



Flurbereinigung

Sonderheft

Wertermittlung in der Flurbereinigung

Erscheint gleichzeitig als Heft 9 der Schriftenreihe der
Arbeitsgemeinschaft Flurbereinigung (ArgeFlurb)

Druck: Landwirtschaftsverlag GmbH, 4400 Münster-Hiltrup
(ISBN 3-7843-1135-0)

Diese Veröffentlichung ist zum Preise von 10,— DM
beim Landwirtschaftsverlag GmbH, Postfach 48 02 10, 4400 Münster-Hiltrup,
zu beziehen.

Vorwort

Im Jahre 1964 hat die damalige Arbeitsgemeinschaft für das technische Verfahren der Flurbereinigung im Bundesgebiet Empfehlungen für das »Bewertungsverfahren in der Flurbereinigung« veröffentlicht. Ziel dieser Empfehlungen war es, der Praxis eine Grundlage für die Wertermittlung an die Hand zu geben, die der Erfüllung des gesetzlichen Auftrages zur wertgleichen Abfindung der Teilnehmer dient.

Die inzwischen gewonnenen wissenschaftlichen Erkenntnisse und der Fortschritt bei der technischen Bearbeitung machten es notwendig, die Empfehlungen zu überarbeiten. Dabei war auch den neuen gesetzlichen Grundlagen des Flurbereinigungs-, Bau- und Bodenrechts Rechnung zu tragen. Die Arbeitsgemeinschaft Flurbereinigung hat daher ihren Ausschuß für Planung und Technik beauftragt, die Empfehlungen für die »Wertermittlung in der Flurbereinigung« neu zu fassen.

Die Veröffentlichung der Ergebnisse mit seinem reichhaltigen Anhang, der alle einschlägigen Vorschriften und Richtlinien enthält, soll das Werk nicht nur zu einer umfassenden Informationsquelle über das Wertermittlungsverfahren machen, sondern vor allem ein wertvolles Hilfsmittel zur Durchführung der Flurbereinigung im Bundesgebiet sein.

Den Bearbeitern sei für ihre Sorgfalt gedankt. Anerkannt sei auch die erfolgreiche Mühe, die vielfältige Materie übersichtlich darzustellen und in eine ansprechende Form zu bringen.

Arbeitsgemeinschaft Flurbereinigung
Der Vorsitzende



Zölsmann
Ministerialdirektor

Inhaltsübersicht

	Seite
1. Die Grundlagen der Wertermittlung	7
1.1 Zweck der Wertermittlung	7
1.2 Rechtliche Grundlagen	7
1.3 Grundbegriffe der Wertermittlung	7
1.4 Zuständigkeit	8
1.5 Zeitpunkt der Wertermittlung	8
 2. Gegenstände und Methoden der Wertermittlung	 8
2.1 Allgemeines	8
2.1.1 Gegenstand	8
2.1.2 Boden	8
2.1.3 Methode	8
 2.2 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	 9
2.2.1 Ertragsfähigkeit des Bodens	9
2.2.2 Besondere Einflüsse, die mit Gestalt und Zustand des Grundstücks zusammenhängen	9
2.2.2.1 Geländeform	9
2.2.2.2 Wasserhaushalt	9
2.2.2.3 Klima	9
2.2.2.4 Waldrandlage	9
2.2.2.5 Schutzgebiete	9
2.2.2.6 Beeinträchtigung durch besondere dauernde Nachteile	9
2.2.2.7 Vorübergehende Nachteile	10
2.2.3 Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag	10
2.2.4 Sonderkulturflächen	10
2.2.4.1 Obstbau	10
2.2.4.2 Weinbau	10
2.2.4.3 Sonstige Sonderkulturen	11
 2.3 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	 11
2.3.1 Allgemeine Grundsätze	11
2.3.2 Wert des Waldbodens	11
 2.4 Bauland und Bauflächen	 12
2.4.1 Allgemeine Grundsätze	12
2.4.2 Die Entwicklungsstufen des Baulandes	12
2.4.2.1 Bauerwartungsland	12
2.4.2.2 Rohbauland	12
2.4.2.3 Baureifes Land	13
2.4.3 Bebaute Grundstücke	13
2.4.4 Methoden der Wertermittlung	13
 2.5 Wesentliche Bestandteile	 13
2.5.1 Allgemeine Grundsätze	13
2.5.2 Bauliche Anlagen	13
2.5.3 Bäume und Sträucher	13
2.5.3.1 Nutzholzbestände	13
2.5.3.2 Zierbäume, Ziersträucher	14
2.5.3.3 Obstbäume, Obststräucher	14
2.5.4 Rebstöcke	14
2.5.5 Hopfen	14
2.5.6 Spargel	14
2.5.7 Bodenbestandteile	15

	Seite
2.58 Sonstige wesentliche Bestandteile	15
2.6 Rechte	15
2.61 Allgemeine Grundsätze	15
2.62 Private Rechte	15
2.621 Entbehrliche Rechte	15
2.622 Aufhebung von Nutzungsrechten	15
2.623 Örtlich gebundene private Rechte	16
2.63 Örtlich gebundene öffentliche Lasten	16
2.7 Werterhöhung nach § 46 FlurbG	16
3. Die Durchführung der Wertermittlung	16
3.1 Allgemeines	16
3.2 Der Wertermittlungsrahmen	17
3.21 Allgemeine Grundsätze	17
3.22 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	17
3.23 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	18
3.24 Bauland und Bauflächen	18
3.3 Termin zur Einleitung der Wertermittlung	18
3.4 Örtliche Begutachtung des Bodens landwirtschaftlich genutzter Flächen	18
3.41 Allgemeine Grundsätze	18
3.42 Verwendung der Bodenschätzungsergebnisse	19
3.43 Neue Wertermittlung	19
3.44 Tägliche Niederschrift	19
3.5 Gutachten von Sachverständigen	19
3.6 Termin zum Abschluß der Wertermittlung	19
3.7 Nachweis der Wertermittlungsergebnisse	20
3.71 Wertermittlungskarte	20
3.72 Niederschriften und Gutachten	20
3.8 Bekanntgabe und Feststellung der Wertermittlungsergebnisse	20
3.81 Bekanntgabe	20
3.82 Überprüfung der Einwendungen	20
3.83 Feststellung	20
3.9 Änderung der Wertermittlungsergebnisse nach der Feststellung	21
3.91 Änderung durch Widerspruchsbescheid	21
3.92 Nachträglich einbezogene Flurstücke	21
3.93 Behandlung sonstiger Wertänderungen	21
4. Die Wertermittlung für die Bodenneuordnungsmaßnahmen nach §§ 86 und 91 FlurbG . . .	21

1 Die Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Zweck der Wertermittlung

Im Flurbereinigungsverfahren ist der Landaustausch nicht nach dem Flächeninhalt, sondern nach Wertgesichtspunkten vorzunehmen. Der Grundsatz der wertgleichen Abfindung nach § 44 FlurbG setzt voraus, daß der Wert der von den Teilnehmern in das Verfahren eingebrachten Grundstücke und Grundstücksbestandteile ermittelt wird.

Die Wertermittlung dient

- der Sicherung der Wertgleichheit von Einlage und Abfindung der Teilnehmer (§ 44 FlurbG),
- für die Bemessung der Teilnehmerbeiträge nach § 19 FlurbG, soweit nicht im Flurbereinigungsplan ein anderer Maßstab festgesetzt wird,
- zur Ermittlung der Landabzüge nach § 47 FlurbG,
- als Grundlage für die Festsetzung von Geldausgleichen für Mehr- und Minderausweisungen von Land (§ 44 Abs. 3 FlurbG) sowie für einen vorübergehenden Unterschied zwischen dem Wert der alten Grundstücke und dem Wert der Landabfindung (§ 51 FlurbG),
- als Grundlage für die Bemessung von Geldabfindungen bei Verzicht auf Landabfindung (§ 52 FlurbG),
- für die Wahrung von Rechten Dritter (Nießbrauch, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden usw.) (§§ 49, 68 — 78 FlurbG),
- im Verfahren nach § 87 ff. FlurbG der Aufbringung der für das Unternehmen benötigten Flächen und der hierfür festzusetzenden Geldentschädigungen (§ 88 Nr. 4 und 6 FlurbG).

1.2 Rechtliche Grundlagen

Das Wertermittlungsverfahren ist in den §§ 27 — 33 FlurbG geregelt; diese Bestimmungen werden ergänzt durch § 44 Abs. 2, §§ 46, 50, § 85 Nr. 4, § 86 Abs. 1 Nr. 3, § 92 Abs. 2, § 96 FlurbG und das Gesetz über die

Schätzung des Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz — BodSchätzG) vom 16. 10. 1934 (RGBl. I S. 1050) in der jeweils gültigen Fassung (Anlagen 1 und 4). Außerdem sind folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften von Bedeutung:

- Bundesbaugesetz — Siebter Teil — §§ 136 ff.,
- Wertermittlungsverordnung — WertV (Anlage 2),
- Wertermittlungsrichtlinien 1976 — WertR 76 (Anlage 3),
- Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft — LandR 78 (Anlage 5)
- Waldwertermittlungsrichtlinien 1977 — WaldR 77 (Anlage 6).

Die Länder können die Durchführung der Wertermittlung sowie die Bekanntgabe der Feststellung der Ergebnisse abweichend regeln (§ 33 FlurbG).

1.3 Grundbegriffe der Wertermittlung

Nach § 27 FlurbG ist der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zum Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes zu bestimmen (*Wertverhältnis*). Dabei wird nicht ein absoluter, in Geld ausgedrückter Wert, sondern ein relativer, auf die Verhältnisse im jeweiligen Flurbereinigungsgebiet bezogener Wert (*Tauschwert*) ermittelt. Solche besonderen Verhältnisse können sein topographische Besonderheiten und Siedlungsstruktur eines Gebietes, Menge und Verteilung an guten oder schlechten Bodenarten, vorherrschende oder angestrebte Betriebstypen u.a.m..

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem *Nutzen* zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. Zur Erfassung dieses Nutzens der Grundstücke ist deren Ertragsfähigkeit auf Grund der natürlichen Ertragsbedingungen festzustellen.

Das Wertverhältnis wird durch *Wertverhältniszahlen* ausgedrückt. Die Wertverhältniszahlen für die einzel-

nen Klassen (3.2.2) werden aus dem *Nutzungswert* (Reinertrag) je Flächeneinheit des Bodens einer Klasse abgeleitet.

Der Wert für Bauflächen und Bauland sowie für bauliche Anlagen wird dagegen auf der Grundlage des Verkehrswertes ermittelt (§ 29 Abs. 1 FlurbG). Der *Verkehrswert* wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 29 Abs. 1 und 2 FlurbG). Auf die hiervon abweichende Definition in § 142 Abs. 2 BBauG wird hingewiesen.

Der in der Flurbereinigung gebräuchliche Kapitalisierungsfaktor ist ein *Umrechnungsfaktor*. Dieser ist die unter Berücksichtigung von örtlichen Verhältnissen festgelegte Zahl, die durch Multiplikation mit dem in der Flurbereinigung auf der Grundlage von Verhältniszahlen ermittelten Wert zur Berechnung der Kapitalbeträge für Geldabfindungen und Geldausgleiche führt.

Der *Kapitalisierungsfaktor* nach dem Bewertungsrecht ist die Zahl, die zur Ermittlung des Kapitalwertes eines nachhaltigen Ertrages oder einer regelmäßigen Geldleistung dient (Anlage 7).

1.4 Zuständigkeit

Der Flurbereinigungsbehörde obliegt nach §§ 2 Abs. 1 und 31 Abs. 1 FlurbG die Leitung der Wertermittlung, die in der Regel durch landwirtschaftliche oder im Bedarfsfall durch andere Sachverständige vorgenommen wird. Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft soll der Wertermittlung beiwohnen. Die obere Flurbereinigungsbehörde stellt im Einvernehmen mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung eine Liste der als Sachverständige geeigneten Personen auf. Soweit zu einer Wertermittlung Kenntnisse erforderlich sind, die über die allgemeine landwirtschaftliche Sachkunde hinausgehen, sind besondere, anerkannte Sachverständige beizuziehen (§ 31 Abs. 2 FlurbG). Die Flurbereinigungsbehörde bestimmt die Zahl der Sachverständigen und wählt sie nach Anhörung des Vorstands der Teilnehmergeinschaft aus der Sachverständigenliste aus.

1.5 Zeitpunkt der Wertermittlung

Maßgebend für die Gleichwertigkeit der alten Grundstücke und der Landabfindungen ist der Zeitpunkt, in dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt (vorzeitige Ausführungsanordnung / Ausführungsanordnung). In den Fällen der vorläufigen Besitzeinweisung ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird (§ 44 Abs. 1 Satz 3 und 4 FlurbG).

Wertänderungen, die in der Zeit zwischen Abschluß des Wertermittlungsverfahrens und der vorzeitigen Ausführungsanordnung bzw. der vorläufigen Besitzeinweisung eintreten, müssen daher in der Wertermittlung berücksichtigt werden. Nötigenfalls ist eine erneute Wertermittlung nach den §§ 27 — 33 FlurbG durchzuführen.

Wird ein Grundstück bei der vorzeitigen Herstellung gemeinschaftlicher oder öffentlicher Anlagen verändert, bevor sein Wert ermittelt wurde, so ist sein Zustand zwecks Beweissicherung sowohl für die Ermittlung des Wertes als auch für die Bemessung der Entschädigung rechtzeitig vor Baubeginn zu ermitteln (§ 36 Abs. 2 FlurbG).

2 Gegenstände und Methoden der Wertermittlung

2.1 Allgemeines

2.11 Gegenstand

Gegenstand der Wertermittlung sind der Boden, wesentliche Bestandteile, die seinen Wert dauernd beeinflussen (2.5) und Rechte an Grundstücken (2.6).

2.12 Boden

Der Boden ist die oberste lockere, meist verwitterte Schicht der Erdrinde. Diese Schicht setzt sich aus mineralischen und organischen (Humus) Bestandteilen zusammen und ist mit Kleinlebewesen durchsetzt. Hinsichtlich ihrer Entstehung können unterschieden werden

- Diluvialböden aus den Rückständen der Eiszeiten,
- angeschwemmte Alluvialböden,
- vom Wind angewehrte Lößböden,
- Verwitterungsböden als Rückstände des unterliegenden Gesteins,
- aus organischen Massen gebildete Moorböden.

Klima, Urgestein, Lebewesen, Bewuchs und Bearbeitung sowie äußere Kräfte, wie Wasser, Luft, Wind und Schwerkraft beeinflussen den Bodenaufbau. Bei den vorherrschenden Verhältnissen besteht der Boden i.d.R. aus 3 Horizonten

A-Horizont = Oberboden (Krume)

B-Horizont = Unterboden

C-Horizont = Untergrund

2.13 Methode

Die Methode der Wertermittlung für den Boden und die anderen Gegenstände richtet sich nach der Art der Bodennutzung oder Bodenqualifikation bzw. nach be-

sonderen Kriterien und ist insoweit unterschiedlich. (Nähere Hinweise hierzu enthalten die Abschnitte 2.21, 2.22, 2.24, 2.32, 2.44, 2.51, 2.61 und 2.63).

2.2 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der Nutzen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke (Ackerland, Grünland, Sonderkulturen) ist deren Ertragsfähigkeit.

2.21 Ertragsfähigkeit des Bodens

Entscheidend für die Ertragsfähigkeit des Bodens (Bodenwert) sind Aufbau und Ausbildung des Bodenprofils, die Korngrößenzusammensetzung des Feinbodens und dessen Verhältnis zu Bodengefüge, Aufbau und Zusammensetzung von Ober- und Unterboden sowie Untergrund, der Anteil von Humus, Kalk und sonstigen Nährstoffen, die Durchlüftung und Bearbeitbarkeit des Bodens, der Wasserhaushalt und ggf. seine Eignung zu bestimmten Sonderkulturen.

2.22 Besondere Einflüsse, die mit Gestalt und Zustand des Grundstücks zusammenhängen

Alle Umstände, die die Ertragsfähigkeit des Bodens nachhaltig beeinflussen, sind ggf. durch Ab- und Zurechnungen (Ab- und Zuschläge) zu erfassen. Form und Größe der Grundstücke bleiben hierbei ebenso unberücksichtigt wie die Entfernung vom Wirtschaftshof oder von der Ortslage.

Die zu berücksichtigenden Ab- und Zurechnungen sind bei der Einleitung der Wertermittlung festzulegen.

Durch Ab- und Zurechnungen sind insbesondere zu erfassen:

2.221 Geländeform

Der Wert eines landwirtschaftlichen Grundstücks wird durch die Geländeform beeinflusst. Die Hanglage erschwert seine Bearbeitung und steigert den Sach- und Lohnaufwand. Von einer gewissen Hangneigung ab können moderne arbeitssparende Landmaschinen nicht mehr eingesetzt werden. Dabei wird zunächst der Hackfruchtbau und dann der Ackerbau überhaupt unwirtschaftlich, so daß nur noch eine Nutzung als Grünland oder Wald möglich ist. Zudem wird der Ernteertrag durch Beschleunigung des Wasserabflusses und Abschwemmung humoser, nährstoffhaltiger Bodenbestandteile verringert. Bei der Berücksichtigung des Hangeinflusses sind die besonderen topographischen und betriebswirtschaftlichen Gegebenheiten im Flurbereinigungsgebiet zu beachten. Es ist auch zu unterscheiden, ob im Grünland andere Abrechnungen als im Ackerland vorzunehmen sind. Diese Abrechnungen können durch Bodenart und die Himmelsrichtung, nach der ein Grundstück geneigt ist, zusätzlich beein-

flußt sein. Abrechnungen können auch in welligem Gelände erforderlich werden. Bei besonders ungünstigen Geländeformen (Neigungen nach mehreren Richtungen) sind die Abrechnungen entsprechend zu erhöhen (Anlagen 8 und 9).

2.222 Wasserhaushalt

Der Wasserhaushalt ist ein wesentlicher Faktor für die Bodenbeschaffenheit. Er wird daher i.d.R. bereits unmittelbar in der Ertragsfähigkeit des Bodens berücksichtigt. Auswirkungen des Wasserhaushalts, die in der Ertragsfähigkeit nicht zum Ausdruck kommen, sind durch besondere Abrechnungen zu erfassen, z.B. Überschwemmungen, Druckwasser.

2.223 Klima

Im allgemeinen herrschen in einem Flurbereinigungsgebiet gleichmäßige Klimaverhältnisse. Bei großen Höhenunterschieden ist jedoch zu beachten, daß mit zunehmender Höhenlage die Dauer der Vegetationszeit abnimmt. Bei der Bewertung der Grundstücke sind gegebenenfalls das Kleinklima und dessen Auswirkungen durch Ab- und Zurechnungen zu berücksichtigen. Dazu gehören die Einflüsse von Temperatur und Wind, Höhenlage und Lage zur Sonne, Frost- und Hagelgefährdung sowie häufiges Auswintern des Getreides.

2.224 Waldrandlage

Die Beeinträchtigung durch Licht- und Nährstoffentzug infolge von Schatten- und Wurzeleinwirkung sowie Laubfall in Flächen an Waldrändern ist durch entsprechende Abschläge zu berücksichtigen.

2.225 Schutzgebiete

Bei Flächen in Schutzgebieten (z.B. Wasserschutzgebiete, Naturschutzgebiete) sind dann entsprechende Abrechnungen anzubringen, wenn der Eigentümer in der bisherigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit der Flächen fühlbar behindert wird *).

2.226 Beeinträchtigung durch besondere Nachteile

Nachteile durch

- Verunkrautung und starken Schädlingsbefall,
- äußere Einwirkungen (z.B. Vergiftung, Verstauung),

deren Beseitigung jahrelange Aufwendungen erfordert, sind durch Abrechnungen zu berücksichtigen.

Entsprechendes gilt für

- örtlich gebundene private Rechte (2.623),
- örtlich gebundene öffentliche Lasten (2.63),
- besonders starken Wildschaden.

*) Vgl. RzF 28 I S. 49.1, RzF 44 II S. 39, 71

2.227 Vorübergehende Nachteile

Ein vorübergehender Wertunterschied ist nach § 51 FlurbG durch Geld oder in anderer Art auszugleichen. Entsprechendes gilt in den Fällen der Nr. 2.226, wenn die Wiederherstellung mit zumutbarem Aufwand kurzfristig erfolgen kann.

2.23 Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

Bei diesen Flächen ist der Wert nicht nach dem Nutzen, sondern entsprechend dem ortsüblichen Verhältnis zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zu ermitteln. Hierzu gehören z.B.:

- gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen,
- sonstige landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen, wie Steinriegel, Böschungen, Hecken, Felsköpfe, Abbauland, Mastenstandorte (2.623) und dgl.

2.24 Sonderkulturflächen

Die Ertragsfähigkeit des Bodens wird im allgemeinen entsprechend den Grundsätzen bei landwirtschaftlich genutzten Flächen ermittelt. In bestimmten Fällen (z.B. bei Rebflurbereinigungen, Flurbereinigungen in Erwerbsobstbaugebieten) ist es jedoch erforderlich, die für Sonderkulturen geeigneten Flächen besonders zu bewerten. Die Eignung solcher Flächen zu Sonderkulturen ergibt sich aus besonderen wertbestimmenden Faktoren.

Eignung und Abgrenzung der Weinbauflächen sind gesetzlich geregelt.

2.241 Obstbau

Standort

Der Obstbau wirft nur dann eine Rendite ab, wenn er auf einem geeigneten Standort betrieben wird.

Der Wert der zum Obstbau geeigneten Flächen wird im wesentlichen durch folgende Standortfaktoren beeinflusst:

- Boden (seine Eignung für bestimmte Arten und Sorten sowie sein Speicher- und Transformationsvermögen für Nährstoffe, sog. potentielle Trophie),
- Klima (Wärme),
- Lage zur Sonne,
- Hangneigung,
- Waldeinfluß,
- Gefährdung durch Wind, Kaltluft, Frost und Hagel,
- Wasserverhältnisse,
- Durchlüftung.

Die Standortansprüche der Obstarten und Sortengruppen sind als Anlage beigelegt.

2.242 Weinbau

Bei Rebflächen sind neben der Ertragsfähigkeit des Bodens weitere Faktoren zu beachten, die zwar bei der sonstigen landwirtschaftlichen Nutzung nur geringe Bedeutung haben, auf den Ertrag der Rebflächen aber von besonderem Einfluß sind. Der Wert der Rebflächen wird stark von der Lage beeinflusst. Hierbei sind alle Faktoren zu berücksichtigen, die Ertragsmenge und -güte sowie den Bewirtschaftungsaufwand nachhaltig beeinflussen.

Wertbestimmende Faktoren können sein:

- Höhe über NN,
- Lage zur Sonne,
- Hangneigung,
- Boden nach Entstehungsart und Tiefgründigkeit,
- Bodenbearbeitungsmöglichkeit,
- Anfälligkeit gegen Krankheiten,
- Frost und Kaltlufteinfluß,
- Windeinfluß,
- Waldeinfluß,
- Horizontabschirmung.

Soweit Boden- und Klimakartierungen oder geländeklimatologische Gutachten vorliegen, können deren Ergebnisse mit verwertet werden *).

Bewertungsmethoden

Die Wertermittlung von Rebflächen kann nach verschiedenen Methoden vorgenommen werden (Anlage 12).

Bewertung nach Vergleichslagen

Die für die Bewertung der Rebflächen erforderliche Anzahl typischer Lagen (Vergleichslagen) ist zu ermitteln. Dabei werden die von den Sachverständigen als gleichwertig bezeichneten Lagen in Bodenklassen eingereiht.

Bewertung nach Punkten

Beim Punktsystem wird unter Berücksichtigung der Verhältnisse des jeweiligen Flurbereinigungsgebiets den einzelnen wertbestimmenden Faktoren jeweils eine bestimmte Spanne von Punkten zugeordnet. Die sich danach ergebenden Punkte werden addiert. Wertmindernde Faktoren können auch dadurch berücksichtigt werden, daß für sie ein prozentualer Abschlag an der Summe der Punkte für die übrigen Faktoren angebracht wird.

Bei Klassenbewertung ergeben sich die Bodenklassen durch gruppenweise Zusammenfassung der möglichen Punktsummen.

*) Vgl. hierzu Heft 25 der Schriftenreihe für Flurbereinigung S. 115 ff

Wertbestimmende Faktoren für Sonderkulturen können sein

Kulturart	Spargel	Tabak	Feldgemüse	Hopfen
Boden	tiefgründig leicht (Sand) alkal. Reaktion	trocken, leicht- mittelschwer neutrale - schwachsaure Reaktion	schwere und sehr leichte Böden ungeeignet	sehr tief- gründig locker
Klima	viel Wärme (8,5°C mittlere Jahrestemp.)	warm hohe Luft- feuchtigkeit	mögl. lange Vegetations- periode	Jahresnieder- schläge bis 900 mm, 7,5 — 8,5°C mittl. Jahrestemp.
Wasser- haushalt	trocken	frisch - trocken (nicht staunaß)	gute Wasser- versorgung (ggf. Bewässerung)	frisch (nicht staunaß)
Sonstiges	windgeschützte Lage		bei Unterglasanlagen <3% Neigung verbrauchsnahe Standort	gute Durchlichtung

2.243 Sonstige Sonderkulturen

Böden, die für sonstige Sonderkulturen (Spargel, Tabak, Gemüsebau, Hopfen) geeignet sind, werden wie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke bewertet. Im Einzelfall kann jedoch die besondere Eignung des Bodens für bestimmte — im übrigen Flurbereinigungsgebiet nicht anbaubare — Sonderkulturen ein wertbestimmender Faktor sein, der eine höhere Einstufung rechtfertigt. Flächen für Dauerkulturen dürfen durch Rohrleitungen nicht beeinträchtigt sein. Die Herstellung von Unterstützungsanlagen darf durch Dienstbarkeiten oder öffentliche Regelungen nicht behindert sein.

2.3 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

2.31 Allgemeine Grundsätze

Als forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden in aller Regel die mit Forstpflanzen bestockten Flächen einschließlich der Kahlflächen, Waldwege, Waldschneisen, Blößen, Wildäsungsflächen und ähnliche, mit dem Wald verbundene und seinem Zweck untergeordnete Flächen bewertet.

Das aufstehende Holz ist zu einem späteren Zeitpunkt in die Bewertung einzubeziehen, soweit es den Eigentümer wechselt (2.531). Bei zahlreichen unterschiedlichen Beständen im Verfahren kann jedoch eine frühzeitige und umfassende Waldbestandsaufnahme notwendig werden, um die Abfindungsplanung mit gleichen Holzwerten (§ 85 Nr. 8 FlurbG) weitgehend zu ermöglichen.

Die Spaltung der unter Beiziehung von Forstsachverständigen durchzuführenden Boden- und Bestandsbewertung in zwei selbständige Bewertungsverfahren ist flurbereinigungsspezifisch bedingt. Sie hat ihren Grund in zwei unterschiedlichen Abfindungsgrundsätzen. Für den Waldboden muß immer Abfindung in Land von gleichem Wert gegeben werden. Dagegen kann der Restausgleich für Bestandswerte, soweit eine wertgleiche Abfindung in Holzwerten nicht möglich ist, in Geld vorgenommen werden.

2.32 Wert des Waldbodens

Waldböden haben eigene *Wertfaktoren*, die sich aus den engen Wechselbeziehungen zwischen den langlebigen Holzpflanzen und dem Boden ergeben. Die Zusammenfassung aller Wachstumsfaktoren von Klima, Boden und Geländegestaltung sowie deren Wechselwirkungen untereinander und mit dem aufstockenden Bestand bestimmen den *Waldstandort*.

Unter Beachtung dieser Besonderheiten sind als Ergebnis der Waldbodenbewertung Wertzahlen festzulegen, die

- als Maßstab den bei standortgerechter Bestockung nachhaltig erzielbaren forstlichen Reinertrag haben,
- im inneren Nutzungswert mit den Wertzahlen der landwirtschaftlich genutzten Böden vergleichbar sind und damit
- den Zweck der Wertermittlung uneingeschränkt erfüllen.

Die Wertzahlen werden zu Waldbodenklassen zusammengefaßt, deren Anzahl in einem Verfahren möglichst niedrig sein sollte.

Ist die normale Bewirtschaftung von Waldflächen durch besondere Festsetzungen für die forstliche Nutzung aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (Bindungen nach dem Landschaftsgesetz, Schutzwaldfunktion u.ä.) eingeschränkt, so können Abrechnungen zu den aus den natürlichen Ertragsbedingungen hergeleiteten Wertzahlen notwendig sein.

Die Ermittlung des Waldbodenwertes kann nach verschiedenen Methoden erfolgen (Anlage 13). Bei der *Standorttypenbewertung* wird der Bewertungsrahmen aus standörtlichen Grundeinheiten gebildet, die nach ertragskundlichen Gesichtspunkten zu Waldbodenklassen zusammengefaßt werden. Örtlich sind dann alle Forstflächen in diesen Rahmen einzureihen und gegeneinander abzugrenzen.

Als Grundlage für die Standorttypenbewertung kann auch auf forstliche Standortkartierungen zurückgegriffen werden, die bei den Forstbehörden vorliegen können.

Bei der *Standortfaktorenbewertung* werden die wertbestimmenden Einzelfaktoren beschrieben und mit Wertpunkten versehen, die man aufsummiert. Der Summe der Einzelwertpunkte stellt man eine Wertverhältniszahl gegenüber, die der Ertragsklasse der standortgerechten Zielholzart zugeordnet ist. Die Mittelung der Wertpunktsumme mit der Wertverhältniszahl ergibt eine Waldbodenzahl, die dann nach entsprechender Reduktion in den Rahmen der landwirtschaftlichen Wertzahlen einzureihen ist.

2.4 Bauland und Bauflächen

2.41 Allgemeine Grundsätze

Das *Bauland* umfaßt die Entwicklungsstufen Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land. Ein entsprechend den Vorschriften des Bundesbaugesetzes sinnvoller Ablauf der städtebaulichen Planungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie eine vernünftige wirtschaftliche Handlungsweise der Beteiligten des Grundstücksmarktes führen zu folgenden städtebaulichen Bodenqualifikationen:

Bauflächen sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BBauG im Flächennutzungsplan nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung für die Bebauung vorgesehenen Flächen. Als solche gelten:

- Wohnbauflächen (W),
- gemischte Bauflächen (M),
- gewerbliche Bauflächen (G),
- Sonderbauflächen (S).

Im Bebauungsplan sind die Bauflächen nach Art und Maß ihrer baulichen Nutzung weiter aufgegliedert und festgesetzt.

Bauland	Bauerwartungsland	Flächen im Umland zentraler Orte oder am Ortsrand wenn Planungsabsichten bekannt werden/Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen Flächennutzungsplan aufgestellt
	Rohbauland	Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen Bebauungsplan aufgestellt Flächen für Erschließungsanlagen übereignet und freigelegt
	Baureifes Land	Erschließungsanlagen gebaut Baugrundstücke gebildet

2.42 Die Entwicklungsstufen des Baulandes

2.421 Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind die Flächen,

- die in einem Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind oder
- deren Bebauung nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung einer geordneten baulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in absehbarer Zeit erwartet wird,
- die jedoch nicht bereits Rohbauland oder baureifes Land sind *).

»Beim Bauerwartungsland steht weder fest, was, noch wann gebaut werden kann. Gewisse Anhaltspunkte dafür, daß in absehbarer Zeit gebaut werden kann, müssen zwar bestehen, denn sonst läge kein Bauerwartungsland vor; es besteht aber keine Gewißheit, ob das Grundstück jemals bebaut werden kann. Der Erwerber trägt also ein erhebliches Risiko, das sich in einem entsprechenden Preis niederschlägt« **).

2.422 Rohbauland

Rohbauland sind nicht ausreichend erschlossene Flächen, die

- in einem Bebauungsplan als Baugebiet oder als Baugrundstück festgesetzt sind oder
- innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen oder

*) Richtwertverordnung der Bundesländer

**) Gerardy, T.: Praxis der Grundstücksbewertung

- in einem Gebiet liegen, für das die Gemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einer Bebauung nicht entgegenstehen werden *).

»Beim Rohbauland sind in aller Regel die Baugrundstücke noch nicht eingeteilt, die Verkehrsflächen noch nicht freigelegt. Es steht zwar fest, daß u.U. was gebaut werden darf. Der Zeitpunkt, wann gebaut werden kann, steht dagegen noch nicht mit Sicherheit fest. Es vergeht bis zur Baureifwerdung noch geraume Zeit, in der das aufgewendete Kapital verzinst werden muß. Die Unsicherheit, wann gebaut werden kann, bedingt auch noch einen Risikoabschlag« **).

2.423 Baureifes Land

Baureifes Land sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind *).

»Beim baureifen Land sind die Baugrundstücke vermessen, die Verkehrsflächen sind freigelegt. Die Baugenehmigung muß erteilt werden; es kann dann sofort mit dem Bauen begonnen werden« **).

2.43 Bebaute Grundstücke

Bei bebauten Grundstücken ist der Verkehrswert des Bodenanteils und der Bauteile getrennt zu ermitteln; die Verkehrswerte sind gesondert anzugeben (§ 29 Abs. 3 FlurbG).

2.44 Methoden der Wertermittlung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Bauland, Bauflächen und bebauten Grundstücken werden unterschiedliche Methoden angewendet; Vergleichswert- bzw. Ertragswert- oder Sachwertverfahren. Besondere Hinweise auf die für diese Verfahren geltenden Grundsätze enthalten die als Anlagen 2 und 3 beigefügten Bestimmungen.

Die Festlegung der Grenzen für die vorgenannten Flächen ist mit den für die Bauleitplanung und für die Baugenehmigung zuständigen Behörden abzustimmen.

2.5 Wesentliche Bestandteile

2.51 Allgemeine Grundsätze

Die wesentlichen Bestandteile eines Grundstücks, die seinen Wert dauernd beeinflussen, sind nach § 28 Abs. 2 FlurbG, soweit erforderlich, in ihrem Wert besonders zu ermitteln.

»Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zu-

sammenhängen. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.

Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung eines Gebäudes eingefügten Sachen«. (§ 94 BGB).

Da zur Wertermittlung wesentlicher Bestandteile im allgemeinen besondere Sachkunde erforderlich ist, sind dem Gegenstand entsprechend besonders anerkannte Sachverständige beizuziehen (§ 31 Abs. 2 FlurbG).

Das Flurbereinigungsgesetz enthält über den Wertmaßstab zur Ermittlung des Wertes der wesentlichen Bestandteile nur bezüglich der baulichen Anlagen eine Vorschrift.

2.52 Bauliche Anlagen

Die Wertermittlung für bauliche Anlagen hat auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen (§ 29 Abs. 1 FlurbG). Wertänderungen an baulichen Anlagen, die durch die Aussicht auf die Durchführung der Flurbereinigung entstanden sind, bleiben außer Betracht (§ 29 Abs. 2 FlurbG). Die Ermittlung des Verkehrswertes der baulichen Anlagen soll nur dann vorgenommen werden, wenn die baulichen Anlagen einem neuen Eigentümer zugeteilt werden (§ 29 Abs. 4 FlurbG).

2.53 Bäume und Sträucher

2.531 Nutzholzbestände

Die Wertermittlung der Waldholzbestände — für Einzelbäume gilt entsprechendes — hat das Ziel, Tauschwerte einheitlichen Maßstabes auf der Grundlage werbungskostenfreier Holzpreise, bei denen extreme Schwankungen ausgeglichen wurden, nach den Grundsätzen der Waldwertrechnung zu bestimmen (Anlage 17). Der Wert der Holzbestände übersteigt die nach 2.32 herzuleitenden Waldbodenwerte oft erheblich.

Für die Wertermittlung wichtige Kriterien sind Holzart, Bestandsaufbau, -typ und -alter, Bestockungsgrad sowie Ertragsklasse. Die Holzmasse kann durch Einzelmessung oder über repräsentative Teilflächen ermittelt werden.

Beim Altersklassenwald kann die eigentliche Wertermittlung nach drei unterschiedlichen Verfahren erfolgen:

Bestandskostenwerte werden für Kulturen und Jungbestände aus einer jährlichen Verzinsung der Kulturkosten errechnet.

Bestandserwartungswerte können für junge bis mittelalte noch nicht hiebsreife Bestände über die Alterswertfaktoren nach der Blumeschen Formel berechnet werden.

