

Schriftenreihe

des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen
Buchstellen und Sachverständigen

SONDERREIHE

Beispiele der agraren Taxation

HEFT 28

DR. CLEMENS BEWER

**HOCHSPANNUNGSLEITUNG
ÜBER ARRONDIERTES LANDGUT**



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 Mai 1977

Der Herausgeber

Ü B E R B L I C K

Die Wirkung von ober- und unterirdischen Leitungen auf den Wert der betroffenen Grundstücke ist heute weitgehend geklärt, wo es sich um einzelne Leitungen auf einzelnen Grundstücken handelt.

Die Sonderbereiche Leitungshäufung und Leitungen auf arrondierten Gutskomplexen sind dagegen nach wie vor in heftiger Diskussion.

In der vorliegenden Arbeit wird ein Arrondierungsfall besprochen: Eine Hochspannungsleitung soll über ein gut arrondiertes Betriebsgelände von 260 ha Größe gezogen werden, und zwar etwa über die Mitte des Geländes.

Es ergibt sich, daß durch Marktbeobachtung und Marktanalyse die Entschädigungsbemessung nicht möglich wird. Daher ist Hauptaufgabe der Arbeit, ein Schätzverfahren theoretisch zu entwickeln, das anstelle von Marktbeobachtung und -analyse anwendbar ist. Als Lösung wird vorgeschlagen: Der im Vergleich zu Einzelgrundstücken höhere Wert der arrondierten Güter (DM/ha) wird durch eine bestimmte Mehrzahl von Hochspannungsanlagen zerstört. Unterstellt man, die letzte dieser Mehrzahl von Leitungen wirke 5 mal erheblicher als die erste, so kann die Wirkung der ersten (und jeder weiteren Leitung) errechnet werden.

Das Problem der Entschädigung für Maste wird nur kurz behandelt. Es ist durch die Maststandortversuche des HLBS 1973/74 weitgehend vorgeklärt.

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
Vorbemerkungen	6
1. Oberspannung	7
1.1 Verkehrswert	7
1.2 Schutzstreifen	7
1.3 Höherrangiges Gelände	8
1.4 Entschädigung nach dem Maßstab für Einzelgrundstücke	9
1.5 Arrondierung	10
1.51 Arrondierungswert	11
1.52 Beeinträchtigung des Arrondierungswertes	13
2. Maste	19
3. Weitere Merkmale	21
3.1 Agrarflugbehinderung	21
3.2 Vorhandene Niederspannungs- leitungen	22
3.3 Umsatzsteuer	22
4. Zusammenstellung	23

G U T A C H T E N

Landwirt J., Gut N.,

übertrag dem Unterzeichner am 17.3.1976
die gutachtliche Ermittlung der

Entschädigung für die Inanspruchnahme
des Gutes N. mit einer 110 kV-Freileitung

des Elektrizitätsversorgungsunternehmens A.
(EVU).

Vorbemerkungen

Das Gut N. ist 380 ha groß. Davon 120 ha Forstfläche, 4 km vom Gut entfernt. Somit 260 ha eigentlicher Gutskomplex mit 96% landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die Begrenzung des Gutes und die Inanspruchnahme durch die 110 kV - Leitung ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt^{*)}, Maßstab 1:25.000.

Die vom Schutzstreifen der 110 kV - Leitung unmittelbar betroffenen Flächen sind Ackerland, und zwar sandiger Lehm auf Lehmuntergrund; Ackerzahlen 40 bis 52.

Die örtlichen Ermittlungen für dieses Gutachten erfolgten am 17.6.1976. Herr J. stellte Kartenmaterial und Nachweise zur Bodenbonität zur Verfügung, ferner den in dieser Sache geführten Schriftwechsel.

^{*)} nicht aufgeführt

1. Überspannung

1.1 Verkehrswert

Grundlage für die Entschädigungsbemessung ist der allgemeine Wert der betroffenen Grundfläche, also der Verkehrswert (BGH, Urteil vom 8.5.1967, III ZR 148/65, RdL 1967, 241).

Mit Brief vom 23.3.1976 teilte das EVU den Anwälten des Herrn J. mit, daß sie als Verkehrswert DM 26.000,-- je ha zugrundelegen.

Dieser Wert ist reichlich bemessen für Grundstücke in Einzellage; er deckt auch teilweise den höheren Wert ab, der arrondierten Gütern zukommt.

Das Wertargument Arrondierung hat bei Gut N. hervorragende Bedeutung. Darauf wird weiter unten gesondert eingegangen (Abschnitt 1.5).

