

GUTACHTEN

23. Februar 2006
AZ Gu 2005-02

Entschädigung für die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für den neuen und alten Abwassersammler Beispieldorf

Gemarkung Stadt A, Flur 0, Flurstück 11 und 111/2
Eigentümerin: Antonia Schmidt, Bergstraße 1, D-00000

Stadt B-Stadt A

Pächter: Paul Meyer, Dorfstraße 1, D-00000 Stadt B-Stadt A



erstellt im Auftrag des
Abwasserzweckverbandes Gebiet D
Kläranlage Stadt C

Hauptstraße 1
D-00000 Stadt C

Bestellungsgebiete:

- Bewertung und Entschädigungsfragen des Gesamtbetriebes/-unternehmens
- Bewertung von unbebauten Grundstücken
- Bewertung von bebauten Grundstücken

Büroanschrift:

Peter Fix Straße 31
D-53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Telefon:

0049 (0) 151 155 234 17

Email:

info@sachverstand-landwirtschaft.de

Internet:

www.sachverstand-landwirtschaft.de

Bankverbindung:

Kreissparkasse Ahrweiler
BLZ 577 513 10
Konto 303 81 14

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 33 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon zwei für meine Unterlagen.



INHALTSÜBERSICHT	Seite
1 VERZEICHNIS DER TABELLEN	4
2 LITERATURVERZEICHNIS	5
3 AUFTRAG, SACHVERHALT UND UNTERLAGEN	7
3.1 Auftrag	7
3.2 Ortstermin, Behördentermine und verwendete Unterlagen	8
3.3 Qualitätsbemessungszeitpunkt und Wertermittlungsstichtag	9
3.4 Allgemeine Bemerkungen	9
4 RECHTLICHE UND METHODISCHE GRUNDLAGEN DER ENTSCHÄDIGUNGSERMITTLUNG	10
4.1 Allgemein	10
4.2 Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit	12
5 KALKULATION DES ENTSCHÄDIGUNGSBETRAGES	17
5.1 Entschädigung für die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit	17
5.1.1 Rechtliche und methodische Grundlagen der Verkehrswertmittlung von Grund und Boden	17
5.1.2 Verkehrswertermittlung für Stadt A Flur 0 Flurstück 11 und 111/2 zum 01.12.2005	20
5.1.2.1 Basispreis für die landwirtschaftlichen Nutzflächen	20
5.1.2.2 Lage, Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit	22
5.1.2.3 Grundbuch- und Katasterangaben	22
5.1.2.4 Qualitätsbestimmung des unbebauten Grundstücks	23
5.1.2.5 Der Verkehrswert	23
5.1.3 Wertminderung der Flurstücke 11 und 111/2 zum 01.12.2005	24
5.1.4 Entschädigung für die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit	24
6 ZUSAMMENFASSUNG	25



7 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

26



1 Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Betroffene Flurstücke.....	8
Tabelle 2: Kaufpreise für Ackerland Gemarkung Stadt A 2003 bis 2005.....	21
Tabelle 3: Bodenwert der Flurstücke Stadt A Flur 0 Nr. 11 und Nr. 111/2.....	23
Tabelle 4: Wertminderung durch Leitungsrecht Stadt A Flur 0 Flurstücke 11 und 111/2	24



2 Literaturverzeichnis

- HLBS Heft 14, Betriebswirtschaftliche Begriffe für die landwirtschaftliche Buchführung und Beratung
Grundlagensammlung für Sachverständige,
Schriftenreihe "Agrare Taxation"
Handbuch für den landwirtschaftlichen
Sachverständigen, 1. Aufl., Sankt Augustin 1998
- Kleiber, Wolfgang WertR 02. Köln 2003.
- Köhne, Manfred Landwirtschaftliche Taxationslehre
3. neubearb. Aufl., Verlag Paul Parey, Berlin 2000
- Mährlein, Albrecht: Verkehrswertminderungen als Folge der Verwendung
landwirtschaftlicher Flächen für Naturschutzzwecke.
In: HLBS Report 3/2005
- Menges, Daniel Gutachten 1 LBD Zwickau, www.landwirtschaftliche-sachverständige.de
- Obeck, Manfred: Die Ermittlung der Entschädigung für den
Erwerbsverlust. In: HLBS Report 6/99
- Thoma, Helmut Bewertung von Folgeschäden. HLBS Seminar Skript
- Verband der Landwirtschaftskammern e.V.: Berechnungsgrundlagen für die Ermittlung von
Schäden an landwirtschaftlichen und gärtnerischen
Kulturen und Grundstücken. Schriftenreihe Heft 31,
Ausgabe 2002



Aufgrund des vor der Landwirtschaftskammer Rheinland–Pfalz in Bad Kreuznach geleisteten Sachverständigeneides erstattet die Unterzeichnerin nachstehendes

