

Schriftenreihe
des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen
Buchstellen und Sachverständigen

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT B 39

DR. BRUNS

**WERTMINDERUNG DURCH
ARRONDIERUNGSSCHADEN**



Verlag
"PFLUG und FEDER"
53 BONN — OXFORDSTRASSE 2

V O R W O R T

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

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

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

Bonn, im April 1978

Der Herausgeber

Ü B E R B L I C K

Der Verfasser des Gutachtens wurde beauftragt ein Gutachten zu der Frage zu erstatten, ob die Durchschneidung eines in Stadtnähe gelegenen Land- und Forstgutes zu einer Wertminderung führt.

Er ermittelt ausgehend vom gegendüblichen Bodenpreis den Verkehrswert des Gutes, indem er Zuschläge macht für die Lage des Gutes und für die Arrondierung. Durch Vergleichswerte werden die Ergebnisse untermauert.

Bezüglich der Wertminderung kommt der Sachverständige zu dem Ergebnis, daß die Durchschneidung in erster Linie Einfluß auf den Arrondierungseffekt hat. Dabei wird die betriebswirtschaftliche Komponente des Arrondierungseffektes im vorliegenden Fall vor allem von den durch die stadtnahe Lage des Gutes besondere Bedeutung gewinnenden Komponenten Ruhe, Beschaulichkeit, landschaftliche Harmonie und Schönheit, sehr guter Eigenjagdbezirk und geringe Umweltverschmutzung übertroffen.

Ihr Verlust ist ein Minusfaktor, der die Wertvorstellungen jedes Kaufinteressenten, mag es nun ein Landwirt oder ein Ruhe und Entspannung suchender Nichtlandwirt sein, ganz entscheidend wertmindernd und preisdrückend beeinflußt.

In dem Entschädigungsfeststellungsverfahren
Bundesrepublik Deutschland, diese letztlich vertreten
durch das Autobahnneubauamt A.

gegen

Frau B. als Eigentümerin des Gutes C.

hat mich der Herr Regierungspräsident in D. beauftragt, ein

G U T A C H T E N

zu erstatten zu der Frage,
ob durch die Inanspruchnahme von Teilflächen des Gutes C.
für den Ausbau der Bundesautobahn ein Arrondierungsschaden
für den Betrieb eingetreten ist und dabei auf die Fragen
einzugehen:

- 1) Kommt es durch die Abgabe der benötigten Flächen zu einer Wertminderung des Gesamtbetriebes?
- 2) Kommt es zu einer Wertminderung für die forstlichen Flächen?
- 3) Welche Nebenschäden werden durch die Inanspruchnahme der benötigten Flächen auftreten?

	Seite
I. Arbeitsunterlagen	5
II. Daten zur Betriebsbeschreibung	5
III. Allgemeines über Grundstückspreise und Wertfindung	8
IV. Verkehrswert Gut C. Grundpreis und Lagezuschlag	11
V. Arrondierung als Werterhöhungsfaktor	15
VI. Ermittlung der Flächenveränderungen	25
VII. Einzelpositionen der Entschädigungsrechnung	29
VIII. Schlußrechnung	39

I.

Als Arbeitsunterlagen erhielt ich

....
....

Eine erste informatorische Besprechung und örtliche Besichtigung erfolgte am 27. Oktober 1977 auf dem Gute C.
An dieser nahmen teil

II.

Das Gut C. liegt

Für den 11.2.1975, Tag der Besitzübertragung an den Bedarfsflächen an die Bundestraßenverwaltung gemäß Teileinigung vom gleichen Tage, ist die katasteramtliche Größe mit 166.87.25 ha festgestellt, davon

Acker	10.99.35 ha
Grünland	46.00.39 ha
LN	56.99.74 ha
Wald	108.13.21 ha
Hofraum und sonst. Neben- fläche	1.74.30 ha
zusammen	166.87.25 ha

In geringer Abweichung von diesen Daten der Kultur- und Nutzungsarten wurden, insbesondere nach Umlegung einiger Grünlandflächen in Acker, 1975 effektiv bewirtschaftet:

Acker	19.89.63 ha	=	35,12 %	der LN
Grünland	36.64.93 ha	=	66,88 %	der LN
LN	56.54.56 ha	=	100,00 %	der LN
		=	33,88 %	d. Gesamtfläche
Waldflächen	107.89.68 ha	=	64,66 %	"
Zwischensumme	164.44.24 ha	=	98,54 %	"
Hofraum u. sonst. Nebenflächen	2.43.01 ha	=	1,46 %	"
	166.87.25 ha	=	100,00 %	d. Gesamtfläche

Die äußere Verkehrslage des Gutes C. ist als gut zu bezeichnen.

Der Gutshof ist mit Kraftfahrzeugen jeglicher Art über öffentliche Straßen und im letzten Abschnitt über befestigte Teerdeckenwege gut zu erreichen.

Die Entfernung bis zur Kreisstadt beträgt etwa 14 km, Gemeindeverwaltung etwa 8 km, bis zum Verladebahnhof 5 km, bis zum Hauptbahnhof A. 22 km.

Die normale Fahrzeit vom Hauptbahnhof A. bis zum Gute C. habe ich in zwei Fahrten bei durchschnittlicher Verkehrsdichte und bei 6 Ampel-Stops mit unterschiedlichen Wartezeiten auf 22 Minuten festgestellt.

Das im räumlichen Zusammenhang liegende Gutsareal wird vom allgemeinen öffentlichen Verkehr nicht betroffen. Die befestigten Wege innerhalb des Gutsbereiches sind Wirtschaftswege im Eigentum der L-Teilungsinteressentenschaft.

Ein mit Schotter befestigter Holzabfuhrweg ist Gutseigentum.

Der gesamte Grundbesitz C. hat grob gesehen die Form eines in der ungefähren Richtung S-N gestreckten Ovals mit einer größeren, halbkreisförmigen Einbuchtung durch fremden Grundbesitz auf der NO-Seite sowie mit mehreren kleineren für die Gesamtform unwesentlichen sonstigen Einschnitten an anderen Stellen.

Bis zum Bau der Autobahn waren alle Stücke der LN und alle Waldflächen vom Wirtschaftshof aus ohne engere Berührung mit dem öffentlichen Verkehr zu erreichen.

Die Entfernung vom Gutshof zu den Ackerschlägen und Grünlandstücken ist relativ gering und betriebswirtschaftlich günstig.

Die Masse der landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt in einem Entfernungsbereich innerhalb von 600 m vom Gutshof.

Die Entfernung vom Wirtschaftshof zu dem am weitesten abgelegenen 2,38 ha großen Acker auf Flurstück 153/40 betrug bis zum Beginn des Straßenbaues über den privaten Holzabfuhrweg rd. 1.260 m.

Die Milchkuhweiden liegen zum Teil in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hof und Stall, sonst bis zu 500 m Entfernung, also innerhalb der Entfernung, die für ein tägliches Eintreiben zum Melken noch wirtschaftlich ist. - Die Kälberweide liegt unmittelbar am Hof.

Einige Mähweiden (Jungviehweiden, auf denen im jährlichen Wechsel vor dem Weideauftrieb teilweise ein erster Heuschnitt genommen wird) liegen 850 m bis 1.000 m vom Wirtschaftshof. Die für den Bau der BAB beanspruchten Grünlandteilflächen wurden bis dahin als Jungvieh-/Mähweiden genutzt.

Geländegestaltung

Bodenart

Wasserführungsverhältnisse

Der landwirtschaftliche Betriebsteil ist seit 1. Mai 1966 bis zum 31. Dezember 1986 an den Landwirt E. verpachtet.

Wie ich feststellen konnte, wirtschaftet Herr E. mit gutem Erfolg ordnungsgemäß nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Grundsätzen.

....

Die Forstwirtschaft ist nicht mitverpachtet und wird von der Eigentümerin in eigener Regie betrieben mit einer ständigen Fremdlohn-Fach-AK und je nach Bedarf zusätzlichen Fach- Lohnarbeitskolonnen.

Seit 1939 wird nach Forstbetriebswerken gearbeitet, die von der Forstabteilung der Landwirtschaftskammer H. erstellt sind. Nachdem in den Kriegsjahren und weiteren Folgejahren der Forstwirtschaft aus verschiedenen Gründen wohl nicht die gleiche Aufmerksamkeit wie dem landwirtschaftlichen Betriebsteil zugewandt ist, wird seit mehr als einem Jahrzehnt jedoch die Forstwirtschaft im Rahmen des Möglichen intensiviert und wird nach Aufholung von Rückständen und Überwindung von Vorbelastungen, besonders durch die Sturmschäden von 1962 und 1967, mit gutem Erfolg betrieben.

Die örtliche Aufsicht obliegt dem Forstamt J. der Landwirtschaftskammer H.

Die letzte zur Zeit gültige Forstbetriebsplanung umfaßt den Zeitraum vom 1.7.1972 bis 30.6.1982.

Es sind sowohl Laubholz- wie Nadelholzbestände und Mischbestände vorhanden.

Nach dem letzten Betriebswerk ergibt sich folgende Aufteilung der Holzarten

Der Wert des aufstockenden Holzbestandes vor dem Eingriff durch den Bau der BAB ist in dem beigefügten Gutachten der Forst-
abteilung der Landwirtschaftskammer auf DM 1.816.460,-- geschätzt und wird so von mir in die Gutachtenrechnung übernommen.

III.

In seinem Urteil vom 12.6.1975 III ZR 25/73, Agrarrecht 1975, S. 282 ff., hat der BGH entschieden, daß unter enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten bedeutsame Nachteile und Beeinträchtigungen, die den Eigentümer in seiner Rechtsposition treffen, zu entschädigen sind.

Zur eigentumsmäßig geschützten Rechtsposition des Grundeigentümers gehört auch die geschlossene Lage eines Gutes. Mit der Durchschneidung ist das Eigentum an dem geschlossenen Grundbesitz in seiner geschützten Substanz betroffen.

Die Ermittlung der Wertminderung eines bis dahin voll arrondierten Betriebes durch den Enteignungseingriff ist nach der auch von der Rechtsprechung des BGH gebilligten Differenzwertmethode durch Feststellung der Verkehrswerte vor und nach dem Eingriff zweckmäßig durchzuführen.

Maßgeblich für die Höhe des geldlichen Wertansatzes ist nach dem Enteignungsrecht der gemeine Wert, d.h. der Verkehrswert als der Preis, der unter Berücksichtigung aller den Preis beeinflussenden Umstände im gesunden Grundstücksverkehr = Geschäftsverkehr im Falle eines freien Verkaufs zu erzielen sein würde, oder der in anderen vergleichbaren Fällen im Geschäftsverkehr tatsächlich gezahlt ist.

