

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

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT 2

WALTHER v. BENNIGSEN

**WERTBESTIMMUNG
bei Bauerwartungsland**



53 BONN

verlag
"PFLUG & FEDER"
— OXFORD —

Archiv

V O R W O R T

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

Sie stellen Möglichkeiten dar, Taxationsaufgaben zu lösen. In diesem Sinne sind sie Beispiele. Andere Möglichkeiten sind in wohl jedem 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 Oktober 1970

Der Herausgeber

ÜBERBLICK

Bei der zu bewertenden Fläche handelt es sich - wie aufgrund der gegebenen Kriterien festgestellt wird - um Bauerwartungsland, das nunmehr für Gemeinzwecke in Anspruch genommen werden soll. Dementsprechend wird die reine Kapitaltaxe angewandt. Der Verkehrswert des Grund und Boden wird also durch Preisvergleich ermittelt, wobei Einstufung der Fläche und Wertfindung auf den Zeitpunkt abgestellt sind, zu dem das Grundstück von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde. Da das Grundstück hinsichtlich der ihm anhaftenden und den Preis beeinflussenden Bewertungsmerkmale von den zu vergleichenden Grundstücken abweicht, wird eine angemessene Modifizierung der Vergleichspreise vorgenommen, wobei auch Nettobaulandwerte von Erbbaurechtsverträgen und Werte von verschiedenen bereits vorliegenden Gutachten aus der Vergangenheit mit verarbeitet und zum Vergleich herangezogen werden. Um der Ausgleichsfunktion der Enteignungsentschädigung gerecht zu werden, werden abschließend die Preissteigerungen auf der Grundlage des ermittelten Verkehrswertes gewürdigt.

Der Verfasser

G U T A C H T E N

über ein Gelände in der Stadt A, Stadteil B
in der Enteignungssache Bauer P aus A,
Grundstückseigentümer

Von dem Bauern P aus A ist der unterzeichnete Sachver-
ständige beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrs-
wert seiner Grundstücke

4/2	in Größe von	0.11.76 ha
4/3	in Größe von	2.67.43 ha
180/4	in Größe von	<u>1.32.85 ha</u>
		4.12.04 ha
und 4/1	in Größe von	<u>0.26.44 ha</u>
	insgesamt	4.38.48 ha
		=====

entsprechend dem Beweisbeschluß des Landgerichts A, 5.
Zivilkammer vom 12.12.1969 zu erstellen.

A

Bei der Erstellung des Gutachtens sind folgende Grundsätze und Unterlagen zu berücksichtigen:

I. Zunächst ist der Charakter der Grundstücke festzustellen (Ödland, Ackerland, Bauland, Bauerwartungsland etc.). Dabei ist auf den Zeitpunkt abzustellen, in dem das Grundstück endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde. Diese Wirkung hatte der vorliegende Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1953 nicht. Es handelt sich bei ihm um eine vorbereitende Planung, die die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt A in den Grundzügen darstellen soll. Er enthält aber keine verbindlichen Festsetzungen, die geeignet wären, das örtliche Bodenrecht zu ändern und steht deshalb grundsätzlich einer anders verlaufenden baulichen Entwicklung nicht entgegen. Das soll nach Behauptung des Antragstellers in großem Umfang auch hier der Fall gewesen sein. Ob diese Behauptung zutrifft, und das Grundstück des Antragstellers durch die tatsächliche im Flächennutzungsplan enthaltene Baunutzung des betreffenden Gebietes eine Wertsteigerung erfahren hat, möge der Sachverständige anhand des bestehenden Flächennutzungsplanes und der tatsächlichen baulichen Entwicklung ermitteln und in seinem Gutachten berücksichtigen.

Durch den am 17.11.1964 beschlossenen und am 27.1.1965 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 55 ist das Grundstück endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen. Die Festsetzung des Charakters des betreffenden Grundstücks ist deshalb auf den Zeitpunkt unmittelbar vor dem 27.1.1965 abzustellen.

Nach dem auf dieser Grundlage zu ermittelnden Verkehrswert sind etwaige Preissteigerungen zu bestimmen, die seit dem vorgenannten Zeitpunkt (27.1.1965) bis zum heutigen Tage (Stichtag 1.4.1970) allgemein für Grundstücke dieses Charakters eingetreten sind.

