

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

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT 7

DR. CLEMENS BEWER

Wertminderung eines
Forstguts
durch Hochspannungsleitung



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

In der Zeitschrift "Recht der Landwirtschaft" Heft 6/1963 hatte der landwirtschaftliche Sachverständige Dr. Hans Balkenholl zusammen mit mir die theoretische Klärung der Frage versucht, welche Wertminderung bei landwirtschaftlicher Nutzfläche durch ober- oder unterirdische Leitungen verursacht wird. Die dort dargelegten Grundsätze haben sich inzwischen durch die praktische Anwendung bewährt.

Das hier auszugsweise wiedergebene Gutachten setzt jene Bemühungen fort, und zwar für forstwirtschaftliche Nutzflächen.

Im Forst entstehen besondere Beeinträchtigungen, wenn die Schutzstreifenfläche von Bäumen freigehalten werden muß, damit die Leitung nicht in Gefahr gerät. Der Wert eines ganzen Forstguts kann davon erheblich betroffen werden.

Der Verfasser

G U T A C H T E N

zu der Frage, welche Wertminderung das Forstgut A durch die Inanspruchnahme für eine elektrische Hochspannungsfreileitung erleidet.

Dabei kommt es nicht darauf an, die Wertminderung zahlenmäßig genau festzustellen. Vielmehr geht es um die grundsätzliche Klärung, ob der Schaden nur in der Wertminderung des Schutzstreifens zu sehen ist oder ob auch der Rest des Forstguts im Wert gemindert wird.

Der Schutzstreifen mißt 80 m Breite. Er ist künftig frei von Bäumen zu halten. Er verläuft teils am Rand des Forstreviers, teils nahe dem Rand und teils mitten hindurch.

Das entschädigungspflichtige Elektrizitätswerk bietet Entschädigung außer für das aufstehende Holz wie folgt an

Forstbodenrente ¹⁾	DM 0,50/qm
Überspannungsentschädigung	
15 % des Bodenwerts von	
DM 1,00/qm	<u>DM 0,15/qm</u>
	DM 0,65/qm.

Die Forstbodenrente je qm ist hierbei richtig berechnet. Auch der Bodenwert ist mit DM 1,00 je qm zutreffend eingestuft. Die 15 % Überspannungsentschädigung überzeugen jedoch nicht.

1) Die Forstbodenrente ist ein unscharfer Begriff der Forstentschädigungspraxis. Es handelt sich um einen reduzierten und dann kapitalisierten Rohertrag. Da die Position "Forstbodenrente" im zugrundeliegenden Fall nicht strittig war, wurde sie ohne Erläuterung ins Gutachten übernommen.

Auf die Richtigstellung des Prozentsatzes für Überspannungsentschädigung kommt es hier jedoch nicht an. Entscheidend ist, daß das E-Werk die Entschädigung nur auf den Schutzstreifen bezieht und die Wertminderung des Forstguts im übrigen außer Ansatz läßt.

Das Gutachten wird in drei Abschnitte gegliedert

- 1) Abstufung der Eingriffwirkungen
- 2) Bewertungsmaßstäbe
- 3) Anwendung auf Forstgut A

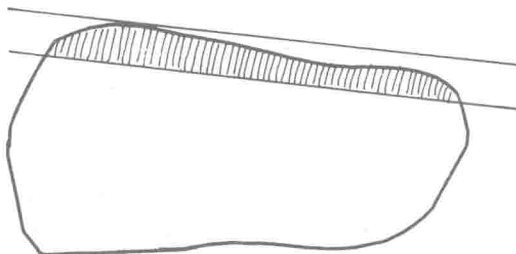
1) Abstufung der Eingriffwirkungen

Je nach Lage des Schutzstreifens im Forstrevier wirkt der Eingriff unterschiedlich schwer. Anhand von Modellskizzen wird gezeigt, wie sich die Eingriffwirkungen unterscheiden. Den Modellen liegt ein Forstrevier von 30 ha zugrunde. Die Schutzstreifenbreite beträgt stets 80 m.

