

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

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT 31

HARALD SCHEMM

**LANDENTZUG FÜR
STRASSENBAU**



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.

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 April 1978

Der Herausgeber

O B E R B L I C K

In seinen Urteilen vom 30. September und 7. Oktober 1976 hat der Bundesgerichtshof die Systematik des Entschädigungsrechts präzisiert und hat die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1963 im Punkte Resthofscha-den verworfen. Seither wird diskutiert, wie Resthofscha-den nach Flächenentzug systematisch einzuordnen sind:

a) als Substanzverschlechterung des Betriebs oder b) als Ertragsscha-den infolge des Flächenentzugs. Der Unterschied hat Bedeutung für die Ermittlungsmethode, zu a) die Festkostenrechnung, zu b) die Deckungsbeitragsrechnung. Zwar können beide Methoden zum richtigen Ergebnis führen; die Frage ist jedoch, welche Folgerungen entschädigungsrechtlich daran geknüpft werden. Die Methode Ertragsscha-den-Deckungsbeitrag erfordert eine Zinsgegenrechnung, die in der Wahl des Zinssatzes Probleme birgt.

Im vorliegenden Gutachten wird der Resthofscha-den als Substanzverschlechterung des Betriebs aufgefaßt und aus der Zinsfrage herausgehalten. Die Schwierigkeiten der Festkostenaufteilung müssen dabei hingenommen werden. Mit der Veröffentlichung wird das Gutachten in die Resthofscha-den-Diskussion gestellt.

Auch in anderen Gutachtenabschnitten bezweckt die Veröffentlichung Diskussionsbeiträge. Hofnähe und Arrondierung werden mit dem Grundstücksverkehrswert (Wert für jedermann) rechnerisch vereinigt und somit als Werte für jedermann dargestellt, was sie tatsächlich sind, wenn man den Betrieb als ganzes im Auge hat.

Zur Errechnung der Schäden aus Anschneidungen und Umwegen kommen Richtzahlen und damit die Frage zur Geltung, inwieweit Richtzahlen zur operationalen Vereinfachung anwendbar sind.

Die Ergebnisse der einzelnen Schadenpositionen werden am Schluß an einer Differenzwertrechnung gemessen. Sie zeigt den Betriebswert vor und nach dem Flächenentzug. In Ermangelung von Marktdaten sind Schätzgrößen die Grundlage. Dies ist ein Vorschlag zur Stärkung der Gutachtenschlüssigkeit, wiederum anknüpfend an die o.a. Urteile des BGH.

9. März 1977

G U T A C H T E N

zur Ermittlung der Entschädigung für die
Beanspruchung landwirtschaftlicher Nutz-
flächen der

Eheleute A., Z.-Hof

im Zusammenhang mit dem Ausbau der
Bundesstraße X. - Gemarkung G.

Der Gutsbetrieb umfaßt 111,4 ha, davon
69,7 ha LN.

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

	Seite
1. Auftrag und Ortseinsicht	8
2. Beigezogene Unterlagen	8
3. Sachverhalt und Feststellungen	9
4. Betriebsbeschreibung	11
4.1 Lage	11
4.2 Klima und Boden	11
4.3 Kulturartenverzeichnis	11
4.4 Lasten und Beschränkungen	11
4.5 Betriebsorganisation	11
5. Ermittlung der Entschädigung der für den Straßenbau abzutretenden Grundstücke	12
5.1 Grundlagen der Entschädigungsermittlung	12
5.2 Substanzwertermittlung - Grundstücke -	14
5.2.1 Vergleichspreise - Kaufpreisstimulans	14
5.2.2 Hofnähe	16
5.2.3 Arrondierungswert	16
5.2.4 Grundstücksbeschreibung und Substanzwertermittlung der in Anspruch zu nehmenden Grundstücke	17
5.3 Substanzwertermittlung - Sonderwerte	19
5.3.1 An- und Durchschneidungsschäden	19
5.3.2 Umwegeschäden	21
5.3.3 Schäden aus dem Festkosten-Überhang	23

	Seite
5.3.3.1 Gebäudekosten-Überhang	24
5.3.3.2 Maschinenkosten-Überhang	27
5.3.3.3 Kosten für Arbeitskräfte-Überhang	29
5.3.3.4 Kosten für den allgemeinen Betriebsaufwand und Betriebssteuern	29
5.3.3.5 Zusammenstellung des Festkosten-Überhangs	30
5.3.4 Ermittlung der Kosten für den Straßenbaulastträger bei Errichtung eines zusätzlichen Brückenbauwerkes und bei Nichterrichtung eines solchen unter Berücksichtigung verschiedener Betriebsorganisationen und der Aussiedlung	31
5.3.4.1 Kalbinnenaufzucht ohne Brückenbau	31
5.3.4.2 Kalbinnenaufzucht mit Brückenbau	32
5.3.4.3 Mastbullenhaltung ohne Brücke	34
5.3.4.4 Kosten einer Aussiedlung	37
5.4 Ermittlung der Substanzminderung über die Differenzwertmethode	37
6. Zusammenfassende Beurteilung	39

1. Auftrag und Ortseinsicht

Das Straßenbauamt B. erteilte mit Schreiben vom 30. März 1976 den Auftrag zur Gutachten-erstattung.

Aufgrund wiederholter Besprechungen mit dem Auftraggeber und unter Berücksichtigung der neuesten höchstrichterlichen Rechtsprechung ergibt sich folgender Auftragsinhalt:

1. Ermittlung der Entschädigung für den Substanzverlust und der Folgeschäden
2. Zur Frage, in welcher Relation die Kosten eines zusätzlichen Brückenbauwerkes zu den evtl. zu zahlenden Entschädigungsbeträgen in bezug auf verschiedene Organisationsformen im Betrieb A. stehen, ist auf Verlangen des Straßenbauamtes folgendes zu klären:
 - 2.1 Die Höhe der Kosten für den Straßenbau-
lastträger bei
 - a) Aufrechterhaltung der bestehenden Betriebsorganisation - Fiktive Kalbinnen-
aufzucht -
ohne zusätzliches Brückenbauwerk und
mit Brücke
 - b) Umstellung des Betriebes von Kalbinnen-
aufzucht auf Bullenmast - ohne Brücke
 - 2.2 Kosten einer Aussiedlung

2. Beigezogene Unterlagen

...

3. Sachverhalt und Feststellungen

3.1 ...

3.2 Nach den Planunterlagen stellt sich von der Flächenbeanspruchung (5,45 ha) her gesehen folgender Eingriff in den Betrieb A. dar:

Die neue Trasse verläuft aus Richtung B. von Südwesten nach Nordosten direkt am Hofgut der Eheleute A. vorbei. Sie stößt so nahe an die baulichen Anlagen heran, daß ein Fahrsilo mit ca. 500 cbm Fassungsvermögen noch zu einem Drittel angeschnitten wird und daher verlegt werden muß.

Das Hofgrundstück wird auf einer Breite von rd. 50 m quer durchschnitten. Die Straßenoberkante kommt einige Meter unter der Oberfläche des betroffenen Grundstücks zu liegen, so daß ein Einschnitt in das Gelände erfolgt.

Mit dieser Durchschneidung wird der Eigentumsweg Fl.Nr. 73, der eine direkte und wegemäßig auch beste Verbindung zum umliegenden Ackerland bietet, abgeschnitten. In Zukunft können die nördlich des Betriebes gelegenen Nutzflächen nur noch über die Staatsstraße Y. oder über eine zusätzlich zu errichtende Brücke erreicht werden. Umwege werden in jedem Fall zu berücksichtigen sein.

Wird keine zusätzliche Brücke gebaut, so können die nördlich der neuen Straßentrasse gelegenen Nutzflächen nur von der Kreuzung Staatsstraße Y./Gemeindeverbindungsweg/Einfahrt zur bzw. Ausfahrt von der B X. aus befahren werden.

Das Hofweidegrundstück Fl.Nr. 74 für Pferde, die Wiesen 72, 71 und 70 werden ebenfalls quer durchschnitten auf einer Breite von etwa 33 m. Im Bereich des Hof- und Gartengrundstücks Fl.Nr. 66 wird ein schmaler Grundstücksstreifen zur höhengleichen Anbindung benötigt.

Südlich davon liegt das Ackergrundstück Fl.Nr. 67. Es wird an der ganzen Längsseite angeschnitten. Das angrenzende Ackerflurstück Nr. 80/2 wird an der nördlichen Schmalseite angeschnitten, ebenso die danebenliegende Fl.Nr. 83.

Das an die Staatsstraße Y. anliegende Ackergrundstück 86/2 muß ganz erworben werden.

Das Wiesengrundstück Fl.Nr. 83 kann nicht als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden, da die Flächen beiderseits des Grabens nicht gemeinsam bewirtschaftet werden können. Die nördliche Wiesenhälfte wird durch den Grunderwerb so stark beeinträchtigt, daß nur noch eine relativ kleine Restfläche verbleibt. Die südliche Hälfte erleidet durch eine halbkreisförmige Anschneidung ebenfalls eine starke Deformierung.

