

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

HLBS

71

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT 6

DL GÜNTHER RENTEL

Vermögensvorteile

in einem Enteignungsfall



Verlag
„PFLUG und FEDER“
53 BONN — MAARGASSE 2

V O R W O R T

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

Sie stellen Möglichkeiten dar, Taxationsaufgaben zu lösen. In diesem Sinne sind sie Beispiele. Andere Möglichkeiten sind in wohl jedem Fall denkbar und auch begründbar. Durch Veröffentlichung eines Beispiels wird keiner Lösungsmöglichkeit der Vorzug gegeben. Vielmehr ist es die Aufgabe der Veröffentlichungsreihe, zur Gegenüberstellung unterschiedlicher Ansichten anzuregen und so zur Klärung der meist schwierigen Taxationsprobleme beizutragen.

Der Inhalt der Hefte beschränkt sich auf jeweils nur eine Fragestellung. Wenn ein Gutachten mehrere Fragestellungen behandelt, so wird nur der für die Veröffentlichung entscheidende Teil abgedruckt. Aufzählungen von Unterlagen, die zur Gutachtenerarbeitung verwendet wurden, und andere Gutachtenformalien bleiben hier unberücksichtigt. Personen- und Ortsnamen werden nicht wiedergegeben. Kürzungen sind durch Punkte kenntlich gemacht.

Der Herausgeber

Ü B E R B L I C K

Der Verkehrswert des Grund und Bodens eines schon bebauten Grundstücks wird ganz wesentlich vom Wert der aufstehenden Gebäude bestimmt. So ist in diesem Fall der Wert des zu schätzenden bebauten Grundstücks geringer als der Verkehrswert vergleichbarer unbebauter Grundstücke, weil die vorhandenen Gebäude die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes einschränken.

Da die Fläche in einem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baugebiet liegt, wird die Kapitaltaxe angewandt, die Bewertung also an Vergleichspreisen gestützt. Nach dem BBauG § 93 (3) sind Vermögensvorteile, die dem Entschädigungsberechtigten infolge der Enteignung entstehen, bei der Festsetzung der Entschädigung zu berücksichtigen. Bei dieser Enteignungsmaßnahme übersteigt der Wert der Vorteile den Entschädigungsbetrag für den Grund und Boden zuzüglich der Werte für aufstehende Kulturen und bauliche Anlagen, die nach BBauG, § 93, (2) 2. zu entschädigen wären. Bei der Bewertung des Vorteilsausgleichs wird auch die von diesem Gutachten abweichende Stellungnahme des Gutachterausschusses kritisch untersucht.

Bemerkt wird noch, daß der Enteignungsberechtigte einer Anregung des Sachverständigen folgend auf die Anrechnung des Vorteilsausgleichs verzichtete und dem Entschädigungsberechtigten in freier Vereinbarung den Schätzwert von 5,-- DM je qm zubilligte. Dies heißt jedoch nicht, daß bei Verkauf zur Abwendung der Enteignung der Vorteilsausgleich in jedem Fall außer Ansatz bleiben kann.

Bonn, im Juni 1971

Der Verfasser

G U T A C H T E N

01 Der Auftrag

In dem Enteignungsverfahren für die Inanspruchnahme von Grundbesitz nach dem Bundesbaugesetz (BBG) wegen eines Teilstückes aus Nr. 257 der Flur 4 Gemeinde A, Kreis B - Eigentümer: Herr C in D - hat mich der Regierungspräsident E - Enteignungsbehörde - beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert des betroffenen Grundbesitzes zu erstatten sowie die sonstigen hierbei anfallenden Entschädigungsbeträge (Obstbäume) zu ermitteln

Die Enteignungsakten standen zur Verfügung.
Ortstermin zur Besichtigung und Erörterung haben in Anwesenheit des Eigentümers sowie von Vertretern der Antragstellerin am 1970 stattgefunden.

02 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer ist Herr C, der das Grundstück durch Erbvertrag von seiner verstorbenen Ehefrau, für die er zugleich als Vormund eingesetzt war, übernommen hat.

Der Grundbesitz steht im Grundbuch von A Blatt ... mit dem Flurstück 257 der Flur 4 in Größe von 1703 qm verzeichnet. Davon Hofraum 640 qm
Garten 1063 qm
zusammen 1703 qm.