G U T A C H T E N



3 Auftrag, Sachverhalt und Unterlagen

3.1 Auftrag

Mit Schreiben vom 18.11.2005 wurde die Unterzeichnerin durch den Abwasserzweckverband Gebiet D, Kläranlage Stadt C, Hauptstraße 1 in 00000 Stadt C beauftragt, für die im Rahmen des Neubaus des Abwassersammlers von Beispieldorf entstehenden Schäden und Beeinträchtigungen der betroffenen Flurstücke ein schriftliches Gutachten über die Höhe der Entschädigung zu erstellen. Die Entschädigungsermittlung in diesem Gutachten erfolgt zeitlich vor der Baumaßnahme und kann somit nur vermutlich eintretende Schäden berücksichtigen. Die Einschätzung der Schäden kann insofern nur pauschal sein. Soweit möglich soll jedoch die individuelle Situation der betroffenen Landwirte in die Bewertung der Entschädigung einfließen.

Hierbei umfasst die Entschädigung folgende Bestandteile:

- Aufwuchsschaden durch den Nutzungsausfall während der Bauphase
- Folgeschaden durch Ertragsminderung
- Kosten der Bodenmelioration zur Beseitigung von Verdichtungen durch Tiefenlockerung
- Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für den neuen Abwassersammler zugunsten des Abwasserzweckverbandes Gebiet D
- Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für den bereits vorhandenen Abwassersammler zugunsten des Abwasserzweckverbandes Gebiet D.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Flurstücke sind von der Baumaßnahme betroffen. Da die Flurstücke vier verschiedenen Eigentümern gehören, wird für jeden Eigentümer ein separates Gutachten angefertigt.

Das Flurstück 111/1 ist ein Fahrweg mit einer Fläche von 511 m², der sich im Eigentum der Gemeinde Stadt B befindet, so dass hierfür keine Entschädigung anfällt.



Tabelle 1: Betroffene Flurstücke

Betroffene Flurstücke:			Neubau Abwassersammler Beispieldorf		
Stichtag der Bewertung:			01.12.2005		
Gemarkung:			Stadt A		
Grundbuch von			Stadt A		
Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Gesamt- größe
			1	2	3
Stadt A	002	Stadt A	0	12	4.077
Stadt A	003	Stadt A	0	13	1.730
Stadt A	004	Stadt A	0	14	4.730
Stadt A	001	Stadt A	0	11	8.023
Stadt A	001	Stadt A	0	111/2	297
Stadt A	005	Stadt A	0	15	23.616
Stadt A	006	Stadt A	0	111/1	511

Die Flurstücke Nr. 11 und Nr. 111/2 befinden sich im Eigentum von Frau Antonia Schmidt. Bei den Flurstücken Nr. 11 und 111/2 handelt es sich um Ackerland, das an Herrn Paul Meyer verpachtet ist. Als Eigentümerin stehen Frau Schmidt die Entschädigung für die Eintragung der persönlich beschränkten Dienstbarkeit zu. Die Entschädigungen, die die Nutzung der Flurstücke betreffen, wie Aufwuchsentzündung, Folgeschäden durch Ertragsminderung und die Entschädigung für die Bodenmelioration, stehen Herrn Paul Meyer als Pächter der Flurstücke zu.

3.2 Ortstermin, Behördentermine und verwendete Unterlagen

Die Unterzeichnerin hat die Flurstücke am 17.11.2005 im Beisein von Herrn Dipl. Ing. Walter Müller, Ingenieurbüro, Herrn Schwarz, Kläranlage Stadt C, und Herrn Weiß, Kläranlage Stadt C besichtigt.

Die Unterzeichnerin hat am 01.12.2005 den Gutachterausschuss in Stadt D besucht und bei Frau Astrid Meyer Auskünfte aus der Kaufpreissammlung eingeholt.



Weiterhin hat die Unterzeichnerin am 01.12.2005 bei der Kreisverwaltung für den Kreis Stadt E, Frau Kaiser, Einsicht in den Flächennutzungsplan für die Gemeinde Stadt A genommen.

Folgende Unterlagen wurden von der Unterzeichnerin verwendet:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte M 1:500, Lageplan
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Bestandsverzeichnis
- Auszug aus der Großraumkarte M 1:20.000
- Auszug aus der Kaufpreissammlung für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke, erstellt durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stadt E
- Auskunft aus dem Altlastenkataster, Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Herr König
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan Gemeinde Stadt B
- Grundbuch von Stadt A, Blatt 001

Weitere verwendete Quellen, insbesondere die einschlägige Literatur, sind entweder im Literaturverzeichnis aufgeführt oder an den entsprechenden Stellen zitiert.