Grundlage der Entschädigungsberechnung in diesem Gutachten sind folgende Schätzwerte:

ortstypische Einzelgrundstücke DM 20.000,--/ha
= 2,--/qm

arrondiertes Gut N. DM 28.000,--/ha = 2,80/qm.

1.2 Schutzstreifen

Das EVU beansprucht bogenförmige Schutzflächen, deren Maße durch die seitliche Ausschwingung der Leitungseile bestimmt werden. Je weiter zwei Masten voneinander entfernt stehen, umso breiter ist die Ausschwingung und die Schutzfläche.

Wechselnde Beschränkungsflächen können im Gelände nicht kenntlich gemacht werden. Sie bleiben dem Betroffenen auch nicht in Erinnerung. Daß er stets mit Maßskizze und Meßband unterwegs ist, kann nicht angenommen werden.

Bei gerader Grenzziehung wird der Rahmen des Zumutbaren eingehalten. Dies ist nicht rechtlich, sondern wirtschaftlich gemeint. Auch wenn die Beschränkung mit bogenförmiger Begrenzung rechtlich wirksam wird, kann man im wirtschaftlichen Geschehen nur mit eindeutig, also geraden Begrenzungen umgehen. Daraus bestimmt sich die wirtschaftlich wirksame Beschränkung und somit auch der Schaden.

Mit welchem Breitenmaß dieser Streifen zu berücksichtigen ist, hat das EVU dem Betroffenen noch nicht mitgeteilt. Genaue Beschreibung oder zeichnerische Darstellung des Schutzstreifens fehlen.

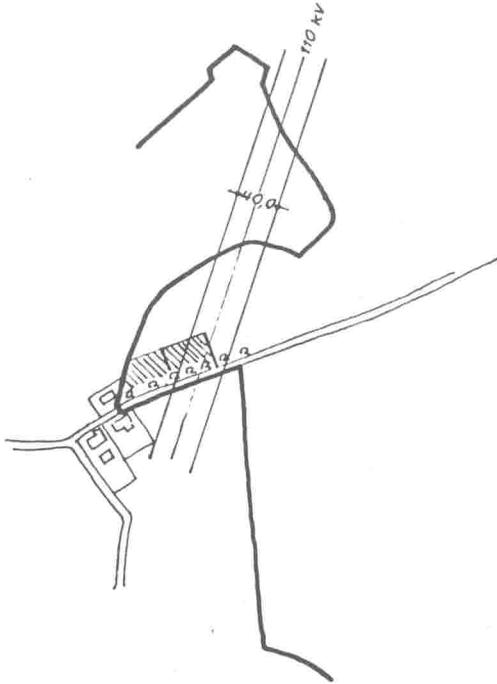
Einstweilen wird das Breitenmaß des Schutzstreifens mit 40 m angenommen.

Das Längenmaß ergibt sich bei Nachmessung auf einer Karte 1 : 5000 mit 1.430 m.

Für die Entschädigungsberechnung relevante Schutzstreifenfläche somit ca. $40 \text{ m} \times 1.430 \text{ m} = 57.200 \text{ qm}$.

1.3 Höherrangiges Gelände

Im Südwesten des Komplexes grenzt das Gutsgelände an bebaute Grundstücke (Altbebauung mit Bestandsschutz). Im Anschluß an diese Bebauung möchte Herr J. zwei Landarbeiterhäuser errichten.



Die Skizze (1 : 5000) zeigt die Lage der vorgesehenen Hausgrundstücke (Schraffur).

Es wird hier vorausgesetzt, daß es statthaft ist, unter der Leitung zu bauen.

980 qm der vorgesehenen Hausgrundstücke fallen gemäß Skizze in den Leitungsschutzstreifen.

Der Wert je qm wird als geringgradiges Bauerwartungsland angesehen und mit DM 10,-- je qm beziffert.

Der betroffene Wert beträgt hiernach $980 \text{ qm} \times \text{DM } 10,--$
 = DM 9.800,--.

Ob Herr J. das Bauvorhaben unverändert beibehält, oder ob er dem Schutzstreifen ausweicht, steht dahin. Legt er wegen der Leitung die Landarbeitergrundstücke anders, so wird der Vorteil der geplanten Lage und der Vorteil der Zuwegung verlorengehen. Auch daraus würde sich die Entschädigung rechtfertigen.

1.4 Entschädigung nach dem Maßstab für Einzelgrundstücke

Die Rechtsprechung ist dem von Balkenholl/Bewer 1963 entwickelten Wertminderungssystem (Recht der Landwirtschaft

1963, Heft 6, Seite 147) nicht gefolgt. Auch die Entschädigungsvereinbarungen zwischen den Elt-Versorgungsunternehmen und den Landesverbänden des Deutschen Bauernverbandes hatten auf die Rechtsprechung keine erkennbare Wirkung.

