

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

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT 33

DR. CLEMENS BEWER
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

Die Überspannung landwirtschaftlicher Grundstücke mit Hochspannungsfreileitungen werden sämtlich, direkt oder indirekt, von den Rahmenvereinbarungen erfaßt, die die regionalen Bauernverbände mit den Elektrizitäts-Versorgungs-Unternehmen abgeschlossen haben. Eine Analyse dieser Vereinbarungen vermittelt entscheidende Informationen vom Marktsektor Überspannungsentschädigung. Diese Analyse war die Hauptaufgabe des Gutachtens. Es ergab sich, daß 20 % des Schutzstreifenverkehrswerts für fast die Hälfte der Bundesrepublik der Regelsatz sind. Es ergab sich ferner, daß in den Landesteilen, wo 20 % noch nicht zugesprochen werden, Nebenklauseln erforderlich sind (Baulandklausel, Bodenschatzklausel, Aufforstungsklausel, Agroflugklausel) und daß zahlreiche Entschädigungsfälle streitig ausgetragen werden müssen.

Neun Gründe sprechen dafür, 20 % des Schutzstreifenverkehrswerts als angemessene Entschädigung zu nennen.

Für zwei und mehr Schutzstreifen auf einem Grundstück wird eine Progressionskurve dargestellt und mit der Rahmenregelung in Nordrhein-Westfalen verglichen.

Schutzstreifen müssen parallel begrenzt sein, wenn sie der Landwirt respektieren soll. Parabolische Schutzflächenformen sind nicht praktikabel.

Im Anfangskapitel werden häufige Argumente der Elektrizitäts-Versorgungs-Unternehmen kritisiert, wozu ein von einem EVU eingeholtes Parteigutachten Gelegenheit bot.

25. Januar 1978

G U T A C H T E N

Das Oberlandesgericht

4. Zivilsenat

übertrug mir in Sachen

Elektrizitäts-Versorgungs-Unternehmen H.
gegen
Landwirt T.

4 U 59 / 76

mit Schreiben vom 6.6.1977,
ein Gutachten gemäß Beweisbeschluß
vom 18.2.1977 (GA 154)
auszuarbeiten zu folgender
Fragestellung:

Um welchen Prozentsatz hat sich der
Verkehrswert des Grundstücks , Flur 3,
Flurstück 60 Gemarkung M. dadurch ge-
mindert, daß es mit einer Hochspannungs-
leitung der Klägerin überspannt und mit
einer diese Überspannung sichernden
beschränkten persönlichen Dienstbarkeit
belastet worden ist. Bewertungsstichtag
ist Februar 1969.

Die örtlichen Ermittlungen haben am 16.9.1977 stattgefunden. Daran nahmen der Beklagte und seitens der Klägerin ihr Angestellter P. teil. Beide gaben Auskünfte. Die Klägerin hat Kartenmaterial, der Beklagte einen Liegenschaftsbuchauszug und seine Betriebsdaten zur Verfügung gestellt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
1. Regelüberspannung	
1.1 Zu den Vorgutachten	7
1.2 Merkmale des Schadens	10
1.3 Schutzstreifen	13
1.4 Bewertungsmethode	14
1.5 Erreichbare Informationen	16
1.6 Zusatzklauseln	25
1.7 Schätzung der Wertminderung	27
2. Leitungshäufung	32
3. Ergänzende Hinweise	
3.1 Handhabung bei Landentzug	36
3.2 Mehrwertsteuer	37
4. Wertminderung des Grundstücks	
4.1 Grundstück	38
4.2 Leitung	38
4.3 Beantwortung der Gutachtenfrage	40

1. Regelüberspannung

=====

Mit Regelüberspannung ist die Inanspruchnahme eines landwirtschaftlichen Einzelgrundstücks (nicht eines arrondierten Komplexes) mit einer Hochspannungs-Freileitung (nicht mehreren) gemeint.

1.1 Zu den Vorgutachten

Der landw. Sachverständige F. (Gutachten vom 15.12.1969 im Auftrag des EVU H. geht nur kurz auf die "Überspannung landw. Nutzflächen" ein und teilt die Entschädigungsbeträge je qm mit, die sich aus den zwischen dem Landesbauernverband und dem EVU H. am 15.3./13.4.1966 vereinbarten Richtlinien ergeben.

Der landw. Sachverständige Dr. S. (im Auftrage der Enteignungsbehörde zwei Gutachten: 25.3.1971 und 27.12.1972) nennt 20 % des Schutzstreifen-Verkehrswertes als angemessen und allgemein üblich (27.12.72). Entschädigungsstaffeln, die unterschiedliche Bemessungskriterien einführen, lehnt er ab, weil die Richtigkeit damit nicht besser wird als mit dem einheitlichen Satz von 20 %. Im Ertragswert sieht er das Maximum der Entschädigung. Dagegen ist vorzubringen, daß weniger der Ertragswert als vielmehr der regelmäßig höhere Verkehrswert des Grundstücks durch Überspannung in Gefahr gerät. Der Sachverständige für Baugelände und bebaute Grundstücke, Ingenieur E., (Gutachten vom 5.11.1975 im Auftrage des EVU H.) führt aus, daß Werteinbußen durch Überspannung am Grundstücksmarkt nicht nachweisbar sind. Darin ist ihm zuzustimmen. Seine Folgerung kann jedoch nicht übernommen werden. Er schreibt: "Zusammenfassend ist klaggestellt worden, daß durch die Überspannung weder die Nutzung noch der Verkehrswert beeinträchtigt werden ... ". Herr E. hat übersehen, daß der versuchte Nachweis unmöglich ist, und zwar wegen fehlender Markttransparenz unmöglich ist, und daß seine Folgerung mit den festgestellten Markterscheinungen nichts zu tun hat. Die wichtigsten Gründe für die Unmöglichkeit des Marktnachweises lauten:

- Etwa 1.300 Quadratkilometer entfallen in Deutschland (Bundesrepublik) auf Schutzstreifen von Elt-Freileitungen, wie E. meines Wissens zutreffend referiert. 1.300 qkm entsprechen 130.000 ha, das sind 0,65 % der land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche, die etwa 20 Mio ha beträgt, nach Bereinigung von Straßen-, Wasser-, Öd- und Stadtflächen verbleiben etwa 0,60 %. Ebenso gering oder geringer ist der Anteil überspannter Verkaufsflächen an allen land- und forstwirtschaftlichen Transaktionen der letzten Jahrzehnte. Der Anteil ist so klein, daß er nicht die Erwartung eines statistischen Nachweises rechtfertigt.
- Die Wertminderung wegen Überspannung macht oft einen nur unwesentlichen Teil des Grundstückswerts aus. Zum Beispiel messe ein schräger Schutzstreifen über ein 3 ha-Grundstück 6.000 qm; die Wertminderung beträgt dann etwa 4 % des gesamten Grundstückswerts (bei 20 % des Schutzstreifenwerts).
Geringe Abschläge dieser Art lassen, wenn sie berücksichtigt sind, analytische Folgerungen nicht zu.

- Jedes Grundstück hat zahlreiche wertbestimmende Eigenschaften. Keine von ihnen zeigt ihre Bedeutung im Veräußerungspreis. Ebenso wenig wie der Einfluß einer Überspannung lassen sich beispielsweise folgende wichtige Eigenschaften aus dem Veräußerungspreis quantifizieren: Grundstücksform, Seitenverhältnis, Vorhandensein eines Drain-systems, Bodenartenwechsel, Flächengröße usw.

Die Eigenschaften überdecken und summieren sich.

Das Fehlen des Grundstücks-Marktnachweises sagt hiernach nichts aus über die Wirkung einer Überspannung auf Nutzung und Verkehrswert des betroffenen Grundstücks.

Zwei Verkaufsfälle nennt E., die überspannte Grundstücke betreffen. Er bezeichnet dazu keine Grundstückseigenschaften, auch nicht die Schwere der Überspannung. Dennoch folgert er aus den Kaufpreisen (DM 1,92 und 1,44 je qm), ein Abschlag für Überspannung sei nicht erfolgt. Ebenso könnte jemand die Behauptung aufstellen, im einen Fall waren DM 2,- der Preis, der wegen der Überspannung auf DM 1,92 reduziert wurde, im anderen DM 1,50 reduziert auf DM 1,44 je qm. Damit ist nicht weiterzukommen.