Im ganzen gesehen erleidet der Betrieb A. allein durch den notwendigen Flächenbedarf von rd. 5 ha einen starken Eingriff, der sich zwangsläufig auch auf die Betriebsorganisation und die Wirtschaftlichkeit des Betriebes auswirken wird.

- 3.3 Im Betrieb A. konnte bislang der Hauptkomplex des Ackerlandes von dem Weg Fl.Nr. 73 und weiter über den im Eigentum des Wasserzweckverbandes W.-bacher Gruppe befindlichen Weg Fl.Nr. 65/3 erreicht werden. An letzterem besteht seit Jahren ein dinglich eingetragenes Fahrtrecht. Dieser Umstand hat viele Vorteile in bezug auf kürzeste Anfahrtszeiten, wenig Rüstzeiten bei überbreiten (mehr als 3 m) Bestellungs-, Pflege- und Erntemaschinen. Es brauchten die Vorschriften der Straßenverkehrsordnung nicht beachtet zu werden. Wird ein zusätzliches Brückenbauwerk nicht errichtet, dann werden außer den vermehrten Umwegen auch längere Rüstzeiten anfallen.

- 3.4 Im Jahr 1973 wurde im Betrieb A. eine bestehende Scheune in einen Mehrraumstall für Kalbinnenaufzucht konzipiert und umgebaut. ...

Ziel der Umorganisation des Betriebes war es, unter Umwandlung von hofnahen Ackerflächen in Weideland das übrige Gründland in der Kalbinnenaufzucht gewinnbringender verwerten zu können als in der Bullenmast. ...

Für eine gesunde Kalbinnenaufzucht - es war an die Nachzucht von Herbuchtieren gedacht - ist eine Weidemöglichkeit unerlässlich. Da bereits vor der endgültigen Umorganisation bekannt wurde, daß die neue Trasse der B X. in der Nähe seines Hofes vorbeiführen würde, wandelte er das Ackerland erst gar nicht in Weideland um. Stattdessen wurde der Stall von Anfang an mit Bullen belegt.

Die Aufstallungsform in der Art der Mehrraumeinteilung war jedoch in Verbindung mit dem Festmistverfahren (Schrappertmistung) für die Kalbinnenaufzucht konzipiert.

Die Verwertung des Gründlandes ist in der Bullenmast schlechter als bei Kalbinnenaufzucht.

Die täglichen Zunahmen der Bullen sind in einem Mehrraumstall nicht so gut wie in einem Spezialstall mit Vollspaltenboden.

Durch das größere Platzangebot je eingestallter Mastbulle entsteht in den einzelnen Buchten mehr Unruhe. Daher ist außerdem mit einer erhöhten Verletzungsgefahr zu rechnen.

4. Betriebsbeschreibung

4.1 Lage

...

4.2 Klima und Boden

...

4.3 Kulturartenverzeichnis

...

4.4 Im Grundbuch eingetragene Lasten und Beschränkungen

...

4.5 Betriebsorganisation

Der Betrieb A. ist als Getreide-Futterbau-Betrieb einzureihen. Neben einer Bullenhaltung von derzeit ca. 65 Stück werden noch 10 Zuchtschweine zur Ferkelerzeugung gehalten und im Durchschnitt 10 Pferde. ...

Die Nutzung des Ackerlandes wird am besten durch den gemittelten Anbau der letzten beiden Wirtschaftsjahre 1974/75 und 1975/76 in von Hundertsätzen dargestellt:

	Anteil an der Ackerfläche	
Getreide		63,0 %
Winterweizen	28,5 %	
Winterroggen	9,3 %	
Wintergerste	8,7 %	
Sommergerste	10,5 %	
Hafer	6,0 %	
Hackfrüchte		10,5 %
Zuckerrüben	10,5 %	
Futterbau		26,5 %
Silomais	26,5 %	
	100,0 %	100,0 %

Der Maschinenbesatz ist der Vielseitigkeit des Betriebes entsprechend als normal zu betrachten.

Die für die Bewirtschaftung des Betriebes notwendigen Gebäude sind ausreichend. Ein Überhang an alten Gebäudeteilen (wie z.B. der Kuhstall) ist vorhanden.

Die Eheleute A. bewirtschaften den Betrieb ohne eine ständige Fremdarbeitskraft. Lediglich für Saisonarbeiten, wie z.B. in der Zuckerrübenpflege oder beim Silieren von Mais beschäftigt man Aushilfskräfte.

Mit der bestehenden Betriebsorganisation sind die Eheleute A. arbeitsmäßig bis auf das Äußerste angespannt. Mehrbelastung ist kaum noch möglich.

5. Ermittlung der Entschädigung der für den Straßenbau abzutretenden Grundstücke

5.1 Grundlagen der Entschädigungsermittlung

Durch die Abtretung von landwirtschaftlichen Grundstücksflächen aus dem Betrieb A. erfolgt nicht nur ein Eingriff in das

Eigentum an den Grundstücken, sondern auch ein Eingriff in den landwirtschaftlichen Betrieb der Betroffenen.

Der BGH führt in seinem Urteil vom 30. September 1976 - III ZR 149/75 - u.a. sinngemäß aus:

Mit der vollen Entschädigung des Rechtsverlustes, die sowohl den allgemeinen Verkehrswert des entzogenen Grundstücks im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr - den Wert für jedermann - umfaßt als auch eine Substanzminderung des landwirtschaftlichen Betriebes (oder den zusätzlichen besonderen Wert des Grundstücks für den landwirtschaftlichen Betrieb) abgilt, ist das dem Enteignungsbetroffenen auferlegte Sonderopfer grundsätzlich ausgeglichen. Diese Substanzentschädigung tritt, so der BGH weiter, enteignungsrechtlich an die Stelle der erlittenen Rechtseinbuße.

Diese Substanzentschädigung enthält also neben dem allgemeinen Verkehrswert noch einen Sonderwert, der sich in der Hofnähe von Grundstücken oder z.B. auch in einem Arrondierungswert ausdrücken kann.

In diese Substanzentschädigung sind aber auch Nachteile aufzunehmen, die dem eingerichteten Betrieb durch Mehrentfernung, An- und Durchschneidungen oder Umstellung in der Betriebsorganisation entstehen.

Hierzu bemerkt der BGH in seinem Urteil:

"Diese Nachteile, die sich aus dem Wegfall des entzogenen Grundstücks als Betriebsnachteil ergeben, seien Ausdruck einer enteignungsbedingten objektiven Betriebsverschlechterung und somit letztlich Ausdruck einer Substanzminderung des landwirtschaftlichen Betriebes als des Zugriffsobjekts. Sie entsprechen den betriebswirtschaftlichen Vorteilen, die das entzogene Grundstück als Bewirtschaftungs- und Wirtschaftsobjekt über den allgemeinen Verkehrswert im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr hinaus für den konkreten landwirtschaftlichen Betrieb hatte.

Die Ermittlung dieses Entschädigungsbetrages stellt bei der rechtlichen Qualität der festgestellten Nachteile eine besondere Form der Entschädigungsberechnung für einen Substanzverlust im Betrieb dar."

In die Entschädigung für den Rechtsverlust sind neben dem Verkehrswert des Grundstücks für jedermann auch die Schäden aufzunehmen, die den eingerichteten und ausgeübten landwirtschaftlichen Betrieb benachteiligen. Dazu zählen zwangsläufig auch notwendige Umstellungskosten und Fixkosten, die mit der Entschädigung des allgemeinen Verkehrswertes nicht abgegolten werden. Der BGH läßt die Möglichkeit offen, daß die Entschädigung bei dem dauernden Entzug eines Betriebsgrundstücks auch durch Vergleich des Verkehrswertes des landwirtschaftlichen Betriebes vor und nach dem Eingriff festgestellt werden kann.

5.2 Substanzwertermittlung - Grundstücke -

5.2.1 Vergleichspreise - Kaufpreisstimulans

Der Gutachter ist grundsätzlich bemüht und auch gehalten, den Verkehrswert der Grundstücke nach dem Vergleichsverfahren zu ermitteln.

Dazu bedarf es aber auch tatsächlich unmittelbarer oder wenigstens mittelbarer Preisvergleiche, welche für die Wertermittlung herangezogen werden können. Was allerdings aus dem Raum der Gemarkung G. zu erfahren war, ist mehr als dürftig.

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt B. standen folgende Vergleichspreise zur Verfügung:

	<u>Jahr</u>	<u>Größe</u>	<u>Fl.St.Nr.</u>	<u>NA</u>	<u>DM/qm</u>	<u>Bemerkung</u>
1)	1973	2,0270	...	A	0,83	
2)		0,4580	...	Gr	3,--	
3)	1974	0,0118	...	Teilfl.	12,--	Straße
4)	1975	0,2502	...	A	0,59	
5)		0,2990	...	A	30,--	Friedhof
6)	1976	0,0150	...	Teilfl.	12,--	Straße
7)		1,0120	...	Wald	1,19	

Bauplätze: zwischen 40,71 DM und 27,75 DM
 Ø 29,-- DM

Zur Erläuterung dieser Vergleichspreise sei angeführt, daß es sich um Kaufpreise handelt, die um 500 % auseinanderklaffen.