Maßgeblich für die Wertfindung ist der Zustand, in welchem sich der Grundbesitz am Tage des Besitzüberganges befand. Das ist nach der Niederschrift über die Teileinigung der 11.2.1975. Jedoch ist hinsichtlich der Frage, ob eine Höherqualifizierung etwa als Bauland oder Bauerwartungsland anzunehmen ist, zu berücksichtigen, daß mit der Planauslegung November/Dezember 1970, - spätestens aber mit dem Planfeststellungsbeschluß vom 15. August 1973 - eine Vorwirkung in Form eines Abschneidens von der konjunkturellen Weiterentwicklung eingetreten ist. Zur Beantwortung der im Gutachtenauftrag gestellten Frage nach der Minderung des Verkehrswertes ist es erforderlich, in 2 gesonderten Überlegungs- und Rechengängen den Verkehrswert des Gutes C. zu Anfang 1975 a) vor dem Eingriff
b) nach dem Eingriff zu ermitteln.

Die Differenz des Ergebnisses beider Überlegungs- und Rechengänge ergibt die Wertminderung, die dieser ursprüngliche Verkehrswert als Folge des Teilflächenentzuges und der Durchschneidung erfährt.

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

Im Gegensatz zum Ertragswert landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Flächen, der ein Leistungswert und gewissermaßen ein Einseitigkeitswert ist, weil er auf dem objektiv buchmäßig nachweisbaren oder zumindest mit einiger Sicherheit zu schätzen den Ertrage beruht und Ausdruck der geschätzten Ertragsfähigkeit ist, stellt der Verkehrswert solcher Flächen einen Vielseitigkeitswert dar.

Bei seiner Bildung wirken neben dem Ertrage noch eine Vielzahl anderer - z.T. entscheidender - wertbestimmender Faktoren und Momente mit.

Für sein Zustandekommen sind neben objektiven landwirtschaftlichen Beurteilungsmerkmalen weitgehend - ja vielfach überwiegend - nichtlandwirtschaftliche Überlegungen entscheidend in Form mannigfacher Erwägungen verschiedenster Art, wie z.B. Vermögensanlage in Sachwerten unter Verzicht auf hohe Rentierung, ja auf Rentierung

überhaupt - steuerliche Überlegungen - jagdliche Interessen und sonstige Neigungen - Geltungsbedürfnis/Statussymbol und nicht zuletzt auch gefühlsmäßige Überlegungen anderer Art.

Deshalb ist es abwegig, bei der schätzungsweisen Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlichen Grundbesitzes auf den Ertragswert abzustellen und zu überlegen, ob bei dem und dem Kaufpreis der Erwerber überhaupt noch eine landwirtschaftliche Rente finden kann.

Die Rechtsprechung unterscheidet klar zwischen Ertragswert und Verkehrswert und es ist ständige Rechtsprechung, daß die Angemessenheit eines Kaufpreises land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke nicht am Ertragswert, sondern am Verkehrswert zu messen ist.

Die Zerrüttung der Preis- und Wertverhältnisse in Kriegs- und erster Nachkriegszeit und ihr danach einsetzender ständiger Wechsel mit generell steigender Tendenz schufen nicht zuletzt auf dem Markt landwirtschaftlicher Grundstücke besondere Verhältnisse, die nur schwer als Vergleichsbasis sicher verwendbare Vergleichswerte erkennen lassen.

Auch die in Gesetzen und Verordnungen vorgesehene Heranziehung von Vergleichsfällen aus behördlichen Kaufpreissammlungen bringt beim landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr (Forstflächen sind in solchen Kaufpreissammlungen relativ spärlich vertreten) in der Regel nur bedingte und begrenzte - vielfach keine Hilfe - ganz abgesehen von dem begrenzten Aussagewert solcher nur sehr knapp gehaltener Daten für den konkreten Einzelfall.

Insbesondere ist es schwierig, in solchen Kaufpreissammlungen eine genügende Anzahl gegendtypischer Vergleichsfälle, noch dazu für einen begrenzten Zeitraum, zu finden.

Daher heute die Schwierigkeit, den Verkehrswert von landwirtschaftlichem Grundbesitz (sowohl Einzelgrundstücke wie ganze landwirtschaftliche Betriebe) zu schätzen.

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 und der gesuchte Einzelwert mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit anzunehmen ist.

Der Gutachterausschuß beim Katasteramt des Kreises K. hat naturgemäß einiges Material. Doch war es nicht möglich, für den vorliegenden Fall des Gutes C. exakte Daten über Verkäufe geschlossener Betriebe zu erhalten, die Aussagewert als gegendtypische Vergleichsfälle hätten.

Immerhin ergab die Durchsicht der Datensammlung und die Rücksprache mit dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses doch einige brauchbare Aufschlüsse und Grundlagen für weitere Überlegungen.

IV.

Nach meinen eingehenden Ermittlungen in K. sowie bei Gutachterausschüssen der Regierungsbezirke L. und M. - bei Realkreditinstituten - bei anderen Sachverständigen - bei landwirtschaftlichen Buchstellen und bei seriösen Maklerfirmen, komme ich zu dem Ergebnis, daß für die Bildung des Verkehrswertes = Kaufpreises des Gutes C. entscheidend sind

- a) der nach Bodenart, Bodengüte, Gelände, Klima- und Wasser-
verhältnissen anzunehmende durchschnittliche - nicht durch die
Ausstrahlung eines größeren Stadtbereichs und Ballungsgebietes
beeinflusste - Grundstücksverkehrswert = Grundpreis,
- b) ein durch die unmittelbare Nähe des Ballungsgebietes Großraum
.... begründeter Lagezuschlag zum Grundpreis,
- c) darüber hinaus ein weiterer aus der Arrondierung des gesamten
Grundbesitzes im räumlichen Zusammenhang resultierender Zu-
schlag zum Grundpreis und Lagezuschlag.

Zu a)

Für die Bildung des allgemeinen Grundpreises können weder der für die Entzugsflächen im Bereich dieses BAB-Abschnittes gezahlte Pauschalpreis noch die sonst für Teilflächen anderer Grundeigentümer im Bereich A. gezahlten Pauschalpreise bis zu DM 5,50 -

angeblich vereinzelt auch mehr - ohne weiteres zugrunde gelegt werden.

Für das Zustandekommen dieser Preise sind neben dem eigentlichen Grundpreis und der Berücksichtigung der Lage zum Ballungsraum Großbereich A. auch noch Überlegungen anderer Art maßgebend gewesen, die sich nicht einfach auf den allgemeinen, normalen Grundstücksmarkt übertragen lassen.

Es ist eine Erfahrungstatsache, daß sich beim Grunderwerb für Zwecke größerer Vorhaben (Verkehrs-Bauvorhaben verschiedener Art wie Autobahn, Eisenbahn, Kanal, Flugplatz u.ä. wie auch für größere industrielle oder gewerbliche Vorhaben) in der Regel - mehr oder weniger prägnant - ein zeitlich und räumlich begrenzter Grundstücks-Mikro-Markt mit begründeten Sonderpreisen bildet, die nach Durchführung des jeweiligen Vorhabens sich wieder in die Normale einpendeln.

In Auswertung der mir bekannt gewordenen Grundstückspreise im Westteil des Regierungsbezirkes D. und im Nordteil des Regierungsbezirkes L. für Böden der hier infrage stehenden Art ist der im normalen Grundstücksverkehr zu erzielende Grundpreis für LN-Flächen des Gutes C. mit 1,-- DM/qm LN anzusetzen.

Für größere Waldbodenflächen der hier vorliegenden Art lege ich als Mittel der mir genannten oder von mir festgestellten erheblich gestreuten von - bis - Werte als im gesunden Grundstücksverkehr üblichen Kaufpreis für größere Waldflächen 0,55 DM/qm zugrunde.

Der gleiche Grundpreis ist bei der Ermittlung des normalen Kaufpreises für einen geschlossenen größeren Betrieb auch für die sogenannten Nebenflächen anzusetzen, die nicht zur ertragbringenden LN rechnen, aber deren Zweckenunmittelbar oder mittelbar zu dienen bestimmt sind (Hofraum, Gräben, Wege, Wasserflächen, Oedland usw.).

Zu der Frage, ob dem Gesamtgrundbesitz des Gutes C. oder zumindest bestimmten Teilflächen eine Höherqualifizierung als Bau land oder Bauerwartungsland beizumessen ist, ergeben sich folgende Überlegungen.

Das Gut C. liegt in dem landschaftlich reizvollen Bereich, der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist - nicht zuletzt deshalb, weil er im unmittelbaren Anschluß des Großstandbereichs A. liegt und für diesen Ballungsraum mit mehr als 1/2 Mill. Einwohner eine erhebliche Bedeutung als Naherholungsraum hat. Während das Gut C. mit seiner südöstlichen und südwestlichen Seite in geringerer Entfernung von den Gutsgrenzen (1.050 m bzw. 400 m) an dicht bebautes Gebiet heranreicht, hat die auf den anderen Seiten des Gutsareals liegende Landschaft ausgesprochen ländlichen Charakter.

Der genehmigte Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde N., zu der das Gut C. gehörte, sieht für diesen Bereich nördlich der derzeitigen bebauten Gebiete eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung vor. Die neuerlich zuständige Einheitsgemeinde beabsichtigt nicht, in dem neuen Flächennutzungsplan insoweit eine Änderung vorzusehen.

Es ist nicht damit zu rechnen, daß in absehbarer Zeit in dieser Einstellung eine Änderung eintreten wird, da nach den neueren Raumordnungsplänen nach aller Möglichkeit eine Besiedelungsstreuung und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden soll. Das schließt nicht aus, daß in späterer Zeit an den jetzigen Vorstellungen Korrekturen erfolgen. Jedoch sind solche Möglichkeiten nicht ausreichend, um dem Areal des Gutes C. oder bestimmten Teilflächen jetzt schon den Charakter von Bauerwartungsland, geschweige denn Bauland, beizumessen.

