

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

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT 32

DR. HERMANN BRUNS
ÜBERSPANNUNGSENTSCHÄDIGUNG



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 Oktober 1978

Der Herausgeber

O B E R B L I C K

Das vorliegende Heft umfaßt zwei Gutachten des Verfassers zum Thema Überspannungsentschädigung. Das erste behandelt die Entschädigung für die Überspannung von hoffernem Ackerland, von hofnahem Ackerland, von Gehöftfläche und Hofgebäuden. Im zweiten geht es um stadtnahes Acker- und Grünland.

Die Schwerpunkte liegen in der Darstellung der rechtlichen Grundlagen und in der Erörterung der Merkmale, die den Verkehrswert ausmachen.

Der Verkehrswert der betroffenen Objekte ist eine von zwei entscheidenden Bemessungsgrößen der Entschädigung. Dem Eigentümer steht Entschädigung zu für die Minderung des Verkehrswerts. Ob gleichzeitig auch der Ertrag und die Bewirtschaftung beeinträchtigt sind, hat bei Überspannungen im Regelfall keine Bedeutung, denn diese Beeinträchtigung überragt nicht die Verkehrswertminderung, von Ausnahmen abgesehen.

Die zweite entscheidende Bemessungsgröße ist der Prozentsatz, um den sich der Verkehrswert infolge der Überspannung vermindert. Der Verfasser entnimmt der Rechtsprechung, den regionalen Rahmenvereinbarungen und der überwiegenden Entschädigungspraxis, daß bei Ackerland und Grünland der Verkehrswert um 20 % gemindert wird, beim Hofgrundstück ebenfalls um 20 % und bei den Gebäuden um 10 bis 15 %. Für Oberdeckung einer älteren Schutzstreifenfläche mit einer neuen setzt er 10 % an und für den zweiten Schutzstreifen (mit Ausnahme der Oberdeckungsfläche) nicht 20, sondern 22 %.

16. Dezember 1974

An das
Landgericht W.
4. Zivilkammer

Nachstehend erstatte ich das von Ihnen in vorgenannter Sache
bei mir angeforderte

G u t a c h t e n

gemäß Beweisbeschluß vom 5.3.1974:

Es soll Beweis erhoben werden über folgende Behauptungen des
Klägers

- 1) Durch die Überspannung seines Grundstücks mit der Hochspannungsfreileitung durch die Beklagte sei eine Fläche von 16.850 qm bei einem qm-Preis von 2,60 DM und einer Abwertung von 20 % entschädigungsmäßig zu berücksichtigen.
- 2) Das entwertete Bauland umfasse eine Fläche von 2.000 qm bei einem Verkehrswert von 10,-- DM pro qm und der Minderwert sei mit 25 % zu veranschlagen.
- 3) Die landwirtschaftliche Nutzfläche des Flurstücks 13, das teilweise schon vor einer weiteren Leitung überspannt ist, betrage 1.600 qm, wobei von einem qm-Preis von 2,08 DM auszugehen sei.
- 4) Die Entwertung des Wohn- und Wirtschaftshauses betrage 40.000,-- DM.

Allgemein zur Frage der Oberspannungsentschädigung

Soweit es sich um bebaute oder als Bauland ausgewiesene Grundstücke handelt, ist die Tatsache der Wertminderung und des Anspruchs auf Entschädigung heute im allgemeinen unbestritten. Aber auch für rein landwirtschaftliche Nutzflächen bringt die Oberspannung durch eine Hochspannungsleitung mit allen ihren Folgen Nachteile mit sich.

Es ist einfach falsch anzunehmen, daß im Gegensatz zu unterirdischen Versorgungsleitungen, die in mehrfacher Hinsicht andere u.U. auch sehr erhebliche Wirtschafterschwernisse verschiedener Art verursachen, eine einfache Oberspannung auf dem Grundstück für die landwirtschaftliche Nutzung keine Behinderungen mit sich bringe.

Die Hochspannungsfreileitungen bedeuten insbesondere für die in den letzten Jahren immer mehr auch in Gebieten mit bäuerlicher Besitzverteilung in Aufnahme gekommene Schädlingsbekämpfung und neuerdings auch Mineraldüngung durch Spezialflugzeuge eine erhebliche Behinderung in der Flugplanung und eine Gefährdung der Flugzeuge, die dazu führen kann, daß nicht nur Teilflächen im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen, sondern erheblich weitere Flächen im Nahbereich von der Behandlung durch Flugzeugeinsatz ausgeschlossen werden. Bei der steigenden Bedeutung des Pflanzenschutzes und der Mineraldüngung aus der Luft (z.B. AirLloyd, Deutsche Pflanzenschutz-Fluggesellschaft) sollte gerade diese früher nicht gekannte Art der aus Oberspannung mit Freileitungen herrührenden Wirtschafterschwernis für landwirtschaftliche Nutzflächen nicht unterschätzt und verkannt werden.

Auch die Flurschäden, die beim Bau der Freileitung oder bei späteren Begehungen zu Kontroll- und Betreuungszwecken verursacht werden, sind in vielen Fällen größer als gemeinhin angenommen wird.

Die Entschädigung für Ertragsausfälle decken insbesondere nicht alle "möglichen" Schäden.

Das an sich harmlos erscheinende Betreten von landwirtschaftlichen Grundstücken bei Reparaturen und Kontrollgängen ist keineswegs unproblematisch und wird von den Landwirten mit berechtigtem Unbehagen und mit Sorge gesehen.

Es ist mehrfach vorgekommen, daß Fremdkörper, wie z.B. verlorene oder vergessene Draht- und Kabelenden, Stückchen von Eisenschienen, verlorene oder vergessene Handarbeitsgeräte, wie Zangen, Hämmer, Drahtscheren, Bolzenschneider usw. in landwirtschaftliche Maschinen (Mährescher, Rübenvollernter, Kartoffelvollernter, Erbsendreschmaschine, Hochdruckpresse usw.) gerieten und mehr oder weniger ernste Schäden verursachten. - Heute, wo auch auf klein- und mittelbäuerlichen Betrieben hochempfindliche und sehr teure Maschinen arbeiten, - sei es im Betriebs-eigentum oder durch Maschinenring oder Lohnunternehmer - , verursachen solche Schäden durch Fremdkörper in aller Regel nicht nur hohe und sehr hohe Reparaturkosten - sie werden, wie es mehrfach vorgekommen ist, auch dadurch sehr kostspielig, daß diese empfindlichen Maschinen durch Zwischenfälle solcher Art für längere Zeit ausfallen, wodurch u.U. gutes Erntewetter verpaßt wird und in der folgenden Regenzeit der noch nicht eingebrachte Ernteteil verdirbt (tatsächliche Fälle).

Folgeschäden dieser Art gehen, wie jeder Sachkundige weiß und wie tatsächliche Erfahrungen gezeigt haben, leicht in die Tausende und Zehntausende.