03 Grundstücksbeschreibung

Die Enteignungsfläche ist Bestandteil eines bebauten Grundstückes. Das Gebäude ist in offener Bauweise, nach Angabe 1911, von dem Schwiegervater des jetzigen Eigentümers errichtet. In der Folgezeit ist es durch mehrfache Anbauten und Aufbauten erweitert und ergänzt.

Das Grundstück hat eine schmale Straßenfront von 18,5 m und eine Länge von durchschnittlich 92 Metern. Die Straßenseite im Westen ist leicht schräg geschnitten, die Längsbegrenzung verläuft parallel, von Westen nach Osten. Entlang der langen Nordgrenze verläuft ein Feldweg. Der Grundriß des zweigeschossigen Wohngebäudes paßt sich der Straßenlage mit der schrägen Begrenzung an. Die Vorderseite des Gebäudes stößt hart an die Straßengrenze. ...

Die Südseite des Hauses hat keine Fenster, sie ist in voller Breite grau verputzt und wird teilweise von Kirschbäumen verdeckt.

Im Erdgeschoß befinden sich drei Räume. Bedingt durch den schmalen Grundriß geht die Wohnküche in das Schlafzimmer über. Dahinter ist auf der Ostseite ein dritter Raum als Badezimmer eingerichtet.

Das Obergeschoß hat ebenfalls drei Räume, die ineinander übergehen. Der Wohnraum auf der Ostseite im Obergeschoß ist der einzige Raum, von dem aus das A-Tal eingesehen werden kann. Aus den unteren drei Räumen gehen die Fenster nur nach der Nord- und Westseite, so daß der Blick in das Tal hier nicht freiliegt.

...

Die geplante Aufschließungsstraße wird das Grundstück in der Weise durchschneiden, daß auf der Westseite das bisher 92 m lange Grundstück auf eine Länge von 68 m verkürzt wird und auf der Ostseite 14 m getrennt verbleiben. In Anlehnung an die katasteramtliche Abgrenzung ergibt sich für das Grundstück folgende Aufteilung in der Reihenfolge von Westen nach Osten:

	<u>Länge in m</u>	<u>Fläche in qm</u>	
Flurstück 257	35	640	Hofraum mit Wohnhaus, Garage und Garten
	33	620	Obst- u. Gemüsegarten
	10	185	Enteignungsfläche
	14	258	künftig abgetrennt
	<hr/>	<hr/>	
	92	1703	
Flurstück 258	22	400	unbewirtschaftet

04 Die Besonderheiten des Flurstückes 258, Flur 4

Das Flurstück 258 gehörte noch bis vor kurzem mit zu dem Anwesen auf dem Flurstück 257. Es ist erst 1967 von der inzwischen verstorbenen Eigentümerin abgetrennt und ihrer Schwester überlassen; das geschah, als der künftige Bebauungsplan mit der Aufschließungsstraße schon bekannt war.

Für die Beteiligten ist der Eigentumsübergang in dieser Weise nachteilig. Bleibt doch zwischen dem abgetrennten Flurstück 258 und der künftigen neuen Straße ein Streifen von 14 m Breite liegen, der für sich nicht nutzbar ist. Das Flurstück 258 andererseits erhält keinen Zugang zur neuen Straße.

Die Abtrennung in dieser Form geht zurück auf einen Erbaueinandersetzungsvertrag vom, Darin wird vereinbart, daß von der damaligen Gesamtfläche 400 qm abgetrennt, vermessen und an die Schwägerin des heutigen Eigentümers übertragen werden sollen.

Auflassung und Umschreibung dieser 400 qm wurden jedoch, wie das Grundbuch zeigt, erst 20 Jahre später, am ...1967 vollzogen.

Die Fläche ist seit Jahren nicht mehr bewirtschaftet worden. ...

Die schon ältere Umzäunung des Flurstückes 257 ist auf das Flurstück 258 nicht mehr ausgedehnt worden, Beide Flurstücke zusammen liegen jedoch noch innerhalb der alten, aus der landwirtschaftlichen Nutzung abzuleitenden Flureinteilung, wie sie durch die angrenzenden Flurstücke maßgeblich geformt und vorgezeichnet war.

