619 qm in Ansatz gebracht werden, da der Anteil der rechenmäßig nicht als LN nachweisbaren Abgangsfläche mit 0.86.57 ha nur 4,8 % der 17,76 ha ausmacht und die 4,03 DM/qm beim Vergleichsbetriebe N.N. unter Ansatz der Gesamtverkaufsfläche (LN und Nicht-LN) errechnet sind.

Somit geschätzter Verkehrswert der von der Bundesrepublik Deutschland in Anspruch genommenen 17.76.19 ha bei Bewertung als landwirtschaftliche Betriebsfläche 177.619 qm x 2,15 DM

$$= \underline{\underline{381.880,-- \text{ DM}}}$$

IX.

Mehrwert - Erwartungswert

A) Soweit ich feststellen konnte, ist der Gedanke einer Nutzung von Ländereien des Gutes Y im Dienste des Erholungs- und Urlaubsfremdenverkehrs durch Ausweisung von Wochenendhausgebieten und die Anlage von Campingplätzen erstmalig ernsthaft in einer Ortsbesichtigung und Verhandlung erörtert, die am 5. April 1960 zwischen dem Landesplanungsamt, der Kreisverwaltung, den Ämtern D und E sowie den Gemeinden F, G und Z stattfand.

Hierbei wurde u.a. festgelegt, zunächst den Küstenraum vom sog. Umfluter des Wasser- und Bodenverbandes Y bis vor Gut Y als Wochenendhausgebiet auszuweisen.

Auf einer vom Kreisbauamt gefertigten Übersichtskarte 1 : 25000 und detaillierter auf einer Karte 1 : 5000 wurden zwei Teilflächen als Gebiete I und II mit 2,5 ha und 5,8 ha dargestellt.

Die ausgezeichnete Lage der Flächen an der freien Ostsee mit einem guten Badestrand und hinter einem schützenden Deich wurde als für den gedachten Zweck und die Schaffung eines repräsentativen Erholungsgebietes hervorragend geeignet bezeichnet.

Einzelheiten über Erschließung, Energieversorgung, Wasserversorgung, Entwässerung, Müllbeseitigung, Feuerlöscheinrichtungen usw. wurden erörtert und diese Fragen für lösbar befunden.

Eine Realisierung dieser ersten Planung unterblieb zunächst, weil die OFD Kiel, Abteilung Bundesvermögen, sich für Gut Y interessierte.

Bei späteren Verhandlungen, die die OFD über einen Ankauf des geschlossenen Gutes Y für militärische Zwecke im Jahre 1962 führte, betonte Herr X, daß für die Bildung des Kaufpreises nicht nur rein landwirtschaftliche Überlegungen maßgebend sein könnten, sondern daß auch andere - nicht landwirtschaftliche - Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere auf dem Sektor Erholungs- und Fremdenverkehr, wie z.B. Bebauung von Teilflächen mit Wochenendhäusern sowie verschiedenster Arten der Strandnutzung und Bademöglichkeiten, auch Campingplatz usw., gegeben seien.

Das ist aktenkundig gemacht in einem von Herrn X einerseits und der OFD Kiel andererseits unterzeichneten Protokoll vom 9.5.1962.

Eine in dem vorgenannten Protokoll vorgesehene Besprechung von Sachverständigen, in der eine Abstimmung über Einzelheiten nicht landwirtschaftlicher Nutzung erfolgen sollte, fand am 28.5.1962 statt.

Wie aus einer von vier Herren unterzeichneten Niederschrift hervorgeht, wurden dabei Grenzen bestimmter Flächen festgestellt, die sich auf Grund der Bodenverhältnisse ohne besondere bauliche Gründungsmaßnahmen für eine Bebauung eignen und weiter ausgeführt, daß das Kreisbauamt in einem im Einvernehmen mit der Landesplanung erarbeiteten und vom Fremdenverkehrsreferat des Wirtschaftsministeriums befürworteten

Plan seine Ideen bezüglich der Anlage eines Bade- und Erholungsortes in Y in einer Planskizze dargelegt habe und daß die Gemeinde Z im Grundsatz mit der Planung einverstanden sei.

Weiter heißt es: "Auf Grund des beim Kreis in Arbeit befindlichen Küstenplanes eignet sich das Gebiet in Y besonders wegen seines Strandes, seiner äußeren Verkehrerschließung und der landschaftlichen Schönheit für die Schaffung eines Bade- und Erholungsortes".

Von diesen Überlegungen über eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung des Gebietes von Gut Y im Wege des Erholungs- und Fremdenverkehrsbetriebes wurde zunächst die Erstellung eines ersten Abschnittes des Vorhabens "Z - Bad" realisiert.

Herr X verkaufte dazu mit notariellem Vertrag vom 3.8.1963 zunächst 20 ha geeignetes Gelände an die Wohnungsbau-Kreditanstalt Kiel und an dieselbe Institution weitere 2486 qm mit Vertrag vom 19.8.1965.

Außerdem begann Herr X 1965 mit dem Aufbau des Campingplatzes Y-H an einer Strandlage nördlich des Gutshofes Y.

B) Nach Auskunft des Kreisbauamtes ist für die Gemeinde Z, zu deren Bereich auch Gut Y gehört, ein Flächennutzungsplan noch nicht aufgestellt.

1962/63 ist lediglich ein Teilbebauungsplan für den Bereich Z-Bad in Arbeit genommen, der nach aufsichtsbehördlicher Genehmigung am 6.5.1968 rechtskräftig wurde.

Zur Zeit (1971) ist ein weiterer Teilbebauungsplan für einen Bereich bei Z-Dorf in Arbeit.

Im Raumordnungsplan für Schleswig-Holstein und dem Entwurf eines Regionalplanes für den Planungsraum ... wird in der Tabelle zu Ziff. .. des Abschnittes ...eine bauliche Entwicklung des zentralen Ortes Z als erwünscht gekennzeichnet und dabei als Hauptfunktion "G" = ländliche Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion sowie als Nebenfunktion "F" = Fremdenverkehrsfunktion angegeben mit der Bemerkung "F in Z-Bad".