Die Rechtsprechung ergibt folgendes:

- a) landwirtschaftliche Flächen:
20% des Verkehrswerts der Schutzstreifenfläche (insbes. OLG-Nürnberg, Urteil vom 24.9.1969, RdL 1969, 295; OLG-Hamm, Urteil vom 17.2.1970, RdL 1970, 109)

- b) Geringrangiges Bauerwartungsland:
25% des Verkehrswertes der Schutzstreifenfläche (insbes. OLG-Hamm, Urteil vom 25.3.1971, RdL 1971,302)

Zum hochrangigen Bauerwartungsland gibt die Rechtsprechung noch nichts her. Im vorliegenden Fall hat dieses Problem keine Bedeutung.

Die Entschädigungsrechnung ergibt folgende Zahlen unter der einstweiligen Annahme, daß die betroffenen Flächen des Gutes N. wie Einzelgrundstücke zu werten wären.

Landwirtschaftliche Fläche	56.220 qm x DM 2,-- x 20%=	22.488,--DM
Höherrangiges Gelände	<u>980 qm x DM10,-- x 25%=</u>	<u>2.450,--DM</u>
Gesamt	57.200 qm	24.938,-- DM

1.5 Arrondierung

Arrundierte Güter sind je Flächeneinheit wertvoller als ortstypische Einzelflächen. Im Fall des Gutes N. steht der Arrondierungswert außer Frage. Der Gutskomplex ist voll arrondiert. Es handelt sich um ein besonderes Wertobjekt, in das mit der Hochspannungs-Freileitung eingegriffen wird. Die Leitung durchschneidet den Komplex in der Mitte.

1.51 Arrondierungswert

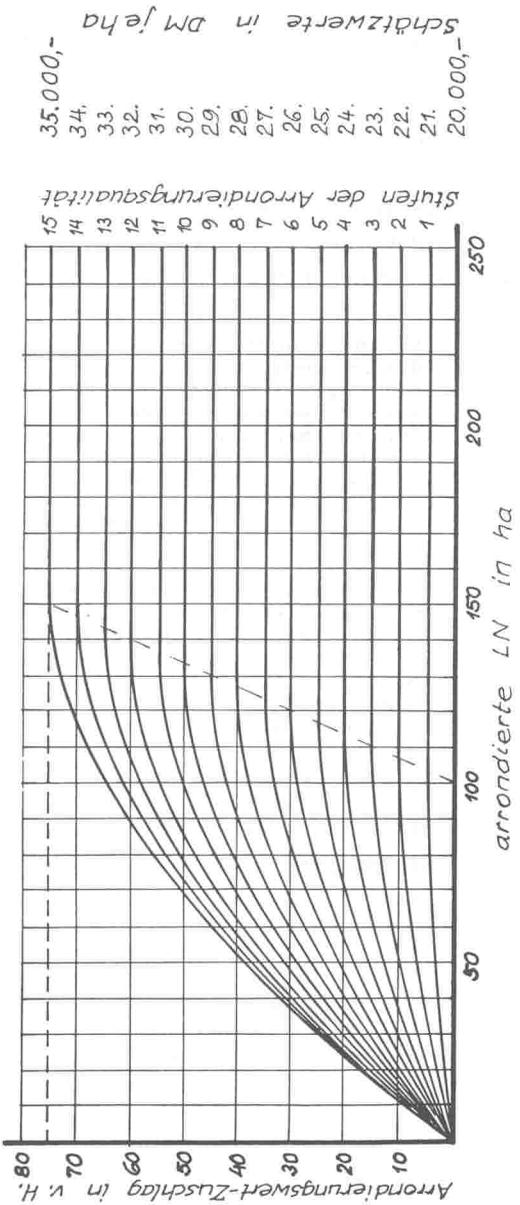
Ausgangspunkt für die Überlegungen ist wiederum der Verkehrswert. Arrundierte Güter erzielen gegendweise bis zu 200% des Preises, der für Einzelgrundstücke in Betracht kommt, also bis zu 100% Wertzuschlag. Für die hier interessierende Gegend S. erscheint es richtig, den maximalen Zuschlag auf 75% zu begrenzen. Im Einzelfall ist die Höhe des Zuschlags abhängig von den Faktoren Arrondierungsgröße und Arrondierungsqualität.

Arrondierungsgröße: Nur bei großen Flächen wirkt die Arrondierung uneingeschränkt. Je kleiner die Fläche, umso mehr tritt der Arrondierungseffekt zurück und der Charakter der Einzellage hervor. Zur Veranschaulichung wird als große Einheit ein 100-ha-Modell gewählt. Der Arrondierungswertzuschlag sinkt stetig bei stetiger Flächenverkleinerung. Dieses Modell bildet die Grundlage der auf der folgenden Seite niedergelegten Skizze.