Zu b)

In jedem Fall ist aber für Grundbesitz im Strahlungsbereich eines Ballungsraumes wie hier Groß-A. die räumlich sehr nahe Lage zur Großstadt ein bedeutsamer Preisbildungsfaktor. Die hier gegebene Lage des Gutes C. begründet einen sehr erheblichen Lagezuschlag zu dem unter a) ermittelten Grundpreis. Von den auf Seite 6 dieses Gutachtens genannten Entfernungen ist besonders hervorzuheben die Entfernung vom Gutshof C. bis zum Hauptbahnhof A., deren Fahrstrecke, abgesehen von den ersten 1.000 m, nur durch bebautes Gebiet führt, allenfalls unterbrochen durch einige größere Baulücken, - und die nach meinen mehrmaligen Feststellungen eine normale Fahrzeit von 22 Minuten beansprucht.

In Abwägung aller bestimmenden Faktoren halte ich, soweit es sich um die schätzungsweise Ermittlung des Verkehrswertes des Gesamtbetriebes Gut C. handelt, einen Lagezuschlag von 220 % zu dem unter a) ermittelten normalen Grundstücksverkehrswert = Grundpreis für zutreffend und gerechtfertigt.

Das Ergebnis meiner eigenen Überlegungen steht im vollen Einklang mit den Ausführungen des Gutachterausschusses für den Landkreis K. vom 29.1.1975, insbesondere S. 10 und 11.

Die von mir besonders hervorgehobene Entfernung und Fahrzeit zum Hauptbahnhof A kann als exakt gemessene Wege- und Zeitangabe auch für das Hauptgeschäfts- und Behördenzentrum der Großstadt A. gelten.

Zu c

Die Frage, ob - abgestellt auf die Verhältnisse von 1974/75 - der räumlich geschlossene Besitz Gut C. einen zusätzlichen Arrondierungszuschlag zum Grundpreis rechtfertigt, ist in jedem Fall zu bejahen.

C. ist Beispielsfall für ein räumlich voll geschlossenes und praktisch geformtes Gutsareal in erwünscht ruhiger Einzellage.

In einer solchen Verkehrslage zwischen Großstadt und ländlichem Raum mit Wald ist ein geschlossener Besitz von 166 ha nur selten zu finden.

Die Landschaft in ihrem Wechsel von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald bietet einen erfreulichen Gesamtanblick.

Sie ist reizvoll, strahlt Harmonie aus und schafft eine freundliche und anheimelnde Atmosphäre der Ruhe und Entspannung. Der Umstand, daß alle Wege im inneren Gutsbereich Wirtschaftswege der Interessentenschaft oder gutseigene Privatwege sind und damit insbesondere ein öffentlicher Durchgangsverkehr entfällt, erhöht noch die schon durch die geschützte, abseitige Lage gewährleistete Ruhe und Geborgenheit des Gutshofes.

Die Acker- und Grünlandflächen in Größe von 56 ha liegen nicht in einem geschlossenen Komplex, jedoch sind die Entfernungen von Schlag zu Schlag gering und sind die Einzelschläge so groß, daß

daß keine betriebswirtschaftlichen Schwierigkeiten im rationellen Einsatz von Maschinen und Geräten betriebskonformer Größe entstehen.

Die Mischlage von Acker und Grünland und unterschiedlich dicht mit Laub- und Nadelholz bestandenen Waldflächen bietet gute Voraussetzungen für einen von der Natur begünstigten Eigenjagdbezirk von 198 ha (166 ha Eigentum und 32 ha gesicherte Zupachtung). Ein ausreichender Bestand an Standwild mit befriedigenden Abschubsergebnissen, der durch Wechselwild aus benachbarten Forsten jagdlich noch reizvoller und interessanter wird, ist bzw. war zumindest bis zum Bau der BAB gewährleistet. Ein großer von der Natur begünstigter Eigenjagdbezirk mit gutem Waldbestand und befriedigenden Abschubsergebnissen stellt für die Arrondierungsqualität und die Bemessung des Arrondierungseffektes eine sehr wesentliche positive Komponente dar.

Bei Abwägung der verschiedenen Faktoren ergibt sich, daß die betriebswirtschaftliche Komponente des Arrondierungseffektes übertroffen wird durch die anderen Komponenten Ruhe, Beschaulichkeit, landschaftliche Harmonie und Schönheit, sehr guter Eigenjagdbezirk und keine nennenswerte Umweltverschmutzung, - das alles im Nahbereich der Großstadt A. und doch in geschützter Zurückgezogenheit.

In seiner Gesamtheit ein beispielhaftes Objekt, wie es von streßgeplagten Geschäftsleuten, Anwälten, Ärzten und anderen physisch und psychisch strapazierten Angehörigen großstädtischer Personengruppen in günstiger Verkehrslage laufend gesucht und auch hoch bezahlt wird.

V.

Es ist eine bekannte und unbestrittene Tatsache, daß der gesunde Grundstücksverkehr die Eigenschaft der Arrondierung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe als bedeutsamen und werterhöhenden Faktor anerkennt und entsprechend honoriert.

Während einerseits Kauflustige bei ihrer Suche nach größeren Höfen und Betrieben in ihren Suchanzeigen beim gesuchten Objekt vielfach ausdrücklich die Eigenschaft "arrondiert" fordern, findet man andererseits in den Angeboten und Anzeigen von Verkäufern und Maklern

den Hinweis "arrondierte" oder auch "fast arrondierte" als positives Beschreibungsmerkmal hervorgehoben.

In zwei mir vorliegenden im Jahre 1973 in landwirtschaftlichen Fachblättern erschienenen Sammelanzeigen einer angesehenen, seriösen Grundstücksmaklerfirma finden sich in der ersten Anzeige bei insgesamt 67 angebotenen Betrieben 18 mal (= 27 %) und in der zweiten Anzeige bei 36 angebotenen Betrieben 9 mal (= 25 %) unter den beschreibenden Daten der Vermerk "arrondierte" oder "fast arrondierte".

Seitdem hat sich im Prinzip nichts geändert. Vier Sammelanzeigen zweier angesehenen, seriöser, größerer Gütermaklerfirmen in den Jahre 1976 und 1977 führen bei insgesamt 183 angebotenen Betrieben 49 mal den Vermerk "arrondierte" oder "fast arrondierte" (= 26,6 %) unter den Beschreibungsmerkmalen an.

In 64 einzelnen Angebotsanzeigen in der Hannoverschen Land- und Forstwirtschaftlichen Zeitung in 4 aufeinanderfolgenden Monaten Spätsommer/Herbst 1977 findet sich 17 mal (= 26,5 %) der Hinweis auf völlige Arrondierung.

Das zeigt einmal die Bedeutung, die im gesunden Grundstücksverkehr der Arrondierungseigenschaft aus verschiedenen Gründen beigemessen wird, - zeigt zum anderen aber auch, daß die Zahl der in dieser Weise bevorzugten Betriebe mit 25 % bis 27 % des Gesamtangebotes doch eben nur begrenzt ist, wie sich aus den einwandfreien Zahlen der 5 Jahre 1973 - 1977 überzeugend ergibt.

Am Grundstücksmarkt werden arrundierte Höfe und Güter ständig sehr gesucht und preismäßig durch oft erstaunlich hohe Preisangebote ausgezeichnet und auch zu erstaunlich hohen Preisen gekauft.

Nach langjährigen Erfahrungen kann man als obere Preisgrenze bei gut arrundierten Betrieben 150 % bis 160 % (nur sehr selten noch mehr) des für Einzelgrundstücke und Betriebe in Streulage ortsüblichen Hektarpreises feststellen.

Arrondierungseffekt und Arrondierungswert sind die Funktionen zweier Faktoren - der Arrondierungsgröße und der Arrondierungsqualität.

Daher sinken in der Regel die Zuschlagprozente der oberen Preisgrenze mit abnehmender Arrondierungsgröße und abnehmender Arrondierungsqualität.

Da die das Kaufobjekt beschreibenden Angaben in den behördlichen Kaufpreissammlungen und ähnlichen Unterlagen anderer Stellen nur sehr knapp gehalten, vielfach schlechthin dürftig bzw. auch nichtssagend sind, und die Auskunftsbereitschaft der infrage kommenden behördlichen Stellen im Hinblick auf die Verschwiegenheitspflicht begreiflicherweise begrenzt und gering ist, ist es in aller Regel nicht möglich, aus ihnen hinreichend zuverlässige Daten für Vergleichszwecke der hier infrage stehenden Art zu entnehmen, aus denen sich mit Anspruch auf einigen Aussagewert rechnerisch die Preisdifferenz zwischen arrondierten und nicht arrondierten Betrieben auf der Grundlage tatsächlich erfolgter Verkäufe ableiten läßt.

Zur Ergänzung der eigenen Erfahrungen und Erkenntnisse des Sachverständigen erfordert das weitere zeitraubende eigene Ermittlungen verschiedenster Art.

Als Beispiel für die Grundtendenz "Arrondierung begründet höhere Preise" - "Verlust der Arrondierung mindert den höheren Preis" - und - "überhaupt nicht vorhandene Arrondierung" bedeutet von vornherein geringeren Preis - sei der Fall eines mir bekannten größeren, bestens bewirtschafteten Ackerbaubetriebes mit gutem Boden erwähnt. Als dieser Betrieb zum Verkauf stand, wurde mit verschiedenen ernsthaften Bewerbern auf der Basis einer Forderung von 2,5 Mill. DM nahezu abschlußbereit verhandelt. Als bekannt wurde, daß der Betrieb nach der Planfeststellung von einer Kfz.-Schnellstraße durchschnitten und in zwei Hälften geteilt werde, zogen die Kaufbewerber ihre Angebote zurück.

Sie erklärten sich für uninteressiert, obgleich, um den berechtigten betriebswirtschaftlichen Forderungen zu entsprechen, die Planung vorsah, in der Nähe des Gutshofes eine für Maschinen und Geräte aller Art genügend breite und hohe Unterführung einzubauen.

Erst nach längerer Zeit konnte das Objekt an einen neuen Bewerber für 1,8 Mill. DM verkauft werden.

Der ohne Zerschneidung mit großer Wahrscheinlichkeit zu erzielende Kaufpreis von 2,5 Mill. DM liegt um 0,7 Mill. = 39 % über dem dann schließlich erzielten Kaufpreis von 1,8 Mill. DM, obwohl es sich nur um eine einfache Durchschneidung handelte, - wenn auch in der Nähe des Gutshofes - , und die beiderseits der Straße verbleibenden Ackerflächen im übrigen unberührt und geschlossen verblieben.

Mit einigem Zeitaufwand ist es mir gelungen, für einen Vergleich der in den Jahren von 1970 bis 1977 gezahlten Kaufpreise für nicht arrundierte und arrundierte landwirtschaftliche Betriebe durch Ermittlungen bei einer Vielzahl behördlicher und privater Stellen verwertbare Daten von hinreichendem Aussagegewicht zu beschaffen.