E. weist weiter darauf hin, daß im Verfahren der Flurbereinigung und der ländlichen Siedlung Überspannungen nicht beachtet werden. Das Problem ist bei den entsprechenden Behörden bekannt, wurde aber bisher tatsächlich nicht beachtet. Es ist in den meisten Verfahren ein geringfügiges Problem; seine Berücksichtigung würde die ohnehin erheblichen Verfahrensschwierigkeiten vergrößern. Daß hier nach praktikablen Lösungen gesucht wird, ergibt sich schon daraus, daß vor dem höheren und mittleren Dienst der Flurbereinigungsbehörden des Landes am 2.12.1975 ein Vortrag gehalten wurde mit dem Thema "Die Entschädigung von Masten und Leitungen in bezug auf Teilnehmer von Flurbereinigungsverfahren". Der Vortrag sollte vor gleichem Auditorium im Dezember 1977 nochmals gehalten werden, mußte jedoch aus Zeitmangel des Redners (Unterzeichner) abgesagt werden.

Der Hinweis des Gutachters E. auf die Praxis der Kreditinstitute, wonach die Beleihungsfähigkeit landwirtschaftlicher Besitzungen durch Überspannungsservitute nicht leidet, ist richtig, ist aber nicht von Bedeutung. Der Wertverlust einer Besitzung durch Überspannung ist im Verhältnis zum Gesamtwert gering und geht in dem großen Sicherheitsabstand zwischen Beleihungsgrenze und Verkehrswert unter. Wenn 10 Flächenprozent einer Besitzung überspannt sind, beträgt der Wertverlust der Besitzung 2 % (bei 20 % Schutzstreifen-Wertverlust). Solche Feinheiten des Objektwerts diskutieren und registrieren die Banken nicht (Unterzeichner war in den ersten drei Berufsjahren landw. Kreditsachbearbeiter der Land- und Pachtbank eGmbH und hat danach in seiner freiberuflichen Sachverständigenpraxis zahlreiche Beleihungsgutachten für Hypothekenbanken erstellt).

Im letzten Abschnitt des Gutachtens bezeichnet Herr E. die in Niedersachsen vereinbarten Rahmenrichtlinien als "sachgemäß", d.h. einen angemessenen, vernünftigen und auch wirtschaftlich vertretbaren Maßstab anbietend. Damit wird in quantitativer Hinsicht nichts gelöst, weil dieselbe Charakterisierung mit gleichem Aussagewert auch für alle anderen regional vereinbarten Richtlinien in Anspruch genommen werden könnte, und die unterscheiden sich bekanntlich.

Die Aussagen im Gutachten E. bilden weder theoretisch, noch quantitativ eine Basis, auf der hier aufgebaut werden könnte.

1.2 Merkmale des Schadens

Die landwirtschaftliche Nutzungseignung, d.h. die Eignung zur Erzeugung von Bodenprodukten, wird durch Überspannung nicht verschlechtert. Betroffen sind die Bedingungen, unter denen die Erzeugung stattfindet. Betroffen sind auch Faktoren, die außerhalb der Erzeugung Bedeutung haben.

Bei bestimmten Voraussetzungen treten herausragende Nachteile auf: Große Flächen verlieren die Eignung, vom Flugzeug aus mit Dünger und Pflanzenschutzmitteln versorgt zu werden (das gilt stets für Starrflügler; Helikopter dürfen Leitungen unter bestimmten Bedingungen unterfliegen, sind im Einsatz aber teurer). Große Flächen geraten in die Gefahr, für technische Großinnovationen ungeeignet zu sein, z.B. für Beregnungsgroßanlagen und hochgebaute Erntemaschinen. Ertragsschwache Flächen verlieren die Eignung zur ökonomischen Alternative der Aufforstung. Da im vorliegenden Fall keine dieser beiden Voraussetzungen zutrifft, ist hier nichts weiteres dazu auszuführen.

Allgemein bei Überspannung landwirtschaftlicher Flächen auftretende Merkmale sind:

Die Eignung zur Kooperation mit anderen Landwirten sinkt; Kooperation hat großflächige Bewirtschaftung zum Ziel; die erwähnten Nachteile bei großen Flächen kommen in Wirkung.

Besondere Höhe beanspruchende Maßnahmen scheiden aus; z.B. das Errichten von Feldbauten (Düngervorratssilos, Scheunen, Schuppen, Aussiedlungen, sofern die unter Leitungen zulässige Bauhöhe nicht ausreicht), die Benutzung von Kränen für Errichtung von Feldbauten (sofern zulässige Bauhöhe ausreicht), die Anlage von Beregnungstiefbrunnen (bei Verwendung hoher Bohrgerüste), oft auch das Laden hoher Strohfuder (Fuderhöhe 5,5 m u. Ladeperson).

Strohdiemen scheiden aus (Brandgefahr).

Verständigung zwischen Gehöft und Schlepperfahrer per Kurzwellenfunk (wird häufig angewendet) ist im Bereich der Leitung nicht möglich.

Außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartungen werden eingeschränkt.

Ungestörtheit und Ansehnlichkeit des Besitzes werden beeinträchtigt.

Negative Erwartungen werden ausgelöst: an eine vorhandene Leitungs-Trasse werden oft weitere herangepflanzt und gebaut (Trassenbündelung zum Schutz der unberührten Landschaft).

Die äußeren Risiken wachsen (Beeinträchtigung durch fremde Personen und Sachen), z.B.: ins Getreide gefallene grobe Metallteile beschädigen den Mähdrescher, in Futterpflanzen gefallene kleine Metallteile geraten in den Tiermagen, unbefugte Dritte betreten bei Arbeiten an der Leitung das Feld, strittige Schäden lösen Mühen und Kosten aus.

Alle diese Merkmale betreffen Eignungen, Erwartungen, Risiken. Ihr Gewicht liegt in der Zukunft. Es fehlen Berechnungsdaten, die es ermöglichen, die Merkmale klar zu bemessen.

Ebenso ist nicht erfaßbar, welche Maßnahmen der Landwirt ergreifen kann und wird, um einen konkreten Nachteil abzuwenden (z.B. die geplante Feldscheune woanders bauen, das an einem metallenen Fremdkörper erkrankte Rind kurieren) und welche Kosten dabei entstehen.

Die Verhältnisse liegen hier anders als beispielsweise bei den Nachteilen, die ein Leitungsmast auslöst. Der Mast wirkt unmittelbar auf den Ertrag der ihn umgebenden Fläche und auf die Bewirtschaftungskosten. Der Schaden wird durch eine Ertragswertrechnung weitgehend kalkulierbar.

Nachteile durch Überspannung können nur durch ihre Wirkung auf den Wert des Grundstücks erfaßt werden. Die Beeinträchtigung des Werts (Verkehrswert) ist das letztlich entscheidende Schadensmerkmal. Das ist ökonomisch begründet und in der Rechtsprechung seit langem gefestigt:

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

Das ist gefestigte Rechtsprechung des BGH (vgl. BGH, Urteil vom 9.11.1959 - III ZR 149/58 - = MDR 1960, 119; Urteil vom 13.12.62 - III ZR 97/61 - = RdL 1963, 75; vom 20.12.1963 - III ZR 60/63 - = Warn. 1964, Nr. 21 = NJW 1964, 652 = WM 1964, 229; vom 20.12.1963 - III ZR 112/63 - ; vom 8.2.1965 - III ZR 174/63 - = RdL 1965, 127; Urteil vom 31.5.65 - III ZR 48/64 -)."

Das Zitat stammt aus dem Urteil des BGH vom 8.5.1967 - III ZR 148/65 - RdL 1967, 241 = WM 1967, 905 - DB 1967, 1716.

1.3 Schutzstreifen

Der Schutzstreifen hat zwei Funktionen.

Erstens ist er derjenige Teil des Grundstücks, auf dem der Eigentümer (bzw. der Nutzungsberechtigte) zu unterlassen hat, was der Leitung schaden könnte. Zweitens dient er als Bemessungsgrundlage für die Entschädigung.

Zu fragen ist, ob die parabolische Begrenzung des Schutzstreifens, die das EVU H. seit zwölf Jahren anwendet, beiden Funktionen gerecht wird. Die Parabolform entsteht durch Projektion von Seilausschwingungen auf den Boden.