Die werte aus Ziffer 1) - 2,0270 ha - im Jahre 1973 mit 0,83 DM/qm und Ziffer 4) von 1975 mit 0,59 DM/qm sind nicht für den Vergleich tauglich. Hier muß es sich in irgendeiner Weise um Besonderheiten handeln, denn von einem normal bewirtschafteten Betrieb war es weder vor vier noch vor zwei Jahren möglich, um diesen Preis einen Acker zu bekommen.

Der einzig verwertbare Kaufpreis ist der der Ziffer 2) mit 3,-- DM/qm. Es handelt sich hierbei um ein ehemaliges Grünlandgrundstück, das 1973 den Eigentümer wechselte und geraume Zeit nach dem Kauf in Ackerland umgewandelt wurde. Dieses Grundstück liegt ca. 1300 m nordwestlich von Z.-Hof in ebener Lage und im Hochwassereinzugsgebiet des W-Baches. Qualitätsmäßig ist es in Klasse L II b 2 mit Wertzahlen von 54/53 eingestuft. Der Unterzeichnete besichtigte das Vergleichsgrundstück am 15. Februar 1977, als es noch teilweise vom austretenden W.-Bach überflutet war. Dem äußeren Erscheinungsbild nach muß Tage vorher das Wasser die Fläche fast ganz bedeckt haben.

Im ganzen gesehen ist dieses Grundstück mit denen entlang des W.-Baches zu vergleichen - auch im Bereich des Z.-Hofes -.

Der Kaufpreis von 30,-- DM/qm wurde für die Erweiterung der Friedhofsanlage von der Gemeinde angelegt. Weder dieser Wert noch die Werte von 12,-- DM/qm für Straßenabtretung sind unmittelbar als Preisvergleiche heranzuziehen. Die Bauplatzpreise von 40,71 DM/qm bis herunter auf 27,75 DM/qm - im Durchschnitt 29,-- DM/qm - werden nur für einen vorsichtigen mittelbaren Preisvergleich aufgeführt. Relativ hohe Baulandpreise heben zwangsläufig den Marktpreis für im Nahbereich liegende landwirtschaftliche Nutzflächen. Landwirte, welche Bauplätze verkaufen, suchen zu einem gewissen Teil wieder Ersatzland und sind im allgemeinen auch nicht zimperlich, wenn sie dafür einen höheren Kaufpreis anlegen müssen als dies für vergleichbare landwirtschaftliche Flächen bisher notwendig war. Einen gewissen Teil tragen zu diesen Vorgängen

auch die Besteuerung aus Bodengewinnen und die stetige Inflationsrate bei. Alle diese Aspekte sind mit maßgebend für den Drang nach Sachwerten, vor allem nach wertbeständigen Grundstücken. Dazu kommt, daß die Gewinne aus der Landwirtschaft in den letzten Jahren nicht uninteressant waren. So ist der stetige Aufwärtstrend landwirtschaftlicher Grundstückspreise gerade auch in der Rezession der allgemeinen Wirtschaft nicht verwunderlich, ganz im Gegensatz zu den Baulandpreisen.

In diesem Zusammenhang wird auch noch auf die Stadtrandlage hingewiesen und auf das Industriegebiet mit seiner Ausstrahlung in Richtung G. und W.-Bach.

5.2.2 Hofnähe

Der Substanzwert drückt nicht nur den allgemeinen Verkehrswert der einzelnen Grundstücke aus, sondern kann auch u.a. einen gewissen Sonderwert beinhalten, welcher die speziellen Vorteile der Grundstücke für den Betrieb darstellt.

Im vorliegenden Fall sind es besonders die abzutretenden Flächen in unmittelbarer Nähe des Hofes. Ob sie nun als Grünland oder als Ackerland genutzt werden können, in jedem Fall sind hofnahe Grundstücke bzw. Hofgrundstücke auf die Dauer gesehen von beträchtlichem wirtschaftlichen Wert.

Heranzustellen ist hierbei aber noch die Pferdeweide auf Fl.St.Nr. 74 in unmittelbarem Anschluß an das Gehöft.

5.2.3 Arrondierungswert

Auf den ersten Blick erscheint der Betrieb A. so, als sei er zum größten Teil arrondiert, vor allem, was die Flächen nördlich der Hofstelle betrifft. Zu einem hohen Arrondierungswert gehört aber nicht nur die unmittelbare Lage der Nutzflächen zum Hof, sondern auch eine in arbeitswirtschaftlicher Sicht günstige Form der Grundstücke. Daran fehlt es praktisch an allen in diesem Bereich liegenden Grundstücken. Mit Ausnahme von Fl.St.Nr. 65/1 sind alle Acker keilförmig angelegt. Diese Form ist besonders bei Hackfrüchten nachteilig. Aber auch

bei den übrigen Feldfrüchten stellen sich erhebliche arbeitswirtschaftliche Nachteile ein. Letztere können nur zum Teil durch die Großflächigkeit ausgeglichen werden. Das Flurstück Nr. 65/1 ist rechteckig, muß aber wegen der Länge und der Zuwegung quer bearbeitet werden, so daß sich Ackerlängen von nur 105 bis 145 m ergeben.

Ein Arrondierungswertzuschlag ist daher wegen der vorab beschriebenen Grundstücksformen nicht gerechtfertigt.

5.2.4 Grundstücksbeschreibung und Substanzwertermittlung der in Anspruch zu nehmenden Grundstücke -----

Fl.St.Nr. 65 - Ackerland -

Ein Grundstück mit einer durchschnittlichen Bonität von 32 Punkten; im Bereich der Abtretung ebener als im nördlichen Bereich; Abtretungsfläche stößt bis an das Gehöft heran.

Grundwert	3,-- DM/qm
Zuschlag für stadtnahes Agrarland	1,50 DM/qm
Verkehrswert	4,50 DM/qm
Zuschlag für Sonderwert - Hofnähe	2,50 DM/qm
Substanzwert	7,-- DM/qm
Abtretungsfläche 11.230 qm x 7,-- DM =	78.610 DM =====

Fl.St.Nr. 83 - Grünland -

Tallage im Hochwassereinzugsgebiet des W.-Baches, absolutes Grünland, daher keine Möglichkeit zur Ackernutzung; sehr unterschiedlich in der Qualität - mit Wiesen- und Streuwiesenanteil; Durchschnittsbonität 33 Punkte; Hofentfernung 150 m.

Grundwert	2,-- DM/qm
Zuschlag für stadtnahes Agrarland	1,-- DM/qm
Verkehrswert	3,-- DM/qm
Zuschlag für Sonderwert - Hofnähe	1,75 DM/qm
Substanzwert	4,75 DM/qm
Abtretungsfläche 23.800 qm x 4,75 =	113.050 DM =====

...

Fl.St.Nr. 66 - Hofraum, Gartenland -

Auf dem Gartengrundstück steht ein sog. Ausnahmehaus, welches nicht mehr bewohnt wird. Es liegt westlich des Gutshofes, anschließend an die Garagen.

Für die Straßenbaumaßnahmen werden von dem Grundstück voraussichtlich 90 qm benötigt.

Qualitätsmäßig ist dieser Grundstücksteil als bebauter Hofraum einzustufen. Hier wäre es nach § 35 BBauG jederzeit möglich, wieder ein Haus für Familienangehörige zu erstellen.

Der Gutachter legt als Verkehrswert zwar nicht den Wert für erschlossenes Bauland von z.B. 20,-- bis 25,-- DM/qm zugrunde, hält aber den doppelten Ackerlandwert von 9,-- DM/qm für angemessen.

Abtretungsfläche 90 qm x 9,-- = 810 DM
=====

Zusammenfassung der Substanzwerte

Fl.St.Nr. 83	113.050,-- DM
Fl.St.Nr. 67	30.420,-- DM
Fl.St.Nr. 80/2	1.740,-- DM
Fl.St.Nr. 283	5.850,-- DM
Fl.St.Nr. 86/2	34.210,-- DM
Fl.St.Nr. 74	8.280,-- DM
Fl.St.Nr. 70, 71, 72	23.100,-- DM
Fl.St.Nr. 66	810,-- DM
	<hr/>
	217.460,-- DM
	=====

5.3 Substanzwertermittlung - Sonderwerte -

5.3.1 An- und Durchschneidungsschäden

Die neue Trasse der B X. führt unmittelbar am Gutshof vorbei. Dadurch werden Grundstücke im engsten Bereich des Betriebes an- bzw. durchschnitten.

Als Berechnungsgrundlage für diese Schäden dienen die Richtsätze der Landwirtschaftskammer Rheinland. Diese Sätze sind im Gegensatz zu denen des Bayerischen Bauernverbandes nach der Höhe der Lohnkosten gestaffelt. Als Lohnkosten legt der Unterzeichnete die offiziellen Richtsätze für den Lohnansatz zugrunde, welche die Finanzverwaltung jährlich veröffentlicht.