3.3 Qualitätsbemessungszeitpunkt und Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung als Grundlage für die Berechnung der Entschädigung für die Eintragung der Dienstbarkeit erfolgt zum Stichtag 01.12.2005.

3.4 Allgemeine Bemerkungen

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit durch den Leser und soll nicht etwa eine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann. Auch gerundete Zahlen werden u. U. mit mehreren Stellen hinter dem Komma weiter gerechnet, so dass beim Nachrechnen leichte Abweichungen auftreten können.

4 Rechtliche und methodische Grundlagen der Entschädigungs- ermittlung

An dieser Stelle werden die rechtlichen und methodischen Grundlagen nur soweit ausgeführt, wie sie für die Bewertung des Entschädigungsbetrags im vorliegenden Fall erforderlich sind.

4.1 Allgemein

Grundlage der Entschädigungsermittlung ist das Recht der Enteignungsschädigung, das nicht nur für den Fall einer Enteignung sondern auch für freihändige Vereinbarungen maßgebend ist. Die Rechtsgrundlagen setzen den Rahmen, in dem sich die Bewertung der Entschädigung bewegen kann. Hierin sind auch Vorschriften enthalten, wie die Entschädigungsbeträge zu quantifizieren sind.

Den obersten Grundsatz der Enteignung legt Art.14 Abs. 3 GG fest: „Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen.“

Im BauGB enthalten die §§ 93-103 die Bestimmungen zur Entschädigung. Auch im Landbeschaffungsgesetz, dem Fernstraßengesetz und dem allgemeinen Eisenbahngesetz liegen Regeln für die Entschädigung vor. Auch die Bundesländer haben Enteignungsgesetze. In diesen Gesetzen sind die Grundzüge der Entschädigungsbemessung festgelegt.

Ausführlichere Anleitungen für die Ermittlung der Entschädigung sind in folgenden Regelwerken enthalten:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertV) (1998). Diese ist bei der Ermittlung von Grundstückswerten nach dem BauGB und wohl auch darüber hinaus allgemein gültig.
- Richtlinien für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken (WertR) (2002)



- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswerts landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR) (1978). Die Richtlinien dienen als Verwaltungsanweisung und sind nicht verbindlich für Enteignungsbehörden, Gerichte oder für die unabhängigen Sachverständigen.

Für die Entschädigung gelten folgende allgemeinen rechtlichen Grundsätze:

- Die Enteignung muss rechtmäßig sein, d.h. der Eingriff stützt sich auf ein Gesetz, das Art und Umfang der Entschädigung regelt, er muss dem Wohl der Allgemeinheit dienen, geeignet, erforderlich und verhältnismäßig sein.
- Eine Entschädigung kann nur gewährt werden, wenn eine eigentumsmäßig verfestigte Rechtsposition entzogen oder beeinträchtigt wird.
- *Schweretheorie*: Es muss eine bestimmte Schwere des Eingriffs vorliegen, die über die Sozialpflichtigkeit des Eigentums hinausgeht und den Betroffenen unzumutbar trifft.
- *Sonderopfertheorie*: Der Eingriff muss den Geschädigten im Vergleich zu nicht Betroffenen ungleich belasten, so dass er ein Sonderopfer für die Allgemeinheit erbringt, das nicht entschädigungslos hinnehmbar ist.
- *Schadensminderung*: Nach §254 BGB sollen die Entschädigungsbeträge schadensmindernde Anpassungen berücksichtigen. Diese müssen in die Bewertung einfließen, auch wenn der Geschädigte diese nicht verwirklicht.
- *Vorteilsausgleich*: Aus dem Eingriff resultierende Vorteile sind mit den Nachteilen zu verrechnen. So ist zum Beispiel die Verzinsung der Verkehrswertentschädigung auf den Erwerbsverlust anzurechnen.
- Die Entschädigung wird in der Regel in Geld ausgezahlt.
- Der Entschädigte kann über die Entschädigung frei verfügen. Die Verwendung hat keinen Einfluss auf die Höhe der Entschädigung.



- *Doppelentschädigung*: Bei mehreren Entschädigungspositionen können Überschneidungen vorliegen. Bei der Ermittlung der Entschädigung ist darauf zu achten, dass der gleiche Sachverhalt nur einmal entschädigt wird.