Abtriebswerte sind für hiebsreife und nahezu hiebsreife Bestände nach Ermittlung der Holzmasse als zu erwar-

*) Richtwertverordnung der Bundesländer

**) Gerardy, T.: Praxis der Grundstücksbewertung

tende, werbungskostenfreie Verkaufserlöse zu bestimmen.

Bei Mittel- und Plenterwald werden die anteiligen Werte der einzelnen Altersklassen getrennt nach den vorgenannten Verfahren ermittelt. Für Niederwald kommen Abtriebswerte oder gegendübliche Erfahrungswerte in Betracht.

Es gehört zur Mitarbeit des Vorstandes der Teilnehmergemeinschaft, daß mit ihm die Grundsätze der Bewertung, wie

- Altersabgrenzung für Bewertungsmethoden,
- Kulturkosten, Pflegekosten,
- Unternehmer- oder Eigenwerbungskosten,
- zeitliche Begrenzung für zu vereinbarende Nutzung durch Altbesitzer,
- Preise für Niederwald

nach den örtlichen Gegebenheiten erörtert und danach festgelegt werden.

Die zeitliche Einbindung der Bestandsbewertung in den Ablauf des Flurbereinigungsverfahrens ist sorgfältig zu planen, damit die unvermeidliche Bewirtschaftungssperre nicht zu größeren Schäden für die Waldbesitzer führt.

Besondere Hinweise für die Waldbewertung enthalten die als Anlage 6 beigefügten Richtlinien.

2.532 Zierbäume, Ziersträucher

Die Wertermittlung für Zierbäume und Ziersträucher wird in aller Regel nur in Einzelfällen erforderlich werden, wenn z.B. Gartenflächen den Eigentümer wechseln. Als Tauschwert wird im allgemeinen der im Bereich des Gartenbaus angemessene Wiederbeschaffungswert zu ermitteln sein.

2.533 Obstbäume, Obststräucher

Für Obstbäume und -sträucher können verschiedene Bewertungsverfahren (Ertrags- oder Sachwert) angewendet werden (Anlage 18). Es ist zweckmäßig, zu Beginn einen Wertrahmen auf der Grundlage des Wertes eines Idealbaums für jede Obstart, jede Sortenwertgruppe und jedes Alter aufzustellen. Dieses Verfahren bietet den Vorteil, den Wert eines jeden einzelnen Baumes am Standort zu ermitteln. Der Standort der Obstpflanzen, die Bodenverhältnisse, die Erträge, der Obstpreis, die ortsübliche Pflege und eventuell der Holzwert beeinflussen hauptsächlich die Wertspanne im Rahmen. Für junge, noch nicht im Ertrag stehende Bäume und Sträucher sind die Anlagekosten zu bestimmen, die die Kosten für die Beschaffung und Einbringung neuer Pflanzen decken müssen.

Die Monate Juli bis September sind für die Durchführung der Bewertung am günstigsten. Bei der Einzelbe-

wertung der in Ertrag stehenden Bäume werden prozentuale Abschläge vom Idealbaum für Gesundheitszustand, Beschädigung, Schädlingsbefall, Pflegezustand und sonstige Wertminderungen angebracht und hieraus der jeweilige Wert ermittelt.

2.54 Rebstöcke

Der Wert von Rebstöcken wird im wesentlichen von der Rebsorte, vom Alter (Ertragserwartung), Ertragszustand, Standort und Bewirtschaftungsaufwand bestimmt (Anlage 19). Die Wertermittlung wird nach einem Punktsystem durchgeführt, wobei die vorgenannten Merkmale in einem regional aufgestellten Rahmen erfaßt und ihnen bestimmte Punktspannen zugeordnet werden. Außerdem ist auch noch die Reblauswiderstandsfähigkeit von Einfluß.

Der Wert kann auch auf der Grundlage des Reinertrags ermittelt werden. Hierbei werden Rahmenbeträge, die nach Einheitswertgruppen gestaffelt sind, zugrunde gelegt. In besonderen Fällen sind die Unterstützungsvorrichtungen in den finanziellen Ausgleich mit einzubeziehen.

2.55 Hopfen

Der Wert einer Hopfenanlage entspricht der Summe der Werte des Gerüsts und der Pflanzung (Anlage 20). Zur Ermittlung des Wertes der Gerüste werden zweckmäßig Vergleichsgerüste bewertet. Mit deren Hilfe können die Werte der übrigen Gerüste in einfacher Weise ermittelt werden. Sind wegen Qualitätsabweichungen des verwendeten Materials unterschiedliche Gerüstkosten zu erwarten, empfiehlt sich, zunächst den Neuwert und den Zeitwert der Hauptbestandteile des Gerüsts (Säulen, Querseile, Anker) gesondert zu ermitteln und daraus den Neuwert und den Zeitwert des Gesamtgerüsts abzuleiten.

Der jeweilige Zeitwert von Hopfenpflanzen kann auf der Grundlage der mit einem Durchschnittsbetrag angesetzten Kosten einer Neupflanzung einschließlich Düngung und Pflege ermittelt werden, wenn eine Lebensdauer im allgemeinen von 20 Jahren sowie eine Abschreibung von 5 Prozent/Jahr zugrunde gelegt werden.

2.56 Spargel

Die Ertragsfähigkeit der Spargelpflanzen beginnt mit dem 4. Lebensjahr und endet mit dem 15. bis 18. Lebensjahr.

Der Neuwert einer Spargelanlage entspricht zu Beginn des 4. Lebensjahres den Lohn-, Sachkosten und sonstigen Aufwendungen in den drei ersten Jahren einschließlich einer angemessenen Verzinsung des aufgewendeten Kapitals (Anlage 20). Hiervon ist der jeweilige Zeitwert herzuleiten.

In besonderen Fällen ist neben dem Zeitwert auch der Einnahmeausfall der ersten drei Bestandsjahre zu entschädigen.

2.57 Bodenbestandteile

Bodenbestandteile sind u.a. Kies, Sand, Bims, Ton, Lehm und Gestein. Das Vorkommen derartiger Bestandteile rechtfertigt beim Flächentausch allein noch nicht den Zwang zu einer wertmäßigen Berücksichtigung. Es kommt vielmehr darauf an, ob die Verwertung des Vorkommens in Verbindung mit einer Abgrabung überhaupt zulässig oder in absehbarer Zeit zu erwarten ist. Letzteres wird dann anzunehmen sein, wenn in Grundstücken, die solche Bodenbestandteile bergen, der Abbau genehmigt oder in einem verbindlichen Plan vorgesehen ist.

Für die Wertermittlung ist insbesondere der vereinbarte oder erzielbare Förderzins heranzuziehen. Eine genaue Berechnung der auszugleichenden Massen wird in aller Regel unumgänglich sein. Die hierzu erforderlichen Bohrungen können sehr kostenaufwendig werden.

2.58 Sonstige wesentliche Bestandteile

Als sonstige wesentliche Bestandteile eines Grundstücks kommen unter anderem noch feste Einfriedungen in Betracht. Diese sind den baulichen Anlagen (2.52) zuzurechnen, so daß bei der Wertermittlung der Verkehrswert zugrunde zu legen ist.

Nicht zu den wesentlichen Bestandteilen gehören in der Regel elektrische Hochspannungsleitungen, Wasserleitungen, Gasleitungen u.ä.

2.6 Rechte

2.61 Allgemeine Grundsätze

Die Landabfindungen treten hinsichtlich der Rechte an den alten Grundstücken und der diese Grundstücke betreffenden Rechtsverhältnisse, die nicht aufgehoben werden (§ 49 FlurbG), an die Stelle der alten Grundstücke (§ 68 Abs. 1 Satz 1 FlurbG — Surrogationsgrundsatz).

Die örtlich gebundenen öffentlichen Lasten, die auf den alten Grundstücken ruhen, gehen auf die in deren örtlicher Lage ausgewiesenen neuen Grundstücke über (§ 68 Abs. 1 Satz 2 FlurbG — keine Surrogation).

2.62 Private Rechte

Nach § 49 FlurbG können Dienstbarkeiten, Reallasten und Erwerbsrechte an einem Grundstück sowie persönliche Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks berechtigen oder die Benutzung eines Grundstückes beschränken, aufgehoben werden, wenn es der in § 1 FlurbG dargelegte Zweck der Flurbereinigung

erfordert. Unter dieser Voraussetzung ist die Flurbereinigungsbehörde ermächtigt, im Flurbereinigungsplan Rechte der in § 49 Abs. 1 Satz 1 FlurbG genannten Art — also alle Rechte mit Ausnahme der Rechte aus Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden — nach pflichtgemäßem Ermessen aufzuheben, ohne daß es dazu der Zustimmung der Berechtigten oder eines Antrages bedarf. Dies gilt auch für die Aufhebung von Dienstbarkeiten, Allmend- und ähnlichen Nutzungsrechten, die auf altem Herkommen beruhen.

Bei der Aufhebung von Rechten sind folgende Fälle zu unterscheiden:

a) Für Rechte, die durch die Flurbereinigung *entbehrlich* werden, wird eine Abfindung nicht gewährt (§ 49 Abs. 1 Satz 2 FlurbG).

b) Werden in § 49 Abs. 1 Satz 1 FlurbG genannte Rechte, die *nicht entbehrlich* werden, aufgehoben, sind die Berechtigten entweder in Land, durch gleichartige Rechte oder mit ihrer Zustimmung in Geld abzufinden. Soweit die Abfindung in Land oder durch gleichartige Rechte unmöglich oder mit dem Zweck der Flurbereinigung nicht vereinbar ist, sind die Berechtigten in Geld abzufinden.

Die Abfindung des Berechtigten für ein aufgehobenes Recht sowie die Wertminderung, die einem Teilnehmer durch Belastung mit einem Recht entsteht, fällt demjenigen zur Last, der von der Aufhebung Vorteile hat.

Aus diesem Grunde ergibt sich für das alte Grundstück in der Regel ein niedrigerer Wert. Diese Abwertung ist nicht vorzunehmen, wenn die Wertminderung unerheblich ist und für das aufzuhebende Recht keine Abfindung gewährt werden muß.

2.621 Entbehrliche Rechte

Sind Einlageflurstücke mit Fahrt-, Geh- oder Wenderchten, Be- oder Entwässerungsrechten oder ähnlichen Rechten belastet, die durch die Flurbereinigung entbehrlich werden, so ergeben sich für die ursprünglich belasteten Flächen nur dann niedrigere Werte, wenn sie einen geringeren Nutzen gewähren als die nicht belasteten Flächen. Nach diesem Gesichtspunkt ist für die entsprechenden Flächen ggf. der geminderte Wert zu ermitteln und angemessen zu berücksichtigen. Im übrigen entfällt eine Wertermittlung für entbehrlich werdende Rechte.

2.622 Aufhebung von Nutzungsrechten

Wird ein Nutzungsrecht aufgehoben und kommt mit dem Berechtigten keine freiwillige Vereinbarung über die Entschädigung zustande, so ist sein Wert auf der Grundlage des jährlichen Nutzungswertes (Jahreswert) zu bemessen. Von diesem ist der Wert der Gegenleistungen, zu denen der Berechtigte verpflichtet ist, ab-

zuziehen. Der so berichtigte Jahreswert ist zu kapitalisieren (z. B. nach § 36 Bewertungsgesetz vom 10.12.1965). Für den kapitalisierten Jahreswert wird durch Vergleich mit dem Verkehrswert des Grundstücks eine Wertzahl festgelegt, die bei der Berechnung des Wertverhältnisses als Abrechnung an der Wertzahl des Bodens anzubringen ist. Da das neue Grundstück nicht mehr mit dem Recht belastet ist, muß der Abfindung die Wertzahl ohne Abrechnung zugrunde gelegt werden.

2.623 Örtlich gebundene private Rechte

Örtlich gebundene private Rechte (z.B. Leitungsrechte), die durch die Flurbereinigung nicht entbehrlich werden, sind bei der Wertermittlung der belasteten Grundstücksflächen zu berücksichtigen. Die Höhe der Wertminderungen richtet sich nach dem Maß, in dem die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks beeinträchtigt oder der Verkehrswert des Grundstücks gemindert wird (vgl. Urteil des BGH vom 20.12.1963 — III ZR 60/63; veröff. in NW 1964 S. 652 = RdL 1964 S. 82 = BB 1964 S. 149). Es ist der jeweils zutreffende Wertmaßstab zu wählen.

Die Maststandorte der elektrischen Freileitungen sowie die Erdleitungen für Gas, Öl usw. bedingen Nutzungsausfall- und Nutzungsbehinderungsflächen. Die geminderte Ertragsfähigkeit dieser Flächen ist zu ermitteln.

Die Schutzzonen für diese Leitungen, die durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten begründet sind, bedingen Verkehrswertminderungen. Für ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen ist der geminderte Wert zu ermitteln und angemessen zu berücksichtigen.

Für die Ermittlung der Wertminderungen, die durch Leitungsanlagen und Leitungsschutzzonen entstehen, können auch jeweils die neuesten Vereinbarungen der landwirtschaftlichen Berufsvertretung mit den Leitungsträgern zugrunde gelegt werden.

2.63 Örtlich gebundene öffentliche Lasten

Es sind zu unterscheiden

- a) ständig wiederkehrende öffentliche Beitragslasten und
- b) Tilgungsbeiträge zu Darlehen, die zwecks Durchführung von landeskulturellen Maßnahmen gewährt wurden.

Diese Belastungen sind örtlich gebunden und können nicht auf die Abfindungsgrundstücke übertragen werden.

Durch ständig wiederkehrende öffentliche Beitragslasten, z.B. Beitragsverpflichtungen in Wasser- und Bodenverbänden zur Unterhaltung von Anlagen, wird der Nutzen und damit der Tauschwert des belasteten

Grundstücks gemindert. Bei der Wertermittlung sind die belasteten Gebiete abzugrenzen, deren Beitragslasten festzustellen und der Jahresbeitrag zu kapitalisieren (Kapitalisierungsfaktor s. 2.622). Sofern im Einvernehmen mit den Beteiligten nicht ein Geldausgleich festgesetzt wird, ist aus dem kapitalisierten Betrag der Abschlag zu ermitteln, um den die Wertzahl zu mindern ist.

Zeitlich begrenzte Beitragsleistungen zur Abdeckung von Darlehen sind stets in Geld auszugleichen. Die ungetilgten Darlehensreste, die als öffentliche Last auf den Grundstücken ruhen, werden unter Berücksichtigung der Zinsen dem neuen Eigentümer als Geldentschädigung gutgeschrieben, während der bisherige Eigentümer damit belastet wird.

2.7 Werterhöhungen nach 46 FlurbG

Sind Teile des Flurbereinigungsgebiets durch besondere Maßnahmen mit erheblichen öffentlichen Mitteln im Flurbereinigungsverfahren verbessert und ist der Wert dieser Grundstücke wesentlich erhöht worden, so kann nach § 46 FlurbG der Bemessung der Abfindung der Teilnehmer der erhöhte Wert zugrunde gelegt werden.

Bei der Festlegung des erhöhten Wertes ist ggf. die Unterhaltungslast der Anlagen, deren Herstellung zur Werterhöhung der Grundstücke führte, zu berücksichtigen.

Für die Ermittlung des Einlagewertes der Teilnehmer müssen die eingebrachten Grundstücke im Zustand *vor* der Durchführung der werterhöhenden Maßnahmen bewertet werden.

3 Die Durchführung der Wertermittlung

3.1 Allgemeines

Nach § 28 FlurbG sind bei der Ermittlung des Wertverhältnisses für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz zugrunde zu legen. Das bedeutet, daß auf ihrer Grundlage ein Wertermittlungsrahmen entwickelt wird und die in der jeweiligen Flurbereinigung vorhandenen Böden gebietsweise überprüft, verglichen und ggf. auch abweichend bewertet werden.

Die Bodenschätzung kann zur Wertermittlung nicht herangezogen werden, wenn die Prüfung und Auswertung der Unterlagen ergeben hat, daß auf dieser Grundlage eine wertgleiche Abfindung nicht möglich ist, oder wenn die Auskunft des zuständigen Finanzamtes ergeben hat, daß die vorliegende Bodenschätzung den neuesten Ansprüchen nicht genügt oder wenn berechtigte Einwände erhoben werden. Der Forderung einer Teilnehmergemeinschaft auf Durchführung einer besonderen Ermittlung des Wertes der Grundstücke des Flur-

bereinigungsgebietes soll entsprochen werden, damit die Teilnehmer Vertrauen zur Wertermittlung als Verfahrensgrundlage haben.

Für die Durchführung der Wertermittlung ergeben sich folgende Verfahren:

a) Verwendung der Bodenschätzungsergebnisse, d. h. der Boden- und Grünlandgrundzahlen oder der mit Ab- und Zurechnungen entstandenen Acker- und Grünlandzahlen, ggf. unter Zusammenfassung in Gruppen (Spannen) und Anpassung an die örtlichen und betriebswirtschaftlichen Verhältnisse. Der Wert der von der Bodenschätzung nicht erfaßten Flächen ist gesondert zu ermitteln.

b) Neue Wertermittlung, wenn sich bei der Auswertung der Bodenschätzungsunterlagen oder bei der Aufstellung und Überprüfung des Wertermittlungsrahmens erweist, daß die Bodenschätzung für die Wertermittlung nicht verwendet werden kann.

3.2 Der Wertermittlungsrahmen

3.21 Allgemeine Grundsätze

Bei der Aufstellung des Wertermittlungsrahmens und der Grundsätze für Ab- und Zurechnungen ist mit Rücksicht auf § 27 Satz 2 FlurbG von den im Flurbereinigungsgebiet herrschenden Produktions- und Arbeitsbedingungen und von der im Flurbereinigungsgebiet üblichen Bodennutzung und Wirtschaftsweise auszugehen. Die besonderen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücks- und Pachtmarkt sind zu beachten. Die Wertzahlen des Wertermittlungsrahmens sollen das ökonomische Wertverhältnis wiedergeben, das den zugrunde liegenden Bewertungskriterien im Hinblick auf Nutzungsmöglichkeiten und Wirtschaftserfolg im Flurbereinigungsgebiet beizumessen ist.

Sollen Landabfindungen im Wege des Austausches in anderen Flurbereinigungsgebieten ausgewiesen werden (§ 44 Abs. 6 FlurbG), ist anzustreben, einen gemeinsamen Wertermittlungsrahmen für die betreffenden Flurbereinigungsverfahren aufzustellen.

Zur Aufstellung des Wertermittlungsrahmens können vom zuständigen Finanzamt folgende Unterlagen der Bodenschätzung angefordert werden:

- Gemeindebeschreibung,
- Feldkarte (mit Grab- und Bohrlöchern),
- Schätzungsurkarte und etwa vorhandene weitere Karten,
- Schätzungsbücher (Feldschätzungsbuch, Acker- und Grünlandschätzungsbuch),
- Liste der Besonderheiten (Duwock, Herbstzeitlose).

Anhand der Bodenschätzungsunterlagen unterrichtet sich die Flurbereinigungsbehörde eingehend über die Ergebnisse der Bodenschätzung. Sie hat durch Feldvergleiche zu prüfen, ob eine Schätzung vorliegt, die für die Wertermittlung in der Flurbereinigung verwendet werden kann. In der häuslichen Vorbereitung sind auch die Musterstücke, Vergleichsstücke, bestimmten Grablöcher oder Grablöcher der Bodenschätzung auszuwählen, die bei der örtlichen Begehung als Grabloch aufzugraben, zu untersuchen und zu bewerten sind. Hierfür eignen sich vor allem Böden, die keine besonderen Eigenschaften, wie Hängigkeit, Ausspülungsgefahr, Verschießen (schroffer Bodenwechsel auf engem Raum), Waldnähe, Ortsnähe usw., besitzen.

Um alle vorkommenden Böden nach Bodenart, Zustandsstufe und Entstehung bei Ackerland bzw. nach Bodenart und Zustandsstufe, Wasserverhältnis und Klimastufe bei Grünland mehrfach zu erfassen, müssen Grablöcher in ausreichender Anzahl vorgesehen werden. Als ausreichend ist anzusehen, wenn für jede im Flurbereinigungsgebiet vorkommende Bodenart mindestens 2 — 3 bestimmende Grablöcher aufgegraben werden. Dabei ist insbesondere darauf Rücksicht zu nehmen, daß zwischen Acker- und Grünland sowie zwischen den schweren und leichten Böden das Wertverhältnis festgestellt wird, wie es den betriebswirtschaftlichen Verhältnissen der Teilnehmer des Flurbereinigungsgebietes (§ 27 FlurbG) entspricht.

3.22 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Als Grundlage für die Wertermittlung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke wird ein gemeinsamer Wertermittlungsrahmen für Acker- und Grünland aufgestellt (Anlage 10). Das Bodenprofil der ausgewählten Grablöcher wird beschrieben und mit den Feststellungen in den Schätzungsbüchern der Bodenschätzung verglichen. Die Ergebnisse der Untersuchung sind schriftlich festzuhalten. Aufgrund des Bodenbefundes sind für alle Grablöcher nach den für die Flurbereinigung geltenden Gesichtspunkten Wertzahlen festzulegen, die zunächst nur den reinen Bodenwert berücksichtigen und möglichst zutreffend das Tauschverhältnis wiedergeben sollen, das den unterschiedlichen Bodenqualitäten im Flurbereinigungsgebiet zukommt. Die derart festgelegten reinen Bodenwerte müssen bei Grablöchern mit gleicher Bodenschätzungs-kategorie annähernd gleich sein. Abweichungen (Ausreißer) sind anhand der Schätzungsbücher der Bodenschätzung und der darin aufgezeichneten Bodenprofile aufzuklären.

Beim unveränderten Verwenden der Ergebnisse der Bodenschätzung entfällt die Ansprache von Bodenprofilen und der Vergleich mit den Feststellungen in den Schätzungsbüchern der Bodenschätzung. Ebenso werden keine besonderen Wertzahlen festgelegt, sondern

die Boden- und Grünlandgrundzahlen als reine Bodenwerte angehalten. In einem Auszug des Acker- und Grünland-schätzungsrahmens der Bodenschätzung werden die für den reinen Bodenwert festgelegten Wertzahlen unter die Boden- bzw. Grünlandgrundzahlen geschrieben. Da die Schätzungsrahmen der Bodenschätzung für jede Klasse nicht eine Wertzahl, sondern einen mehrere Wertzahlen umfassenden Rahmensatz (Spanne) angeben, können auch die festgelegten Wertzahlen der Flurbereinigung in Spannen angegeben werden. Steht das so festgelegte Wertverhältnis für mehrere Bodenklassen und Nutzungsarten in einfacher Beziehung zu den anderen des Acker- bzw. Grünland-schätzungsrahmens fest, so empfiehlt sich die Gegenüberstellung der entsprechenden Wertzahlen der Bodenschätzung und der Flurbereinigung in Tabellen oder Diagrammen. Sie erlauben, soweit die Bodenschätzungszahlen nicht unmittelbar übernommen werden, eine einfache Umrechnung der Wertzahlen (Anlage 11).

Erweist sich bei der Aufstellung des Wertermittlungsrahmens, daß die Bodenschätzung für die Bewertung der Grundstücke (3.4) nicht verwendet werden kann oder werden berechnete Einwendungen vom Vorstand der Teilnehmergemeinschaft erhoben oder fordert eine Teilnehmergemeinschaft die Durchführung einer besonderen Wertermittlung der Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes, sind ggf. zusätzlich zu den Grablöchern der Bodenschätzung typische Bodenprofile im gesamten Flurbereinigungsgebiet zu beschreiben. Die Beschreibung hat in Anlehnung an das Bodenschätzungsgesetz zu erfolgen. Profile, die etwa gleiche Nutzungswerte der untersuchten Flächen erwarten lassen, werden im Wertermittlungsrahmen zusammengefaßt.

Bei der Untersuchung der Bodenprofile werden alle im Flurbereinigungsgebiet vorkommenden Besonderheiten in der Örtlichkeit angesprochen. Gleichzeitig wird geklärt, wie sie zu berücksichtigen sind. Die Grundsätze für die Ab- und Zurechnungen werden im Einvernehmen mit dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft und den landwirtschaftlichen Sachverständigen aufgestellt. Die Ab- und Zurechnungen selbst und die Abgrenzung der von ihnen betroffenen Flächen werden bei der Wertermittlung festgestellt und in die Wertermittlungskarte eingetragen.

3.23 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Wenn auch die Wertermittlung für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke nach eigenen Grundsätzen durchzuführen ist, müssen dennoch die daraus resultierenden einzelnen Wertklassen mit dem Wertermittlungsrahmen, der zunächst für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke aufgestellt ist, in Beziehung gebracht und sinnvoll in diesen eingefügt werden.

3.24 Bauland und Bauflächen

Die Verkehrswerte für Bauland und bebaute Grundstücke werden in der Regel im Benehmen mit der Gemeinde, der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und ggf. mit besonderen Sachverständigen ermittelt.

Hiernach sind für die sich nach dem Verkehrswert unterscheidenden Klassen unter Verwendung des für das Flurbereinigungsgebiet festgelegten Faktors Wertzahlen abzuleiten, die eine Einpassung in den Wertermittlungsrahmen herbeiführen, der bereits für die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke erarbeitet worden ist.

3.3 Termin zur Einleitung der Wertermittlung

Die Einleitung der Wertermittlung findet in einem Termin unter Leitung der Flurbereinigungsbehörde und unter Beteiligung der Sachverständigen sowie des Vorstandes der Teilnehmergemeinschaft statt. Die Ergebnisse des Termins sind in einer Niederschrift festzuhalten.

In dem Termin hat die Flurbereinigungsbehörde

- festzustellen, daß die Sachverständigen nicht mit den Beteiligten des Verfahrens verwandt oder verschwägert sind oder durch eigene Beteiligung an den Ergebnissen der Flurbereinigung als befangen zu gelten haben,
- mit den obengenannten Personen die Gegenstände und Methoden der Wertermittlung zu erörtern,
- den Wertermittlungsrahmen aufzustellen,
- Begründung und Grundsätze für Ab- und Zurechnungen festzulegen.

3.4 Örtliche Begutachtung des Bodens landwirtschaftlich genutzter Flächen

3.41 Allgemeine Grundsätze

Nach dem Einleitungstermin erfolgt die örtliche Begutachtung des Bodens durch Sachverständige. Diese sind verantwortlich für die richtige Einstufung und Abgrenzung der zu bewertenden Flächen.

Die Sachverständigen sollen neben der örtlichen Begutachtung des Bodens auch überprüfen, ob unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse die gegenwärtige Nutzung der natürlichen Gegebenheit entspricht sowie notwendige und zweckmäßige Bodenverbesserungen vorschlagen. Entsprechende Hinweise sind in der Wertermittlungskarte einzutragen.

Mitglieder des Vorstandes der Teilnehmergemeinschaft sollen der örtlichen Begutachtung des Bodens beiwohnen.

3.42 Verwendung der Bodenschätzungsergebnisse

Die Wertermittlungskarte ist häuslich vorzubereiten. Die aus der Bodenschätzung benötigten Angaben sind einzutragen. Flächen, für die die Wertermittlung auf der Grundlage des Verkehrswertes durchzuführen ist, sind abzugrenzen.

In der anschließenden Feldbegehung vergleichen die Sachverständigen die Bodenschätzung mit der Örtlichkeit und beheben offensichtliche Unstimmigkeiten. Sie bestimmen die Ab- und Zurechnungen zum Ausgleich örtlicher Besonderheiten. Danach werden die jeweiligen Flächen in die entsprechenden Klassen des Wertermittlungsrahmens eingestuft und die Klassengrenzen festgelegt.

Soweit erforderlich, werden die durch die Bodenschätzung nicht berücksichtigten, für die Zwecke der Flurbereinigung bedeutsamen Bodenunterschiede abgegrenzt und bewertet, wozu die in der Feldkarte dargestellten Grab- und Bohrlöcher herangezogen werden können.

Für die von der Bodenschätzung nicht erfaßten Flächen, wie Hausgärten, Hofräume, Weingärten, Waldflächen, Wege, Wasserläufe, Dämme, Raine und Ödland, ist der Wert gesondert zu ermitteln.

3.43 Neue Wertermittlung

Bei der neuen Wertermittlung sind in allen landwirtschaftlich genutzten Flächen des Flurbereinigungsgebietes durch Grab- und Bohrlöcher Bodenproben zu entnehmen und untereinander sowie mit den Bodenproben der Grablöcher zu vergleichen, die im Einleitungstermin der Aufstellung des Wertermittlungsrahmens zugrunde gelegt wurden.

Die Stellen, an denen Bodenproben entnommen werden sollen, sind in einer solchen Dichte über das Gebiet zu verteilen, daß alle Bodenunterschiede und Bodenwechsel erfaßt werden.

Aufgrund der Bodenprofile und der zum Ausgleich von örtlichen Besonderheiten notwendigen Ab- und Zurechnungen werden die jeweiligen Flächen von den Sachverständigen in die entsprechenden Klassen des Wertermittlungsrahmens eingestuft und die Klassengrenzen festgelegt. Die Klassengrenzen und ggf. Hinweise auf Ab- und Zurechnungen sind in die Wertermittlungskarte einzutragen.

Bei der neuen Wertermittlung sind auch bereits vorliegende Untersuchungen, wie z.B. Kartierungen der Grenzstandorte und Kleinklimakartierungen, heranzuziehen.

3.44 Tägliche Niederschrift

Über die Durchführung der örtlichen Begutachtung des Bodens ist täglich eine Niederschrift zu fertigen, die insbesondere enthalten soll:

- Die Namen der bei der Wertermittlung anwesenden Personen (Vorstand, Teilnehmer usw.),
- die Fläche der Tagesabschnitte und ihre Bezeichnung nach der Wertermittlungskarte,
- Angaben über den Wechsel der Bodenbeschaffenheit, über die Grundwasserverhältnisse, Überschwemmungsgefahr, dränbedürftige Flächen, Vorfluterverhältnisse usw.,
- Angaben über die Nutzungseignung und Vorschläge für Nutzungsänderungen,
- aufgetretene Meinungsverschiedenheiten zwischen den Sachverständigen und deren etwaige Erledigung,
- sonstige Besonderheiten, die für die Beurteilung des von der Wertermittlung erfaßten Gebietes von Bedeutung sein können,
- Wetterverhältnis.

Soweit die Angaben bereits aus der Wertermittlungskarte ersichtlich sind, genügt ein Hinweis.

3.5 Gutachten von Sachverständigen

Zur Ermittlung des Wertes von

- Flächen, auf denen Sonderkulturen vorhanden oder vorgesehen sind,
- landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit besonderem Verkehrswert aufgrund von Bodenbestandteilen (2.57),
- forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken,
- Bauflächen und Bauland,
- wesentlichen Bestandteilen der Grundstücke,
- Rechten

können Gutachten oder Wertermittlungen von sachverständigen Stellen oder anerkannten Sachverständigen der jeweiligen Fachrichtung angefordert werden.

3.6 Termin zum Abschluß der Wertermittlung

Nach Abschluß der örtlichen Begutachtung des Bodens sind in einem Termin unter Leitung der Flurbereinigungsbehörde und unter Beteiligung der Sachverständigen und des Vorstandes der Teilnehmergemeinschaft die Ergebnisse der Wertermittlung und die Möglichkeit sowie Notwendigkeit von Bodenverbesserungen aller Art zu erörtern.

Die Sachverständigen sollen die Besonderheiten aus den täglichen Niederschriften über die örtliche Begutachtung des Bodens zusammengefaßt darstellen und Bodenverbesserungen vorschlagen.

Nach Erörterung aller bei der örtlichen Begutachtung des Bodens festgestellten Besonderheiten wird der im Einleitungstermin aufgestellte Wertermittlungsrahmen ggf. berichtigt oder ergänzt. Außerdem wird der Kapitalisierungsfaktor (Umrechnungsfaktor) festgelegt.

Über den Termin ist eine Niederschrift zu fertigen, in der insbesondere festzuhalten ist, ob aufgrund der bei der örtlichen Begutachtung des Bodens festgestellten Besonderheiten eine

- Ergänzung der Beschreibung der Grablöcher (Bodenprofile),
- Ergänzung, Berichtigung oder Beibehaltung des Wertermittlungsrahmens

erfolgte.

3.7 Nachweis der Wertermittlungsergebnisse

Die Ergebnisse der Wertermittlung sind in der Wertermittlungskarte darzustellen sowie in Niederschriften und Gutachten festzuhalten.

3.71 Wertermittlungskarte

Als Kartenunterlage für die Wertermittlungskarte eignen sich Abdrucke der Schätzungskarten, Abdrucke der Flurkarten oder Luftbildkarten. Bei der Verwendung von Luftbildkarten soll entweder die Flurkarte aufgedruckt sein oder transparent aufgelegt werden können (Anlagen 15 und 16).

In der Wertermittlungskarte sind der Name und die Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes und die Namen der Gemeinden und Gemarkungen sowie die Flur- und Flurstücksnummern anzugeben. Die örtlich festgelegten Wertermittlungsklassen, ihre Abgrenzungen, die für die Aufstellung des Wertermittlungsrahmens maßgeblichen Grablöcher, Nutzungsarten, nasse Flächen und alle topographischen Besonderheiten sind in der Wertermittlungskarte lagerichtig einzutragen.

Bei der Verwendung von Luftbildkarten können bereits vor der Feldbegehung nasse Flächen, Nutzungsarten, topographische Besonderheiten des Geländes (wie Raine, Sand- und Kiesgruben, Steinbrüche usw.), Obstbaumbestände, Veränderungen an Wegen- und Wasserläufen und andere Besonderheiten abgegrenzt werden.

Die Wertermittlungskarten sind von den Sachverständigen und dem Leiter der Wertermittlung zu unterzeichnen.

3.72 Niederschriften und Gutachten

In geeigneter Weise sind zusammenzustellen:

- Niederschrift über die Ergebnisse des Termins zur Einleitung der Wertermittlung und der Aufstellung des Wertermittlungsrahmens (3.3),
- tägliche Niederschrift über die örtliche Begutachtung des Bodens (3.44),
- Gutachten von besonderen Sachverständigen und von sachverständigen Stellen (3.5),
- Niederschrift über die Ergebnisse des Termins zum Abschluß der Wertermittlung (3.6).

3.8 Bekanntgabe und Feststellung der Wertermittlungsergebnisse

3.81 Bekanntgabe

Die Nachweisungen über die Ergebnisse der Wertermittlung (3.7) sind zur Einsichtnahme für die Beteiligten auszulegen. Die Ergebnisse sind ihnen in einem Anhörungstermin zu erläutern (§ 32 FlurbG).

Die Auslegung und die Ladung zum Anhörungstermin sind öffentlich bekanntzumachen. In geeigneten Fällen können diese Mitteilungen auch zugestellt werden.

In der Regel reicht ein Auslegungszeitraum von 2 Wochen. Die Beteiligten können Einwendungen gegen die Wertermittlungsergebnisse aller Grundstücke, nicht nur der eigenen, bei der Flurbereinigungsbehörde vorbringen. Für die Erhebung von Einwendungen soll eine Frist gesetzt werden, für die i. d. R. 2 Wochen ausreichend sind. Bei Bedarf können weitere Termine zur Auskunftserteilung und zur Entgegennahme von Einwendungen vorgesehen werden. Über die Termine sind Ergebnisniederschriften anzufertigen.

Im Anhörungstermin sollte darauf hingewiesen werden, daß die Einwendungen überprüft werden und das Ergebnis dieser Überprüfung mit der Auslegung der Wertermittlungsergebnisse anläßlich deren Feststellung förmlich bekanntgegeben wird. Die Bedeutung und die Auswirkung der Feststellung sind zu erläutern.

3.82 Überprüfung der Einwendungen

Die Flurbereinigungsbehörde überprüft die gegen die Ergebnisse der Wertermittlung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebrachten Einwendungen. Sie behebt begründete Einwendungen und berichtigt die Unterlagen zur Wertermittlung. Die Änderungen werden i. d. R. spätestens mit der Feststellung bekanntgegeben.

3.83 Feststellung

Die Flurbereinigungsbehörde stellt die Ergebnisse der Wertermittlung nach Behebung begründeter Einwendungen durch Beschluß fest. Die Feststellung ist öffentlich bekanntzumachen. Die Bekanntmachung kann mit

der Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes verbunden werden. Die Nachweisungen über die Ergebnisse der Wertermittlung sind ggf. während der Rechtsbehelfsfrist nochmals auszulegen. Gegen den Feststellungsbeschluß kann Widerspruch erhoben werden, und zwar auch dann, wenn zuvor keine Einwendung vorgebracht wurde. Die Widerspruchsfrist beträgt zwei Wochen.