Bei einigen dieser Verkaufsfälle waren mir die benötigten Daten schon mehr oder weniger bekannt bzw. kannte ich auch die Betriebe aus eigener Anschauung.

In vielen Fällen hatte ich Einblick in die Kaufverträge. In anderen Fällen mußte ich mich auf Angaben mir als zuverlässig bekannter Auskunftspersonen beschränken.

Da bezüglich der auf den folgenden Seiten erfaßten Vergleichsfälle in keinem Falle die Genehmigung der Grundeigentümer zu einer Veröffentlichung mit genauen Namen und Ortsangaben gegeben ist, mußten die Vergleichsaufstellungen in dieser Hinsicht auf eine annähernde Angabe des größeren Raumes, in dem der jeweilige Betrieb liegt, beschränkt bleiben.

Ein objektiver Vergleich setzt einheitliche Meßgrößen voraus. Um diese zu erhalten, sind die unterschiedlichen Flächendaten der zum Vergleich herangezogenen Betriebe hinsichtlich Acker, Grünland, Wald, Nebenflächen usw. auf Acker-Vergleichseinheiten (AVGLE) nach einem Schlüssel umgerechnet, der sich im letzten Jahrzehnt bei mehreren landwirtschaftlichen Sachverständigen in ihren Arbeiten als relativ wirklichkeitsnahe und brauchbar erwiesen hat:

ha Acker	x 1,0
ha Grünland	x 0,7
ha Obstanlagen	x 1,3
ha Wald	x 0,4
ha Teichfläche	x 0,4

Die Nebenflächen, wie Wege, Gräben, Kiesgruben, Oedland und auch Hofraum- und Gebäudeflächen bleiben in allen Fällen bei der Umrechnung gleicherweise unberücksichtigt.

Es ergeben sich bei diesem Verfahren zwar nur Annäherungswerte, die aber für Vergleichszwecke dieses Gutachtens hinreichenden Aussagewert haben.

Die angegebenen Kaufpreise erfassen Grund und Boden und Gebäudebesatz, nicht aber Inventar, Vorräte usw.

Eine Zusammenfassung der auf nachfolgenden Seiten gebrachten Einzelvergleiche ergibt, bezogen auf die gezahlten Kaufpreise je qm Ackervergleichseinheit, folgendes Bild:

	<u>Nicht arrundierte Betriebe</u>		<u>arrundierte Betriebe</u>	
1)	1,08	DM/qm AVgLE	1,32	DM/qm AVgLE = 100 : 122
2)	1,15	" "	1,92	" " = 100 : 167
3)	1,66	" "	3,59	" " = 100 : 213
4)	0,93	" "	1,38	" " = 100 : 148
5)	0,96	" "	1,28	" " = 100 : 133
6)	4,20	" "	5,96	" " = 100 : 142
7)	1,23	" "	2,54	" " = 100 : 206
8)	2,13	" "	2,32	" " = 100 : 109
9)	1,04	" "	2,70	" " = 100 : 259
10)	1,59	" "	1,76	" " = 100 : 111

Die Vergleichsfälle 1) bis 4) beziehen sich auf die Jahre 1970 - 73, - die Fälle 5) bis 10) auf die Jahre 1974 - 1977.

Die Streuung in der Relation der Kaufpreise, deren arithmetisches Mittel bei 100 : 161 liegt, zwischen nicht arrondiert und arrondiert, läßt erkennen, wie stark auch bei Zurückführung der nach Flächengrößen unterschiedlichen Kultur- und Nutzungsarten auf die neutrale Meßgröße AVgLE Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles (z.B. Kulturzustand, Stadtnähe, Wasserführung usw.) noch durchschlagen.

Die höhere Werteinschätzung der arrondierten Objekte ist in der Tendenz in jedem Fall unverkennbar.

1. Vergleich

a) Nicht arrondierter Betrieb im Raume L (Nord)

Gesamtgröße	134,05 ha	davon	Acker	32,08 ha
			Grünland	29,45 "
			LN	62,25 ha
Ø EMZ 28			Waldfl.	51,00 "
				113,25 ha = 73,80 AVgLE
			Nebenfl.	20,80 "
			Gesamt	134,05 ha

Gesamtkaufpreis 800.000,-- DM = 1,08 DM/qm AVgLE

b) Arrondierter Betrieb im Raume L. (Nord)

Gesamtgröße	239,44 ha	davon	Acker	111,80 ha
			Grünland	60,30 "
Ø EMZ 27			LN	172,10 ha
			Wald	56,38 "
				228,48 ha = 176,60 AVgLE
			Nebenfl.	10,96 "
			Gesamt	239,44 ha

Gesamtkaufpreis 2.330.000,-- DM = 1,32 DM/qm AVgLE

Preisverhältnis "nicht arrondiert" zu "arrondiert"
1,08 : 1,32 = 100 : 122

2. Vergleich

a) Nicht arrondierter Betrieb L. - 0.

Gesamtgröße	150,00 ha	davon	Acker	94,00 ha
			Grünland	19,50 "
Ø EMZ 34			LN	113,50 ha
Eigenjagdbezirk			Wald	31,00 "
				144,50 ha = 120,05 AVgLE
			Nebenfl.	5,50 "
			Gesamt	150,00 ha

Gesamtkaufpreis 1.380.000,-- DM = 1,15 DM/qm AVgLE

b) Arrondierter Betrieb L. - 0.

Gesamtgröße	197 ha	davon	Acker	113,65 ha
			Grünland	10,20 "
Ø EMZ 52			LN	123,85 ha
Eigenjagdbezirk			Wald	62,70 "
				186,55 ha = 145,90 AVgLE
			Nebenfl.	10,45 "
			Gesamt	197,00 ha

Gesamtkaufpreis 2.800.000,-- DM = 1,92 DM/qm AVgLE

Preisverhältnis "nicht arrondiert" zu "arrondiert"
1,15 : 1,92 = 100 : 167

3. Vergleich

a) Nicht arrondierter Betrieb im Raume P. - R.

Gesamtgröße 92,00 ha	davon	Acker	60,00 ha	
		Grünland	28,40 "	
Ø EMZ 66		LN	88,40 ha	= 79,80 AVgLE
		Nebenfl.	3,60 "	
		Gesamt	92,00 ha	
Gesamtkaufpreis 1.321.400,-- DM = 1,66 DM/qm AVgLE				

b) Arrondierter Betrieb im Raume P. - R.

Gesamtgröße 45,48 ha	davon	Acker	30,00 ha	
		Grünland	14,00 "	
Ø EMZ 66		LN	44,00 ha	= 39,80 AVgLE
		Nebenfl.	1,48 "	
		Gesamt	45,48 ha	
Gesamtkaufpreis 1.430.000,-- DM = 3,59 DM/qm AVgLE				
Preisverhältnis "nicht arrondiert" zu "arrondiert"				
1,66 : 3,59 = 100 : 213				

4. Vergleich

a) Nicht arrondierter Betrieb im Raume P. - R.

Gesamtgröße 90,44 ha	davon	Acker	68,00 ha	
		Grünland	20,00 "	
Ø EMZ 43		LN	88,00 ha	= 82,00 AVgLE
		Nebenfl.	2,44 "	
		Gesamt	90,44 ha	
Gesamtkaufpreis 760.000,-- DM = 0,94 DM/qm AVgLE				

b) Arrondierter Betrieb im Raume P.- R.

Gesamtgröße 186,30 ha	davon	Acker	126,90 ha	
		Grünland	27,80 "	
Ø EMZ 50		LN	154,70 ha	
		Wald	28,90 "	
			183,60 ha	= 157,90 AVgLE
Eigenjagdbezirk		Nebenfl.	2,70 "	
		Gesamt	186,30 ha	
Gesamtkaufpreis 2.180.000,-- DM = 1,38 DM/qm AVgLE				
Preisverhältnis "nicht arrondiert" zu "arrondiert"				
0,93 : 1,38 = 100 : 148				

5. Vergleich

a) Nicht arrondierter Betrieb im Raume S. - 0.

Gesamtgröße	79,40 ha	davon	Acker	58,00 ha	
			Grünland	15,40 "	
Ø EMZ	28		LN	73,40 ha	
			Wald	5,00 "	
				78,40 ha	= 68,8 AVgLE
			Nebenfl.	1,00 "	
			Gesamt	79,40 ha	
Gesamtkaufpreis 680.000,-- DM = 0,96 DM/qm AVgLE					

b) Arrondierter Betrieb im Raume S. - 0.

Gesamtgröße	172,75 ha	davon	Acker	123,00 ha	
			Grünland	10,00 "	
Ø EMZ	28		LN	133,00 ha	
			Wald	37,00 "	
Eigenjagd				170,00 ha	= 144,8 AVgLE
			Nebenfl.	2,75 "	
			Gesamt	172,75 ha	

Gesamtkaufpreis 1.850.000,-- DM = 1,28 DM/qm AVgLE

Preisverhältnis "nicht arrondiert" zu "arrondiert"

0,96 DM : 1,28 DM = 100 : 133

6. Vergleich

a) Nicht arrondierter Betrieb im Raume T.

Gesamtgröße	86,91 ha	davon	Acker	74,83 ha	
			Grünland	-,-- "	
Ø EMZ	66		LN	74,83 ha	
			Wald	3,10 "	
				77,93 ha	= 76,07 AVgLE
			Nebenfl.	8,98 "	
			Gesamt	86,91 ha	

Gesamtkaufpreis 3.200.000,-- DM = 4,20 DM/qm AVgLE

b) Arrondierter Betrieb im Raume T.

Gesamtgröße	130,52 ha	davon	Acker	121,86 ha	
			Grünland	5,53 "	
Ø EMZ	90		LN	127,39 ha	
			Wald	0,42 "	
				127,81 ha	= 125,90 AVgLE
			Nebenfl.	2,71 "	
			Gesamt	130,52 ha	

Gesamtkaufpreis 7.500.000,-- DM = 5,96 DM/qm AVgLE

Preisverhältnis "nicht arrondiert" zu "arrondiert"

4,20 DM : 5,96 DM = 100 : 142

7. Vergleich

a) Nicht arrondierter Betrieb im Raume D.