4.2 Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

Mit beschränkt persönlicher Dienstbarkeit wird eine Belastung eines Grundstücks zugunsten einer bestimmten Person bezeichnet. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die juristische Person Abwasserzweckverband Gebiet D. Diese muss gemäß BGB § 873, Abs.1 ins Grundbuch des belasteten Grundstücks eingetragen werden. Der Inhalt der gesetzlichen Regelungen findet sich in den folgenden Paragraphen des BGB:

- BGB § 1090
 - (1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen, oder dass ihm eine sonstige Befugnis zusteht, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden kann (beschränkte persönliche Dienstbarkeit).
 - (2) Die Vorschriften der §§ 1020 bis 1024, 1026 bis 1029, 1061 finden entsprechende Anwendung.
- BGB § 1092 Unübertragbarkeit, Überlassung der Ausübung:
 - (1) Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist nicht übertragbar. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem anderen nur überlassen werden, wenn die Überlassung gestattet ist.
 - (2) Steht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit oder der Anspruch auf Einräumung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit einer juristischen Person oder einer rechtsfähigen Personengesellschaft zu, so gelten die Vorschriften der §§ 1059a bis 1059d entsprechend.
 - (3) Steht einer juristischen Person oder einer rechtsfähigen Personengesellschaft eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu, die dazu berechtigt, ein Grundstück für Anlagen zur Fortleitung von Elektrizität, Gas, Fernwärme, Wasser, Abwasser, Öl oder Rohstoffen einschließlich aller dazugehörigen Anlagen, die der Fortleitung unmittelbar dienen, für Telekommunikations-

anlagen, für Anlagen zu Transport von Produkten zwischen Betriebsstätten eines oder mehrerer privater oder öffentlicher Unternehmen oder für Straßenbahn– oder Eisenbahnanlagen zu benutzen, so ist die Dienstbarkeit übertragbar. Die Übertragbarkeit umfasst nicht das Recht, die Dienstbarkeit nach ihren Befugnissen zu teilen. Steht ein Anspruch auf Einräumung einer solchen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit einer der in Satz 1 genannten Personen zu, so ist der Anspruch übertragbar. Die Vorschriften der §§ 1059b bis 1059 d gelten entsprechend.

- BGB § 1020 Schonende Ausübung:
Bei der Ausübung einer Grunddienstbarkeit hat der Berechtigte das Interesse des Eigentümers des belasteten Grundstücks tunlichst zu schonen. Hält er zur Ausübung der Dienstbarkeit auf dem belasteten Grundstück eine Anlage, so hat er sie in ordnungsmäßigem Zustand zu erhalten, soweit das Interesse des Eigentümers es erfordert.

- BGB § 1021 Vereinbarte Unterhaltungspflicht:
 - (1) Gehört zur Ausübung einer Grunddienstbarkeit eine Anlage auf dem belasteten Grundstück, so kann bestimmt werden, dass der Eigentümer dieses Grundstücks die Anlage zu unterhalten hat, soweit das Interesse des Berechtigten es erfordert. Steht dem Eigentümer das Recht zur Mitbenutzung der Anlage zu, so kann bestimmt werden, dass der Berechtigte die Anlage zu unterhalten hat, soweit es für das Benutzungsrecht des Eigentümers erforderlich ist.
 - (2) Auf eine solche Unterhaltungspflicht finden die Vorschriften über die Real-lasten entsprechende Anwendung.

- BGB §1026 Teilung des dienenden Grundstücks:
Wird das belastete Grundstück geteilt, so werden, wenn die Ausübung der Grunddienstbarkeit auf einen bestimmten Teil des belasteten Grundstücks beschränkt ist, die Teile, welche außerhalb des Bereichs der Ausübung liegen, von der Dienstbarkeit frei.

- BGB § 1061: Tod des Nießbrauchers
Der Nießbrauch erlischt mit dem Tod des Nießbrauchers. Steht der Nießbrauch einer juristischen Person oder einer rechtsfähigen Personengesellschaft zu, so erlischt er mit dieser.



Vorraussetzung für die beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist die Einigung zwischen Eigentümer und dem Berechtigten durch einen notariellen Vertrag und die Eintragung ins Grundbuch des belasteten Grundstücks.

Der Grundstückseigentümer erteilt dem Abwasserzweckverband Gebiet D die Befugnis zum Einlegen, Belassen und Betreiben einer Abwasserleitung nebst Zubehör. Die Lage und Breite des Schutzstreifens sowohl für die neue wie auch für die bereits bestehende Abwasserleitung sind in der beiliegenden Liegenschaftskarte, die Bestandteil des Vertrages wird, in gelb eingetragen.

Der Eigentümer verpflichtet sich, in einem Schutzstreifen von 6,5 m Breite alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung oder des Zubehörs gefährden könnten. Nicht erlaubt sind die Überbauung des Schutzstreifens, die Lagerung von Gegenständen, die Pflanzung von Bäumen oder tiefwurzelnenden Sträuchern und eine Bodenbearbeitung, die über eine in der Landwirtschaft übliche hinausgeht.