1.1. Inanspruchnahme am Rande

Figur 1 zeigt den Grundriß eines gut arrondierten Forstreviers. Es wird am Rande von einem Schutzstreifen betroffen. Dieser Fall würde mit der vom E-Werk für Forstgut A vorgesehenen Entschädigung richtig gewürdigt. Der Schutzstreifen ist nicht mehr oder nur noch gering nutzbar, vielleicht als Wegefläche, Lagerplatz, Verladeplatz. Abgesehen vom Wert des aufstehenden Holzes werden bezahlt

Forstbodenrente	DM 0,50/qm
15 % des Bodenwertes	<u>DM 0,15/qm</u>
	DM 0,65/qm.

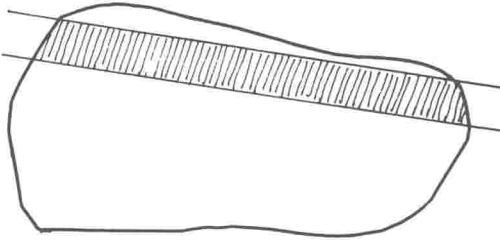


Figur 1

Der Bodenwert betrug vorher DM 1,00. Hernach mag er tatsächlich noch DM 1,00 minus DM 0,65 gleich DM 0,35 je qm wert sein. Es ist das ein Ödlandwert. Beeinträchtigung der unbeeinträchtigten Flächen braucht nicht angenommen zu werden.

1.2 Durchschneidung nahe dem Rand

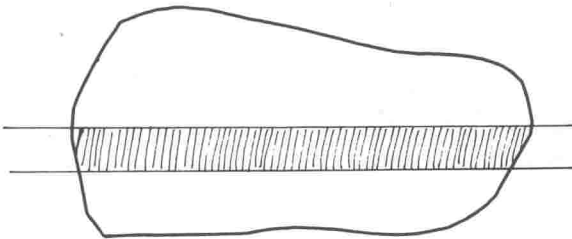
Figur 2 zeigt einen eindeutig schwerwiegenden Fall. Nicht nur der Schutzstreifen, sondern auch der abgetrennte Randbereich sind entwertet. Er ist zu klein, um darauf Forstwirtschaft betreiben zu können.



Figur 2

1.3 Volle Durchschneidung

Niemand ist bereit, mitten aus seinem Forstrevier heraus einen Streifen zu verkaufen; der Kaufbewerber müßte denn schon erheblichen Aufpreis bieten.

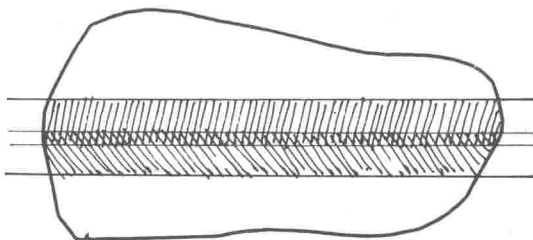


Figur 3

Also kann auch die Entschädigung nicht richtig bemessen sein, wenn sie je qm nicht mehr als im Falle 1.1 vorsieht. Diesen Eingriff zu bewerten, ist schwierig, weil es am freien Markt keine Vergleiche dafür gibt. Derartig abnorme Fälle kommen am Markt nicht vor.

1.4 Extrem breite Durchschneidung

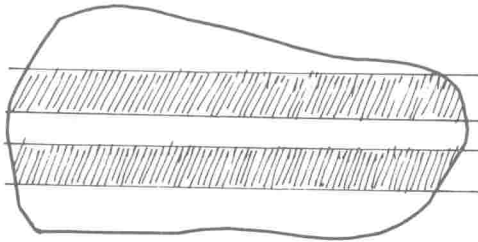
Figur 4 zeigt zwei Schutzstreifen, deren Leitungen dicht aneinandergerückt sind, so daß sich die Schutzstreifen teilweise überdecken. Die Durchschneidung wird dadurch extrem breit und die Beeinträchtigung zweifellos schwerwiegender als im Fall 1.3.