In abgewandelter Form gilt das auch für Grünland und Grünfütter-zwischenfruchtflächen, wo schon kleine metallische Fremdkörper in das Heu geraten sind oder auch vom Weidevieh unmittelbar mit verschluckt wurden, was dann zur gesundheitlichen Schäden und Verlusten führte.

Die Entschädigungspraxis zeigt, daß die durch Überspannung mit einer Freileitung verursachte Minderung des Verkehrswertes landwirtschaftlich genutzter Flächen überwiegend mit 20 % angesetzt wird, - wohl auch mit kleinen Ausschlägen nach oben und unten.

Die landwirtschaftlich/betriebswirtschaftlichen Verhältnisse des Kreises D. sind mir aus anderweitiger Sachverständigen-tätigkeit hinreichend bekannt.

Spezielle Kenntnisse über die im Rahmen dieses Gutachtens wesentlichen örtlichen und betriebswirtschaftlichen Verhältnisse des Hofes X. verschaffte ich mir bei einer örtlichen Besichtigung am 21. August 1974.

An der Besichtigung nahmen teil

Ergänzende Ermittlungen stellte ich an beim Katasteramt U. und bei der Brandversicherungsanstalt N., deren Außenstelle D. mir Einblick in die Versicherungsunterlagen gewährte.

Der landwirtschaftliche Betrieb X. ist durch Umsiedlung in den Jahren 1941/43 (Errichtung des Wohnhauses mit Wirtschaftsteil 1943) entstanden und war zunächst mit 15,00 ha Grundbesitz ausgestattet.

Ab 1951 sind nacheinander weitere Flächen hinzugekommen. Der Grundbesitz des Hofes umfaßt heute 22,6 ha. Davon sind nach Angabe des Eigentümers rd. 1,25 ha ertragsloses Moor-Grünland.

Katasteramtlich und nach der amtlichen Bodenschätzung sind als Hofraum ausgewiesen vom Flurstück 13 = 0,42 ha und vom gegenüberliegenden Flurstück 16 = 0,06.90 ha.

Setzt man die 1,25 ha ertragsloses Moor-Gründland und die rd. 0,50 ha Hofraum- und Gebäudefläche = zus. rd. 1,75 ha von 22,65 ha Gesamtfläche ab, so bleibt eine bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche von rd. 20,90 ha.

Der Bodenart nach handelt es sich um diluviale Sande, teilweise moorig und anmoorig.

Im gewogenen Mittel liegen die Acker- und Gründlandzahlen der gesamten LN bei rd. 29.

Nach Angabe werden rd. 15,00 ha als Acker bewirtschaftet, der Rest als Grünland (Heugewinnung und Weide).

Vom Acker werden bestellt	9,00 ha mit Getreide
	2,50 ha mit Kartoffeln
	3,50 ha mit Silomais (Erdmiete)
	<hr/>
	15,00 ha

Als nachhaltig erzielbare Erträge sind in Obereinstimmung mit den Angaben des Klägers anzusetzen 30 bis 32 dz/ha Getreide und rd. 300 dz/ha Kartoffeln.

Ein wesentlicher Teil der Getreideernte wird verfüttert. Kartoffeln werden auf Vertragsbasis für das Pfanni-Werk angebaut.

Der Viehbesatz wurde angegeben mit

31 Kopf Mastvieh (Bullen), die jeweils als Kälber
angekauft werden und in etwa 2 Jahren
die Verkaufs-Mastreife mit 500 bis
600 kg erreichen

1 Zuchteber

15 Zuchtsauen - Ferkelverkauf

Das entspricht bei Berücksichtigung der altersmäßigen Unterschiede beim Mastrindvieh einer Viehbesatzdichte von 105 GVE auf 100 ha LN (Statistikdurchschnitt 1972/73 = 111 GVE). Ausweitung der Ferkelerzeugung ist vorgesehen.

Der Besatz mit totem Inventar ist ausreichend. Einige größere Maschinen stehen im Gemeinschaftseigentum mit Nachbarn. Getreideernte erfolgt auch durch Lohnmähdrusch. Der Unterhaltungszustand des hofeigenen Inventars ist stark vernachlässigt.

Der Gebäudebesatz ist raummäßig allenfalls ausreichend, in der inneren Ausgestaltung des Wirtschaftsteiles nicht mehr zeitgemäß.

Der bauliche Unterhaltungszustand ist bei bescheidenen Ansprüchen genügend.

Der Wirtschaftsteil des Hauptgebäudes befand sich am Besichtigungstage im Umbau der Innenausgestaltung.

Der Arbeitsverfassung nach handelt sich um einen Familienbetrieb im engsten Sinne des Wortes.

Der unverheiratete Betriebsinhaber und seine 63-jährige Mutter erledigen alle anfallenden Arbeiten. Nur bei äußersten Arbeitsspitzen in der Ernste erfolgt Nachbarschaftshilfe auf Gegenseitigkeit.

Der Betriebsinhaber ist schwer unfallbeschädigt und zu 60 % arbeitsunfähig und daher im Einmannbetrieb arbeitsmäßig restlos überfordert.

Damit ist auch die Vernachlässigung des toten Inventars zu erklären.

Die Kosten einer bei 60 % Arbeitsunfähigkeit des Betriebsinhabers an sich erforderlichen ständigen Lohn-AK kann der Betrieb nicht tragen.

....

Zu 1) Die Bewertung der zum Flurstück 22/1 gehörenden 3.730 qm Schutzbereichsfläche mit 1,80 DM/qm = 6.714,-- DM und die darauf beruhende Entschädigung in Höhe von 20 % des Verkehrswertes = 1.342,80 DM ist nicht im Streit.

Die im Beweisbeschluß mit Größenangaben genannten Teilflächen gehören alle zum Flurstück 13.

Von dem rd. 11,68 ha großen Flurstück 13 fallen in den Schutzbereich insgesamt 20.480 qm.
Davon fallen durch Überlappung gleichzeitig in den Schutzbereich einer parallelen 110 kV-Leitung 1.630 qm,
so daß für eine Entschädigung für erstmalige Überspannung zu berücksichtigen sind 18.850 qm.
In dieser Fläche ist noch enthalten die wertmäßig gesondert zu beurteilende Hofffläche, deren Größe ich wie nachfolgend unter 2) dargestellt, ansetze mit 2.400 qm
Der Ermittlung einer vollen Entschädigung für Überspannung von LN sind zugrunde zu legen 16.450 qm.

Die von mir beim Katasteramt U. zur Heranziehung von Vergleichspreisen angestellten Ermittlungen ergeben, daß die dort geführte Kaufpreissammlung über in den letzten Jahren erfolgte Verkäufe landwirtschaftlicher Nutzflächen nur sehr wenige Verkaufsfälle enthält und daß diese für den vorliegenden Fall keinen überzeugenden Aussagewert haben.
Es ist vertretbar, den für das Flurstück 22/1 entsprechend dem Gutachten Dr. S. angesetzten Verkehrswert von 1,80 DM/qm auch für das Flurstück 13 anzulegen.
Jedoch ist dazu dann noch ein Zuschlag für Hofnähe gerechtfertigt.