Die Parabolform hat in der Mitte zwischen jeweils zwei Masten ihre größte Ausschwingung und endet unter jeder Masttraverse in einer Schmalstelle.

Die Ausschwingungsbereite ist bei jedem Parabol anders, weil die Entfernung von Mast zu Mast unterschiedlich, oft erheblich unterschiedlich ist.

Diese Schutzstreifengrenzen sind im Gelände nicht zu erkennen oder durch einfache Meßmittel (Meßband, Meßzirkel), festzustellen. Die Feststellung wird anhand einer Meßskizze und mit höhergradigen Instrumenten möglich.

Daraus ergibt sich: Die parabolische Begrenzung zeichnet diejenige Schutzflächenform, deren Einhaltung das EVU zumindest fordern muß. Sie gibt jedoch nicht die Form an, die der Grundstücksbenutzer einhalten kann. Das bedeutet, daß die parabolische Form nicht geeignet ist, für die Maßnahmen und Unterlassungen zum Schutz der Leitung. Denn diese Maßnahmen und Unterlassungen sind Sache des Grundstücksbenutzers, nicht des EVU.

Es eignen sich geradlinig und parallel begrenzte Schutzstreifen, deren Breite im Bereich eines Grundstücks einheitlich ist. Parallel begrenzte Streifen sind zwar ebenfalls im Gelände nicht erkennbar, sind aber bei Kenntnis des Breitenmaßes mit einfachen Mitteln ausmeßbar.

Für die zweite Funktion des Schutzstreifens, nämlich als Bemessungsgrundlage der Entschädigung, ergibt sich nichts anderes. Sie ist an die erste gebunden.

1.4 Bewertungsmethode

Die Nachteile der Überspannung sind durch ihre Wirkung auf dem Wert der Grundstücke zu erfassen, wie im Abschnitt 1.2 ausgeführt war. Es handelt sich um eine empirisch geprägte Aufgabe, die nicht empirisch lösbar ist. Der Marktdatenvergleich ist wegen mangelnder Markttransparenz nicht möglich, das war im Abschnitt 1.1 ausgeführt.

Als hilfsweise Lösung bietet sich theoretisch die sogenannte Schätzpreismethode an.

Lit.: POOK, Bodenpreise in der Land-
und Forstwirtschaft, Ulmer-Verlag,
Stuttgart, 1971

MANTAU, Preisermittlung auf dem
Bodenmarkt, Ulmer-Verlag,
Stuttgart, 1974.

Das ist im Kern eine Erhebung bei zahlreichen Fachleuten, die einen angefragten Wert schätzweise angeben und dabei größere Ergebnisrichtigkeit mitteilen (sollten), als bei Sammlung und Auswertung von Marktdaten zu erwarten ist. Praktischen Sinn hat die Schätzpreismethode im vorliegenden Zusammenhang nicht, weil es an einer hinreichenden Zahl unvoreingenommener Fachleute fehlt. Landwirte und Makler würden überhöhte Antworten geben, Personen auf Seiten der Elektrizitätswirtschaft würden tiefhalten.

Eine dritte Möglichkeit ist die sogenannte Rahmenschätzung.

Lit.: BALKENHOLL - BEWER, Minderung
des Grundstückswerts durch Leitungen,
Zeitschrift Recht der Landwirtschaft,
1963, Seite 147.

Rahmenschätzung ist die Einordnung vieler oder aller Erscheinungsgrößen eines Phänomens in den durch extreme Erscheinungsgrößen gezogenen Rahmen. Der vom Unterzeichner 1963 miterfaßte Entschädigungsrahmen hat die Idee abgegeben für die Entschädigungsstaffel der 1966 erstmals herausgegebenen Entschädigungsrichtlinien im Lande, die Zahlen hat er dafür nicht abgegeben. In der Entschädigungspraxis und der Rechtsprechung hat sich der 1963 vorgeschlagene Rahmen nicht durchgesetzt. Die wesentliche Kritik richtete sich darauf, daß der Zweck der Rahmenmethode, nämlich die gegenseitige Abstützung der Zahlen innerhalb der Extreme, nicht gelungen sei. Die Rahmenzahlen seien manipulierbar geblieben, ihre Höhe durch Einführung weiterer Unterteilungen wesentlich verschiebbar. Auch sei die Stellung der Rahmenextreme nicht eindeutig. Die Verfasser haben daraufhin Möglichkeiten gesucht, die Rahmenzahlen sicherer abzustützen, jedoch nicht gefunden. Für den Bereich Wertminderung durch Überspannung blieb seither die Rahmenmethode liegen und kann auch heute nicht erneut aufgegriffen werden.

Die Schätzung unter methodisch freier Würdigung erreichbarer Informationen verbleibt hiernach das einzige Mittel, zu einem Ergebnis zu gelangen. Dr. S. hebt in seinem vorn (Abschn. 1.1) erwähnten Gutachten vom 27.12.1972 diese Schätzweise hervor. Er schreibt:

"Welche Betrachtungen man auch immer über ein geeignetes Entschädigungsverfahren anstellt, das gerechteste und zweckmäßigste liegt hier in der Unkompliziertheit der Methode. Die prozentuale Staffelung der Entschädigungssätze, die Lage der Leitung im Grundstück - ob quer, längs, am Rande oder angeschnitten - die Zahl der Leitungen oder sogar der Maststandort können nicht zur Grundlage einer geeigneten Entschädigungsberechnung gemacht werden.

Zu dieser Überzeugung bin ich gekommen, nachdem ich mich seit 20 Jahren als Gutachter intensiv mit diesem Problem befaßt habe."

Methodologisch ist dies ein mageres Ergebnis, nach heutigem Kenntnisstand aber ein weitgehend zutreffendes.

1.5 Erreichbare Informationen

In allen Teilen Deutschlands haben sich die regional zuständigen Gliederungen des Deutschen Bauernverbandes in das Entschädigungsgeschehen eingeschaltet. Die Elektrizitätsversorgungsunternehmen haben überall die Gelegenheit gern ergriffen, aus den Verhandlungen mit den Bauernverbänden zu Rahmenrichtlinien zu kommen, die Ordnung in die sonst chaotische Entschädigungshandelei brachten.

Die Verhandlungsergebnisse sind das einzige Material, das marktgemäße Aufschlüsse gibt. Freie Abmachungen außerhalb des dadurch gezogenen Rahmens kommen für landwirtschaftliche Grundstücke nicht vor, auch nicht in Schleswig-Holstein und Bremen, wo es an allgemeinen Richtlinien fehlt. Dort zieht man beidseits Richtsätze aus anderen Landesteilen heran oder verhandelt zumindest auf Kreisebene. Auf Kreisebene wird neuerdings auch in Niedersachsen verhandelt, weil der Landesverband des Landvolks die Rahmenvereinbarungen 1976 gekündigt hat.

Das Material der Rahmenrichtlinien ergibt sich aus dem im Laufe der letzten Monate von den Bauernverbänden hierhergesandten Abdrucke. Unterzeichner hatte brieflich darum gebeten.

Eine Analyse der Richtlinien ist eine Totalanalyse des Geschehens im Marktsektor Überspannungsentschädigung.

Informationen

Pfälzische Bauern- und Winzerschaft, Kaiserslautern

Vereinbarung mit Pfälzwerke AG, 1969. Gekündigt durch Pfälz. B.- u. W'schaft 1976.

Bemessungsgrundlage	Schutzstreifen Bonität	Entschädigung
1. Leitung	I EMZ bis 40 II 41- 60 III 61-100	DM -,15/qm (Ziff. II.1) DM -,25 DM -,40
2. Leitung Oberdeckung	plus 25 % der vorigen Sätze (Ziff. II 2) 50 % der vorigen Sätze	"
Zusätzlich	Baulandklausel für 5 Jahre (Ziff.III 6)	

Brieflich teilt die Pfälz. B.- u. W'schaft mit (6.7.1977, Tgb. Nr. 251/77/Za/Ko), "daß unser Verband den Grundsatz vertritt, bei einem Grundstück, welches durch eine Überspannung in Anspruch genommen wird, von einer Wertminderung von 25 % des ortsüblichen Verkehrswertes auszugehen."