3.9 Änderung der Wertermittlungsergebnisse nach der Feststellung

3.91 Änderung durch Widerspruchsbescheid

Werden die durch Widerspruch gegen den Feststellungsbeschluß angefochtenen Ergebnisse der Wertermittlung geändert, so sind die erforderlichen Änderungen in den Unterlagen so darzustellen, daß diese von den Änderungen nach 3.82 unterschieden werden können. Die durch Widerspruchsbescheid eventuell geänderten Ergebnisse der Wertermittlung sind erneut bekanntzugeben. Gegen den Widerspruchsbescheid kann Klage erhoben werden.

3.92 Nachträglich einbezogene Flurstücke

Für die Bekanntgabe und Feststellung der Wertermittlungsergebnisse nachträglich einbezogener Flurstücke gilt 3.8 entsprechend.

3.93 Behandlung sonstiger Wertänderungen

Wertänderungen, die der Flurbereinigungsbehörde zwischen der Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung und dem für die Gleichwertigkeit von Einlage und Abfindung maßgeblichen Zeitpunkt bekannt werden, sind zu erfassen und zu berücksichtigen.

Für die Bekanntgabe und Feststellung der neuen Werte sowie der erhöhten Werte nach § 46 FlurbG gilt 3.8 entsprechend.

4 Die Wertermittlung für die Bodenneuordnungsmaßnahmen nach den §§ 86 und 91 FlurbG

In vereinfachten Flurbereinigungsverfahren ist die Wertermittlung der Grundstücke nach vorstehenden Richtlinien durchzuführen. Die Bekanntgabe der Wertermittlungsergebnisse kann mit der Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes verbunden werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 FlurbG).

In beschleunigten Zusammenlegungsverfahren ist nach § 96 FlurbG die Wertermittlung abweichend von vorstehenden Richtlinien in einfacher Weise vorzunehmen. Dies kann z.B. auf der Grundlage der Fläche oder der Ergebnisse der Bodenschätzung geschehen. Die Bekanntgabe der Ergebnisse kann mit der Bekanntgabe des Zusammenlegungsplanes verbunden werden.

Verzeichnis der Anlagen

Nr. Bezeichnung	Anlage
1 Zusammenfassung der Vorschriften über die Bodenschätzung nach dem Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens	1/1—1/7
2 Wertermittlungsverordnung	2/1—2/11
3 Wertermittlungsrichtlinien (Auszug)	3/1—3/9
4 Auszug aus Bundessteuerblatt 1967, Teil I, S. 406 und 407	1 Blatt
5 Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (Übersicht) — Land R 78	5/1—5/21
6 Waldwertermittlungsrichtlinien 1977 — Wald R 77	6/1—6/6
7 Rechtsvorschriften für die Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors	1 Blatt
8 Einfluß der Hangneigung auf die Bodennutzung bei unterschiedlicher Oberflächengestalt	1 Blatt
9 Bewertungsrahmen für Wertminderung hängiger Grundstücke	1 Blatt
10 Wertermittlungsrahmen bei Verwendung der Bodenschätzung (Beispiel)	1 Blatt
11 Umwandlung der Bodenzahlen der Bodenschätzung in Wertzahlen der Flurbereinigung (Beispiel)	1 Blatt
12 Wertermittlungsrahmen für Rebflächen (Beispiele)	12/1—12/5
13 Wertermittlungsrahmen für Waldboden (Beispiele)	13/1—13/2
14 Wertermittlungsrahmen für alle Wertmerkmale (Beispiel)	1 Blatt
15 Wertermittlungskarte auf der Grundlage der Bodenschätzung	1 Blatt
16 Wertermittlungskarte (Luftbildkarte) (Beispiel)	1 Blatt
17 Wertermittlung von Nutzholzbeständen (Beispiele)	1 Blatt
18 Wertermittlung von Obstbäumen und -sträuchern	18/1—18/3
19 Wertermittlungsrahmen für Rebbestände (Beispiele)	19/1—19/2
20 Wertermittlung von Hopfen und Spargel (Beispiele)	20/1—20/6

Zusammenfassung der Vorschriften über die Bodenschätzung nach dem Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens vom 16. 10. 1934 (RGBl I S. 1050)

1. Zweck der Bodenschätzung

Die Bodenschätzung wird für den Zweck einer gerechten Verteilung der Steuern, einer planvollen Gestaltung der Bodennutzung und einer Verbesserung der Beleihungsunterlagen durchgeführt (§ 1 BodSchätzG). Sie umfaßt:

- a) die genaue Kennzeichnung des Bodens nach seiner Beschaffenheit,
- b) die Feststellung der Ertragsfähigkeit.

Bei der Feststellung der Ertragsfähigkeit sind lediglich die Ertragsunterschiede zu berücksichtigen, die auf die natürlichen Ertragsbedingungen (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung und klimatische Verhältnisse) zurückzuführen sind (§ 1 BodSchätzG).

2. Durchführung der Bodenschätzung

2.1 Musterstücke, Vergleichsstücke, Grab- und Bohrlöcher, Tagesabschnitte und Schätzungsabschnitte

Vom Reichsschätzungsbeirat und von den Landesschätzungsbeiräten wurden Mustergründe bewertet und beschrieben, die wichtige Anhalts- und Stützpunkte für die Arbeiten der Schätzungsausschüsse bilden.

Vor Beginn der eigentlichen Schätzungsarbeiten werden vom Schätzungsausschuß Vergleichsstücke für die wichtigsten und besonders typischen Böden der Gemeinde ausgesucht, beschrieben und bewertet. Die Schätzung dieser Vergleichsstücke wird in der Gemeindebeschreibung festgelegt.

Bei den Schätzungsarbeiten werden Grab- und Bohrlöcher in regelmäßigen Zwischenräumen vorgesehen. Zur Ordnung der Schätzungsarbeiten eines Gemeindebezirks teilt man die zu schätzende Fläche ein:

- a) in Tagesabschnitte, das sind die während eines Tages geschätzten Flächen, und
- b) in Schätzungsabschnitte, das sind die in einem Arbeitsgang geschätzten Flächen.

2.2 Schätzungsrahmen

Um die in Deutschland vorkommenden Kulturböden nach Ihrer Beschaffenheit und ihrer Ertragsfähigkeit aufgrund der natürlichen Ertragsbedingungen genau beschreiben und kennzeichnen zu können, wurden Schätzungsrahmen aufgestellt.

Im *Ackerschätzungsrahmen* (Beilage 5b) sind die Böden nach den Merkmalen Bodenart, Entstehung und Zustandsstufe in Klassen eingeteilt (z.B. sL 3 D). Jede Klasse umfaßt mehrere Wertzahlen. Die Wertzahlen sind Verhältniszahlen (§ 4 BodSchätzG); sie bringen Unterschiede im Reinertrag zum Ausdruck, der bei gemeinüblicher und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielt werden kann. Mit der Wertzahl 100 wird der beste Boden bewertet. Den Wertzahlen liegen folgende Unterstellungen zugrunde:

Anlage 1/2

- a) für das Klima mittlere Verhältnisse, nämlich 8°C Jahreswärme und 600 mm Jahresniederschläge,
- b) für die Geländegestaltung eine ebene bis schwach geneigte Lage,
- c) für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen die Verhältnisse des mittleren Teiles von Sachsen.

Die mit diesen Unterstellungen ermittelten Wertzahlen sind die Bodenzahlen. Nach Berücksichtigung der Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere Ertragsbedingungen zurückzuführen, sind, erhält man durch Zu- und Abrechnungen die Ackerzahlen.

Für die *Bodenarten* bestehen 9 Gruppen und zwar

Sand	= S
anlehmiger Sand	= SI
lehmiger Sand	= IS
stark lehmiger Sand	= SL
sandiger Lehm	= sL
Lehm	= L
schwerer Lehm	= LT
Ton	= T
Moor	= Mo.

Bei der Zuordnung des Bodens ist sein bodenartlicher Gesamtcharakter entscheidend. So ist z. B. ein Lehmboden mit leichterem Untergrund nicht als Lehm, sondern als sandiger Lehm oder sogar als lehmiger Sand anzusprechen. Wechselt die Bodenart von der Krume zum Untergrund (sogenannter Schichtwechsel) besonders stark, so wird ein entsprechend kurzer Vermerk, z. B. $\frac{SL}{LT}$, $\frac{Mo}{S}$, angebracht.

Die 8 mineralischen Bodenartengruppen sind in 7 *Zustandsstufen* unterteilt. Sie kennzeichnen diejenigen Bodeneigenschaften, die in der Hauptsache durch lang dauernde Einwirkungen von Klima, früherem Pflanzenbestand, Geländegestaltung, Grundwasser und Art und Nutzung oder auch durch Gestein bedingt sind. Die Stufe 1 kennzeichnet den günstigsten, die Stufe 7 den ungünstigsten Zustand, d. h. den Zustand stärkster Entartung oder geringster Entwicklung. Die hauptsächlichsten Merkmale für die Zustandsstufen sind:

Stufe 1: Fehlen scharfer Grenzen in der oberen Bodenschicht, insbesondere allmählicher Übergang von der humusreichen Krume zu dem mehr oder weniger humus- und kalkhaltigen Untergrund; keinerlei Rostflecke und keine Anzeichen von Versäuerung; gute Krümelstruktur auch in größerer Tiefe.

Stufe 3: Krume weniger humushaltig als bei Stufe 1, weniger guter Übergang zum Untergrund, der vielfach schon fahle Flecke und eine graue Färbung aufweist; erste Anzeichen von Auswaschungen mit beginnender Versäuerung und Zunahme der Entkalkungstiefe.

Bei Grundwasserböden zeigt diese Stufe noch eine verhältnismäßig mächtige Übergangsschicht zwischen der Krume und dem Bereich des schwankenden Grundwassers (Grundwasserhorizont).

Stufe 5: Scharfes Absetzen der Krume, meist infolge Auftretens einer Bleichzone; erste Anzeichen einer Verdichtung des Untergrundes und beginnende Rostfärbung;

häufig zunehmende Entkalkung und Versäuerung. Bei Lehm Böden in der Regel ein roher und untätiger Untergrund.

Die Grundwasserböden dieser Stufe haben nur noch eine schwache Übergangsschicht über dem rostigen und fleckigen, meist bindigen oder verdichteten Grundwasserhorizont.

Stufe 7: Scharfe Grenze zwischen Krume und Untergrund mit mehr oder weniger stark ausgeprägter Bleichzone; in der Regel starke Entkalkung und Versäuerung; im Untergrund ausgesprochene Verdichtung und Rostfärbung; bei Sandböden vielfach Orterde- oder Ortsteinbildung, bei Lehm Böden schluffige und lettige Schichten.

Bei Grundwasserböden liegt unmittelbar unter der Krume der stark eisenschüssige, meist lettige Grundwasserhorizont; in besonders ungünstigen Fällen Raseisensteinbildungen.

Die 6 Stufen der *steinigen Verwitterungsböden* werden hauptsächlich durch den Steingehalt und die Tiefe der verwitterten Schicht bestimmt. Die Stufe 4 hat unter einer noch mindestens 20 cm tiefen und nur schwach steinigen Krume eine mehr oder weniger steinige verwitterte Übergangsschicht von 20 — 30 cm über dem unverwitterten Rohgestein. Die schlechtesten Stufen 6 und 7 besitzen dagegen nur eine etwa 10 — 15 cm starke steinhaltige Krume, die unmittelbar oder mit einer nur ganz dünnen, stark steinigen Übergangsschicht auf dem unverwitterten Gestein lagert.

Bei *Moorböden* ist neben der Humusart der Grad der Zersetzung und der organischen Bestandteile, die Beimischung mineralischer oder erdiger Bestandteile und die Höhe des Grundwasserstandes maßgebend. Für die einzelnen Stufen ergeben sich folgende Kenzeichen:

Stufe 3: Bestes, gut zersetztes, in der Krume vererdetes, nicht saures Moor mit günstigem Grundwasserstand.

Stufe 5: In der Krume noch gut zersetztes Moor über roherem und schwachtorfigem Untergrund bei weniger günstigen Grundwasserverhältnissen.

Stufe 7: Rohes, torfiges, auch in der Krume wenig zersetztes saures Moor; in der Regel nährstoffarm und mit ungünstigen Wasserverhältnissen.

Die mineralischen Bodenartengruppen sind weiterhin nach denjenigen *mechanischen Kräften* gegliedert, durch die unsere landwirtschaftlichen Kulturböden entstanden sind. So unterscheidet man Diluvialböden (D = Diluvium), Schwemmland (Al = Aluvium), Windböden (Lö = Löß) und Verwitterungsböden (V). Außerdem besteht eine Unterteilung für die grobkörnigen und steinhaltigen Böden (Vg = Trümmer- oder Gesteinsboden).

Zusammenhängende Flächen derselben Klasse bilden eine Klassenfläche. Jede Klassenfläche wird nach dem Schätzungsrahmen bezeichnet und bewertet.

Innerhalb einer Klassenfläche kann der Boden verschiedene Werte aufweisen, ohne daß diese Wertunterschiede eine Abänderung der Klassenbezeichnung erfordern. In solchen Fällen wird die Klassenfläche in *Klassenabschnitte* zerlegt. Finden sich innerhalb einer Klassenfläche oder eines Klassenabschnitts wesentliche Unterschiede, die auf Besonderheiten beruhen, z.B. in der Geländegestaltung, dem Verschießen des Bodens usw., dann werden diese Flächen als *Sonderflächen* ausgeschieden.

Für die Wiesen und Weiden wurde der *Grünlandschätzungsrahmen* (Beilage 5 c) aufgestellt, der nach den natürlichen Ertragsbedingungen Boden, Wasser und Klima gegliedert ist. Da bei der Auswertung des Grünlandes der Boden nicht die ausschlaggebende Rolle

spielt wie beim Acker, wurden nur 5 Bodenartengruppen gebildet, und zwar Sand = S, lehmiger Sand = IS, Lehm = L, Ton = T und Moor = Mo. Die Unterteilung der Böden sieht eine weitgehende Zusammenfassung der Zustandsstufen des Ackerschätzungsrahmens vor. Die Stufe I entspricht ungefähr den Zustandsstufen 2 und 3, Stufe II den Zustandsstufen 4 und 5 und Stufe III den Zustandsstufen 6 und 7.

Zur Beurteilung der *Wasserverhältnisse* enthält der Schätzungsrahmen 5 Stufen. Ganz allgemein lassen sich die einzelnen Wasserstufen bzw. Feuchtigkeitsgrade wie folgt kennzeichnen:

Stufe 1: Frische gesunde Lagen mit gutem Süßgräserbestand.

Stufe 3: Feuchte Lagen, aber noch keine stauende Nässe, weniger gute Gräser mit nur geringem Anteil an Sauergräsern. Trockene Lagen mit noch verhältnismäßig guten, aber härteren Gräsern.

Stufe 5: Ausgesprochen nasse bis sumpfige Lagen mit stauender Nässe; schlechte Gräser mit starkem Hervortreten der Sauergräser. Sehr trockene, dürre Lagen (häufig scharfe, leicht ausbrennbare Südhänge) mit weniger guten und harten Gräsern.

Ferner sieht der Schätzungsrahmen folgende 3 *Klimastufen* vor:

Die günstigste Stufe a umfaßt eine durchschnittliche Jahreswärme von 8,0°C und darüber, die mittlere Klimastufe b eine durchschnittliche Jahreswärme von 7,9°—7,0°C und die ungünstigste Klimastufe c eine Jahreswärme von 6,9°—5,7°C.

Die verschiedenen aus dem Zusammenwirken von Boden, Klima und Wasser sich ergebenden Möglichkeiten stellen die *Klassen* des Schätzungsrahmens dar (z.B. L II b 2). Für jede Klasse ist eine Wertspanne in Verhältniszahlen angegeben. Die Wertzahlen sind Reinertragszahlen und setzen eine gemeinübliche und ordnungsgemäße Bewirtschaftung voraus.

Grünlandschätzungserahmen

Wohnort	Wohnst.	Stufe	Klima	Wasserverhältnisse				
				1	2	3	4	5
S	I	(45-40)	a	60-51	50-43	42-35	34-28	27-20
			b	52-44	43-36	35-29	28-23	22-16
			c	45-38	37-30	29-24	23-19	18-13
	II	(30-25)	a	50-43	42-36	35-29	28-23	22-16
			b	43-37	36-30	29-24	23-19	18-13
			c	37-32	31-26	25-21	20-16	15-10
	III	(20-15)	a	41-34	33-28	27-23	22-18	17-12
			b	36-30	29-24	23-19	18-15	14-10
			c	31-26	25-21	20-16	15-12	11-7
	I	(60-55)	a	73-64	63-54	53-45	44-37	36-28
			b	65-56	55-47	46-39	38-31	30-23
			c	57-49	48-41	40-34	33-27	26-19
IS	II	(45-40)	a	62-54	53-45	44-37	36-30	29-22
			b	55-47	46-39	38-32	31-26	25-19
			c	48-41	40-34	33-28	27-23	22-16
	III	(30-25)	a	52-45	44-37	36-30	29-24	23-17
			b	46-39	38-32	31-26	25-21	20-14
			c	40-34	33-28	27-23	22-18	17-11
	I	(75-70)	a	88-77	76-66	65-55	54-44	43-33
			b	80-70	69-59	58-49	48-38	39-30
			c	70-61	60-52	51-43	42-35	34-26
L	II	(60-55)	a	75-65	64-55	54-46	45-38	37-28
			b	68-59	58-50	49-41	40-33	32-24
			c	60-52	51-44	43-36	35-29	28-20
	III	(45-40)	a	64-55	54-46	45-38	37-30	29-22
			b	58-50	49-42	41-34	33-27	26-18
			c	51-44	43-37	36-30	29-23	22-14
	I	(70-65)	a	88-77	76-66	65-55	54-44	43-33
			b	80-70	69-59	58-48	47-39	38-28
			c	70-61	60-52	51-43	42-34	33-23
T	II	(55-50)	a	74-64	63-54	53-45	44-36	35-26
			b	66-57	56-48	47-39	38-30	29-21
			c	57-49	48-41	40-33	32-25	24-17
	III	(40-35)	a	61-52	51-43	42-35	34-28	27-20
			b	54-46	45-38	37-31	30-24	23-16
			c	46-39	38-32	31-25	24-19	18-12
	I	(45-40)	a	60-51	50-42	41-34	33-27	26-19
			b	57-49	48-40	39-32	31-25	24-17
			c	54-46	45-38	37-30	29-23	22-15
Mo	II	(30-25)	a	53-45	44-37	36-30	29-23	22-16
			b	50-43	42-35	34-28	27-21	20-14
			c	47-40	39-33	32-26	25-19	18-12
	III	(20-15)	a	45-38	37-31	30-25	24-19	18-13
			b	41-36	34-28	27-22	21-16	15-10
			c	37-31	30-25	24-19	18-13	12-7

Klima: a = 8,0° C Jahreswärme und darüber; b = 7,9-7,0° C Jahreswärme; c = 6,9-5,7° C Jahreswärme

Wertschätzungserahmen

Wohnort	Entscheidung	Zustandsstufe						
		1	2	3	4	5	6	7
S	D	41-34	33-27	26-21	20-16	15-12	11-7	11-7
	Al	44-37	36-30	29-24	23-19	18-14	13-9	13-9
	V	41-34	33-27	26-21	20-16	15-12	11-7	11-7
SI (S/IS)	D	51-43	42-35	34-28	27-22	21-17	16-11	16-11
	Al	53-46	45-38	37-31	30-24	23-19	18-13	18-13
	V	49-43	42-36	35-29	28-23	22-18	17-12	17-12
IS	D	68-60	59-51	50-44	43-37	36-30	29-23	22-16
	Lö	71-63	62-54	53-46	45-39	38-32	31-25	24-18
	Al	71-63	62-54	53-46	45-39	38-32	31-25	24-18
	V	67-51	50-44	43-37	36-30	29-24	23-17	23-17
	Vg	67-51	47-41	40-34	33-27	26-20	19-12	19-12
	D	75-68	67-60	59-52	51-45	44-38	37-31	30-23
	Lö	81-73	72-64	63-55	54-47	46-40	39-33	32-26
	Al	81-73	72-64	63-55	54-47	46-40	39-33	32-26
SL (IS/SL)	V	75-68	67-60	59-52	51-44	43-37	36-30	29-22
	Vg	75-68	67-60	55-48	47-40	39-32	31-24	23-16
	D	84-76	75-68	67-60	59-53	52-46	45-39	38-30
	Lö	92-83	82-74	73-65	64-56	55-48	47-41	40-32
	Al	90-81	80-72	71-64	63-56	55-48	47-41	40-32
aL	V	85-77	76-68	67-59	58-51	50-44	43-36	36-27
	Vg	85-77	76-68	64-55	54-45	44-36	35-27	26-18
	D	90-82	81-74	73-66	65-58	57-50	49-43	42-34
	Lö	100-92	91-83	82-74	73-65	64-56	55-46	46-36
	Al	100-90	89-80	79-71	70-62	61-54	53-45	44-35
L	V	91-83	82-74	73-65	64-56	55-47	46-39	38-30
	Vg	91-83	82-74	70-61	60-51	50-41	40-30	29-19
	D	87-79	78-70	69-62	61-54	53-46	45-38	37-28
	Al	91-83	82-74	73-65	64-57	56-49	48-40	39-29
	V	87-79	78-70	69-61	60-52	51-43	42-34	33-24
LT	Vg	87-79	78-70	67-58	57-48	47-38	37-28	27-17
	D	71-64	63-56	55-48	47-40	39-30	29-18	29-18
	Al	74-66	65-58	57-50	49-41	40-31	30-18	30-18
T	V	71-63	62-54	53-45	44-36	35-26	25-14	25-14
	Vg	71-63	59-51	50-42	41-33	32-24	23-14	23-14
Mo	—	54-46	45-37	36-29	28-22	21-16	15-10	15-10

— Ergänzt nach Ziff. 1a Wertschätzungserahmen —

Auszug aus der Anweisung für die technische Durchführung der Bodenschätzung

Verzeichnis der bei der Bodenschätzung zu verwendenden Abkürzungen

a. Bodengefüge

1. s, S	sandig, Sand
2. l, L	lehmig, Lehm
3. t, T	tonig, Ton
4. ka, Ka	kalkhaltig, Kalk
5. me, Me	mergelig, Mergel
6. mo, Mo	moorig, Moor
7. Nmo	Niederungsmoor
8. Hmo	Hochmoor
9. Ümo	Übergangsmoor
10. to, To	torfig, Torf
11. h, H	humushaltig, Humus
12. ma, Ma	marschhaltig, Marsch
13. schli, Schli	schlickig, Schlick
14. gr, Gr	grandig, Grand
15. ki, ki	kiesig, Kies
16. gru, Gru	grusig, Grus
17. st, St	steinig, Steine
18. scho, Scho	schotterig, Schotter
19. Ge	Geröll
20. fe, Fe	felsig, Fels
21. schi, Schi	schieferig, Schiefer
22. ei, Ei	eisenhaltig, eisenschüssig, Eisen
23. ort, Ort	ortsteinhaltig, Ortstein
24. ra, Ra	raseneisensteinhaltig, Raseneisenstein
25. let, Let	lettig, Letten
26. kn, Kn	knickhaltig, Knickbildung
27. n	neutral
28. sa	sauer
29. g	grob
30. f	fein
31. mi	mild
32. schl	schluffig
33. kr	kräftig
34. sch	schwer
35. str	streng
36. r	roh
37. mg	mager
38. erd	erdig
39. zer	zersetzt
40. gb	gebleicht
41. v	verdichtet
42. br	braun
43. rost	rostfarben
44. glb	gelb
45. Ne	Nester
46. Bä	Bänder

b. Wasserverhältnisse

1. fr	frisch
2. Wa +	zuviel Wasser = naß
3. Wa —	zuwenig Wasser = trocken
4. Wa gt	Wasser besonders günstig
5. Wa St	Naßstellen, quellige Stellen
6. Wa Ü	Überschwemmung, Überflutung
7. Wa D	Druckwasser, Qualmwasser, Rückstau
8. Ri Wa	Rieselwasser
9. Dr, dr	Dränageanlagen, dräniert

c. Besonderheiten

1. Gel	Geländegestaltung
2. Gel N	nordhängig (entsprechend Gel S, Gel O, Gel W)
3. w	wellig
4. be	bergig
5. Ver	Verschießen
6. Wld	Waldschatten, Waldschaden
7. Htr	Heutrocknung
8. Hw	Heuwerbung
9. $\overline{SL}$	als Beispiel für Profile mit Schichtwechsel
10. $\overline{LÖ}$ $\overline{D}$	als Beispiel für Profile mit verschiedenen Entstehungsarten

d. Nutzungsarten

(siehe auch VAF XI Beilage 14)

1. A	Acker
2. Gr	Grünland
3. G	Gartenland
4. AGr	Acker-Grünland
5. GrA	Grünland-Acker
6. Hu	Hutung
7. Str	Streuweise

e. Sonstige Abkürzungen

T	(nur vor Parzellenbezeichnungen) = teilweise
gt	gut
m	mittel
ge	gering
u	und
—	bis
()	einschränken z.B. (h') = nur z.T. schwach humos
''	(neben Abkürzungen) schwach, sehr schwach, z.B. l' = schwach lehmig
—=	(über Abkürzungen) stark, sehr stark, z.B. $\overline{l}$ = stark lehmig scharf abgesetzt (Doppellinie an Stelle einer einfachen Linie zur Abgrenzung benachbarter Bodenschichten)
D	Diluvium
Lö	Löß
Al	Alluvium
V	Verwitterung

Schätzungsbuch für Ackerland

Gemeinde		Kirchgattern	Ort	Ambach	Flur	Ofenmauer, Vordere Point, Am Holzgraben	Feuchtigkeitszustand des Bodens		Seiten 45-48 des Feldschätzungsbuches						
Tagesabschnitt XIV (ha 42, davon Grünland 4 ha)			Besichtigungstag 28.V. 1935												
Grablöcher			Feststellungen über Klassenflächen, Klassenabschnitte und Sonderflächen												
Nr.	Bodengefüge	Boden- zahl	Klasse				Besonderheiten					Allge- meines Klima ± v. S.	Kör- zahl	Bemer- kungen für Kataster	Bemerkungen
			Boden- art	Bu- schäd- stufe	Ent- fernung	Boden- zahl	des Bodens		des Klimas						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	h fs s' L2														
2	k' s' L-L3	74	L	2	D	76						-2	74		
	kr L														
3	k'-h fs s' L2														
4	(k') L-kr L2-3	68	L	3	D	68						-2	67		
6	r' kr-sch L														
10															
7	k'-h fs s' L2														
8	k' L-kr L3	70				72						-2	71		
9	r' kr-sch L														
11															
25	k'-h fs-kr L2													D	Hangfußboden
31	kr-sch L3-4	67				68						-2	67	V	des Dogger
32	st'-st sch L														
35															
27															
29															
29							Gel	vgl. Sonder- flächen auf der Schätzungs- reinkarte	-2			-2	63	D	Hangfußboden
31							Ver		-2					V	des Dogger
							Wa D		-2						
13	k' s-fs L2														
15	(k') s L-I S2	58	sL	4	Al	58	Wa +		-7	Frostlage	-2	-2	52	AGr	
18	st' t g S														
19															
															Seite 23

Seite 23

Schätzungsbuch für Grünland

Gemeinde		Kirchgattern	Ort	Ambach	Flur	Point, Im Pfölsch, Im Rinzig, Reutfeld, Bäckenleite	Feuchtigkeitszustand des Bodens		Seiten 49-52					
Tagesabschnitt XV (ha 50, davon Grünland 38 ha)		Besichtigungstag 20.V. 1935						des Feldschätzungsbuches						
Grablöcher			Feststellungen über Klassenflächen, Klassenabschnitte und Sonderflächen											
Nr.	Bodengefüge	Grün- land- grund- zahl	Klasse			Grün- land- grund- zahl	Besonderheiten					Grün- land- zahl	Bemerkungen für Kataster	Bemerkungen
			Boden	Klima	Wasser		des Bodens			des Klimas				
1	2	3	4	5	6	7	Art	Abgrenzung	± v. S.	11	12	14	15	16
4 16 17 21 21 22	k' kr L2 sch-str L5 r t L-T	48	T II	a	3	50	Gel N		-3			48	GrA	Dogger
21							Gel N Wild	Parz. 795 u. 796	-3 -6			46		
23 35 27 36 28	k' kr-sch L2 str L4-5 r t L-T	43	T II	a	4*	43	Gel N Hw		-7 -5			38	GrA; * Wa +	Dogger
							Gel N, Hw Flächenverlust durch Böschun- gen	vgl. Sonder- flächen auf der Schätzungs- reinkarte	-12 -5			36		
24 30 26 34 29 37 38	k' sch L1,5-2 gb sch-str L2 r roter T	40	T III	a	3	40	Gel N u. NW Hw		-5 -2			37	GrA	Dogger Obstbäume: Parz. 770
34							Gel NW, Hw Wa St	vgl. Sonder- fläche auf der Schätzungs- reinkarte	-7 -10			33		
31	st-gru s L1,5 st-st str L-T	33	L III	a	4*	35	Gel N, NW, W; w Hw		-5 -3			32	GrA; * Wa -	Obstbäume: Parz. 770
31							Wa St Gel W u. NO Hw	vgl. Sonder- fläche auf der Schätzungs- reinkarte	-3 -7 -3			30		
														Seite 12

Seite 12

**Verordnung
über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
(Wertermittlungsverordnung — WertV)**

in der Fassung vom 15. August 1972

Teil I

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Anwendungsbereich

Bei der Ermittlung von Grundstückswerten nach dem Bundesbaugesetz und dem Städtebauförderungsgesetz sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

§ 2

Grundlagen der Wertermittlung

(1) Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, insbesondere der Gebäude, und des Zubehörs, soweit dieses den Verkehrswert des Grundstücks beeinflusst. Maßgebend ist der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), es sei denn, daß nach dem Wertermittlungsantrag oder aus rechtlichen Gründen ein anderer Zustand zugrunde zu legen ist. Der Zustand bestimmt sich nach der Gesamtheit der wertbildenden Faktoren, insbesondere den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks.

(2) Bei der Wertermittlung sind alle den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen. Aufwendungen, die aus Anlaß der Veräußerung des Grundstücks entstehen, wie Abstandszahlungen, Ersatzleistungen, Steuern oder Gebühren, sowie sonstige Umstände, die nur den Preis im einzelnen Falle beeinflussen, namentlich besondere Zahlungsbedingungen, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

§ 3

Wertermittlungsverfahren

(1) Der Verkehrswert ist nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

(2) Zur Ermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 4 bis 7), das Ertragswertverfahren (§§ 8 bis 14) oder das Sachwertverfahren (§§ 15 bis 20) heranzuziehen. Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

(3) Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich (§§ 4 bis 7) zu ermitteln.

Teil II

Vergleichswertverfahren

§ 4

Heranziehung von Vergleichspreisen

(1) Soll der Verkehrswert durch Preisvergleich ermittelt werden, so sind Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen.

(2) Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen. Insbesondere sollen sie nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestalt und Erschließungszustand sowie nach Alter, Bauzustand und Ertrag der baulichen Anlagen einen Vergleich zulassen.

(3) Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, daß sie nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen oder durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, dürfen zum Preisvergleich nur dann herangezogen werden, wenn diese Besonderheiten in ihrer Auswirkung auf den Preis erfaßt werden können und beim Preisvergleich unberücksichtigt bleiben. Besonderheiten können insbesondere vorliegen, wenn

1. die Kaufpreise erheblich von den Preisen in vergleichbaren Fällen abweichen,
2. ein außergewöhnliches Interesse des Käufers an dem Erwerb des Grundstücks bestanden hat,
3. dringende Gründe für einen alsbaldigen Vertragsabschluß vorgelegen haben,
4. die Veräußerung zum Zwecke der Erbauseinandersetzung erfolgt ist,
5. besondere Bindungen verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien bestanden haben,
6. wertbeeinflussende Rechte oder Belastungen bestanden haben.

§ 5

**Heranziehung von Richtwerten
zur Ermittlung des Bodenwertes**

Soll der Bodenwert durch Preisvergleich ermittelt werden, so können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Richtwerte (§ 143 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes) herangezogen werden. Die Richtwerte sind nur dann geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungsstand gegliedert sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

§ 6

Berücksichtigung von Abweichungen

Soweit die herangezogenen Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände von dem zu bewertenden Grundstück abweichen, oder soweit sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt seit der Veräußerung der Vergleichsgrundstücke geändert hat, ist dies durch angemessene Zu- oder Abschläge zu den Kaufpreisen zu berücksichtigen. Satz 1 gilt sinngemäß, wenn Richtwerte herangezogen werden.

§ 7

Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist aus dem sich nach den §§ 4 bis 6 ergebenden Wert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Bei bebauten Grundstücken können der Ertragswert und der Sachwert unterstützend herangezogen werden. Der Vergleichswert ist auf Grund der unterstützend herangezogenen Werte kritisch zu würdigen und, sofern es geboten erscheint, zu berichtigen.

Teil III**Ertragswertverfahren**

§ 8

Ermittlungsgrundlagen

(1) Soll der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren ermittelt werden, so ist der Wert der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln (Gebäudeertragswert). Bodenwert und Gebäudeertragswert ergeben nach Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (§ 13) den Ertragswert des Grundstücks, soweit dieser nicht nach § 12 ermittelt ist.

(2) Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich (§§ 4 bis 7) zu ermitteln.

(3) Der Gebäudeertragswert ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Er ist nach den §§ 9 bis 13 zu ermitteln.

§ 9

Ermittlung des Gebäudeertragswertes

(1) Bei der Ermittlung des Gebäudeertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes). Der Verzinsung ist ein Zinssatz zugrunde zu legen, der dem bei der Kapitalisierung zugrunde gelegten Zinssatz entspricht. Ist das Grundstück we-

sentlich größer, als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht, und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, so ist bei der Berechnung des Verzinsungsbetrages der Bodenwert dieser Teilfläche nicht anzusetzen.

(3) Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte Reinertrag ist mit dem sich aus Anlage 1 dieser Verordnung ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgebend ist derjenige Vervielfältiger, der nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und nach dem zugrunde gelegten Zinssatz in Betracht kommt. Der Zinssatz ist nach der Art der baulichen Anlagen und nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen.

(4) Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsmäßiger Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Hierbei ist zu beachten, ob die baulichen Anlagen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entsprechen.

§ 10

Rohertrag

(1) Der Rohertrag umfaßt alle bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen, soweit sie die zulässige Nutzung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen betreffen.

(2) Für Grundstücke oder Grundstücksteile, die eigengenutzt oder ungenutzt sind oder unentgeltlich oder zu einem vom Üblichen abweichenden Entgelt überlassen sind, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung üblicherweise erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

§ 11

Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Verwaltungskosten, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den bei der Kapitalisierung nach § 9 Abs. 3 anzuwendenden Vervielfältiger berücksichtigt. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten sind den Bewirtschaftungskosten nicht zuzurechnen. Sind im Rohertrag jedoch Beträge, durch die umlegefähige Kosten abgegolten werden, enthalten, so sind die entsprechenden Aufwendungen den Bewirtschaftungskosten zuzurechnen.

(2) Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungs-

arbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

(3) Betriebskosten sind die Kosten, die einem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. § 27 und die Anlage 3 zur Zweiten Berechnungsverordnung vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1719), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung berechnungsrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften vom 26. Mai 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 857), in der jeweils geltenden Fassung sind entsprechend anzuwenden.

(4) Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen Schäden ordnungsgemäß zu beseitigen.

(5) Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

(6) Die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen, die unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung entsprechen. Die Betriebskosten sind unter Berücksichtigung der Grundsätze einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung nach ihrer tatsächlichen Höhe, soweit diese sich nicht ermitteln läßt, nach Erfahrungssätzen anzusetzen.

§ 12

Ermittlung des Ertragswertes in besonderen Fällen

Verbleibt bei der Verminderung des Reinertrags um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes nach § 9 Abs. 2 kein Anteil für die Ermittlung des Gebäudeertragswertes, so ist abweichend von § 8 Abs. 1 als Ertragswert des Grundstücks nur der Bodenwert anzusetzen. Dabei sind erforderlichenfalls Umstände, die es nicht gestatten, einen dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes entsprechenden Ertrag zu erzielen, angemessen zu berücksichtigen.