Gesamtgröße	191,38 ha	davon	Acker	114,00 ha
			Grünland	54,50 "
Ø EMZ	43		Obst	5,00 "
			LN	173,50 ha
			Wald	8,38 "
				<hr/>
				181,88 ha = 162,00 AVgLE
			Nebenfl.	9,50 "
			Gesamt	191,38 ha
				<hr/>
Gesamtkaufpreis	2.000.000,--	DM =	1,23 DM/qm	AVgLE

b) Arrondierter Betrieb im Raume D.

Gesamtgröße	80,12 ha	davon	Acker	69,51 ha
			Grünland	3,62 "
Ø EMZ	70		Obst	4,80 "
			LN	77,93 ha
			Wald	0,49 "
				<hr/>
				78,42 ha = 78,49 AVgLE
			Nebenfl.	1,70 "
			Gesamt	80,12 ha
				<hr/>

Gesamtkaufpreis 2.000.000,-- DM = 2,54 DM/qm AVgLE

Preisverhältnis "nicht arrondiert" zu "arrondiert"

$$1,23 \text{ DM} : 2,54 \text{ DM} = 100 : 206$$

8. Vergleich

a) Nicht arrondierter Betrieb im Raume Grenzbereich der Kreise D.-U.

Gesamtgröße	50,83 ha	davon	Acker	40,97 ha
			Grünland	7,66 "
Ø EMZ	32		LN	48,63 ha
			Wald	1,20 "
				<hr/>
				49,83 ha = 46,81 AVgLE
			Nebenfl.	1,00 "
			Gesamt	50,83 ha
				<hr/>

Gesamtkaufpreis 1.000.000,-- DM = 2,13 DM/qm AVgLE

b) Arrondierter Betrieb im Raume Grenzbereich der Kreise D. - U.

Gesamtgröße	71,04 ha	davon	Acker	34,94 ha
			Grünland	25,69 "
Ø EMZ	30,7		Obst	3,93 "
			LN	64,56 ha
			Wald	5,42 "
				<hr/>
				69,98 ha = 60,20 AVgLE
			Nebenfl.	1,06 "
			Gesamt	71,04 ha
				<hr/>

Gesamtkaufpreis 1.399.967,-- DM = 2,32 DM/qm AVgLE

Preisverhältnis "nicht arrondiert" zu "arrondiert"

$$2,13 \text{ DM} : 2,32 \text{ DM} = 100 : 109$$

9. Vergleich

a) Nicht arrondierter Betrieb im Raume Reg.Bez. D., etwa Mitte

Gesamtgröße	66,57 ha	davon	Acker	18,23 ha	
			Grünland	37,08 "	
Ø EMZ	35		LN	55,31 ha	
			Wald	1,46 "	
				56,77 ha	= 44,76 AVgLE
			Nebenfl.	9,80 "	
			Gesamt	66,57 ha	

Gesamtkaufpreis 466.000,-- DM = 1,04 DM/qm AVgLE

b) Arrondierter Betrieb im Raume Reg.Bez. D., etwa Mitte

Gesamtgröße	77,76 ha	davon	Acker	11,12 ha	
			Grünland	18,33 "	
Ø EMZ	32		LN	29,45 ha	
			Wald	11,94 "	
Eigenjagd				41,39 ha	= 28,73 AVgLE
-davon rd. 35,8 ha Moor-			Nebenfl.	36,37 "	
			Gesamt	77,76 ha	

Gesamtkaufpreis 777.690,-- DM = 2,70 DM/qm AVgLE

Preisverhältnis "nicht arrondiert" zu "arrondiert"

1,04 DM : 2,70 DM = 100 : 259

10. Vergleich

a) Nicht arrondierter Betrieb im Raume Reg.Bez. D. Nord

Gesamtgröße	55,85 ha	davon	Acker	42,23 ha	
			Grünland	8,96 "	
			Obst	3,76 "	
Ø EMZ	69		LN	54,95 ha	
			Wald	-;-- "	
				54,95 ha	= 53,39 AVgLE
			Nebenfl.	-,90 "	
			Gesamt	55,85 ha	

Gesamtkaufpreis 850.000,-- DM = 1,59 DM/qm AVgLE

b) Arrondierter Betrieb im Raume Reg.Bez. D. Nord

Gesamtgröße	37,07 ha	davon	Acker	12,79 ha	
			Grünland	22,02 "	
			Obst	1,16 "	
Ø EMZ	66		LN	33,97 ha	
			Wald	-;-- "	
schlecht entwässert				33,97 ha	= 28,30 AVgLE
			Nebenfl.	3,10 "	
			Gesamt	37,07 ha	

Gesamtkaufpreis 500.000,-- DM = 1,76 DM/qm AVgLE

Preisverhältnis "nicht arrondiert" zu "arrondiert"

1,59 DM : 1,76 DM = 100 : 111

In Auswertung der in diesem Abschnitt V, S. 15 - 24 gemachten Ausführungen und gebrachten Beispiele für die im land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehr bekannte und unbestrittene Tatsache "Arrondierung bedeutet und begründet höhere Preise" und bei kritischer Würdigung der für den Arrondierungswert bestimmenden Faktoren

Arrondierungsgröße,
 Arrondierungseffekt,
 Arrondierungsform,
 Arrondierungsqualität,

wie sie sich für Gut C. aus der allgemeinen Betriebsbeschreibung und den speziellen Ausführungen in Abschn. IV (S.11 Mitte - 14 oben) und Abschn. VII (S. 35 Mitte) ergeben, halte ich einen Arrondierungszuschlag in Höhe von 20 % zu dem aus Grundpreis und Lagezuschlag gebildeten Ausgangswert für angemessen und zutreffend.

Danach errechnen sich die anzulegenden Verkehrswerte:

LN : 1,-- DM/qm x 220 % Lagezuschlag = 3,20 DM/qm
 x 20 % Arrondierungszuschlag = 3,84 DM/qm

Waldflächen u.
 Nebenflächen : -,55 DM/qm x 220 % Lagezuschlag = 1,76 DM/qm
 x 20 % Arrondierungszuschlag = 2,11 DM/qm

VI.

Durch den Bau der BAB ist das Gutsareal C. in der ungefähren Richtung SO - NW an zwei etwa 540 m voneinander entfernten Stellen - einmal auf rd. 700 m im SO und zum andern auf rd. 170 m Länge im NW - durchschnitten.

Dabei sind insgesamt 5.0363 ha aus den Flurstücken 34, 36/1 und 5/1 für den Straßenbau in Anspruch genommen.

Mit der Durchschneidung sind gegenüber den 700 m Trasse, wie sich aus der inzwischen erfolgten amtlichen Vermessung ergibt, Trennstücke mit einer Gesamtfläche von 15.71.83 ha entstanden. Weiter nach NW zu ist mit den rd. 170 m Durchschneidung vom Waldflurstück 5/1 eine kleine Trennfläche abgeschnitten, die noch nicht amtlich vermessen ist; die vorläufige Größenannahme

mit 0,90.00 ha beruht auf Abgreifen mit dem Reduktionsmaßstab auf der Planzeichnung 1 : 2000 und ist nach endgültiger Vermessung entsprechend zu berichtigen.

Außerdem sind nach dem Plan für den Bau der Rampenüberführung im Zuge des Stundenweges aus den Flurstücken 7 und 9/1 in Form von Anschneidungen noch zusammen 0,22.40 ha beansprucht.

Die rd. 700 m Durchschneidung der Flurstücke 34 und 36/1 verlaufen in einem bis zu 9 m tiefen Einschnitt, der durch eine Geländesenke in zwei Abschnitte von rd. 280 m und 420 m geteilt ist.

Mit dieser Durchschneidungsstrecke sind im Bereich des ehemaligen Flurstückes 34 als neues Flurstück 34/7 0,86.70 ha bisheriges Grünland abgeschnitten und vom bisherigen Flurstück 36/1 sind 2,16.07 ha Waldfläche (neues Flurstück 36/4) abgetrennt.

Zusammen mit den von der Trasse nicht berührten Flurstücken 153/40 (10.32.57 ha Wald und Acker) und 41 (2.36.49 ha Wald) ergibt sich an dieser Stelle künftig eine Gesamttrennfläche von 15.71.83 ha.

Zusammen mit den weiter nach NW durch die rd. 170 m Neubautrasse vom Waldflurstück 5/1 abgeschnittenen rd. 0.90.00 ha Wald verbleiben künftig nordwestlich der Trasse Gesamttrennflächen in Größe von 16.61.83 ha.

Südwestlich der Trasse verbleibt der restliche Großkomplex mit einer Größe von 144.99.39 ha.

Nach dem Planfeststellungsbeschluß mit Ergänzungen und der teilweise bereits endgültigen Vermessung hat die Eigentümerin aus ihrem Eigentum abzugeben aus Flur 3 von

	LN ha	Waldfläche ha	Gesamtabgang ha
Flurst. 34	1.38.40	-	1.38.40
" 36/1	-	2.75.23	2.75.23
" 5/1	-	0.90.00	0.90.00
" 7	0.16.00	-	0.16.00
" 9/1	-	0.06.40	0.06.40
	1.54.40	3.71.63	5.26.03

Somit

Entschädigung für Rechtsverlust aus Abtretung v. Grundflächen

15.440 qm LN (Grünland)	x	3,84 DM	59.290,-- DM
37.163 qm Waldflächen	x	2,11 DM	78.414,-- DM
			<u>137.704,-- DM</u>
			=====

Als Folge der Baumaßnahmen entstehen außerdem gewisse Verschiebungen in den Nutzungsarten der dem Gute C. verbleibenden Flächen:

a) die 0.86.70 ha große bisherige Grünlandtrennfläche (neues Flurstück 34/7) eignete sich nach Grünstücksform und -größe nicht weiter für landwirtschaftliche Nutzung. In der Teileinigung vom 11.2.75 ist vereinbart, daß die Trennfläche künftig forstwirtschaftlich genutzt wird und daß die sich aus dieser Veränderung der Nutzungsart ergebende Herabstufung des Bodenwertes durch eine Entschädigung in Höhe der Wertdifferenz zwischen LN-Boden und Waldboden ausgeglichen wird.

$$8.670 \text{ qm} \times (3,84 - 1,73 = 2,11 \text{ DM}) = \underline{14.999,-- \text{ DM}}$$

b) Weiter verringert sich die südlich der Trasse verbleibende Grünlandfläche um den zum Restflurstück 34/1 gehörenden etwa 210 m langen südöstl. Abschnitt des insgesamt 420 m langen neuen Weges parallel zur Autobahntrasse etwa von Bau-km 86 + 700 nach SO zur Wegeunterführung Bauwerk 7307. Bei 3 m Wegebreite beträgt der Abgang 630 qm Grünland, die künftig als ertraglose Nebenfläche zu werten sind.

c) Zwischen diesem rd. 420 m langen neuen Weg und der Grenze zur BAB sind überwiegend in dem südöstl. Abschnitt bis in die Nähe der Unterführung rd. 830 qm Gelände in einem etwas keiligen Streifen liegen geblieben, der wegen unwirtschaftlicher Größe und Form weder für landwirtschaftliche noch forstliche Nutzung geeignet ist = ertraglose Nebenfläche.