Das Flurstück 13 in Größe von rd. 11,68 ha ist die "Hofkoppel" des 22,65 ha großen Betriebes und bildet mit rd. 11,26 ha LN = 56 % der Gesamt-LN von 20,90 ha das Kernstück.

Der bei Planung der Siedlung 1941 bewußt auf dieses größte Flurstück ausgelegte Wirtschaftshof liegt einerseits für den Außenverkehr günstig an dem öffentlichen Gemeindeweg Flurstück 26. Andererseits ist die Lage für den innerbetrieblichen Wirtschaftsverkehr und arbeitsmäßigen Betriebsablauf zentral und ebenfalls sehr vorteilhaft. 40 % der LN des Flurstücks liegen westlich und nordwestlich und 60 % südwestlich vom Wirtschaftshof im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit ihm. Das bewirkt zunächst einmal kurze Wege und kurze Wegezeiten bei Beginn und Ende der Arbeitszeit, was gerade bei einem bäuerlichen Einmannbetrieb besonders ins Gewicht fällt.

Es kommt aber auch noch anderes dazu. Wenn generell die Lage des Wirtschaftshofes unmittelbar an einer öffentlichen Straße oder einem öffentlichen Wege für den Verkehr nach außen auch zweifellos günstig ist, so bedeutet das gleichzeitig, daß bei Benutzung dieser öffentlichen Zuwegungen in jedem Falle die polizeilichen Verkehrsvorschriften beachtet werden müssen. Das bringt aber zwangsläufig im innerbetrieblichen Wirtschaftsverkehr, falls auch er die öffentlichen Wege benutzen muß - und sei es auch nur auf kurzer Strecke - mancherlei unerwünschte und betriebswirtschaftlich nachteilige und kostenvertuernde Folgewirkungen mit sich. Sie entfallen beim Flurstück 13, dessen LN vom Wirtschaftshof aus ohne Benutzung des öffentlichen Gemeindeweges zu erreichen ist. Damit erübrigen sich viele zeitraubende und kostenvertuernde Umrüstarbeiten und Maßnahmen, die sonst aus durchaus berechtigten straßenverkehrspolizeilichen Gründen unerläßlich wären.

Ebenso besteht die Möglichkeit, im inneren Betriebsablauf auch ältere Zugmaschinen und Fahrzeuge einzusetzen, ohne Zulassung, ohne vorgeschriebene Bremsen und ohne Beleuchtungseinrichtung. - Es besteht kein Zwang beim Einsetzen der Dämmerung im Herbst (Kartoffelernte, Maissilieren usw.) für die Heimkehr vom Felde nicht nur die großen Maschinen und Geräte, sondern auch alle Fahrzeuge und kleineren Ackergeräte mit vorschriftsmäßiger

Beleuchtung auszurüsten und sonstige strenge Straßenverkehrsvorschriften zu beachten. - Auch können zur Nutzung der Grünfutter-Zwischenfrüchte durch Rindvieh (z.B. zur Mast bestimmte Rinder) mit Elektrozaun die Tiere ohne Straßenbenutzung und entsprechend verstärkte Begleitmannschaften aufgetrieben werden.

Die mannigfachen Vorteile, die sich - abgesehen von den absolut kurzen Wegen zum und vom Acker - aus dem direkten Zugang zu den Ackerflächen ohne Benutzung öffentlicher Straßen und Wege herleiten, sind wesentlich und nicht zu unterschätzen.

Die geldlichen Folgewirkungen (im einzelnen unterschiedlich) lassen sich exakt rechnerisch nicht erfassen, sondern können nur auf betriebswirtschaftliche Erfahrungen gestützt beurteilt werden. Sie dürfen aber in keinem Falle bagatellisiert werden, sondern rechtfertigen einen spürbaren Zuschlag zu dem der Entschädigungsrechnung zugrunde zu legenden allgemeinen Verkehrswert.

In Würdigung dieses Sachverhalts gewährt die Straßenbauverwaltung beim Grunderwerb zum Grundpreis noch Zuschläge in unterschiedlicher Höhe, die je nach den Verhältnissen des Einzelfalles abgestuft sind und z.Z. bei 0,90 DM/qm ihre obere Grenze haben.

In Abwägung der im Falle X. beim Flurstück 13 vorliegenden Verhältnisse halte ich in Obereinstimmung mit dem Sachverständigen Dr. S. einen Zuschlag für Hofnähe von 0,80 DM/qm für gerechtfertigt.

Damit ist der Entschädigungsrechnung ein Verkehrswert von $1,80 + 0,80 = 2,60$ DM/qm zugrunde zu legen.

Nach dem Enteignungsrecht (z.B. § 8 Pr.E.G.) besteht die Entschädigung für die Abtretung des Grundeigentums in dem vollen Wert des abzutretenden Grundstücks. Folgerichtig kann eine Entschädigung in prozentualer Höhe des Verkehrswertes nur auf dem vollen Verkehrswert des Grundstücks, also ggf. Grundpreis einschließlich evtl. Zuschläge für werterhöhende Eigenschaften, hier z.B. Hofnähe, abgestellt werden.

Somit errechnet sich die Entschädigung für Überspannung für $16.450 \text{ qm} \times 2,60 \text{ DM} = 42.770,-$ DM Verkehrswert, hiervon als Entschädigung 20 % = 8.554,- DM.

Zu 2) Katasteramtlich ist, wie schon gesagt, beim Flurstück 13 die Hofraum- und Gebäudefläche mit 0,42 ha = 4.200 qm ausgewiesen. Diese etwas ungewöhnliche Größe dürfte auf bestimmte Vorstellungen der Siedlungsbehörden bei der Planung 1941 zurückzuführen sein, die eine spätere Erweiterung der Gesamtbetriebsgröße und damit verbunden zusätzlich erforderlich werdender Gebäuderaum vorgesehen haben mag, insbesondere größerer Schweinestall, größerer Maschinen- und Geräteraum, vorschriftmäßige Schleppergarage, massive Grünfuttersilos u.a. Auch wird man nach meiner Erfahrung damals nach erfolgter Flächenaufstockung an die spätere Errichtung eines Landarbeiter-Wohnhauses und auch eines Altenteilerhauses gedacht haben. Im übrigen war auch für die ursprüngliche Betriebsgröße von 15 ha nach den damaligen betriebswirtschaftlichen Anschauungen die gebäudemäßige Ausstattung - kriegsbedingt - sehr knapp.

Wenn man heute Hofraum- und Gebäudefläche im engsten Sinne umreißt, so muß man mindestens vom Gemeindewege aus eine Grundstückstiefe von 40 m rechnen und die Länge mit rd. 60 m bemessen, so daß nach Süden zu am Wohnhausgiebel und nach Norden hinter dem Wirtschaftsgebäude noch etwas Hofgrund bleiben, da nicht eng an die Gebäude heran geackert werden kann. Damit ergibt sich eine als Hofraum- und Gebäudefläche im engeren Sinne anzusehende Größe von 2.400 qm.