II. ...

Zur Durchführung des Auftrages sind dem Unterzeichneten alle erforderlichen Akten, Pläne, Karten und sonstige Unterlagen zur Verfügung gestellt worden.

...

Außerdem hat sich der Unterzeichnete am 31.3.1970 nach A begeben und eine umfassende und gründliche Ortsbesichtigung vorgenommen.

III. In den Akten des Auftraggebers sind folgende Gutachten über die zu bewertenden Flächen enthalten:

- 1) Gutachten des Gutachterausschusses der Stadt A vom 19.6.1963. Hiernach beträgt der Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke DM 8,--/qm. Das Gutachten wurde erstellt, weil die Stadt A größere Geländeankäufe im Gebiet der Flur 6, Gemarkung B plant.
- 2) Gutachten des Gutachterausschusses der Stadt A vom 16.3.1965. Hiernach beträgt der Verkehrswert DM 9,--/qm. In diesem Gutachten wird darauf hingewiesen, daß inzwischen durch Vertrag vom 6.8.1964 eine Wohnungsbaugesellschaft an diesen Stücken ein Erbbaurecht erworben hat, wobei der dem Erbbauzins zugrunde gelegte Wert wie folgt angegeben wurde:
 - a) Wenn die Fläche für Sportzwecke genutzt wird = DM 10,--/qm,
 - b) wenn eine andere Nutzung (Bebauung) möglich ist = DM 20,--/qm.

- 3) Gutachten von dem Gutachterausschuß der Stadt A vom 14.11.1962 über den Sportplatz C, wobei der Verkehrswert mit DM 25,--/qm angegeben ist.
- 4) Gutachten von dem Gutachterausschuß der Stadt A vom 9.5.1966, wobei der Verkehrswert auf DM 10,--/qm festgesetzt worden ist.

Dieser Preis ist unter der Voraussetzung festgesetzt, daß es sich bei den zu bewertenden Flächen um Vorbehaltsflächen handelt, die der freien Bebauung nicht zur Verfügung stehen.

Der Gutachterausschuß der Stadt A hat aber den Fall offengelassen, daß es sich auch nicht um Vorbehaltsflächen handeln könnte und hat dann hierfür einen Preis von DM 20,--/qm zugrunde gelegt.

- 5) Gutachten des Sachverständigen N vom 5.11.1968 über die Ermittlung des Verkehrswertes der infragestehenden Flächen. Herr N kommt zu folgendem Verkehrswert:

8.280 qm	á	DM 15,--
33.122 qm	á	DM 22,--.

- 6) Gutachten des Sachverständigen N vom 5.11.1968 über die Resthofentschädigung, die erforderlich wird und angemessen ist bei der Enteignung der infragestehenden Flurstücke.
- 7) Gutachten des Architekten F vom 3.3.1970. Dieser Gutachter kommt auf einen Verkehrswert für die zu enteignenden Flächen in Höhe von DM 12,--/qm und stellte eine Preissteigerung seit dem 27.1.1965 mit 10 % bis zum Tage seines Gutachtens fest.

Über die vorstehend genannten Gutachten wird in dem folgenden Gutachten im einzelnen noch Stellung genommen.

IV. Weiterhin sind zur Erstellung des Gutachtens folgende Unterlagen verwendet worden:

- 1) "Bewertung von Baugrundstücken" von Herbert K.R. Müller, Handbuch für schwierige Baulandbewertungsfragen und Leitfaden für die Modifikation von Vergleichspreisen vom 15.1.1968.
- 2) "Der Umfang des Entschädigungsanspruches aus Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff" von Konrad Gelzer, aus der Schriftenreihe der Neuen Juristischen Wochenschrift vom Februar 1969.
- 3) Bundesbaugesetz, Kommentar von Dr. Hans Schrödter, 2. Auflage 1969.
- 4) Einschlägige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichts zum Enteignungsrecht.
- 5) "Baulandpreise" vom Statistischen Bundesamt aus 1968.
- 6) "Baulandpreise" vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden, 2. Vierteljahr 1969 und 3. Vierteljahr 1969 (zuletzt erschienene Baulandpreise im Kohlhammer Verlag, Stuttgart und Mainz).