Die Abmessungen der Nachbarflurstücke entsprechen nicht den Erfordernissen einer Aufteilung in Baugrundstücke. Entsprechend schnitt auch der schmale Streifen mit den Flurstücken 257 und 258 in ein bisher nur landwirtschaftlich genutztes Gelände ein, mehr oder weniger betont als Fremdkörper. Die Einzäunung auf dem Flurstück 257 ließ zwar das Vorhandensein eines an der Straße bebauten Grundstücks erkennen, ohne jedoch die landwirtschaftliche Struktur der umgebenden Ländereien irgendwie beeinträchtigen zu können. Noch bis in jünste Zeit war das Grundstück mit dem Haus das letzte Anwesen am Ortsausgang auf der Ostseite der Straße.

05 Bewertung der Enteignungsfläche

Der Wert der Enteignungsfläche von 185 qm ist abzuleiten einmal aus dem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem bebauten Haus- und Gartengrundstück, zum anderen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der umgebenden Grundstücke. Aus der Nähe der Orts- und Wohnlage von D, einer kleinen Ortschaft von etwa 600 Einwohnern, ergeben sich weitere wertbestimmende Zusammenhänge.

Für die Höhe der Entschädigung ist nach § 93 (2) 1 und 95 (1) BBG maßgeblich der Verkehrswert des zu enteignenden Grundstücks zu dem gegenwärtigen Zeitpunkt, wobei nach § 95 (2) BBG Wertänderungen oder Werterhöhungen unberücksichtigt bleiben, die infolge der Enteignung eingetreten sind.

Solche Wertänderungen liegen hier in beachtlichem Umfang als Folgeerscheinung der Enteignung schon vor.

Denn die künftige AufschlieÙungsstraße mit der Ausweisung eines Baugebietes hat aus dem früheren landwirtschaftlich genutzten Gelände inzwischen Bauland geschaffen. Teile der betroffenen Flächen bei den anderen Eigentümern haben dadurch eine Werterhöhung von etwa 3,- DM pro qm auf etwa 20,- DM pro qm und mehr erfahren. 1)

- 1) Das Enteignungsverfahren wird wegen der neu anzulegenden Straße durchgeführt. Die AufschlieÙungsstraße schneidet in eine Belegenheit, die bisher von baulichen Interessen unberührt war. Ihre ursächliche Entstehung fällt mit der neuen Abgrenzung im Flächennutzungsplan zusammen. Es entsteht ein Vorhaben, das ohne die Zwischenstufe Rohbauland unmittelbar an die bisherige landwirtschaftliche Zweckbestimmung gleich anschließt,

Entsprechend gleiten die bisherigen Verkehrswerte von 3,- DM/qm (und weniger) gleich in die späteren Baulandpreise von 15,- bis 20,- DM über.

In diesem rein ländlichen Raum (Zwerggemeinde) hat eine Zwischenstufe Rohbauland nicht in Erscheinung treten können. Das liegt u.a. hier auch darin begründet, daß nach der Lage an einem Südhang mit Taleinsicht - das alles nicht allzu weit von den benachbarten größeren Siedlungsräumen - eine bauliche Besonderheit erst entdeckt und durch den Bau der AufschlieÙungsstraße neu zum Tragen gebracht wurde. Es handelt sich hier zwar um ein im Flächennutzungsplan ausgewiesenes Baugebiet ohne ErschlieÙungswege (Rohbauland). Die "Regel", daß Rohbauland vor Ausweisung der ErschlieÙungswege etwa 65 % dessen wert ist, was Bauplätze je qm kosten (Bauplatzpreis ohne ErschlieÙungs- und Anliegerkosten) ist in diesem Raum nicht begründet.

Bleibt diese Werterhöhung unberücksichtigt, dann wird der Wert der Enteignungsfläche abweichend von den umgebenden, auf etwa 3,- DM/qm zu schätzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auf 5,- DM/qm geschätzt. Mit dieser Schätzung wird zugleich der räumliche und wirtschaftliche Zusammenhang mit dem Hausgrundstück anerkannt und gewürdigt.

$$185 \text{ qm je } 5,- \text{ DM} = \underline{\underline{925,- \text{ DM}}}$$

als Wert der Enteignungsfläche.

Ein solcher Wert von 5,- DM/qm für die Enteignungsfläche würde auch aus ihrem Zusammenhang mit dem bebauten Anwesen abzuleiten sein.

Wird in Anlehnung an die katasteramtliche Aufteilung das Vorderland für eine Tiefe von 35 m mit 640^{qm} abgegrenzt, ist die Enteignungsfläche Teil des stark erweiterten Hinterlandes, wie es die Zahlen unter 03 Grundstücksbeschreibung erläutern.