Im Entwurf zum Regionalplan heißt es im Abschnitt "Fremdenverkehr an der Ostsee" auf Seite ... Teilgebiete im Raume Z: "Beim Ausbau dieses Fremdenverkehrsschwerpunktes an der Küste sollen die besonderen Standortvorteile im Kontaktbereich der offenen Meeresküste und der Binnensee-ähnlichen Landschaft genutzt werden. Größere kommunale, gewerbliche und private Fremdenverkehrseinrichtungen sollen im Neubaugebiet Z-Bad konzentriert werden. Durch eine angemessene und ausreichende Infrastruktur der ausgedehnten Campinganlagen G und Y-H ist auch eine Qualitätsverbesserung des Camping-Fremdenverkehrs anzustreben.

Die Halbinsel zwischen Ostsee und C-Fluß südlich Y ist Intensivzone (Ziff.35.3 LROPl.)".

Diese Ziffer 35 des LROPl. besagt, daß in stark belasteten oder in intensiv zu entwickelnden Fremdenverkehrsgebieten, die eine besonders starke Entwicklung zu erwarten haben, die Gemeinden auch Bebauungspläne außerhalb der Bauflächen aufstellen sollen, in denen besondere Festsetzungen für die nicht bauliche Nutzung getroffen werden sollen.

Für die Intensivzonen (d.i. Strand- oder Vordeichsland sowie ein daran anschließender 300 m breiter Geländestreifen) sollen darüber hinaus an allen Küsten fremdenverkehrsmäßige Nutzungen nur auf der Grundlage von Bebauungsplänen erfolgen.

In der Karte zum "Entwurf zum Regionalplan Planungsraum" ist das gesamte Gebiet des Gutes Y (wie auch die weitere Umgebung) bis an das Naturschutzgebiet/Vogelschutzgebiet heran einerseits als Landschaftsschutzgebiet (vertikale grüne Strichelung) andererseits aber gleichzeitig auch durch horizontale grüne Strichelung als Fremdenverkehrsentwicklungsraum ausgewiesen.

Für die in diesem Gutachten anzustellenden Überlegungen hinsichtlich der über eine agrarische Wertung hinausgehende Höherwertung wegen anderweitiger Nutzungsmöglichkeiten

ist als bedeutsam festzustellen,

- daß in der Tabelle über die Gemeindefunktionen für Z als Hauptfunktion nur G = ländliche Gewerbe und Dienstleistung und als erste Nebenfunktion F = Fremdenverkehr angegeben ist, während trotz des zum Gemeindebereich gehörenden über 300 ha großen Gutes Y die Agrarfunktion überhaupt nicht erwähnt ist, auch nicht als zweite Nebenfunktion,
- daß nach Seite ... des Entwurfs zum Regionalplan eine Qualitätsverbesserung des Camping-Fremdenverkehrs durch eine angemessene und ausreichende Infrastruktur der ausgedehnten Campinganlagen G und Y-H anzustreben ist,
- daß in diesem Zusammenhang die Halbinsel zwischen Ostsee und C-Fluß südlich Y als Intensivzone gemäß Ziff.35 des LROPl benannt - also grundsätzlich nach Aufstellung von Bauleitplänen bebaubar ist.

Daraus ist zu folgern,

- 1.daß in Abweichung von der Auffassung der OFD eine Qualifizierung als Landschaftschutzgebiet einer gleichzeitigen Entwicklung zum Fremdenverkehrsgebiet mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Einrichtungen nicht grundsätzlich entgegensteht,
- 2.daß die Nutzbarkeit des Gutsareals Y einschließlich der für die Einsatzstellung im Gebiet südlich des Gutshofs Y in Anspruch genommenen rd. 17,76 ha für Zwecke der "weißen Industrie" je nach den Umständen und örtlicher Eignung für Bebauung oder Zeltplatznutzung oder ähnliche Zwecke in dem für den "Zustand" maßgeblichen Zeitpunkt 1.1.1969 grundsätzlich gegeben war,
- 3.daß bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen eine Höherwertung gerechtfertigt sein kann.

C) In ständiger Rechtsprechung hat der BGH gesagt, daß man bei der Wertfeststellung für ein z.Zt. noch in landwirtschaftlicher Nutzung befindliches Grundstück, selbst wenn es in einem Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen ist, nicht zu einem sachgerechten Ergebnis komme, wenn man allein auf die Qualifizierung Ackerland oder Grünland abstelle und dabei die sich aus der konkreten Lage des Grundstücks ergebenden individuellen und seinen Wert maßgeblich mitbestimmenden Besonderheiten außer Betracht lasse.

Die Bewertung soll nicht ausschließlich von der Qualifizierung in einem Flächennutzungsplan o.ä. abhängen, sondern es ist auch der Lage des Grundstücks in seiner konkreten Umgebung entscheidende Bedeutung beizumessen.

(BGH III ZR 149/58, vom 9.11.59 RdL 1960, 49 ff.

BGH III ZR * 86/61, vom 8.11.62 RdL 1963, 186 = NJW 63/1492)

Gleiches besagen die Entscheidungen des BGH vom 20.12.1963 III ZR 60/63, RdL 1964, 62 und vom 29.11.1965 in NJW 1966, 497.

Dabei weist das Urteil vom 20.12.1963 ausdrücklich darauf hin, daß bei der Preisbildung die mehr oder weniger großen Verwirklichungsrisiken zu berücksichtigen seien, mit denen gegebenenfalls die einzelnen Bauerwartungen behaftet sein könnten.

Unter zusammenfassender Verweisung auf die vorgenannten und andere Entscheidungen führt das Bayerische Oberste Landesgericht in seinem Urteil vom 27.11.1969, RReg.1a Z 13/68, RdL 1970, 46 ff. nochmals aus:

"Bei der Beurteilung der Frage, ob im maßgeblichen Zeitpunkt landwirtschaftlich genutztes Gelände... seiner Qualität nach höher als reines landwirtschaftliches Land zu bewerten ist, muß geprüft werden, ob und wie das Gelände im Geschäftsverkehr bewertet wird; es kommt nicht allein auf die konkrete Nutzungsart an, sondern es sind alle im maßgeblichen Zeitpunkt vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen, soweit sie schon in greifbarer Nähe