Der Grundstückseigentümer ist zur Duldung verpflichtet und hat grundsätzlich einen Anspruch auf eine Entschädigung für die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit.

Teil 2 der Wertermittlungsrichtlinien (WERTR) behandelt die besonderen Rechte und Belastungen von Grundstücken. Absatz 5.3.3.6 spricht die Leitungsrechte an:

„Leitungsrechte sind nach den Grundsätzen und Beispielen der Nummern 5.3.3.4 und 5.3.3.5 sinngemäß zu behandeln. Eine Wertminderung kann - insbesondere im Außenbereich - auch dann gegeben sein, wenn eine Ertragseinbuße nicht vorliegt. Feste Prozentsätze zum Ausgleich von Wertminderungen kommen allenfalls im Außenbereich in Betracht“.

Danach orientiert sich die Höhe der Entschädigung an dem Minderwert des belasteten Grundstücks im Vergleich zum Verkehrswert eines vergleichbaren unbelasteten Grundstücks.



In der Regel liegen jedoch keine verwertbaren Marktdaten für mit Leitungsrechten belastete Grundstücke vor, so dass das Vergleichswertverfahren für die Wertermittlung ausfällt.

Hilfsweise kann der Minderwert auch durch die Bewertung der wirtschaftlichen Nachteile durch das Leitungsrecht (Nutzungseinschränkungen, höherer Aufwand, geringerer Ertrag) für das Grundstück erfasst werden (WERTR 5.3.3.4).

Nun spielen auf dem Grundstücksmarkt nicht nur wirtschaftliche Faktoren eine Rolle, sondern andere Marktfaktoren beeinflussen die Preisbildung (Angebot und Nachfrage, Zukunftserwartungen).

Im Außenbereich können durch die Belastung des Grundstücks mit einem Leitungsrecht Wertminderungen eintreten, auch wenn durch die Dienstbarkeit keine Ertragsinbußen bedingt werden.

In der Literatur werden 20% Wertverlust als untere Grenze und sozusagen „automatisch“ eintretender Wertverlust angesehen, da unabhängig von tatsächlich ausgesprochenen Bewirtschaftungsbeschränkungen die Fläche nur eingeschränkt an der Fortentwicklung teilnehmen kann¹.

Im Extremfall kann eine 80% ige Wertminderung dann realistisch sein, wenn durch das Leitungsrecht eine landwirtschaftliche Nutzung nahezu unmöglich ist und dann eine Herabstufung des Wertes auf den Wert von Ödland oder Waldboden erfolgt².

Im Entschädigungsrecht sind Zukunftserwartungen nicht ausgleichsfähig und die Verzinsung der Verkehrswertminderung wird auf die Entschädigung für den jährlichen Erwerbsverlust angerechnet.

Das hier einzutragende Leitungsrecht hat zwar keinen wesentlichen Einfluss auf die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen, schränkt aber deren flexible anderweitige Verwendung, wie z. B. keine Bebauung, keine Aufforstung, ein.

¹ Mährlein, Albrecht: Verkehrswertminderungen als Folge der Verwendung landwirtschaftlicher Flächen für Naturschutzzwecke. In: HLBS Report 3/2005 S. 86.

² Köhne, Manfred: Landwirtschaftliche Taxationslehre. Berlin 2000, S.282-284.



Bei der Bemessung der Entschädigung wird daher von einem Verkehrswertabschlag von 20% ausgegangen. Dieser wird lediglich auf die betroffene Fläche und nicht auf den Wert des gesamten Flurstücks angewendet. Das ergibt sich daraus, dass bei einer Teilung des Flurstücks der nicht vom Leitungsrecht betroffene Teil keine Belastung zu tragen hätte³.

³ Auch Menges geht in seinem Gutachten für ein Leitungsrecht von einer Wertminderung von 20% vom Verkehrswert für Landwirtschaftliche Nutzfläche für die betroffene Flurstücksfläche aus, wobei es sich hier um eine überirdische Leitung handelt. Vgl. Daniel Menges Gutachten 1 LBD Zwickau, www.landwirtschaftliche-sachverständige.de



5 Kalkulation des Entschädigungsbetrages

5.1 Entschädigung für die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

Im ersten Schritt wird der Verkehrswert der unbelasteten Flurstücke ermittelt. Die Entschädigung wird auf der Basis der vom Leitungsrecht betroffenen Fläche und einem Wertverlust dieser Fläche in Höhe von 20 % des Verkehrswertes ermittelt.

5.1.1 Rechtliche und methodische Grundlagen der Verkehrswertmittlung von Grund und Boden

Entsprechend der Definition in §194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zu Grunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag). Dies gilt auch für den Zustand des Grundstückes, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstückes maßgebend ist.

Der Zustand eines Grundstückes bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes.