Dieses vorausgeschickt wird folgendes Gutachten erstellt, wobei die rechtlichen Gesichtspunkte hier so weit Berücksichtigung finden, als sie Voraussetzung für die Verkehrswertermittlung sind:

B

Eigenschaft und Charakter des zu bewertenden Grundstücks

- 1) Bei der Feststellung der Eigenschaft der zu bewertenden Grundstücke kann festgestellt werden, daß am Berücksichtigungstage, dem 31.3.1970, von den zu enteignenden Grundstücken 4.12.04 ha als Ackerland genutzt und mit Winterroggen bestellt waren.

Das Flurstück 4/1 in Größe von 0.26.44 ha ist mit einem Erbbaurecht zugunsten des Bauunternehmers E belastet.

Zur Zeit werden die aus dem Erbbaurechtsvertrag resultierenden Verpflichtungen gegenüber dem Grundstückseigentümer und Erbbaurechtsvergeber von der Stadt A erfüllt, da die Stadt das Flurstück 4/1 aufgrund eines Pachtvertrages übernommen hat.

Zu dem Zeitpunkt der Verkehrswertfeststellung in diesem Gutachten wurde das Flurstück 4/1 als Wohn- und Betriebsgrundstück und Garten - in vollem Umfang eingefriedigt - genutzt.

Die Eigenschaft dieses Grundstücks wird deshalb als bebauten Grundstück angesehen.

- 2) Um den Charakter der zu bewertenden Grundstücke festzustellen, nämlich ob es sich um Ödland, Ackerland, Bauerwartungsland oder Bauland handelt, ist auf den Zeitpunkt abzustellen, in dem die Grundstücke endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurden. Von dieser Charaktereigenschaft ist späterhin die Wertbestimmung für den Verkehrswert abhängig.

Bei dem Flurstück 4/1 in Größe von 0.26.44 ha handelt es sich - wie vorstehend bereits ausgeführt - um Bauland.

Bei den drei anderen Flurstücken 180/4, 4/3 und 4/2 in Größe von zusammen 4.12.04 ha, welche noch heute als

Ackerland genutzt werden, ist die Feststellung der Charaktereigenschaft genau zu untersuchen, wobei zunächst grundsätzlich festgestellt wird, daß es sich hierbei um Flächen des Innenbereichs der Stadt handelt, die noch nicht endgültig verplant sind. Auch für diese Frage ist der spätere Bebauungsplan Nr. 55 außer Betracht zu lassen. Der Grundbesitz des Auftraggebers wurde andererseits - wie auch der Gutachterausschuß festgestellt hat - laufend enger von bebauten und auch als Bauland ausgewiesenen Grundstücken fast ringförmig umschlossen. Der Grundbesitz liegt deshalb nicht im sogenannten Außenbereich, sondern im nicht-verplanten Innenbereich.

Um Bauland kann es sich nicht handeln, da es weder als solches im Bebauungsplan oder Baunutzungsplan ausgewiesen noch erschlossen ist.

Baustellenland ist sofort bebaubares Gelände, das unabhängig davon, ob es zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt wird oder nicht, in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als solches ausgewiesen ist oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegt.

Da die Voraussetzungen für eine Bebauung im Sinne der §§ 30 und 34 BBauG mangels Erschließung nicht erfüllt sind, scheiden diese Flächen auch als Baustellenland aus.

Rohbauland ist Gelände, das in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist oder innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage liegt. Es ist im allgemeinen als Durchgangsstufe zwischen Bauerwartungsland und Baustellenland anzusehen. Rohbauland braucht nicht unmittelbar bebaubar zu sein. Seine Bebaubarkeit hängt vielmehr von einer ausreichenden Erschließung und der Abwicklung der etwa erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen ab.

Im vorliegenden Fall sind diese Charaktereigenschaften vor dem 27.1.1965 als noch nicht gegeben anzusehen.

Bauerwartungsland ist Gelände, das außerhalb eines räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes oder außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen ist. Es muß erst noch für eine Bebauung freigegeben werden.

Dazu gehören solche Grundstücke, die unmittelbar an Rohbauland, Baustellenland oder an eine bereits vorhandene geschlossene Bebauung grenzen, sofern aufgrund der örtlichen Verhältnisse und nach Beurteilung des Grundstücksmarktes zu erwarten ist, daß durch die weitere Baustellenentwicklung dieses Land in nicht allzu ferner Zukunft in die Bebauung einbezogen wird, und der gesunde Grundstücksverkehr dafür bereits Preise zahlt, die über die üblichen Preise für landwirtschaftlich genutzte Flächen hinaus gehen.