liegen, ihre Verwirklichung also in absehbarer Zeit zu erwarten oder zu erhoffen ist; dagegen ist nicht darauf abzustellen, ob mit dieser Verwirklichung - etwa einer Bebauung - mit Sicherheit gerechnet werden kann..., ein Mehrwert haftet einem landwirtschaftlichen Grundstück nicht nur dann an, wenn eine Einstufung als Bauland sicher unmittelbar bevorsteht, sondern auch schon dann, wenn eine solche in greifbarer Nähe liegt, also in absehbarer Zeit zu erhoffen oder zu erwarten ist... Der gesunde Grundstücksverkehr berücksichtigt bei der Preisbildung die künftige Bebauungserwartung: diese bemißt er nicht nach starren Zeiträumen, auch nicht nach der 'Sicherheit' der künftigen Bebauung; er schließt zwar reine Spekulationen aus, räumt aber mit Verwirklichungsrisiken behafteten Bebauungserwartungen bereits Einfluß auf die Preisbildung ein, wenn die Bebauung in absehbarer Zeit mit mehr oder weniger großer Wahrscheinlichkeit zu erhoffen ist; die Beantwortung der Frage, ob bei einem nicht bebauten, sondern in anderer Weise genutzten Grundstück in absehbarer Zeit mit einer Bebauung zu rechnen ist, wird im gesunden Grundstücksverkehr von allen Umständen tatsächlicher und rechtlicher Natur bestimmt, die den realen Wert beeinflussen; dazu gehören zunächst die örtliche Lage und die sonstige Beschaffenheit; ... auch kann die bauliche Entwicklung in der unmittelbaren Nähe des noch nicht erschlossenen Geländes einen Zug zur Bebauung zeigen, der erkennen läßt, daß die natürlichen Verhältnisse auf eine weitere Bauentwicklung auch auf dem noch unerschlossenen Gelände hinweisen; in einem solchen Falle kann sich das zu beurteilende Gelände geradezu für die Weiterentwicklung der Bebauung anbieten".

Zu den "im maßgeblichen Zeitpunkte vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten" rechnet zweifellos auch die Möglichkeit einer Nutzung für Zwecke des Fremdenverkehrs.

D) Für die steigende Inanspruchnahme des 1965 eröffneten Campingplatzes Y-H nördlich vom Gutshof Y gibt Herr X über die besetzten Zelteinheiten an:

1965	80 Zelteinheiten	=	100 %
1966	180 "		
1967	260 "		
1968	450 "		
1969	600 "		
1970	600 "	=	750 %

Das bedeutet von 1965 auf 1969 und 1970 eine Steigerung auf das 7,5-fache. In der Hauptsaison, etwa von Juni bis August, sei 1969 und 1970 die Platzkapazität mit 600 Einheiten voll ausgelastet gewesen, so daß ständig Interessenten abgewiesen werden mußten.

Für 1971 sei schon im April die gleiche Tendenz erkennbar.

Auf ähnlicher Linie, wenn auch nicht so steil ansteigend, liegt die zunehmende Zahl der in einer Kreisstatistik ausgewiesenen Campingplatz-Übernachtungen im Kreisgebiet mit

1965	106.000	=	100 %
1966	125.000		
1967	199.000		
1968	288.000		
1969	371.000		
1970	460.000	=	434 %.

Die Gemeinde Z zählte folgende Fremdenverkehrsübernachtungen:

1966	rd.	35.000	=	100 %
1967	"	40.000		
1968	"	52.000		
1969	"	60.000 (60484)		
1970	"	70.000 (69776)	=	200 %

Die aus den vorstehenden Zahlen erkennbare steigende Tendenz sowohl der Übernachtungszahlen schlechthin, wie der Campingplatzfrequentierung im besonderen, wird nach dem Urteil aller damit befaßten Stellen anhalten und sich verstärken.

Es vollzieht sich zwischen Arbeit- und Freizeit-sphäre eine fortschreitende Verschiebung zugunsten der arbeitsfreien Zeit.

Auch das zunehmende Hineinwachsen von immer mehr Erwerbstätigen beider Geschlechter in bestimmte industrielle Produktionsweisen (einschließlich Büro, Labor usw.), die vom Menschen fordern, seine Arbeit regelmäßig und pünktlich unter höchster Konzentration seiner Aufmerksamkeit zu erledigen, zwingt zur Notwendigkeit längerer körperlicher und seelischer Erholungszeiten.

Damit wird nicht nur die Freizeit als solche, sondern mehr denn je die Bereitstellung von Freizeiträumen mit entsprechenden Unterkunfts- und Übernachtungsmöglichkeiten zum ernstesten Problem.

Dem trägt auch der LROPl Rechnung, wenn er in Ziff.31 sagt, daß Voraussetzungen dafür geschaffen werden sollen, daß die Zahl der Übernachtungen in Schleswig-Holstein bis 1985 auf das Doppelte zunimmt.

Dabei darf wohl ohne Irrtum angenommen werden, daß die diesen Zahlen zugrundeliegenden Erwägungen und Feststellungen der Jahre vor 1969 inzwischen durch die tatsächliche Entwicklung des Fremdenverkehrs überholt sind.

E) Das gilt auch für den Raum Z-Y. Während der Landkreis als Aufsichtsbehörde noch 1967 die von Herrn X beantragte Genehmigung zur Errichtung eines zweiten Campingplatzes im Bereich südlich Y nicht erteilen zu dürfen meinte und auf eine Erweiterung des Campingplatzes Y-H verwies, wurden später, wie mir auch auf dem Kreisbauamt bestätigt wurde, gegen eine solche Erweiterung des bestehenden Platzes über die jetzige Kapazität von 600 Zelteinheiten hinaus aus mehrfachen Gründen ernste Bedenken erhoben, u.a. auch deswegen, weil aus sanitären Gründen eine größere Ballung abzulehnen sei.

Damit erhielt zwangsläufig das übrige Gutsgebiet, vor allem das nach Lage und Untergrund besonders geeignete Gelände im

mittleren und südlichen Teil des ehemaligen Flurstücks 15, also auch das Gelände der jetzigen Einsatzstellung und ihrer engeren Umgebung, eine noch größere Bedeutung für eine Nutzung für Zwecke des Erholungs- und Urlaubsfremdenverkehrs im Sinne des IROPl und des Entwurfs zum Regionalplan mit dem besonderen Vermerk "Die Halbinsel zwischen Ostsee und C-Fluß südlich Y ist Intensivzone".

Die jetzt zum Ausdruck gebrachte kritische und ablehnende Einstellung der Aufsichtsbehörde gegen übergroße Campingplätze (über 500 bis 600 Platzeinheiten hinaus) deckt sich nach meinen in anderem Zusammenhang gemachten Erfahrungen und gewonnenen Erkenntnissen mit den Wünschen und Forderungen der Erholungssuchenden selbst, die in zunehmendem Maße mehr auf "Distanz" - auf eine Auflockerung der jetzigen engen Raumverhältnisse drängen. Es zeigt sich eine zunehmende Abneigung gegen Zusammenballung auf zu großen Zelt- und Wohnwagenplätzen.