Neuerdings wird der Lohnanspruch-Grundlohn und der Betriebsleiterzuschlag auf den Wirtschaftswert bezogen. Der Betrieb A. hat einen Wirtschaftswert von 81.300,-- DM. Dafür sind als Lohnanspruch 23.520,-- DM angesetzt. Wird diese Summe durch 2300 (normale Arbeitszeit h/Jahr) geteilt, ergibt sich ein gerundeter Lohnkostensatz von 10,-- DM je Arbeitsstunde.

Grundlage für die Berechnung dieser Entschädigungssätze ist Ackerland mit 1 ha großen Schlägen bei einer Schlaglänge von 300 m. Wirtschaftseinheiten, die größtmäßig darunter liegen, erfahren einen Zuschlag, größere Flächen einen angemessenen Abschlag. Weiter ist die Nutzungsart zu berücksichtigen, d.h. für Wiesen ist ein entsprechender Abschlag gegenüber Ackerland anzusetzen.

Dem Gutachter ist die Ungenauigkeit dieser Entschädigungsfestsetzung sehr wohl bekannt. Da aber die Wendezeiten bzw. die einzelnen Arbeitsverfahren nach Reinhardt¹⁾ veraltet sind, Wendezeitstudien nicht zur Verfügung stehen, hat es wenig Sinn, eine konkrete Berechnung vorzunehmen. Es bliebe letztlich doch wieder alles Schätzung. In diesem Zusammenhang sei auch auf die Problematik der Schadensberechnung nach lfd. m Berührungslänge hingewiesen.

...

¹⁾ Berechnung der Entschädigung bei Entzug von Teilflächen landwirtschaftlicher Betriebe (Heft 65 - HLBS)

Fl.St.Nr. 83 - 6,3401 ha - Gründland

Dieses Grundstück wird durch einen Graben in zwei Hälften geteilt; einer kleineren nördlichen und einer größeren südlichen Hälfte. Der Graben verhindert eine gemeinsame Bewirtschaftung der beiden Hälften, so daß hier trotz der einheitlichen Flurstücksnummer nicht von einer wirtschaftlichen Einheit gesprochen werden kann.

Der nördliche Grundstücksteil wird mit der Rampe A so sehr verkleinert, daß nur noch eine Fläche von ca. 6000 qm übrig bleibt.

Stufe 3 - 23,75 DM - Wiese 50 % + 10 % wegen kleiner Fläche
156 m x 23,75 x 0,6 = 2.223,-- DM

Auf der südlichen Hälfte werden von rund 42.141 qm ca. 8.540 qm angeschnitten, so daß noch knapp 3,5 ha verbleiben. Das Grundstück wird jedoch durch den halbkreisförmigen Einschnitt stark deformiert.

Stufe 2 - 14,-- DM - Wiese 50 % ./ 10 % wegen großer Fläche
199 m x 14,-- x 0,4 = 1.114,40 DM

...

Fl.St.Nr. 67 - 1,4280 ha - Ackerland

Hier erfolgt eine Anschneidung mit einer starken keilförmigen Deformierung des Grundstücks.

Stufe 2 - 16,-- DM - Acker
229 m x 16,-- = 3.664,-- DM

...

Zusammenfassung der An- und Durchschneidungsschäden

Fl.St.Nr.		
83 nördlich	2.223,-- DM	
83 südlich	<u>1.114,40 DM</u>	3.337,40 DM
283		323,40 DM
67		3.664,-- DM
80/2		70,-- DM
65 westl. d. Weges	6.177,38 DM	
65 östl. d. Weges	2.422,50 DM	
65 neben St. 50	<u>438,75 DM</u>	9.038,63 DM
74		1.116,25 DM
72, 71, 70		3.780,-- DM
		<hr/>
		21.329,68 DM
		=====

5.3.2 Umwegeschäden

Dem Betrieb A. wird durch die Verlegung der Bundesstraße X. die Hauptzufahrt zu den zukünftig im nördlichen Bereich der B X. liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen abgeschnitten.

Bisher wurde der überwiegende Teil der Ackerflächen auf dem Eigentumsweg Fl.St.Nr. 73 und weiter auf dem Weg Fl.St.Nr. 65/3 angefahren. Der Weg 65/3 steht zwar nicht mehr im Eigentum der Eheleute A., zugunsten der jeweiligen Eigentümer von Fl.St.Nr. 65 ist jedoch ein Geh- und Fahrrecht im Grundbuch eingetragen. Der Unterzeichnete wertet dieses Recht im Hinblick auf die Entschädigung so, als würde es sich um einen Eigentumsweg handeln.

Auch das Grundstück Fl.Nr. 85 wird vom Weg Fl.Nr. 65/3 aus angefahren. Dieser Weg liegt insofern für den Betrieb am günstigsten, als nicht auf einer öffentlichen Straße gefahren zu werden braucht und auch die Straßenverkehrsordnung nicht beachtet werden muß. Hierdurch läßt sich ein Teil der Rüstzeiten vermeiden.

Soweit der Gutachter aus der vorläufigen Planung ersehen kann, ergeben sich folgende Umwege:

1. Die zusätzliche Brücke wird nicht gebaut

In der folgenden Aufstellung wird die Ist-Entfernung, die zukünftige Entfernung und die Differenz aus beiden für die einzelnen Acker- und Grünlandgrundstücke dargestellt.

Ausgangspunkt ist die Mitte des Hofes. Für die Entfernung gilt die bisherige Gepflogenheit zur Grundstückseinfahrt.

Fl.St.Nr.	Ist-Entfernung m	Zukunft fest.Landweg u. Straße m	Differenz m
65	373	589	216
65/1	515	1017	502
92	877	1042	165
85	677	837	160
70	327	840	513
71			
72		(nördl. Hälfte)	

...

Für die Entschädigungsberechnung bedient sich der Unterzeichnete wiederum der Sätze der Landwirtschaftskammer Rheinland, Bonn. Auf der Basis eines Lohnkostensatzes von 10,-- DM je Arbeitsstunde sind 14,7 Dpf je m Mehrentfernung und ha/Jahr angegeben. Kapitalisiert mit 25 ergibt es 3,68 DM je m/ha neuer Fläche.

Rund 330 m müssen in Zukunft auf der Staatsstraße Y. gefahren werden. Bei Straßen, die besser ausgebaut sind als befestigte Feldwege, sind normalerweise 30 % der Entschädigung abzuziehen. Der Unterzeichnete sieht davon ab, da auf dieser Straße mit Sicherheit Wartezeiten hinzukommen. Einmal können solche bei der Hofaus- bzw. -einfahrt entstehen, zum anderen an der Kreuzung auf der Höhe von Rampe A bzw. dem Gemeindeverbindungsweg. Diese Wartezeiten gleichen den Zeitgewinn auf der Staatsstraße wieder aus.

Fl.St.Nr.	Restfläche ha	Mehrentfernung m	E.Satz m/ha	Entschädigung DM
65	7,3510	216	3,68	5.843,16
65/1	7,1035	502	3,68	13.122,72
92	8,5780	165	3,68	5.208,56
85	8,2306	160	3,68	4.846,18
70 ca.	1,7200	513	3,68	3.247,08
71				
72				
				23.177,46
				=====

2. Die zusätzliche Brücke wird gebaut

Wie die Auf- und Abfahrten an dem Parallel-Brückenbauwerk aussehen werden, ist in den zur Verfügung gestellten Planunterlagen nicht ersichtlich. Die Strecke dürfte aller Wahrscheinlichkeit nach bei verschiedenen Grundstücken um ca. 200 m kürzer sein.

Fl.St.Nr.	Restfläche ha	Mehrentfernung m	E.Satz m/ha	Entschädigung DM
65	7,3510	149	3,68	4.030,70
65/1	7,1035	286	3,68	7.476,29
92	8,5780	99	3,68	3.125,14
85	8,2306	84	3,68	2.544,24
70	1,7200	313	3,68	1.981,16
71				
72				
				19.157,53
				=====

5.3.3 Schäden aus dem Festkosten-Überhang

Mit der Grundstücksabtretung von insgesamt voraussichtlich 5,4542 ha (Hf, G - 0,0090 ha, 2,3512 ha Ackerland, 3,0940 ha Gründland) bleibt im Betrieb A. ein Festkosten-Überhang bestehen, der genauso entschädigungsfähig ist wie z.B. An- und Durchschneidungen und Umwege.

Der BGH spricht in seinem Urteil vom 30.9.1976 unter II 4 a von Nachteilen, welche sich aus dem Wegfall des entzogenen Grundstücks als Betriebsbestandteil ergeben. Sie seien Ausdruck einer enteignungsbedingten objektiven Betriebsverschlechterung und letztlich Ausdruck einer Substanzminderung des landwirtschaftlichen Betriebs als des Zugriffobjekts.

Unter die zusätzliche Substanzminderung des Betriebes fallen sowohl Umzugskosten, An- und Durchschneidungsschäden als auch Umstellungskosten und Kostenüberhänge. Zwangsläufig fallen auch die Fixkosten darunter, die bisher anteilig von den abzutretenden Grundstücken getragen wurden und die nach dem Eingriff nur zum Teil oder gar nicht abgebaut werden können.