§ 13

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Soweit besondere den Verkehrswert beeinflussende Umstände, wie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, Aufwendungen für einen bevorstehenden Abbruch des Gebäudes, die Nutzung von Gebäudeflächen für Reklamezwecke oder die Beeinflussung der Ertragsverhältnisse durch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen bei der Ermittlung nach den §§ 9 bis 12 noch nicht erfaßt sind, sind sie

durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Insbesondere sind Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung, Baumängel und Bauschäden zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines geringeren als des bei ordnungsmäßigem Zustand nachhaltig erzielbaren Ertrages berücksichtigt sind.

§ 14

Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist aus dem sich nach den §§ 8 bis 13 ergebenden Wert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Unterstützend können auch der Vergleichswert und der Sachwert herangezogen werden. Der Ertragswert ist auf Grund der unterstützend herangezogenen Werte kritisch zu würdigen und, sofern es geboten erscheint, zu berichtigen.

Teil IV

Sachwertverfahren

§ 15

Ermittlungsgrundlagen

(1) Der Sachwert im Sinne dieser Verordnung umfaßt den Bodenwert und den Bauwert.

(2) Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich (§§ 4 bis 7) zu ermitteln.

(3) Der Bauwert ist der Herstellungswert der Gebäude sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen nach Anlage 2 dieser Verordnung unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Er ist nach den §§ 16 bis 19 zu ermitteln.

§ 16

Ermittlung des Herstellungswertes

(1) Der Herstellungswert der Gebäude ist vorbehaltlich des Absatzes 4 durch Vervielfachung der gewöhnlichen Herstellungskosten je Kubikmeter umbauten Raumes (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der Kubikmeter umbauten Raumes zu ermitteln; der umbaute Raum ist nach Anlage 3 dieser Verordnung zu berechnen. Soweit eine Berechnung nach Kubikmeter umbauten Raumes keine geeignete Ermittlungsgrundlage bildet oder einzelne Bauteile nicht mit umfaßt, können die gewöhnlichen Herstellungskosten ohne Beziehung auf den Kubikmeter umbauten Raumes zugrunde gelegt werden.

(2) Zu den gewöhnlichen Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; Baunebenkosten sind die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, der Verwaltungsleistungen und der Behördenleistungen sowie sonstige Nebenkosten.

(3) Die Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen, deren Bezugszeitpunkt bekannt sein muß. Sind in den Erfahrungssätzen Baunebenkosten nicht enthalten, so sind diese gesondert anzusetzen. Die so ermittelten Normalher-

stellungskosten des zugrunde gelegten Zeitpunktes sind mit Hilfe geeigneter amtlicher Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Stichtag der Wertermittlung umzurechnen. In geeigneten Fällen kann unmittelbar von den Normalherstellungskosten des Wertermittlungstichtages ausgegangen werden.

(4) Der Herstellungswert kann in geeigneten Fällen auch nach den tatsächlich entstandenen Herstellungskosten ermittelt werden, wenn diese den gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechen. Absatz 2 gilt sinngemäß. Soweit die gewöhnlichen Herstellungskosten im Einzelfall durch Nacht- oder Feiertagsarbeiten, Auslösungen oder sonstige außergewöhnliche Leistungen überschritten worden sind, sind die Mehrkosten nicht zu berücksichtigen; unberücksichtigt bleiben ferner außergewöhnliche Kosteneinsparungen, insbesondere durch eigene Sach- und Arbeitsleistungen.

(5) Für die Ermittlung des Herstellungswertes der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen gelten die Absätze 1 bis 4 sinngemäß. Der Wert kann auch nach Erfahrungssätzen ermittelt werden.

§ 17

Technische Wertminderung

(1) Technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswertes wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

(2) Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach der Restlebensdauer (Restnutzungsdauer) der baulichen Anlagen. Sie ist in einem Vomhundertsatz des Herstellungswertes auszudrücken. Dabei ist je nach Art und Nutzung des Gebäudes von einer gleichmäßigen oder von einer mit zunehmendem Alter sich verändernden Wertminderung auszugehen. Führen Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten zu einer Verlängerung oder unterlassene Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restlebensdauer, so ist eine entsprechend geänderte Restlebensdauer zugrunde zu legen.

(3) Die Wertminderung wegen Baumängel oder Bauschäden einschließlich unterlassener Instandhaltung, soweit sie nicht nach Absatz 2 berücksichtigt ist, ist nach Erfahrungssätzen oder nach den für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen.

§ 18

Wirtschaftliche Wertminderung

Als Umstände, die eine verminderte wirtschaftliche Verwendbarkeit begründen, kommen insbesondere in Betracht

1. ein zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau (z. B. Grundriß, Geschoßhöhe, Raumtiefe, Konstruktion usw.),
2. eine zeitbedingte oder persönliche Baugestaltung, die neueren Anforderungen nicht entspricht,
3. ein Zurückbleiben hinter den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,

4. sonstige die Nutzung oder die Restnutzungsdauer beeinflussende Umstände.

Sie sind durch Abschläge zu berücksichtigen.

§ 19

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Sonstige den Wert beeinflussende Umstände, die bei der Ermittlung nach den §§ 15 bis 18 noch nicht erfaßt sind, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

§ 20

Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist aus dem sich nach den §§ 15 bis 19 ergebenden Wert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Unterstützend können der Vergleichswert und der Ertragswert herangezogen werden. Der Sachwert ist auf Grund der unterstützend herangezogenen Werte kritisch zu würdigen und, sofern es geboten erscheint, zu berichtigen.

Teil V

Ergänzende Vorschriften für Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

§ 21

Grundsätze für die Wertermittlung

(1) Zur Ermittlung des nach den §§ 23 und 57 Abs. 1 Nr. 9 des Städtebauförderungsgesetzes maßgebenden Wertes eines Grundstücks sind die Teile I bis IV nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5 anzuwenden.

(2) Bei der Ermittlung von Werten, in denen die nach § 23 Abs. 2 des Städtebauförderungsgesetzes nicht zu berücksichtigenden Werterhöhungen nicht enthalten sind, sind als nach § 2 maßgebende tatsächliche, rechtliche oder wirtschaftliche Umstände

Änderungen infolge der Aussicht auf die Sanierung oder Entwicklung, deren Vorbereitung oder Durchführung, insbesondere hinsichtlich Struktur des Gebietes und Lage des Grundstücks, Entwicklungsstufe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt und Erschließungszustand sowie in den Ertragsverhältnissen, z. B. bei den nachhaltig erzielbaren Erträgen und Bewirtschaftungskosten, außer Betracht zu lassen.

(3) Zur Wertermittlung nach Absatz 1 sind bei einem Preisvergleich auch Preise aus vergleichbaren Gebieten heranzuziehen, in denen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen nicht erwartet werden. Das gleiche gilt für die Erträge, die der Ermittlung des Ertragswertes zugrunde zu legen sind, sowie für Umstände, die eine verminderte wirtschaftliche Verwendbarkeit begründen. Die Restnutzungsdauer der Gebäude ist nach den Grundsätzen des § 9 Abs. 4 ohne Berücksichtigung besonderer Einflüsse, die sich aus der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme ergeben, zu bestimmen.

(4) Erhöhte Preise oder Nutzungsentgelte, die sich auf dem Grundstücksmarkt in Erwartung der durch die Sanierung oder Entwicklung in Aussicht stehenden Änderungen gebildet haben, sind nicht zu berücksichtigen. Das gleiche gilt für Maßnahmen, z. B. Nutzungsänderungen, die im Hinblick auf die bevorstehenden Änderungen durchgeführt worden sind. Jedoch sind Werterhöhungen, die durch eigene Aufwendungen in zulässiger Weise bewirkt worden sind, zu berücksichtigen.

(5) Ist die bisher zulässige Nutzung geändert worden, weil sie den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entsprochen hat, so ist bei der Wertermittlung die nunmehr zulässige Nutzung zugrunde zu legen. Das gleiche gilt, wenn für eine Wertminderung, die durch eine Änderung der zulässigen Nutzung bewirkt worden ist, eine gesonderte Entschädigung geleistet worden ist oder beansprucht werden kann.

§ 22

Sondervorschriften für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

(1) Zur Ermittlung des nach § 57 Abs. 4 des Städtebauförderungsgesetzes maßgebenden Wertes sind die Teile I bis IV nach Maßgabe der Absätze 2 bis 6 anzuwenden.

(2) Hat sich in dem Entwicklungsbereich oder in dem Teilgebiet des Entwicklungsbereichs, in dem das Grundstück liegt, ohne die Aussicht auf die Entwicklungsmaßnahme ein Verkehrswert gebildet, der den innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert übersteigt, so ist dieser Wert maßgebend.

(3) Hat sich ein nach Absatz 2 zugrunde zu legenden Wert nicht gebildet, so sind für die Ermittlung des Bodenwertes Vergleichspreise heranzuziehen, die auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt in vergleichbaren Fällen in Gebieten mit vergleichbarer Struktur, in denen keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind, gezahlt werden.

(4) Bei Anwendung der Absätze 2 und 3 sind besondere Werte für aufstehende Gebäude sowie für den Aufwuchs nur zu berücksichtigen, soweit dies nach Art, Lage und Größe des Grundstücks der Marktüblichkeit entspricht. Sofern erforderlich, ist für die Ermittlung dieser besonderen Werte die Auskunft einer mit der Ermittlung landwirtschaftlicher Werte befaßten Stelle einzuholen.

(5) Der innerlandwirtschaftliche Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen Landwirten nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse im Hinblick auf eine dauernde landwirtschaftliche Nutzung zu erzielen wäre. Dieser darf nicht durch die Erwartung einer anderweitigen Nutzung beeinflusst sein.

(6) Die Absätze 1 bis 5 sind auf forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke entsprechend anzuwenden. Forstwirtschaftlich genutzt sind Grundstücke, die der Erzeugung und Gewinnung von Rohholz zu dienen

bestimmt sind. Soweit der Wert forstwirtschaftlichen Aufwuchses zu ermitteln ist, sind die allgemein üblichen Waldwertermittlungsverfahren anzuwenden.

§ 23

Grundstückswerte nach Durchführung der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen

Der Verkehrswert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Gebietes ergibt (§ 25 Abs. 6 und § 59 Abs. 5 StBauFG) ist nach den Grundsätzen der Teile I bis IV zu ermitteln. Dabei ist der Zustand des Gebietes nach Abschluß der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme zugrunde zu legen. Insbesondere sind Änderungen infolge der Aussicht auf die Sanierung oder Entwicklung, deren Vorbereitung oder Durchführung, insbesondere hinsichtlich Struktur des Gebietes und Lage des Grundstücks, Entwicklungsstufe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt und Erschließungszustand sowie in den Ertragsverhältnissen zu berücksichtigen. Soweit Maßnahmen noch nicht abgeschlossen sind, sind auch die Aussicht auf die in der Planung vorgesehenen Änderungen und sonstige durch die Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme bedingte Wertverbesserungen zu berücksichtigen.

§ 24

Sanierungs- oder entwicklungsbedingte Werterhöhung

(1) Zur Feststellung des Ausgleichsbetrages, den der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücks nach § 41 Abs. 4 und 5 und § 54 Abs. 3 des StBauFG zu leisten hat, ist der Wert zu ermitteln, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Gebietes ergibt (§ 23). Davon ist der Wert abzuziehen, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Dieser Wert ist nach § 21 oder § 22 zu ermitteln. Der Wert der Bebauung bleibt jedoch außer Ansatz.

(2) Bei der Ermittlung des Wertes nach Absatz 1 Satz 1 ist der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Jedoch sind Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzungsmöglichkeit, die sich aus der bestehenbleibenden Bebauung auf dem Grundstück ergeben, zu berücksichtigen, wenn es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise geboten erscheint, das Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen.

Teil VI

Schlußvorschriften

§ 25

Berlin-Klausel

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzblatt I S. 1) in Verbindung mit § 187 des Bundesbaugesetzes und § 96 des Städtebauförderungsgesetzes auch im Land Berlin.

§ 26

Inkrafttreten *)

(1) Diese Verordnung tritt einen Monat nach der Verkündung in Kraft.

(2) Soweit vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung der Verkehrswert von Grundstücken nach dem Siebenten Teil des Bundesbaugesetzes ermittelt worden ist, bleiben diese Wertermittlungen unberührt.

*) Die Vorschrift betrifft das Inkrafttreten der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken in der ursprünglichen Fassung vom 7. August 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1183). Für das Inkrafttreten der Änderungen auf Grund der Ver-

ordnung zur Änderung und Ergänzung der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken vom 10. August 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 1409) ist Artikel 4 dieser Änderungsverordnung maßgebend.

Anlage 1
 (zu § 9 Abs. 3)

Vervielfältigertabelle

Bei einer Rest- nutzungs- dauer von Jahren	bei einem Zinssatz in Höhe von								
	3 v. H.	3½ v. H.	4 v. H.	4½ v. H.	5 v. H.	5½ v. H.	6 v. H.	6½ v. H.	7 v. H.
1	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95	0,94	0,94	0,93
2	1,91	1,90	1,89	1,87	1,86	1,85	1,83	1,82	1,81
3	2,83	2,80	2,78	2,75	2,72	2,70	2,67	2,65	2,62
4	3,72	3,67	3,63	3,59	3,55	3,51	3,47	3,43	3,39
5	4,58	4,52	4,45	4,39	4,33	4,27	4,21	4,16	4,10
6	5,42	5,33	5,24	5,16	5,08	5,00	4,92	4,84	4,77
7	6,23	6,11	6,00	5,89	5,79	5,68	5,58	5,48	5,39
8	7,02	6,87	6,73	6,60	6,46	6,33	6,21	6,09	5,97
9	7,79	7,61	7,44	7,27	7,11	6,95	6,80	6,66	6,52
10	8,53	8,32	8,11	7,91	7,72	7,54	7,36	7,19	7,02
11	9,25	9,00	8,76	8,53	8,31	8,09	7,89	7,69	7,50
12	9,95	9,66	9,38	9,12	8,86	8,62	8,38	8,16	7,94
13	10,63	10,30	9,99	9,68	9,39	9,12	8,85	8,60	8,36
14	11,30	10,92	10,56	10,22	9,90	9,59	9,29	9,01	8,75
15	11,94	11,52	11,12	10,74	10,38	10,04	9,71	9,40	9,11
16	12,56	12,09	11,65	11,23	10,84	10,46	10,11	9,77	9,45
17	13,17	12,65	12,17	11,71	11,27	10,86	10,48	10,11	9,76
18	13,75	13,19	12,66	12,16	11,69	11,25	10,83	10,43	10,06
19	14,32	13,71	13,13	12,59	12,09	11,61	11,16	10,73	10,34
20	14,88	14,21	13,59	13,01	12,46	11,95	11,47	11,02	10,59
21	15,42	14,70	14,03	13,40	12,82	12,28	11,76	11,28	10,84
22	15,94	15,17	14,45	13,78	13,16	12,58	12,04	11,54	11,06
23	16,44	15,62	14,86	14,15	13,49	12,88	12,30	11,77	11,27
24	16,93	16,06	15,25	14,50	13,80	13,15	12,55	11,99	11,47
25	17,41	16,48	15,62	14,83	14,09	13,41	12,78	12,20	11,65
26	17,88	16,89	15,98	15,15	14,38	13,66	13,00	12,39	11,83
27	18,33	17,29	16,33	15,45	14,64	13,90	13,21	12,57	11,99
28	18,76	17,67	16,66	15,74	14,90	14,12	13,41	12,75	12,14
29	19,19	18,04	16,98	16,02	15,14	14,33	13,59	12,91	12,28
30	19,60	18,39	17,29	16,29	15,37	14,53	13,76	13,06	12,41
31	20,00	18,74	17,59	16,54	15,59	14,72	13,93	13,20	12,53
32	20,39	19,07	17,87	16,79	15,80	14,90	14,08	13,33	12,65
33	20,77	19,39	18,15	17,02	16,00	15,08	14,23	13,46	12,75
34	21,13	19,70	18,41	17,25	16,19	15,24	14,37	13,58	12,85
35	21,49	20,00	18,66	17,46	16,37	15,39	14,50	13,69	12,95
36	21,83	20,29	18,91	17,67	16,55	15,54	14,62	13,79	13,04
37	22,17	20,57	19,14	17,86	16,71	15,67	14,74	13,89	13,12
38	22,49	20,84	19,37	18,05	16,87	15,80	14,85	13,98	13,19
39	22,81	21,10	19,58	18,23	17,02	15,93	14,95	14,06	13,26
40	23,11	21,36	19,79	18,40	17,16	16,05	15,05	14,15	13,33
41	23,41	21,60	19,99	18,57	17,29	16,16	15,14	14,22	13,39
42	23,70	21,83	20,19	18,72	17,42	16,26	15,22	14,29	13,45
43	23,98	22,06	20,37	18,87	17,55	16,36	15,31	14,36	13,51
44	24,25	22,28	20,55	19,02	17,66	16,46	15,38	14,42	13,56
45	24,52	22,50	20,72	19,16	17,77	16,55	15,46	14,48	13,61

Bei einer Rest- nutzungs- dauer von Jahren	bei einem Zinssatz in Höhe von								
	3 v. H.	3½ v. H.	4 v. H.	4½ v. H.	5 v. H.	5½ v. H.	6 v. H.	6½ v. H.	7 v. H.
46	24,78	22,70	20,88	19,29	17,88	16,63	15,52	14,54	13,65
47	25,02	22,90	21,04	19,41	17,98	16,71	15,60	14,59	13,69
48	25,27	23,09	21,20	19,54	18,08	16,79	15,65	14,64	13,73
49	25,50	23,28	21,34	19,65	18,17	16,86	15,71	14,68	13,77
50	25,73	23,46	21,48	19,76	18,26	16,93	15,76	14,72	13,80
51	25,95	23,63	21,62	19,87	18,34	17,00	15,81	14,76	13,83
52	26,17	23,80	21,75	19,97	18,42	17,06	15,86	14,80	13,86
53	26,37	23,96	21,87	20,07	18,49	17,12	15,91	14,84	13,89
54	26,58	24,11	21,99	20,16	18,57	17,17	15,95	14,87	13,92
55	26,77	24,26	22,11	20,25	18,63	17,23	15,99	14,90	13,94
56	26,97	24,41	22,22	20,33	18,70	17,28	16,03	14,93	13,96
57	27,15	24,55	22,33	20,41	18,76	17,32	16,06	14,96	13,98
58	27,33	24,69	22,43	20,49	18,82	17,37	16,10	14,99	14,00
59	27,51	24,82	22,53	20,57	18,88	17,41	16,13	15,01	14,02
60	27,68	24,94	22,62	20,64	18,93	17,45	16,16	15,03	14,04
61	27,84	25,07	22,71	20,71	18,98	17,49	16,19	15,05	14,06
62	28,00	25,19	22,80	20,77	19,03	17,52	16,22	15,07	14,07
63	28,16	25,30	22,89	20,83	19,08	17,56	16,24	15,09	14,08
64	28,31	25,41	22,97	20,89	19,12	17,59	16,27	15,11	14,10
65	28,45	25,52	23,05	20,95	19,16	17,62	16,29	15,13	14,11
66	28,60	25,62	23,12	21,01	19,20	17,65	16,31	15,14	14,12
67	28,73	25,72	23,19	21,06	19,24	17,68	16,33	15,16	14,13
68	28,87	25,82	23,26	21,11	19,28	17,70	16,35	15,17	14,14
69	29,00	25,91	23,33	21,16	19,31	17,73	16,37	15,19	14,15
70	29,12	26,00	23,39	21,20	19,34	17,75	16,38	15,20	14,16
71	29,25	26,09	23,46	21,25	19,37	17,78	16,40	15,21	14,17
72	29,37	26,17	23,52	21,29	19,40	17,80	16,42	15,22	14,18
73	29,48	26,25	23,57	21,33	19,43	17,82	16,43	15,23	14,18
74	29,59	26,33	23,63	21,37	19,46	17,84	16,44	15,24	14,19
75	29,70	26,41	23,68	21,40	19,48	17,85	16,46	15,25	14,20
76	29,81	26,48	23,73	21,44	19,51	17,87	16,47	15,26	14,20
77	29,91	26,55	23,78	21,47	19,53	17,89	16,48	15,26	14,21
78	30,01	26,62	23,83	21,50	19,56	17,90	16,49	15,27	14,21
79	30,11	26,68	23,87	21,54	19,58	17,92	16,50	15,28	14,22
80	30,20	26,75	23,92	21,57	19,60	17,93	16,51	15,28	14,22
81	30,29	26,81	23,96	21,59	19,62	17,94	16,52	15,29	14,23
82	30,38	26,87	24,00	21,62	19,63	17,96	16,53	15,30	14,23
83	30,47	26,93	24,04	21,65	19,65	17,97	16,53	15,30	14,23
84	30,55	26,98	24,07	21,67	19,67	17,98	16,54	15,31	14,24
85	30,63	27,04	24,11	21,70	19,68	17,99	16,55	15,31	14,24
86	30,71	27,09	24,14	21,72	19,70	18,00	16,56	15,32	14,24
87	30,79	27,14	24,18	21,74	19,71	18,01	16,56	15,32	14,25
88	30,86	27,19	24,21	21,76	19,73	18,02	16,57	15,32	14,25
89	30,93	27,23	24,24	21,78	19,74	18,03	16,57	15,33	14,25
90	31,00	27,28	24,27	21,80	19,75	18,03	16,58	15,33	14,25
91	31,07	27,32	24,30	21,82	19,76	18,04	16,58	15,33	14,26
92	31,14	27,37	24,32	21,83	19,78	18,05	16,59	15,34	14,26
93	31,20	27,41	24,35	21,85	19,79	18,06	16,59	15,34	14,26
94	31,26	27,45	24,37	21,87	19,80	18,06	16,60	15,34	14,26
95	31,32	27,48	24,40	21,88	19,81	18,07	16,60	15,35	14,26
96	31,38	27,52	24,42	21,90	19,82	18,08	16,60	15,35	14,26
97	31,44	27,56	24,44	21,91	19,82	18,08	16,61	15,35	14,27
98	31,49	27,59	24,46	21,92	19,83	18,09	16,61	15,35	14,27
99	31,55	27,62	24,49	21,94	19,84	18,09	16,61	15,35	14,27
100	31,60	27,66	24,50	21,95	19,85	18,10	16,62	15,36	14,27

Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen**Außenanlagen**

Zu den Außenanlagen gehören

1. Entwässerungs- und Versorgungsanlagen vom Hausanschluß ab bis an das öffentliche Netz oder an nichtöffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind; außerdem alle anderen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen außerhalb der Gebäude, Kleinkläranlagen, Sammelgruben, Brunnen, Zapfstellen usw.;
2. Befestigungen für Höfe und Wege, Einfriedungen, nichtöffentliche Spielplätze usw.;
3. Gartenanlagen und Pflanzungen, die nicht mit einem Gebäude verbundenen Freitreppen, Stützmauern, festeingebauten Flaggenmaste, Teppichklopfstangen, Wäschepfähle usw.;
4. sonstige Außenanlagen, z. B. Luftschutzaußenanlagen.

Besondere Betriebseinrichtungen

Zu den besonderen Betriebseinrichtungen gehören

1. bei Wohngebäuden: Personen- und Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, Hausfernsprecher, Uhrenanlagen, gemeinschaftliche Wasch- und Badeeinrichtungen usw.;
2. bei öffentlichen Bauten, Anstalten und Gebäuden für Sonderzwecke: Anlagen und Einrichtungen, die für die Zweckbestimmung des Gebäudes notwendig sind, z. B. Einrichtungen für Lehr- und Hörsäle, Meldeanlagen, Einrichtungen für Archive und Büchereien, Einrichtungen für Kassen- und Tresoranlagen, Tankanlagen;
3. bei gewerblich genutzten Gebäuden usw.: Anlagen und Einrichtungen, die für die Zweckbestimmung des Gebäudes notwendig sind, z. B. Schankanlagen, Back-, Koch-, Kühlanlagen, Hebevorrichtungen, Gleisanlagen, Förderanlagen.

Anlage 3

(zu § 16 Abs. 1)

**Ermittlung des umbauten Raumes
für ausgeführte Hochbauten**Der umbaute Raum ist in m³ anzugeben.

- 1 Voll anzurechnen ist der umbaute Raum eines Gebäudes, der umschlossen wird
 - 1.1 seitlich von den Außenflächen der Umfassungen,
 - 1.2 unten
 - 1.21 bei unterkellerten Gebäuden von den Oberflächen der untersten Geschoßfußböden,
 - 1.22 bei nichtunterkellerten Gebäuden von der Oberfläche des Geländes. Liegt der Fußboden des untersten Geschosses tiefer als das Gelände, gilt Abschnitt 1.21;
 - 1.3 oben
 - 1.31 bei nichtausgebautem Dachgeschoß von den Oberflächen der Fußböden über den obersten Vollgeschossen,
 - 1.32 bei ausgebautem Dachgeschoß, bei Treppenhauköpfen und Fahrstuhlschächten von den Außenflächen der umschließenden Wände und Decken. (Bei Ausbau mit Leichtbauplatten sind die begrenzenden Außenflächen durch die Außen- oder Oberkante der Teile zu legen, welche diese Platten unmittelbar tragen),
 - 1.33 bei Dachdecken, die gleichzeitig die Decke des obersten Vollgeschosses bilden, von den Oberflächen der Tragdecke oder Balkenlage,
 - 1.34 bei Gebäuden oder Bauteilen ohne Geschloßboden von den Außenflächen des Daches, vgl. Abschnitt 3.5.
- 2 Mit einem Drittel anzurechnen ist der umbaute Raum des nicht ausgebauten Dachraumes, der umschlossen wird von den Flächen nach Abschnitt 1.31 oder 1.32 und den Außenflächen des Daches.
- 3 Bei den Ermittlungen nach den Abschnitten 1 und 2 ist
 - 3.1 die Gebäudegrundfläche nach den Rohbaumaßen des Erdgeschosses zu berechnen;
 - 3.2 bei wesentlich verschiedenen Geschoßgrundflächen der umbaute Raum geschoßweise zu berechnen;
 - 3.3 nicht abzuziehen der umbaute Raum, der gebildet wird von
 - 3.31 äußeren Leibungen von Fenstern und Türen und äußeren Nischen in den Umfassungen,
 - 3.32 Hauslauben (Loggien), d. h. an höchstens zwei Seitenflächen offenen, im übrigen umbauten Räumen;
 - 3.4 nicht hinzuzurechnen der umbaute Raum, den folgende Bauteile bilden:
 - 3.41 stehende Dachfenster und Dachaufbauten mit einer vorderen Ansichtsfläche bis zu je 2 m² (Dachaufbauten mit größerer Ansichtsfläche siehe Abschnitt 4.2),
 - 3.42 Balkonplatten und Vordächer bis zu 0,5 m Ausladung (weiter ausladende Balkonplatten und Vordächer siehe Abschnitt 4.4),
 - 3.43 Dachüberstände, Gesimse, ein bis drei nicht unterkellerte, vorgelagerte Stufen, Wandpfeiler, Halbsäulen und Pilaster,
 - 3.44 Gründungen gewöhnlicher Art, deren Unterfläche bei unterkellerten Bauten nicht tiefer als 0,5 m unter der Oberfläche des Kellergeschoßfußbodens, bei nichtunterkellerten Bauten nicht tiefer als 1 m unter der Oberfläche des umgebenden Geländes liegt (Gründungen außergewöhnlicher Art und Tiefe siehe Abschnitt 4.8),

- 3.45 Kellerlichtschächte und Lichtgräben;
- 3.5 für Teile eines Baues, deren Innenraum ohne Zwischendecken bis zur Dachfläche durchgeht, der umbaute Raum getrennt zu berechnen, vgl. Abschnitt 1.34;
- 3.6 für zusammenhängende Teile eines Baues, die sich nach dem Zweck und deshalb in der Art des Ausbaues wesentlich von den übrigen Teilen unterscheiden, der umbaute Raum getrennt zu berechnen.
- 4 Von der Berechnung des umbauten Raumes nicht erfaßt werden folgende (besonders zu veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile:
- 4.1 geschlossene Anbauten in leichter Bauart und mit geringwertigem Ausbau und offene Anbauten, wie Hallen, Überdachungen (mit oder ohne Stützen) von Lichthöfen, Unterfahrten auf Stützen, Veranden;
- 4.2 Dachaufbauten mit vorderen Ansichtsflächen von mehr als 2 m² und Dachreiter;
- 4.3 Brüstungen von Balkonen und begehbaren Dachflächen;
- 4.4 Balkonplatten und Vordächer mit mehr als 0,5 m Ausladung;
- 4.5 Freitreppen mit mehr als drei Stufen und Terrassen (und ihre Brüstungen);
- 4.6 Füchse, Gründungen für Kessel und Maschinen;
- 4.7 freistehende Schornsteine und der Teil von Hausschornsteinen, der mehr als 1 m über den Dachfirst hinausragt;
- 4.8 Gründungen außergewöhnlicher Art, wie Pfahlgründungen, und Gründungen außergewöhnlicher Tiefe, deren Unterfläche tiefer liegt als in Abschnitt 3.44 angegeben;
- 4.9 wasserdruckhaltende Dichtungen.

**Auszug aus den
Richtlinien
für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
(Wertermittlungs-Richtlinien 1976)
(WertR 76)
in der Fassung vom 31. Mai 1976**

Inhaltsübersicht

Teil I

Allgemeine Richtlinien

	Seite
1 Vorbemerkung	4
1.1 Gesetzliche Regelungen und andere Vorschriften	4
1.2 Definitionen des Verkehrswertes	4
1.3 Grundlagen der Wertermittlung	4
1.4 Vordrucke	4
2 Wertermittlung unbebauter Grundstücke - Bodenwert	4
2.1 Allgemeine Angaben	4
2.2 Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.3 Bodenwert - Verkehrswert	5
3 Wertermittlung bebauter Grundstücke	6
3.1 Grundsätzliches	6
3.2 Grundstücksbeschreibung	6
3.3 Bodenwert	7
3.4 Ertragswert	7
3.5 Sachwert	8
3.6 Verkehrswert	9
4 Kaufpreis	9

Teil II

Zusätzliche Richtlinien für Teilbereiche

	Seite
5 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	10
5.1 Vorbemerkung	10
5.2 Erbbaurecht und das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück	10
5.3 Sonstige die Nutzung des Grundstücks betreffenden Rechte und Belastungen	11
6 Zum Bodenwert in speziellen Fällen	12
6.1 Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlich zulässiger baulicher Nutzung (GFZ : GFZ)	12
6.2 „Schicht“-Nutzung *)	13
6.3 Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	13
6.4 Teilflächen	13
6.5 Außenbereich *)	14
6.6 Wasserflächen	14
7 Grundsätze der Enteignungsentschädigung	14

*) Mit Rücksicht auf die vorgesehene Novellierung des Bundesbaugesetzes werden derzeit noch keine Aussagen zur „Schicht“-Nutzung und zum Außenbereich gemacht; sie werden zur gegebenen Zeit veröffentlicht.

Anlagen zu Teil I

	Seite
Anlage 1 Wertermittlung unbebauter Grundstücke (Bodenwert)	
– Vordruck 1 –	15
Anlage 2 Wertermittlung bebauter Grundstücke	
– Vordruck 2 –	19
Anlage 2a Einlegeblatt zu Anlage 2	29
Anlage 3 Durchschnittliche pauschalisierte Bewirtschaftungskosten	31
Anlage 3a Bewirtschaftungskosten gem. Zweite Berechnungsverordnung	32
Anlage 4 Vervielfältiger-Tabelle (Rentenbarwertfaktoren)	33
Anlage 5 Technische Lebensdauer von baulichen Anlagen und Bauteilen	35
Anlage 6 Tabelle zur Berechnung der technischen Wertminderung (Alter) von Gebäuden	39
Anlage 7 Technische Lebensdauer von Außenanlagen	41
Anlage 8 Technische Lebensdauer von besonderen Betriebseinrichtungen und Gerät	42
Anlage 9 Baufachliches Gutachten über das Baugrundstück (K 1) gemäß Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes im Zuständigkeitsbereich der Finanzbauverwaltungen (RBBau)	45
Anlage 10 Baupreisindex 1970 = 100	46

Anlagen zu Teil II

Anlage 11 Beispiel 1 Mit Erbbaurecht belastetes Grundstück (Vergleichswertverfahren)	47
Anlage 12 Beispiel 2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts und des belasteten Grundstücks; Vertrag ohne Anpassungsklausel (finanzmathematische Methode)	49
Anlage 13 Beispiel 3 Bodenwertanteil des Erbbaurechts und des belasteten Grundstücks; Vertrag mit ursprünglich vereinbarter Anpassungsklausel (finanzmathematische Methode)	50
Anlage 14 Beispiel 4 Bebautes Erbbaurecht und belastetes Grundstück; Restlaufzeit des Vertrages $\geq$ Restnutzungsdauer (finanzmathematische Methode)	51
Anlage 15 Beispiel 5 Bebautes Erbbaurecht und belastetes Grundstück; Restlaufzeit des Vertrages $<$ Restnutzungsdauer (finanzmathematische Methode)	52
Anlage 16 Beispiel 6 Bei Bestellung bereits bebautes Erbbaurecht und belastetes Grundstück (finanzmathematische Methode)	54
Anlage 17 Beispiel 7 Wegerecht	56
Anlage 18 Beispiel 8 Aussichtsrecht	57
Anlage 19 Beispiel 9 Nießbrauch	58
Anlage 20 Beispiel 10 Wohnrecht	59
Anlage 21 Barwert eines Kapitals (Abzinsung)	60
Anlage 22 Durchschnittliche Lebenserwartung - Allgemeine Sterbetafel 1970/1972	62
Anlage 23 Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlich baulicher Nutzung (GFZ : GFZ)	63

Teil I

Allgemeine Richtlinien

1 Vorbemerkung

Diese Richtlinien enthalten in Ergänzung der Grundsätze der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. August 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 1416) Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten und bebauten Grundstücken. Durch ihre Anwendung soll eine objektive Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken nach einheitlichen Grundsätzen sichergestellt werden.

Die Richtlinien sind verbindlich, soweit ihre Anwendung angeordnet wird.

Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sind ergänzende bzw. abweichende Bestimmungen in den jeweils geltenden Fassungen im Rahmen ihres Geltungsbereichs zu beachten (vgl. z.B. LandwR 1963 vom 18. Juni 1963 - Ministerialblatt des Bundesministers der Finanzen 1963 S. 426 und ForstR 1959 vom 1. April 1959 - MinBlFin 1959 S. 385 in der Fassung vom 1. Februar 1963 - MinBlFin 1963 S. 125).

Die Richtlinien finden keine Anwendung bei der Wertbemessung von Betrieben und Betriebsteilen, wenn entscheidend auf den Umsatz abzustellen ist.

1.1 Gesetzliche Regelungen und andere Vorschriften

Als Grundlage für die Wertbemessung von Grundstücken sind folgende Gesetze und Vorschriften von besonderer Bedeutung:

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 341),

Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) vom 27. Juli 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 1125),

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 1237),

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. August 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 1416),

Verordnung über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach den §§ 41 und 42 des Städtebauförderungsgesetzes (AusgleichsbetragV) vom 6. Februar 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 273),

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Februar 1975 (Bundesgesetzbl. I S. 569),

Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar

1919 (Reichsgesetzbl. S. 72, 122), geändert durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und der Verordnung über das Erbbaurecht vom 30. Juli 1973 (Bundesgesetzbl. I S. 910) und durch das Gesetz zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht vom 8. Januar 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 41), Bundeshaushaltsordnung (BHO) vom 19. August 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 1284), Vorläufige Verwaltungsvorschriften zur BHO (Vorl. VV-BHO) vom 21. Mai 1973 (Ministerialblatt des Bundesministers der Finanzen S. 190),

DIN 276 Kosten von Hochbauten - Ausgabe März 1954, DIN 277 Hochbauten, Umbauter Raum - Ausgabe November 1950 - Anlage 3 zur WertV,

DIN 283 Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen - Ausgabe Februar 1962,

Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes im Zuständigkeitsbereich der Finanzbauverwaltungen (RBBau) - Ausgabe 1970.

Alle Gesetze und Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung; außer DIN 276 und 277.

1.2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird gemäß § 141 Abs. 2 BBauG durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. auch § 3 WertV).

1.3 Grundlagen der Wertermittlung

Bei der Wertermittlung sind alle den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen. Aufwendungen, die aus Anlaß der Veräußerung des Grundstücks entstehen, wie Abstandszahlungen, Ersatzleistungen, Steuern oder Gebühren, sowie sonstige Umstände, die nur den Preis im einzelnen Falle beeinflussen, namentlich besondere Zahlungsbedingungen, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt (§ 2 Abs. 2 WertV). Geschäftswerte, Firmenwerte und Konzessionen sind nicht Bestandteile des Verkehrswertes von Grundstücken.