Vielfach wird eine Vergrößerung der Zeltplatzeinheiten über die jetzige Regelgröße von 100 qm hinaus auf bis zu 400 bis 600 qm gewünscht - verständlich und erklärlich bei dem festzustellenden Trend vom Zelt zum Wohnwagen.

Das wurde auch auf der diesjährigen Tagung der Agrarsozialen Gesellschaft in Lindau in der Diskussionsgruppe IV zum Thema "Flächenbedarf der Freizeitgesellschaft" erörtert und bestätigt.

Nicht selten finden sich sogar Interessenten, die Zelt- und Wohnwagenplätze bis zu 1.000 qm suchen.

Solchen Wünschen ist im Randgebiet des C-Flusses schon verschiedentlich Rechnung getragen.

Auch Herr X äußerte, daß man dieserhalb an ihn herangetreten sei und er ernsthaft überlege, einen neuen Campingplatz für Wohnwagen in entsprechender räumlicher Ausdehnung auszurichten. Jedoch sei diese Möglichkeit durch den Abgang der 17,76 ha stark gemindert.

Die ständige Rechtsprechung fordert, wie schon gesagt, im Enteignungsverfahren eine Prüfung der Frage, ob die Verwirklichung einer Höherbewertung begründenden anderen Nutzungsmöglichkeit in absehbarer Zeit zu erwarten ist.

Den Begriff "in absehbarer Zeit" definiert der BGH im Leitsatz Nr. 3 zu seinem Urteil vom 8.11.1962, III ZR 86/61, RdL 1963, 186 und NJW, 1492, "... in absehbarer Zeit heißt nicht innerhalb eines bestimmten Zeitraumes, etwa innerhalb von 6 Jahren". In seiner Urteilsbegründung führt der BGH auch noch die Entscheidung des Reichsgerichts an, in der gesagt ist, daß die künftige Bebauung in absehbarer Zeit "nicht unumstößlich sicher feststehen müsse", es genüge vielmehr, daß "sie mit mehr oder weniger großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten oder zu erhoffen sei".

F) Die in diesem Abschnitt IX ab Seite 22 gemachten Ausführungen ergeben schlüssig, daß im Falle des Gutes Y die Verwirklichung einer Nutzung für Zwecke des Fremdenverkehrs als Erholungs- und Badestrandgebiet mit Wochenendhaus- und Campingplätzen usw. für viele z.Zt. noch landwirtschaftlich genutzte Flächen in absehbarer Zeit sehr wohl erwartet werden kann, auch schon vor 1969 erwartet werden konnte, wenn auch für die einzelnen Teilflächen mit unterschiedlichem Verwirklichungsrisiko.

Für den Großteil der rd. 17,76 ha, die für Verteidigungszwecke einschl. Zuwegung zur Stellung in Anspruch genommen sind, und für verschiedene andere Teilflächen, die in dem im Entwurf zum Regionalplan als intensiv zu entwickelnden Fremdenverkehrsgebiet der "Halbinsel zwischen Ostsee und C-Fluß südlich Y" liegen, ist dieses Verwirklichungsrisiko für den Stichtag 1. Januar 1969 als gering zu werten.

Die Prüfung der weiteren Frage, ob und inwieweit der Geschäftsverkehr, d.h. der gesunde freie Grundstücksverkehr den Erwartungen auf eine andere Nutzung Rechnung trage und sie bei der Preisbildung honoriere, ergibt folgendes:

In der auf Seite 23 dieses Gutachtens erwähnten Sachverständigenbesprechung am 28.5.1962 wurden für die einzelnen in großen Zügen geplanten Bau-Teilabschnitte Preise genannt. Sie lauten bei Unterstellung sofortiger Barzahlung und Berücksichtigung einer angemessenen Abzinsung entsprechend der zeitlichen Reihenfolge für "ausgewiesenes Bauland" für die ersten beiden Bauabschnitte von 35 ha und 20 ha auf Preise von 5,60 bis 9,50 DM/qm.

Für ein weiteres, erst nach mehr als 15 Jahren für eine Baugebietserweiterung in Anspruch zu nehmendes Gelände von weiteren 50 ha wurde bei unterstellter Zahlung im Jahre 1962 nach entsprechender Abzinsung ein Preis von 7,-DM/qm genannt.

Es wird aber in der Niederschrift ausdrücklich darauf hingewiesen, daß Ergebnisse dieser Besprechung lediglich eine Arbeitsgrundlage darstellen, die einer weiteren Nachprüfung bedürfe, worüber sich die Sachverständigen bis 15.6.62 abstimmen sollten. Eine solche Abstimmung scheint jedoch nicht stattgefunden zu haben.

Der Vorgang hat für heute nur bedingten Aussagewert und sei hier auch nur erwähnt, um zu zeigen, in welchen Grenzen sich 1962 die "in etwa"-Freisvorstellungen der vier Sachverständigen bewegten.

Realisiert sind sie damals nicht.

Erst mit Kaufvertrag vom 30.8.1963 verkaufte Herr X eine Fläche von 20 ha noch nicht als Bauland ausgewiesenes und auch nicht aufgeschlossenes Gelände am westlichen Rande des geschlossenen Gutsareals, dessen Arrondierung dabei erhalten blieb, an die Wohnungsbau-Kreditanstalt Kiel zum Preise von 3,-DM/qm und zusätzlich an das gleiche Institut mit Kaufvertrag vom 19.8.1965 weitere 2486 qm = rd. 0,25 ha zur Schaffung besserer Zuwegungsverhältnisse zum Strande zu einem Kaufpreis von 3,30 DM/qm; zusammen also rd. 20,25 ha.

Nach den Unterlagen des Kreisbauamtes verkaufte dann die Wohnungsbau-Kreditanstalt von diesen rd. 20,25 ha im Jahre 1967 etwa 17,25 ha an den Bauunternehmer I. zum Preise von 4,20 DM/qm. Es handelte sich auch damals noch um unerschlossenes Gelände, für das ein Bebauungsplan zwar schon in Bearbeitung, aber noch nicht rechtswirksam festgestellt war.