Diese Fläche ist nach heutigen betriebswirtschaftlichen Begriffen für einen 20 ha Betrieb nichtüberhöht. Sie bietet die Möglichkeit, im bescheidenen Rahmen noch erforderliche Erweiterungs- und Ergänzungsbauten vorzunehmen und hat genügend Bewegungs- und Wenderaum für Schlepper mit angehängtem Fahrzeug oder Gerät.

Diese gesamte Fläche von 2.400 qm ist bebautes Grundstück = Bauland und einheitlich zu bewerten.

Es fällt auch nichts davon in den Überlappungsstreifen mit der benachbarten 110 kV-Leitung.

Ich halte den vom Sachverständigen Dr. S. genannten von - bis - Wert mit 8,-- DM bis 10,-- DM an sich für in etwa zutreffend, meine aber, daß bei der isolierten Lage des Anwesens der Verkehrswert an der unteren Grenze dieser Spanne zu suchen und mit 8,-- DM/qm voll ausreichend angesetzt ist.

Somit Verkehrswert des Hofgrundstücks 2.400 qm x 8,-- DM = 19.200,-- DM. Hiervon Wertminderung 20 % = 3.840,-- DM. Es ist kein Grund ersichtlich, für das Hofgrundstück die Wertminderung auf 25 % zu setzen. Auch hier sind 20 % ausreichend.

Zu 3) Die Größe des Überlappungsstreifens von 1.630 qm ist nicht bestritten.

Das Urteil des Oberlandesgerichts Hamm vom 17.2.1970, 10 U 118/69, RdL 970, 109 ff mit dem Leitsatz

"Bei der Verlegung unterirdischer Versorgungsanlagen - hier von Gasfernleitungen - tritt, wenn eine zweite Leitung in einem bestehenden Schutzstreifen verlegt wird, eine weitere Minderung des Verkehrswertes des betroffenen Grundstücks ein. Es tritt aber kein "Kumulativ-Effekt" ein, d.h. für die zweite Leitung ist kein höherer, sondern sogar ein niedrigerer Prozentsatz, berechnet nach dem bereits durch die erste Belastung herabgesetzten Verkehrswert als Wertminderung anzunehmen." ist ohne Bedenken auch auf oberirdische Versorgungsleitungen anzuwenden, wie es sich in der Entschädigungspraxis auch durchgesetzt hat.

Die Entschädigung für die Wertminderung durch die zweite Versorgungsleitung ist mit 10 % des bereits durch die erste Wertminderung entstandenen Restwertes zu rechnen. Danach ergibt sich im vorliegenden Fall die Entschädigung für die Wertminderung der überlappten Fläche:

1.630 qm x 10 % von (2,60 - 0,52 DM = 2,08 DM) = 339,04 DM.

Zu 4) Nach den von mir eingesehenen Versicherungsunterlagen der Brandversicherungsanstalt ist am 14.12.1970, also praktisch zum Zustands-Stichtag, eine Oberprüfung und Neueinschätzung der Gebäude des Hofes erfolgt. Die dabei festgestellten Maße und Größenangaben habe ich übernommen und bei Nachprüfung die auf die Neupreise von 1914 abgestellten Wertansätze zutreffend befunden.

Der Wohnhausteil (massiv mit Ziegeldach und geputzten Balkendecken) hat einen umbauten Raum von 731 cbm.

Für diesen ist der Neubauwert 1914 mit 12.240,-- DM zutreffend angesetzt.

Nach den Angaben des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie M, Reihe 4, Preise und Indizes für die Landwirtschaft, letzte mir vorliegende Ausgabe September 1974, errechnet sich der Index für Neubau von landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, bezogen auf 1914, mit rd. 930.

Danach ergibt sich der Neubauwert des Wohnteiles für Herbst 1974 mit DM 113.832,--. Bei einer angenommenen Lebensdauer von 100 Jahren und einem Alter von 29 Jahren ist nach dem Leitfaden von Ross-Brachmann die normale Abschreibung bei guter Unterhaltung mit 20 % anzusetzen.

Angesichts der Tatsache, das es sich um einen in der Kriegszeit mit beschränkten Mitteln errichteten Neubau handelt, der nach dem Augenscheinsbefund auch nur einen bescheidenen Unterhaltungszustand aufweist, halte ich eine Abschreibung von 30 % für gerechtfertigt.

Damit errechnet sich der bautechnische Zeitwert für 1970/71 mit DM 79.682,-- = rd. DM 80.000,--.

Das dürfte nach meiner Erfahrung auch die obere Grenze des heute anzunehmenden Verkehrswertes sein, - in keinem Falle mehr.

Für den Wirtschaftsteil des Hauptgebäudes ergibt sich folgende Rechnung:

1.565 cbm umbauter Raum, massiv mit Ziegeldach,

Neubauwert 1914 = DM 14.100,--

" 1974 bei Index 930 = DM 131.130,--

Bei Alter 1970/71 = 29 Jahre

Abschreibung 30 % ergibt

bautechnischer Zeitwert 1974 DM 91.970,--

Bezüglich der Wertminderungen als Folge der Überspannung mit der Hochspannungsfreileitung ergeben sich folgende Überlegungen:

Bei der örtlichen Besichtigung am 21. August 1974 herrschte ruhiges, relativ windstilles Sommerwetter.

Störungen der vom Kläger angegebenen oder auch vom Sachverständigen Dr. S. vermerkten Art waren nicht eindeutig festzustellen.

Die Parteien erklärten, daß insoweit der Akteninhalt ausreichende Feststellungen enthalte und ich zu diesem Punkte von neuen Ermittlungen absehen könne.

Die Befragung von Bewohnern und Benutzern anderer in Schutzbereichen und unmittelbar unter den Freileitungen liegenden Häusern ergab, abgesehen von einigen Fällen angeblicher zeitweiliger Störungen beim Fernsehempfang, nichts, was auf Störungen oder sonstige Nachteile aus dieser Lage der Gebäude hindeutet.

Nichtsdestoweniger ist aber immer wieder festzustellen, daß sehr viele, - man darf ruhig sagen, die meisten - Menschen es gefühlsmäßig ablehnen oder doch nur in einer Zwangslage bereit sind, im Kreuzungs- und Spannungsfeld einer Hochspannungsfreileitung zu wohnen.

Gefühlsmäßige Überlegungen sind aber bei der Bildung von Preis- und Wertvorstellungen von Grundstückskaufinteressenten erheblich mitbestimmend, vielfach sogar ausschlaggebend.

Das geht auch aus oberstgerichtlichen Entscheidungen hervor.