Zu a) bis c): Verringerung der beim Gute C. verbleibenden bislang als LN (Gr) ausgewiesenen Flächen um
 $0.8670 + 0.0630 + 0.0830 = \underline{\text{zus. } 1.01.30 \text{ ha.}}$

Die beim Gute C. verbleibenden Waldflächen erfahren folgende Veränderungen:

- d) Vermehrung um die vorerwähnten 0.86.70 ha des neuen Flurstückes 34/7 (bisher Grünland).
- e) Verringerung um rd. 210 m neue Wegeflächen entlang der Trasse vor Flurstück 36/1, - bei 3 m Wegebreite = 630 qm.
- f) Verringerung um 160 m x 3 m = 480 qm neue Wegefläche entlang Trasse und Teil der Rampe auf dem nordöstlichen Trennstück von Flurstück 5/1.

Somit Veränderung der beim Gute C. verbleibenden Waldflächen:

	Zugang	0.86.70 ha
	Abgang	0.06.30 ha
	<u>0.04.80 "</u>	- <u>0.11.10 "</u>

Vermehrung der Waldflächen 0.75.60 ha

Es ergibt sich dann folgende Übersicht über die mit dem Enteignungseingriff verursachten Flächenveränderungen:
Bestand vor dem Eingriff nach S. 5 des Gutachtens 166.87.25 ha

	<u>LN</u>	<u>Waldflächen</u>	<u>Nebenflächen</u>
bisher	56.54.56 ha	107.89.68 ha	2.43.01 ha
Abgang an BAB	<u>1.54.40 "</u>	<u>3.71.63 "</u>	-
	55.00.16 ha	104.18.05 ha	2.43.01 ha
Abgang/Zugang Flurst.34/7	- <u>0.86.70 "</u>	+ <u>0.86.70 "</u>	-
	54.13.46 ha	105.04.75 ha	2.43.01 ha
Abgang/Zugang d. Nutzungsänderung	- <u>0.14.60 "</u>	- <u>0.11.10 "</u>	+ <u>0.25.70 "</u>
<u>neuer Flächenstand</u>	53.98.86 ha	104.93.65 ha	2.68.71 ha
	104.93.65 "		
	<u>2.68.71 "</u>		
zus.	<u>161.61.22 ha</u>		

VII.

Die mit dem Bau der BAB ausgelösten Folgen in Form von Flächenabgang und Durchschneidung von Gutsareal geben keinen Anlaß, bei der schätzungsweisen Ermittlung des Verkehrswertes des verbliebenen Gutsareals von 161.61 ha den bei der Verkehrswertermittlung vor dem Eingriff als angemessen bezeichneten Grundpreis von 1,-- DM/qm LN bzw. von 0,55 DM/qm für Wald und Nebenflächen zu ändern.

Auch besteht kein Anlaß, den aus der sehr nahen Nachbarschaftslage des Gutes zum Ballungsgebiet der Großstadt A hergeleiteten Lagezuschlag von 220 % des Grundpreises zu ändern.

Anders liegen die Dinge hinsichtlich des Arrondierungszuschlages. Hier ergeben sich aus der Durchschneidung des Gutsareals eine Anzahl in Ausmaß und Bedeutung unterschiedlicher Änderungen der für Arrondierungseffekt und Arrondierungswert ausschlaggebenden Komponenten.

- a) Zur Freimachung der für die BAB-Trasse benötigten Waldflächen wurden quer durch den Wald bestimmte Bestandsflächen beansprucht, wobei begreiflicherweise auf forstwirtschaftliche Grundsätze keine Rücksicht genommen werden konnte. Den Wert der beanspruchten Waldbestände hat die forstwirtschaftliche Abteilung der Landwirtschaftskammer auf den Stichtag 1.4.1974 mit Gutachten vom 26.8.1974 mit 72.480,-- DM ermittelt. Durch diesen Eingriff des außerplanmäßigen Holzeinschlages ist das Gesamtbild des Waldes in erheblichem Maße geschädigt. Die Harmonie und Ausgeglichenheit der Landschaft (Landschaftsschutzgebiet!) ist auf Dauer grob gestört. Darüber hinaus sind durch diesen außerplanmäßigen Einschlag schwere Nachfolgeschäden an den verbliebenen Waldbeständen in Form von Windwurf, Windbruch usw. verursacht. Der Gesamtwert dieses Schadens ist von der Landwirtschaftskammer mit Gutachten vom 6.7.1976 mit 17.778,-- DM ermittelt. Gesamtbetrag des Wertes der eingeschlagenen Waldbestände 90.258,-- DM. - Dieser Betrag wird von mir in meine Gutachtenrechnung übernommen.

b) Der Eigenjagdbezirk C. umfaßt rd. 198 ha.

Davon sind rd. 166 ha Eigentumsbesitz.

Rd. 32 ha sind von amtswegen durch Verfügung der Jagdbehörde gem. § 5 Ziff. 1 des Bundesjagdgesetzes in Verbindung mit Art. 4 Ziff. 2 des Nieders. Landesjagdgesetzes dem 166 ha - Eigenjagdbezirk zugeschlagen.

Das hat gegenüber einer vertraglichen Zupachtung die wert-erhöhende Bedeutung, daß eine Abtrennung wiederum nicht durch einfache Kündigung, sondern nur von amtswegen durch Verfügung der Jagdbehörde erfolgen kann, - was nach Lage der örtlichen Grenzverhältnisse kaum zu erwarten ist.

Für die Eigenjagd hat die Durchschneidung mit der Autobahntrasse, die auch zugewiesene Jagdbezirksflächen mitbetrifft, erhebliche Nachteile und Schäden.

Im Gutachten der Landwirtschaftskammer - Abt. Forstwirtschaft - ist die einmalige Abfindungsentschädigung mit 7.548,-- DM ermittelt und in der Teileinigung vom 11.2.1975 in dieser Höhe festgestellt.

Diese Entschädigung gleicht allenfalls nur die Ertragswertminderung aus, nicht aber die Verkehrswertminderung.

Das dem Gutachten der Landwirtschaftskammer zugrunde gelegte Schätzungs- und Berechnungsschema ist an sich nicht zu bemängeln, es hat aber, wie viele derartige Schätzungsrahmen die Schwäche, daß es zu sehr auf einen Normalfall abgestellt ist und den Besonderheiten des Einzelfalles nicht hinreichend Rechnung tragen kann.

So ist zwar erwähnt, aber in der Wertung nicht genügend gewürdigt die Tatsache, daß dieses rd. 200 ha große und räumlich gut geformte Eigenjagdrevier eine besonders gute Gemengelage der Kulturarten Acker - Grünland - Wald - etwas Heide - mit Gräben und Gebüsch und guten natürlichen Äsungsverhältnissen aufweist und in erwünschter isolierter Lage doch nur rd. 20 Min. PKW-Fahrt von der Stadtmitte der Großstadt A. entfernt liegt. Schnelle Erreichbarkeit eines solchen Reviers wird besonders honoriert, - sowohl bei Gutskauf wie bei Jagdpacht.

Schwarzwild und Damwild als Wechselwild ist erwähnt, aber die schwere Behinderung des Wildwechsels durch die Autobahntrasse mit ihrem auf dem Abschnitt A. - A' mit späterer Verlängerung nach A" besonders dichten und in aller Regel auch sehr schnellen Kraftfahrzeugverkehr ist im Rechengang nicht genügend zum Tragen gekommen.

Ein Niederwildrevier mit Schwarzwild und Damwild als ständigem Wechselwild erhält bei einer Verpachtung erfahrungsgemäß eine um 25 bis 50 % höhere Pacht als ein sonst gleiches Niederwildrevier ohne Schwarzwild.

Der durch dieses ständige Wechselwild begründete besondere Wert des Eigenjagdbezirkes C. kommt in der den Berechnungen zugrunde gelegten Jagdpacht von 16 - 18,-- DM/ha nicht genügend zum Ausdruck, zumal die Einstandsdickungen nordöstlich der Trasse künftig abgeschnitten sind.

Nach Angabe des Herrn Dr. B. ist der Wildwechsel während der Bauarbeiten nicht spürbar gestört. Dagegen sei nach Eröffnung der BAB und Einsetzen des dichten und regelmäßigen Kfz-Verkehrs das Wechselwild völlig ausgeblieben und seitdem nicht mehr gespürt.

Es ist nach aller Erfahrung zu befürchten, daß das ein Dauerzustand bleiben wird bzw. bei geringer Besserung der frühere optimale Zustand nicht wieder erreicht wird.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Jagdausübung liegt auch in einer Einschränkung der Schußmöglichkeiten.

Aus verschiedenen mir bekannt gewordenen Fällen einer Ausübung der Jagd innerhalb des Schutzbereiches um militärische Anlagen weiß ich, daß, soweit die örtlichen Verhältnisse nichts anderes erfordern, bei Schrotschuß bis zu einer Entfernung von 100 m und bei Kugelschuß bis zu einer Entfernung von 500 m von der Schutzbereichsumzäunung nur in einer der Anlage abgewandten Richtung geschossen werden darf.

Sinngemäß Ähnliches dürfte folgerichtig auch für Autobahnen mit einer sehr dichten Fahrzeugfolge zu gelten haben.

Wenn auch im vorliegenden Fall die Autobahntrasse zum überwiegenden Teil in einem Einschnitt verläuft und dadurch die Gefährdung des Verkehrs durch Schrot- und Kugelschüsse erheblich verringert ist, so muß immerhin damit gerechnet werden, daß im Nahbereich der Trasse eine solche Gefährdung des Verkehrs doch bestehen kann und insbesondere bei Wildfolge unerwünschte Zwischenfälle nicht auszuschließen sind. Zu bedenken ist auch und als verkehrswertmindernd zu berücksichtigen, daß durch die Autobahntrasse, die nicht betreten oder überquert werden darf, eine geordnete Wildfolge mit Hund oder ohne Hund in jedem Fall ausgeschlossen ist.