Die restlichen rd. 3 ha wurden nicht an I. verkauft und auf Wunsch der Gemeinde für den Verkauf an Einheimische vorbehalten. Sie wurden später an Interessenten je nach örtlicher Lage, Größe und sonstigen Eigenschaften zu Preisen von 4,50 DM bis 7,- DM/qm - überwiegend aber 7,-DM/qm - für reinen Grund und Boden ohne Erschließungskosten verkauft.

Der von der Gemeinde Z für diesen Baubereich Z-Bad in Auftrag gegebene Teilbebauungsplan wurde mit der aufsichtsbehördlichen Genehmigung vom 6.5.1968 rechtskräftig.

Danach setzte ab 1969 in diesem Bereich die Bautätigkeit ein.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ist auch der Bau einer vollbiologischen Kläranlage in Angriff genommen, deren erster Abschnitt inzwischen fertiggestellt wurde.

Nach Angabe des Kreisbauamtes ist die Kapazität dieser Kläranlage so groß gewählt, daß eine spätere Erweiterung möglich ist, sei es für den Anschluß weiteren Baugebietes oder auch eines Campingplatzes.

Von den vorerwähnten rd. 17,25 ha verkaufte Herr I. 13.63.33 ha am 22.3.1969 zum Preise von 8,-DM/qm reiner Bodenwert (ohne Erschließungskosten) an eine Hoch- und Tiefbaugesellschaft.

Aus den Unterlagen des Kreisbauamtes geht weiter hervor, daß inzwischen erschlossene Bauparzellen 1970 verkauft wurden zu Preisen von 21,80 bis 30,48 DM/qm.

Der grob gewogene mittlere Preis liegt bei etwa 27,-DM/qm. In der Besprechung auf dem Kreisbauamt am 26.4.1971 wurden mir die gesamten Erschließungskosten nach den zeitlichen Kosten vom April 1971 mit 17,-DM/qm als hinreichend zutreffend beziffert.

Setzt man diese 17,-DM/qm von den vorgenannten 27,-DM/qm ab, so ergibt sich für diese Verkäufe für den reinen Grund und Boden ohne Erschließungskosten ein Preis von 10,-DM/qm.

Unter kritischer Würdigung der zu den verschiedenen Zeitpunkten vor und nach dem 1.1.1969 für nicht erschlossenes Gelände, für das bis Mai 1968 auch noch kein Bebauungsplan vorlag, im freien Grundstücksverkehr gezahlten Kaufpreise schätze ich zu dem hier für den Zustand und die Qualität als Wertfindungsgrundlage maßgebenden Zeitpunkt 1.1.1969 den Verkehrswert für noch nicht in einem Bebauungsplan ausgewiesenes und noch nicht erschlossenes Gelände auf dem Gutsareal Y, soweit es für eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung für Zwecke des Fremdenverkehrs usw. in Frage kommt, auf 6,-DM/qm.

- G) Bei der Ermittlung des hiernach für die rd. 17,76 ha anzunehmenden Erwartungswertes als Freizeit- und Erholungsgebiet, der geldlich das darstellt, was dem Grundeigentümer am 1.1.1969 mit dem Übergang der Flächen an die Bundesrepublik Deutschland genommen wurde und wofür er nach Preisen von heute zu entschädigen ist, ergeben sich folgende Überlegungen:

Der zuvor geschätzte Verkehrswert von 6,-DM/qm kann nicht ohne weiteres in voller Höhe zum Ansatz gebracht werden, auch nicht für Teilflächen der 17,76 ha, da am 1.1.1969 auch ohne den Enteignungseingriff dieser volle Kaufpreis noch nicht realisierbar war.

Die rd. 17,76 ha wären auch ohne den Enteignungseingriff nicht geschlossen, sondern abschnittsweise nacheinander für die Nutzung im Fremdenverkehr herangezogen, je nach Eignung und Bedarf durch Bebauung mit Wochenendhäusern oder ähnlichen Baulichkeiten, wie sie inzwischen in Z-Bad errichtet sind, oder durch Anlage eines neuen Campingplatzes mit mehr oder weniger großen Platzeinheiten oder auch als Grün- oder Freiflächen für Sport und Spiel usw.

Nach den Bestimmungen der Ziffer 35 des LROPl hätte auch eine gemeindliche Bauleitplanung bzw. Bebauungsplanung zuvor erfolgen müssen, zumal für die 300 m breite Intensivzone, in der die Einsatzstellung zum größeren Teil liegt.

Die in den neuen Flurstücken 15/1 (10.01.57 ha) und 13/3 (0.03.45 ha) ausgewiesene eigentliche Einsatzstellung bildet mit der unmittelbar angrenzenden Umlandfläche des Flurstücks 15/2 (3.16.52 ha) einen geschlossenen Flächenblock von 13.21.54 ha.

Diese 13.21.54 ha sind unter dem Blickwinkel ihrer Nutzbarkeit für Zwecke des Erholungs-Fremdenverkehrs als ziemlich gleich geeignet anzusehen.

Die hier zu erwartenden Nutzungsmöglichkeiten sind besonders vielfältig: Wochenendhäuser und Baulichkeiten für Dienstleistungsgewerbe, wie Frisör usw., Restaurant und Imbißstuben, Kioske oder auch Anlage eines Campingplatzes mit mehr oder weniger großen Platzeinheiten und alle mit dazugehörigen Grün- und Freiflächen für Sport und Spiel usw.

Man darf wohl ohne Fehldenken annehmen, daß ohne die schon mehrere Jahre vorher begonnenen Grunderwerbsverhandlungen durch die OFD, Abt. Bundesvermögen, bei der schon 1968 für 1969 mit Sicherheit vor auszusehenden vollen Kapazitätsauslastung des Campingplatzes Y-H schon im Jahre 1968 für die Flächen südlich Y - zumindest für Teilflächen - die Vorarbeiten für eine Nutzung in der "weißen Industrie" angelaufen wären, einschließlich der nach dem LROPl erforderlichen Genehmigungsanträge.

Zum Zustands-Stichtag 1.1.1969 war für diese 13.21.54 ha ein zu berücksichtigendes Verwirklichungsrisiko noch vorhanden, tatsächlich aber nur gering zu bewerten.