2 Wertermittlung unbebauter Grundstücke - Bodenwert (vgl. Anlage 1)

Der Vordruck gemäß Anlage 1 ist zu verwenden, wenn tatsächliche und baurechtliche Umstände gegeben sind, die den Verkehrswert beeinflussen und baufachlich beurteilt werden können. Es bedarf nicht der Verwendung des Vordrucks, wenn insbesondere nur die Marktlage zu berücksichtigen ist.

2.1 Allgemeine Angaben (Vordruck Nummer 0)

Die im Vordruck unter Nr. 0 vorgesehenen Angaben sind in der Regel für die von den technischen Dienststellen durchzuführende Wertermittlung erforderlich und von der Liegenschaftsverwaltung einzusetzen. Die Größe der Grundstücksflächen (Vordruck Nr. 0.14) ist dem Grundbuch oder den Unterlagen der Vermessungs- bzw. Katasterämter zu entnehmen. Die Flächengrößen sind grundsätzlich in Quadratmetern (m²) anzugeben.

Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen (Vordruck Nr. 0.2) beruhen auf Gesetz, Vertrag oder Gewohnheitsrecht. Hierbei kann es sich insbesondere um Aussichtsrechte, Fenster- oder Lichtrechte, Notweg-, Durchfahrts- und Überwegungsrechte, Leitungs-, Trauf- und Überbaurechte sowie Baulasten handeln. Grundbuch- und Baulastenverzeichnis (vgl. Landesbauordnungen) sind einzusehen.

Bekannte Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken (Vordruck Nr. 0.3) sind zu benennen. Dabei sind insbesondere Ort, Lage, Größe, bauliche Nutzbarkeit und Erschließungszustand der Vergleichsgrundstücke sowie Kaufvertragsdaten anzugeben. Das gleiche gilt für ungewöhnliche und persönliche Umstände, die möglicherweise den Kaufpreis beeinflussen haben.

2.2 Grund- und Bodenbeschreibung zur Ermittlung des Zustandes (Vordruck Nummer 1.0)

Für die Grund- und Bodenbeschreibung ist im Regelfall eine Ortsbesichtigung vorzunehmen. Aus der Beschreibung müssen die allgemeinen und die besonderen Merkmale des zu beurteilenden Grundstücks erkennbar sein, die für die Bodenwertbemessung von wesentlicher Bedeutung sind.

Im einzelnen sind als wertbeeinflussende Umstände regelmäßig zu berücksichtigen:

2.2.1 Lage (Vordruck Nr. 1.01)

Die Grundstücksqualität ist für den Bodenwert von besonderer Bedeutung. Dabei ist zu unterscheiden, ob es sich um baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland oder sonstige Flächen handelt; bei letzteren ist ggf. § 22 WertV zu beachten. In den Baugebieten sind bebaubare und nicht bebaubare Flächen zu unterscheiden. Unter nicht bebaubaren Flächen sind Verkehrs- und Freiflächen, insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG, zu verstehen.

Weiterhin sind insbesondere zu berücksichtigen:

Ortslage (z.B. Kleinstadt, Stadtkern, Stadtrand), die besondere Art des Grundstücks (Baulücke, Eck-, Trümmer-, Abbruchgrundstück u.a.), Verkehrslage, Himmelsrichtung und Beeinträchtigungen - Immissionen (Gase, Dämpfe, Gerüche, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen o.ä.).

2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (Vordruck Nr. 1.02)

Im Flächennutzungsplan (§ 5 BBauG) ist die allgemeine Art der baulichen Nutzungsmöglichkeit (§ 1 Abs. 1 BauNVO) dargestellt.

Es werden unterschieden:

Wohnbauflächen,
gemischte Bauflächen,
gewerbliche Bauflächen,
Sonderbauflächen.

Im Bebauungsplan (§ 9 BBauG) ist die besondere Art der baulichen Nutzungsmöglichkeit (§ 1 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt:

Wohnbauflächen
Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete;
Gemischte Bauflächen
Dorfgebiete, Mischgebiete, Kerngebiete;
Gewerbliche Bauflächen
Gewerbegebiete, Industriegebiete;
Sonderbauflächen
Wochenendhausgebiete, Sondergebiete.

In einzelnen Fällen enthält bereits der Flächennutzungsplan Angaben über Geschoßflächenzahl oder Baumassenzahl (§ 16 Abs. 1 BauNVO).

Im qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 BBauG) wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch Festsetzung

der Geschoßflächenzahl oder der Größe der Geschoßfläche,
der Baumassenzahl oder der Baumasse,
der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und
der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

Art und Maß der zulässigen Bebauung ergeben sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG nicht vorliegt, aus der vorhandenen Bebauung und Erschließung (§ 34 BBauG).

Im übrigen kann eine Bebauung nach Maßgabe der §§ 33 und 35 BBauG zulässig sein.

In jedem Einzelfall ist zu prüfen, welches Maß der baulichen Nutzung tatsächlich realisierbar ist (Landesbauordnungen, Abstandsflächenverordnungen, Wirtschaftlichkeit usw.).

2.2.3 Bodenbeschaffenheit (Vordruck Nr. 1.03)

Die Bodenbeschaffenheit kann im Falle der Bebauung zu erhöhten Baukosten führen und damit den Bodenwert beeinflussen. Hierbei sind insbesondere zu berücksichtigen:

Oberflächenbeschaffenheit (z.B. Geländeneigung, Wasserlauf),

Baugrund (z.B. aufgefülltes Gelände, Grundwasserstand) vgl. DIN 1054.

Bodenvorkommen (z.B. Kies, Ton, Sand) sind gesondert anzugeben.

2.2.4 Grundstücksgestalt (Vordruck Nr. 1.04)

Der Grundstückszuschnitt ist auf die wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten zu prüfen. Die Kosten der inneren Erschließung (Außenanlagen) werden ggf. von der Grundstücksgestalt wesentlich beeinflusst.

Auf eventuell erforderlich werdende Grenzbereinigungen ist hinzuweisen.

2.2.5 Erschließungszustand (Vordruck Nr. 1.05)

Der tatsächlich gegebene Erschließungszustand ist nach Art und Umfang zu beschreiben, die noch fehlenden Erschließungsmaßnahmen sind aufzuführen, soweit dies für die Wertermittlung erforderlich ist. Hierzu gehört auch die Benennung und Begründung von eventuell für Straßenzwecke abzutretende Grundstücksflächen.

Erschließungsanlagen sind grundsätzlich Anlagen außerhalb des zu bebauenden Grundstücks.

Zu den Erschließungsanlagen zählen:

Öffentliche und private zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze,

Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete,

Parkflächen und Grünanlagen (entsprechend § 127 BBauG),

Versorgungs-, Entwässerungsleitungen und Beleuchtung.

In nicht erschlossenen Gebieten ist zwischen Brutto-rohbau- und Netto-rohbau-land zu unterscheiden. Das Brutto-rohbau-land umfaßt künftig bebaubare und nicht bebaubare Flächen; mit Netto-rohbau-land werden die um die Erschließungsflächen verkleinerten, künftig bebaubaren Flächen bezeichnet.

In erschlossenen Gebieten ist von Bedeutung, ob es sich um noch erschließungsbeitragspflichtige (ebp) oder bereits erschließungsbeitragsfreie (ebf) Grundstücke handelt. Es können auch Teilerschließungsbeiträge geleistet sein.

2.3 Bodenwert - Verkehrswert (Vordruck Nummer 1.1)

2.3.1 Grundlagen (Vordruck Nr. 1.11)

Der Bodenwert ist grundsätzlich durch Preisvergleich zu ermitteln, wobei auch Richtwerte herangezogen werden können (§ 5 WertV). Wertbeeinflussende Bestandteile wie z.B. Aufwuchs, Einfriedung und Trümmer sind zu berücksichtigen.

2.3.1.1 Vergleichspreise (Vordruck Nr. 1.111)

Bei der Heranziehung von Preisen für Vergleichsgrundstücke ist von wesentlicher Bedeutung, ob ein unmittelbarer Vergleich entsprechend dem Vordruck Nr. 1.01 bis 1.05 der Grund- und Bodenbeschreibung möglich ist. Hierbei sind insbesondere die Grundstücksqualität gemäß Nummer 2.2.1. und der Erschließungszustand gemäß Nummer 2.2.5. zu berücksichtigen. Ein mittelbarer Preisvergleich neben oder anstelle eines unmittelbaren Preisvergleichs ist möglich, wenn Abweichungen der Vergleichsgrundstücke bei der Wertermittlung des zu bewertenden Grundstücks angemessen berücksichtigt werden können (vgl. z.B. Nummer 6.1 und Anlage 23).

Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, kann auch auf vergleichbare Grundstücke in anderen Gemeinden zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich nicht ausschließen.

2.3.1.2 Richtwerte (Vordruck Nr. 1.112)

Nach § 143 BBauG sind von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Kaufpreissammlungen zu führen. Diese Ausschüsse ermitteln hieraus durchschnittliche Lagewerte (Richtwerte), die in regelmäßigen Abständen ortsüblich bekanntgegeben werden. Jedermann kann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Richtwerte verlangen. Die Richtwerte sind bei der Ermittlung des Bodenwertes heranzuziehen und zu würdigen (§ 5 WertV).

2.3.1.3 Auswertung der Grund- und Bodenbeschreibung zur Ermittlung des Zustandes (Vordruck Nr. 1.113)

Bei unmittelbarem, insbesondere aber bei mittelbarem Preisvergleich sind die wertbestimmenden bzw. wertbeeinflussenden Faktoren, die sich aus den Merkmalen der Grund- und Bodenbeschreibung abweichend zu den Vergleichsobjekten ergeben, zu kennzeichnen und auszuwerten.

Die wertmäßige Aufteilung eines Grundstücks nach Vorder- und Hinterland ist in der Regel nicht berechtigt, wenn eine gleichmäßige bauliche Nutzung zulässig ist. Bei ungewöhnlich großen bzw. kleinen Flächen kann die Größe den Bodenwert beeinflussen.

Eine gesonderte Wertermittlung vorhandener Bodenschätze, z.B. Kies, Sand, Ton, ist - erforderlichenfalls durch besondere Sachverständige - vorzunehmen, wenn der Verkehrswert des Grundstücks dadurch beeinflusst wird, z.B., wenn der Abbau in absehbarer Zeit in rentabler Form zulässig und zu erwarten ist.

Der Aufwand für Erschließungsanlagen umfaßt insbesondere:

Wert der für die Erschließungsanlagen in Anspruch genommenen Flächen, Kosten des Straßenbaues, der Straßenentwässerung, der Straßenbeleuchtung (Erschließungsbeitrag) sowie Maßnahmen zur Ableitung von Abwasser und zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser (Abgaben nach Ortsstatut

o.ä.). Nach § 130 BBauG kann die Gemeinde den Erschließungsaufwand nach den tatsächlich entstandenen Kosten oder nach Einheitssätzen ermitteln. Bei Aufteilung einer größeren Liegenschaft in Teilflächen und Verkauf an mehrere Interessenten werden aus Außenanlagen (z.B. Privatstraßen) Erschließungsanlagen. Für die Berechnung des entsprechenden, bereits geleisteten „Erschließungsbeitrages“ können die einstmals geleisteten Kosten als Grundlage dienen. Da die Kosten in der Regel nicht mehr bekannt sind, ist der Bodenwertanteil für Erschließungsanlagen nach ortsüblichen Einheitssätzen zu berücksichtigen und in gleicher Höhe bei allen Teilverkäufen beizubehalten.

2.3.1.4 Auswirkung grundstücksbezogener Rechte und Belastungen (Vordruck Nr. 1.114)

Hinsichtlich der Ermittlung des Wertes von Rechten und Belastungen und deren Auswirkungen auf die davon betroffenen Grundstücke wird auf Teil II verwiesen.

2.3.1.5 Auswirkung des örtlichen Grundstücksmarktes (Vordruck Nr. 1.115)

Die Entwicklung auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ist sorgfältig zu beachten und zu berücksichtigen. Anomale Preise bei einzelnen Grundstücksverkäufen sind nicht zu berücksichtigen, insbesondere, wenn es sich offensichtlich um Not-, Liebhaber-, Gefälligkeits- oder Interessenpreise handelt.

2.3.2 Bemessung des Bodenwertes - Verkehrswertes (Vordruck Nr. 1.12)

Alle o.a. wertbeeinflussenden Faktoren sind in Form von Zu- und Abschlägen zu den Vergleichspreisen bzw. Richtwerten angemessen zu berücksichtigen. Aus den sich daraus ergebenden Werten ist der Bodenwert als Verkehrswert am Wertermittlungstichtag zu ermitteln.

Teil II

Zusätzliche Richtlinien für Teilbereiche

5 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

5.1 Vorbemerkung

Nach Teil I Nr. 2.1 sind grundstücksbezogene Rechte und Belastungen einzeln zu bezeichnen und zu bewerten (s. Vordrucke 1 und 2 unter Nr. 0.2 und 1.114). Der Wert des Rechtes, der Wert des belasteten Grundstücks oder der Wert des begünstigten Grundstücks kann zu ermitteln sein.

In Nummer 5.2 werden das bestehende Erbbaurecht und das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück behandelt, in Nummer 5.3 sonstige werterhöhende Rechte und wertmindernde Belastungen.

5.3 Sonstige die Nutzung des Grundstücks betreffende Rechte und Belastungen

5.3.1 Allgemeines

Die bedeutsamen sonstigen werterhöhenden Rechte und wertmindernden Belastungen sind insbesondere: Die die Nutzung des Grundstücks betreffende dinglichen Rechte des BGB

Dienstbarkeiten

(Nießbrauch, Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, u.a. Wegerechte, Überfahrts- und Durchgangrechte, Leitungsrechte, Wohnrechte, Aussichtsrechte)

Reallasten

(Altenteilsrechte und dergl.)

Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte

Baulasten gemäß Landesbauordnungen

Nachbarrechte

(Überbaurechte, Notwegerechte, Traufrechte, Fenster- und Lichtrechte, Wasser- und Wassernutzungsrechte)

Auf das Grundstück bezogene Ansprüche gegen den Eigentümer

(Miet- und Pachtrechte)

Diese Rechte können gesetzlich oder öffentlich-rechtlich begründet, vertraglich vereinbart, z.T. im Grundbuch oder im Baulastenverzeichnis eingetragen sein oder auf Wohnheitsrecht beruhen.

5.3.2 Grundsätze

5.3.2.1 Die zuvor genannten Rechte und Belastungen können die zulässige wirtschaftliche Nutzung bzw. die Ertragsfähigkeit von Grundstücken mehr oder weniger stark beeinflussen und sich entsprechend unterschiedlich auf den Verkehrswert auswirken. Die wertmäßigen Auswirkungen dieser Rechte und Belastungen können vielfach - je nach Art und Einfluß - für das begünstigte und das belastete Grundstück unterschiedlich groß sein.

Bei Rechten - wie z.B. Nießbrauch, Wohnrecht - die personenbezogen sind und bei denen es deshalb an einem begünstigten Grundstück fehlt, entspricht der Wert des Rechtes häufig dem Minderwert des belasteten Grundstücks.

Bei der Ermittlung des Werteeinflusses bzw. Wertes dieser Rechte und Belastungen gelten die Grundsätze des Teils I sinngemäß.

Im übrigen kann möglicherweise der Rang des Rechtes dessen Wert beeinträchtigen.

5.3.2.2 Wird für die Einräumung eines Rechtes eine wiederkehrende Gegenleistung erbracht, so ist diese bei der Ermittlung des Wertes des Rechtes und der Belastung zu berücksichtigen. Ist sie z.B. bezogen auf die Belastung nachhaltig angemessen, so wirkt sich die Belastung in der Regel nicht wertmindernd aus. Dies gilt insbesondere für Miet- und Pachtrechte.

5.3.2.3 Das Leiterrecht, das Schaufelschlagsrecht und ähnliche Rechte beeinflussen in der Regel nicht die Verkehrswerte des begünstigten und des belasteten Grundstücks.

5.3.3 Wertermittlung

5.3.3.1 Bei der Wertermittlung für das begünstigte und das belastete Grundstück ist in der Regel zunächst der Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Rechts zu ermitteln.

Wird jedoch die Grundstücksqualität durch das Recht entscheidend geändert (wie Fortfall der Baulandqualität durch ein Aussichts- oder Leitungsrecht oder Entstehen von Baulandqualität durch ein Wege-recht), so ist bei der Ermittlung des Grundstückswertes unmittelbar von der durch das Recht geänderten Qualität auszugehen.

5.3.3.2 Der Wertvorteil, den das begünstigte Grundstück durch das Recht erfährt, bzw. die Wertminderung, die das belastete Grundstück erleidet, ist nach dem wirtschaftlichen Vorteil bzw. Nachteil zu bemessen, wobei auf objektive Gesichtspunkte abzustellen ist. Das gleiche gilt für personenbezogene Rechte (vgl. Nummer 5.3.2.1).

5.3.3.3 Bei befristeten Rechten und Belastungen ist der jährliche Vor- bzw. Nachteil auf die Restlaufzeit zu kapitalisieren, bei Rechten an Bauwerken jedoch längstens auf deren Restnutzungsdauer.

Der Kapitalisierung sind die Zinssätze gemäß Nummer 3.4.5 zugrunde zu legen, soweit es sich nicht um reine Geldleistungen handelt.

Bei personenbezogenen Rechten auf Lebenszeit ist als Restlaufzeit regelmäßig die am Wertermittlungstichtag maßgebende durchschnittliche Lebenserwartung anzusetzen (durchschnittliche Lebenserwartung s. Anlage 22).

5.3.3.4 Bei der Beurteilung von Wegerechten - Anlage 17 Beispiel 7 - ist insbesondere die jeweilige Änderung der Nutzungsmöglichkeit des begünstigten bzw. des belasteten Grundstücks zu berücksichtigen.

5.3.3.5 Bei der Beurteilung von Aussichtsrechten - Anlage 18 Beispiel 8 - ist neben den in Nummer 5.3.3.4 genannten Gesichtspunkten die damit eintretende Lageverbesserung unter Berücksichtigung der jeweiligen Art der Nutzung zu beachten. Diese ist soweit möglich durch Lagevergleiche zu ermitteln.

5.3.3.6 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.

5.3.3.7 Beim Nießbrauch - Anlage 19 Beispiel 9 - ist, soweit vertraglich nicht anderes vereinbart, zu berücksichtigen, daß der Berechtigte die Bewirtschaftungskosten sowie die zur Zeit der Bestellung des Nießbrauchs auf dem Grundstück ruhenden privatrechtlichen Lasten zu tragen hat, insbesondere die Zinsen der Hypotheken und Grundschulden sowie die aufgrund einer Rentenschuld zu entrichtenden Leistungen.

5.3.3.8 Beim Wohnrecht - Anlage 20 Beispiel 10 - sind die öffentlichen Lasten grundsätzlich vom Eigentümer zu tragen. Der Berechtigte trägt die Instandhaltung der Wohnung (ohne Gemeinschaftsanlagen) sowie die ortsüblichen Umlagen. Schuldrechtlich vereinbarte Abweichungen vom Regelfall sind entsprechend zu berücksichtigen.

Der Zinssatz nach Nummer 3.4.5 trägt dem Inhalt des Wohnrechtes Rechnung.

5.3.3.9 Andere vorstehend nicht behandelte Rechte und Belastungen, welche die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks betreffen, können entsprechend behandelt werden.

5.3.3.10 Rechte und Belastungen, die mit der Nutzung des Grundstücks nicht in Zusammenhang stehen, haben regelmäßig auf den Verkehrswert keinen Einfluß.

6 Zum Bodenwert in speziellen Fällen

6.4 Teilflächen

6.4.1 Teilflächen im Sinne der folgenden Ausführungen sind in der Regel unselbständige Flächen, die aus einer wirtschaftlichen Einheit abgetrennt und einer anderweitigen Zweckbestimmung, insbesondere dem Gemeinbedarf, zugeführt werden sollen. Dazu gehören Vorgarten-, Vorderland-, Vorland-, Seiten- und Hinterlandflächen; sie können bebaut oder nicht bebaut, bebaubar, beschränkt bebaubar oder nicht bebaubar sein.

Bei der Ermittlung des Wertes der Teilflächen ist grundsätzlich nach der Differenzmethode zu verfahren; dabei ist der Wert des Gesamtgrundstücks vor der Abtretung mit dem Wert des Restgrundstücks zu vergleichen. In geeigneten Fällen kommen die Verschiebemethode, Durchschnittswerte oder Bruchteilswerte als Anwendungsfälle der Differenzmethode in Betracht. Die Vorschriften über die in Teil I aufgeführten Verfahren sind entsprechend zu berücksichtigen.

Werden mit der Inanspruchnahme von Teilflächen Gebäude, Außenanlagen oder besondere Betriebs-einrichtungen betroffen, so sind deren Wertanteile nach den Grundsätzen des Teil I zu ermitteln.

Dabei ist zu prüfen, ob und inwieweit das Vorhandensein von Außenanlagen (z.B. Aufwuchs) den Wert des Grundstücks beeinflusst.

Andere Vermögensnachteile (z.B. § 96 BBauG/§ 19 I, BG), soweit sie bei der Wertermittlung nach den folgenden Ziffern nicht berücksichtigt sind, müssen

im Rahmen oder zur Abwendung der Enteignung ggf. gesondert erfaßt werden.

Das gleiche gilt für Vermögensvorteile, die bei Abtretung der Teilfläche entstehen (z.B. § 93 Abs. 3 BBauG); ggf. können Vor- und Nachteile gleichzeitig ermittelt und miteinander ausgeglichen werden.

6.4.2 Werden Teilflächen eines unbebauten Grundstücks in Anspruch genommen und ändert sich dabei die relative Bebaubarkeit (rechnerische Bebaubarkeit in m²) des Restgrundstücks gegenüber der des ursprünglichen Grundstücks, z.B. infolge einer Verminderung durch rückwärtige Baulinien oder Abstandsflächen bzw. Erhöhung infolge Beibehaltung der ursprünglichen absoluten Bebaubarkeit, so ist der Wert der Teilfläche nach der Differenzwertmethode zu ermitteln. In geeigneten Fällen, etwa wenn ein Grundstück baurechtlich nicht notwendige Freifläche enthält, kann dies nach der Verschiebemethode erfolgen; hierbei kann z.B. der Bodenwert des rückwärtigen Grundstücksteils maßgebend für die zu beurteilende Teilfläche (Vorland) sein.

Haben sich auf dem örtlichen Markt Bruchteilswerte gebildet, können diese zur Ermittlung des Wertes der in Anspruch genommenen Teilfläche herangezogen werden.

Ändert sich die relative Bebaubarkeit nicht, so ist für die Teilfläche in der Regel der Durchschnittswert der ungeteilten Fläche maßgebend.

Dienen Teilflächen bereits seit Jahrzehnten als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, so ist Nummer 6.3 anzuwenden.

- 6.4.8** Bei der Ermittlung des Wertes der Teilflächen bzw. der Wertminderung bebauter Grundstücke finden die Grundsätze der Nummern 6.4.1 und 6.4.2 entsprechend Anwendung. Hierbei ist jedoch die Funktion der Teilfläche für das bebaute Grundstück - insbesondere eine bisherige Schutzfunktion als Vorgarten - angemessen zu berücksichtigen. Soweit die bauliche Nutzbarkeit des Restgrundstücks durch die Inanspruchnahme der Teilfläche beeinträchtigt wird und

diese Beeinträchtigung erst nach Beseitigung des Gebäudes eintritt, ist dem unter Beachtung der Restnutzungsdauer Rechnung zu tragen (Gegenwarts- wert einer erst zukünftig wirksam werdenden Beeinträchtigung).

Für Teilflächen, die eine zugelassene selbständige Nutzung aufweisen, z.B. Aufstellung von Schaukästen, Automaten u.a.m., ist in der Regel der auf den Ertragsverhältnissen beruhende Wert maßgebend.

7 Grundsätze der Enteignungsentschädigung

Für die Wertermittlung sind in der Regel zwei Zeitpunkte zu beachten: der Zeitpunkt, der maßgebend ist für die Qualität und der andere Zeitpunkt, der maßgebend ist für den Preis/Wert. Beide Zeitpunkte können zeitlich auseinander liegen; sie sind dem Gutachter regelmäßig vorzugeben. Bei der Grundstücksqualität - bei dem Grundstückszustand - kommt es in der Regel nicht auf die tatsächliche Nutzung, sondern auf die zulässige Nutzungsmöglichkeit an. Wertänderungen des zu enteignenden Grundstücks

infolge von Maßnahmen, die eine Enteignung begründen können, bleiben unberücksichtigt (Vorwirkung der Enteignung).

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Verkehrs- und Grünflächen (vgl. Nummer 6.3), von Teilflächen (vgl. Nummer 6.4) und von Flächen im Außenbereich (vgl. Nummer 6.5), soweit sie für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen werden, ist auch bei freivertraglicher Beschaffung nach den Grundsätzen der Enteignungsentschädigung vorzunehmen.

Anlage 10

Baupreisindex 1970 = 100 des Statistischen Bundesamtes

Jahresdurchschnittszahlen

1913	14,7	1933	18,4	1953	43,9	1973	126,4
1914	15,7	1934	19,3	1954	44,1	1974	135,6
1915	17,6	1935	19,3	1955	46,5	1975	138,9
1916	19,4	1936	19,3	1956	47,7	1976	143,7
1917	24,1	1937	19,7	1957	49,4	1977	150,7
1918	33,4	1938	19,9	1958	51,0	1978	159,5
1919	54,9	1939	20,2	1959	53,7	1979	173,1
1920	157,0	1940	20,5	1960	57,7	1980	
1921	265,0	1941	21,5	1961	62,1	1981	
1922	—	1942	23,3	1962	67,2	1982	
1923	—	1943	23,8	1963	70,7	1983	
1924	20,3	1944	24,3	1964	74,0	1984	
1925	25,0	1945	25,1	1965	77,1	1985	
1926	24,3	1946	26,8	1966	79,6	1986	
1927	24,6	1947	31,3	1967	77,9	1987	
1928	25,7	1948	41,3	1968	81,2	1988	
1929	26,1	1949	38,6	1969	85,9	1989	
1930	25,0	1950	36,8	1970	100,0	1990	
1931	22,9	1951	42,6	1971	110,3	1991	
1932	19,4	1952	45,4	1972	117,8	1992	

Barwert eines Kapitals

Anlage 21

(Abzinsung)

Jahre	5 vH	5,5 vH	6 vH	6,5 vH	7 vH	7,5 vH	8 vH
1	0.9524	0.9479	0.9434	0.9390	0.9346	0.9302	0.9259
2	0.9070	0.8985	0.8900	0.8817	0.8734	0.8653	0.8573
3	0.8638	0.8516	0.8396	0.8278	0.8163	0.8050	0.7938
4	0.8227	0.8072	0.7921	0.7773	0.7629	0.7488	0.7350
5	0.7835	0.7651	0.7473	0.7299	0.7130	0.6966	0.6806
6	0.7462	0.7252	0.7050	0.6853	0.6663	0.6480	0.6302
7	0.7107	0.6874	0.6651	0.6435	0.6227	0.6028	0.5835
8	0.6768	0.6516	0.6274	0.6042	0.5820	0.5607	0.5403
9	0.6446	0.6176	0.5919	0.5674	0.5439	0.5216	0.5002
10	0.6139	0.5854	0.5584	0.5327	0.5083	0.4852	0.4632
11	0.5847	0.5549	0.5268	0.5002	0.4751	0.4513	0.4289
12	0.5568	0.5260	0.4970	0.4697	0.4440	0.4199	0.3971
13	0.5303	0.4986	0.4688	0.4410	0.4150	0.3906	0.3677
14	0.5051	0.4726	0.4423	0.4141	0.3878	0.3633	0.3405
15	0.4810	0.4479	0.4173	0.3888	0.3624	0.3380	0.3152
16	0.4581	0.4246	0.3936	0.3651	0.3387	0.3144	0.2919
17	0.4363	0.4024	0.3714	0.3428	0.3166	0.2925	0.2703
18	0.4155	0.3815	0.3503	0.3219	0.2959	0.2720	0.2502
19	0.3957	0.3616	0.3305	0.3022	0.2765	0.2531	0.2317
20	0.3769	0.3427	0.3118	0.2838	0.2584	0.2354	0.2145
21	0.3589	0.3249	0.2942	0.2665	0.2415	0.2190	0.1987
22	0.3418	0.3079	0.2775	0.2502	0.2257	0.2037	0.1839
23	0.3256	0.2919	0.2618	0.2349	0.2109	0.1895	0.1703
24	0.3101	0.2767	0.2470	0.2206	0.1971	0.1763	0.1577
25	0.2953	0.2622	0.2330	0.2071	0.1842	0.1640	0.1460
26	0.2812	0.2486	0.2198	0.1945	0.1722	0.1526	0.1352
27	0.2678	0.2356	0.2074	0.1826	0.1609	0.1419	0.1252
28	0.2551	0.2233	0.1956	0.1715	0.1504	0.1320	0.1159
29	0.2429	0.2117	0.1846	0.1610	0.1406	0.1228	0.1073
30	0.2314	0.2006	0.1741	0.1512	0.1314	0.1142	0.0994
31	0.2204	0.1902	0.1643	0.1420	0.1228	0.1062	0.0920
32	0.2099	0.1803	0.1550	0.1333	0.1147	0.0988	0.0852
33	0.1999	0.1709	0.1462	0.1252	0.1072	0.0919	0.0789
34	0.1904	0.1620	0.1379	0.1175	0.1002	0.0855	0.0730
35	0.1813	0.1535	0.1301	0.1103	0.0937	0.0796	0.0676
36	0.1727	0.1455	0.1227	0.1036	0.0875	0.0740	0.0626
37	0.1644	0.1379	0.1158	0.0973	0.0818	0.0688	0.0580
38	0.1566	0.1307	0.1092	0.0914	0.0765	0.0640	0.0537
39	0.1491	0.1239	0.1031	0.0858	0.0715	0.0596	0.0497
40	0.1420	0.1175	0.0972	0.0805	0.0668	0.0554	0.0460
41	0.1353	0.1113	0.0917	0.0756	0.0624	0.0516	0.0426
42	0.1288	0.1055	0.0865	0.0710	0.0583	0.0480	0.0395
43	0.1227	0.1000	0.0816	0.0667	0.0545	0.0446	0.0365
44	0.1169	0.0948	0.0770	0.0626	0.0509	0.0415	0.0338
45	0.1113	0.0899	0.0727	0.0588	0.0476	0.0386	0.0313
46	0.1060	0.0852	0.0685	0.0552	0.0445	0.0359	0.0290
47	0.1009	0.0807	0.0647	0.0518	0.0416	0.0334	0.0269
48	0.0961	0.0765	0.0610	0.0487	0.0389	0.0311	0.0249
49	0.0916	0.0725	0.0575	0.0457	0.0363	0.0289	0.0230
50	0.0872	0.0688	0.0543	0.0429	0.0339	0.0269	0.0213
51	0.0831	0.0652	0.0512	0.0403	0.0317	0.0250	0.0197
52	0.0791	0.0618	0.0483	0.0378	0.0297	0.0233	0.0183
53	0.0753	0.0586	0.0456	0.0355	0.0277	0.0216	0.0169
54	0.0717	0.0555	0.0430	0.0334	0.0259	0.0201	0.0157
55	0.0683	0.0526	0.0406	0.0313	0.0242	0.0187	0.0145
56	0.0651	0.0499	0.0383	0.0294	0.0226	0.0174	0.0134
57	0.0620	0.0473	0.0361	0.0276	0.0211	0.0162	0.0124
58	0.0590	0.0448	0.0341	0.0259	0.0198	0.0151	0.0115
59	0.0562	0.0425	0.0321	0.0243	0.0185	0.0140	0.0107
60	0.0535	0.0403	0.0303	0.0229	0.0173	0.0130	0.0099
61	0.0510	0.0382	0.0286	0.0215	0.0161	0.0121	0.0091
62	0.0486	0.0362	0.0270	0.0202	0.0151	0.0113	0.0085
63	0.0462	0.0343	0.0255	0.0189	0.0141	0.0105	0.0078
64	0.0440	0.0325	0.0240	0.0178	0.0132	0.0098	0.0073
65	0.0419	0.0308	0.0227	0.0167	0.0123	0.0091	0.0067
66	0.0399	0.0292	0.0214	0.0157	0.0115	0.0085	0.0062
67	0.0380	0.0277	0.0202	0.0147	0.0107	0.0079	0.0058
68	0.0362	0.0262	0.0190	0.0138	0.0100	0.0073	0.0053
69	0.0345	0.0249	0.0179	0.0130	0.0094	0.0068	0.0049
70	0.0329	0.0236	0.0169	0.0122	0.0088	0.0063	0.0046
71	0.0313	0.0223	0.0160	0.0114	0.0082	0.0059	0.0042
72	0.0298	0.0212	0.0151	0.0107	0.0077	0.0055	0.0039
73	0.0284	0.0201	0.0142	0.0101	0.0072	0.0051	0.0036
74	0.0270	0.0190	0.0134	0.0095	0.0067	0.0047	0.0034
75	0.0258	0.0180	0.0126	0.0089	0.0063	0.0044	0.0031

Jahre	5 vH	5,5 vH	6 vH	6,5 vH	7 vH	7,5 vH	8 vH
76	0.0245	0.0171	0.0119	0.0083	0.0058	0.0041	0.0029
77	0.0234	0.0162	0.0113	0.0078	0.0055	0.0038	0.0027
78	0.0222	0.0154	0.0106	0.0074	0.0051	0.0035	0.0025
79	0.0212	0.0146	0.0100	0.0069	0.0048	0.0033	0.0023
80	0.0202	0.0138	0.0095	0.0065	0.0045	0.0031	0.0021
81	0.0192	0.0131	0.0089	0.0061	0.0042	0.0029	0.0020
82	0.0183	0.0124	0.0084	0.0057	0.0039	0.0027	0.0018
83	0.0174	0.0118	0.0079	0.0054	0.0036	0.0025	0.0017
84	0.0166	0.0111	0.0075	0.0050	0.0034	0.0023	0.0016
85	0.0158	0.0106	0.0071	0.0047	0.0032	0.0021	0.0014
86	0.0151	0.0100	0.0067	0.0044	0.0030	0.0020	0.0013
87	0.0143	0.0095	0.0063	0.0042	0.0028	0.0019	0.0012
88	0.0137	0.0090	0.0059	0.0039	0.0026	0.0017	0.0011
89	0.0130	0.0085	0.0056	0.0037	0.0024	0.0016	0.0011
90	0.0124	0.0081	0.0053	0.0035	0.0023	0.0015	0.0010
91	0.0118	0.0077	0.0050	0.0032	0.0021	0.0014	0.0009
92	0.0112	0.0073	0.0047	0.0030	0.0020	0.0013	0.0008
93	0.0107	0.0069	0.0044	0.0029	0.0019	0.0012	0.0008
94	0.0102	0.0065	0.0042	0.0027	0.0017	0.0011	0.0007
95	0.0097	0.0062	0.0039	0.0025	0.0016	0.0010	0.0007
96	0.0092	0.0059	0.0037	0.0024	0.0015	0.0010	0.0006
97	0.0088	0.0056	0.0035	0.0022	0.0014	0.0009	0.0006
98	0.0084	0.0053	0.0033	0.0021	0.0013	0.0008	0.0005
99	0.0080	0.0050	0.0031	0.0020	0.0012	0.0008	0.0005
100	0.0076	0.0047	0.0029	0.0018	0.0012	0.0007	0.0005

(4) Die Abrechnungen für extrem leichte Böden in trockener Lage — Sand (S) Zustandsstufen 5 bis 7 der Entstehungsarten Diluvium (D), Verwitterung (V) und Alluvium (Al) — sind abhängig vom Anteil des Grünlandes an der landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie vom Flächenanteil der extrem leichten Böden am Ackerland.