Arrondierungsqualität: Nur bei einigen großen Marschenbetrieben ist die Arrondierung ideal: Großes Landrechteck mit ebener Oberfläche und ohne Unterbrechung. Alle anderen Fälle sind durch Störungen beeinträchtigt, z. B. durch Hänge, Schluchten, Bodenartwechsel, Wasserläufe, Grenzeinsprünge, Holzungsgruppen.

Die folgende Schema-Skizze macht die Zusammenhänge deutlich. Für die Arrondierungsqualität sind darin 15 Stufen gewählt.

Arrondierungswerte



Die Wertkurven des Schemas beruhen nicht auf quantitativen Marktanalysen. Sie können darauf nicht beruhen, weil die Verkäufe arrondierter Güter in wirtschaftlich vergleichbarer Lage nicht zahlreich sind und wegen zahlreicher, schwer wägbarer Faktoren stark streuen. Das Schema ist eine Ordnung von Erfahrungen, ist das Verständlichmachen von Erfahrungen.

Allgemeine, nicht nur regional gebundene Bedeutung kommt den Kurven des Schemas zu. Hingegen ist die Bezifferung auf die Gegend S. ausgerichtet. DM 20.000,-- je ha sind eingesetzt als Wert von Einzelflächen, somit als Basis des Systems. Der Spitzenwert DM 35.000,-- steht für Idealarrondierung und hat rein theoretische Bedeutung. Idealarrondierung kommt in S. nicht vor.

Gut N. ist nach Ansicht des Unterzeichners bei Qualitätsstufe 8 einzuordnen; Bemerkenswerte Arrondierung, jedoch mit einschränkenden Merkmalen. Schätzzuschlag zum Basiswert 40%. Somit Schätzwert DM 20.000,-- x 140% = DM 28.000,-- je ha.

Die Arrondierungsgröße erfordert keine weiteren Hinweise, denn mit 260 ha Arrondierungsgröße liegt Gut N. weit außerhalb des größenabhängigen Kurvenbereichs. Die Kurven steigen an bis 150 ha in Qualitätsstufe 15 und bis 100 ha bei geringster Arrondierungsqualität (gestrichelte, schräge Linie im Schema) und gehen dann in die Waagerechte über.

1.52 Beeinträchtigung des Arrondierungswertes

Es bedarf keines Belegs dafür, daß ein arrondiertes Gut mit einer Freileitung für Kaufbewerber weniger attraktiv ist und geringer bezahlt wird als ein sonst gleiches Gut ohne Leitung. Die Rechtsprechung hat sich mit diesem

Problem zahlreich befaßt. Hierzu folgendes Zitat aus dem Urteil des BGH vom 8.5.1967 - III ZR 148/65 - RdL 1967,241:

"Immerhin hat der BGH wiederholt ausgesprochen, daß in aller Regel der gesunde Grundstücksverkehr auch rein landwirtschaftlich genutztes Gelände, selbst wenn sein Ertragswert nicht beeinträchtigt ist, wegen einer solchen Versorgungsleitung geringer bewerten werde als ein landwirtschaftliches Grundstück, bei dem im übrigen die den Wert bildenden und die den Preis bestimmenden Faktoren gleichliegen, aber eine solche Leitung nicht vorhanden ist, zumal regelmäßig bei einem landwirtschaftlichen Grundstück der Verkehrswert den Ertragswert übersteigt.

Das ist gefestigte Rechtsprechung des BGH (vgl. BGH, Urteil vom 9.11.1959 - III ZR 149/58 - = MDR 1960, 119; Urteil vom 13.12.62¹) - III ZR 97/61 - = RdL 1963, 75; vom 20.12.1963²) - III ZR 60/63 - = Warn. 1964, Nr. 21) = NJW 1964, 652 = WM 1964, 229; vom 20.12.1963²) - III ZR 112/63 - ; vom 8.2.1965 - III ZR 174/63 - = RdL 1965, 127; Urteil vom 31.5.1965 - III ZR 48/64 -).

Den Umfang der Beeinträchtigung kann man nicht hinreichend zuverlässig aus Marktvorgängen ableiten. Die Preise am Grundstücksmarkt streuen um 20 bis 30% um die Mittellinie (von Extremen abgesehen), ohne daß Gründe für die Streuung den Kaufverträgen entnommen werden könnten. Es kommt vor, daß ein Gut im Abstand einiger Monate zweimal verkauft wird zu erheblich unterschiedlichen Preisen. Die Streuungen decken die Bandbreite zu, die im vorliegenden Zusammenhang interessiert.