Arbeitsgemeinschaft der Badisch-Württembergischen Bauernverbände

Vereinbarung mit Arbeitsgemeinschaft der Elektrizitätswerksverbände in Baden-Württemberg. Jüngste Vereinbarung 1972, mit Zusatz 1977.

Bemessungsgrundlage	Schutzstreifen
1. Leitung	Verkehrswert bis DM 5,--/qm: Ackerzahl 0 bis 35 DM -,15/qm (Ziff. 8) " 36 bis 60 DM -,25 " " 61 bis 100 DM -,40 " Verkehrswert über DM 5,-- /qm: rund 10 % des Verkehrswerts (Zus. V)
2. u. weitere L.	Nicht erwähnt
Zusätzlich	Bauland u. Bodenschatz - Klausel für 5 Jahre (Ziff. 9)

Bayerischer Bauernverband, BBV, München

Vereinbarung mit Bayernwerk AG und Bayerische Landeselektrizitätsversorgung. Jüngste Vereinbarung 1975.

Bemessungsgrundlage	Schutzstreifen Verkehrswert	Entschädigung
1. Leitung	bis 2,50 /qm bis 4,-- /qm üb. 4,-- /qm	DM -,24 /qm (Ziff. 5) DM -,36 /qm " Sonderevereinb.
2. u. weitere L.	nicht erwähnt	

Informationen

Zusätzlich	Baulandklausel für als Bauland ausgewiesene ldw. genutzte Flächen (Ziff.9)
	Bodenschutzklausel sowie Kulturartenänderungsklausel einschl. Nutzungsänderung und Agroflug, sofern entspr. Änderung "in greifbarer Nähe" liegt. (Ziff.9)

Außer den angegebenen Ziffern der Vereinbarung ist auch der Erläuterungs-Umdruck des BBV vom 11.11.75 (Rechtsmappe des BBV, Nr. 74o) als Quelle benutzt.

Brieflich teilte der BBV unter dem 14.7.77 (Az 553 Md/b) mit:
 "Die Leitungsträger bemühen sich in aller Regel, auch in solchen Fällen Sondervereinbarungen mit uns zu treffen, in denen hohe Verkehrswerte eine Abweichung von der Richtlinie notwendig machen. Dabei kommen normalerweise Entschädigungssätze zustande, denen 15 - 20 % der Verkehrswerte zugrunde liegen."

Hessischer Bauernverband

Vereinbarung mit Preußenelektra, 1966, und Zusatzvereinbarung 1973.

Bemessungsgrundlage	Schutzstreifen		
1. Leitung	<u>Verkehrswert</u>	<u>Entschädigung</u>	
	DM 6,-- u.m./qm	10 % d. Verkw (Zus.V)	
			
	DM 3,--	13 % "	(§ 4)
			
	-,20	25 % "	"
2. Leitung	plus 10 % der vorigen Sätze		"
3. u. weitere L.	plus je 5 %	"	"
Überdeckung	10 % der vorigen Sätze		"
Zusätzlich	Bauland- u. Bodenschutz- klausel für 8 Jahre		(§§ 6 u.7)

Vereinbarung mit Elektrizitäts-AG Mitteldeutschland, 1971

Bemessungsgrundlage	Schutzstreifen		
1. Leitung	<u>Verkehrswert</u>	<u>Entschädigung</u>	
	DM 3,-- /qm	13 % d. Verkw (§ 4)	
			
	DM -,20 /qm	25 % "	"
2. u. weitere L.	plus je 5 % der vorigen Sätze		"
Überdeckung	10 % der vorigen Sätze		"
Verkw über DM 3,-- /qm	Sondervereinb. im Einzelfall		"

Niedersächsisches Landvolk

Vereinbarung mit Preußenelektra. Jüngste Vereinbarung 1969, Zusatzvereinbarung 1973; gekündigt durch Landvolk 1976.

Bemessungsgrundlage	Schutzstreifen	
1. Leitung	Verkehrswert DM 3,-- /qm	Entschädigung 13 % d. Verkw (§ 4)
	DM -,20 /qm	25 % " "
Verkw über DM 3,-- /qm	Sondervereinb. im Einzelfall	(§ 9)
2. Leitung	plus 10 % der vorigen Sätze	(§ 4)
3. und weitere L.	plus je 5 %	" "
Überdeckung	10 % der vorigen Sätze	" "
Zusätzlich	Bau- u. Bodenschatzklausel für 8 Jahre.	(§§ 6u.7)

Vereinbarung mit Nordwestdeutsche Kraftwerke (NWK)
1970, Zusatzvereinbarung 1973

inhaltsgleich mit der Preußenelektra-
Vereinbarung.

Vereinbarung mit E-Werk Wesertal, 1971, Zusatzvereinbarung
1974.

inhaltsgleich mit der Preußenelektra-
Vereinbarung bis auf:

2. u. weitere L.	plus je 10 % der vorigen Sätze	(§ 4)
Zusätzlich	Bau- u. Bodenschatz- klausel für 7 Jahre	(§§ 6u.7)

noch: Niedersächsisches Landvolk

Vereinbarung mit Bundesbahn, 1975.

Bemessungsgrundlage	Schutzstreifen	
1. Leitung	<u>Verkehrswert</u>	<u>Entschädigung</u>
	DM 3,-- /qm	15 % (§ 4)
	DM -,30 /qm	24 % "
Verkw. üb. DM 3,-- /qm	Sondervereinbarung i. Einzelfall (§ 11)	
2. Leitung	plus 10 % der vorigen Sätze	(§ 4)
3. u. weitere L.	plus 5 % der vorigen Sätze	(")
Oberdeckung	10 % der vorigen Sätze	"
Zusätzlich	Bau- und Bodenschatz- klausel für 8 Jahre	(§§ 6u.7)
	Aufforstungsklausel für 8 Jahre	(§ 8)
	Agroflugklausel, zeitlich unbegrenzt.	(§ 9)
	Beregnungsklausel, zeitlich unbegrenzt	(§ 10)

Aus dem Vereinbarungstext, §§ 8, 9 und 10:

§ 8 (1) Wird von dem Grundeigentümer innerhalb von 8 Jahren nach Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch unter Vorlage von Sachverständigengutachten nachgewiesen, daß aus Gründen betriebswirtschaftlicher Rentabilität die Aufforstung des mit der Dienstbarkeit belasteten Grundstücks vorteilhafter sein würde als die bisherige landwirtschaftliche oder anderweitig zumutbare Nutzung, so hat die Bundesbahn eine Entschädigung für forstlichen Nutzungsentgang zu zahlen, soweit infolge der Leitung das belastete Grundstück nicht aufgeforstet werden kann.

§ 9 Kann durch das Vorhandensein der Leitung der Bundesbahn eine Düngung, Unkraut- oder Schädlingsbekämpfung aus der Luft nur mit erhöhten Kosten durchgeführt werden, zahlt die Bundesbahn auf Nachweis den Differenzbetrag zwischen den erhöhten und den üblichen Kosten der Bearbeitung aus der Luft.

§ 10 (1) Können durch das Vorhandensein der Leitung Beregnungsanlagen nur mit erhöhten Kosten eingesetzt werden, so zahlt die Bundesbahn auf Nachweis den Differenzbetrag zwischen den erhöhten und den sonst üblichen Kosten. Die Bundesbahn ist berechtigt, diesen Betrag zu kapitalisieren.

Bauernverband Schleswig-Holstein, Rendsburg

Der Bauernverband Schleswig-Holstein sandte unter dem 15.7.1977 eine schriftliche Information. Sie wird hier, soweit sie die Leitungsentschädigungen betrifft, vollständig wiedergegeben:

"Verhandlungen zwischen den Nordwestdeutschen Kraftwerken und dem Bauernverband Schleswig-Holstein über eine Rahmenvereinbarung für die Entschädigung von Hochspannungsfreileitungen sind gescheitert, weil die NWK nicht bereit waren, Entschädigungen, die über die Abmachungen mit dem Landesverband des Niedersächsischen Landvolkes hinausgehen, zu treffen. Dies hat dazu geführt, daß die NWK teilweise unmittelbar mit den Landwirten Vereinbarungen auf der Grundlage der niedersächsischen Regelungen abgeschlossen haben. Teilweise haben aber auch unsere Kreisverbände Rahmen-Vereinbarungen mit den NWK wie den Hamburger Elektrizitätswerken abgeschlossen, die auf der Grundlage der niedersächsischen Regelung den Besonderheiten der jeweiligen Regionen Rechnung tragen. Die letzte Vereinbarung dieser Art ist für den Bereich des Kreisbauernverbandes Steinburg abgeschlossen worden. Für den betroffenen Teil der 380 kV-Leitung von Dollern nach Audorf wurde für die sog. Überspannungsflächen - einschl. des Sicherheitsstreifens - ein Entschädigungssatz von 65 Pfg. je qm zugrunde gelegt. Hinsichtlich der Maststandortentschädigung.