Bauerwartungsland ist meist noch landwirtschaftlich genutzt und ist in der Regel noch unaufgeschlossen und noch nicht in Bauparzellen aufgeteilt.

Diese Eigenschaft scheint mir im vorliegenden Fall in vollem Umfange gegeben zu sein.

- 3) Auf den entsprechenden Grundstücken ist lt. Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt A die Errichtung eines zentralen Sportplatzes vorgesehen. Die Stadt benötigt diese Fläche zu diesem Zwecke. Auch der Bebauungsplan verfolgt damit Bauzwecke.

Daß die zu enteignenden Grundstücke auch schon vorher in einem Gebiet mit Baulandcharakter lagen, wird nicht nur unterstützend, sondern zwingend durch einen Schrift-

satz des Prozeßbevollmächtigten der Stadt A vom 12.12.1967 bewiesen, in dem auf Seite 13 festgestellt wird, daß die Sportplatzanlage dazu vorgesehen ist, den ca. 2.600 bis 2.700 Schülern der anliegenden sechs Schulen ausreichende Sportmöglichkeiten zu geben. Auf Seite 14 des gleichen Schriftsatzes wird darauf hingewiesen, daß die Gesamtschülerzahl des Stadtgebietes 12.200 bis 12.300 beträgt. Die Sportplatzanlage soll also etwa einem Viertel der gesamten Schüler im Stadtgebiet ausreichende Sportmöglichkeiten bieten.

Es heißt dort weiter wörtlich:

"Da zudem der Stadtteil B Hauptbebauungs- und Hauptbesiedlungsgebiet der Stadt A ist, rechnet man mit einem raschen Ansteigen der genannten Schülerzahlen".

Diese Bemerkungen der Stadt A stimmen mit meinen Feststellungen überein.

Der vorgesehene Sportplatz selbst war im Januar 1965 bereits von 3 Seiten von bebauten Grundstücken, Bauland oder Rohbauland umgeben.

- 4) Der Gutachter Architekt F geht in seiner Begründung des Verkehrswertes des Grundstücks von Voraussetzungen aus, die dem unterzeichneten Sachverständigen als nicht gegeben erscheinen. Der Baunutzungsplan aus 1953 bzw. vom 12. Oktober 1954 der Stadt A weist keinerlei Vergleiche auf.

Es ist auch nicht ersichtlich, daß das gesamte zu enteignende Gelände als Kleingartenfläche ausgewiesen ist. Dies kommt in jedem Fall für die Parzelle 4/1 nicht in Frage. Außerdem sind Kleingarten-Anlagen auch aufzulösen oder umzulegen, wie eine neue Planung für den Westen der Stadt beweist.

Wenn auch der Flächennutzungsplan aus 1952 Kleingartenflächen im Randgebiet der zu enteignenden Flächen vorgesehen haben sollte, ist es durch die Ackernutzung bis zum heutigen Tage bewiesen, daß sich die Entwicklung zum Kleingartenland nicht ergeben und die Stadt die Notwendigkeit einer anderen Planung durch den Bebauungsplan Nr. 55 erkannt hat.

In den anliegenden Kleingärten, vor allen Dingen im Süden, konnte von dem Unterzeichneten festgestellt werden, daß nicht einmal alle als Dauerkleingarten-Anlage ausgewiesenen Flächen mehr als solche genutzt werden. Das Interesse für Kleingärten hat sich allgemein verringert.

Der Gutachter F betrachtet für die Charakterisierung der zu enteignenden Flächen nur einen Umkreis bis zu 200 m. Das ist viel zu gering gehalten, da die Planung der Stadt - speziell bei Sportanlagen - sich auf ein ziemlich großes Wohngebiet erstreckt. Diese Betrachtungsweise des F steht auch im Gegensatz zu dem Gutachterausschuß der Stadt A, obwohl sich dieser Ausschuß im Auftrage der Stadt A bzw. für die Enteignungsbehörde geäußert hat. Dieser Gutachterausschuß schreibt in seinem Gutachten vom 19.3.1963: die Flurstücke seien "im zur Zeit gültigen Baunutzungsplan nicht zur Bebauung ausgewiesen, obwohl das Baugebiet sich bereits im Halbkreis um diesen Besitz legt und sich in unmittelbarer Nähe der Kirche und Schule befindet".