Jedoch kann eine Erfahrung beigetragen werden, die durch Verkaufsverhandlungen häufig bestätigt wird: Entdeckt der Kaufinteressent Mängel an dem Landgut, so reduziert er sein Angebot. Die Reduktion entspringt wohl nie einer quantitativen Analyse. Sie vollzieht sich in Sprüngen. Die Sprünge sind umso größer, je umfangreicher das Verhandlungsobjekt ist. Bei einem Objekt von etwa DM 100.000,-- sind Angebotsreduktionen um DM 10.000,-- oder DM 20.000,-- wahrscheinlich. Bei einem Objekt von etwa DM 7.000.000,--

wie Gut N., sind Reduktionen um DM 10.000,-- oder DM 20.000,-- undenkbar. Die Sprungtiefe beträgt bei solchen Objekten zumeist Halbmillionenbeträge. Es liegt durchaus nahe, daß ein Interessent das Angebot auf 6,5 Mio. senkt, weil das Gut von einer Hochspannungsleitung durchschnitten wird. Der Verkäufer wird möglicherweise, wenn er das Interesse des Bewerbers für rege hält, Gegenvorstellungen anbringen. Schließlich mag, auch das liegt nicht fern, bei 6,75 Mio. die Einigung erfolgen.

Zur Bemessung der Entschädigung sind solche Marktvorgänge ungeeignet. Man würde Komponenten mitberücksichtigen, die nicht zu dem Leitungseingriff gehören, z. B. den Grad des Käufer-Interesses, die Konjunktur am Gütermarkt, das Durchsetzungsvermögen des Kaufbewerbers.

Schließlich ergibt sich, daß durch Marktbeobachtung und -analyse die Entschädigungsbemessung nicht möglich wird. Daraus folgt die Notwendigkeit, die Markterfahrungen schematisch zu ordnen und eine Schätzhypothese zu bilden, die sich in diese Ordnung fügt.

Das Ordnungsschema lautet:

- a) Der Schutzstreifen, der bei Beeinträchtigung von Einzelgrundstücken ein praktisches Berechnungs-Hilfsmittel ist, eignet sich nicht, den Arrondierungswertverlust zu ermitteln. Der Wertverlust betrifft das ganze Gut.
- b) Der Arrondierungswert bemißt sich nach dem in Abschnitt 1.51 dargestellten Schema.
- c) Arrondierungswert ist derjenige Wertteil, der über den Wert ortstypischer Einzelgrundstücke je ha hinausgeht. Sinkt dieser Arrondierungswert durch Hochspannungsleitungen, so ist die Entschädigung dafür neben der bei Einzelgrundstücken üblichen Schutzstreifenentschädigung zu berechnen.

- d) Der Verlust an Arrondierungswert durch eine Hochspannungsleitung wird deutlich, wenn man ihn aus einer Vielzahl gleichartiger Eingriffe ableitet, die geeignet sind, den Arrondierungswert auf null zu bringen.

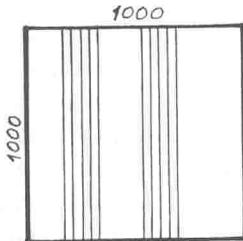
Die in d) angedeutete Methode stellt eine Rahmenschätzung dar. Wie stets bei Rahmenschätzungen wird jede Einzelposition im Rahmen ausgedrückt als Relation zum Extrem. Bekannteste Vergleichsbeispiele sind die Acker- und Grünlandschätzungsrahmen, die der amtlichen Bodenbonitierung zugrundeliegen (sie sind prozentisch aufgebaut; der beste Boden erhielt die Relativzahl 100, alle anderen zwischen 100 und null).

Als Schätzhypothese für die Leitungsüberspannung wird gewählt:

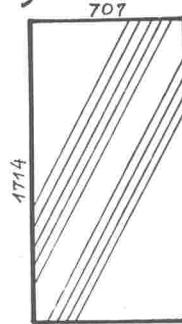
- a) Das Extrem der Inanspruchnahme, das den Arrondierungswert gänzlich zerstört, wird durch diejenige Zahl gleichartiger Eingriffe herbeigeführt, deren Schutzstreifen ein Drittel der arrondierten Fläche überdecken.
- b) Der letzte Eingriff von der nach a) zu bestimmenden Zahl wirkt fünffach schwerer als der erste, die übrigen proportional zwischen dem ersten und dem letzten.

Die extreme Inanspruchnahme (Drittelüberdeckung) wird mit der folgenden Skizze deutlich gemacht. Darin werden Idealarrondierungen von 100 und 300 ha Größe dargestellt. Die Zahl der gleichartigen Eingriffe, die zur Drittelüberdeckung führen, wird jeweils errechnet und eingezeichnet.