Ergänzend weisen wir noch darauf hin, daß wir eine ganze Reihe von Rahmenvereinbarungen über sonstige Leitungsrechte - Erdgas, Erdöl u.ä. - vereinbart haben. Die pauschalierte Entschädigung für die Rechtsbeeinträchtigung basiert regelmäßig auf einer Wertminderung von 20 % der betroffenen Fläche."

Die Vereinbarung des Kreisverbandes Steinburg (Itzehoe) dürfte ebenfalls auf 20 % Wertminderung basieren. In vielen Fällen wird die Entschädigung (DM -,65 je qm) über 20 % hinausgegangen sein, weil die Verkehrswerte im Kreis Steinburg häufig DM 3,25 je qm (= -,65 : 20 %) nicht erreichen.

Bremischer Landwirtschaftsverband

Keine Richtlinien-Vereinbarungen mit Elt-Versorgungsunternehmen.

Laut brieflicher Mitteilung des Verbands vom 10.8.77 (Az.J/P.) lagen die Entschädigungssätze "hier im allgemeinen bei 20 bis 25 % des Grundstückswerts je qm Schutzstreifenfläche. Die Grundstückswerte bei überspannten landwirtschaftlichen Flächen bewegen sich zwischen 4,-- und 10,-- DM/qm. Bei allen Entschädigungsangelegenheiten war der Bremische Landwirtschaftsverband e.V. eingeschaltet. Er hat die Entschädigungssätze mit den jeweiligen Firmen ausgehandelt."

Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband, WLV, Münster

Vereinbarung mit Rheinisch-Westf. Elektrizitätswerk (RWE),
Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen (VEW) und Kommunales
Elektrizitätswerk Mark.

1965, bis heute unverändert.

Bemessungsgrundlage	Schutzstreifen
1. Leitung	20 % d. Verkehrswerts (Ziff.1a)
2. Leitung	25 % " (Ziff.1b)
3. Leitung	30 % " "
usf.	
Oberdeckung	10 % " "

Rheinischer Landwirtschaftsverband, Bonn

Vereinbarung mit Rheinisch-Westf. Elektrizitätswerk (RWE),
Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen (VEW) und
Kommunales Elektrizitätswerk Mark.

1965, bis heute unverändert

Bemessungsgrundlage	Schutzstreifen
1. Leitung	20 % des Verkehrswerts
2. Leitung	25 % "
3. Leitung	30 % "
usf.	
Oberdeckung	10 % "

Bauern- und Winzerverband Rheinland-Nassau, Koblenz

Vereinbarung mit der Bundesbahn, Direktion Saarbrücken
1971

Bemessungsgrundlage	Schutzstreifen
1. Leitung	20 % d. Verkehrswerts (Ziff.2c)
2. Leitung	25 % " (Ziff.2c)
3. Leitung	30 % " "
usf.	
Oberdeckung	10 % " (Ziff.2b)

Weinbergsflächen
in der Vereinbarung
gesondert geregelt.

Aus dem Brief des B.- u. W'verbands vom 29.6.1977 (Ri/Doe)
ergibt sich außerdem: "Bei der Überspannung von Weinbergen ist
darüber hinaus bei uns das Problem aufgetreten, daß bei Hub-
schrauberspritzungen eine zusätzliche Behinderung auftritt.
Hierbei wurde aufgrund eines umfangreichen Gutachtens eine vor-
läufige Regelung getroffen, nach der für alle durch die Be-
hinderung des Hubschraubereinsatzes auftretenden Beeinträchti-
gungen ein gewisses Entgelt zu zahlen ist. Man hielt es nicht
für sinnvoll, darüber eine Vereinbarung zu treffen und hat
diese Regelung zunächst versuchsweise durchgeführt."

Übersicht über die wichtigsten Vereinbarungen der regionalen Bauernverbände (Landesverbände) zur Überspannungsentschädigung

Region	Entschädigung in % des Verkehrswerts			Zusätzlich	Bemerkungen	
	1. Leigt.	2. Leigt.	3. Leigt. Überdeckg.			
Pfalz	ca. 15	ca. 18,8	ca. 9,4	Baulandklausel 5 J.	BVerb. hat gekü., Tendenz 25%	
Baden-Württ.	ca. 10			Baul. u. BoSchKl 5 J.		
Bayern	ca. 10			Klauseln für Baul., Kultur- u. Nutzungsartänderung, Agroflug	Sondervereinbarungen ergeben 15 - 20 % des Verkehrswerts	
Hessen	10 - 25	11 - 28	12 - 29	1 - 3	Baul. u. BoSchKl 8 J.	
Nieders.	/PrEl 13 - 25	14 - 28	15 - 29	1 - 3	Baul. u. BoSchKl 8 J.	BVerb hat gekündigt
	/DB 15 - 24	17 - 26	17 - 28	2 - 3	Baul. u. BoSchKl 8 J.	
					Aufforstungskl. 8 J.	
					Agroflugkl. unbegr.	
					Beregnungskl. "	
Schlesw. Holstein	keine allgemeine Vereinbarung				Tendenz 20 %	
Bremen	20 - 25	ohne allgemeine Vereinbarung				
Westfalen	20	25	30	10	-	
Nordrhein	20	25	30	10	-	
Rheinl. - Nassau	20	25	30	10	-	

Die Übersicht (vorige Seite) zeigt drei Gruppen, die sich deutlich unterscheiden:

Süden	10 - 15 % des Verkehrswerts	
Hessen, Niedersachsen	10 - 25 %	"
Westen	20 %	"

Der Norden (Schleswig-Holstein) ist hierbei nicht klar einzuordnen.

Die Gruppen mögen durch den Einfluß der jeweils größten Elektrizitäts-Versorgungsunternehmen entstanden sein: im Süden das Bayernwerk, in Hessen und Niedersachsen die Preußenelektra, im Westen das RWE.

Es fällt auf, daß bei der Gruppe West keine Klauseln zusätzlich zur Verkehrswertentschädigung (20 %) auftreten. Ergänzend ist festzustellen, daß sich das Erfordernis von Klauseln nicht ergeben hat, seit dort die geltenden Vereinbarungen angewendet werden, also seit nahezu 13 Jahren.

In den anderen Gruppen haben zusätzliche Klauseln Gewicht. Die Verkehrswertentschädigung liegt hier schwerpunktmäßig zwischen 10 und 15 %. Sie erfaßt, so ist zu folgern, die Wirkung der Leitung nur teilweise. Der Rest wird durch Klauseln abgedeckt.

Zu den erreichbaren Informationen gehören selbstverständlich auch die Entscheidungen in Enteignungs- und Gerichtsverfahren. Sie geben jedoch keinen gutachtlich auswertbaren Stoff ab, weil sich Gründe für die Differenzen zwischen den Entscheidungen zumeist nicht herauslesen lassen.

1.6 Zusatzklauseln

Als Klauselmuster werden hier die Bau- und Bodenschatzklauseln der Vereinbarung Nieders. Landvolk/Preußenelektra wiedergegeben (unter Weglassung von Verfahrensbestimmungen):

"Falls innerhalb von acht Jahren nach Beglaubigung der Eintragungsbewilligung das von der Leitung betroffene Grundstück baureifes Land, Rohbauland oder Bauerwartungsland im Sinne der Verordnung über die Richtwerte von Grundstücken vom 4.3.1964 (Nds. GVBl. Seite 59) werden sollte oder ohne die Leitung geworden wäre, zahlt die Preußenelektra dem Grundstückseigentümer die Differenz (Nachentschädigung), die sich bei solchen Wertbestimmungen zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne die Leitung und dem Verkehrswert des Grundstücks mit der Leitung ergibt."