Daher ist es begreiflich, und zu beachten, daß potentielle Käufer bei einer Wahlmöglichkeit zwischen überspannungsfreien und überspannten oder zumindest im Schutzbereich einer Freileitung liegenden Bauplätzen die letzteren meistens ablehnen und die überspannungsfreien wählen.

Es ist Erfahrung, daß bei einer Mehrzahl von angebotenen Bauplätzen das überspannte Grundstück in aller Regel später, meist zuletzt einen Käufer findet, als die überspannungsfreien - und dann auch nur zu spürbar herabgesetzten Preisen.

Eine exakte Schadens- bzw. Entschädigungsberechnung ist praktisch kaum möglich, mir jedenfalls nicht bekannt. Es bleibt nur die auf Erfahrung gestützte Schätzung.

In der Entschädigungspraxis hat sich bei Überspannung von Wohngebäuden überwiegend eine Entschädigung in Höhe von 10 % des Verkehrswertes eingeschpielt, ausnahmsweise bis zu 15 %. Dabei handelt es sich in den mir bekannten Fällen um Gebäude in der mehr oder weniger geschlossenen Ortslage oder Ortsrandlage.

Es ist nicht auszuschließen, daß bei Wohngebäuden, die wie z.B. das Gehöft X. isoliert in der freien Feldmark liegen, die effektiven Störungen z.B. beim Rundfunkempfang, beim Fernsehen und auch beim Fernsprecher infolge andersartiger Windeinflüsse stärker sind und es ist auch mit einiger Wahrscheinlichkeit anzunehmen, daß bei einer solchen isolierten Lage des Gebäudes die gefühlsmäßigen Überlegungen eines potentiellen Kaufinteressenten verstärkt sich wertmindernd und den Kaufpreis drückend auswirken.

Deshalb halte ich es für begründet und vertretbar, im vorliegenden Falle die Wertminderung des Wohnteiles mit 15 % des Verkehrswertes anzusetzen. 15 % von DM 80.000 = DM 12.000,--.

Da für den Wirtschaftsteil die Wertminderungsfaktoren nicht in gleicher Weise und im gleichen Ausmaß wie für den Wohnteil gegeben sind, wird ein potentieller Käufer bei seiner Preisbildung nur das gefühlsmäßige Unbehagen zur Auswirkung kommen lassen, das eine Hochspannungsleitung über einem Gebäude mit besonders feuergefährlichem Inhalt im Dachbodenraum (Heu und Stroh) ohne weiteres auslöst, auch dann, wenn eine Gefährdung effektiv nicht besteht oder nur äußerst gering ist.

Das Unbehagen, ja sogar die ernste Sorge eines solchen Kaufinteressenten wird um so größer sein, wenn er feststellt, daß die Hochspannungsleitung in der Längsrichtung praktisch über den First des Gesamtgebäudes verläuft und daß bei einem allenfalls möglichen Bruch der Leitung die Enden mit großer Wahrscheinlichkeit das Ziegeldach treffen und wohl auch durchschlagen werden.

Ob eine solche Gefahr und ihre befürchteten Folgen tatsächlich bestehen, mag dahingestellt bleiben, - ein Kaufinteressent wird die Situation als preismindernden Faktor in jedem Falle in Rechnung stellen.

Deshalb halte ich es für erforderlich, auch hinsichtlich des Wirtschaftsteiles eine Wertminderung und einen darauf beruhenden Entschädigungsanspruch zu berücksichtigen.

Jedoch ist der Entschädigungsrechnung als Verkehrswert in diesem Falle nicht der bautechnische Zeitwert zugrunde zu legen. Der Kaufinteressent wird weitgehend bei seiner Preisbildung berücksichtigen, daß das Gebäude nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen und Vorstellungen von 1942/43 geplant und errichtet wurde und heutigen Erfordernissen nicht mehr entspricht. Er wird nach meiner Erfahrung die Kosten einer Umgestaltung nach neuzeitlichen Gesichtspunkten in Abzug bringen und den Wirtschaftsteil allenfalls mit DM 45.000,-- in Ansatz bringen.

Bezogen auf diesen geschätzten Verkehrswert von DM 45.000,-- halte ich eine Verkehrswertminderung in Höhe von 10 % = DM 4.500,-- für angemessen.

Somit für den einheitlichen Gebäudekomplex Verkehrswertminderung als Folge der Überspannung mit einer Hochspannungseileitung in der Längsachse des Gebäudes

für Wohnteil	DM 12.000,--
für Wirtschaftsteil	<u>" 4.500,--</u>
zusammen	DM 16.500,--

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

In dem Entschädigungsfeststellungsverfahren
des Elektrizitäts-Versorgungs-Unternehmens Z.

gegen

16 Grundeigentümer in den Gemarkungen A. und B.
in Sachen Verlegung von 2 Hochspannungsfreileitungen
von 60 kV und 110 kV

erstatte ich das nachstehende

G u t a c h t e n

über die Entschädigungen, die den betroffenen Grundeigen-
tümern für die Belastung ihrer Grundstücke mit einer
beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit zu gewähren sind.

I.

Arbeitsunterlagen

Die allgemeinen landwirtschaftlich-betriebswirtschaftlichen
Verhältnisse im Raume A. und B.

Ergänzende Ermittlungen und Rücksprachen

II.

Grundlage und Ausmaß der Entschädigungsansprüche werden von der Rechtslage bestimmt.

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

Speziell bezüglich der Wertminderung rein landwirtschaftlich genutzter Grundstücke durch Überspannung heißt es im Leitsatz 4 zum BGH-Urteil vom 20.12.1963, III ZR 60/63, RdL 1964, 82

"Für die Frage, ob ein Grundstück als reines Ackergelände durch die Überspannung in seinem Wert beeinträchtigt ist, ist nicht nur darauf abzustellen, ob die Benutzbarkeit des Grundstückes als landwirtschaftliches Grundstück beeinträchtigt ist, sondern auch darauf, ob und in welcher Weise der gesunde Grundstücksverkehr bei der Bewertung derartigen Geländes die Belastung mit Dienstbarkeiten der in Rede stehenden Art wertmindernd berücksichtigt. In der Regel wird der gesunde Grundstücksverkehr landwirtschaftliches Gelände, das mit einer Freileitung überspannt ist, geringer bewerten als ein landwirtschaftliches Gelände, bei dem eine Freileitung nicht vorhanden ist."

Auf welche Zeitpunkte bei der Entschädigungsermittlung abzustellen ist, sagt u.a. das BGH-Urteil vom 22.2.1965, III ZR 126/63, WM 1965, 503 im Leitsatz:

"Bei der Ermittlung des Entschädigungsanspruches für eine Enteignung aufgrund des LBG ist hinsichtlich des Zustandes des enteigneten Grundstückes auf den Zeitpunkt der Besitzeinweisung abzustellen, hinsichtlich der Preisverhältnisse auf den Zeitpunkt der Festsetzung der Entschädigung."