Ich halte daher wegen dieses geringen Verwirklichungsrisikos von dem auf Seite 35 geschätzten durchschnittlichen Grundstücksverkehrswert von 6,-DM/qm einen Abschlag von 10 %

für angemessen, so daß sich der Verkehrswert für diese
132.154 qm auf 5,40 DM/qm errechnet = 713.632,- DM.
=====

Die dann von der 17.76.19 ha großen Gesamtabgangsfläche
noch verbleibenden 4.54.65 ha liegen teils in dem neuen
Zufahrtsweg zur Einsatzstellung und teils in bestimmten
durch diese Wegeführung entstandenen unwirtschaftlichen
Trennflächen, die wegen geringer Größe oder schlechter
Grundstücksform für eine Nutzung durch das Gut Y nicht
mehr geeignet waren.

Hiervon sind die im unmittelbaren Anschluß an das Flur-
stück 15/2 bis etwa an den Polderdeich heran (etwa dort,
wo der Weg nach NW umbiegt) liegenden Flächen, auf denen
der Zufahrtsweg in der ungefähren Richtung nach SW ver-
läuft, einem Gebiet entnommen, das wegen der günstigen
Lage zu einer hinter dem Deich liegenden reizvollen Bucht
des C-Flusses in absehbarer Zeit sowohl als Zeltplatz wie
auch für den Bau leichter Wochenendhäuser Bedeutung hat.

Nach grobem Abgreifen auf der Karte 1 : 2000 ist diese
Abgangsteilfläche etwa 1,20 ha = 12000 qm groß.

Nach Lage der Dinge ist für diese Flächen bis zur Reali-
sierung der nichtlandwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkei-
ten ein etwas längerer Zeitraum anzunehmen als bei den
vorher behandelten 13.21.54 ha.

Das bedingt einen höheren Verwirklichungsrisikoabschlag,
den ich unter Abwägung der verschiedenen bestimmenden Mo-
mente in freier Schätzung mit 20 % von 6,-DM/qm ansetze,
somit Erwartungswert hier 4,80 DM/qm.

Geschätzter Grundstücksverkehrswert dieser Teilfläche

12000 qm x 4,80 DM = 57.600,- DM
=====

Noch einer weiteren Teilfläche ist ein Erwartungswert bei-
zumessen. Sie liegt am westlichen Ende des Weges von der
Einsatzstellung zur L... , beiderseits der Anbindung die-
ses Weges an die L... .

Es handelt sich um das ehemalige Ackerflurstück 37/3 der Flur 3, dem in diesem Verfahren 1.26.01 ha entnommen sind.

Davon liegen 0.25.74 ha in der Wegefläche selbst und 1.00.27 ha in der Trennfläche des neuen Ackerflurstücks 37/5 südlich des Weges.

Das ehemalige Flurstück 37/3 liegt mit einer Berührungslänge von 600 m an der Nordseite der von der B... nach Z führenden L

Auf einer Länge von rd. 400 m liegt gegenüber unmittelbar an der südlichen Straßenseite das Ufer des C-Flusses, der in diesem Bereich für Ruder-, Segel- und Motorboote sehr anziehend und entsprechend auch stark frequentiert ist.

Ein Blick auf die Karte und noch mehr eine örtliche Augenscheinnahme bestätigen die Vorzüge dieses Bereichs für die Errichtung sowohl von Ferien- und Wochenendhäusern, wie aber auch festen Dauerwohnbauten.

Mit großer Wahrscheinlichkeit ist damit zu rechnen, daß in nicht allzu ferner Zeit für dieses gesamte ehemalige Flurstück 37/3, das mit seiner Nordseite an das bebaute Gebiet Z-Pad grenzt, eine Bebauung erfolgt. Herr X erklärte, daß man schon mehrfach mit dahingehenden Sondierungen und Vorschlägen an ihn herangetreten sei.

Ein Anschluß dieses möglichen Baugebietes an die biologische Kläranlage von Z-Pad ist möglich.

Auf der südlichen Seite der L... sind gegenüber der Einmündung des neuen Weges, wo das C-Ufer etwas zurücktritt, schon mehrere feste Wohnbauten errichtet und weitere Bauplätze ausgewiesen.

Bei einem Vergleich der unterschiedlichen Realisierungsmöglichkeiten für diese 1.26.01 ha mit denen der vorhergehend behandelten 13.21.54 ha der Einsatzstellung mit Umland und der rd. 1,20 ha im daran anschließenden Wegebereich komme ich in freier Schätzung zu dem Ergebnis, daß das Verwirklichungsrisiko, das den bebaubaren Flächen des ehemaligen

Flurstücks 37/3 der Flur 3, die jetzt in den neuen Flurstücken 15/1 (Teil) und 37/5 der Flur 3 auf die Bundesrepublik Deutschland übergegangen sind, beizumessen ist, mit einem Abschlag zwischen 10 % und 20 %, im Mittel etwa bei 15 % Abschlag vom geschätzten Verkehrswert 6,-DM/qm zu berücksichtigen ist = Verkehrswert als Erwartungswert für diese Teilfläche 5,10 DM/qm.

Somit Verkehrswert dieser Teilfläche 12.601 qm x 5,10 DM
 = 64.265,- DM
 =====

Die zwischen diesen beiden mit Erwartungswerten qualifizierten Wegeabschnitten liegende Wegefläche, für die einschließlich kleinerer angrenzender Teilflächen noch eine Größe von 2.08.64 ha verbleibt, wird erst zu einem späteren Zeitpunkt ganz oder teilweise für eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung in Frage kommen. Jedoch ist z.Zt. nicht ersichtlich, daß dieser Fall schon in einem so "absehbaren" Zeitpunkt eintreten wird, daß für den Stichtag 1.1.1969 ein höherer als landwirtschaftlich bestimmter Verkehrswert angenommen werden müßte.

Es kann daher zu dem für die Gesamtabgangsfläche ermittelten durchschnittlichen landwirtschaftlichen Verkehrswert von 2,15 DM/qm kein Erwartungszuschlag gemacht werden. Somit Verkehrswert dieser Teilfläche von 2.08.64 ha =
 20.864 qm x 2,15 DM = 44.858,- DM
 =====

Z u s a m m e n s t e l l u n g

der (unter Berücksichtigung von nichtlandwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten für Teilflächen) schätzungsweise ermittelten Verkehrswerte als Bemessungsgrundlage für die Entschädigung für den durch den Entzug der 17.76.19 ha eintretenden Rechtsverlust (§ 18 LBG):

Seite 36	132.154 qm	x	5,40 DM	=	713.632,- DM
" 37	12.000 "	x	4,80 DM	=	57.600,- DM
" 39	12.601 "	x	5,10 DM	=	64.265,- DM
" 39	<u>20.864</u> "	x	2,15 DM	=	<u>44.858,- DM</u>
	177.619 qm		Gesamtverkehrswert		880.355,- DM =====

Andere Vermögensnachteile, die nach § 19 LBG zu entschädigen sind

Solche anderen durch die Landhergabe ausgelösten Vermögensnachteile können verschiedenster Art sein.