Das Vorderland ist hier mit 10,- DM anzusetzen. Bei einem Verhältnis von 50 % dieses Wertes für das Hinterland errechnet sich der Preis von 5,- DM/qm auch auf diesem Wege.

Bei dieser Beurteilung sind zusätzlich eine Reihe von Kaufverträgen aus den Jahren 1968 und 1969 eingesehen und ausgewertet worden.

Mit Rücksicht darauf, daß die Schätzung von 10,- DM/qm für das Vorderland erheblich von einer schon vorliegenden Stellungnahme des örtlichen Gutachterausschusses abweicht, werden zur weiteren Begründung nachstehende Ausführungen angeschlossen.

O6 Stellungnahme des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuß hat auf Anforderung eine Stellungnahme unter dem 1969 abgegeben.

In seiner Berechnung geht der Ausschuß von einem Richtwert von 15,- DM/qm für an der Straße gelegene Flächen aus. Einer solchen Schätzung wird beigetreten, wenn sie für unbebaute Grundstücke an der Straße gilt.

Dem Gutachterausschuß wird ferner beigespflichtet in der Auffassung, daß bei den Verkehrswerten für Baugrundstücke in der Regel keine Unterscheidung gemacht wird zwischen Grundstücken, die an einer ausgebauten "historischen" und daher erschließungsbeitragsfreien Straße oder an einer beitragspflichtigen Straße liegen.

Die Abweichung von der Auffassung des Gutachterausschusses mit einer Bewertung von 10,- DM/qm für das Vorderland ergibt sich hier daraus, daß in dem zu beurteilenden Einzelfall der Bodenwert des Vorderlandes untrennbar an die wirtschaftliche Ausnutzungsmöglichkeit und damit an den Verkehrswert der aufstehenden Gebäudeteile gebunden ist. Der Verkehrswert des Gesamtgrundstücks als wirtschaftliche Einheit begrenzt zugleich den Bodenwert. In diesem Rahmen gesehen, würde hier ein Bodenwert von 15,- DM nicht mehr erreicht werden können, er würde vielmehr in Verbindung mit den aufstehenden Gebäuden nur auf 10,- DM/qm erkannt und geschätzt werden.

Durch den Zusammenhang des Grund und Bodens mit drei aufstehenden Gebäudeteilen nach Grundriß und Bauweise erscheint es hier auch nicht berechtigt, einen Zuschlag von 20 % zu dem Bodenwert anzusetzen. Diesen Zuschlag begründet der Ausschuß damit, daß das A-Tal eingesehen werden kann.

Wie die Ausführungen unter "03 Grundstücksbeschreibung" ergeben, sind Grundriß, Fensteranordnung, wie überhaupt die bauliche Ausgestaltung des Anwesens aus dem Jahre 1911 so getroffen, daß hier die werterhöhenden Möglichkeiten aus der Lage am Hang, die Talsicht, nicht wahrgenommen sind. Bei diesem Gebäude können sie sich nicht auswirken. Abänderungen würden sich nur mit erhöhten Kosten für Umbauten durchführen lassen. Ein Zuschlag von 20 % zu einem Bodenwert wegen des Talblicks ist somit auf diesem Grundstück sachlich nicht gedeckt.

Wenn aber bei den Berechnungen des Gutachterausschusses der Zuschlag von 20 % entfällt, würde nach seiner Berechnung für den Eigentümer ein Bodenwert nicht mehr verbleiben:

Berechnungen des Gutachterausschusses:

Wert vor der Enteignung (Abtrennung) - 1703 qm -
 925 qm x $\left[15,- \text{ DM} + \left(\frac{15,- \text{ DM} \times 20}{100} \right) \right]^1$ = 16.650,- DM
 $\frac{778 \text{ qm} \times 9,- \text{ DM} \quad (\text{Hinterland})}{1703 \text{ qm}} = \frac{7.002,- \text{ DM}}{23.652,- \text{ DM}}$

Wert nach der Enteignung für die Restfläche - 1517 qm -
 628 qm x 15,-- DM = 9.428,- DM
 628 qm x 15,-- DM = 9.428,- DM
 $\frac{261 \text{ qm} \times 13,50 \text{ DM}}{1517 \text{ qm}} = \frac{3.524,- \text{ DM}}{22.380,- \text{ DM}}$

Daraus gefolgert:

Wert vor der Enteignung	23.652,- DM
Wert nach der Enteignung	<u>22.380,- DM</u>
Differenz	<u>1.272,- DM</u>

1) 20 % von 15,- DM als Zuschlag

Dieser Differenzbetrag ist als Wert der eigentlichen Enteignungsfläche festgestellt.