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

Für den für die Wertfindung maßgeblichen Zustand der
14. Mai 1973, an welchem Tage die Vereinbarung über
die Besitzüberlassung von den Parteien unterzeichnet ist,
für den geldlichen Wertansatz die Verhältnisse des letzten
Vierteljahres 1975 (Zeitraum der Gutachtenerstattung).

Zu der Frage, was unter "Zustand" zu verstehen ist, heißt es
im BGH-Urteil vom 30.6.1966, III ZR 3/64, NJW 1966, 2211 ff
unter Verweisung auf gleichsinnige Ausführungen des erkennenden
Senats vom 6.12.62, III ZR 113/61, WM 63, 308 und vom 8.12.62,
III ZR 86/61, NJW 63, 1492:

"...., daß der Senat unter dem "Zustand" die Gesamtheit der
wertbildenden Faktoren, mit anderen Worten die "Qualität" des
Grundstücks im Sinne der enteignungsrechtlichen Rechtsprechung
verstanden hat."

"... Der Zustand, d.h. die Qualität des Grundstückes z.Z. der
Inanspruchnahme bleibt unverrückbar für die Bewertung maßge-
bend, denn dieser Zustand umreißt, was den Klägern damals ge-
nommen wurde und wofür sie zu entschädigen sind".

III.

Die Qualität eines Grundstückes wird nicht nur durch seine
natürlichen Eigenschaften, sondern durch die Gesamtheit aller
wertbildenden Faktoren bestimmt.

Die von der Überspannung betroffenen Ländereien in den Gemar-
kungen A. und B. haben durchweg Böden diluvialer Herkunft und
vereinzelt auch Verwitterungsböden.

Im Bodenwechsel finden sich lehmige und tonige Böden mit
einer Streuung der Bonitierung von L 3 D 67/71 über sL 4 DV
64/68 bis zu T 5 D 42/40 mit weiteren Zwischenwerten. Im ge-
wogenen Mittel dürfte die durchschnittliche EMZ etwa bei
6000 je ha liegen, entsprechend AZ/GrZ 60.

Die T-Böden sind bei der amtlichen Bodenschätzung z.T. als
A/Gr eingestuft, werden aber seit langem als Acker genutzt
und bringen heute durchweg gute Erträge.

Böden dieser Art waren früher zu Gespannzeiten und auch noch in den ersten Zeiten des Schleppereinsatzes schwierig in der Bearbeitung, weil mit der damaligen Zugkraftkapazität und den dazugehörigen Geräten nicht die für diese sogenannten "Minutenböden" zur Erzielung einer befriedigenden Krumenstruktur und Gare erforderliche Schnelligkeit der Beackerung erreicht werden konnte - mit der Folge, daß die Erträge vielfach unbefriedigend ausfielen.

Das ist seit längeren Jahren grundlegend anders geworden.

Die hier infrage stehenden Flächen werden heute von mittel- und großbäuerlichen Betrieben nach zeitgemäßen Erkenntnissen und Methoden bewirtschaftet, teils im Eigentum, vereinzelt auch pachtweise (meistens viehlos).

Die Ausstattung auch der bäuerlichen Betriebe mit starken Schleppern und entsprechenden leistungsfähigen Bodenbearbeitungs-, Bestell- und Pflegegeräten verleiht den Betrieben eine hohe schlagkräftige Arbeitskapazität, die auch auf früher schwierigen Böden befriedigende und gute Erträge erbringt.

Die früher übliche 4-jährige Fruchtfolgerotation von 3 x Getreide und 1 x Hackfrucht/Zuckerrüben ist in letzter Zeit ganz überwiegend mit gutem Erfolg auf die 3-jährige Rotation 2 x Getreide = Weizen und Gerste und 1 x Hackfrucht/Zuckerrüben umgestellt.

Nach den von mir durchgerechneten Angaben aus Buchführungsunterlagen von drei Betrieben sind im Durchschnitt der Ernten 1972 - 1973 - 1974 Erträge ermittelt, die bei Ansatz der heutigen Preise vom Herbst 1975 nachhaltige Rohenträge ausweisen

bei Weizen	2.442,-- DM/ha
Gerste	2.397,-- DM/ha
Zucker- rüben	<u>4.020,-- DM/ha</u>
	8.859,-- DM/ha : 3 = 2.953,-DM/ha

Bei Ansatz eines gewissen Ausgleichsabschlages kann im Rahmen dieses Gutachtens ohne Bedenken im Mittel aller betroffenen Flächen ein Rohentrag von 2.800,-- DM/ha angenommen werden, - mit Abweichungen bis zu 2.200,-- DM/ha.

Der Rohentrag ist von Bedeutung als Rechnungsfaktor bei Ermittlung der Mastenstandortentschädigung.

Im übrigen ist nach unbestrittener allgemeiner Auffassung und ständiger Rechtsprechung in allen Fällen der Enteignung oder des enteignungsgleichen Eingriffs nur der gemeine Wert = Verkehrswert eines Grundstücks die Grundlage für die Entschädigungsberechnung.

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

Der Verkehrswert besagt, was das Eigentum an dem konkreten Grundbesitz nebst den wesensmäßigen Ausstrahlungen wert ist. "Verkehrswert" ist nicht mit "Ertragswert" gleichzusetzen.

Das verbietet, von anderen Überlegungen abgesehen, schon die Tatsache, daß Grund und Boden wegen seiner Unvermehrbarkeit und der großen Nachfrage nach ihm zwar zu dem Wertvollsten, aber bei landwirtschaftlicher Nutzung auch gleichzeitig zu dem Ertragsschwächsten gehört, was in unserer Wirtschaftsordnung erworben werden kann.

In Lehre, Literatur und Rechtsprechung werden Verkehrswert und Ertragswert begrifflich klar auseinander gehalten. Sie sind auch wertmäßig keineswegs immer gleich, sondern im Gegenteil nur selten gleich.

Sie haben sich wohl in der früheren Vergangenheit verschiedentlich gedeckt. Generell hat jedoch der Verkehrswert auch früher schon in der Regel über dem Ertragswert gelegen, abgesehen von Zeiten schwerer allgemeiner Depressionen wie z.B. zuletzt in den ersten 30er Jahren.

Der Ertragswert beruht auf dem objektiv buchmäßig nachweisbaren oder zumindest mit einiger Sicherheit zu schätzenden Reinertrag und ist Ausdruck der geschätzten zukünftigen Ertragsleistung eines Landgutes oder Einzelgrundstückes, bei gegendüblicher zeitgemäßer Bewirtschaftung im augenblicklichen Zustand.

Die Diskrepanz zwischen Ertragswert und Verkehrswert ist verständlich, wenn man bedenkt, daß der Ertragswert als kapitalisierter Jahresreinertrag gewissermaßen ein (objektiver) Einseitigkeitswert ist.

Im Gegensatz dazu stellt der Verkehrswert einen Vielseitigkeitswert dar.