Figur 4

1.5 Zwei getrennte Schutzstreifen

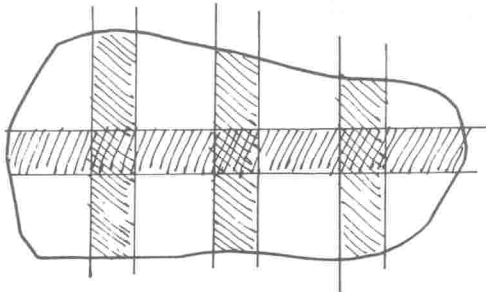
Bei dem in Figur 5 gezeichneten Modell bleiben drei voneinander getrennte Restflächen übrig. Das Revier ist offensichtlich stark entwertet. Hier wirkt teilweise wieder das Phänomen der Figur 2: schmale Reststreifen.



Figur 5

1.6 Vielzahl von Schutzstreifen

Figur 6 zeigt vier Schutzstreifen: einen Streifen längs und drei kreuzende Streifen quer



Figur 6

Diese Eingriffshäufung zerstört den Wert des Reviers weitgehend. Den verbliebenen Resten kann kein nennenswerter Wert mehr zukommen.

2) Bewertungsmaßstäbe

Bevor man aus diesen Hinweisen zur Bewertung übergehen kann, sind zwei Fragen zu klären:

Erstens: Fallen schmale oder kleine Reststücke an (Fig. 2, 5 und 6), so ist zu prüfen, ob Nachbarforsten angrenzen, an die die Reste angegliedert werden können und deren Eigentümer zur Zahlung des vollen Kaufpreises bereit sind. Einstweilen wird unterstellt, daß das nicht der Fall sei.

Zweitens: Die Größe des Forstkomplexes hat Bedeutung. Werden beispielsweise 5 ha durchschnitten, so hat das anderes Gewicht, als wenn 1000 ha durchschnitten werden. Hier wird von Komplexen zwischen etwa 25 und 50 ha ausgegangen. Die gezeichneten Figuren zeigen einen Komplex von 30 ha.

2.1 Wertverlust am Rand

Die Inanspruchnahme am Rand erfordert keine besonderen Berechnungen (Fig. 1).

2.2 Schmale Reststreifen am Rand

Sind die Reststreifen nur wenige Meter breit, so wird man sie als ebenso im Wert gemindert anzusehen haben wie die Schutzstreifenfläche: DM 0,65 je qm.

Reststreifen von beispielsweise 10 bis 50 m Breite mögen noch zu bewirtschaften sein, bleiben aber stets ein Problem. Entschädigung je nach Ungunst der örtlichen Verhältnisse z.B. DM 0,10 bis DM 0,55 je qm, im Mittel DM 0,33.

2.3 Wertverlust bei voller Durchschneidung

Hier sind die Fälle der Figuren 3 bis 6 zu behandeln. Da die vergleichende Kapitaltaxe (Vergleich mit Marktbeispielen) nicht möglich ist, ist hypothetische Lösung geboten:

Wertminderung der Restflächen

Ausgangswert DM 1,00 je qm

DM 0,90

0,80

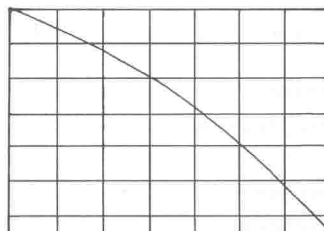
0,70

0,60

0,50

0,40

Ödlandwert DM 0,35 je qm



ein Schutzstreifen quer
 ein Schutzstreifen längs
 extrem breiter Streifen quer
 extrem breiter Streifen längs
 zwei Schutzstreifen quer
 zwei Schutzstreifen längs
 ruinöse Mehrzahl an Streifen

Bei diesem Schema ist der mögliche Wertverfall von DM 1,00 auf DM 0,35 je qm in sieben Stufen unterteilt. Von Stufe zu Stufe kann nicht geradlinige Wertdegression angenommen werden. Denn spätere zusätzliche Eingriffe (zweite, dritte oder vierte Leitung) wirken erheblicher als der erste Eingriff. Kurvenförmige Degression ist zwingend.