Im wesentlichen kommen hier in Frage:

- a) wirtschaftliche Folgeschäden, die durch Mehraufwand oder Minderertrag den Reinertrag der beim Betrieb verbleibenden Flächen mindern und dadurch den Ertragswert dieser Restbetriebsflächen mindern.

Sie haben ihre Ursache

- in der Deformierung von Grundstücken als Folge von Durchschneidung oder Anschneidung,
 - in der Veränderung von Zuwegungsverhältnissen,
 - in der zusätzlichen Belastung der Restbetriebsflächen mit festen Überhangkosten, die ehemals von den Abgangsflächen anteilig mitgetragen wurden, künftig aber die verbliebenen ertragbringenden Flächen zusätzlich belasten.
- b) Verschlechterung der durchschnittlichen Bodengüte des Restbetriebes gegenüber der durchschnittlichen Bodengüte des Betriebes in seiner früheren Größe.
- c) Minderung des Verkehrswertes des Restbetriebes in einem über die Minderung des Ertragswertes hinausgehenden Ausmaß, vielfach auch merkantiler Minderwert des Restbetriebes genannt.

Im konkreten Falle des Gutes Y ist im einzelnen zu den verschiedenen Positionen zu sagen:

Zu a):...

Zu b):...

Zu c): Für die Kaufpreisüberlegungen eines potentiellen Käufers ist die Tatsache von erheblicher Bedeutung, daß die bis dahin gegebene absolute Arrondierung des Gutsareals gerade auch durch Herausnahme der besseren Ackerländereien verlorengegangen ist.

(Die arrondierte Lage des Gutes ist auch nach dem 1963 erfolgten Verkauf der 20,25 ha Bauland nicht ernstlich geschädigt, da diese Flächen am Rande des geschlossenen Gutsgebietes liegen.)

Bis zum Eingriff durch die Bundesrepublik bildete das Gut Y einen gut arrondierten landwirtschaftlichen Großbetrieb, in bester landschaftlicher Lage auf der Halbinsel zwischen Ostsee und C-Fluß, mit einer Wasserfront von rd. 5000 m Länge an Ostsee und C-Fluß.

Alle drei vorgenannten Eigenschaften sind nach ständiger Erfahrung auf dem Gütermarkt äußerst positive preisbildende Faktoren.

Durch die Herausnahme des für die Einsatzstellung benötigten Geländes an einer landwirtschaftlich und landschaftlich besonders wichtigen und wertvollen Stelle ist nunmehr die Geschlossenheit des verbleibenden Gutsareals folgenswer gestört.

Sowohl für den jetzigen Eigentümer des Gutes Y wie erst recht in der Vorstellung eines potentiellen Käufers ist die Einsatzstellung ein Fremdkörper, der die Harmonie des geschlossenen Gutsareals stört.

Ein so entscheidender negativer Faktor hat erheblichen Einfluß auf die Preisbildung und den Verkehrswert.

Dazu kommt als weiteres negatives Preisbildungsmoment der Umstand, daß es sich bei diesem Fremdkörper im Gutsareal um eine militärische Anlage handelt, für die bestimmte einschneidende Sicherungsmaßnahmen unerläßlich sind.

Auf meine an die OFD - Abt. BV - gerichtete Bitte um Mitteilung, ob um die Stellung herum ein Schutzbereich vorgesehen sei und wenn ja, mit welchen Konsequenzen, konnte mir die OFD bislang nur eine kurze Zwischenmitteilung machen, daß die Frage des Schutzbereichs noch von den zuständigen militärischen Stellen geprüft werde. Eine sachliche Rückäußerung konnte mir noch nicht gegeben werden.

Aus älteren Unterlagen, die im Zuge früherer Verhandlungen bereits vor längerer Zeit Herrn X zur Kenntnis gelangt sind, ist zu entnehmen, daß mit Sicherheit im Rahmen einer Schutzbereichserklärung mit einer Anzahl mehr oder weniger einschneidender Beschränkungen in der Nutzung des dem Gute verbleibenden Grundbesitzes zu rechnen ist, die nicht zuletzt auch die Nutzungsmöglichkeiten für Zwecke des Fremdenverkehrs beeinflussen werden.

Wenn auch die Bedeutung und die vermögensschädigende Auswirkung mangels Unterlagen heute im einzelnen noch nicht zu beurteilen ist, so ist in jedem Falle damit zu rechnen, daß eine Schutzbereichserklärung schlechthin für einen potentiellen Käufer ein negativer Preisbildungsfaktor ist.

Ein weiterer negativer Preisbildungsfaktor liegt für einen potentiellen Käufer darin, daß durch die Einsatzstellung auch die jagdlichen Belange des Gutes beeinträchtigt werden, auch wenn die jagdlichen Grenzen durch die Flächenabtretung nicht geändert werden.

Der Eigenjagdbezirk umfaßt rd. 370 ha Eigenbesitz an Land zuzüglich bestimmter Wasserflächen. Außerdem sind noch rd. 60 ha Landflächen mit zugehörigen Wasserflächen jagdlich hinzugepachtet, so daß der Jagdbezirk insgesamt über 500 ha groß ist. Es handelt sich um eine Niederwildjagd mit Rehen, Hasen, Kaninchen, Rebhühnern, Fasanen und vor allem auch Wasserwild.

Die Abschußgenehmigung lautet auf 4 Böcke und 6 bis 8 Ricken.

Die durchschnittliche jährliche Strecke wurde von Herrn X genannt mit (außer Rehwild) 70 bis 80 Hasen

rd.100 Kaninchen

60 bis 80 Rebhühnern

rd.100 Fasanen

250 bis 300 Wildenten

40 bis 50 Wildgänsen.

Da es sich um ein interessantes Jagdgebiet in guter Verkehrslage handelt, melden sich immer wieder ernsthaftere Pachtreflektanten. Als übliche Pachtpreise für Jagden dieser Art nannte Herr X 10 bis 20,-DM/ha jährlich, was sich in etwa mit meinen Erfahrungen deckt.