Bei seiner Bildung wirken neben dem Ertrag noch eine Vielzahl anderer wertbestimmender Faktoren und Umstände mit. Für sein Zustandekommen sind neben landwirtschaftlich-betriebswirtschaftlichen Beurteilungsmerkmalen weitgehend - vielfach sogar überwiegend - nichtlandwirtschaftliche Überlegungen entscheidend, wie z.B. Vermögensanlage in Sachwerten unter Verzicht auf hohe Rentierung, ja auf Rentierung überhaupt, - steuerliche Überlegungen und je nach den Umständen des Einzelfalles auch andere Gesichtspunkte.

Deshalb ist es abwegig, bei der schätzungsweisen Ermittlung von Verkehrswerten landwirtschaftlicher Flächen auf den Ertragswert abzustellen und zu überlegen, ob bei dem und dem Kaufpreis der Erwerber überhaupt noch eine Rente finden kann.

Auch die in Gesetz und Verordnungen vorgesehene Heranziehung von Vergleichsfällen aus behördlichen Kaufpreissammlungen bringt beim landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr für die Ermittlung von Verkehrswerten meistens nur bedingte -, vielfach keine - Hilfe, - ganz abgesehen von dem begrenzten Aussagewert solcher mehr oder weniger anonymer Daten für den konkreten Einzelfall.

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

Aufgrund der verkehrswertbestimmenden Faktoren sind die Verkehrswerte von Grundstücken, die nachhaltig landwirtschaftlich genutzt werden, verschieden, - auch dann, wenn die Bonitierungsdaten der amtlichen Bodenschätzung gleich oder ähnlich sind.

Das gilt besonders für landwirtschaftlich genutzte Flächen, die in der Nähe von Städten oder Ballungsgebieten liegen.

Diese haben regelmäßig einen besonders prägnant und hoch über dem landwirtschaftlichen Ertragswert liegenden Verkehrswert.

Es ist eine Erfahrungstatsache, daß in solchen Ballungsräumen, von den Randgebieten her zur Mitte ansteigend, auch die Verkehrswerte nur landwirtschaftlich genutzter Grundstücke über den Verkehrswerten landwirtschaftlich sonst gleichartiger Flächen stehen, die in weiterer Nachbarschaft außerhalb des Strahlungsbereiches eines Ballungsgebietes liegen.

Sie zeigen zur Mitte des Ballungsgebietes hin sichtlich steigende Tendenz, auch wenn sie noch nicht die Qualität von Bauerwartungsland haben.

Allein die Lage des Grundstückes im Strahlungsbereich der Großstadt oder des Ballungsgebietes, kurz die Situationsgegebenheit wirkt eindeutig verkehrswerterhöhend.

IV.

....

Bei kritischer Würdigung der örtlichen Situation und der Tatsache, daß bezüglich der zu erwartenden Inanspruchnahme für Ersatzlandzwecke noch ein gewisses Verwirklichungsrisiko zu berücksichtigen ist, halte ich im Rahmen dieses Gutachtens in freier Schätzung im Mittel der hier zur Beurteilung stehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen einen Verkehrswert von 5,- DM/qm für zutreffend, - auch schon für das Jahr 1973.

V.

Die dingliche Belastung eines Grundstückes mit Beschränkungen der hier infrage stehenden Art zugunsten eines Dritten beinhaltet einen Nachteil, einen Vermögensschaden für den Grundeigentümer.

Die mit der dinglichen Belastung verbundene Einschränkung des Grundeigentümers in seiner freien Entscheidung, die ihm gegenüber anderen ein Sonderopfer auferlegt und über den Rahmen der Sozialpflichtigkeit hinausgeht, bedeutet eine Verschlechterung seiner Stellung

- a) als Besitzer = Ertrags- und Nutzungsminderung
= Wirtschaftsverlust
- b) als Eigentümer = Verfügungsbeschränkung = Rechtsverlust.

Für diesen Verlust hat der Grundeigentümer nach heutiger ständiger Rechtsprechung Anspruch auf volle Entschädigung. Anerkennungsg Gebühr ist keine Entschädigung für Rechtsverlust. Die materielle Bewertung des Rechtsverlustes ist schwierig. Das ist aber kein Grund, eine Entschädigung zu versagen (Urteil des OLG Hamburg vom 19.2.60, L U 163 (169)/59, Bundesbaublatt 3, 1961: "Die Schwierigkeit, einen solchen Vermögensnachteil in Geld zu bemessen, darf aber nicht zur Aberkennung der Enteignungsentschädigung führen".)

Soweit es sich um bebaute oder als Bauland ausgewiesene Grundstücke handelt, ist die Tatsache der Wertminderung und des Anspruchs auf Entschädigung im allgemeinen unbestritten. Auch soweit es sich um höher qualifizierte landwirtschaftliche Nutzflächen handelt (Rohbauland, Bauerwartungsland usw.) verursachen Belastungen dieser Art eine erhebliche Minderung des Grundstücksverkehrswertes, die einen Anspruch auf Entschädigung begründet.

Aber auch für rein landwirtschaftliche Nutzflächen bringt die Überspannung mit Hochspannungsleitungen in allen ihren Folgen wertmindernde Nachteile mit sich.

Es ist einfach falsch anzunehmen, daß im Gegensatz zu unterirdischen Versorgungsleitungen, die in mehrfacher Hinsicht andere u.U. auch sehr erhebliche Wirtschafterschwernisse verschiedener Art verursachen, eine einfache Überspannung ohne Mastenstandort auf dem Grundstück für die landwirtschaftliche Nutzung keine Behinderungen mit sich bringe.

Die Hochspannungsfreileitungen bedeuten insbesondere für die in den letzten Jahren immer mehr in Aufnahme gekommene Schädlingsbekämpfung und neuerdings auch Mineraldüngung durch Spezialflugzeuge (Hubschrauber) eine erhebliche Behinderung in der Flugplanung und eine Gefährdung der Flugzeuge, die dazu führen kann, daß nicht nur Teilflächen im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen, sondern erhebliche weitere Flächen im Nahbereich von der Behandlung durch Flugzeugeinsatz ausgeschlossen werden.

Bei der steigenden Bedeutung des Pflanzenschutzes und der Mineraldüngung aus der Luft (z.B. Air Lloyd, Deutsche Pflanzenschutz-Fluggesellschaft) sollte gerade diese früher nicht gekannte Art der aus Überspannung mit Freileitungen herrührenden Wirtschafterschwernisse für landwirtschaftliche Nutzflächen nicht unterschätzt oder verkannt werden.

Auch die Flurschäden, die beim Bau von Versorgungsleitungen oder bei der späteren Begehung zu Kontroll- und Betreuungszwecken verursacht werden, sind in vielen Fällen größer als gemeinhin angenommen wird.

Die Entschädigungen für Vertragsausfälle decken insbesondere nicht alle "möglichen" Schäden.

Gerade das an sich harmlos erscheinende Betreten von Grundstücken bei Reparaturen und Kontrollgängen ist keineswegs unproblematisch und wird von den Landwirten mit berechtigtem Unbehagen gesehen.