3. Anwendung auf Forstgut A

Das Forstgut hat derart unregelmäßigen Grundriß, daß man die Wertminderung der Restflächen nicht einheitlich erfassen kann. Man hat aufzuteilen auf

Inanspruchnahme am Rand
Abschneidung schmaler Restflächen
Volle Durchschneidung.

3.1 Inanspruchnahme am Rand

trifft zu bei dem ganzen westlichen Forstkomplex. ... Nach dem mir ausgehändigten Meßtischblatt mit farbiger Einzeichnung wurden hier nur Randflächen der Forst für den Schutzstreifen verwendet.

Dasselbe gilt für den Forst südlich der Anhöhe P.

Vorne war gesagt, daß für Inanspruchnahmen am Rand keine zusätzlichen Entschädigungsberechnungen erforderlich sind.

3.2 Abschneidung schmaler Reststreifen

Der östliche Komplex des Forstguts wird schwerer betroffen. Dieser Komplex mißt etwa 40 ha.

Hier ist der Abschnitt im Norden stellenweise so schmal, daß er als erheblich entwertet angesehen werden muß. Die derart entwertete Fläche mißt ca. 8.000 qm. Folgt man der Mittelzahl aus Abschnitt 2.2, so ergibt sich

$$8.000 \text{ qm} \times \text{DM } 0,33 = \underline{\text{DM } 2.640,--}.$$

3.3 Volle Durchschneidung

Voll durchschnitten wird der Komplex von	40,0 ha
minus die unter 3.2 angesetzten 8.000 qm	= <u>0,8 ha</u>
verbleiben	39,2 ha
	= 392.000 qm.

Nach dem Schema in 2.3 wären rund DM 0,12 je qm anzusetzen (ein Schutzstreifen längs). Dieser Satz muß etwas korrigiert werden, denn es handelt sich nicht um eine ausgesprochene Längsdurchschneidung. Längs und quer ähneln sich im vorliegenden Fall. DM 0,10/qm erscheinen angemessen.

$$392.000 \text{ qm} \times \text{DM } 0,10 = \underline{\text{DM } 39.200,--}.$$

Es könnte entgegnet werden, die Durchschneidung verläuft durch die nördliche Hälfte des Komplexes, die südliche Hälfte wird davon überhaupt nicht berührt und erleidet keine Wertminderung. Will man so argumentieren, dann hat man andererseits den nördlichen, ungünstigen Rest als besonders stark entwertet anzusehen. Beides dürfte sich ausgleichen.

4.==Schluß

Die Wertminderung der Forstrestflächen des Forstguts A beträgt nach den dargelegten Näherungszahlen

für schmale Reste	DM 2.640,--
für volle Durchschneidung	<u>DM 39.200,--</u>
insgesamt	DM 41.840,-- =====

Das Ergebnis kann nicht als gutachtlich festgestellt angesehen werden. Dazu ist es zu ungenau. ...

Die Verwendbarkeit des schmalen Rests (oben angegeben mit 8.000 qm) wurde bislang noch nicht geprüft. Offen ist auch noch die Wertung der Forstränder am Schutzstreifen und der unwirtschaftlichen Forstecken am Schutzstreifen.

Denkbar ist, daß die nötigen Abzüge und Zuschläge einander die Waage halten. Daher kann es einstweilen bei der angegebenen Größenordnung bleiben.

Der Betrag in Höhe von 41.480,-- DM ist - wie gesagt - zusätzlich zur eigentlichen Schutzstreifenentschädigung erforderlich.

⋮