Man muß vielmehr dem Gutachterausschuß recht geben, der am 9.5.1966 erklärt: "Diese Einkreisung durch neue Baugebiete ist nicht ohne Einfluß auf den Grundstückswert des für die Zentralsportanlage vorgesehenen Geländes".

Der Gutachterausschuß führt hier weiter zu Recht aus, daß die Bebauung des Stadtteils B zügig nach Osten vorangeschritten und in unmittelbarer Nähe lebhaftere Bautätigkeit zu verzeichnen sei.

Nicht verständlich hingegen ist aber, daß der Gutachterausschuß in seiner Äußerung vom 9.5.1966 feststellt, daß "es sich bei den Flurstücken 180/4, 4/2 und 4/3 der Flur 6 um Vorbehaltsflächen handelt, die der freien Bebauung nicht zur Verfügung stehen".

Im Baunutzungsplan der Stadt A vom 12. Oktober 1954, also dem letzten vor dem Bebauungsplan Nr. 55, der am 27.1.1965 rechtskräftig wurde, ist von einem Vorbehalt nichts festzustellen. Hier blieben diese Flächen frei. Das erste Mal ist nach den dem Unterzeichneten zur Verfügung stehenden Unterlagen in der bereits erwähnten Aktennotiz vom 5.11.1962 die Rede davon, daß die Stadt A im Stadtteil B ein Sportzentrum plant.

Dies teilt das Liegenschaftsamt der Stadt A unter dem 7.5.1963 auch einer Grundstücksfirma mit. Es handelte sich also seinerzeit um ein Vorhaben, aber noch keineswegs um einen rechtsgültigen Plan.

Es ist also so, daß die Stadt A das fragliche Gelände zwar für die Errichtung einer zentralen Sportanlage verwenden möchte, aber vor dem 27.1.1965 keinerlei rechtsgültige Pläne hierfür bestanden. Die Behauptung, daß vor dem 27.1.1965 das infragestehende Gelände als Vorbehalts-gelände anzusprechen sei, muß also zurückgewiesen werden.

- 5] Erst mit dem 27.1.1965 haben die infragestehenden Grundstücke den Charakter als Land für Anlagen öffentlicher Zweckbestimmung erhalten. Zu Grundstücken für Anlagen öffentlicher Zweckbestimmung gehören Gemeingebrauchsflächen, die der Erschließung dienen, Verkehrsflächen, Parkplätze, Bahngelände oder Freiflächen, wie öffentliche Grün- und Erholungsflächen, öffentliche Kinderspielplätze, Sport-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe und Dauerkleingärten. Zu Gemeingebrauchs- oder Gemeinbedarfsflächen werden Grundstücke nicht etwa bereits durch vorbereitende unverbindliche Vorplanungen, denn die hiervon betroffenen Grundstückseigentümer werden dadurch in keiner Weise an der bisherigen Nutzung gehindert.

Derartige Planungsmaßnahmen haben jedenfalls keinen Enteignungs- oder Vorbehaltscharakter, sondern bekommen ihn erst, wenn ein verbindlicher Bebauungsplan ein Grundstück als Gemeingebrauchsfläche ausweist. Erst von diesem Augenblick an ist das betroffene Grundstück von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen.

- 6] Als Ergebnis ist festzuhalten, daß es sich bei dem Flurstück 4/1 um ein bebautes Grundstück, im übrigen um sogenanntes Bauerwartungsland, handelt.

C

Ermittlung des Verkehrswertes

- 1] Nach § 141 BBauG wird der Verkehrswert eines Grundstücks durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht

auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Ein solcher Verkehrswert ist durch Vergleich aus den Preisen gleichartiger oder ähnlicher Grundstücke herzuleiten. Eine Begrenzung solcher Vergleiche ist nicht gegeben.

Der Stichtag für die Höhe der Entschädigung, d.h. für den Verkehrswert, ist im vorliegenden Falle der Erlaß des Enteignungsbeschlusses, also der 10.4.1967.

- 2) In den eingangs angeführten Gutachten, die in gleicher Sache erstellt worden sind, schwankt der Verkehrswert zwischen DM 8,-- und 25,--/qm. Diese erheblichen Unterschiede der Verkehrswertermittlung in den einzelnen Gutachten beruhen auf mehreren Gründen.