Die bei der Berechnung der Festkosten zu berücksichtigenden Oberhangskosten setzen sich aus folgenden Kostenarten zusammen:

- Gebäudekosten (Abschreibung, Unterhalt, Versicherung, Zinsansatz)
- Maschinenkosten (Abschreibung, einsatzunabhängiger Unterhalt, Versicherung, Zinsansatz)
- Kosten für ständige Arbeitskräfte
- Sonstige Fixkosten (allgemeine Betriebsunkosten, Kfz-Steuer, Heizung, Strom)

5.3.3.1 Gebäudekosten-Überhang

Die für die Berechnung der Gebäudekosten benötigten Gebäudesubstanzwerte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Hierin sind Abschreibung und Unterhaltung zu einem Kostenelement zusammengefaßt. Die verschiedenartige Lebensdauer bzw. Nutzungsdauer der lang- und kurzlebigen Gebäude gleichen sich bezüglich der Abschreibung und der Reparaturkosten wegen der Vielzahl von selbst aus. Die durchschnittlichen jährlichen Kosten für Abschreibung und Unterhalt der Wirtschaftsgebäude werden mit 3 % des Gebäudeneuwertes veranschlagt.

Aufstellung der Gebäudesubstanz ohne Wohnhaus

Gebäudeart	Baujahr	Restlebens- dauer in Jahren	Stammversicherungs- summe 1914	Neubaukosten- index im Bau- jahr	Neuwert im Baujahr DM
Stall - alter Kuhstall	(1868	5	3.500	1.0	3.500,--
Wagensch. und Schweinestall	1960	50	9.800	4.4	43.120,--
Schweinestall	1934	20	2.100	1.25	2.625,--
Hühnerstall	1963	20	1.700	5.5	9.350,--
Rinderstall	1973	50	16.100	10.5	169.050,--
Pferdestall	1909	10	2.500	1.0	2.500,--
Garage	1922	30	800	1.5	800,--
Scheune	1959	50	6.600	4.0	6.600,--
					<u>237.545,--</u>
					=====

33⁺

+ Sieht von der altersbedingten Restlebensdauer
des Kuhstalles ab - 5 Jahre - ergibt sich ein gewogenes
Mittel für die Restlebensdauer von grundet 33 Jahren.

Die Aufstellung ergibt einen Gebäudeneuwert von 237.545,-- DM.
Bei 3 % Abschreibung und Unterhalt errechnet sich ein Betrag von 7.126,-- DM.

Die Verzinsung des Gebäudewertes wird mit einem Zinssatz von 6 % aus dem halben Neuwert berechnet.

$$237.545 \text{ DM} \times 50 \% \times 6 \% = 7.126 \text{ DM}$$

Der Beitrag zur Brandversicherung beträgt nach den Aufzeichnungen in der Buchführung ohne Wohnhaus 878 DM.

Die gesamten Gebäude-Jahreskosten betragen somit:

$$7.126 \text{ DM} + 7.126 \text{ DM} + 878 \text{ DM} = 15.130 \text{ je Betrieb}$$

oder 136 DM je Hektar Eigentumsfläche

Grundlage für die Kapitalisierung der auf den Flächenentzug entfallenden Gebäude-Jahreskosten ist die Restlebensdauer der Gebäude. Sie wurde als gewogenes Mittel in Spalte 3 der Aufstellung aufgeführt.

Es wird nur zum Teil gelingen, den Gebäudeüberhang während dieser 33 Jahre durch Veränderungsmaßnahmen bzw. Betriebsumstellung auszugleichen. Ein Teil dieser Fixkosten wird als Dauerschaden bestehen bleiben. Etwa ein Viertel des Gebäudekostenüberhangs wird in diesem relativ großen Betrieb als Dauerschaden bestehen bleiben, der mit dem Faktor 25 kapitalisiert werden muß.

Dreiviertel der Fixkosten bleiben während der Restlebensdauer von 33 Jahren als gleichbleibender Schaden bestehen - Kapitalisator 18,16 (interpolierter Wert).

Nach obiger Darstellung teilt sich der jährliche Gebäudekostenüberhang folgendermaßen auf:

$$1/4 \times 136 \text{ DM} \times 5,4542 = 185 \text{ DM}$$

$$3/4 \times 136 \text{ DM} \times 5,4542 = 556 \text{ DM}$$

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

$$185 \text{ DM} \times 25 = 4.625 \text{ DM}$$

$$556 \text{ DM} \times 18,16 = 10.097 \text{ DM}$$

Entschädigung für Gebäudefixkosten	14.722 DM
	=====

5.3.3.2 Maschinenkosten-Oberhang

Für die Berechnung der jährlichen Maschinenkosten werden die Maschinen-Vermögenswerte aus nachfolgender Tabelle entnommen.

Maschinenverzeichnis

	Art d. Maschine u.d. Betriebsvorrichtung	Arbeitsbr. Leistung	Baujahr	Neuwert
Schlepper	MAN - Allrad	40 PS	1959	8.000,--
	John-Deere	44 PS	1971	10.740,--
	John-Deere	61 PS	1969	16.000,--
	John-Deere	81 PS	1972	25.627,--
Transport- fahrzeuge u. -geräte	Wagen - gummibereift		1975	8.777,--
	Wagen - gummibereift		1959	5.000,--
	Wagen - gummibereift		1959	6.105,--
	Miststreuer - 2achsrig	4 t	1968	4.450,--
	Jauchewagen	2000 l	1962	888,--
	Frontlader		1969	2.000,--
Bodenbear- beitung	Ackerfräse	2,30 m	1975	4.040,--
	Anbaupflug - Beet.	4-sch.	1974	1.500,--
	Drillmaschine	2,50 m	1966	3.330,--
	Düngerstreuer		1969	1.900,--
	Düngerstreuer		1972	1.150,--
	Hackmaschine	2,50 m	1969	700,--
	Pflanzenschutzspritze	10,0 m	1974	1.950,--
Ernte- maschinen	Kreiselmäherwerk		1968	1.500,--
	Mähdrescher	2,40 m	1975	17.000,--
	Kreiselheuer	4 Kreisel	1969	1.200,--
	Schlegelfeldhäcksler		1967	2.664,--
	Sammelpresse	HD	1967	9.425,--
	Feldhäcksler Mais		1973	3.590,--
	Heuwender		1970	1.850,--
Hofwirt- schaft	Elektromotor	10 PS	1959	1.110,--
	Schweißapparat		1966	1.000,--
	Fördergebläse		1974	1.110,--
	Stalleinrichtung (Seilzugentmistung)		1973	6.000,--
	Schrotmühle		1965	2.000,--
	Sonstige Geräte			5.000,--
	PKW - Betrieb anteilig 80 %			12.613,--
Maschinenneuwert				168.219,--

Für die jährliche Abschreibung und zeitabhängige Unterhaltskosten werden 12 % des Maschinen-Neuwertes zugrunde gelegt. Der Unterzeichnete berücksichtigt mit dem um etwa 3 % niedrigeren Normalsatz, daß Wartung und ein Teil der Reparaturen im Betrieb selbst ausgeführt werden.

Zur Berechnung des Zinsansatzes werden wieder 6 % des halben Maschinenneuwertes angesetzt.

Zu den Überhangkosten zählen auch die Haftpflicht- und Feuerversicherungen der Maschinen. Die Kfz-Versicherungen für Traktoren und PKW (Betriebsanteil) belaufen sich auf 1.167 DM und die Feuerversicherung der Maschinen auf 125 DM jährlich.

Die Jahreskosten für die Maschinen errechnen sich somit aus:

168.219 DM Maschinenneuwert	x	12 %	=	20.186 DM
84.110 DM Zinssatz	x	6 %	=	5.047 DM
Versicherungen				1.192 DM
				<u>26.425 DM</u>

oder je ha 237 DM jährlich.

Zur Kapitalisierung des auf die Abtretungsfläche entfallenden Maschinenkosten-Oberhangs ist von der Restlebensdauer des vorhandenen Maschinenparks auszugehen. Aus der Aufstellung ergibt sich ein gewogenes Durchschnittsalter der vorhandenen Maschinen von 8 Jahren. Bei einer mittleren Nutzungsdauer von 10 - 15 Jahren läßt sich eine Restlebensdauer von 5 Jahren feststellen.

Ein Teil des Maschinenbesatzes wird jedoch, analog des Gebäudekosten-Oberhangs, nicht während dieser Restlebensdauer den veränderten betrieblichen Verhältnissen angepaßt werden können. Hier sind vor allem die jüngeren Maschinen mit den größeren Einheiten angesprochen. Für 25 % des Maschinen-Neuwertes wird daher ein Anpassungszeitraum von 10 Jahren angenommen bei gleichbleibendem Schaden.

Der gesamte jährliche Maschinenkosten-Oberhang von 237 DM x 5,4542 ha = 1.293 DM teilt sich somit auf in:

323 DM	x	8.11 (10 Jahre)	=	2.620 DM
970 DM	x	4.45 (5 Jahre)	=	<u>4.317 DM</u>
Entschädigungsbetrag				6.937 DM
				=====

5.3.3.3 Kosten für Arbeitskräfte-Überhang

Der Betrieb A. wird außer in Spitzenzeiten von dem Besitzer-ehepaar allein bewirtschaftet. Im Ist-Betrieb, also bei der fiktiven Organisation mit der Kalbinnenaufzucht, werden zur Arbeitserledigung 2647 AKh benötigt. Stellt der Betrieb auf Bullenmast um, wird die AKh nicht mehr so gut verwertet. Der AKh-Bedarf steigt sogar auf 3290.