Tabelle L 3
Abrechnungen für extrem leichte Böden
(Rahmensätze)

Grünlandanteil, v. H. der landw. Nutzfläche (LN)	Kürzung i. v. H. der EMZ des gesamten Ackerlandes bei einem Flächenanteil des extrem leichten Bodens in v. H. des Ackerlandes			
	bis 40	über 40 bis 60	über 60 bis 80	über 80
bis 15	2—5	6—10	11—15	16—20
über 15 bis 25	1—3	4—6	7—10	11—15
über 25 bis 40	—	2—4	5—8	9—12
über 40 bis 60	—	—	2—5	6—9
über 65	—	—	—	—

Die vorstehenden Abrechnungen können auch bei grobsandigen und stark kalkhaltigen Böden besserer Zustandsstufen gemacht werden, z. B. bei Böden mit Wassermangel, trockenen Schotterböden. Bei Vorhandensein von gutem Grünland werden die Abrechnungen um höchstens ein Drittel ermäßigt, bei schlechtem Grünland werden sie um höchstens ein Drittel erhöht.

(5) Kommen schwere Böden und extrem leichte Böden in demselben Betrieb vor, so gelten die Abrechnungen der vorstehenden Tabellen L 2 und L 3 nebeneinander.

(6) Abrechnungen für Moorböden werden nur für Hochmoor (HMo) und Übergangsmoor (UMo)-Flächen gewährt. Sie bemessen sich nach ihrem Flächenanteil in v. H. des Ackerlandes.

Tabelle L 4
Abrechnungen für Moorböden
(mittlere Sätze)

Flächenanteil in v. H. des Ackerlandes	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
Kürzung in v. H. der EMZ des gesamten Acker- landes	1	2	3	4	6	8	10	12	15	17

Bei besonders ungünstigen Wasser- und Wärmeverhältnissen können die Abrechnungen bis zu einem Drittel erhöht werden. Die Abrechnungen für Moorböden sind in Anlehnung an die Bewertung der Hauptbewertungsstützpunkte zu bemessen.

2.04 Bodenwechsel

Bei der Bodenschätzung sind die durch starken Wechsel der Böden auf engem Raum, sogenanntes Verschießen innerhalb von Klassenflächen, Klassenabschnitten, Sonderflächen, bedingten Wertminderungen festgestellt und berücksichtigt worden. Außerdem wurden bei der Bodenschätzung als vorbereitende Maßnahme für die Einheitsbewertung die Flurstücke besonders festgehalten, für die wegen Bodenwechsels (Bw) zwischen den Klassenflächen der Besitzstücke Abrechnungen bei der Betriebsbewertung gerechtfertigt sind. Die Abrechnungen gelten nur für Ackerland und richten sich nach dem Maß der Reinertragsminderung, die dadurch entsteht, daß die Besitzstücke in der Regel einheitlich bewirtschaftet werden müssen und daher nicht entsprechend der besonderen Eigenschaft der verschiedenen Böden genutzt werden können.

Tabelle L 5
Abrechnungen für Bodenwechsel
(Rahmensätze)

Nachteile	Abrechnung in v. H. der EMZ für das gesamte Ackerland
gering	1—2
mittel	2—3
stark	3—5

2.03 Überprüfung der Bodenschätzungsergebnisse

(1) § 13 BodSchätzG in der Fassung des Artikels 6 des BewÄndG vom 13. August 1965 schreibt die Überprüfung der Ergebnisse der Bodenschätzung zu jeder Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vor. Diese Überprüfung hat der Bewertungsbeirat durchgeführt; sie hat ergeben, daß die Erträge des gesamten Grünlandes hinter denen des Ackerlandes zurückgeblieben sind. Beim Ackerland haben sich die Erträge der schweren und extrem leichten Böden sowie bestimmter Moorböden nicht in dem Maße fortentwickelt wie die der übrigen Böden. Die Ertragsmeßzahlen des gesamten Grünlandes sowie die der vorbezeichneten Ackerböden sind daher nach den Absätzen 2 bis 6 zu kürzen.

(2) Der Grünlandabwertung unterliegen grundsätzlich die Ertragsmeßzahlen der nach dem Grünlandschätzungsrahmen geschätzten Flächen: Grünland (Gr), Grünland-Acker (GrA), Wiese (GrW), Streuwiese (GrStr) und Hutung (GrHu). Sind bei Übergängen von Grünland-Acker (GrA) zu Acker-Grünland (AGr) Flächen mit gleichartigen natürlichen Verhältnissen teils als AGr geschätzt worden, kann die Abwertung auch auf solche AGr-Flächen angewandt werden, die nachhaltig als Grünland genutzt werden.

Tabelle L 1
Abrechnungen für Grünland
(feste Sätze)

durchschnittliche Grünland-Ertragsmeßzahl	Kürzung in v. H.
60 und mehr	10
50 bis unter 60	12
40 bis unter 50	14
30 bis unter 40	16
20 bis unter 30	18
15 bis unter 20	20
10 bis unter 15	25
unter 10	30

Infolge des Rückganges der Nachfrage nach fettem Fleisch haben sich die Ertragsverhältnisse der ehemals typischen Fettviehweiden im Bereich der Nordseemarschen, deren Eignung zur Produktion mageren Fleisches und zur Milchviehhaltung geringer ist, wesentlich verschlechtert. Für diese sehr hoch bonitierten Flächen sind daher die Abrechnungen in enger Anlehnung an die Bewertung der Hauptbewertungsstützpunkte zu erhöhen.

(3) Die Ertragsmeßzahlen der schweren Böden bei dem Ackerland sind zu kürzen. Als schwere Böden gelten Tonböden der Zustandsstufen 2 bis 7 (T 2—7), lehmige Tonböden der Zustandsstufen 3 bis 7 (LT 3—7) und schwer zu bearbeitende Lehm Böden der Zustandsstufen 5 bis 7 (L 5—7). Da die Feststellung der Ertragsmeßzahlen der betroffenen Bodenflächen einen unverhältnismäßig großen Verwaltungsaufwand verursachen würde, sind die Abrechnungen unter Berücksichtigung der Flächenanteile auf das gesamte Ackerland abzustellen.

Tabelle L 2
Abrechnungen für schwere Böden
(feste Sätze)

Bodenart, Zustandsstufe	Kürzung i. v. H. der EMZ des gesamten Ackerlandes für je 1 v. H. schwerer Böden
T 2, LT 3 u. 4, L 5 bis 7	0,14
T 3 und 4, LT 5 bis 7	0,18
T 5 bis 7	0,24

Die Abrechnungen sind in Gegenden

- mit Jahresniederschlägen über 750 mm oder unter 600 mm und bei jahreszeitlich ungünstiger Verteilung der Niederschläge,
- mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur unter 7° C nach sachverständigem Ermessen um insgesamt bis zu 20 v. H. zu erhöhen.

Bei kalkreichen luzernefähigen Böden sind die Abrechnungen um bis zu 25 v. H. zu kürzen.

Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft - LandR 78

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes
landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe,
anderer Substanzverluste (Wertminderung) und
sonstiger Vermögensnachteile mit Anlage 1 vom
28. Juli 1978

Anlagen 2 und 3 zu den Entschädigungsrichtlinien
Landwirtschaft 1978 vom 7. Februar 1980 (s. Anlage 5/9)

Bekanntmachung
der Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes
landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe,
anderer Substanzverluste (Wertminderung)
und sonstiger Vermögensnachteile
(Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft — LandR 78)

Vom 28. Juli 1978

(Beilage 181 zum Bundesanzeiger vom 26. September 1978)

Die Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile vom 28. Juli 1978 werden nachstehend im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, dem Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, dem Bundesminister für Verkehr und dem Bundesminister der Verteidigung bekanntgegeben.

Diese Richtlinien treten an die Stelle der Richtlinien für die Bemessung der Entschädigung bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe für Zwecke des § 1 Abs. 1 des Landesbeschaffungsgesetzes (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft - LandwR 1963) vom 18. Juni 1963 (MinBlFin. 1963 S. 429).

Bonn, den 28. Juli 1978
VI C 5 - VV 3600 - 12/78
VI B 6 - VV 3610 - 5/78

Der Bundesminister der Finanzen
Im Auftrag
Soddemann

**Richtlinien
für die Ermittlung des Verkehrswertes
landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe,
anderer Substanzverluste (Wertminderung)
und sonstiger Vermögensnachteile
(Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft
LandR 78)**

Inhaltsübersicht

- 1. Vorbemerkungen**
 - 1.1 Anwendung der Richtlinien
 - 1.2 Grundsätze
- 2. Ermittlung des Verkehrswertes**
 - 2.1 Verkehrswert
 - 2.2 Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke
 - 2.3 Verkehrswert landwirtschaftlicher Betriebe
 - 2.4 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
 - 2.5 Nebenbetriebe
 - 2.6 Grundstücke mit Bodenvorkommen
 - 2.7 Jagd
 - 2.8 Anlagen
 - 2.9 Dauerkulturen
- 3. Wertminderung des Restgrundstücks oder des Restbetriebes (z.B. An- und Durchschneidungen, Umwege)**
- 4. Ermittlung der sonstigen Vermögensnachteile des Eigentümers**
 - 4.1 Restbetriebsbelastung und Erwerbsverlust
 - 4.2 Ernteausschlag und Vorratsdüngung
 - 4.3 Inventar
- 5. Pachtaufhebungsentschädigung**
 - 5.1 Vorbemerkung
 - 5.2 Ermittlung des Wertes des Pachtrechts
 - 5.3 Entzug von Pachtgrundstücken
 - 5.4 Entzug von Pachtbetrieben
 - 5.5 Pachtverhältnisse auf unbestimmte Zeit
 - 5.6 Ernteausschlag und Vorratsdüngung
 - 5.7 Investitionen des Pächters, Inventar

1. Vorbemerkungen

1.1 Anwendung der Richtlinien

Die Richtlinien sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes von landwirtschaftlichen Grundstücken, die vom Bund zu beschaffen oder zu veräußern sind, bei der Ermittlung anderer Substanzverluste (Wertminderung) sowie der mit dem Grundstücksentzug im Zusammenhang stehenden sonstigen Vermögensnachteile anzuwenden.

Die Richtlinien sind anzuwenden in Verbindung mit der Wertermittlungsverordnung (WertV) in der Fassung vom 15. August 1972 (BGBl. I S. 1416). Die dazu ergangenen Wertermittlungsrichtlinien (WertR 76) in der Fassung vom 31. Mai 1976 (Beilage zum BAnz. Nr. 146 vom 6. August 1976) sind ergänzend heranzuziehen.

1.2 Grundsätze

- 1.2.1 Zu ermitteln sind, bezogen auf die Stichtage (vgl. Nummer 1.2.3), der Verkehrswert von Grundstücken, etwaige Wertminderungen sowie sonstige Vermögensnachteile, soweit diese sich nach § 19 LBG, § 96 BBauG und ähnlichen gesetzlichen Vorschriften als unmittelbare und erzwungene Folgen der Beeinträchtigung einer Rechtsposition ergeben.
- 1.2.2 Die Ermittlungen und deren Ergebnisse sind in einem Gutachten darzustellen. Sein Inhalt muß nachprüfbar und nachvollziehbar sein.
- 1.2.3 Der für die Ermittlung maßgebende Zustand (die Qualität) des Grundstücks und der für die allgemeinen Preis- und Wertverhältnisse maßgebende Stichtag sind bei der Auftragserteilung anzugeben. In der Regel sind maßgebend:
 - a) der Zustand (Qualität) des Objektes zu dem Zeitpunkt, von dem an es infolge der Enteignung, der Besitzinweisung oder der Vorwirkung der späteren förmlichen Enteignung (z.B. Planfeststellungsbeschluß, ggf. bereits Offenlegung von Plänen u.a.) von der weiteren konjunkturellen Entwicklung ausgeschlossen wurde, in allen sonstigen Fällen zum Zeitpunkt der Abfassung des Gutachtens und
 - b) die allgemeinen Preis- und Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der Abfassung des Gutachtens, soweit nicht, vor allem für Abschlagszahlungen, andere Zeitpunkte geboten sind.
- 1.2.4 Doppelentschädigungen sind unzulässig. Bei jeder einzelnen Position des Gutachtens ist daher zu prüfen, ob der ausgleichende Nachteil bereits an anderer Stelle (z.B. beim Rechtsverlust) erfaßt worden ist. Vorteile, die dem Betroffenen zuzurechnen sind – also keine Vorteile für die Allgemeinheit – sind entschädigungsmindernd zu berücksichtigen.
- 1.2.5 Bei der Ermittlung der Entschädigung ist die Verpflichtung des Betroffenen, bei der Schadensminderung im zumutbaren Umfang mitzuwirken, zu berücksichtigen (§ 254 BGB, Anlage 1 Nr. 1).
- 1.2.6 Die Entschädigung für den Rechtsverlust (Verkehrswert und Wertminderung) und für die sonstigen Vermögensnachteile wird grundsätzlich in Geld gewährt. Eine Entschädigung in Land ist geboten, soweit der Betroffene einen gesetzlich begründeten Ersatzlandanspruch stellt (z.B. § 22 LBG). Soweit die Frage der Aufrechterhaltung des Betriebes entscheidungserheblich ist, ist im Gutachten hierzu besondere Stellung zu nehmen.

2. Ermittlung des Verkehrswertes

2.1 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre, Nummer 1.2.3 ist zu beachten.

2.2 Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke (Bodenwert)

Der Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke wird grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei wird der Wert nach Preisen bestimmt,

die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für andere Grundstücke mit vergleichbaren wertbestimmenden Faktoren erzielt worden sind; objekt- und zeitnahe Vergleichspreise sind bevorzugt heranzuziehen. Vergleichspreise, bei denen Besonderheiten gemäß § 4 Abs. 3 der WertV (Anlage 1 Nr. 2) vorliegen, können nur dann berücksichtigt werden, wenn ihre Auswirkungen auf den Preis erfaßt und beim Preisvergleich ausgeschlossen werden können.

Es ist eine genaue Objektbeschreibung anzufertigen, die alle Umstände umfaßt, die wertbestimmend sein können. Wertbestimmende Umstände, auf Grund derer sich Unterschiede zu den Vergleichsflächen ergeben, sind durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

2.3 Verkehrswert landwirtschaftlicher Betriebe

- 2.3.1 Der Verkehrswert landwirtschaftlicher Betriebe wird durch die Gesamttaxe oder die Zerlegungstaxe ermittelt. Es ist eine ausführliche Betriebsbeschreibung anzufertigen, die alle Faktoren enthalten muß, die wertbestimmend sein können.
- 2.3.2 Bei der Gesamttaxe sind der Bodenwert und der Wert der Wohn- und Wirtschaftsgebäude einheitlich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Nach Möglichkeit sind zeitnahe und gegendübliche Vergleichspreise landwirtschaftlicher Betriebe zu verwenden. Soweit Unterschiede im Zustand (Qualität) beim Grund und Boden sowie bei den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden erkennbar sind, sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen.
- 2.3.3 Bei der Zerlegungstaxe wird der Verkehrswert für die einzelnen Teile der Betriebe getrennt ermittelt; sie ist anwendbar, wenn die getrennte Veräußerung marktrecht und rechtlich zulässig ist.

Die Zerlegungstaxe geht davon aus, daß die betriebliche Einheit aufgelöst wird. Deshalb kann bei der Ermittlung des Wertes baulicher Anlagen die fortdauernde landwirtschaftliche Nutzung nur dann unterstellt werden, wenn eine landwirtschaftliche Nutzung der baulichen Anlagen auch nach Auflösung der betrieblichen Einheit möglich wäre. Entfällt sowohl eine landwirtschaftliche als auch eine andere Nutzungsmöglichkeit, so ist zu prüfen, ob ein Abbruchwert in Betracht kommt oder ob die baulichen Anlagen wertmindernd zu berücksichtigen sind. Außerlandwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen sind nur insoweit zu beachten, als sie rechtlich zulässig sind.

Bei der getrennten Veräußerung der Teile größerer Objekte entstehen erfahrungsgemäß höhere Kosten, Verluste und Risiken als bei einer geschlossenen Veräußerung. Diese Mehrkosten und Mindererträge sind abzuschätzen und bei der Ermittlung des Verkehrswertes mindernd zu berücksichtigen (z.B. schwer verkäufliche Objektteile).

- 2.3.4 Ist sowohl die Gesamt- als auch die Zerlegungstaxe anwendbar, so ist der sich jeweils ergebende höhere Wert maßgebend.

2.4 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

- 2.4.1 Zu den wertbeeinflussenden Rechten und Belastungen zählen insbesondere solche, die sich auf die Grundstücksnutzung auswirken, wie z.B. Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Leitungsrechte, Wegerechte, Überfahrtsrechte, Nießbrauch, Altenteilrechte, Wohnrechte, Abbaurechte, Miet- und Pachtrechte. Diese Rechte können sich je nach Art und Umfang auf den Verkehrswert des begünstigten und des belasteten Grundstücks unterschiedlich auswirken. Die Auswirkungen sind festzustellen und zu berücksichtigen.

- 2.4.2 Bei landwirtschaftlichen Pachtverhältnissen sind u.a. folgende Fallgruppen zu unterscheiden:

Bei längerfristiger Restpachtzeit (in der Regel mindestens 12 Jahre) ergeben sich Einschränkungen der Dispositionsfreiheit und der Verkehrsgängigkeit, die sich verkehrswertmindernd auswirken können.

Wird durch das Pachtverhältnis die Ausübung einer wirtschaftlich wertvolleren Nutzungsmöglichkeit (z.B. Bebauung, Abbau von Bodenvorkommen) verzögert, so ist der dadurch entstehende wirtschaftliche Nachteil verkehrswertmindernd zu berücksichtigen.

Ist dem Pächter ein eigener Wert zuzumessen, so ist dieser verkehrswertmindernd zu berücksichtigen (vgl. Nummer 5.2 – Vorzugspacht). Davon ist abzusehen,

wenn der marktübliche Pachtzins nicht mehr als 10 v.H. über dem vereinbarten Pachtzins liegt. Übersteigt der vereinbarte Pachtzins den marktüblichen Pachtzins um mehr als 10 v.H., so ist dies verkehrswerterhöhend zu berücksichtigen. Bei einer Restpachtdauer von weniger als zwei Jahren sind in der Regel keine Auswirkungen auf den Verkehrswert anzunehmen.

Hat der Pächter gegen den Verpächter einen Anspruch auf Abgeltung von Investitionen, so ist dieser mindernd zu berücksichtigen.

2.5 Nebenbetriebe

Sind bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Betriebe Nebenbetriebe (z.B. Brennerei, Fischzuchtbetrieb u.ä.) vorhanden, so ist deren Verkehrswert gesondert zu ermitteln. Erforderlichenfalls ist ein Sachverständiger einzuschalten.

2.6 Grundstücke mit Bodenvorkommen

Wirken sich Bodenvorkommen auf dem Grundstücksmarkt werterhöhend aus, sind sie bei Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen. Sind die Flächen landwirtschaftlich genutzt und läßt sich ihr Verkehrswert von Vergleichspreisen ableiten, ist die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren vorzunehmen. In allen anderen Fällen erfolgt die Wertermittlung nach den sonst für Grundstücke mit Bodenvorkommen üblichen Verfahren.

2.7 Jagd

Die Zugehörigkeit von Grundstücken zu einem gemeinschaftlichen Jagdbezirk beeinflußt den Grundstückswert nicht.

Wird durch den Flächenverlust ein Eigenjagdbezirk verkleinert und infolgedessen in seiner Qualität wesentlich gemindert oder aufgelöst, ist die dadurch eingetretene Wertminderung des Restbetriebes zu ermitteln und zu entschädigen. Der Wert der Verlustfläche ändert sich dadurch nicht.

2.8 Anlagen

- 2.8.1 Der Wert der Anlagen, die mit dem Boden fest verbunden sind (z.B. Zäune, Tränken, Pumpanlagen) und nicht verlegt werden können, ist in der Regel nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln. Sofern diese Anlagen bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt worden sind, hat es dabei sein Bewenden.

Wenn die Verlegung der Anlagen technisch und wirtschaftlich sinnvoll ist, so ist der angemessene Verlegungsaufwand zu erstatten. Bei einer Wertveränderung ist der Mehrwert (neu für alt) oder Minderwert auszugleichen.

- 2.8.2 Anlagen, die sich auf den Ertrag der Flächen auswirken (z.B. Drainagen), sind zur Verhinderung einer Doppelentschädigung nicht gesondert zu entschädigen, wenn bei der Ermittlung des Bodenwertes die durch sie bedingte Ertragsfähigkeit berücksichtigt wurde.

2.9 Dauerkulturen

- 2.9.1 Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Dauerkulturen ist zunächst der Bodenwert ohne Berücksichtigung der Dauerkulturen zu ermitteln. Zusätzlich ist der Wert der aufstehenden Dauerkulturen, die den üblichen landwirtschaftlichen Ertrag erhöhen, wie Obstbäume, Baumschulen, Hopfenanlagen, Rebärten, Korbweiden, Spargel usw., entsprechend dem Alter, der Sorte und der noch zu erwartenden Ertragsdauer zu ermitteln. Bei Rebärten und Hopfenanlagen ist zu prüfen, ob der Anbau dieser Kulturen auf der anzukaufenden Fläche nach behördlichen Bestimmungen zulässig ist, da einschränkende Bestimmungen den Wert der Dauerkulturen beeinträchtigen.

- 2.9.2 Soweit im Einzelfall erforderlich, ist der Wert der Dauerkulturen von einem Sachverständigen ermitteln zu lassen. Dabei ist darauf zu achten, daß die Wertermittlung unter sinngemäßer Anwendung dieser Richtlinien vorgenommen wird.

3. Wertminderung des Restgrundstücks oder des Restbetriebes (z.B. An- und Durchschneidungen, Umwege)

- 3.1 Der Entzug einer Teilfläche kann zu einer Wertminderung des Restgrundstücks oder des Restbetriebes führen.

Diese ist zu ermitteln, soweit sie auf der Beeinträchtigung einer Rechtsposition des Betroffenen beruht.

- 3.2 Bei An- und Durchschneidungen entstehen auf der Restfläche Mehrkosten und Mindererträge. Bei der Ermittlung ist von den in der Anlage 2 ausgewiesenen Richtwerten auszugehen.

Die auf der Beeinträchtigung einer Rechtsposition beruhende Wertminderung kann – insbesondere in schwierigen Fällen – individuell ermittelt werden. Dabei sind der Bewirtschaftungsaufwand und die Erträge vor und nach der Inanspruchnahme gegenüberzustellen. Die sich daraus ergebende Differenz ist unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 4 v.H. zu kapitalisieren und zu entschädigen.

- 3.3 Eine Umwegeentschädigung kommt in Betracht, wenn Umwege erforderlich werden

- als Folge der Durchschneidung einer bislang räumlich zusammenhängenden Fläche eines Eigentümers, um die jenseits gelegenen Flächen nutzen zu können.
- als Folge der Unterbrechung eines Privatweges, der dem Betroffenen gehört oder an dem ihm ein Nutzungsrecht zusteht.

Für die Ermittlung der Entschädigung ist von den in der Anlage 3¹⁾ ausgewiesenen Richtwerten (Zinssatz ebenfalls 4 v.H.) auszugehen. Die Richtwerte enthalten die angemessenen Beträge für Mehrwege bei Acker und Grünland.

Die Richtwerte umfassen nicht

- betriebsbezogene Nachteile, die sich infolge Wegfalls der besonders günstigen Lage einer Entzugsfläche zur Hofstelle ergeben.
- bei Milchviehweiden die Mehrwege zum Melken und für Viehtrieb.

Diese Nachteile sind gesondert zu ermitteln und zu entschädigen, wenn sie nicht bereits durch den Verkehrswert (z.B. Lagezuschlag) ausgeglichen worden sind. Im übrigen wird auf Nummer 3.4 besonders hingewiesen.

- 3.4 Bei einer Veränderung des öffentlichen Wegenetzes kann eine Entschädigung grundsätzlich nicht gewährt werden, weil der Fortbestand einer bestimmten Verbindung mit dem öffentlichen Wegenetz in der Regel keine Rechtsposition darstellt.

Für die Entschädigung bei Unterbrechung oder erheblicher Erschwerung von Zufahrten zum öffentlichen Wegenetz sind die Bestimmungen der Straßengesetze des Bundes (z.B. § 8 Abs. 4 Bundesfernstraßengesetz) und der Länder maßgebend. Auf Nummer 29 bis 33 der „Zufahrten-Richtlinien“ des Bundesministers für Verkehr in der Fassung vom 8. April 1976 (Verkehrsblatt 1976, 347) wird ergänzend Bezug genommen (Anlage 1 Nr. 3).

- 3.5 Wenn feststeht, daß die Nachteile (Nummern 3.2 und 3.3) nicht von Dauer sind, sondern zu einem absehbaren Zeitpunkt entfallen (z.B. durch Flurbereinigungs- oder Umlegungsverfahren), sind die Richtwerte in den Anlagen 2 und 3 entsprechend zu kürzen.

- 3.6 Die Entschädigung für die ermittelten Wirtschafterschwerisse darf den Verkehrswert der Restfläche nicht übersteigen. Restgrundstücke, deren Bewirtschaftung infolge des Entzugs einer Teilfläche derart erschwert wird, daß eine Weiterbewirtschaftung in der bisherigen Weise nicht mehr zumutbar ist, müssen auf Verlangen des Eigentümers angekauft werden.

- 3.7 Mit der Entschädigung nach den Nummern 3.2 bis 3.6 wird die Verkehrswertminderung des Restgrundstücks oder des Restbetriebes in der Regel ausgeglichen. Eine zusätzliche Entschädigung wegen Wertminderung kommt nur dann in Frage, wenn eine höhere, auf den Verlust einer Rechtsposition zurückzuführende Verkehrswertminderung vorliegt. In diesen Fällen kann ein angemessener Zuschlag zu den ermittelten Beträgen gerechtfertigt sein.

Anstelle einer Entschädigung gemäß Absatz 1 kann das Differenzwertverfahren zur Feststellung der Verkehrswertminderung eines landwirtschaftlichen Betriebes an-

gewandt werden, wenn der Verkehrswert des Betriebes sich aus der Gesamtzins (Nummer 2.3) ergibt und wenn hinreichende Markt- und Betriebsdaten zur Verfügung stehen, die einen Betriebsvergleich zulassen. Beim Differenzwertverfahren ist der Wert des Betriebes einschließlich der zum Ausgleich des Rechtsverlustes und der Wertminderung gezahlten Beträge nach dem Entzug der Teilfläche gegenüberzustellen und die Differenz zu entschädigen. Mit der Differenzwertmethode werden auch alle sonstigen Nachteile (Wirtschaftsschwernisse u.a.) erfaßt.

- 3.8 Falls sich der Verkehrswert der entzogenen Fläche nach einer höheren Qualität als Ackerlandqualität bestimmt, kommt eine Entschädigung für Nachteile im landwirtschaftlichen Betrieb nur insoweit in Betracht, als die Summe aus dem Verkehrswert, der sich ergeben würde, wenn die entzogene Fläche als Ackerland einzustufen wäre, und den betriebsbezogenen Nachteilen (z.B. An- und Durchschneidung, Umwege) den ermittelten Verkehrswert der entzogenen Fläche (Nummer 2.1) übersteigt. Satz 1 ist insbesondere anzuwenden, wenn die entzogene Fläche als Bauland (baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland) oder als Abbauland (z.B. Sand, Kies, Ton) anzusehen ist.

4. Ermittlung der sonstigen Vermögensnachteile des Eigentümers

4.1 Restbetriebsbelastung und Erwerbsverlust

- 4.1.1 Bei der Prüfung der Frage, inwieweit eine Entschädigung für Restbetriebsbelastung und Erwerbsverlust zu leisten ist, ist von dem Deckungsbeitrag auszugehen.

Der Deckungsbeitrag ergibt sich, wenn vom Rohertrag eines Wirtschaftsjahres je Flächeneinheit alle sofort, d.h. in dem der Inanspruchnahme nachfolgenden Wirtschaftsjahr, einsparbaren Aufwendungen abgezogen werden. Er dient bis zum Entzug der Teilfläche zur Deckung der festen Kosten und als Einkommen für den Betriebsinhaber (Roheinkommen). Die auf die Entzugsfläche entfallenden festen Kosten sind nach dem Entzug der Teilfläche vom Restbetrieb mit zu tragen, daher Restbetriebsbelastung/Überhangkosten. Infolge des Entzugs einer Teilfläche eines Betriebes verliert der Betroffene den auf die Entzugsfläche entfallenden Deckungsbeitrag.

- 4.1.2 Bei der Ermittlung des Deckungsbeitragsverlustes der betroffenen Fläche sind unter Berücksichtigung der Schadensminderungspflicht die Fruchtart (Nutzungsart) oder Fruchtarten zugrunde zu legen, die nach dem Entzug entfallen oder eingeschränkt werden können.

Kosten, die im Falle einer notwendigen Umstellung des Anbau- oder Kulturartenverhältnisses entstehen, können insoweit zusätzlich entschädigt werden, als diese nicht bereits durch den entgangenen Deckungsbeitrag erfaßt sind.

- 4.1.3 Soweit für die Ermittlung des Deckungsbeitrages der Verlustfläche keine betriebseigenen Unterlagen zur Verfügung stehen, können hilfsweise vor allem die von den obersten Landwirtschaftsbehörden der Länder oder Landwirtschaftskammern bekanntgegebenen Richtwerte herangezogen werden. Diese sind erforderlichenfalls den Ertragsverhältnissen der betroffenen Fläche anzupassen und in den Fällen zu kürzen, in denen Arbeitskräfte und Maschinen überzählig werden.

- 4.1.4 Eine Entschädigung für den entgangenen Deckungsbeitrag ist dann zu leisten, wenn der Deckungsbeitragsverlust den Betrag einer angemessenen Verzinsung aus der Kapitalanlage des Grundstücksverkehrswertes übersteigt. In diesen Fällen ist der verbleibende jährliche Deckungsbeitragsverlust entsprechend der mutmaßlichen Schadensdauer zu kapitalisieren. Bei der Ermittlung der Schadensdauer ist die Pflicht des Betroffenen zu berücksichtigen, die entsprechenden Nachteile durch betriebliche Umstellungsmaßnahmen oder durch Zukauf/Zupacht von Ersatzflächen zu mindern (vgl. Nummer 1.2.5).

Der anzuwendende Zinssatz beträgt in der Regel 4 v.H. Er ist abhängig von der voraussichtlichen Schadensdauer. Bei der Anrechnung der Verzinsung aus der Kapitalanlage des Grundstücksverkehrswertes auf den Deckungsbeitragsverlust und bei der Kapitalisierung

des verbleibenden Deckungsbeitragsverlustes ist jeweils der gleiche Zinssatz anzuwenden.

- 4.1.5 Beim Entzug von Betrieben beschränkt sich die Entschädigung für den Erwerbsverlust auf die Kosten und Nachteile, die entstehen würden, wenn der Betrieb verlegt würde.

4.2 Ernteaussfall und Vorratsdüngung

4.2.1 Ernteaussfall

Für eine entzogene Fläche ist ggf. entweder eine Entschädigung für Aufwuchs oder für den variablen Bestellungsaufwand zuzüglich Deckungsbeitragsverlust im laufenden Wirtschaftsjahr zu vergüten. Bei den Ermittlungen ist immer vom Rohertrag der entzogenen Fläche auszugehen. Lassen Stand und Entwicklung der aufstehenden Früchte den Ernteertrag dieser Fläche vorausschätzen, so ist die zu erwartende Ernte als Rohertrag anzusehen. Kann dagegen der tatsächliche Ertrag der auf dieser Fläche angebauten Früchte nicht abgeschätzt werden, so ist als Rohertrag der auf der Fläche nachhaltig erzielbare Durchschnittsertrag anzusetzen. Bei landwirtschaftlich nicht genutzten Flächen kommt eine Entschädigung nicht in Betracht.

Von dem Rohertrag sind jeweils die ersparten Aufwendungen (Bestellungs-, Pflege-, Erntebergungs- und Verwertungskosten) sowie der Betrag einer angemessenen Verzinsung aus der Kapitalanlage des Verkehrswertes der Fläche für die Zeit von der Auszahlung bis zu der zu erwartenden Ernte abzusetzen. Der sich aus Nummer 4.1.4 ergebende Zinssatz ist anzuwenden.

Die Entschädigung für den Ernteaussfall stellt einen Ausgleich für die entgangene Nutzung der in Anspruch genommenen Fläche dar. Um Doppelentschädigungen zu vermeiden, ist sie daher auf die etwa vereinbarten oder von der Enteignungsbehörde festgesetzten Zinsen oder eine für die gleiche Zeit gezahlte Besitzzeinsweisungs- oder Nutzungsentschädigung anzurechnen.

4.2.2 Vorratsdüngung

Ist kurz vor dem Entzug einer Fläche eine Vorratsdüngung gegeben worden, so sind die über eine normale Düngung hinausgehenden Mehrkosten zu erstatten.

4.3 Inventar

Die Übernahme des lebenden oder toten Inventars kommt in der Regel nicht in Betracht. Beim Entzug von Betrieben ist die Differenz zwischen Verkehrswert und Veräußerungserlös des Inventars zu entschädigen.

Etwaige Nachteile wegen Inventarüberhangs, die beim Entzug von Teilflächen entstehen, werden in der Regel bei der Restbetriebsbelastung erfaßt.

5. Pachtaufhebungsentschädigung

5.1 Vorbemerkung

Beim endgültigen Entzug von Pachtflächen vor Ablauf eines Pachtverhältnisses steht dem Pächter in der Regel eine Pachtaufhebungsentschädigung zu, die sich ggf. in Teilbeträge für den Rechtsverlust und für sonstige Vermögensnachteile aufteilt.

Wird eine Pachtaufhebungsentschädigung an den Pächter gezahlt, ist zu prüfen, ob das Pachtrecht als Minderung des Bodenwertes angesehen werden und deshalb zu einer Minderung der an den Eigentümer zu zahlenden Entschädigung führen muß. Nummer 2.4.2 ist anzuwenden.

5.2 Ermittlung des Wertes des Pachtrechts

Der Wert des Pachtrechts wird durch den Geldbetrag bestimmt, der zum Erwerb eines gleichartigen und gleichwertigen Pachtrechts aufzuwenden ist. Entspricht der vereinbarte Pachtzins dem marktüblichen, so wird in aller Regel dem Pachtrecht ein eigener Wert nicht zukommen.

Ist der vereinbarte Pachtzins niedriger als der marktübliche, dann ist die Differenz für die Restpachtdauer gleichbleibend zu kapitalisieren und zu entschädigen. Bei Pachtbetrieben ist der gegendübliche, bei Teilflächen der ortsübliche Pachtzins als marktüblicher Pachtzins zu bezeichnen. Er ist dem vereinbarten Pachtzins gegenüberzustellen. Ist der vereinbarte Pachtzins höher als der marktübliche, dann ist die kapitalisierte Differenz

bei der Ermittlung der sonstigen Vermögensnachteile mindernd zu berücksichtigen.

Der anzuwendende Zinssatz beträgt in der Regel 4 v.H. Er ist abhängig von der voraussichtlichen Schadensdauer.

5.3 Entzug von Pachtgrundstücken

5.3.1 Wertminderung des Restgrundstücks oder des Restbetriebes.

Die Entschädigung für Wertminderung des Restbesitzes wegen An- und Durchschneidungen sowie Umwegen (vgl. Nummern 3.2 und 3.3) steht in der Regel dem Eigentümer zu. Bei längerfristiger Restpachtzeit kann sie zwischen dem Eigentümer und Pächter aufgeteilt werden. Dem Pächter wird dann der Anteil zugerechnet, der auf die Restpachtzeit entfällt. Es ist sicherzustellen, daß die Entschädigung insgesamt nur einmal geleistet wird.

5.3.2 Restbetriebsbelastung und Erwerbsverlust des Pächters.

Infolge des Entzugs einer Teilfläche eines Betriebes verliert der Pächter den auf die entzogene Pachtfläche entfallenden Deckungsbeitrag abzüglich des marktüblichen Pachtzinses (einschließlich sonstiger Nebenleistungen des Pächters). Die Nummern 4.1.1 bis 4.1.3 gelten sinngemäß.

Der Deckungsbeitragsverlust kann nur begrenzt entschädigt werden (vgl. z.B. § 96 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 19 Nr. 1 LBG). Auch sind die Möglichkeiten, durch betriebliche Umstellungsmaßnahmen den Deckungsbeitragsverlust zu mindern, zu berücksichtigen. Bei Anwendung der sich aus nachstehender Tabelle ergebenden, nach der Dauer der Restpachtzeit gestaffelten v.H.-Sätzen ist diesen Gesichtspunkten Rechnung getragen. Danach wird ein umso höherer Anteil des Deckungsbeitragsverlustes entschädigt, je kürzer die Restpachtzeit ist.