Am 19.6.1963 hat der Gutachterausschuß der Stadt A einen Quadratmeterpreis von DM 8,-- festgestellt. Diese Verkehrswertermittlung kann außer acht bleiben, da sie fast 4 Jahre vor dem Feststellungszeitpunkt liegt. Der gleiche Gutachterausschuß hat am 16.3.1965, also zwei Jahre später, den Verkehrswert auf DM 9,-- festgesetzt. In seinen Erläuterungen stellt er fest, daß der dem Erbbauzins zugrunde gelegte Wert durch einen Vertrag vom 6.8.1964 mit einer Wohnungsbaugesellschaft wie folgt angegeben wurde:

- a) wenn die Fläche für Sportzwecke genutzt wird, DM 10,-/qm
- b) wenn eine andere Nutzung (Bebauung) möglich ist, DM 20,-/qm.

- 3) Die zu enteignenden Grundstücke sind in den anderen Gutachten ausreichend beschrieben. Es ist durch die Beschaffenheit des Untergrundes auch jede Bebauung möglich, so daß in diesem Gutachten auf eine weitere Beschreibung - soweit nicht schon geschehen - verzichtet werden kann.

Der Gutachterausschuß kommt in seinem Gutachten vom 16.3.1965 sogar zu der Feststellung, daß die gesamte Fläche,

da sie am Stadtrand von A zwischen verschiedenen Siedlungsgebieten liegt, gutes Baugelände in begehrter Wohnlage abgeben und als Baurohland einen Preis erzielen könnte, der etwa dem im Vertrage vom 6.8.1964 angegebenen Wert von DM 20,-/qm entspricht. Die zu enteignenden Flächen wären also sogar in die Baulandqualität hineingewachsen, wenn der Bebauungsplan Nr. 55 diese Flächen nicht von der gewöhnlichen Bebauung ausgeklammert hätte. Auch diese Tatsache kann bei der Wertermittlung von Bauerwartungsland vor dem Bebauungsplan nicht unberücksichtigt bleiben, wie dies aber bei der Wertermittlung in den anderen Gutachten geschehen ist.

- 4) Auf dem Wege des Wertvergleichs, die Höhe der Entschädigung des Geländes festzustellen, ist deswegen schwierig, weil in unmittelbarer Nachbarschaft nur sehr wenig später bebaute Flächen verkauft wurden. Die Grundstückseigentümer haben vielmehr den Weg des Erbbaurechts mit Sicherheitsklausel für den Erbbauzins gewählt.

Um einen richtigen Vergleich herzustellen, muß man also neben den erzielten Baupreisen auch die Grundlage der Preise heranziehen, die der Ermittlung des Erbbauzinses zugrunde gelegen haben. Es haben mir aus der dortigen Gegend etwa 15 notarielle Erbbaurechtsverträge vorgelegen, die mit ihrem grundlegenden Verkehrswert zwischen 20 % und 30 %, im Durchschnitt also etwa um 25 %, unter dem üblichen Verkehrswert lagen.

- 5) Der seitens des Landgerichts in A bestellte Gutachter F hat in der Zusammenfassung seines Gutachtens vom 3.3.1970 den Charakter des enteigneten Grundstücks als Kleingartengelände ohne Bebauungsmöglichkeit angegeben. Diese Feststellung entspricht keineswegs den Tatsachen, wie vorstehend eingehend bewiesen wurde.