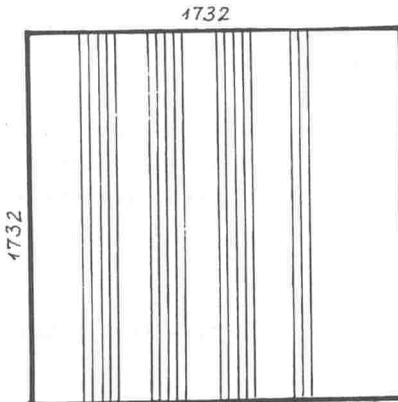
Extreme Häufung gleichartiger Eingriffe



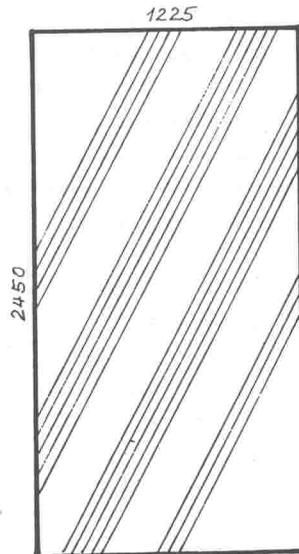
Arr. Fläche 100,0 ha
 1/3 33,3 ha
 1 Ltg. $40 \times 1000 = 4,0$ ha
 1/3 ~ 8 Leitungen



Arr. Fläche 100,0 ha
 1/3 33,3 ha
 1 Ltg. $40 \times \varnothing 1.200 = 4,8$ ha
 1/3 ~ 7 Leitungen



Arr. Fläche 300,0 ha
 1/3 100,0 ha
 1 Ltg. $40 \times 1732 = 6,9$ ha
 1/3 ~ 14 Leitungen



Arr. Fläche 300,0 ha
 1/3 100,0 ha
 1 Ltg. $40 \times \varnothing 1900 = 7,6$ ha
 1/3 ~ 13 Leitungen

Mit zunehmender Zahl der Eingriffe wird die Eingriffswirkung schwerwiegender. Das ergibt sich ganz allgemein aus der abnehmenden Toleranz bei sich steigenden Beeinträchtigungen.

Ein lebender Organismus z. B. gerät in zunehmend größere Schwierigkeiten bei schrittweiser Temperaturerhöhung jenseits des zuträglichen Bereichs; bei tropfenweiser Zuführung von Schadstoffen gerät er in zunehmende Lebensgefahr. Der Wert wirtschaftlicher Dinge verhält sich nicht anders als ein Organismus; die Markt toleranz sinkt steil ab, wenn mehrere Nachteile zusammentreffen. Beispiele bieten die Wertpapierbörsen und der Gebrauchtwagenhandel.

Als Beispiel zur Ausrechnung mag die 100-ha-Arrondierung der Skizze dienen, und zwar die Quadratform. Der Wert vor Inanspruchnahme beträgt laut Schema in Abschnitt 1.51 DM 33.000,-- je ha (Stufe 15, Idealarrondierung, abfallender Kurvenbereich). Davon Arrondierungswert DM 33.000,-- - DM 20000,-- = DM 13.000,-- je ha. Diese DM 13.000,-- werden durch acht Hochspannungsleitungen zerstört, wobei die achte Leitung die fünffache Wirkung der ersten Leitung hat (Schätzungshypothese). Die erste Leitung bewirkt hiernach eine Wertminderung von DM 541,67, die achte Leitung DM 2.708,35 je ha.

Begründung: Setzt man für das erste Glied der Rechnung (1. Leitung) x und für das achte $5x$, so lautet der Progressionsfaktor $\frac{5-1}{8-1} = 0,5714$. Es entsteht die Gleichung $DM\ 13.000,-- = x (1,0 + 1,5714 + 2,1428 + 2,7142 + 3,2856 + 3,8570 + 4,4284 + 5,0)$

$$= x \cdot 24,0$$

$$x = 541,67\ DM\ je\ ha; \text{ für } 100\ ha\ DM\ 54.167,-- \text{ (erste Leitung)}$$

Die Anwendung der Schätzung auf das Gut N. ergibt:

Arrondierungswert je ha = 28.000 - 20.000 = 8.000,-- DM
Arrundierte Fläche 260,00 ha
1/3 Überdeckungsextrem 86,67 ha
Schutzfläche der gepl. Leitung 40 x 1.430 = 5,72 ha
1/3 der arr. Fläche entspricht etwa 15 gleichen Eingriffen.
15. Leitung = 5fache Wirkung der ersten Leitung.
Progressionsfaktor $\frac{5-1}{15-1} = 0,2857$.
DM 8.000,-- = x . 45,0; x = 177,78
Wirkung der ersten Leitung
auf den Arrondierungswert je ha DM 177,78
insgesamt bei 260 ha DM 46.223,--