Das Ergebnis ist nur ein zufälliges. Denn wird der Zuschlag von 20 % für den Bodenwert aus den obenstehend dargelegten Gründen wegen der Besonderheiten an den Gebäuden nicht in Ansatz gebracht, ändert sich der Bodenwert für 1703 qm vor der Enteignung wie folgt:

925 qm	x	15,-- DM	=	13.875,- DM
<u>778 qm</u>	x	7,50 DM	=	<u>5.835,- DM</u>
1703 qm				<u>19.710,- DM</u>

Das würde bedeuten, daß durch die Wertsteigerung als Folge der Enteignungsmaßnahme, den Bau der Straße, bei 22.380,- DM späterem Wert, für die eigentliche Enteignungsfläche nichts mehr übrig bleiben kann. Die Berechnungsmethode würde zu negativen Werten führen, weil die Wertberechnung zu § 95 (1) BBG von dem Gutachterausschuß übersprungen wurde. Einer Berechnung des Grundstückswertes für die Enteignungsfläche lediglich aus der Differenz der vor und nach der Enteignung vorhandenen Grundstückswerte kann hier nicht gefolgt werden.

07 Obstbäume, Umzäunung, Plattenwege

Auf der Enteignungsfläche stehen

1 älterer Kirschbaum (abgängig)	10,- DM
1 Pflaumenbaum	40,- DM
2 Johannisbeersträucher je 6,- DM	12,- DM
2 x 10 m = 20 m Zaunlänge	
100 cm Maschendraht auf Betonfundament mit Eisenpfosten - Zeitwert 10 DM/m	200,- DM
10 m Plattenweg mit Bordkanten je 20 DM	200,- DM
2 eiserne Wäschestangen je 10,- DM	20,- DM
	<u>482,- DM.</u>

Diese Gegenstände erhöhen zwar nicht den Verkehrswert der Fläche, der auf 925,- DM festgelegt wurde. Sie wären jedoch unter § 93 (2) 2 "für andere durch die Enteignung eintretende Vermögensverluste" einzuordnen, und im Zusammenhang mit den Maßnahmen abzustimmen, die zur Beseitigung der Folgen der Enteignung erforderlich werden. Hierzu rechnen die Kosten der Errichtung einer neuen Umzäunung auf einer Länge von je 18,5 m zu beiden Seiten der neuen Straße

$$37 \text{ m} \times 25,- \text{ DM} = 925,- \text{ DM},$$

wenn auch die kleinere Restfläche wieder eingezäunt werden soll.

Wirtschaftlich dürfte diese Restfläche mit 258 qm künftig eher zu dem abgetrennten Flurstück 258 (Größe 400 qm) gehören, das nicht eingezäunt ist und mit dem zusammen es eine Baustelle bilden kann.

08 Vermögensnachteile

Bei der Beurteilung der Nachteile aus der Verkleinerung des Anwesens von 1703 qm um die Enteignungsfläche

von 185 qm

und die kleinere Restfläche 258 qm

443 qm

wiederum ist zu berücksichtigen, daß ein Bedürfnis zur Mitbewirtschaftung als Garten in jüngerer Vergangenheit nicht mehr bestanden hat, und daß auch in Zukunft ein solcher Bedarf eingeschränkt bleibt. Die größere Restfläche mit 1260 qm erscheint für ein Grundstück mit Hausgarten nach der Eigenart und Zweckbestimmung dieses Anwesens noch hinreichend groß.

Entschließt man sich, von den verbleibenden 1260 qm noch 620 qm als neuen Bauplatz abzutrennen, würde die Frage eines Nachteils aus der Verkleinerung ohnehin gegenstandslos werden.

Eine Verkleinerung des Anwesens war schon vor der Enteignung durch die Abtrennung des Flurstücks 258 mit 400 qm eingeleitet.

Daß diese Verkleinerung zu der Bildung eines Restgrundstückes von 258 qm bei der Enteignung geführt hat, dürfte auf die Vertragsgestaltung aus dem Jahre 1947 zurückzuführen sein (§ 254 BGB).