- c) Soweit durch die Baumaßnahmen eine nachteilige Veränderung der Zuwegungsverhältnisse verursacht ist, wurde für den forstwirtschaftlichen Bereich die einmalige Abgeltungsschädigung im Gutachten der Landwirtschaftskammer vom 20.9.76 mit 4.353,-- DM ermittelt. Ich übernehme diesen Betrag unverändert in meine Gutachtenrechnung, zumal mir mangels erforderlicher Spezialkenntnisse eine Nachprüfung nicht möglich ist.

Noch nicht berücksichtigt ist, daß auch bezüglich der zum Flurstück 153/40 gehörenden 2.38.00 ha großen Ackerfläche, die vom Bauvorhaben örtlich nicht betroffen ist, eine kostenverteuernde, betriebswirtschaftlich nachteilige Veränderung der Zuwegung erfolgte.

Bisher ging die Zufahrt zum Acker über einen durch den Wald führenden Privatweg von rd. 1.310 m Länge, der auch den forstwirtschaftlichen Zwecken diente.

Diese Zuwegung zum Acker ist jetzt durch die Trasse der A abgeschnitten.

Eine Benutzung des südlich der Trasse entlang den Flurstücken 36/1 und 34 erstellten neuen Weges - in erster Linie für die Holzabfuhr von Bedeutung - für den landwirtschaftlichen Verkehr zwischen Wirtschaftshof und den 2.38 ha Acker auf Flurstück 153/40 ist wegen der in ihm auf kurzer Strecke liegenden Steigung von 7,2 % unzulässig und nicht empfehlenswert.

Es ist richtiger und unfallsicherer vom Wirtschaftshof aus zur Erreichung der Unterführung vom Brückenbauwerk 7307, die in jedem Fall zu benutzen ist, die Wege der Teilungsinteressenschaft bis zur Unterführung zu nehmen.

Die neue Wegestrecke mißt rd. 2.110 m, somit 800 m Mehrwegestrecke.

Die Entschädigungsrechnung für diese wirtschaftliche kostenvertauernde Erschwernis aus Mehrweg lautet dann in Anlehnung an die Bundesrichtlinien nach dem Kurzkomentar von Dr. Reinhardt - Landwirtschaftskammer Bonn - umgestellt auf die für 1978 zu erwartende Bruttolohnkostenhöhe von rd. 12,-- DM je Stunde:

800 m Mehrwegestrecke x 2,38.00 ha Acker = 1.904 ha/m
1.904 ha/m x 2,30 DM/lfd.m einmalige Abgeltungsentschädigung
= 4.379,-- DM.

Die aus der Veränderung der Zuwegungsverhältnisse sich ergebenden Nachteile, für die Entschädigung zu leisten ist, treffen für die Dauer der Pachtzeit, also die restlichen 12 Erntejahre 1975 - 1986, den Pächter.

Einen berechtigten Anspruch des Pächters unmittelbar gegen die Bundesstraßenverwaltung auf Gewährung einer Entschädigung für wirtschaftliche Nachteile aus Deformierung von Grundstücken und aus nachteiliger Veränderung der Zuwegungsverhältnisse halte ich grundsätzlich nicht für gegeben. Einen unmittelbaren Entschädigungsanspruch als Nebenberechtigter gem. § 15 Abs. 3 Ziff. 2 Nieders. Enteignungsgesetz vom 12.11.1973 gegenüber dem Enteignungsberechtigten hat der Pächter nicht.

Es handelt sich bei Entschädigungen für solche beeinträchtigenden Eingriffe um die Entschädigung eines Eigentümers für die Wertminderung, die durch die Enteignung eines Grundstücksteiles bei dem Rest des Grundstücks entsteht. (§ 14 Abs. 1 Ziff. 2 a Nieders. Enteignungsgesetz vom 12.11.73) Eine Entschädigung dieser Art steht nur dem betroffenen Grundeigentümer zu.

Der Pächter, den die zu entschädigenden Nachteile für die Dauer der laufenden Pachtzeit treffen, hat gegenüber dem Verpächter einen Anspruch auf Abtretung eines Teiles der Entschädigung für die restliche Pachtzeit, in der ihn die nachteiligen Folgen und Schäden aus Deformierung und Veränderung der Zuwegungsverhältnisse treffen.

Da die Kapitalisierung der Jahresschäden auf einem Zinssatz von 4 % beruht, hat es sich nach meiner Erfahrung in der Praxis herausgebildet und bewährt, daß der Verpächter dem Pächter für die Dauer der Restpachtzeit des laufenden Pachtverhältnisses je Pachtjahr 4 % der ihm gewährten Abgeltungsentschädigung für Deformierung oder Mehrwege usw. zukommen läßt, eben weil er dem Pächter das Pachtgrundstück nicht mehr zu den dem Pachtvertrag zugrunde liegenden, sondern künftig nur zu veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen überlassen kann. 4 % von 4.379,-- DM = 175,16 DM.

- d) Sinngemäß gleiches gilt übrigens auch für die mit der Durchschneidung verursachten Deformierung der Grünlandteilfläche des restlichen Flurstückes 34/1.

In der Teileinigung vom 11.2.75 ist hier eine Anschneidungsentschädigung von 7,-- DM je lfd. m für 203 m Einschneidungslänge vereinbart.

Sie wird mit dem danach zu errechnenden Abgeltungsentschädigungsbetrag von 1.421,-- DM von mir in diese Gutachtenrechnung übernommen.

Der Pächteranteil errechnet sich mit 4 % von 1.421,-- DM = 56,84 DM jährlich für die Dauer der laufenden Pachtzeit.

- e) Bezüglich der entzogenen Waldflächen in Größe von
- | | | | |
|-------------------|---------------------------|---------|--------------|
| 2.75.23 ha | durch amtliche Vermessung | künftig | Flurst. 36/3 |
| 0.90.00 ha | lt. Plan aus | " | 5/1 |
| <u>0.06.40 ha</u> | lt. " " | " | 9/1 |
- 3.71.63 ha ist in der Teilvereinbarung vom 11.2.75 (Teileinigung) eine Entschädigung von 0,05 DM je qm für Restbetriebsbelastung festgestellt.

Sie wird mit dem danach zu errechnenden Entschädigungsbetrag von 1.858,-- DM von mir in diese Gutachtenrechnung übernommen.

Für die 1.54.40 ha große Grünland-Entzugsfläche (1.38 ha aus Flurstück 34 lt. Vermessung - neue Flurstücke 34/2, 34/3, 34/4, 34/6 - und 0.16.00 ha aus Flurstück 7 lt. Plan) besteht nach dem BGH-Urteil vom 30.9.1976, III ZR 149/75 Agrarrecht 1977 S. 61 ff. kein Anspruch auf Entschädigung für Restbetriebsbelastung, weil, soweit ich erkennen kann, im vorliegenden Falle die nach diesem Urteil erforderlichen Voraussetzungen nicht gegeben sind.

f) Der Gutshof mit Gutshaus, Pächterhaus und Wirtschaftsgebäuden erfährt, wie ich bei der örtlichen Besichtigung am 11.1.78 feststellte, eine Geräuschbelastung durch den auf der Autobahn ständig rollenden Kfz.-Verkehr von Fahrzeugen aller Art, - zumindest spürbar dann, wenn, wie am Besichtigungstage, der Wind aus NW - NO kommt.

Wie diese ständige Geräuschbelastung auch bei anderen Windrichtungen als Störung empfunden wird, mag dahingestellt bleiben.

Nach der Rechtsprechung des BGH besteht ein Anspruch auf Entschädigung für Geräusch- oder Lärmbelastung nicht, wenn diese Belästigung auch dann entstanden wäre, wenn die Autobahntrasse nicht auf Gutsgelände, sondern unmittelbar an der Gutsgrenze verlegt wäre.

Der Eigentümer ist rechtlich nicht dagegen geschützt, daß sich der Wert seines Gutes durch Baumaßnahmen an seinen Grenzen ändert. Im Falle Gut C. ist die kürzeste Entfernung zwischen Gutshaus und Autobahn als Geräusch- und Lärmquelle die etwa 600 m messende Strecke nach NO zur Autobahn beim Druchlaß-Bauwerk 73o7 a (bei Bau-km 87 + 062) auf fremde Nachbargelände jenseits der Gutsgrenze. Damit entfällt ein Anspruch auf Entschädigung für Geräuschbelastung.

g) In neuerer Zeit wird bei An- und Durchschneidungen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken von Verkehrswegen mit stärkerem Kfz.-Verkehr (insbesondere auch Autobahnen) die Frage erörtert, welche Nebenschäden aus der Belastung von Boden und Pflanzenwuchs durch Blei, Bleiverbindungen und sonstige Schadstoffe zu erwarten sind, die je nach Art des Brennstoffes in unterschiedlicher Art und Menge mit den Auspuffgasen ausgeschieden werden. Eine solche Ausscheidung von Schadstoffen erfolgt auf

Straßen mit starkem Kfz.-Verkehr z.Z. noch in beachtlichen Mengen. Die Schadstoffe treffen Pflanze, Strauch oder Baum unmittelbar und werden im übrigen im Boden in Mengen abgelagert, die u.U. zu einer gefährlichen Daueranreicherung führen können.

Daraus sich ergebende Belastungen können unter bestimmten Voraussetzungen zu ernststen Schädigungen für Land- und Forstwirtschaft führen, im wesentlichen in einem Nahbereich bis zu 100 m seitlich der Trasse, aber auch darüber hinaus.

Diese Probleme sind seit längeren Jahren Gegenstand wissenschaftlicher Untersuchungen in mehreren Instituten. Die Untersuchungsergebnisse zeigen u.a., daß in der Trockenmasse von Pflanzen, die im Nahbereich von Verkehrswegen mit stärkerem Kfz.-Verkehr aufwachsen, je nach den örtlichen Verhältnissen (insbesondere Bodengestaltung und Klima) Bleigehalte in unterschiedlicher Stärke gefunden wurden, die z.T. bedenklich über den zulässigen Grenzwerten liegen, - mit deutlichem Absinken der Schadwerte bei zunehmender Entfernung von der Straßentrasse. Jedoch sind vielfach noch bei 100 bis 140 m Entfernung Fälle festgestellt, in denen die zulässigen Grenzwerte um bis zu 100 % überschritten waren.

In unmittelbarer Nähe von Autobahnen sind auch schon Vergiftungserscheinungen bei Weidetieren festgestellt wie auch bei stärkerer Verfütterung von Heu aus dem Nahbereich.