Der anzuwendende Zinssatz beträgt in der Regel 4 v.H. Er ist abhängig von der voraussichtlichen Schadensdauer. Den Kapitalisierungsfaktoren der Spalte 3 der nachstehenden Tabelle liegt ein Zinssatz von 4 v.H. zugrunde.

Eine kürzere Schadensdauer als die Restpachtzeit ist anzunehmen, wenn der Deckungsbeitragsverlust durch Zupacht von Ersatzland oder durch andere Umstände vor Ablauf der Restpachtzeit gemindert werden kann.

Tabelle
zur Ermittlung der Entschädigung für
Restbetriebsbelastung und Erwerbsverlust
des Pächters

Restpachtzeit in Jahren	v.H.-Satz des entgangenen Deckungsbeitrags abzgl. marktüblicher Pacht (Nr. 5.3.2 Abs.1)	Kapitalisierungsfaktoren bei Verwendungs eines Zinssatzes von 4 v.H.
1	2	3
1	100	0.96
2	93	1.75
3	87	2.41
4	82	2.98
5	77	3.43
6	73	3.83
7	69	4.14
8	65	4.38
9	62	4.61
10	59	4.79
11	56	4.91
12	54	5.07
13	52	5.19
14	50	5.28
15	49	5.45
16	48	5.59
17	47	5.72
18	46	5.82
19	45	5.91
20	44	5.98

Beispiel für die Ermittlung der Pachtaufhebungsentschädigung (Nummern 5.2 und 5.3):

Deckungsbeitrag der Entzugsfläche 1 600,— DM/ha,
ortsüblicher Pachtzins 400,— DM/ha,
vereinbarter Pachtzins 300,— DM/ha,

keine sonstigen Nebenleistungen des Pächters, Restpachtzeit 5 Jahre.

a) Entschädigung für den Wert des Pachtrechts (Nr. 5.2):

$(400,— \text{ DM/ha} \cdot 5 \cdot 300,— \text{ DM/ha}) 100,— \text{ DM/ha}$
 $\times 4.45 \text{ (Kapitalisierungsfaktor)} = 445,— \text{ DM/ha.}$

b) Entschädigung für die Restbetriebsbelastung und den Erwerbsverlust des Pächters (Nr. 5.3):

$(1 600,— \text{ DM/ha} \cdot 5 \cdot 400,— \text{ DM/ha}) 1 200,— \text{ DM/ha}$
 $\times 3.43 \text{ (Kapitalisierungsfaktor)} = 4 116,— \text{ DM/ha.}$

Die Pachtaufhebungsentschädigung beträgt insgesamt:

a) 445,— DM/ha
b) 4 116,— DM/ha

Sa. 4 561,— DM/ha

5.4 Entzug von Pachtbetrieben

Beim Entzug von Pachtbetrieben ist der Erwerbsverlust auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Roheinkommens (Deckungsbeitrag der landwirtschaftlichen Nutzflächen des Betriebes abzüglich marktüblicher Pachtzins einschl. sonstiger Nebenleistungen des Pächters und abzüglich der Festkosten) zu ermitteln. Zu berücksichtigen ist, daß eine Entschädigung für den Erwerbsverlust im allgemeinen nur bis zur Höhe des Aufwandes in Betracht kommt, wenn der Betrieb verlegt werden würde. Dieser Aufwand ist individuell zu ermitteln.

5.5 Pachtverhältnisse auf unbestimmte Zeit

Bei Pachtverhältnissen auf unbestimmte Zeit ist die Restpachtdauer unter Berücksichtigung der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen über die Einhaltung von Kündigungsfristen und die Gewährung von Räumungsfristen festzulegen. In diesen Fällen ist regelmäßig von einer Restpachtdauer von einem Jahr¹⁾ auszugehen.

5.6 Ernteaussfall und Vorratsdüngung

In allen Fällen bleibt zu prüfen, inwieweit bei Inanspruchnahme einer Pachtfläche für Ernteaussfall im laufenden Wirtschaftsjahr und für Vorratsdüngung eine Entschädigung zu zahlen ist. Nummer 4.2 gilt sinngemäß.

5.7 Investitionen des Pächters, Inventar

Der Verlust von Investitionen des Pächters, die eine Verbesserung oder Werterhöhung der Grundstücke oder des Betriebes bewirken, kann sich als besonderer Vermögensnachteil des Pächters darstellen, soweit die Investitionen wirtschaftlich dem Pächter zuzurechnen sind (z.B. auf Grund eines Pachtvertrages) und gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen (z.B. § 95 Abs. 2 Nr. 5 BBauG).

Soweit sich die Investitionen auf den Ertrag auswirken, ist darauf zu achten, daß keine Doppelentschädigungen gezahlt werden. Dies kann in der Weise geschehen, daß die Pachtaufhebungsentschädigung so ermittelt wird, als ob die Investitionen nicht erfolgt seien und letztere dann gesondert entschädigt werden.

Der Inventarveräußerungsverlust ist entsprechend Nummer 4.3 zu entschädigen.

Anlage 1

(vgl. Nummern 1.2.5, 2.2 und 3.4)

1. § 254 BGB

Mitverschulden

Hat bei der Entstehung des Schadens ein Verschulden des Beschädigten mitgewirkt, so hängt die Verpflichtung zum Ersatz sowie der Umfang des zu leistenden Ersatzes von den Umständen, insbesondere davon ab, inwieweit der Schaden vorwiegend von dem einen oder dem anderen Teil verursacht worden ist.

Dies gilt auch dann, wenn sich das Verschulden des Beschädigten darauf beschränkt, daß er unterlassen hat, den Schuldner auf die Gefahr eines ungewöhnlich hohen Scha-

¹⁾ Wenn die gesetzlichen Kündigungsfristen bei Landpachtverträgen auf unbestimmte Zeit geändert werden, sind die neuen Fristen zugrunde zu legen.

dens aufmerksam zu machen, die der Schuldner weder kannte noch kennen mußte, oder daß er unterlassen hat, den Schaden abzuwenden oder zu mindern. Die Vorschrift des § 278 findet entsprechende Anwendung.

2. § 4 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) in der Fassung vom 15. August 1972

Heranziehung von Vergleichspreisen

(1) Soll der Verkehrswert durch Preisvergleich ermittelt werden, so sind Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen.

(2) Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen. Insbesondere sollen sie nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestalt und Erschließungszustand sowie nach Alter, Bauzustand und Ertrag der baulichen Anlagen einen Vergleich zulassen.

(3) Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, daß sie nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustandegekommen oder durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, dürfen zum Preisvergleich nur dann herangezogen werden, wenn diese Besonderheiten in ihrer Auswirkung auf den Preis erfaßt werden können und beim Preisvergleich unberücksichtigt bleiben. Besonderheiten können insbesondere vorliegen, wenn

1. die Kaufpreise erheblich von den Preisen in vergleichbaren Fällen abweichen,
2. ein außergewöhnliches Interesse des Käufers an dem Erwerb des Grundstücks bestanden hat,
3. dringende Gründe für einen alsbaldigen Vertragsabschluß vorgelegen haben,
4. die Veräußerung zum Zwecke der Erbauseinandersetzung erfolgt ist,
5. besondere Bindungen verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien bestanden haben,
6. wertbeeinflussende Rechte oder Belastungen bestanden haben.

3. Nummern 29 bis 33 der „Zufahrten-Richtlinien“ des Bundesministers für Verkehr.

Änderung oder Beseitigung von Zufahrten oder Zugängen im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen oder aus Gründen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs

29 Verfahren bei Änderung oder Beseitigung von Zufahrten oder Zugängen im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen

(1) Wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt, so ist im Planfeststellungsbeschluß über die notwendigen Änderungen oder Beseitigungen von Zufahrten oder Zugängen zu entscheiden, sofern keine entsprechenden Vereinbarungen mit den Beteiligten getroffen worden sind. Das gleiche gilt, wenn neue Zufahrten, Zugänge oder Ersatzwege (z.B. Anliegerstraßen, Wirtschaftswege) angelegt werden müssen, um die Benutzung der Anliegergrundstücke zu sichern oder die Bundesstraße von Zufahrten freizumachen (vgl. Nr. 25 (2) der Planfeststellungsrichtlinien).

(2) Einer Planfeststellung bedarf es nicht, wenn

- mit dem Anlieger über die erforderlichen Maßnahmen, die Tragung der Kosten und die Unterhaltung der geänderten Anlage eine Vereinbarung getroffen wird (§ 17 Abs. 2) oder
- vom Widerruf einer Erlaubnis Gebrauch gemacht werden kann oder
- nach § 8 Abs. 2a Satz 3 eine Änderung verlangt werden kann (wegen der Kostentragung und Entschädigung vgl. Nr. 30 und 31).

30 Kosten bei Änderung oder Beseitigung von widerruflichen Zufahrten oder Zugängen

(1) Sind Zufahrten oder Zugänge widerruflich erlaubt (§ 8 Abs. 2 Satz 1), hat der Anlieger der Änderung oder

Beseitigung auf seine Kosten durchzuführen (vgl. § 8a Abs. 4 Satz 3). Das gleiche gilt, wenn Zufahrten oder Zugänge auf einer Gestattung nach früherem Recht beruhen, in der der Widerruf oder die Kündigung vorbehalten oder dem Anlieger die Folgepflicht (Änderung oder Beseitigung der Zufahrt oder des Zuganges) auferlegt ist. Die Straßenbauverwaltung hat darauf zu achten, daß die Arbeiten den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen (§ 8 Abs. 2a Satz 1).

(2) Läßt die Straßenbauverwaltung die Maßnahmen nach Absprache mit dem betroffenen Anlieger durchführen, so hat dieser die Kosten zu erstatten.

31 Kosten und Entschädigung bei Änderung oder Beseitigung von nicht widerruflichen Zufahrten oder Zugängen

(1) Beruhen Zufahrten oder Zugänge auf einer unwiderruflichen Gestattung nach früherem Recht (unwiderrufliches Zufahrtsrecht nach § 8 Abs. 9) oder auf einer Sondernutzungserlaubnis, deren Befristung noch nicht abgelaufen ist oder werden sie aufgrund des Gemeingebrauchs benutzt, so trifft den Träger der Straßenbaulast eine Ersatzpflicht, wenn Zufahrten oder Zugänge durch Änderung oder Einziehung der Straße auf Dauer unterbrochen werden oder ihre Benutzung erheblich erschwert wird und das Grundstück keine anderweitige ausreichende Verbindung mit dem öffentlichen Wegenetz besitzt (§ 8a Abs. 4). Keine Ersatzpflicht besteht somit, wenn sich die Änderung der Straße nur geringfügig auf die Zufahrt oder den Zugang auswirkt und diese mit verhältnismäßig geringen Mitteln angepaßt werden können; insoweit hat der Betroffene die Kosten der Änderung zu tragen (vgl. BGH-Urteile vom 2. 7. 1969 - III ZR 76/58 und III ZR 81/58 - VkB1 1959, 469 und 470 - sowie vom 31. 1. 1963 - III ZR 88/62 und III ZR 94/62 - VkB1 1963, 201 und 203). Ebenso besteht keine Ersatzpflicht, wenn das Grundstück eine anderweitige ausreichende Verbindung mit dem öffentlichen Wegenetz hat.

(2) Ob eine Benutzung erheblich erschwert wird, ist im Einzelfall nach objektiven Maßstäben zu prüfen. Das gleiche gilt für die Frage, ob eine anderweitige Verbindung als ausreichend angesehen werden kann. Dabei ist von der ausgeübten zulässigen Benutzungsart auszugehen. Ausreichend ist eine Verbindung immer dann, wenn sie die Erschließungsfunktion der weggefallenen besitzt oder mitübernehmen kann.

(3) Im Rahmen der Ersatzpflicht nach § 8a Abs. 4 hat die Straßenbauverwaltung die Zufahrt oder den Zugang an die veränderte Straßenlage anzupassen. Ist dies nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar, ist ein angemessener Ersatz zu schaffen. Der Ersatz ist angemessen, wenn die Erschließungsfunktion der Ersatzanlage die Beeinträchtigung im wesentlichen ausgleicht. Der angemessene Ersatz ist gleichbedeutend mit der ausreichenden Verbindung zum öffentlichen Wegenetz. Nach § 8a Abs. 4 Satz 2 können mehrere Anliegergrundstücke durch eine gemeinsame Zufahrt angeschlossen werden. Der Anspruch der Betroffenen kann auch Anpassungsmaßnahmen innerhalb eines Grundstücks (z.B. Beseitigung oder Durchbruch einer Mauer, Anlegung innerbetrieblicher Verbindungswege oder innerbetriebliche Umstellungen) umfassen, wenn ohne sie die Erschließungsfunktion nicht ausreichend erfüllt werden kann. Sie sollen von dem Betroffenen gegen Entschädigung durchgeführt werden. Über die notwendigen Maßnahmen und die Höhe der Entschädigung ist eine Vereinbarung zu schließen. In besonders gelagerten Fällen kann die Anpassung der Zufahrt oder des Zuganges oder die Anlegung der Ersatzzufahrt oder des Ersatzzuganges im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung vom Anlieger unter Beachtung der vorstehenden Grundsätze gegen Kostenerstattung vorgenommen werden.

(4) Kann eine ausreichende Ersatzzufahrts- oder Ersatzzugangsmöglichkeit nur durch Notwegerecht geschaffen werden, so ist dem betroffenen Anlieger eine Entschädigung in Höhe der Geldrente zu zahlen, die er nach § 917 Abs. 2 BGB an den Duldungspflichtigen zu entrichten hat. Der Betrag soll für die voraussichtliche Dauer der Inanspruchnahme des Notwegerechts kapitalisiert werden.

(5) Eine angemessene Entschädigung in Geld ist zu leisten, wenn auch die Ersatzzufahrt oder der Ersatzzugang nicht ausreichend, nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar sein sollte. Zu entschädigen ist die Differenz der Verkehrswerte des Grundstücks vor und nach dem Eingriff. Dabei kann bei der Ermittlung des Minderwertes eines Gewerbebetriebes der kapitalisierte Betrag der zusätzlichen Aufwendungen oder Beeinträchtigungen als Anhalt dienen.

(6) Die Unterhaltung der geänderten Zufahrten und Zugänge und der Ersatzanlagen verbleibt dem Anlieger; bei gemeinsamer Zufahrt obliegt sie den Anliegern gemeinsam (§ 8a Abs. 4 Satz 2). Die Mehrkosten der Unterhaltung gegenüber dem bisherigen Aufwand sind dem Unterhaltungsträger möglichst in Form einer einmaligen Abfindung zu erstatten. Vermögensvorteile sind zu berücksichtigen (z.B. Abzug neu für alt).

(7) Der Betroffene hat zur Schadensminderung beizutragen (z.B. durch zumutbare innerbetriebliche Umstellungen). Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so hat er den Schaden mitverursacht. Insoweit sind seine Ansprüche gemindert (§ 8a Abs. 8).

32 Änderung oder Beseitigung verkehrsstörender Zufahrten oder Zugänge

(1) Soweit es die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erfordert, können unabhängig von einer Straßenbaumaßnahme Zufahrten oder Zugänge geändert, verlegt oder, wenn das Grundstück eine anderweitige ausreichende Verbindung mit dem öffentlichen Wegenetz besitzt, geschlossen werden. Die erforderlichen Maßnahmen werden von der Straßenbaubehörde nach Anhörung der Betroffenen angeordnet (§ 8a Abs. 6).

(2) Die Entscheidung ist ein Verwaltungsakt. Er ist zu begründen, mit Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen und zuzustellen.

(3) Die angeordneten Maßnahmen hat in der Regel der Pflichtige durchzuführen. Für die Kostentragung, die Erstattung der Aufwendungen und die Entschädigung gelten die Grundsätze der Nr. 30 und 31.

(4) Für die Vollstreckung von Anordnungen gelten die Verwaltungsvollstreckungsgesetze der Länder.

(5) Beruhen Zufahrten oder Zugänge auf einer Erlaubnis, so kann eine Änderung auch nach § 8 Abs. 2a Satz 3 durch die für die Erlaubnis zuständige Behörde (vgl. Nr. 10) verlangt werden. Für die Kostentragung, die Erstattung der Aufwendungen und die Entschädigung gelten die Grundsätze der Nr. 30 und 31. Bei einer widerruflichen Erlaubnis kann auch vom Widerruf Gebrauch gemacht werden (vgl. auch § 8a Abs. 6 Satz 3). Nr. 13 gilt entsprechend.

33 Auswirkungen eines Planfeststellungsbeschlusses oder einer Anordnung nach § 8a Abs. 6 auf die Sondernutzungserlaubnis

(1) Beruht die Zufahrt oder der Zugang auf einer Sondernutzungserlaubnis, so wird diese durch den Planfeststellungsbeschluß oder die Anordnung nach § 8a Abs. 6 modifiziert. In besonderen Fällen kann die Erteilung einer neuen Sondernutzungserlaubnis in Betracht kommen. Hierzu bedarf es keines Antrages. Die Erlaubnisbehörde ist an den Planfeststellungsbeschluß oder die Anordnung gebunden.

(2) Im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt ist die Gemeinde im Falle des Abs. 1 Satz 2 zur Erteilung der Erlaubnis zu veranlassen.

Auszug aus:

Bundesanzeiger Nr. 231 vom 11. Dezember 1982, Seite 3

Bekanntmachungen

Der Bundesminister der Finanzen

**Bekanntmachung
über die Änderung der Anlagen 2 und 3 zu den
Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft
– LandR 78 – *) **)**

Vom 3. Dezember 1982

Im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Landwirtschaft und Forsten, Bundesminister der Verteidigung, Bundesminister für Verkehr und Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wird hiermit folgendes bekanntgemacht:

Die in den Richtwerttabellen der Anlagen 2 und 3 der LandR 78 eingesetzten **Maschinenkosten**, die auf den Maschinenring-Verrechnungssätzen von 1978 basieren, bedürfen einer erneuten Anpassung an die zwischenzeitlich eingetretene Kostenentwicklung (dazu KTBL-Taschenbuch Landwirtschaft, 11. Auflage 1982, Landwirtschaftsverlag Münster-Hiltrup). Die Maschinenkosten sind deshalb nicht wie bisher mit dem Faktor 1.12 (s. BAnz. Nr. 236 vom 18. Dezember 1980), sondern nunmehr ab 1. Januar 1983 einheitlich mit dem Faktor 1.16 – auf der Basis der Richtwerttabellen von 1978 – fortzuschreiben.

Bonn, den 3. Dezember 1982
VIC 5 – VV 3800 – 11/82

Der Bundesminister der Finanzen

Im Auftrag
Dr. L a n g e

*) BAnz. Nr. 78a vom 25. April 1980, Beilage 14/80

**) s. Anlage 5/9
Sonderheft der Schriftenreihe des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Reihe B: Flurbereinigung "Wertermittlung in der Flurbereinigung"

- 11 -

**Bekanntmachung
der Anlagen 2 und 3 zu den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1978
– LandR 78 –**

Vom 7. Februar 1980

(Beilage 14 zum Bundesanzeiger vom 25. April 1980, die Änderungen gemäß Bekanntmachung vom 3. Dezember 1980 - B Anz. Nr. 236 vom 18. Dezember 1980 - wurden berücksichtigt)

Die Anlagen 2 und 3 zu den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1978 – LandR 78 – (Beilage Nr. 21/78 zum BAnz. Nr. 181 vom 26. September 1978) vom 7. Februar 1980 werden hiermit im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, dem Bundesminister der Verteidigung, dem Bundesminister für Verkehr und dem Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau bekanntgegeben.

Bonn, den 7. Februar 1980

VIC 5 – VV 3600 – 29/79

VIB 6 – VV 3610 – 41/79

Der Bundesminister der Finanzen

Im Auftrag

Soddemann

Richtwerte zur Ermittlung der Entschädigung bei Anschneidungen und Durchschneidungen von Acker- und Grünlandflächen (LandR 78 Nr. 3.2)

1. Erläuterung der Richtwerte (Tabellen A 1 bis A 3 und Gr 1 bis Gr 3)

1.1 Grundlage der Richtwerte

Die Richtwerte sind erarbeitet auf der Grundlage eines Forschungsberichts des Instituts für angewandte landwirtschaftliche Betriebslehre der Universität Bonn.¹⁾

1.2 Anwendungsbereich der Richtwerte

Bei der Ermittlung der Richtwerte wurde unterstellt, daß das Ausgangsgrundstück (die Bewirtschaftungseinheit, die durch den Entzug einer Teilfläche beeinträchtigt wird) rechteckig geschnitten war und daß die Bearbeitungsrichtung auch nach dem Flächenentzug parallel zur längsten Seite erfolgt. Die Richtwerte können dann nicht angewandt werden, wenn das Ausgangsgrundstück von einer rechteckigen Form wesentlich abweicht. In diesen Fällen ist eine individuelle Ermittlung nach der Differenzwertmethode (Ermittlung der Differenz des Aufwandes und der Ertragsverluste vor und nach der Anschneidung) durchzuführen. Vorteile, die sich nach einem Flächenentzug infolge arbeitswirtschaftlicher Verbesserungen ergeben, sind zu berücksichtigen.

1.3 Trennung von Acker- und Grünland

Die Richtwerte für Acker- und Grünland werden getrennt ausgewiesen. Bei dem Entzug von Ackerflächen sind die Richtwerte der Tabellen A 1 bis A 3, bei dem Entzug der Grünlandflächen die Richtwerte der Tabellen Gr 1 bis Gr 3 anzuwenden. Sie enthalten mit dem Faktor 25 kapitalisierte Entschädigungsbeträge bei einem Zinssatz von 4 v. H.

1.4 Seitenverhältnis des Ausgangsgrundstücks

Die Richtwerte gehen von unterschiedlichen Seitenverhältnissen des Ausgangsgrundstücks (Verhältnis von Grundstücksbreite zur Grundstückslänge) aus. Die Tabellen A 1 und Gr 1 gelten für ein Seitenverhältnis von 1:2, die Tabellen A 2 und Gr 2 für ein Seitenverhältnis von 1:4 und die Tabellen A 3 und Gr 3 für ein Seitenverhältnis von 1:6. Bei wesentlichen Abweichungen ist zu interpolieren.

1.5 Fallgruppen

Der Umfang der Beeinträchtigung hängt von der Art der Anschneidung und von dem Anschneidungswinkel ab. Jede Tabelle enthält 7 Fallgruppen.

In den Fallgruppen 1, 2 und 3 ist das Grundstück der Länge nach angeschnitten. Sie sind nur anwendbar, wenn die beiden gegenüberliegenden Breitseiten des Ausgangsgrundstücks angeschnitten werden. Dabei erfolgt die Anschneidung in Fallgruppe 1 parallel zur Längsseite, in Fallgruppe 2 in einem schwachen Neigungswinkel zur Längsseite, in Fallgruppe 3 in einem stärkeren Neigungswinkel zur Längsseite. Die der Fallgruppe 2 zugeordneten Richtwerte setzen voraus, daß im Bereich der Anschneidung ein neues Vorgewende entsteht. Ist dies nicht der Fall, dann ist zwischen den Richtwerten der Fallgruppen 1 und 2 zu interpolieren.

In den Fallgruppen 4, 5 und 6 ist das Grundstück der Breite nach angeschnitten. Sie sind nur anwendbar, wenn die beiden gegenüberliegenden Längsseiten des Ausgangsgrundstücks angeschnitten werden. Dabei erfolgt die Anschneidung in Fallgruppe 4 parallel zur Breitseite, in Fallgruppe 5 in einem schwachen Neigungswinkel zur Breitseite, in Fallgruppe 6 in einem stärkeren Neigungswinkel zur Breitseite.

Die Richtwerte der Fallgruppe 7 sind stets anzuwenden, wenn zwei aneinanderstoßende Grundstücksseiten angeschnitten werden; es kann nicht mit Richtwerten aus anderen Fallgruppen interpoliert werden.

1.6 Umfang des Flächenentzugs

Die Richtwerttabellen berücksichtigen das Maß des Flächenentzugs, bezogen auf die Ausgangsfläche (v. H.-Satz). Kann der zu

beurteilende Vorgang nicht einem der 5 angegebenen v. H.-Sätze (Spalten 3 bis 7) zugeordnet werden, ist zu interpolieren.

2. Anpassung der Richtwerte an die jeweiligen Verhältnisse (Korrekturfaktoren)

- 2.1 Jede Fallgruppe einer Tabelle enthält getrennte Ansätze für Arbeitskosten, Maschinenkosten²⁾ und Ertragsverluste³⁾. Ihnen liegen folgende Ausgangswerte zugrunde:
- a) ein Ausgangsgrundstück von 1 ha Größe;
 - b) ein Lohnniveau von 10,- DM je Stunde;
 - c) Maschinenkosten auf der Grundlage der Maschinenringverrechnungssätze des KTBL-Taschenbuchs 1978⁴⁾;
 - d) ein mittleres Ertragsniveau (z. B. 50 dt/ha Getreide) bzw. eine 2schnittige Wiese;
 - e) ein Hackfruchtanteil von 15 v. H. an der Ackerfläche.

- 2.2 Ein von 10,- DM je Stunde abweichendes Lohnniveau wird dadurch berücksichtigt, daß der maßgebliche Richtwert für die **A r b e i t s k o s t e n** mit dem sich aus der Tabelle 4 ergebenden Faktor multipliziert wird.

- 2.3 Bei Ackerland werden abweichende Ertragsverhältnisse dadurch berücksichtigt, daß der maßgebliche Richtwert für **E r t r a g s v e r l u s t e** mit dem sich aus Tabelle 5 ergebenden Faktor multipliziert wird.

- 2.4 Bei Ackerland wird ein von 15 v. H. abweichender Hackfruchtanteil an der Ackerfläche des Betriebes dadurch berücksichtigt, daß die **S u m m e** der gemäß Nummer 2.2 und 2.3 angepaßten Richtwerte für Arbeitskosten und Ertragsverluste mit dem sich aus Tabelle 6 ergebenden Faktor multipliziert wird.

Bei Grünland wird eine von einer 2schnittigen Wiese abweichende Nutzung dadurch berücksichtigt, daß die **S u m m e** der gemäß Nummer 2.2 angepaßten Richtwerte für Arbeitskosten mit dem sich aus Tabelle 7 ergebenden Faktor multipliziert wird.

- 2.5 Ist das Ausgangsgrundstück wesentlich größer oder kleiner als 1 ha, dann ist die unter Berücksichtigung der Nummer 2.4 **e r m i t t e l t e S u m m e** der Richtwerte für Arbeitskosten, Maschinenkosten und Ertragsverluste mit dem sich aus Tabelle 8 ergebenden Faktor zu multiplizieren.

3. Ermittlung der Entschädigung

3.1 Ermittlung der Entschädigung für Anschneidungen

Die Entschädigung für Anschneidungen ergibt sich durch Multiplikation des an die Verhältnisse des Falles (Nummern 2.2 bis 2.5) angepaßten Richtwertes mit der Größe der abgetrennten Fläche (Beispiel Nr. 5.1). Um diesen Betrag ist die Restfläche im Wert gemindert.

3.2 Ermittlung der Entschädigung bei Durchschneidungen

Die Durchschneidung von Grundstücken wird wie eine zweifache Anschneidung betrachtet, wobei beide Seiten der Entzugsfläche eine Anschneidung der jeweils verbleibenden Restfläche bewirken. Die für jede Restfläche getrennt ermittelten Anschneideentschädigungen ergeben zusammen die Entschädigung für die Durchschneidung (Beispiel Nr. 5.2).

4. Hof-Feld-Fahrten bei Anschneidungen und Durchschneidungen

Soweit die Restfläche Wegekosten mitzutragen hat, die früher auf die Entzugsfläche entfielen („relative Wegekosten“), handelt es sich um Überhangkosten, die im Rahmen der Restbetriebsbelastung (Resthofschaten) gemäß Nummer 4.1.4 LandR 78 zu behandeln sind.

2) Die Maschinenkosten enthalten fixe und variable Kosten (Vollkosten).

3) Die Ertragsverluste umfassen die zusätzlichen Aufwendungen für Dünger, Saatgut und Pflanzenschutzmittel sowie die Mindererträge der angebauten *Frucht*.

4) KTBL - Taschenbuch für Arbeits- und Betriebswirtschaft 1978, Landwirtschaftsverlag Münster - Hiltrup und KTBL - Taschenbuch 1980 gem. Bekanntmachung vom 3.12.1980 (B Anz. Nr. 236 vom 18. Dezember 1980).

¹⁾ B. von Schwarzkopf: Vorschläge für die Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gebäuden bei Verkauf bzw. Kauf sowie Enteignung; Bonn 1979, Verlag Pflug und Feder

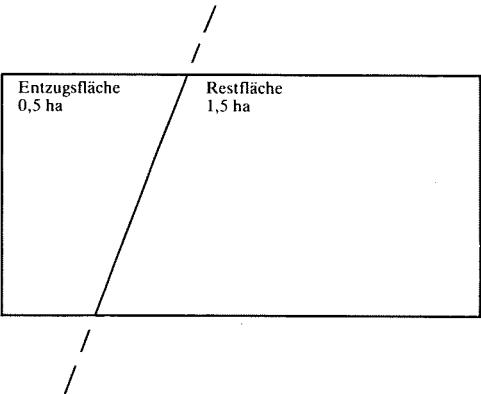
5. Beispiele zur Ermittlung der Entschädigungen

5.1 Anschneidungsfall

5.1.1 Falldaten

Ausgangsfläche: 2 ha Acker, rechteckig, Seitenverhältnis 1 : 2
Entzugsfläche: = abgetrennte Fläche = 0,5 ha = 25 v.H.
Anschneidungsart: (Fallgruppe)

Lohnniveau: 12,- DM/Stunde
Ertragsniveau: hoch (z.B. 60 dt/ha Getreide)
Hackfruchtanteil: 15 v.H.



5.1.2 Berechnung

Einflußfaktoren		Richtwert DM/m ²	x	Korrekturfaktor	=	korrigierter Richtwert DM/m ²
1	2	3		4		5
1	Arbeitskosten	0,12 ¹⁾	x	1,2 ²⁾	=	0,14
2	Maschinenkosten	0,46 ¹⁾	x	1,12 ⁶⁾	=	0,52
3	Ertragsverluste	0,20 ¹⁾	x	1,2 ³⁾	=	0,24
4	Zwischensumme					0,84
5	Hackfruchtanteil	0,84	x	1,0 ⁴⁾	=	0,84
6	Flächengröße	0,84	x	0,71 ⁵⁾	=	0,60

Die Wertminderung wegen Anschneidung beträgt
0,60 DM/m² (Spalte 5 Zeile 6) x 5.000 m² (abgetrennte Fläche) = 3.000,- DM

1) Richtwert nach Tabelle A 1, Fallgruppe 5, Spalte 5
2) Faktor nach Tabelle 4
3) Faktor nach Tabelle 5
4) Faktor nach Tabelle 6
5) Faktor nach Tabelle 8
6) Faktor ab 1.1.1981 gem. Bekanntmachung vom 3.12.1980
(B Anz. Nr. 236 vom 18. Dezember 1980)

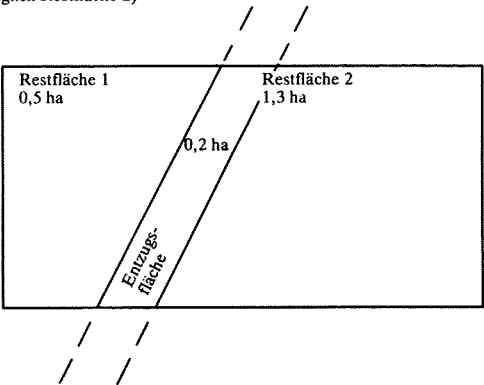
5.2 Durchschneidungsfall

5.2.1 Falldaten

Ausgangsfläche: 2 ha Acker, rechteckig, Seitenverhältnis 1 : 2
Entzugsfläche: 0,2 ha
Restfläche 1: 0,5 ha; somit abgetrennte Fläche (Ausgangsfläche abzüglich Restfläche 1)
1,5 ha = 75 v.H.
Restfläche 2: 1,3 ha; somit abgetrennte Fläche (Ausgangsfläche abzüglich Restfläche 2)
0,7 ha = 35 v.H.

Durchschneidungsart:
(Fallgruppe)

Lohnniveau: 12,- DM/Stunde
Ertragsniveau: hoch (z.B.
60 dt/ha Getreide)
Hackfruchtanteil: 15 v.H.