Demnach ist festzustellen, daß auch in Zukunft trotz der erheblichen Grundabtretung kein Arbeitskräfte-Überhang entsteht. Ein Anspruch auf eine diesbezügliche Kostenerstattung besteht deshalb nicht.

5.3.3.4 Kosten für den allgemeinen Betriebsaufwand und Betriebssteuer

Zu diesen Kosten zählen der allgemeine Betriebsaufwand, wie z.B. Telefon, Verbandsbeiträge, Fachzeitschriften u.ä. Die Ausgaben für Wasser, Strom und Heizstoff bedürfen einer näheren Betrachtung.

Zu prüfen ist auch, inwieweit Steuern und Lasten als Überhangskosten bestehen bleiben.

Aus der Buchführung des Betriebes ergibt sich ein allgemeiner Betriebsaufwand von 6.733 DM, auf den Hektar bezogen sind das 60 DM. Zu 2/3 kann dieser Aufwand als nicht einsparbar und zu 1/3 als sinkender Schaden auf 10 Jahre veranschlagt werden. Der Bauernverbandsbeitrag wird nach dem Landabzug nicht geändert. Der Aufwand für Strom, Wasser und Heizstoffe beträgt jährlich 2.847 DM oder je Hektar 26 DM. Da aber nach der Erfahrung des Unterzeichneten die Strom-, Wasser- und Heizkosten im Wirtschaftsbereich des Betriebes überwiegend und nachweisbar variabel sind, also bis auf die Grundgebühren für Strom produktionsgebunden, so erscheint eine Berücksichtigung dieser Position nicht gerechtfertigt.

Betriebssteuern

Bei der Grundsteuer bleibt dann ein Kostenüberhang bestehen, wenn der Flächenentzug nicht mehr als 1/10 des Einheitswertes und nicht mehr als 500 DM ausmacht. Im Betrieb A. wird es daher auch nach dem Flächenentzug seitens des Straßenbauamtes keine Einheitswertfortschreibung geben. Damit wird sich, wie bereits vorher angedeutet, auch der Bauernverbandsbeitrag als einheitswertbezogener Betrag nicht ändern. Der Kostenüberhang bleibt als Dauerschaden bestehen. Die Buchführungsunterlagen weisen eine jährliche Grundsteuerbelastung von 1.758 DM oder 16 DM je ha aus.

Bei der Kfz-Steuer kommt nur der betriebliche Teil des Personenkraftwagens in Frage. Gemäß Buchführungsunterlagen sind das 276 DM oder 2,48 DM je ha jährlich. Die Restlebensdauer wird, wie bei den übrigen Maschinen, mit 5 Jahren angenommen (Kapitalisator 4,45).

Die Entschädigung für die Kosten des allgemeinen Betriebsaufwandes errechnen sich wie folgt:

Allgemeiner Betriebsaufwand

2/3 von 60 DM = 40 DM x 5,4542 x 25 = 5.454 DM
1/3 von 60 DM = 20 DM x 5,4542 x 4,9 = 535 DM

Betriebssteuern

Grundsteuer	16,-- DM	x	5,4542	x	25	=	2.182 DM
Kfz-Steuer	2,48 DM	x	5,4542	x	4,45	=	60 DM
							<u>8.231 DM</u>
							=====

5.3.3.5 Zusammenstellung des Festkosten-Oberhanges

- Gebäudekosten-Oberhang	14.722 DM
- Maschinenkosten-Oberhang	6.937 DM
- Kosten-Oberhang für allgemeinen Betriebsaufwand und Betriebssteuern	<u>8.231 DM</u>
Fixkosten-Oberhang des Betriebes	29.890 DM
	=====

5.3.4 Ermittlung der Kosten für den Straßenbaulastträger bei Errichtung eines zusätzlichen Brückenbauwerkes und bei Nichterrichtung eines solchen unter Berücksichtigung verschiedener Betriebsorganisationen und der Aussiedlung

Der Unterzeichnete hat festzustellen, welche Kosten dem Straßenbaulastträger entstehen, wenn einmal das zusätzliche Brückenbauwerk errichtet wird, zum anderen nicht errichtet wird. Dabei ist alternativ mit und ohne Brücke auf die fiktiv bestehende Kalbinnenaufzucht abzustellen bzw. auf die Umstellung der fiktiven Kalbinnenaufzucht auf Bullenmast.

5.3.4.1 Kalbinnenaufzucht ohne Brückenbau

Die fiktiv bestehende Kalbinnenaufzucht kann nach der Durchschneidung des Betriebes und ohne zusätzlichen Brückenbau nicht aufrechterhalten bleiben aus folgenden Gründen:

- a) Ein Viehtrieb auf der belebten Staatsstraße Y. ist aus verkehrstechnischen Gründen unmöglich.
- b) Eine evtl. Forderung auf ganzjährige Stallhaltung der Tiere ist aus arbeitswirtschaftlichen Gründen unzumutbar.

Der bestehende Stall, in dem aus den bereits aufgeführten Gründen Bullen gemästet werden, wurde im Jahr 1973 für die Kalbinnenaufzucht mit Weidegang konzipiert. Man nahm nur deshalb das Festmistverfahren auf sich, weil diesbezüglich während der Weidezeit wenig Arbeit angefallen wäre. Das gleiche gilt für den einseitig befahrbaren Futtertisch. Der Betrieb sollte überwiegend mit Familienarbeitskräften bewirtschaftet werden. Eine zusätzliche ständige Fremdarbeitskraft für die Kalbinnenaufzucht würde zu hohen Kosten (jährlich ca. 30.000 DM) verursachen. Die bisher gehaltenen Mastbullen konnten arbeitsmäßig nur deshalb bewältigt werden, weil der Stall nicht immer voll belegt war.

5.3.4.2 Kalbinnenaufzucht mit Brückenbau

Sollte ein Brückenbau nach der Durchschneidung der Weideflächen verwirklicht werden, würde die derzeit fiktiv bestehende Kalbinnenaufzucht ebenfalls erheblich in Frage gestellt sein. Die Organisationsform Kalbinnenaufzucht basiert auf einer möglichst hohen AKh-Verwertung, so daß diese Form der Bewirtschaftung des Betriebes mit den vorhandenen Familienarbeitskräften betrieben werden könnte.

Die Brücke würde zwar lediglich einen Viehtrieb zulassen, beanspruchte jedoch zusätzliche AKh. Hätte bisher das Vieh einfach vom Hinterhof auf die Weide getrieben werden können, so müßten künftig Umwege und erhöhte Triebzeiten in Kauf genommen werden. Bei zeitweiligem täglichem Ein- und Austrieb wäre allein aus Sicherheitsgründen eine zusätzliche Aufsichtsperson notwendig. Finanzielle und betriebswirtschaftliche Mehrbelastungen wären die Folge.

Ein weiterer Kostenfaktor wäre die Errichtung und die Unterhaltung eines ausbruchsicheren, äußerst stabilen Weidezauns. Eingezäunt werden müßten das ganze verbliebene Grundstück Fl.Nr. 65 im Norden der Trasse und die Hinterhoffläche vom bestehenden Stall bis zum zukünftigen Gestade der neuen B X. Da vom Hof aus auch das übrige Ackerland angefahren werden sollte, müßten Tore und Torweichen errichtet werden.

Vor dem Eingriff durch den Straßenbau wäre der Weidebetrieb mit einem relativ billigen Weidezaunsystem möglich gewesen. Dies ist damit zu begründen, daß die Tiere nach dem Ausbruch instinktiv grundsätzlich die direkte Richtung Stallgebäude einschlagen.

Letztlich scheidet diese Organisationsform an der nicht zur Verfügung stehenden zusätzlichen Arbeitskraft bzw. am Arbeitszeitbedarf für den Austrieb auf Umwegen über die Brücke.

Die Mehrentfernung über die zusätzliche Brücke beträgt zu Fl.St.Nr. 65 rund 102 m.

Bei einmaligem Aus- und Eintrieb am Tag von zwei Altersgruppen während eines Drittels der Weidezeit ergibt sich durch den Umweg eine Mehrbelastung durch den erhöhten Arbeitszeitbedarf. Es müßte deshalb immer wieder aus- und eingetrieben werden, da während der heißen Sommertage das Vieh zumindest halbtags im Stall vor den Rinderbremsen geschützt werden muß. Die Erfahrung hat gelehrt, daß im Einzugsbereich des D-Tals eine Vollweide eher zu Gewichtsverlusten als zu Zunahmen führt, wenn das Vieh bei hohen Temperaturen ungeschützt auf der Weide belassen wird.

Berechnung des zusätzlichen Zeitaufwandes

102 m x Hin- und Rückweg x 2 Altersgruppen
x 2 Personen bei 5 km/h (4 km/h Hinweg - 6 km/h Rückweg)

204 m bei 5 km/h = 2,45 Min.