- 6) Unter Ziffer II. dieses Gutachtens kommt der Gutachter F auf einen Verkehrswert von DM 12,--/qm und stellt in einem Satz fest, daß hierbei Lage und Bonität des Geländes sowie Zuwegungen und alle übrigen wertbestimmenden Faktoren mit berücksichtigt seien. Er unterläßt aber, alle wertbestimmenden Faktoren oder Vergleichspreise anzugeben. Der Quadratmeterpreis von DM 12,-- ist deshalb eine unbegründete freie Schätzung und kann nicht als Grundlage für ein Urteil genommen werden.
- 7) Der Gutachter N stellt in seinem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes vom 5.11.1968 u.a. fest, daß es nicht mehr lange dauern dürfte, bis auch die angrenzenden Kleingärten zur Besiedlung freigegeben werden, zumal seines Wissens die ohnehin geschätzte Wohnlage am B-Berg (zuletzt gezahlte Baulandpreise DM 25,-- bis DM 40,--] noch mehr an Bedeutung gewinnt durch den Bau der Umgehungsstraße und der Kreuzung zu einer E-Straße. Er zieht sogar Parallelen für Vergleichspreise von Flächen, die zwar weiter entfernt liegen, die aber noch weniger als Bauerwartungsland angenommen werden können, wie beispielsweise eine im Jahre 1965 angekaufte Friedhofsfläche zu einem Quadratmeterpreis von DM 20,--.
- 8) Es ist auch nicht einzusehen, warum der Gutachterausschuß in seinem Gutachten vom 14.11.1962 für einen anderen Sportplatz auf der C-Höhe, der ebenfalls am Stadtrand von A, nämlich im Westen, liegt und der auch von drei Seiten her von bebauten Flächen umgeben ist und bei dem auf der vierten Seite die Bebauung beginnt, im Unterschied zu seiner für diesen Fall abgegebenen Äußerung einen Quadratmeterpreis von DM 25,-- festgestellt hat. Ein Unterschied für die beiden Sportplätze von DM 10,-- im Jahre 1965 bzw. 1967 und DM 25,-- auf der C-Höhe im Jahre 1962 erscheint dem unvoreingenommenen Sachverständigen als unberechtigt hoch.

- 9) In dem Schriftsatz eines Rechtsanwaltes an das Landgericht in A vom 15.2.1968 werden auf Seite 26 Preise in drei Fällen in Höhe von DM 30,--/qm, DM 40,--/qm und nochmals DM 30,--/qm angegeben.
- 10) In der Richtwertkarte zum Stichtag 31.12.1968, also einem Zeitpunkt, der knapp 8 Monate nach dem Zeitpunkt der festzustellenden Entschädigung liegt, sind Preise im Gebiet B zwischen DM 25,-- und DM 45,-- angegeben. Bei dieser Karte fällt auf, daß überhaupt keine Preise für Bauerwartungsland ausgewiesen sind, obwohl beispielsweise am Südostrand der Stadt A für teilweise sumpfige Wiesen um das Jahr 1964 bis 1966 DM 17,50 bis DM 19,-- bezahlt worden sind und hier eine Bebauung überhaupt erst dann möglich wird, wenn erhebliche Kosten zur Befestigung des Untergrundes aufgewendet worden sind.
- 11) Nimmt man hilfsweise auch Erbbaurechtsverträge zur Hand und legt den Nettobaulandwert mit einem Aufschlag von durchschnittlich 25 % zugrunde, so kommt man bei dem direkt angrenzenden Grundstück im Jahre 1965 auf DM 26,--, bei einem größeren Grundstück, etwa 100 m südlich davon gelegen, auch auf DM 26,--, obwohl über dieses Grundstück eine 110-KV-Leitung führt.

An der Straße südwestlich des Hofes des Auftraggebers ist 1965 ein Parkplatz für DM 16,--/qm verkauft worden. Für Parkplätze liegt der Preis gewöhnlich zwischen 50 % und 100 % unter dem normalen Verkehrswert.

- 12) Vom Katasteramt waren keine genauen Preisunterlagen zu erhalten.

13) Zieht man alle die vorgenannten Gesichtspunkte zusammen und will den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Eigenschaften, Beschaffenheit und Lage des Grundstücks ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse festlegen und nimmt die unmittelbaren Preisvergleiche mit den notwendigen Zu- und Abschlägen aufgrund der Gegebenheiten zur Hilfe, so ist für die Grundstücke 180/4, 4/3 und 4/2 in Größe von 4.12.04 ha ein Durchschnittspreis von DM 23,-- je qm als der im Beweisbeschluß vom Landgericht A vom 12.12.1969 geforderte Verkehrswert festzustellen. Dieser Preis von DM 23,--/qm liegt deutlich unter den festgestellten Bauland-Baustellen- und Rohbaulandpreisen, und entspricht dem festgestellten Charakter als Bauerwartungsland.

Sollte die Parzelle 4/1, die derzeit mit einem Erbbau-recht belegt ist, ebenfalls angekauft werden, so ist hier entsprechend dem Grundstückscharakter und aufgrund der Richtwerte der Durchschnittspreis zwischen DM 25,-- und DM 45,-- und aufgrund der Tatsache, daß das Grundstück bereits als bebautes Grundstück erschlossen ist, ein Kaufpreis von DM 35,--/qm anzusetzen.