Eine Wertbeeinträchtigung durch Abtrennung der Enteignungsfläche von 185 qm für das noch 68 m tief verbleibende Grundstück (§ 96 (2) BBG) kann getrennt nicht festgestellt werden.

09 Vermögensvorteile nach § 93 (3) BBG

Durch den Bau der Aufschließungsstraße als Enteignungsmaßnahme besteht die Möglichkeit, Teile des Anwesens künftig als selbständige Bauparzellen zu einem erhöhten Preis zu veräußern. Dieser Preis wird in Übereinstimmung mit der Auffassung des Gutachterausschusses wegen der Lage als Eckgrundstück auf 15,- DM/qm geschätzt gegenüber der Bewertung nach dem Zustand vor der Aufschließung mit 5,- DM/qm. Die Wertdifferenz für eine westliche der neuen Straße anzulegende neue Baustelle würde 15,- DM/qm \cdot 5,- DM/qm = 10,- DM/qm \times 620 qm = 6.200,- DM betragen gegenüber einem Wert der Enteignungsfläche nach Abschnitt 05 von 925,- DM für 185 qm.

Für das Restgrundstück zwischen neuer Straße und dem Flurstück 258 in Größe von 258 qm hat der Gutachterausschuß auf einen neuen Wert von 13,50 DM/qm erkannt. Der in dieser Bewertung zum Ausdruck gebrachten Auffassung und Berechnungsmethode wird beigetreten. Eine Wertsteigerung von 5,- DM/qm auf 13,50 DM/qm ergibt für 258 qm einen Geldbetrag von 2.193,- DM.

10 Der Antrag auf Bereitstellung von Ersatzland

Wegen des Verlustes der Enteignungsfläche hat der Eigentümer die Bereitstellung von Ersatzland gefordert und diese Forderung am Abschätzungstermin wiederholt.

Ein solcher Anspruch ist hier nicht berechtigt. Der Eigentümer ist von Beruf Schlosser und im Lohnverhältnis beschäftigt. Eine Erwerbstätigkeit in Verbindung mit der Enteignungsfläche liegt nicht vor, abgesehen davon, daß der Ertrag von 185 qm ohnehin nicht ins Gewicht fallen kann und das Grundstück auch nicht mehr bewirtschaftet war.

Bei den bisherigen Verhandlungen um den Ankauf der Enteignungsfläche ist ohne Erfolg versucht worden, das abgetrennte Flurstück 258 für den Eigentümer zurückzuerwerben. Der Eigentümer wollte es selbst für 16,- DM/qm nicht veräußern. Nach eigener Aussage ist er deshalb gehindert zu verkaufen, weil er aus dem Erlös früher empfangene Beträge aus der Wohlfahrtsfürsorge zurückzahlen müßte.

Im übrigen wäre ein Preis in Höhe von 16,- DM/qm schon als eine Folge der Aufschließungsmaßnahme anzusehen und daher durch das anhängige Enteignungsverfahren ver-

ursacht. Ein Widerspruch zu dem Wert der Enteignungsfläche vor der Aufschließung von 5,- DM/qm besteht nicht.

Im Endergebnis würde aber eine Bereitstellung von Ersatzland aus Ankäufen nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes hier darauf hinauslaufen, daß in Widerspruch zu § 95 (2) für eine Enteignungsfläche mehr aufgewendet wird, als gesetzlich vorgesehen ist.

11 Zusammenfassung

Die vorstehende Untersuchung hat nach Abschnitt 05 und 06 zu einem Verkehrswert von 925,- DM geführt. Für Obstbäume, Umzäunung Wegeplatten ergeben sich rechnerisch nach Abschnitt 07 zunächst 482,- DM. Dieser Betrag korrespondiert teilweise mit den Aufwendungen für die Errichtung einer Ersatzumzäunung, deren Kosten auf 925,- DM geschätzt wurden.

Die infolge Enteignung eingetretenen Vorteile durch Umwidmung von Teilflächen zu künftigem Bauland wurden in Abschnitt 09 auf

	6.200,- DM
und	2.193,- DM
	<u>8.393,- DM</u> geschätzt.

Der Betrag zu Lasten des Eigentümers liegt also höher als die Summe der obenstehenden Beträge, die zu seinen Gunsten rechnet.