2,45 x 2 x 2 x 2 = 19,60 Min. oder gerundet

20 Min. täglich

200 Weidetage - davon 1/3 Triebtage = 66 Tage

66 x 20 Min. = 1.320 Min. oder rund 22 Std. jährlich

Bei einem Stundensatz von 10,-- DM sind das

220,-- DM im Jahr.

Bei gleichbleibendem Kapitalisator Dauerschaden

ist gleich 25

220,-- DM x 25 = Mehrkosten für Triebzeiten =

5.500,-- DM

=====

Kosten bzw. Entschädigung für die Einfriedung

Das Grundstück Fl.St.Nr. 65 müßte in seiner gesamten verbleibenden Größe mit einem ausbruchsicheren Zaun eingefriedet werden. Vom Stall zur Brücke ist nochmals ein Viehtriebweg in stabiler Bauweise zu errichten, damit die Tiere nicht auf die B X. laufen können.

Die Kosten für die Zaunanlage werden wieder den "Berechnungsunterlagen für die Ermittlung von Entschädigungen" (Landwirtschaftskammer Rheinland) entnommen.

Darin wurden für 100 m lfd. Zaunanlage (imprägnierte Eichen-
spaltpfähle und 4 Stacheldrähte) folgende Kosten ermittelt:

1. Herstellungskosten	645,-- DM
2. Unterhaltung	112,50 DM
3. Erneuerungskosten	806,25 DM
	<hr/>
	1.563,75 DM

Einfriedung Fl.St.Nr. 65

nördlich der B X.	=	1153 m	
südlich der B X.	=	<u>200 m</u>	
		1353 m	=
			21.158,-- DM
zuzüglich 10 % für Tore			
			<hr/>
			2.115,-- DM
			<hr/>
			23.273,-- DM
			=====

Gesamtkosten bei Aufrechterhaltung der fiktiven Kalbinnen-
aufzucht 28.773,-- DM zuzüglich der Brückenbaukosten.

In diesen Kosten sind zwar die Mehrausgaben für die Umwege
beim Viehtrieb enthalten, nicht aber die Kosten für eine
zweite Person, die gar nicht zur Verfügung steht.

Die Organisation Kalbinnenaufzucht ist daher trotz der Brücke
allein wegen des Arbeitskräftebesatzes nicht mehr realisierbar.
Die notwendige zusätzliche ständige Arbeitskraft wäre viel zu
teuer.

5.3.4.3 Mastbullenhaltung ohne Brücke -----

Wie bereits angeführt, ist eine Bullenmast im vorhandenen
Kalbinnenaufzuchtstall bei Festmistverfahren und Schrapp-
entmistung aus folgenden Gründen unwirtschaftlich und auf die
Dauer unzumutbar:

- a) Durch diese Haltungsform entsteht ein erheblicher Mehr-
aufwand an AKh. Es muß eingestreut werden und täglich mit
dem Schrapper ausgemistet werden. Eine Überwachung des Ge-
rätes ist notwendig. Die Liegeflächen müssen von Zeit zu
Zeit von Hand gesäubert werden.

- b) Es ist, um Einstreu für die ganzjährige Haltung zu gewinnen, die Strohkette in der Außenwirtschaft aufrecht zu erhalten. Die arbeitswirtschaftliche Belastung und die Kosten hierfür sind beträchtlich. Bei Kalbinnenaufzucht ist nur für etwa die Hälfte des Jahres Stroh zu bergen.
- c) Die Futterzubringung ist durch den einseitig befahrbaren Futtertisch erschwert. Dies wirkt sich umso mehr aus, als es sich bei der Bullenmast im Gegensatz zur Kalbinnenaufzucht um ganzjährige Stallhaltung handelt.
- d) Erfahrungswerte zeigen auf, daß die Bullenmast auf Spaltenboden bei gleicher Fütterung die besten täglichen Zunahmen bringt. Die Wirtschaftlichkeit dieses Betriebszweiges hängt vor allem von der Ausnutzung des Futters und der täglichen Zunahmen ab.

Wird der Betrieb durch die Durchschneidung gezwungen, langfristig auf Bullenmast unter Aufgabe der fiktiven Kalbinnenaufzucht umzustellen, so ist deshalb ein Umbau des Kalbinnenstalles unumgänglich.

Für diese Baumaßnahmen werden folgende Kosten veranschlagt:

1. Umbau des vorhandenen Kalbinnenstalles in Spaltenbodenstall und Treibmistverfahren
ca. 90 Liegeplätze x 750 DM = 67.500,-- DM

Im Detail fallen folgende Kosten an:

Spaltenboden	-	13.900,--	DM
Kanäle	-	14.000,--	DM
Futtertisch	-	5.000,--	DM
Barren	-	2.600,--	DM
Aufstallung	-	18.000,--	DM
Lüftung	-	14.000,--	DM

67.500,-- DM

2. Güllegrube - 50 GV x 8 cbm/GV = 400 cbm	
2 - 2,5malige Entleerung im Jahr	
400 cbm x 75 DM - 6000 l Faß -	30.000,-- DM
3. Tauchschneidepumpe und Schleuder-	
tankwagen	17.100,-- DM
4. Fahrsilo - ca. 1000 cbm x 50 DM	50.000,-- DM
(nicht überdacht)	
Das bestehende Fahrsilo mit 500 cbm	
müßte ohnehin versetzt werden.	
5. Kälberaufzuchtstall	10.000,-- DM
6. Futterwagen (Fa. Wolf) - wegen der	17.000,-- DM
Arbeitszeiteinsparung notwendig	
7. Umlaufkapital	
53 erzeugte Mastbullen x 1.800 DM	
= 95.400,-- DM	
./ 33 erzeugte Kalbinnen	
x 2.200 DM = <u>72.600,-- DM</u>	<u>22.800,-- DM</u>
	<u>214.400,-- DM</u>
	=====

5.3.4.4 Kosten einer Aussiedlung

Wohnhaus - ca. 1120 cbm umbauter Raum	DM 280.000,--
Bullenmaststall - 90 Mastplätze	DM 190.000,--
Kälberaufzuchtstall	DM 37.000,--
Fahrsilo - 1000 cbm	DM 50.000,--
Güllegrube - 400 cbm	DM 30.000,--
Maschinenhalle, Garage, Werkstatt	DM 97.000,--
Erschließung, Hofzufahrt, Wasser, elektrische Versorgung, Hofbesfestigung	DM 100.000,--
Umlaufkapital für Bullen abzüglich Kalbinnen	DM 22.800,--
	<hr/>
	DM 806.800,-- =====

Es handelt sich bei diesen Zahlen teilweise um überschlägige Werte. Diese müßten noch genauestens überprüft werden, wenn es tatsächlich zur Aussiedlung käme.

5.4 Ermittlung der Substanzminderung über die Differenzwertmethode

Der Gutachter sieht sich aus Gründen der Kontrollfunktion veranlaßt, mit Hilfe der Differenzrechnung festzustellen, ob die von ihm ermittelten Entschädigungswerte für den Substanzverlust ausreichen, um die Betroffenen nach dem Eingriff in ihr Eigentum wertmäßig gleichzustellen.

Der BGH führt in seinem Urteil vom 30.9.1976 aus, daß sowohl der Eingriff in das Eigentum am Grundstück als auch der damit verbundene Eingriff in den landwirtschaftlichen Betrieb entschädigungspflichtig sein können. Grundsätzlich kann, so ist im Urteil weiter aufgeführt, die Entschädigung bei dem dauernden Entzug eines Grundstücks an der Verkehrswertminderung des Eingriffsobjektes, des landwirtschaftlichen Betriebes ausgerichtet werden, also durch einen Vergleich des Verkehrswertes

des landwirtschaftlichen Betriebes mit und ohne entzogenem Grundstück ermittelt werden, falls für einen solchen Vergleich hinreichende Betriebs- und Marktdaten zur Verfügung stehen.

Der Sachverständige hat normalerweise auch bei seinen übrigen Betriebs- und Einzelgrundstücksbewertungen nur ungenügende Betriebs- und Marktdaten zur Verfügung, und es wird doch von allen Beteiligten erwartet, daß die ermittelten Werte realistisch sind. Es sei in diesem Zusammenhang wieder einmal auf das Einsichtsverbot für Sachverständige in behördliche Kaufvertragssammlungen hingewiesen.

Im folgenden wird eine Betriebsbewertung ohne Wald vorgenommen, die eine Vergleichsmöglichkeit vor und nach dem Eingriff in den eingerichteten Betrieb A. bieten soll.

Der Gutachter nimmt eine Einzelbewertung der Grundstücke vor (Anlage), um mit Hilfe dieser Zusammensetzungstaxe zum jeweiligen Betriebswert zu gelangen, wie er sich aus betriebswirtschaftlicher Sicht auch dem Besitzerehepaar darstellt. Die Differenz ergibt den Substanzverlust. Dieser Substanzverlust muß entschädigt werden, weil aus der verfassungsrechtlichen Normierung der Enteignungsentschädigung diese einen angemessenen Ausgleich für die auferlegte Vermögenseinbuße darstellen muß.