"Behindert die Leitung innerhalb von acht Jahren nach Beglaubigung der Eintragungsbewilligung eine wirtschaftlich vertretbare Ausbeutung von Bodenschätzen des betroffenen Grundstücks (Sand, Kies, Lehm, Steine und dergleichen), so ersetzt die Preußenelektra dem Grundstückseigentümer den dadurch entgangenen Gewinn. Dies gilt auch dann, wenn eine wirtschaftliche vertretbare Ausbeutung durch die Leitung verhindert wird, falls der Grundstückseigentümer nachweist, daß er ohne die Leitung die Ausbeutung betreiben oder betreiben lassen würde."

Eine Aufforstungsklausel und eine Agroflugklausel waren bereits auf S. 20 notiert.

Die Klauseln bezwecken eine Aufteilung der Überspannungsfolgen in Sofortwertminderung und Erwartungswertminderung. Der geldliche Ausgleich der Erwartungswertminderung soll später erfolgen, dann nämlich, wenn er an der realen Entwicklung ablesbar ist.

Gegen dieses Verfahren sind generelle Bedenken vorzubringen.

- Mit Klauseln für bestimmte Erwartungstatbestände kann die Entwicklungsmöglichkeit eines Grundstücks nicht vollständig erfaßt werden.
- Alle Wertminderungsaspekte einer Überspannung wirken sofort auf den Grundstückswert und sind vom Entschädigungspflichtigen sofort auszugleichen.

Die Abfassung der Klauseln fordert auch zu speziellen Bedenken heraus:

- Baulandklauseln können in der überwiegenden Zahl der Fälle keine Wirkung haben. Die Hochspannungsleitung wirkt auf die Bebauungsplanung bereits im Ansatz und in dem Sinne, daß ein überspannter Gemarkungsteil planerisch an Interesse und Bedeutung verliert. Dadurch aber erlangt der Grundstückseigentümer nicht den in der Klausel vorgesehenen Schadensnachweis.
- Bodenschatzklauseln haben keinen Sinn, wo auswertbare Bodenschätze nicht liegen. Sie haben auch keinen Sinn, wo solche Schätze liegen, denn dort sind Schadensfolgen direkt abschätzbar.
- Die zeitliche Begrenzung der Klauseln macht die Absicht wirkungslos, die Erwartungswertminderung abzudecken. Die den Wert eines Grundstücks ausmachenden Möglichkeiten vollziehen sich allmählich. Die Klauselzeit von 5 oder 8 Jahren ist so kurz, daß man die in dieser Zeit realisierbaren Erwartungen schon vorab berechnen kann.

1.7 Schätzung der Wertminderung

Bemessungsgrundlage ist hier wiederum der Schutzstreifen.

Dabei wird nicht verkannt, daß die Wertminderung wirtschaftlich das Grundstück betrifft. Die Grundstückswertminderung kann mit dem Hilfsmittel Schutzstreifen sachgemäß erfaßt werden.

Dafür ein Beispiel: Von zwei je 3 ha großen langgestreckten, deckungsgleichen Rechtecken liege das eine quer und das andere längs unter der Leitung. Die Breite der Rechtecke betrage 50 m, die des Schutzstreifens ebenfalls 50 m. In einem Fall mißt der Schutzstreifen 8,3 % der Grundstücksfläche, im anderen Fall 100 %. Die Entschädigungszahlen liegen im selben Verhältnis und nichts spricht dagegen, daß sie in diesem Verhältnis gerecht sind.

Allgemeine Anwendung einer Schätzzahl wird für richtig gehalten. Die speziellen Eigenschaften eines landwirtschaftlichen Grundstücks kommen in seinem Verkehrswert zum Ausdruck und sind in der Schätzung zu berücksichtigen. Sollte eine spezielle Grundstückseigenschaft durch die Überspannung erheblichsen oder ganz verlorengehen, so wird dafür gesonderte Begutachtung erforderlich (z.B. arrondierte Besitzungen). Derartige Fälle bilden Ausnahmen. Im übrigen ist nichts bekannt, das der allgemeinen Anwendbarkeit einer Schätzzahl entgegenstehen könnte, vorausgesetzt, sie ist richtig. Hierin, wie in anderen Punkten, besteht Übereinstimmung mit dem Vorgutachter, Dr. S. (s. Zitat aus dessen Gutachten, vorn S. 15).

Zur Erläuterung wiederum ein Beispiel: Zwei Ackerstücke liegen voll im Schutzstreifen. Das eine ist ein Rechteck, 3 ha groß, hat besten und überall einheitlichen Boden ; ist wertvoll. Das andere ist ein schwer zu bearbeitendes Dreieck, ist mit 0,50 ha fast unwirtschaftliche klein, hat geringen und uneinheitlichen Boden und manch anderen Nachteil mehr; sein Wert macht je qm ein Viertel vom Wert des anderen Stücks aus. In keinem der Fälle geht

irgendeine Grundstückseigenschaft ganz oder größtenteils durch die Überspannung verloren. Bei Anwendung einer allgemeinen Schätzzahl beträgt die Entschädigung je qm Schutzfläche für das Rechteck das Vierfache dessen, was für das Dreieck resultiert. Dagegen dürfte nichts einzuwenden sein.

Die gutachtliche Schätzzahl lautet 20 % des Verkehrswerts je Schutzstreifen-qm. Folgende vier Gründe sprechen gegen die Größenordnung 10 bis 15 %:

1. 10 bis 15 Schätzprocente reichen nicht aus, denn bei allen Vereinbarungen dieser Größenordnung wurden zusätzliche Wertminderungen erkannt und mit Klauseln (wenn auch oft wirkungslos) abgedeckt.
2. Die in Bayern geltende Vereinbarung und diejenige des Nds. Landvolks mit der Bundesbahn weisen erstaunlich weitgehende Klauseln auf, mit denen nicht nur außerlandwirtschaftliche, sondern auch landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten abgedeckt werden, teilweise zeitlich unbegrenzt. Die Barentschädigung (Bayern 10 %, Lv/DB-Vertrag ab 15 %) kann nurmehr einen relativ kleinen Teil der gesamten Wertminderung ausmachen.
3. Trotz Zusatzklauseln haben die Vereinbarungen unter 20 % keine längere Zukunft vor sich, worauf folgende Punkte schließen lassen: Vereinbarung in der Pfalz ist gekündigt, und der Bauernverband hält 25 % für richtig. In Bayern werden Fälle, die außerhalb der Vereinbarung reguliert werden, mit 15 bis 20 % eingesetzt. In Niedersachsen ist der Vertrag Lv/PrEl gekündigt (allerdings vorwiegend wegen der Mastentschädigung). Schleswig-Holstein tendiert zu 20 %, obwohl dort die Preußenelektra über ihre Konzerntochter NWK Einfluß hat.

4. In Niedersachsen haben die bisherigen Vereinbarungen keinen einvernehmlichen Zustand zwischen Landwirtschaft und Elektrizitätswirtschaft hergestellt. Es gab und gibt eine Vielzahl strittiger Fälle. Derzeit mögen 10 bis 20 Fälle in gerichtlicher Auseinandersetzung sein und an die 100 in behördlichen Enteignungsverfahren (Unterzeichner kennt 65 derzeit strittige Fälle namentlich).

Fünf weitere Gründe sprechen für die Richtigkeit der Schätzzahl 20 %:

5. In Westfalen, Nordrhein und Rheinland-Nassau werden im Normalfall 20 % entschädigt, in Sonderfällen mehr. Die Vereinbarungstexte wurden 1965 formuliert und gelten unverändert. Sie haben zum Frieden in Sachen Überspannungsentschädigung geführt. Nur einige wenige Fälle sind seither dort strittig geworden.
6. Klauselzusagen neben der Geldentschädigung wurden in den genannten Gebieten nicht erforderlich und werden nicht angewendet.
7. In Bremen bestehen keine Rahmen-Vereinbarungen. Dort wurden und werden 20 und mehr Prozente des Verkehrswerts entschädigt.
8. In Schleswig-Holstein liefert die Vereinbarung Kreisverband Steinburg/NWK einen Hinweis (s. vorn S. 21). Verkehrswerte und Verkehrswertprozente sind nicht angesprochen, die 20 %-Regelung ist aber Tatsache; sie ergibt sich aus den realen Verhältnissen.