Es ist vorerst nicht zu beurteilen, ob und in welchem Ausmaß im vorliegenden Falle, wo die 28 bis 29 m breite Autobahntrasse überwiegend in einem bis zu 9 m tiefen Einschnitt verläuft, die Gefahr einer ernststen Schädigung von Pflanzen und Tieren besteht. Es ist aber der Vollständigkeit halber auf solche Möglichkeit hinzuweisen.

Erweist sich nach einiger Zeit ein ernstlicher Verdacht auf Schädigungen als begründet, müßten dann zu gegebener Zeit exakte Untersuchungen über einen längeren Zeitraum hinweg erfolgen.

Soweit es sich bei den vorstehend erörterten Einzelfällen von nachteiligen Folgen der Baumaßnahmen um Negativfaktoren wirtschaftlicher Art handelt, wird im gesunden Grundstücksverkehr ein potentieller Käufer nach aller Erfahrung die wirtschaftlichen Nachteile bei seiner Preisbildung wesentlich stärker zum Tragen kommen lassen als sie in den ermittelten Entschädigungsbeträgen zum Ausdruck kommen. Er wird diese Negativfaktoren zur Durchsetzung einer erheblich größeren Preisminderung benutzen als die nur nach arbeitswirtschaftlichen und sonstigen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ermittelten Entschädigungen ausmachen.

Weitaus größer als die nachteilige ertragsmindernde Beeinflussung der in diesen negativen Fällen zum Ausdruck kommenden wirtschaftlichen Komponente des Arrondierungswertes des Gesamtareals ist für Bildung des Kaufpreises = Verkehrswertes nach den Vorstellungen eines potentiellen Käufers für einen arrondierten Betrieb dieser Art am Rande einer Großstadt die erhebliche Schädigung, die der Komplex der übrigen nicht wirtschaftlichen Komponenten hinsichtlich Arrondierungseffekt und Arrondierungswert des Gesamtareals mit der Durchschneidung erlitten hat: Landschaftliche Harmonie und Ausgeglichenheit bei reizvoller Gemengelage von Acker, Grünland, Wald usw., Beschaulichkeit, fern von Einflüssen der Umwelt, ruhige Lage und Lärmfreiheit - (auch wenn, wie im vorliegenden Falle, für die eintretende Störung ein Entschädigungsanspruch mangels rechtlicher Grundlage nicht entsteht - vgl. S. 35 f)

ungehinderte Bewegungsfreiheit auf dem gesamten Gutsgelände, gut geformter Eigenjagdbezirk mit guten Niederwildbesatz als Standwild und mit Schwarzwild und Damwild als ständige Wechselwild.

Wenn auch die Autobahntrasse den Gutskomplex nicht ausgesprochen diagonal durchschneidet, sondern nur etwa 10 % der Eigentumsflächen von dem größeren ^{90, %} Hauptkomplex abschneidet, so bildet sich doch in einem organisch gewachsenen Landschaftsbild als störender Fremdkörper eine nicht wieder zu behebende Schädigung.

Während ehemals im gesamten Gutsbereich eine absolute Bewegungsfreiheit bestand, nicht nur auf Fahr- und Gutswegen, sondern auch außerhalb derselben auf Pirschsteigen oder auch quer durch das Gelände, so ist dieser für einen Kaufinteressenten (ganz besonders in unmittelbarer Nachbarschaft einer Großstadt) wesentliche Vorzug mit der Durchschneidung durch die Trasse unwiderruflich verloren gegangen.

Die vom Gutshof aus gesehen jenseits der Trasse liegenden rd. 16.61 ha Eigentumsflächen - bis auf 2.38 ha Acker alles Wald - können in Zukunft nicht mehr vom Hauptkomplex aus unmittelbar erreicht werden, sondern nur unter Verlassen des Gutsgeländes im SO durch die Wegeunterführung des Bauwerkes 73o7 und im NW durch die Rampenüberführung im Zuge des Stundenweges.

Für die Bildung des Arrondierungszuschlages und damit des Kaufpreises = Verkehrswertes liegt in diesem Verlust der absoluten Bewegungsfreiheit im gesamten Gutsareal und der Verweisung auf die zwei genannten Zwangspässe ein ernst zu nehmender Negativfaktor.

Soweit das betriebswirtschaftliche Nachteile anbetrifft, mag man das durch die Entschädigung für Mehrwegestrecken als in etwa ausgeglichen ansehen.

Wenn man aber bedenkt, daß erfahrungsgemäß für die Preis- und Wertvorstellung eines potentiellen Käufers neben betriebs- und ertragswirtschaftlichen Überlegungen eine Vielzahl anderer Faktoren größere, in einem Falle wie dem vorliegenden, weitaus größere - Bedeutung haben, - besonders dann, wenn es sich um Objekte in der Lage, Größe, Kulturartenmischung, Abgeschiedenheit und mit interessanter Eigenjagd handelt, so wird die Bedeutung der auf Vollarrondierung beruhenden unbedingten Bewegungsfreiheit deutlich.

Ihr Verlust ist ein Minusfaktor, der die Wert- und Preisvorstellungen jedes Kaufinteressenten, mag es nun ein Landwirt oder ein Ruhe und Entspannung suchender Nichtlandwirt sein, ganz entscheidend wertmindernd und preisdrückend beeinflusst.

Diese positiven Eigenschaften und Folgewirkungen einer vollen Arrondierung sind, wenn auch nur z.T., ganz verloren, so doch aber mehr oder weniger sehr geschädigt. - Der Arrondierungswert ist über die wirtschaftlichen Nachteile hinaus spürbar verringert.

Wenn man die in den vorhergehenden Darlegungen aufgeführten, den Arrondierungseffekt, die Arrondierungsqualität und den Arrondierungswert über die wirtschaftlichen Komponentenwerte hinaus negativ beeinflussenden Folgen der Durchschneidung in ihrem unterschiedlichen Gewicht untersucht und kritisch abwägt, so ist für den restlichen Gesamtbetrieb die Verminderung des Arrondierungszuschlages von ehemals 20 % auf 17 % des aus Grundpreis und Lagezuschlag gebildeten Ausgangswertes angemessen.

VIII .

Für die Ermittlung der Wertdifferenz zwischen Verkehrswert vor dem Durchschneidungseingriff und nach dem Durchschneidungseingriff ergeben sich folgende Rechnungen:

A) Vor dem Eingriff, abgestellt auf 1975

56.99.74 ha LN	x 10.000,-- DM =	569.974,-- DM
108.13.21 ha Waldflächen	x 5.500,-- DM =	594.726,-- DM
<u>1.74.30 ha Nebenflächen</u>	x 5.500,-- DM =	<u>9.586,-- DM</u>
166.87.25 ha Gesamtfläche (S. 5)		=1.174.286,-- DM
+ Lagezuschlag 220 % (S. 14)		= <u>2.583.429,-- DM</u>
		3.757.715,-- DM
+ Arrondierungszuschlag 20 % (S. 25)		<u>751.543,-- DM</u>
		4.509.258,-- DM

Wert des aufstockenden Holzbestandes lt. anl. Gutachten der Landwirtschaftskammer, Abt. Forstwirtschaft

1.816.460,-- DM

Gesamtverkehrswert des Gutes C.
vor dem Durschneidungseingriff 1975

6.325.718,-- DM
=====

B) Nach dem Eingriff, abgestellt auf Ende 1977

53.98.86 ha LN	x 10.000,-- DM =	539.886,-- DM
104.93.65 ha Waldflächen	x 5.500,-- DM =	577.151,-- DM
<u>2.68.71 ha Nebenflächen</u>	x 5.500,-- DM =	<u>14.779,-- DM</u>
161.61.22 ha Gesamtfläche (S. 28)		1.131.816,-- DM
+ Lagezuschlag 220 % (S. 29)		<u>2.489.995,-- DM</u>
		3.621.811,-- DM
+ Arrondierungszuschlag 17 % (S.39)		<u>615.708,-- DM</u>
		4.237.519,-- DM

Von dem unter A) angegebenen Holzbestandswert von 1.816.460,-- DM

sind abzusetzen lt. Gutachten der Landwirtschaftskammer (S. 29)

f. Einschlag f.d. Trasse
= 72.480,--

f. Folgeschaden = 17.778,-- 90.258,-- DM

Somit Holzbestandswert Ende 1977 1.726.202,-- DM

Gesamtverkehrswert des Gutes C.
Ende 1977 5.963.721,-- DM
=====

Somit

A) Gesamtverkehrswert vor dem Eingriff 6.325.718,-- DM

B) Gesamtverkehrswert nach dem Eingriff 5.963.721,-- "

Gesamtdifferenz zwischen
"Vor" und "Nach" dem Eingriff 361.997,-- DM

Diese Differenz der Verkehrswerte setzt sich zusammen:

1) abgetretener Grund und Boden (S. 27)	137.704,-- DM
2) eingeschlagene Waldbestände (S. 29)	90.258,-- DM
3) Wertminderung Eigenjagd (S. 30 - 32)	7.548,-- DM
4) Wertdifferenz 8.670 qm Gr/Wald (S. 27)	14.999,-- DM
5) Mehraufwand aus Veränderung der Zuwegung Forst 4.353,-- DM (S. 32) Landw. 4.379,-- DM (S. 33)	8.732,-- DM
6) Deformierung von Grünland (S. 34)	1.421,-- DM
7) Restbetriebsbelastung Forstwirtschaft (S. 34)	1.858,-- DM
8) 1 Weidetor (Teileinigung 11.2.75)	<u>150,-- DM</u>
Sachwerte und Wertschwernisse	262.670,-- DM
10) Minderung der Arrondierungsqualität und des Arrondierungswertes	<u>99.327,-- DM</u>
Gesamtdifferenz "Vor" und "Nach" siehe oben	<u>361.997,-- DM</u>

Nach meiner Erfahrung halte ich bei Abwägung der als positive und negative Wertbildungsfaktoren wirkenden Gegebenheiten dieses speziellen Falles das Ergebnis der vorstehenden Rechnung für wirklichkeitsnahe und in etwa angemessen.

Die im Gutachtauftrag gestellten Fragen beantworte ich wie folgt:

- 1) Durch die Abgabe der benötigten Teilflächen des Gutes C. kommt es zu einer Wertminderung des Gesamtbetriebes.
- 2) Von dieser Wertminderung sind auch die forstlichen Flächen betroffen.
- 3) Durch die Inanspruchnahme der benötigten Flächen sind die auf S. 40 des Gutachtens unter 3) bis 10) aufgeführten Neben- und Folgeschäden verursacht.

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