2. M a s t e

Den Vereinbarungen zwischen den Elt.-Versorgungsunternehmen und den Landesverbänden des Deutschen Bauernverbandes liegen Versuchsergebnisse des Jahres 1961 zugrunde (Norddeutschland). Als bald nach ihrer Veröffentlichung gerieten diese Versuche unter Kritik. Sie sind, davon abgesehen, inzwischen eindeutig überholt.

1973 und 1974 liefen auf den Versuchsgütern der Universität Göttingen neue Versuche ab auf Veranlassung und unter Leitung des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen (HLBS). Der Versuchsbericht trägt den Titel: Maststandortversuche des HLBS, erhältlich beim Verlag Pflug und Feder, Oxfordstraße 2, 53 Bonn (59 Seiten, DM 16,--).

Dieser Versuchsbericht wird den hier anzustellenden Bewertungen zugrundegelegt. Allerdings kann die im Versuchsbericht (Abschnitt "Entwurf zur Auswertung der Maststandortversuche") unterstellte Fruchtfolge nicht unverändert

hierfür übernommen werden, ebenfalls nicht die dort angewendeten Preise nach der Ernte 1974.

Die zutreffende Fruchtfolge und die aktualisierten Preise (Ernte 1976) ergeben sich aus der folgenden Tabelle:

Tabelle:		Jährliche Schäden durch Parallelmast 5 x 5 m in Feldmitte, zügiges Umfahren unterstellt.				
		Raps	Weizen	Gerste Hafer Roggen	Rüben Kartoff. Deputat	Zwi- schen- frucht
Normalertrag	DM/qm	-,26	-,27	-,24	-,46	-,05
Kernschaden	qm	255,6	255,6	255,6	350,3	255,6
	DM	66,46	69,01	61,34	161,14	12,78
Teilschaden	qm	440,3	440,3	440,3	411,8	440,3
15 % =	DM	17,17	17,83	15,85	28,41	3,30
Verlustzeit	DM	2,67	2,67	2,67	5,21	-,95
Risiko	DM	30,--	30,--	30,--	30,--	5,--
Unkrautbek.	DM	<u>30,67</u>	<u>30,67</u>	<u>30,67</u>	<u>34,42</u>	<u>--</u>
Summen	DM	146,97	150,18	140,53	259,18	22,03

Aus dem Anbauverhältnis und den Summen der Tabelle ergibt sich der gewogene Durchschnitt des Jahresschadens durch einen 5 x 5-m-Mast wie folgt:

Raps	13%	x DM 146,97	= DM 19,11
Weizen	23%	x DM 150,18	= DM 34,54
G., H., R.	63%	x DM 140,53	= DM 88,53
Rü., Kart., Dep.	<u>1%</u>	x DM 259,18	= DM 2,59
	100%		
Zwischenfrucht	30%	x DM 22,03	= DM <u>6,61</u>
			DM151,38

Der Rentenbarwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) beträgt (bei Zinsbasis 4%) 25.

Somit Entschädigung für einen Parallelmast 5 x 5 m in Feldmitte gemäß den Göttinger Fahrversuchen, bei heutigen Preisen und bei Anwendung der Fruchtfolge des Gutes N :

$$DM 151,38 \times 25 = \underline{\underline{DM 3.785,--}}$$

Gut N. wird von zwei Masten betroffen, beide in Ackermitte. Die Grundflächenmaße sind bisher nicht exakt mitgeteilt worden. Aus den schriftlichen Unterlagen ergibt sich ein, allerdings

ungewisser, Hinweis auf das Maß 5,8 m x 5,8 m. Hierfür wird die am Mast 5,0 x 5,0 ausgeführte Modellrechnung um 15% schätzweise erhöht.

Somit je Mast DM 4.353,--
Für zwei Maste DM 8.706,--

3. Weitere Merkmale

3.1 Agrarflugbehinderung

Im Brief vom 23.3.1976 an die Anwälte des Herrn S. teilte das EVU mit:

Höhe der Leitungsseile wenigstens	11,0 m
Fruchthöhe	2,0 m
Hubschrauber über Frucht	2,0 m
Hubschrauberhöhe	<u>2,5 m</u> <u>6,5 m</u>
Verbleiben zwischen Rotor und Seilen	4,5 m.

Mit solchem Abstand sei die Hubschrauberarbeit möglich und zulässig.