9. Neuerdings geht die Preußenelektra denselben Weg wie ihre Konzerntochter NWK im Kreis Steinburg. Sie hat 1977 zahlreichen, von ihrer neuen Leitung Hannover West - Springe (110 kV) betroffenen Landwirten DM -,75 je qm Überspannungsentschädigung angeboten, nachdem sie zuvor (am 23.6.1976) mit dem Landvolk-Kreisverband Hannover eine entsprechende Rahmen-Vereinbarung abgeschlossen hatte. Die Grundstücke des betreffenden Gebiets sind zumeist DM 4,-- je qm wert. Angeboten sind somit 19 %. Nach den vom Landesverband des Landvolks gekündigten, vorn dargestellten Richtlinien, hätten etwa 11 % = DM -,44 je qm angeboten werden können.

Noch im Jahr 1975 hatte die Preußenelektra in anderen, sehr nahegelegenen Gemarkungen für ihre Leitung Hannover West - Blumenau (110 kV), wo ebenfalls DM 4,-- /qm der normale Verkehrswert waren, nur 11 % angeboten.

Die neue Entschädigungspraxis der Preußenelektra leitet auf 20 Verkehrswertprozente hin.

Als weitere Belege bieten sich zahlreiche Rahmen-Vereinbarungen an, die für den Bau von Rohrleitungen abgeschlossen worden sind (Ölfernleitungen, Gasfernleitungen, Wasserfernleitungen). Die meisten stammen aus der Zeit des stürmischen Rohrleitungsbaus Ende der 50-er bis Mitte der 60-er Jahre. Unterzeichner hat die Zahlen von 50 solcher Rahmen-Vereinbarungen aus jener Zeit zusammengestellt mit folgendem Ergebnis:

2 x DM -,20 /qm Schutzstreifen	} teilw. Forstflächen
12 x DM -,30 "	
8 x DM -,50 "	
7 x DM -,60 - DM -,63 "	
10 x DM -,70 - DM -,75 "	
1 x DM 1,- -	
10 x über DM 1,- bis 5,-	überw. Ballungsgebiete

Eine Analyse dieses Materials würde voraussichtlich zeigen, daß in den meisten Fällen 20 % der damaligen Verkehrswerte überschritten wurden. Es kommt darauf hier nicht mehr an; die Analyse zu fertigen und darzustellen würde wahrscheinlich zu weit führen.

2. Leitungshäufung

=====

Die zweite, dritte, vierte usw. Hochspannungsleitung auf einem Grundstück hat nicht nur additive, sondern auch progressive Wirkung auf die Wertminderung. Je mehr Leitungen vorhanden sind, umso schlechter kann man hinsichtlich des Grundstücksrests operieren und ausweichen, z.B. beim Agroflug, bei der Großberegnung, mit Bauten und Diemen, bei Benutzung von Kurzwellenfunkgeräten. Markant progressiv sind oft die Ansehnlichkeit der betroffenen Besitzungen, ihre Eignung für Kooperationen und ihre außerlandwirtschaftlichen Nutzungserwartungen betroffen, wo mehrere Leitungen stehen.

Bestätigt wird das durch die Bauernverbands-Vereinbarungen. Sie sehen (außer in Baden-Württemberg und in Bayern) mit zunehmender Leitungszahl zunehmende Entschädigungsbeträge je Leitung vor.

Unterzeichner hat mehrfach die folgende Ansicht zur Bemessung der Wertminderung vertreten:

Die Größenordnung des Schadens, der durch gehäuftes Auftreten von Leitungen entstehen kann, macht folgendes Beispiel deutlich: Man stelle sich Ackerland vor, auf das zehn Hochspannungsfreileitungen in der Weise passen, daß die Schutzbereiche das Grundstück völlig ausfüllen. Was ist dieses Grundstück dann noch wert? Als total entwertet braucht man es wohl nicht einzustufen. Der Verkehrswert dürfte aber auf den bloßen Ertragswert gesunken sein. Der Wertverlust mag, so sei unterstellt, zwei Drittel des ursprünglichen Werts ausmachen. Der erste Schutzstreifen ist mit 20 % seines Werts zu würdigen; das war oben ausgeführt. Um auf insgesamt zwei Drittel Entwertung zu kommen, sind dem zweiten Schutzstreifen 30 % Wertminderung zuzuschreiben, dem dritten 40, dann 50, 60, 70, 80 %, dem achten 90 %, dem neunten 100 %, dem zehnten ebenfalls 100 %. Im Durchschnitt hat man so alle zehn Schutzstreifen mit 64,0 % des Ausgangswerts gewertet, also mit rund zwei Dritteln.

Zehn Leitungen finden sich selten auf einem Grundstück. Man entnimmt dem Beispiel aber insbesondere, daß es schon für die zweite und dritte Leitung stark angehobener Entschädigungssätze bedarf, um die Eingriffe korrekt zu würdigen.

Die Ansicht wird durch Ausführungen des OLG Hamm (10 U 118/69 vom 17.2.70, RdL 1970, 109) gestützt: "Die Wertminderung kann nur in dem Rahmen liegen, der nach oben durch den infolge der ersten Dienstbarkeit schon geminderten Wert und nach unten durch den Ertragswert gesteckt ist." Nicht zweifelhaft dürfte sein, daß dieser Rahmen bei zehn Schutzstreifen, die ein Grundstück völlig überdecken, voll anzuwenden ist, d.h. voll als Wertminderung anzurechnen ist. Beträgt der Verkehrswert DM 4,-- je qm und der mittlere Ertragswert DM 1,30 je qm (DM 530,-- Reinertrag x 25), so fallen rund 2/3 des Verkehrswerts in den für die Wertminderung anfälligen Rahmen.

Der Einfachheit wegen ist die Prozentzahlenreihe im Beispiel so gewählt, daß jedesmal der ursprüngliche Verkehrswert anzuwenden ist, nicht der durch die früheren Eingriffe geminderte Verkehrswert.

Unterzeichner hat diese Bewertungsart bereits 1968 nahezu inhaltsgleich dargestellt in "Umstrittene Entschädigungsfragen", Recht der Landwirtschaft 1968, 169.

Im Grundsatz wird diese Ansicht hier aufrechterhalten. Jedoch muß auf zwei Schwachstellen hingewiesen werden, die sich aus der Diskussion dieser Bewertungsart ergaben: Erstens ist nicht selbstverständlich, daß der Wert auf ein Drittel sinkt, z.B. ist auch die Hälfte als Rest möglich. Zweitens läßt sich bei Unterstellung eines progressiven Verlaufs nicht die Operation mit linear ansteigenden Prozentsätzen vertreten. Kurvenförmiger Anstieg führt aber dazu, daß die Zulagen im unteren Bereich flacher verlaufen als von 20 zu 30 zu 40 usw. Prozent und im Endbereich steiler.

Leitungshäufung

Hiernach kommt folgender, kurvenförmig ansteigender Zahlenreihe mehr Überzeugungskraft zu:

1. Leitung	20 %	des Schutzstreifen-Verkehrswerts
2. "	24 %	"
3. "	29 %	"
4. "	35 %	"
5. "	42 %	"
6. "	50 %	"
7. "	59 %	"
8. "	69 %	"
9. "	81 %	"
10. "	100 %	"

Gemeint sind stets Prozente des Schutzstreifenwerts im Zustand vor der ersten Inanspruchnahme.

Für das ganze Grundstück ergibt sich daraus eine durchschnittliche Wertminderung von 50 %.

Vergleicht man die Zahlen mit der Regelung in Westfalen, Nordrhein und Rheinland-Nassau, so stellt man gute Übereinstimmung fest. Jene Regelung nennt für jede hinzukommende Leitung einen Entschädigungs-Zuschlag von 5 % des Verkehrswerts. Beide Reihen nebeneinander:

	<u>Kurvenzahlen wie vor</u>	<u>Regelung in Westfalen, Nordrhein u. Rheinl.-Nassau</u>
1. Leitung	20 %	20 %
2. "	24 %	25 %
3. "	29 %	30 %
4. "	35 %	35 %
5. "	42 %	40 %
6. "	50 %	45 %
7. "	59 %	50 %
usw.		

Auch in dieser Hinsicht erweisen sich die Rahmen-Vereinbarungen im Westgebiet als begründet bzw. begründbar. Bis zur fünften Leitung auf einem Grundstück stimmen sie (gerundet) überein mit den Kurvenzahlen und erst ab der sechsten treten nennenswerte Differenzen auf. Sechs Leitungen auf einem Grundstück bilden einen seltenen Sonderfall, der sich allgemeiner Würdigung ohnehin entziehen dürfte.