D

Preissteigerung vom 27.1.1965 bis 14.4.1970

Die Ermittlung einer Preissteigerung in dieser Zeit ist deshalb außerordentlich schwierig, weil genaue Unterlagen nicht zu erhalten sind. Der Unterzeichnete hat versucht, beim Amt für Statistik bei der Stadt A solche Preiserhöhungen zu erlangen. Er hat aber keine Auskunft erhalten können, da derartige Ermittlungen bei diesem Amt nicht angestellt werden. Die Preiserhöhungen von 1967 auf 1970 aufgrund der Statistik auf Bundesebene anhand der Ermittlungen des Statistischen

Bundesamtes in Wiesbaden ergeben auch nur unzureichenden Anhalt. Aus diesem Grunde wurden zum Vergleich die Erhöhungen des Erbbauzinses aus mehreren Erbbaurechtsverträgen abgeleitet. Dabei wurde festgestellt, daß zwischen dem 28.5.1965 und dem 1.1.1968 eine Erhöhung um 13 % erfolgte. Zwischen dem 1.1.1968 und dem 31.12.1968 um 8,82 % und vom 1.1.1969 bis 1.1.1970 um weitere 13,72 %. Dieser Vergleich ist insofern nicht völlig abgesichert, als die Sicherheitsklauseln in den Verträgen sich nicht auf erhöhte Baulandpreise beziehen. Die Klosterkammer Hannover hat in manchen Verträgen in der Umgebung von Hannover Sicherheitsklauseln eingeräumt, die sich bei Erbbaurechtsverträgen auf Baulandpreise beziehen, aber auch dieser Vergleich ist nicht genau genug, da dort die Baulandpreise höher angestiegen sind, als im Raum A.

Berücksichtigt werden muß aber die Tatsache, daß die Preise für Bauerwartungsland in den Außengemeinden, wie zum Beispiel in D, aus spekulativen Gründen selbst für landwirtschaftlich genutzte Flächen sehr stark angestiegen sind, weil angenommen wird, daß sich die Weiterentwicklung der Stadt in diese Richtung bildet.

Architekt F gibt in seinem Gutachten vom 3.3.1970 eine Preissteigerung seit dem 27.1.1965 um 10 % an. In der Richtwertkarte sind keine Preise von Bauerwartungsland angegeben.

So muß aufgrund der angegebenen Hilfsmittel hier eine Schätzung erfolgen, die der Unterzeichnete mit 15 % bis zum 14.4.1970 angibt. Diese Schätzung erscheint unter Berücksichtigung aller Umstände als angemessen, so daß sich zum 14.4.1970 der Verkehrswert von DM 23,-- je qm um DM 3,45 oder gerundet auf DM 26,50 je qm erhöht.

E

Zusammenfassung

Zusammenfassend wird festgestellt:

I. Zu Eigenschaft und Charakter des zu bewertenden Grundstück

Bei der zu enteignenden und zu entschädigenden Fläche handelt es sich um Bauerwartungsland.

II. Zu Ermittlung des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert für die zu entschädigende Fläche beträgt

a) in Größe von 4.12.04 ha = DM 23,--/qm

b) für 0.26.44 ha = DM 35,--/qm.

III. Zu Preissteigerung:

Die Preissteigerung wird auf 15 % geschätzt und damit der Verkehrswert der Fläche zu II a auf DM 26,50/qm.

Das Gutachten des Herrn F geht bei der Ermittlung der Charaktereigenschaft der infragestehenden Grundstücke von falschen Gegebenheiten aus. F hat bei seiner Preisermittlung die Tatsache nicht berücksichtigt, daß der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 8.11.1962 nach Aufhebung des Preisstops zum Ausdruck gebracht hat, daß es sich bei der qualitätsmäßigen Abgrenzung zwischen Ackerland und Gelände wertvollere Qualität um Grundstücke einer Zwischenstufe handele, die nach Lage und Beschaffenheit städtebaulich genutzt werden können. Wenn 1964 bis 1966 an der Gemarkungsgrenze zwischen A und D für rein landwirtschaftlich genutzte Flächen 17,50 DM bis 19,-- DM gezahlt wurden, so ist der Preis von 12,-- DM/qm nicht der Verkehrswert, den das Landgericht mit seinem Beschluß vom 12.12.1969 von dem Sachverständigen festzustellen verlangt hat.