Ein solcher Verkehrswert ist durch Vergleich aus den Preisen, die für gleichartige oder ähnliche Grundstücke gezahlt wurden, herzuleiten. Eine Begrenzung solcher Vergleiche ist nicht gegeben.



In den §§ 2 bis 4 der Wertermittlungsverordnung (WertV 88, zuletzt geändert durch Gesetz am 18.08.1997) heißt es:

§ 2 Gegenstand der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung kann das Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne der in Satz 1 bezeichneten Gegenstände beziehen.

§ 3 Zustand des Grundstücks und allgemeine Wertverhältnisse

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dies gilt auch für den Zustand des Grundstücks, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstücks maßgebend ist.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks. Hierzu gehören insbesondere der Entwicklungszustand (§ 4), die Art und das Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1), die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 5 Abs. 2), der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand (§ 5 Abs. 3), die Wartezeiten bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 4), die Beschaffenheit und Eigenschaft des Grundstücks (§ 5 Abs. 5) und die Lagermerkmale (§ 5 Abs. 6).

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (§ 6) außer Betracht.



§ 4 Zustand und Entwicklung von Grund und Boden

Flächen der **Land- und Forstwirtschaft** sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,
2. die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Bei Bauland und werdendem Bauland (Bauerwartungs-/Rohbauland) sind neben der Lage des Grundstückes auch dessen Größe und Zuschnitt, vor allem aber der Erschließungszustand und die Höhe der Erschließungskosten ausschlaggebend.

Der Verkehrswert eines Grundstückes wird im wesentlichen von seiner Qualität bestimmt und diese wiederum nicht nur durch die derzeitige Nutzung, sondern auch



durch die zum Zeitpunkt der Wertermittlung mögliche Nutzungsfähigkeit beeinflusst. Weiterhin müssen die Umstände, die zum Zeitpunkt der Bewertung schon vorhanden waren und die ohnehin zu einer Verschlechterung bzw. Verbesserung der Sache geführt hätten, entsprechend berücksichtigt werden.

5.1.2 Verkehrswertermittlung für Stadt A Flur 0 Flurstück 11 und 111/2 zum 01.12.2005

Bei den Flurstücken handelt es sich um eine räumliche und wirtschaftliche Einheit. Sie werden im folgenden zusammen bewertet. Es handelt sich um Fläche für die Landwirtschaft. Die Bewertung wird nach dem Vergleichswertverfahren durchgeführt. Zunächst wird der Basispreis entsprechend der zu bewertenden Flächenkategorie ermittelt. Anschließend erfolgt die individuelle Bewertung der Flurstücke entsprechend ihren speziellen wertbildenden Faktoren.

5.1.2.1 Basispreis für die landwirtschaftlichen Nutzflächen

Zur Ermittlung von angemessenen Bodenpreisen für die Bewertungsflächen wurde der Gutachterausschuss des Landkreises Stadt E aufgesucht.

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen in Stadt A beträgt zum 31.12.2003 sowohl für Ackerland als auch für Grünland 2,00 €/ha bei einer Größe des Richtwertgrundstücks von 2.500 m² und 67 Bodenpunkten. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes war seither nicht erforderlich.

Weiterhin wurde Einsicht in die Kaufpreissammlung für die Gemarkung Stadt A bezüglich der Kauffälle in den Jahren 2002 bis 2005 genommen. Die gezahlten Preise für Ackerland zeigt die nachfolgende Tabelle auf.

Der Mittelwert der in der Gemarkung Stadt A gewonnenen Kaufpreise für Ackerland fällt zwischen 2003 und 2004 und stabilisiert sich in 2005 und liegt in etwa in der Höhe des Bodenrichtwertes.

Ein Zusammenhang des Kaufpreises mit der Flächengröße kann nicht abgeleitet werden. Im Jahr 2003 zeigt der Kauffall mit der Nr. 161092 für ein großes Flurstück



mit 3,49 €/m² einen um 75% über dem Richtwert liegenden Preis, wohingegen im Jahr 2004 der Kauffall mit der Nr. 1171 bei höherer Ackerzahl und größerer Fläche des Flurstücks mit 1,42 €/m² einen um 71 % niedrigeren Preis erzielt. Hiermit wird auch die Schwankungsbreite des Kaufpreises für Ackerland in Stadt A charakterisiert. Schaltet man die abweichenden Preise von der Mittelwertbildung aus, so liegt der Preis relativ stabil in Höhe des Bodenrichtwertes. Der Mittelwert über alle Verkaufsfälle seit Oktober 2002 liegt exakt beim Bodenrichtwert. Das gewogene Mittel deutet einen leichten Vorteil für größere Flächen an.