Würdigung der ermittelten Werte

Für die 71,2517 ha Betriebsfläche ohne Wald wurde ein Wert von 4.010.319 DM ermittelt (s. Anlage) In diesem Wert ist der Gebäudebesatz, aber kein lebendes und totes Inventar enthalten. Dabei ist von einem Betrieb mit normalem Gebäudebesatz ausgegangen worden. Im Betrieb A. ist ein Teil alter Gebäude vorhanden, der zwar Fixkosten verursacht, aber nur noch wenig Nutzen abwirft. Der Sachverständige hält es daher für angebracht, einen Abzug von 40.000 DM vorzunehmen. Es ergibt sich somit ein korrigierter Substanzwert von 3.970.319 DM. Demgegenüber steht der ermittelte Wert, wie er sich nach dem Eingriff darstellen wird. Dabei wurden die veränderten Lageverhältnisse der Grundstücke zum Betrieb berücksichtigt. Nach

dem wertmäßigen Abzug von den abzutretenden 5,4542 ha ergibt sich ein Restwert von 3.460.906 DM. Die Differenz von 509.413 DM ist nach Auffassung des Gutachters entschädigungsfähig.

Zur Prüfung, ob die vom Unterzeichneten ermittelten Werte ausreichen, wird folgende Rechnung aufgestellt:

Differenzwert oder Substanzverlust	509.413 DM
./. Substanzentschädigung	217.550 DM
./. An- und Durchschneidungs- entschädigung	21.330 DM
./. Umwegentschädigung - ohne Brücke	23.177 DM
./. Umstellungsentschädigung	214.400 DM
./. Fixkosten-Überhang	29.890 DM
	<hr/>
Nicht ausgeglichener Restwert	3.066 DM

Als Resümee dieser Kontrollrechnung kann festgestellt werden, daß sich die ermittelten Entschädigungsbeträge für den Substanzverlust und die Kosten der Umstellung im großen und ganzen mit dem Differenzwert aus dem Betriebsvergleich vor und nach dem Eingriff decken. Der nicht abgedeckte Restwert von rund 1 % liegt innerhalb des Wertermittlungsbereiches.

6. Zusammenfassende Beurteilung

Der Gutsbetrieb A., Z-Hof, wird durch den Ausbau der Bundesstraße X. im nördlichen Bereich des Gutshofes durchschnitten und auch durch einen erheblichen Grundstücksverlust in seiner Substanz stark beeinträchtigt.

Der Substanzverlust ist sowohl nach Gesetz als auch nach höchstrichterlicher Rechtsprechung vermögensmäßig auszugleichen. Trotz eines zusätzlichen Brückenbauwerkes wird es nicht möglich sein, die fiktive Kalbinnenaufzucht aus den beschriebenen Gründen aufrechtzuerhalten.

Die notwendige Organisationsänderung auf Mastbullenhaltung erfordert Umstellungskosten, die vom Straßenbaulastträger zu übernehmen sind.

Desweiteren fallen im Rahmen des Substanzverlustes Kosten für An- und Durchschneidungen an, solche für Umwege und Fixkosten-Überhänge. Auch diese Kosten sind nach Auffassung des Gutachters entschädigungsfähig.

Letztlich wurde zur Kontrolle des ermittelten Substanzverlustes eine Betriebsbewertung vor und nach dem Eingriff vorgenommen. Der ermittelte Differenzwert wurde mit den Entschädigungsbeträgen verglichen. Es kann festgestellt werden, daß sich die Werte nahezu decken.

Damit glaubt der Unterzeichnete, seinen Auftrag gewissenhaft nach Gesetz und nach dem neuesten Stand der Rechtsprechung erfüllt zu haben.

Differenzwertermittlung

NA	Vor dem Eingriff				Nach dem Eingriff				
	Grundwert DM	Zuschlag für Agrarid. Nähe DM	Korrektur Bonität u. Form DM	Substanz- wert DM	Abtretungs- fläche qm	Grund- wert DM	Zuschlag für Agrarid. Nähe DM	Korrektur Bonität u. Form DM	Substanz- wert DM
A	3,--	1,50	2,--	6,50	11 330	3,--	1,50	1,--	5,50
Gr	2,--	1,75		4,75	23 800	2,--	1,--	1,50	3,75
A	3,--	1,50	2,--	6,50	4 680	3,--	1,50	2,--	6,25
A	3,--	1,50	0,50	5,80	300	3,--	1,50	1,80	5,80
Gr	2,--	1,--	0,25	4,50	1 300	2,--	1,--	1,75	4,25
A	3,--	1,50	1,25	4,75	7 202				-
Gr	2,50	1,--	2,25	5,75	1 440	2,50	1,--	1,50	4,75
Gr	2,50	1,--	1,75	5,25	1 410	2,50	1,--	1,25	4,--
Gr	2,50	1,--	1,75	5,25	770	2,50	1,--	1,25	4,--
Gr	2,50	1,--	1,75	5,25	2 220	2,50	1,--	1,25	4,--
Hf, G				9,--	90				9,--
Weg				1,50					1,50
A	3,--	1,--	0,25	4,25		3,--	1,--		4,--
Gr	2,50	1,50		4,--		2,50	1,50		4,--
A	3,--	3,50		7,--		3,--	3,50		7,--
A	3,--	2,--		6,--		3,--	2,--		6,--
A	3,--	2,--		6,--		3,--	2,--		6,--
Gr	2,--	1,--	1,50	3,--		2,--	1,--	1,50	3,--
A	3,--	2,--		5,25		3,--	2,--		5,25
Weg				2,50					2,50
Weg				1,50					1,50
Hf	3,--	3,--		9,--		3,--	3,--		9,--
A	3,--	1,50	1,50	6,25		3,--	1,25	1,--	5,50
Weg				2,--					2,--
Weg				2,--					2,--
A	3,--	1,50	1,50	6,--		3,--	1,50	1,50	6,--
Weg				1,50					1,50
A	3,--	1,50	1,50	6,--		3,--	1,50	1,25	5,75
Weg				2,--					2,--
A	3,--	2,--		4,50		3,--	2,--		4,50

Differenzwertermittlung

NA	Fläche qm	DM/qm	Substanzwert DM	Abtretungs- fläche qm	Restfläche qm	DM/qm	Rest-Substanzwert DM
A	84 840	x 6,50	= 551.460	11 330	73 510	x 5,50	= 404.305
Gr	62 901	x 4,75	= 298.780	23 800	39 101	x 3,75	= 146.629
A	14 280	x 6,50	= 92.820	4 680	9 600	x 6,25	= 60.000
A	3 240	x 5,80	= 18.792	300	2 940	x 5,80	= 17.052
A	3 650	x 4,50	= 16.425	1 300	2 350	x 4,25	= 9.988
A	7 202	x 4,75	= 34.210	7 202	-	-	-
Gr	9 300	x 5,75	= 53.475	1 440	7 860	x 4,75	= 37.335
Gr	12 740	x 5,25	= 66.885	1 410	11 330	x 4,--	= 45.320
Gr	5 990	x 5,25	= 31.448	770	5 220	x 4,--	= 20.880
Gr	16 140	x 5,25	= 84.735	2 220	13 920	x 4,--	= 55.680
Hf,G	2 280	x 9,--	= 20.520	90	2 190	x 9,--	= 19.710
Weg	1 810	x 1,50	= 2.715		1 810	x 1,50	= 2.715
A	88 590	x 4,25	= 376.507		88 590	x 4,--	= 354.360
Gr	580	x 4,--	= 2.320		580	x 4,--	= 2.320
A	34 410	x 7,--	= 240.870		34 410	x 7,--	= 240.870
A	2 250	x 6,--	= 13.500		2 250	x 6,--	= 13.500
A	24 090	x 6,--	= 144.540		24 090	x 6,--	= 144.540
Gr	330	x 3,--	= 990		330	x 3,--	= 990
A	47 043	x 5,25	= 246.976		47 043	x 5,25	= 246.976
Weg	840	x 2,50	= 2.100		840	x 2,50	= 2.100
Weg	2 115	x 1,50	= 3.173		2 115	x 1,50	= 3.173
Hf	4 124	x 9,--	= 37.116		4 124	x 9,--	= 37.116
A	71 035	x 6,25	= 443.969		71 035	x 5,50	= 390.693
Weg	1 091	x 2,--	= 2.182		1 091	x 2,--	= 2.182
Weg	96	x 2,--	= 192		96	x 2,--	= 192
A	101 776	x 6,--	= 610.656		101 776	x 6,--	= 610.656
Weg	2 319	x 1,50	= 3.479		2 319	x 1,50	= 3.479
A	85 356	x 6,--	= 512.136		85 356	x 5,75	= 490.797
Weg	839	x 2,--	= 1.678		839	x 2,--	= 1.678
A	21 260	x 4,50	= 95.670		21 260	x 4,50	= 95.670
			4.010.319	54 542	657 975		3.460.906
			=====				=====
Wald	712 517						
	401 480						
	1 113 997						