Es ist mehrfach vorgekommen, daß Fremdkörper wie z.B. verlorene oder vergessene Draht- und Kabelenden, Stücke von Eisenschienen, verlorene oder vergessene Handarbeitsgeräte wie Zangen, Hämmer, Drahtscheren, Bolzenschneider usw. in landwirtschaftliche Maschinen und Geräte (Mähdrescher, Rübensvellerter, Kartoffelvollerter, Erbsendreschmaschine, Bohnenpflückmaschine, Hochdruckpressen usw.) gerieten und Schäden verursachten.

Heute, wo auch auf klein- und mittelbäuerlichen Betrieben hoch empfindliche und sehr teure Maschinen arbeiten, - sei es im Betriebseigentum oder durch Maschinenring oder Lohnunternehmer -, verursachen solche Schäden durch Fremdkörper in aller Regel nicht nur hohe und sehr hohe Reparaturkosten - sie werden, wie es mehrfach vorgekommen ist, auch dadurch sehr kostspielig, daß diese empfindlichen Maschinen durch Zwischenfälle solcher Art für längere Zeit ausfallen, wodurch u.U. gutes Erntewetter verpaßt wird und in der nachfolgenden Regenzeit der noch nicht eingebrachte Ernteteil leidet oder völlig verdirbt.

Folgeschäden dieser Art gehen, wie jeder Sachkundige weiß, und wie tatsächliche Erfahrungen gezeigt haben, leicht in die Tausende und Zehntausende.

Erfahrungen und Erkenntnisse führen zu der Überlegung, daß auch die für die Überspannung rein landwirtschaftlicher Nutzflächen (auch ohne Mastenstandort) für Rechtsverlust und Wirtschaftsverlust zu gewährende Entschädigung je nach Betriebstyp unterschiedlich sein kann, daß sie aber sicherlich wesentlich höher sein muß als eine bloße Anerkennungsgebühr.

Die Entschädigungspraxis zeigt, daß die durch Überspannung mit einer Freileitung verursachte Minderung des Verkehrswertes landwirtschaftlich genutzter Flächen überwiegend mit 20 % angesetzt wird.

In vielen Fällen sind zwischen den Grundeigentümern oder ihren Berufsvertretungen einerseits und den verschiedenen leitungsverlegenden Unternehmen andererseits pauschale Vereinbarungen über Entschädigungen getroffen, die Entschädigungssätze von z.T. unter 20 %, aber auch über 20 % des Verkehrswertes vorsehen.

Im Falle des Elektrizitäts-Versorgungs-Unternehmens Z. hat der Landesverband des Deutschen Bauernverbandes zuletzt unter dem 5. Dez. 1969 mit dem Unternehmen Richtlinien vereinbart und seinen Mitgliedern empfohlen, die bei steigenden Verkehrswerten von 0,20 bis 3,00 DM/qm eine prozentual fallende Entschädigung ausweisen, so daß bei Verkehrswerten von 0,20 DM/qm die Entschädigung 25 % beträgt und bei 3,00 DM/qm Verkehrswert die Entschädigung sich auf 13 % errechnet.

Diese Staffelung wurde und wird in weiten Kreisen der Verbandsmitglieder von jeher als willkürlich und unlogisch abgelehnt.

Es ist auch nicht ersichtlich, welche Überlegungen für diese fallende Staffelung maßgebend waren.

Die Staffelung läßt eher eine bedauerlich nivellierende und gleichmacherische Tendenz und einen perfektionierten Schematismus vermuten, was sachlich nicht begründet ist, - und gedanklich linear weitergeführt zu einer Entschädigung von 0 führen muß.

Die in den §§ 6 und 7 der Entschädigungsvereinbarung zugebilligten Besserungsklauseln, auf die zur Begründung der fallenden Staffelung verwiesen wird, werden in ihrer effektiven Auswirkung auf die große Masse der Fälle zu Unrecht überbewertet.

Bei Berücksichtigung der Unterschiede zwischen den nachteiligen Folgen aus der Verlegung unterirdischer Versorgungsleitungen (Wasser, Öl, Gas) und den nachteiligen Folgen aus Oberspannung mit elektrischen Versorgungsfreileitungen schätze ich im vorliegenden Falle für landwirtschaftliche Nutzflächen eine Entschädigung für Wertminderung infolge der Oberspannung in Höhe von 20 % des Verkehrswertes als angemessen.

....

VI.

Laut Weisung der Enteignungsbehörde erübrigt sich in diesem Gutachten eine Äußerung zur Frage der Entschädigungen für Mastenstandorte, da diese nicht mehr streitig sind. Die Entschädigungsangebote des Elektrizitäts-Versorgungs-Unternehmens für alle landwirtschaftlichen Nutzflächen in den Gemarkungen A. und B. sind einheitlich auf einen Mittelwert von 4,-- DM/qm abgestellt, ohne Differenzierung im einzelnen.

Daher habe ich in diesem Gutachten ebenfalls schätzungsweise einen einheitlichen Annäherungswert ohne Differenzierung ermittelt, und zwar in Höhe von 5,-- DM/qm.

Für die Entschädigung der Oberspannung von Waldflächen sind nach Angaben des Elektrizitäts-Versorgungs-Unternehmens forstliche Sondergutachten eingeholt, die von den betroffenen Grundeigentümern anerkannt wurden.

Bezüglich der Entschädigung für die Oberspannung von Straßengelände, das der öffentlichen Nutzung gewidmet, im privaten Eigentum steht, hat das Elektrizitäts-Versorgungs-Unternehmen, wie mir erklärt wurde, bislang in allen Fällen, ohne Widerspruch zu finden, eine Anerkennungsgebühr von -,10 DM/qm gezahlt.

Das OLG Celle hat im Urteil vom 26.1.1971 - 4 U 7/70, das meines Wissens nicht veröffentlicht ist, den Wert von Grundflächen öffentlicher Wege und Straßen, die nicht im Eigentum des Trägers der Straßenbaulast, sondern im Eigentum Dritter stehen, auf etwa die Hälfte des Wertes geschätzt, "den das Grundstück hätte, wenn sich darauf nicht die dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße befände".

Da es sich im vorliegenden Falle um relativ kleine Teilflächen handelt, muß ich es der Entscheidung der Enteignungsbehörde überlassen, welche Bewertung im vorliegenden Falle anzusetzen ist.

Die Entschädigungen für die Überspannung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke durch Hochspannungsfreileitungen ergeben sich je qm Schutzbereichsfläche wie folgt:

- | | | |
|--|---|------------|
| 1. Leitung mit 20 % von 5,-- DM/qm | = | 1,00 DM/qm |
| 2. Leitung mit (20 % v. 5,-- DM/qm) + 10 % | = | 1,10 DM/qm |

Die sich für die einzelnen Grundeigentümer ergebenden Entschädigungsbeträge sind auf Einzelblättern errechnet.

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