Tabelle 2: Kaufpreise für Ackerland Gemarkung Stadt A 2003 bis 2005

Kaufpreisnummer	Datum	Fläche (m ²)	Ackerzahl		€/m ²
81092	01.10.2002	8.266	68	15.000	1,81
91092	01.08.2003	4.489	48	8.000	1,78
121092	01.09.2003	6.421	67	12.842	2,00
151092	01.12.2003	3.212	79	6.424	2,00
161092	01.12.2003	13.053	71	45.584	3,49
191092	01.12.2003	1.673	85	3.500	2,09
Mittel gewogenes Mittel		6.186		15.225	2,20 2,46
Mittel ohne 161092 gewogenes Mittel		4.812		9.153	1,94 1,90
711	01.05.2004	2.591	85	4.700	1,81
1171	01.07.2004	14.075	86	20.000	1,42
1871	01.11.2004	756	82	1.512	2,00
1872	01.11.2004	10.296	82	18.000	1,75
172	01.12.2004	2.546	80	6.365	2,50
Mittel gewogenes Mittel		6.053		10.115	1,90 1,67
Mittel ohne 1171 gewogenes Mittel		4.047		7.644	2,02 1,89
811	01.05.2005	10.626	64/46/83	20.000	1,88
812	01.04.2005	19.082	64/56	39.000	2,04
1722	01.10.2005	4.324	83	6.486	1,50
1897	01.10.2005	1.100	81	2.200	2,00
1899	01.10.2005	1.661	80	3.322	2,00
Mittel gewogenes Mittel		7.359		14.202	1,88 1,93
Mittel ohne 1722 gewogenes Mittel		8.117		16.131	1,98 1,99
Mittelwert gewogenes Mittel		6.511		13.308	2,00 2,04

Die Unterzeichnerin setzt für die Bewertung der landwirtschaftlichen Nutzflächen zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2005 einen Basispreis in Höhe des Bodenrichtwertes von 2,00 €/m² an.



5.1.2.2 Lage, Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit

Die weiträumige Einordnung und die spezielle Lage der Flurstücke kann anhand der Karten und der Fotos in der Anlage 1 bis 5 nachvollzogen werden. Das Flurstück 111/2 grenzt im Süden an das Flurstück Nr. 10, das zum Beispieldorfer Bach hin abfällt. Die Flurstücke werden von der L01 aus über den Fahrweg 111/1 erschlossen. Das Flurstück Nr. 111/2 hat etwa mittig des Flurstücks einen stumpfen Winkel. Das Flurstück ist nach Süden leicht abfallend und hat ansonsten eine ausgewogene rechteckige Form. Es wird auf der östlichen Seite von dem Fahrweg 102 erschlossen. Auf der westlichen Seite befindet sich ein Graben (Nr. 109).

5.1.2.3 Grundbuch- und Katasterangaben

Im Grundbuch von Stadt A Blatt 001 ist das Grundstück Gemarkung Stadt A Flur 0 Nr. 11 unter der laufenden Nr. 7 als Grünland in einer Größe von 8.023 m² eingetragen. Unter der laufenden Nr. 23 Stadt A, Flur 0 Nr. 111/2 ist Landwirtschaftsfläche „Acker“ in einer Größe von 297 m² angegeben. Als Eigentümerin ist Frau Antonia Schmidt geb. Bauer eingetragen. Für die genannten Grundstücke gibt es keine Lasten und Beschränkungen.

Im Auszug aus dem Liegenschaftsbuch ist die Flächengröße des Flurstücks Nr. 11 mit 8.023 m² angegeben. Als Nutzung ist hier Grünland eingetragen. Die Fläche hat eine Ertragsmesszahl von 4.573, das entspricht einer Bodenpunktzahl von ca. 57. Für das Flurstück 111/2 ist ebenfalls als Nutzung Grünland eingetragen mit der gleichen Bodenpunktzahl. Augenscheinlich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung werden die Flurstücke als Ackerland genutzt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Flurstücke mit Triticale eingesät. Als Eigentümerin ist Frau Antonia Schmidt, Bergstraße 1 in 00000 Stadt B Stadt A eingetragen.

In der Liegenschaftskarte ist das Flurstück 111/2 als Fahrweg in der Verlängerung zu Flurstück 111/1 eingezeichnet. Tatsächlich wird das Flurstück jedoch als Ackerland genutzt.

Im Altablageungskataster sind für die Flurstücke keine Altablagerungen kartiert.



5.1.2.4 Qualitätsbestimmung des unbebauten Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist aufgrund seiner Lage und der rechtlichen Festsetzungen im verbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft zu bewerten. Auch in der Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans durch die Gemeinde Stadt B zeigt dieses Gebiet weiträumig Flächen für die Landwirtschaft auf. Das Grundstück ist nicht Teil eines Bebauungsplanes.