Herr X führte weiter aus, daß bislang jagdliche Störungen und Nachteile durch Erholungssuchende und besonders auch Campingplatzgäste in Grenzen geblieben seien und nach den bisherigen Erfahrungen auch zu erwarten sei, daß durch eine Ausdehnung des Fremdenverkehrs, solange sie noch in Grenzen bleibe, die Störung der Jagd sich nicht wesentlich ändern werde. Die Erholungssuchenden hielten sich im wesentlichen an die Wege und gingen nur ausnahmsweise einmal querfeldein.

Durch die Anlage der Verteidigungsstellung sei aber eine stärkere Benachteiligung der Jagd zu erwarten, da diese Störung und abträgliche Beeinflussung sich ständig über das ganze Jahr erstrecke (im Gegensatz zum sommerlichen Fremdenverkehr) und besonders die Jagd auf Wasserwild stören werde. Dazu komme die Behinderung im Schußfeld.

Außerdem habe sich bereits in der relativ kurzen Zeit seit Bestehen der Stellung gezeigt, daß der neu angelegte und gut befestigte Zufahrtsweg von der L... zur Stellung zu einer mißbräuchlichen Nutzung durch unbefugte Dritte zu verlocken scheine. Während ehemals nur Wanderer auf den Feldwegen das Gelände durchstreiften und kaum vom Wege abschweiften, habe er jetzt schon mehrfach fremde Autos im Gutsgelände getroffen, meistens auf dem Wege zur Stellung, aber auch schon auf seitlich abgehenden Nebenwegen. Die Insassen waren meistens im Gelände nicht zu erblicken.

Das bedeutet eine erhebliche zusätzliche Störung der Jagd und lasse auch gelegentliche Autowilderei befürchten.

Ich vermag das Ausmaß der tatsächlichen Störung und Schädigung der Jagd vorerst nicht zu beurteilen, da noch keine längeren Erfahrungen vorliegen.

Ich halte es aber für sicher, daß von einem potentiellen Käufer auch jagdliche Überlegungen dieser Art angestellt werden und seine Preisvorstellungen negativ beeinflussen. Gerade bei Käufern so großer Objekte bildet der "große Eigenjagdbezirk" häufig eine entscheidende Rolle.

Und schließlich wird ein potentieller Käufer, der die Möglichkeiten einer zukünftigen Nutzung des Gutes im Rahmen der "weißen Industrie" entscheidend mit bei seinen Preisvorstellungen berücksichtigt, keineswegs außer Betracht lassen, daß durch das militärische Objekt in dem sonst geschlossenen Gutsareal - und noch dazu an einer für die Zwecke des Erholungs- und Urlaubsverkehrs besonders geeigneten Stelle - sonst mögliche Planungsvorhaben eine erhebliche Einschränkung erfahren und auch zukünftig vielleicht noch weiter erfahren können.

Unter Berücksichtigung des künftigen Verhältnisses von echter LN zu den übrigen Flächen mit rd. 62 : 38 und der weiteren Tatsachen, daß

- bereits ein Campingplatz mit 600 Stellplätzen erfolgreich in Betrieb und seit 2 Jahren voll ausgelastet ist,
- Teile des Gebäudebesatzes schon seit mehreren Jahren mit Erfolg als Ferienwohnungen (70 Betten) vermietet werden,
- für nähere und fernere Zukunft eine Ausdehnung der nichtlandwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen des Fremdenverkehrs zu erwarten ist,
- für die Nutzung im Rahmen des Fremdenverkehrs auch Teilflächen der Nicht-LN eine bestimmte Bedeutung haben,

komme ich in freier Schätzung für das Gut Y in seiner künftigen Größe von rd. 352,13 ha zu einem Verkehrswert von

7.000.000,- DM

als dem Kaufpreis, den ein potentieller Käufer ohne Vorliegen der negativen Preisbildungsfaktoren bei sofortiger Bezahlung zu zahlen bereit sein würde.

Wenn schon die Schätzung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke - sowohl Einzelgrundstücke wie geschlossene Betriebe - sehr schwierig ist und meistens nur zu vertretbaren Annäherungswerten führen kann, so ist es noch schwieriger, schätzungsweise zu ermitteln, in welchem Ausmaß der Verkehrswert, d.h. der Preis, den ein potentieller Käufer für ein Objekt wie Gut Y zu zahlen bereit sein würde,

durch die vorstehend angeführten negativen Preisbildungsfaktoren gemindert wird - insbesondere auch dann, wenn noch nichtlandwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten eine erhebliche Bedeutung haben.

Soweit es sich um preis mindernde Faktoren landwirtschaftlich-betriebswirtschaftlicher Art handelt, die den Ertragswert beeinflussen, lassen sie sich noch annähernd zutreffend ermitteln. Von einer exakten spezifizierten Einzelberechnung habe ich abgesehen, weil diese wirtschaftlichen, den Ertragswert mindernden Folgeschäden in der Minderung des über dem Ertragswert liegenden Verkehrswertes mit enthalten sind, die - wie eine Vorschätzung ergab - erheblich größer ist als die Minderung des Ertragswertes.

Unter Berücksichtigung der in langjähriger Sachverständigentätigkeit gewonnenen Erkenntnisse und in Würdigung des Gewichts, das auf dem freien Grundstücksmarkt den vorerörterten negativen Preisbildungsfaktoren speziell im Falle des Kaufs eines großen Gutsbetriebes in der Lage und Qualität von Y in der Regel beigemessen wird, schätze ich, daß von dem auf 7.000.000,- DM geschätzten Verkehrswert ein Abschlag von 3 bis 5 %, im Mittel 4 %, zu machen ist, mit dem ein potentieller Käufer bei der Kaufpreisbildung die negativen Momente zum Tragen bringen würde.

Die Minderung des Verkehrswertes errechnet sich somit
4 % von 7.000.000,- DM = 280.000,- DM.

In diesem Betrag sind die betriebswirtschaftlichen Folgeschäden mit erfaßt.

Die 280.000,-DM sind als "andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile" gemäß § 19 LBG zu entschädigen.

Zusammenfassendes Schätzungsergebnis:

Entschädigung für Rechtsverlust (§ 18 LBG) s.S. 39	= 880.355,-DM
Entschädigung für andere Vermögensnachteile (§ 19 LBG)	= 280.000,-DM
Gesamtentschädigung	<u>1.160.355,-DM</u>

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