Die Hubschrauberhöhe ist in der Regel mit 3,0 m anzunehmen. Dennoch ist richtig, daß der Einsatz der Hubschrauber bei 11 m Seilhöhe möglich und genehmigungsfähig ist.

Jedoch bleiben zwei Probleme bestehen:

- a) die Masten,
- b) der Starrflügler.

Starrflügler können wesentlich preiswerter eingesetzt werden als Hubschrauber. Jedoch ist jegliches Hindernisunterfliegen mit Starrflüglern unzulässig (Auskunft des Verkehrsministeriums in B.).

Die Agrarflugbehinderung kommt in der Entschädigung für den verminderten Arrondierungswert bereits zum Ausdruck. Daher erfolgt hier kein gesonderter Ansatz.

3.2 Vorhandene Niederspannungsleitungen

Gut N. ist bereits in Anspruch genommen durch zwei 20 kV-Freileitungen.

- a) 20 kV-Leitung nach N.,
- b) 20 kV-Leitung nach N.-Mühle.

Die schädigende Wirkung der Niederspannungsleitungen ist gering. Daher wurde in den Abschnitten 1.4 und 1.5 davon abgesehen, die geplante 110 kV-Hochspannungsleitung als zweite oder gar dritte Leitung auf dem Gutsgelände zu werten.

Ausreichend erscheint, eine Häufungsentschädigung in Höhe von 5% des im Abschnitt 1.4 errechneten Betrags (DM 24.938,--) hier nachzutragen:

DM 1.247,--

3.3 Umsatzsteuer

Wo die wirtschaftlichen Zusammenhänge erkennen lassen, daß die "Ersatzleistung" die Gegenleistung für eine Lieferung oder sonstige Leistung im Sinne des § 1 Nr. 1 UStG darstellt, liegt keine umsatzsteuerfreie Schadenersatzleistung, sondern ein Leistungsaustausch vor, der umsatzsteuerpflichtig ist, wenn die sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen gegeben sind (BGH, Urteil vom 13.11.1975, III ZR 162/72, AgrarR 1976, 44). Diese Grundsätze gelten auch für Enteignungsentschädigungen, die der Betroffene zur Vermeidung einer Enteignung mit der öffentlichen Hand vertraglich vereinbart (BFH BStBl II 1969, 387); denn aus welchen Gründen ein Leistungsaustausch vorgenommen wird, ist für die Umsatzbesteuerung ohne Belang.

Der Betroffene erhielt ohne Hinzurechnung von Mehrwertsteuer im Ergebnis eine Entschädigung, die ihn von vornherein nicht

in die Lage versetzt, eine Sache gleicher Art und Güte, ein gleichwertiges Objekt, wiederzubeschaffen.

Der volle Wertausgleich bleibt aus, soweit der Eigentümer wegen des erzwungenen Leistungsaustausches zur Umsatzsteuer herangezogen wird (BGH a.a.O.).

Herr J. unterliegt der Pauschalierung gemäß UStG § 24 Abs. 1. Pauschalierung steht der Heranziehung gleich. Hiernach besteht der Anspruch auf Erstattung der gesetzlichen Umsatzsteuer, die durch die Entschädigungsleistung begründet wird.

Die Entschädigung enthält drei unterschiedliche umsatzsteuerliche Merkmale: Wertminderung, Wirtschafterschwernis und Ernteausfall. Sie alle sind unter dem umsatzsteuerlichen Begriff "sonstige Leistung" des § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG zu subsummieren. Der Steuersatz beträgt 6% gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 2.

4. Zusammenstellung

Entschädigung nach dem Maßstab für Einzelgrundstücke (Abschn. 1.4)

Landwirtschaftliche Fläche
56.220 qm x DM 2,-- x 20% DM 22.488,--

Höherrangiges Gelände
980 qm x DM 10,-- x 25% DM 2.450,--

Entschädigung des zusätzlichen Arrondierungswerts (Abschn. 1.52)
260 ha x DM 177,78 DM 46.223,--

Entschädigung für Maste inmitten des Ackerlands (Abschn. 2)
2 Maste x DM 4.353,-- DM 8.706,--

Agrarflugbehinderung
in der Entschädigung des Arrondierungswerts enthalten (Abschn. 3.1)

Vorhandene Niederspannungsleitungen
pauschale Häufungsentschädigung (Abschn. 3.2) DM 1.247,--

6% Mehrwertsteuer (Abschn. 3.4) DM 81.114,--

DM 4.867,--

DM 85.981,--

=====

Das Gutachten ist unter Beachtung der mit dem Sachverständigen-
eid übernommenen Pflichten erstattet.