5.1.2.5 Der Verkehrswert

Wegen der Lage der Flurstücke in Einflussnähe des Beispieldorfer Baches und des dort vorhandenen Bewuchses mit Bäumen und Sträuchern wird ein geringfügiger Abschlag von 5% in Höhe von 0,10 €/m² angesetzt. Bei einem Preis von 1,90 €/m² und einer Flächengröße von 8.023 m² bzw. 297 m² beträgt der Verkehrswert des Grundstücks 15.808 €.

Tabelle 3: Bodenwert der Flurstücke Stadt A Flur 0 Nr. 11 und Nr. 111/2

Flächengröße gesamt:	8.320 m ²
Nutzung zum Bewertungsstichtag:	Ackerland
Zuschnitt:	ausgewogen rechteckig mit stumpfem Winkel im Süden
durchschnittliche Bodengüte:	57
Hofanschlussfläche:	nein
Basispreis:	2,00 €/m ²
Bemerkungen:	größer als Richtwertgrundstück geringere Bodengüte als Richtwertgrundstück
Abschläge	5%
Zuschläge	
Bodenpreis	1,90 €/m ²
Gesamtbodenpreis	15.808,00 €

Der Verkehrswert des Grundstückes wird von der Unterzeichnerin auf 15.808 € geschätzt.



5.1.3 Wertminderung der Flurstücke 11 und 111/2 zum 01.12.2005

Der für das Leitungsrecht einzutragende Schutzstreifen befindet sich im südlichen Teil des Grundstücks. Die alte und die neue Leitung laufen parallel und schneiden den südlichen Teil des Flurstücks in Form eines Dreiecks ab. Der Schutzstreifen verläuft in 3 m Abstand nach Norden von der neuen Leitung und wird durch die Flurstücksgrenze Nr. 111/2 abgegrenzt. Bei einer Länge der Leitung von 79 m, 3 m Streifen im Norden der Leitung und der im Süden liegenden Restfläche von 791 m² beträgt die betroffene Fläche 1.028 m². Ausgehend von einer Verkehrswertminderung von 20% ergibt sich eine zu entschädigende Wertminderung von 0,38 €/m², das sind 390,55 € für die eingetragene Fläche des Leitungsrechtes.

Tabelle 4: Wertminderung durch Leitungsrecht Stadt A Flur 0 Flurstücke 11 und 111/2

betroffene Fläche	1.028 m ²
Nutzung zum Bewertungsstichtag:	Ackerland
Bodenpreis	1,90 €/m ²
Verkehrswertminderung	20%
Wertminderung /m ²	0,38 €/m ²
Wertminderung insgesamt	390,55 €

5.1.4 Entschädigung für die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

Die Entschädigung für die Eintragung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Abwasserzweckverbandes Gebiet D auf den Flurstücken Stadt A Flur 0 Flurstück 11 und Flurstück 111/2 wird von der Unterzeichnerin geschätzt auf

390,55 €

in Worten dreihunderteinundneunzig Euro



6 Zusammenfassung

Mit Schreiben vom 18.11.2005 wurde die Unterzeichnerin durch den Abwasserzweckverband Gebiet D, Kläranlage Stadt C, Hauptstraße 1 in D–00000 Stadt C beauftragt, für die im Rahmen des Neubaus des Abwassersammlers von Beispieldorf entstehenden Schäden und Beeinträchtigungen der betroffenen Flurstücke ein schriftliches Gutachten über die Höhe der Entschädigung zu erstellen.

Die Entschädigung für die Flurstücke Nr. 11 und 111/2 in der Gemarkung Stadt A Flur 0 umfasst folgende Bestandteile:

- Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für den neuen Abwassersammler zugunsten des Abwasserzweckverbandes Gebiet D
- Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für den bereits vorhandenen Abwassersammler zugunsten des Abwasserzweckverbandes Gebiet D.

Auf der Grundlage der vorgenommenen Kalkulationen legt die Unterzeichnerin die Höhe der Gesamtentschädigung fest auf

391 €

in Worten: dreihunderteinundneunzig Euro

Vorstehendes Gutachten wurde von der Unterzeichnerin als öffentlich bestellte und vereidigte landwirtschaftliche Sachverständige für Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Bad Neuenahr, den 23. Februar 2006



7 Verzeichnis der Anlagen

	Seitenzahl
1. Auszug aus der Großraumkarte M 1:20.000	1
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftsbuch	3
3. Liegenschaftskarte mit Kanalführung und Kennzeichnung der betroffenen Flächen	1
4. Luftbild betroffene Flurstücke	1
5. Fotodokumentation Stadt A Flur 0 Flurstücke Nr. 11 und Nr. 111/2	1

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.