Die gutachtliche Schätzung zur Häufung paralleler Leitungen lautet hiernach: für jede hinzukommende Leitung erhöht sich der Prozentsatz um die Zahl 5. Für die sechste und jede weitere Leitung sind stärkere Erhöhungen erforderlich, nicht parallele, sondern winkelig zueinander verlaufende Leitungen können schwerwiegendere Folgen auslösen, z.B. den Agroflug, die Aufforstung und die Möglichkeit für spätere Großmaschinen für den Rest des Grundstücks schon bei der zweiten Leitung gänzlich aufheben. Das sind Sonderfälle.

Die Oberdeckungsfläche paralleler oder sich kreuzender Leitungen erfordert gesonderte Berechnung. Der hier zusätzlich auftretende Wertschaden wird auf 10 % des Verkehrswerts im ursprünglichen Zustande geschätzt.

3. Ergänzende Hinweise

=====

3.1 Handhabung bei Landentzug

Der Vorgutachter E. hat auf Seite 17 seines Gutachtens ausgeführt, bei der Entschädigungsfeststellung für Landentzug (z.B. Zwecke der Verteidigung oder Straßenbauzwecke) werde die Wertminderung, die durch Überspannungen entstanden sei, nicht vom Verkehrswert in Abzug gebracht. Dies wird hier nicht bestätigt. Unterzeichner berücksichtigt die Wertminderung in solchen Fällen stets. Die Straßenbauämter achten ihrerseits darauf, Enteignungsbehörden zumeist auch. Ohne den Aufwand der Aktendurchsuche unternommen zu haben, können hier zwei zur Hand liegende Beispiele genannt werden:

Reg.Präs. Köln, Dezernat 27 (Enteignungsbehörde)
Az. 27.1.1 - 61o/72 - 123 - Za
Landentzug für Bau der A 59.
Belastete Flächen (Schutzstreifenfläche) 11.900 qm,
Verkehrswertminderung 20 % von dem Verkehrswert
von DM 7,50 je qm = DM 17.850,--.

Gutachterausschuß Landkreis Hannover
Az. GI 315/76 u. GI 316/76
Gutachten vom 23.2.1977 wegen Landentzug
für Zwecke der Bundesbahn:

"Entsprechend den in dieser Vereinbarung (Anm. d.U.: Landvolk/Preußenelektra) festgesetzten Richtsätzen hält es der Gutachterausschuß für vertretbar, daß als Bemessung für die Wertminderung der Bewertungsobjekte durch die Überspannung mit einer Starkstromleitung folgende Prozentsätze des Verkehrswertes zugrunde gelegt werden können:

A) Für das Flurstück 8/1 (Ackerland) bei einem vorläufig ermittelten Verkehrswert von $3,25 \text{ DM/m}^2$
ca. 15 % = $0,48 \text{ DM/m}^2$.

B) Für das Flurstück 1o/1 (Grünland) bei einem vorläufig ermittelten Verkehrswert von $1,70 \text{ DM/m}^2$
ca. 19 % = $0,32 \text{ DM/m}^2$.

3.2 Mehrwertsteuer

Auf das Urteil des BGH vom 13.11.75, III ZR 162/72, NJW 1976, 232 = RdL 1976, 47) wird hingewiesen. Der Betroffene, so heißt es dort sinngemäß, würde ohne Mehrwertsteuerberücksichtigung im Ergebnis eine Entschädigung erhalten, die ihn von vornherein nicht in die Lage versetzt, eine Sache gleicher Art und Güte, ein gleichwertiges Objekt, wiederzubeschaffen. Der volle Wertausgleich bleibt aus, soweit der Eigentümer wegen des erzwungenen Leistungsaustausches zur Umsatzsteuer herangezogen wird.

Die betroffenen Landwirte unterliegen der Pauschalierung gemäß UStG § 24 Abs. 1. Pauschalierung steht der Heranziehung gleich. Hiernach besteht der Anspruch auf Erstattung der gesetzlichen Umsatzsteuer, die durch die Entschädigungsleistung begründet wird.

Die Entschädigung für Wertminderung ist unter dem umsatzsteuerlichen Begriff "sonstige Leistung" des § 1 Abs.1 Nr. 1 UStG einzuordnen. Der Steuersatz beträgt 6,5 % gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 2 in d.F. des StAndG 1977 vom 16.8.1977, BGBl I, S. 1586.

4. Wertminderung des Grundstücks T.

=====

4.1 Grundstück

Eigentümer	T.
Gemarkung	M.
Flurdaten	Flur 3, Flurstück 60
Nutzungsart	Ackerland
Amtl. Bonitierung	Ackerzahl Ø 76
Größe (lt. Lieg.B)	13,85.22 ha
Werthinweis	Acker mit positiven Eigenschaften: Größe, parallele Begrenzung in Arbeitsrichtung, einheitliche Be- wirtschaftbarkeit, Bodengüte. Durch- schnittsverkehrswert der Gemarkungs- lage reicht nicht aus.
Verkehrswert	Nicht Gutachtenaufgabe.

4.2 Leitung

Eigentümer	EVU H.
Bezeichnung	380 kV X - Y
Schutzstreifenbreite im Bereich des Grundstücks	60 m
Schutzstreifenfläche bei paralleler Begrenzung	60 m x im Mittel 465 m = 27.900 qm
Berücksichtigung der Grundstückseigen- schaften	Durch Verkehrswertermittlung.

Entschädigungssatz 1. Ltg.	20 % des Verkehrswerts der in den Schutzstreifen fallenden Fläche.
Ältere Leitungen	110 kV Bahnstromleitung und 60 kV Leitung des EVU H. Die 60 kV wird bei Inbetriebnahme der 110 kV Z - A (berührt das Grundstück T. nicht) überflüssig und abgebaut; lt. Mitteilung des EVU H. vom 23.9.1977.
Leitungshäufung	Die 380 kV-Leitung ist als zweite zu werten.
Lage zu älterer Ltg.	Kreuzung etwa im Winkel von 45 Grad; der Kreuzungspunkt liegt inmitten des Grundstücks.
Sonderfall: Entschädigungssatz 2. Ltg.	Der im allgemeinen Gutachtenteil ausgewiesene Satz von 25 % des Verkehrswerts (bei paralleler Leitungsführung) reicht nicht aus, weil die Lage zur älteren Leitung ungünstiger ist als bei paralleler Leitungsführung. Die Wertung muß derjenigen einer dritten Parallelleitung nahekommen. Schätzbetrag 27,5 %.
Oberdeckung	Schräge Kreuzung mit dem 58 m breiten Schutzstreifen der Bahnstromleitung. Bei paralleler Begrenzung beider Streifen mißt die Oberdeckungsfläche 5.100 qm.
Entschädigungssatz der Oberdeckungsfläche	10 %.

4.3 Beantwortung der Gutachtenfrage

"Um welchen Prozentsatz hat sich der Verkehrswert des Grundstücks dadurch gemindert, das es mit einer Hochspannungsleitung der Klägerin überspannt und mit einer diese Überspannung sichernden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit belastet worden ist. Bewertungsstichtag ist Februar 1969."

Schutzstreifenfläche (parallel begrenzt)

Neufläche	22.800 qm, Wertmindg.	27,5 % (2.Ltg, Sonderfall)
Oberdeckung	<u>5.100 qm,</u>	<u>10,0 %</u>
	27.900 qm	Ø 24,3 %
		=====

Grundstücksfläche

13,85.22 ha = 138.522 qm

Anteil des Schutzstreifens an der
Grundstücksfläche

$(27.900 : 138.522) \times 100 = 20,1 \%$

Wertminderung des Grundstücks
durch Überspannung in Prozent

24,3	x	20,1	=	4,88 %
<u>100</u>				=====

Die Zahlen sind, entsprechend dem Schätzzgang, anzuwenden auf den Grundstückswert im Zustand vor der ersten Inanspruchnahme.

Die Zahlen sind ermittelt anhand von Daten, die im wesentlichen bereits 1969 galten. Für das Ergebnis treffen die heutigen Verhältnisse zu und diejenigen des Jahres 1969.

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