5.2.2 Berechnung

Einflussfaktoren		Restfläche 1					Restfläche 2				
		Richtwert DM/m ²	x	Korrektur- faktor	=	korrigiert. Richt- wert DM/m ²	Richtwert DM/m ²	x	Korrektur- faktor	=	korrigiert. Richt- wert DM/m ²
1	2	3		4		5	6		7		8
1	Arbeitskosten	0,08 ¹⁾	x	1,2 ³⁾	=	0,10	0,12 ²⁾	x	1,2 ³⁾	=	0,14
2	Maschinenkosten	0,30 ¹⁾	x	1,12 ⁷⁾	=	0,34	0,44 ²⁾	x	1,12 ⁷⁾	=	0,49
3	Ertragsverluste	0,16 ¹⁾	x	1,2 ⁴⁾	=	<u>0,19</u>	0,20 ²⁾	x	1,2 ⁴⁾	=	<u>0,24</u>
4	Zwischensumme					0,59					0,82
5	Hackfruchtanteil	0,59	x	1,0 ⁵⁾	=	0,59	0,82	x	1,0 ⁵⁾	=	0,82
6	Flächengröße	0,59	x	0,71 ⁶⁾	=	0,42	0,82	x	0,71 ⁶⁾	=	0,58

Die Wertminderung wegen Durchschneidung beträgt

Restfläche 1 : 0,42 DM/m² (Spalte 5, Zeile 6) x 15 000 m² (abgetrennte Fläche) = 6 300,- DM
Restfläche 2 : 0,58 DM/m² (Spalte 8, Zeile 6) x 7 000 m² (abgetrennte Fläche) = 4 060,- DM
10 360,- DM

1) Richtwert nach Tabelle A 1, Fallgruppe 5, Spalte 7
2) Richtwert nach Tabelle A 1, Fallgruppe 5, interpoliert zwischen Spalten 5 und 6
3) Faktor nach Tabelle 4
4) Faktor nach Tabelle 5
5) Faktor nach Tabelle 6
6) Faktor nach Tabelle 8
7) Faktor ab 1.1.1981 gem. Bekanntmachung vom 3.12.1980
(B Anz. Nr. 236 vom 18. Dezember 1980)

– 15 –
Tabelle A 1

**Richtwerte bei Anschneidungen von Ackerland in DM je m² abgetrennter Fläche bei einem Seitenverhältnis
des Ausgangsgrundstücks von
1 : 2**

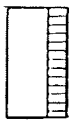
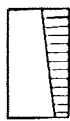
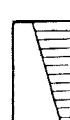
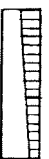
Fallgruppe	Schadenselemente	Abgetrennte Ackerfläche in v. H. des Ausgangsgrundstücks				
		10 v.H.	15 v.H.	25 v.H.	50 v.H.	75 v.H.
1	2	3	4	5	6	7
1 	Arbeitskosten	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
	Maschinenkosten	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
	Ertragsverluste	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06
	Summe	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
2 	Arbeitskosten	0,10	0,10	0,08	0,06	0,05
	Maschinenkosten	0,38	0,38	0,30	0,23	0,19
	Ertragsverluste	1,20	1,00	0,60	0,37	0,26
	Summe	1,68	1,48	0,98	0,66	0,50
3 	Arbeitskosten	0,22	0,23	0,25	0,16	0,10
	Maschinenkosten	0,84	0,87	0,95	0,61	0,38
	Ertragsverluste	1,46	1,05	0,70	0,38	0,26
	Summe	2,52	2,15	1,90	1,15	0,74
4 	Arbeitskosten	0,10	0,10	0,10	0,10	0,06
	Maschinenkosten	0,38	0,38	0,38	0,38	0,23
	Ertragsverluste	0,17	0,17	0,17	0,16	0,11
	Summe	0,65	0,65	0,65	0,64	0,40
5 	Arbeitskosten	0,12	0,12	0,12	0,11	0,08
	Maschinenkosten	0,46	0,46	0,46	0,42	0,30
	Ertragsverluste	0,21	0,20	0,20	0,20	0,16
	Summe	0,79	0,78	0,78	0,73	0,54
6 	Arbeitskosten	0,12	0,14	0,14	0,14	0,09
	Maschinenkosten	0,46	0,53	0,53	0,53	0,34
	Ertragsverluste	0,21	0,26	0,31	0,28	0,22
	Summe	0,79	0,93	0,98	0,95	0,65
7 	Arbeitskosten	0,17	0,24	0,22	0,14	0,09
	Maschinenkosten	0,65	0,91	0,84	0,53	0,34
	Ertragsverluste	0,95	0,53	0,47	0,39	0,23
	Summe	1,77	1,68	1,53	1,06	0,66

Tabelle A 2

Richtwerte bei Anschneidungen von Ackerland in DM je m² abgetrennter Fläche bei einem Seitenverhältnis
des Ausgangsgrundstücks von

1 : 4

Fallgruppe	Schadenselemente	Abgetrennte Ackerfläche in v. H. des Ausgangsgrundstücks				
		10 v.H.	15 v.H.	25 v.H.	50 v.H.	75 v.H.
1	2	3	4	5	6	7
1 	Arbeitskosten	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
	Maschinenkosten	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
	Ertragsverluste	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
	Summe	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22
2 	Arbeitskosten	0,14	0,15	0,09	0,09	0,07
	Maschinenkosten	0,53	0,57	0,34	0,34	0,27
	Ertragsverluste	2,10	1,45	1,01	0,51	0,34
	Summe	2,77	2,17	1,44	0,94	0,68
3 	Arbeitskosten	0,14	0,15	0,24	0,16	0,09
	Maschinenkosten	0,53	0,57	0,91	0,61	0,34
	Ertragsverluste	2,10	1,45	0,95	0,54	0,35
	Summe	2,77	2,17	2,10	1,31	0,78
4 	Arbeitskosten	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
	Maschinenkosten	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
	Ertragsverluste	0,12	0,12	0,12	0,12	0,11
	Summe	0,50	0,50	0,50	0,50	0,49
5 	Arbeitskosten	0,10	0,10	0,09	0,09	0,08
	Maschinenkosten	0,38	0,38	0,34	0,34	0,30
	Ertragsverluste	0,15	0,15	0,15	0,14	0,13
	Summe	0,63	0,63	0,58	0,57	0,51
6 	Arbeitskosten	0,13	0,14	0,15	0,12	0,10
	Maschinenkosten	0,49	0,53	0,57	0,46	0,38
	Ertragsverluste	0,28	0,35	0,35	0,30	0,19
	Summe	0,90	1,02	1,07	0,88	0,67
7 	Arbeitskosten	0,21	0,26	0,25	0,17	0,10
	Maschinenkosten	0,80	0,99	0,95	0,65	0,38
	Ertragsverluste	1,22	0,82	0,65	0,48	0,27
	Summe	2,23	2,07	1,85	1,30	0,75

- 17 -

Tabelle A 3

**Richtwerte bei Anschneidungen von Ackerland in DM je m² abgetrennter Fläche bei einem Seitenverhältnis
des Ausgangsgrundstücks von
1 : 6**

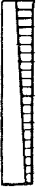
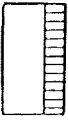
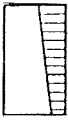
Fallgruppe	Schadenselemente	Abgetrennte Ackerfläche in v. H. des Ausgangsgrundstücks				
		10 v.H.	15 v.H.	25 v.H.	50 v.H.	75 v.H.
1	2	3	4	5	6	7
	Arbeitskosten	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
	Maschinenkosten	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
	Ertragsverluste	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
	Summe	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24
	Arbeitskosten	0,11	0,12	0,10	0,09	0,05
	Maschinenkosten	0,42	0,46	0,38	0,34	0,19
	Ertragsverluste	2,60	1,77	1,19	0,61	0,45
	Summe	3,13	2,35	1,67	1,04	0,69
	Arbeitskosten	0,11	0,12	0,24	0,20	0,09
	Maschinenkosten	0,42	0,46	0,91	0,76	0,34
	Ertragsverluste	2,60	1,77	1,05	0,62	0,47
	Summe	3,13	2,35	2,20	1,58	0,90
	Arbeitskosten	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
	Maschinenkosten	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27
	Ertragsverluste	0,10	0,10	0,10	0,10	0,09
	Summe	0,44	0,44	0,44	0,44	0,43
	Arbeitskosten	0,09	0,08	0,08	0,08	0,07
	Maschinenkosten	0,34	0,30	0,30	0,30	0,27
	Ertragsverluste	0,13	0,12	0,11	0,10	0,10
	Summe	0,56	0,50	0,49	0,48	0,44
	Arbeitskosten	0,14	0,17	0,18	0,14	0,09
	Maschinenkosten	0,53	0,65	0,68	0,53	0,34
	Ertragsverluste	0,36	0,46	0,49	0,37	0,22
	Summe	1,03	1,28	1,35	1,04	0,65
	Arbeitskosten	0,20	0,23	0,22	0,20	0,12
	Maschinenkosten	0,76	0,87	0,84	0,76	0,46
	Ertragsverluste	1,74	1,10	0,81	0,57	0,30
	Summe	2,70	2,20	1,87	1,53	0,88

Tabelle Gr 1

**Richtwerte bei Anschneidungen von Grünland in DM je m² abgetrennter Fläche bei einem Seitenverhältnis
des Ausgangsgrundstücks von
1 : 2**

Fallgruppe	Schadenselemente	Abgetrennte Grünlandfläche in v. H. des Ausgangsgrundstücks				
		10 v.H.	15 v.H.	25 v.H.	50 v.H.	75 v.H.
1	2	3	4	5	6	7
1 	Arbeitskosten	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
	Maschinenkosten	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
	Ertragsverluste	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
	Summe	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
2 	Arbeitskosten	0,10	0,09	0,08	0,05	0,05
	Maschinenkosten	0,34	0,31	0,27	0,17	0,17
	Ertragsverluste	0,36	0,30	0,18	0,11	0,08
	Summe	0,80	0,70	0,53	0,33	0,30
3 	Arbeitskosten	0,14	0,17	0,13	0,08	0,06
	Maschinenkosten	0,48	0,58	0,44	0,27	0,20
	Ertragsverluste	0,44	0,32	0,21	0,11	0,08
	Summe	1,06	1,07	0,78	0,46	0,34
4 	Arbeitskosten	0,06	0,06	0,06	0,06	0,03
	Maschinenkosten	0,20	0,20	0,20	0,20	0,10
	Ertragsverluste	0,05	0,05	0,05	0,05	0,03
	Summe	0,31	0,31	0,31	0,31	0,16
5 	Arbeitskosten	0,06	0,06	0,06	0,06	0,05
	Maschinenkosten	0,20	0,20	0,20	0,20	0,17
	Ertragsverluste	0,06	0,06	0,06	0,06	0,05
	Summe	0,32	0,32	0,32	0,32	0,27
6 	Arbeitskosten	0,06	0,06	0,07	0,07	0,06
	Maschinenkosten	0,20	0,20	0,24	0,24	0,20
	Ertragsverluste	0,06	0,08	0,09	0,08	0,07
	Summe	0,32	0,34	0,40	0,39	0,33
7 	Arbeitskosten	0,14	0,14	0,12	0,07	0,05
	Maschinenkosten	0,48	0,48	0,41	0,24	0,17
	Ertragsverluste	0,28	0,16	0,14	0,12	0,07
	Summe	0,90	0,78	0,67	0,43	0,29

- 19 -

Tabelle Gr 2

Richtwerte bei Anschneidungen von Grünland in DM je m² abgetrennter Fläche bei einem Seitenverhältnis
des Ausgangsgrundstücks von
1 : 4

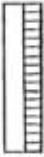
Fallgruppe	Schadenelemente	Abgetrennte Grünlandfläche in v. H. des Ausgangsgrundstücks				
		10 v.H.	15 v.H.	25 v.H.	50 v.H.	75 v.H.
1	2	3	4	5	6	7
	Arbeitskosten	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
	Maschinenkosten	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
	Ertragsverluste	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
	Summe	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14
	Arbeitskosten	0,11	0,11	0,06	0,06	0,05
	Maschinenkosten	0,37	0,37	0,20	0,20	0,17
	Ertragsverluste	0,63	0,44	0,30	0,15	0,10
	Summe	1,11	0,92	0,56	0,41	0,32
	Arbeitskosten	0,11	0,11	0,14	0,09	0,06
	Maschinenkosten	0,37	0,37	0,48	0,31	0,20
	Ertragsverluste	0,63	0,44	0,28	0,16	0,10
	Summe	1,11	0,92	0,90	0,56	0,36
	Arbeitskosten	0,05	0,05	0,05	0,05	0,04
	Maschinenkosten	0,17	0,17	0,17	0,17	0,14
	Ertragsverluste	0,04	0,04	0,04	0,04	0,03
	Summe	0,26	0,26	0,26	0,26	0,21
	Arbeitskosten	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
	Maschinenkosten	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17
	Ertragsverluste	0,05	0,05	0,05	0,04	0,04
	Summe	0,27	0,27	0,27	0,26	0,26
	Arbeitskosten	0,07	0,07	0,07	0,06	0,06
	Maschinenkosten	0,24	0,24	0,24	0,20	0,20
	Ertragsverluste	0,08	0,10	0,10	0,09	0,06
	Summe	0,39	0,41	0,41	0,35	0,32
	Arbeitskosten	0,19	0,19	0,14	0,08	0,06
	Maschinenkosten	0,65	0,65	0,48	0,27	0,20
	Ertragsverluste	0,37	0,25	0,20	0,14	0,08
	Summe	1,21	1,09	0,82	0,49	0,34

Tabelle Gr 3

Richtwerte bei Anschneidungen von Grünland in DM je m² abgetrennter Fläche bei einem Seitenverhältnis
des Ausgangsgrundstücks von
1 : 6

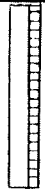
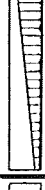
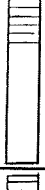
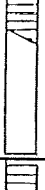
Fallgruppe	Schadenselemente	Abgetrennte Grünlandfläche in v. H. des Ausgangsgrundstücks				
		10 v.H.	15 v.H.	25 v.H.	50 v.H.	75 v.H.
1	2	3	4	5	6	7
	Arbeitskosten	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
	Maschinenkosten	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
	Ertragsverluste	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
	Summe	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16
	Arbeitskosten	0,09	0,09	0,08	0,06	0,04
	Maschinenkosten	0,31	0,31	0,27	0,20	0,14
	Ertragsverluste	0,78	0,53	0,36	0,18	0,14
	Summe	1,18	0,93	0,71	0,44	0,32
	Arbeitskosten	0,09	0,09	0,14	0,09	0,06
	Maschinenkosten	0,31	0,31	0,48	0,31	0,20
	Ertragsverluste	0,78	0,53	0,32	0,19	0,14
	Summe	1,18	0,93	0,94	0,59	0,40
	Arbeitskosten	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
	Maschinenkosten	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14
	Ertragsverluste	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
	Summe	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21
	Arbeitskosten	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
	Maschinenkosten	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14
	Ertragsverluste	0,04	0,04	0,03	0,03	0,03
	Summe	0,22	0,22	0,21	0,21	0,21
	Arbeitskosten	0,09	0,09	0,08	0,07	0,05
	Maschinenkosten	0,31	0,31	0,27	0,24	0,17
	Ertragsverluste	0,11	0,14	0,15	0,11	0,07
	Summe	0,51	0,54	0,50	0,42	0,29
	Arbeitskosten	0,19	0,17	0,13	0,09	0,06
	Maschinenkosten	0,65	0,58	0,44	0,31	0,20
	Ertragsverluste	0,52	0,33	0,24	0,17	0,09
	Summe	1,36	1,08	0,81	0,57	0,35

Tabelle 4

Faktoren zur Korrektur der Arbeitskosten bei einem von 10,- DM je Stunde abweichenden Lohnniveau

Lohnniveau in DM je Stunde	Korrekturfaktor
8,-	0,8
9,-	0,9
10,-	1,0
11,-	1,1
12,-	1,2
13,-	1,3
14,-	1,4
15,-	1,5
16,-	1,6

Tabelle 5

Faktoren zur Korrektur der Ertragsverluste bei unter- oder überdurchschnittlichem Ertragsniveau

Ertragsniveau	Korrekturfaktor
hoch (z.B. 60 dt/ha Getreide)	1,2
mittel (z.B. 50 dt/ha Getreide)	1,0
niedrig (z.B. 40 dt/ha Getreide)	0,8

Tabelle 6

Faktoren zur Korrektur der Summe der Richtwerte für Arbeitskosten, Maschinenkosten und Ertragsverluste bei einem von 15 v.H. abweichenden Hackfruchtanteil an der Ackerfläche

Hackfruchtanteil in v.H.	Korrekturfaktor
0	0,76
5	0,84
10	0,92
15	1,00
20	1,08
25	1,16
30	1,24
35	1,32

Tabelle 7

Faktoren zur Korrektur der Summe der Richtwerte für Arbeitskosten, Maschinenkosten und Ertragsverluste bei 3 schnittigen Wiesen und bei Weiden

Art der Grünlandnutzung	Korrekturfaktor
3 schnittige Wiese	1,40
2 schnittige Wiese	1,00
Weide	0,55

Tabelle 8

Faktoren zur Korrektur der Summe der Richtwerte für Arbeitskosten, Maschinenkosten und Ertragsverluste bei einer von 1 ha abweichenden Flächengröße des Ausgangsgrundstücks

Fläche in ha	Korrekturfaktor	Fläche in ha	Korrekturfaktor	Fläche in ha	Korrekturfaktor	Fläche in ha	Korrekturfaktor
bis							
0,4	1,58	1,4	0,85	3,0	0,58	4,6	0,47
0,5	1,41	1,6	0,79	3,2	0,56	4,8	0,46
0,6	1,29	1,8	0,75	3,4	0,54	5,0	0,45
0,7	1,19	2,0	0,71	3,6	0,53	6,0	0,41
0,8	1,12	2,2	0,67	3,8	0,51	7,0	0,38
0,9	1,05	2,4	0,65	4,0	0,50	8,0	0,35
1,0	1,00	2,6	0,62	4,2	0,49	9,0	0,33
1,2	0,91	2,8	0,60	4,4	0,48	10,0	0,32

Richtwerte zur Ermittlung der Entschädigung von Umwegen bei Acker- und Grünland (LandR 78 Nr. 3.3)

1. Erläuterung der Richtwerte (Tabelle 1)

1.1 Grundlage der Richtwerte

Die Richtwerte sind erarbeitet auf der Grundlage eines Forschungsberichts des Instituts für angewandte landwirtschaftliche Betriebslehre der Universität Bonn.¹⁾

1.2 Anwendung der Richtwerte

Bei durchschnittlichen Verhältnissen ist die Ermittlung der Umwegentschädigung für Acker- und Grünland nach Tabelle 1 durchzuführen. Diese Tabelle unterscheidet die Nutzungsarten Ackerland, Grünland/Wiese und Grünland/Weide sowie die Schadenselemente Arbeitskosten und Maschinenkosten und deren Summe. Ferner berücksichtigt die Tabelle die Größe der Fläche, die vom Umweg betroffen worden ist. Die Richtwerte enthalten mit 25 kapitalisierte Entschädigungsbeträge bei einem Zinssatz von 4 v. H. für Hof-Feld-Fahrten in DM je km Umweg/ (Mehrweg) und je Hektar. Dabei sind Hin- und Rückwege eingeschlossen. Die auf 1 ha bezogenen Richtwerte sind mit der von Umwegen betroffenen Flächengröße zu multiplizieren. Bei ungewöhnlichen Verhältnissen kann die Umwegentschädigung individuell ermittelt werden.

2. Anpassung der Richtwerte an die jeweiligen Verhältnisse (Korrekturfaktoren)

2.1 Den Ansätzen der Tabelle 1 liegen folgende Ausgangswerte zugrunde:

- a) ein Lohnniveau von 10,- DM je Stunde;
- b) Maschinenkosten auf der Grundlage der Maschinenring-Verrechnungssätze des KTBL-Taschenbuchs 1978²⁾; für Maschinentransportfahrten wurden Schlepperkosten und für Lastentransportfahrten zusätzlich Anhängerkosten unterstellt;
- c) ein mittleres Ertragsniveau (z. B. 50 dt/ha Getreide);
- d) eine Fruchtfolge mit einem Hackfruchtanteil (hier: einschl. Silomais) von 15 v. H. an der Ackerfläche;
- e) eine 2schnittige Wiese mit je 50 v. H. Heu- und Silagegewinnung;
- f) bei Weide die Berücksichtigung der Maschinentransportfahrten für die Arbeitsgänge Schleppen, Walzen, Düngerstreuen und Ausmähen sowie der Lastentransportfahrten zur Ausbringung der Wirtschaftsdünger (aber nicht: Mehrwege zum Melken und für Viehtrieb, vgl. Nummer 3.3 LandR 78);
- g) befestigte Wege mit Steigungen bis zu 5° und ohne wesentliche Verkehrsbehinderungen;
- h) eine durchschnittliche Fahrgeschwindigkeit von 10 km je Stunde, bei reinen Beobachtungsfahrten von 20 km je Stunde.

2.2 Ein von 10,- DM je Stunde abweichendes Lohnniveau wird dadurch berücksichtigt, daß der maßgebliche Richtwert für A r

beitskosten mit dem sich aus Tabelle 2 ergebenden Faktor multipliziert wird.

2.3 Abweichende Ertragsverhältnisse werden dadurch berücksichtigt, daß die Summe der Schadenselemente Arbeits- und Maschinenkosten mit dem sich aus Tabelle 3 ergebenden Faktor multipliziert wird.

2.4 Bei Ackerland wird ein von 15 v. H. abweichender Hackfruchtanteil (hier: einschließlich Silomais) an der Ackerfläche des Betriebs dadurch berücksichtigt, daß die Summe der Schadenselemente Arbeits- und Maschinenkosten mit dem sich aus Tabelle 4 ergebenden Faktor multipliziert wird.

2.5 Steigungen auf dem Mehrweg werden dadurch berücksichtigt, daß die Länge der Steigung mit dem Umrechnungsfaktor der Tabelle 5 multipliziert wird, was zu einer rechnerischen Vergrößerung der Umwegentfernung (Mehrwegentfernung) führt.

2.6 Verkehrsbehinderungen werden dadurch berücksichtigt, daß die Wartezeiten entsprechend der Tabelle 6 in Mehrwegentfernungen umgerechnet werden.

3. Die Ermittlung der Entschädigung

3.1 Die Entschädigung für Umwege (Mehrweg) ergibt sich aus der ermittelten Mehrwegentfernung (Nr. 2) x Richtwert x Grundstücksgröße (Größe der vom Umweg betroffenen Fläche in ha).

3.2 Beispiel für die Ermittlung einer Umwegentschädigung

3.2.1 Fall: Vom Umweg betroffene Fläche: 3 ha

Umweg: 1,7 km
Lohnniveau: 13,- DM je Stunde
Ertragsniveau: niedrig (z. B. 40 dt/ha Getreide)
Hackfruchtanteil: 5 v. H.
Wegesteigung: 10 v. H. auf 300 m
Verkehrsstärke bei Überquerung: 600 Kfz je Stunde

3.2.2 Ermittlung der rechnerischen Umwegentfernung

Tatsächliche Umwegentfernung	1,700 km
Mehrentfernung wegen Wegesteigung nach Tabelle 5 und Nummer 2.5 (300 m x 1,3 abzügl. 300 m)	0,090 km
Mehrentfernung wegen Wartezeiten nach Tabelle 6	0,360 km
rechnerische Umwegentfernung	2,150 km

3.2.3 Berechnung des Entschädigungsbetrages in DM/ha/km

Arbeitskosten (Tabelle 1, Spalte 6)	
1029 DM/ha/km x 1,3 (Tabelle 2)	= 1338 DM/ha/km
Maschinenkosten (Tabelle 1, Spalte 6)	= 2049 DM/ha/km
Zwischensumme	3387 DM/ha/km
Ertragsniveau: Faktor 0,9 (Tabelle 3) x	
3387 DM/ha/km	= 3048 DM/ha/km
Hackfruchtanteil: Faktor 0,9 (Tabelle 4)	
x 3048 DM/ha/km	= 2743 DM/ha/km
Somit Entschädigungsbetrag	2743 DM/ha/km

3.2.4 Gesamtentschädigung (2743 DM/ha/km x 3 ha x 2,15 km

17 693 DM

¹⁾ B. von Schwarzkopf: Vorschläge für die Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gebäuden bei Verkauf bzw. Kauf sowie Enteignung; Bonn 1979, Verlag Pflug und Feder.

²⁾ KTBL-Taschenbuch für Arbeits- und Betriebswirtschaft 1978, Landwirtschaftsverlag Münster-Hiltrup und KTBL-Taschenbuch 1980 gem. Bekanntmachung vom 3.12.1980 (B Anz. Nr. 236 vom 18. Dezember 1980).

Tabelle 1

Richtwerte für Hof-Feld-Fahrten (Hin- und Rückweg) in DM
je km Umweg und je ha

Nutzungsart	Schadenselemente	vom Umweg betroffene Fläche in ha							
		bis 0,5 ha	1 ha	2 ha	3 ha	4 ha	6 ha	10 ha	20 ha
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ackerland	Arbeitskosten	2430	1562	1154	1029	960	912	881	860
	Maschinenkosten	4290	2902	2248	2049	1937	1861	1812	1777
	Summe	6720	4464	3402	3078	2897	2773	2693	2637
Grünland (2 schnittige Wiese)	Arbeitskosten	2209	1313	862	710	688	593	560	552
	Maschinenkosten	3781	2347	1626	1382	1346	1196	1142	1129
	Summe	5990	3660	2488	2092	2034	1789	1702	1681
Grünland (Weide)	Arbeitskosten	712	412	262	214	190	172	154	154
	Maschinenkosten	1206	726	486	409	371	342	313	313
	Summe	1918	1138	748	623	561	514	467	467

Tabelle 2

Faktoren zur Korrektur der Arbeitskosten in Tabelle 1
bei abweichendem Lohnniveau

Lohnniveau in DM je Stunde	Korrekturfaktor
8,-	0,8
9,-	0,9
10,-	1,0
11,-	1,1
12,-	1,2
13,-	1,3
14,-	1,4
15,-	1,5
16,-	1,6

Tabelle 3

Faktoren zur Korrektur der Summe der Schadenselemente der
Tabelle 1 bei abweichendem Ertragsniveau

Ertragsniveau	Korrekturfaktor
hoch (z.B. 60 dt/ha Getreide)	1,1
mittel (z.B. 50 dt/ha Getreide)	1,0
niedrig (z.B. 40 dt/ha Getreide)	0,9

Tabelle 4

Faktoren zur Korrektur der Summe der Schadenselemente
der Tabelle 1 bei abweichendem Hackfruchtanteil (hier:
einschließlich Silomais) an der Ackerfläche des Betriebes in v.H.

Hackfruchtanteil an der Ackerfläche in v.H.	Korrekturfaktor
5	0,9
15	1,0
25	1,1
35	1,2

Tabelle 5

Faktoren zur Umrechnung von Wegesteigungen
in Mehrentfernung

Wegesteigung in Grad	in v.H.	Umrechnungsfaktor
6	10	1,3
8	14	1,5
10	18	1,7
12	21	1,9
14	25	2,1
16	29	2,3

Tabelle 6

In Meter-Mehrentfernung umgerechnete Wartezeiten vor dem
Überqueren von Straßen

Zahl der Kfz je Stunde (Verkehrsstärke)	Mehrentfernung in Meter ¹⁾ (Hin- und Rückfahrt erfaßt)
bis 400 Kfz: schwacher Verkehr	—
bei 600 Kfz: mittlerer Verkehr	360 m
bei 1000 Kfz: starker Verkehr	1200 m

1) Nachstehende Zahlen wurden für Überquerungsverkehr ermittelt;
beim Abbiegeverkehr sind geringere Werte anzusetzen.

**Richtlinien
für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts
von Waldflächen und für Nebenentschädigungen
(Waldwertermittlungsrichtlinien 1977 — WaldR 77)
in der Fassung vom 25. März 1977**

Inhaltsübersicht

0. Vorbemerkung

Erster Teil:

Ermittlung des Verkehrswerts von Waldflächen

1. Begriff der Waldflächen
2. Wertermittlungsgrundsatz
3. Wertermittlungsverfahren
4. Wertgutachten
5. Ermittlung des Waldbodenverkehrswerts
6. Ermittlung des Verkehrswerts der Holzbestände
7. Besondere Anlagen und Einrichtungen im Walde

Zweiter Teil:

Nebenentschädigungen

8. Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile

Anlagen 1 bis 4 Alterswertfaktoren

Anlage 5 Kapitalisierungsfaktoren

Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 1977 — WaldR 77)

0. Vorbemerkung

Diese Richtlinien enthalten Grundsätze und Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswerts von Waldflächen, die vom Bund im Rahmen der ihm obliegenden Aufgaben zu beschaffen oder zu veräußern sind; sie enthalten auch Grundsätze und Hinweise für die Ermittlung von Nebenentschädigungen für Nachteile, die im Zusammenhang mit der Beschaffung von Waldflächen entstehen. Die Richtlinien sind verbindlich, soweit ihre Anwendung angeordnet wird.

Sie finden keine Anwendung bei der Ermittlung des Verkehrswerts von unbebauten und bebauten Grundstücken nach dem Bundesbaugesetz und dem Städtebauförderungsgesetz sowie von landwirtschaftlichen Grundstücken. Maßgebend sind in derartigen Fällen die Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 1976 — WertR 76) vom 31. Mai 1976 (Beilage zum BAnz. Nr. 146 vom 6. August 1976) und die Richtlinien für die Bemessung der Entschädigung bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe für Zwecke des § 1 Absatz 1 des Landesbeschaffungsgesetzes (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft — LandwR 1963) vom 18. Juni 1963 Ministerialblatt des Bundesministers der Finanzen — MinBlFin — 1963 S. 426).

Die Waldwertermittlung ist in einem Wertgutachten darzustellen. Soweit im Einzelfall Abweichungen von den Richtlinien notwendig erscheinen, ist dies in dem Gutachten zu begründen.

Erster Teil

Ermittlung des Verkehrswerts von Waldflächen

1. Begriff der Waldfläche

- 1.1. Waldflächen im Sinne dieser Richtlinien sind alle mit Forstpflanzen bestockten Grundflächen, einschließlich der kahlgeschlagenen und verlichteten Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäusungsplätze sowie weitere mit Waldflächen verbundene und ihnen dienende Grundflächen.
- 1.2. Keine Waldflächen im Sinne dieser Richtlinien sind in der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Grundflächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind, in der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene Weihnachtsbaumkulturen, Schmuckreisigkulturen und Baumschulen sowie mit Forstpflanzen bestockte, zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen. Mit Forstpflanzen bestockte Baulandflächen (baureifes Land, Rohbauland und Bauerwartungsland) sind ebenfalls nicht Waldflächen im Sinne dieser Richtlinien.

2. Wertermittlungsgrundsatz

- 2.1. Es ist der Verkehrswert der Waldflächen (Waldwert) zu ermitteln. Der Waldwert umfaßt die Wertanteile für den Boden und für den Holzbestand.
- 2.2. Der Waldwert wird durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsttag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand der Waldflächen ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.
- 2.3. Bei der Ermittlung des Waldwerts ist, unbeschadet der Nummer 2.3.3., zu unterstellen, daß die Waldflächen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen als Wald unter gewöhnlichen Verhältnissen ordnungsgemäß bewirtschaftet werden. Hierbei kann die Holzproduktion des Waldes im Vordergrund stehen, es können aber auch seine Schutz- und Erholungsfunktion Vorrang haben. Die unterstellten Bewirtschaftungsmaßnahmen müssen gemeinüblich sein. Alle Umstände, die darüber hinaus

den Waldwert beeinflussen können, sind zu würdigen. Hierzu gehören vor allem:

- 2.3.1. die Lage (Nähe zu Siedlungsgebieten, Ballungsräumen, Erholungszentren usw.),
- 2.3.2. die Erschließung, die Größe und der Arrondierungsgrad der Waldflächen,
- 2.3.3. der tatsächliche Zustand des Holzbestands,
- 2.3.4. die gegendüblichen Preis- und Lohnverhältnisse,
- 2.3.5. besondere Umstände, die den Waldwert beeinflussen können, wie z.B. Dienstbarkeiten, rechtliche Gegebenheiten, Erholungsfunktion des Waldes.

3. Wertermittlungsverfahren

- 3.1. Der Waldwert ist grundsätzlich im Wege einer Einzelwertermittlung herzuleiten. Bei der Einzelwertermittlung werden gesonderte Wertermittlungen für den Boden (Nummer 5) und für den Holzbestand (Nummer 6) durchgeführt. Die Summe der für den Boden und für den Holzbestand ermittelten Einzelwerte stellt regelmäßig den Waldwert dar.
 - 3.2. Liegt ein Wertermittlungsobjekt vor, dessen einzelne Holzbestände aufgrund ihrer Lage und ihres Zustands in starker gegenseitiger Abhängigkeit und Gebundenheit stehen und daher eine nach forstlichen Gesichtspunkten ausgerichtete Bewirtschaftung und Verwendung als wirtschaftliche Einheit zwingend erfordern, kann die Einzelwertermittlung zu einem Ergebnis führen, das höher liegt als der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis für vergleichbare Wertermittlungsobjekte. Das gilt auch für Wertermittlungsobjekte, denen gewöhnlich aufgrund ihrer Flächengröße nur beschränktes Ankaufsinteresse entgegengebracht wird. In solchen Fällen ist zur Herleitung des Waldwerts neben der Einzelwertermittlung eine Rentierungswertermittlung durchzuführen. Der Waldwert ist sodann auf gutachtlichem Wege als gewogenes Mittel aus dem Ergebnis der Einzelwertermittlung (obere Grenze) und dem Ergebnis der Rentierungswertermittlung (untere Grenze) festzustellen. Je größer die Fläche eines Wertermittlungsobjekts ist und je stärker die gegenseitige Abhängigkeit und Gebundenheit seiner Holzbestände sind, um so größeres Gewicht ist dem Ergebnis der Rentierungswertermittlung beizumessen. Der Waldwert ist jedoch in keinem Falle niedriger anzusetzen als die Summe aus dem auf die Betriebsgröße abgestimmten Wert des Bodens und dem Abtriebswert aller Holzbestände, deren sofortiger Einschlag den allgemeinen Regeln forstlicher Wirtschaftsführung oder gesetzlichen Bestimmungen nicht widerspricht.
 - 3.3. Wird der Wert der Waldfläche durch Rechte Dritter (z.B. Forstberechtigungen, Dienstbarkeiten, Pachtrechte) gemindert, die aufrechterhalten oder gesondert entschädigt werden, so ist das bei der Ermittlung des Waldwerts zu berücksichtigen (vgl. § 18 Absatz 3 LBG; § 95 Absatz 4 BBauG; Nummer 5.3 WertR 76). Bei wert erhöhenden Rechten ist entsprechend zu verfahren.
- ### 4. Wertgutachten
- 4.1. Die Wertermittlung ist in einem Wertgutachten darzustellen. Das Wertgutachten ist in einen beschreibenden Teil (Erläuterungsbericht und zahlenmäßige Beschreibung der Holzbestände) und in einen rechnerischen Teil zu gliedern und mit einer zusammenfassenden Würdigung der Ergebnisse abzuschließen. Die für das Verständnis des Wertgutachtens erforderlichen Wertermittlungsunterlagen sind als Anlagen beizufügen.
 - 4.2. Der Erläuterungsbericht gibt die Einführung in den Wertermittlungsfall, beschreibt das Wertermittlungsobjekt und gibt eine Darstellung aller wertbeeinflussenden Faktoren. Er enthält regelmäßig folgende Angaben:

- 4.2.1. Anlaß zur Aufstellung des Wertgutachtens,
 4.2.2. Stichtag für die Wertermittlung und für den Waldzustand,
 4.2.3. Eigentümer- und Flächennachweis nach Grundbuch und Kataster, Darstellung der betrieblichen Verhältnisse (Größe des Gesamtbetriebs, Anteil der landwirtschaftlichen Flächen und der Waldflächen),
 4.2.4. Verkehrslage im Hinblick auf den Forstbetrieb (äußere und innere), Absatzverhältnisse, Lage der Waldflächen im Hinblick auf die örtliche und überörtliche Infrastruktur, Standortverhältnisse (Lage, Klima, Boden), wertbeeinflussende Gefahren (Sturm, Schnee, Rauch, Insekten, Wild usw.),
 4.2.5. Herkunft der Flächengrundlagen und der zahlenmäßigen Beschreibung der Holzbestände, gegebene Umtriebszeiten, Qualität der Holzbestände, Preis- und Kostenansätze, angewandte Ertrags tafeln,
 4.2.6. Waldbodenvergleichspreise,
 4.2.7. Dienstbarkeiten, Reallasten und andere Belastungen,
 4.2.8. Einfluß der vorgesehenen Besitzveränderungen auf die Aufwands- und Ertragslage der dem Eigentümer verbleibenden Waldfläche.
- 4.3. Die zahlenmäßige Beschreibung der Holzbestände gibt deren Fläche, Holzarten, Alter, Ertragsklasse, Bestockungsgrad und Holzvorrat an. Sie ist nach einem anerkannten Forsteinrichtungsverfahren aufzustellen. Dabei kann auf vorhandene Forstbetriebswerke oder -gutachten zurückgegriffen werden, deren Angaben örtlich zu überprüfen sind. Das Alter der Holzbestände ist auf den Wertermittlungsstichtag fortzuschreiben.
- Die Anteile einer Holzartenmischung von weniger als 10 v. H. können, soweit die Holzartenanteile geschätzt werden, bei jüngeren und mittelalten Holzbeständen der Hauptholzart zugewiesen werden.
- Der Holzvorrat von annähernd baubaren und hiebsreifen Holzbeständen ist in der Regel zu messen (Vollklupung, Repräsentativaufnahme). Er ist in Festmeter ohne Rinde anzugeben.
- Der Bestockungsgrad ist in Zehnteln der Vollbestockung, bezogen auf die Angaben der angewandten Ertrags tafeln, anzugeben. Auf besondere Qualitätsmerkmale der Holzbestände ist hinzuweisen.
- Im Hinblick auf die eingeführten Tafelwerke (Massen tafeln, Ertrags tafeln, Sorten tafeln) wird dabei eine Aushaltungs Grenze von 7 cm mit Rinde zugrunde gelegt.
- 4.4. Der rechnerische Teil des Wertgutachtens beinhaltet die Herleitung des Waldbodenverkehrswerts des Verkehrswerts der Holzbestände und des Waldwerts des gesamten Wertermittlungsobjekts. Sofern eine Rentierungswertermittlung (Nummer 3.2.) durchgeführt worden ist, sind die gutachtlichen Ansätze für die Wichtung der Ergebnisse der Einzelwert- und der Rentierungswertermittlung anzugeben.
- Der rechnerische Teil des Wertgutachtens ist mit einer Zusammenstellung der rechnerischen Ergebnisse abzuschließen. Die rechnerische Richtigkeit ist festzustellen.
- 4.5. Dem Wertgutachten ist als Anlage eine Karte, in der Regel ein Meßtischblatt, beizufügen, aus dem die Lage des Wertermittlungsobjekts, ggf. auch seine Lage zu den übrigen Waldflächen des Eigentümers, ersichtlich ist. Außerdem ist auf einem Übersichtsplan die Lage der bei der Ermittlung des Waldbodenverkehrswerts (Nummer 5) berücksichtigten Vergleichsobjekte darzustellen. Zahl und Art weiterer Anlagen richten sich nach den Erfordernissen des Einzelfalls und nach der Ausgestaltung des Wertgutachtens.
- 4.6. An die Stelle eines Wertgutachtens kann in Fällen von geringer Bedeutung eine kurzgefaßte gutachtliche Stellungnahme treten, die sich auf eine Beschreibung des Wertermittlungsobjekts und auf die rechnerische Ermittlung des Waldwerts beschränkt.
5. Ermittlung des Waldbodenverkehrswerts
- 5.1. Der Waldbodenverkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse für Waldboden zu erzielen wäre. Er ist grundsätzlich aus Waldbodenpreisen herzuleiten, die bei Verkäufen vergleichbarer Wald-

flächen sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussen den Umstände mit dem Wertermittlungsobjekt soweit wie möglich übereinstimmen. Insbesondere sollen sie nach Lage (Nummer 2.3.1.), Funktion, Größe, Flächengestalt, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit und Ertragsfähigkeit sowie nach Art und Maß der tatsächlich oder rechtlich zulässigen Nutzung einen Vergleich zulassen.

Waldbodenpreise, die nicht im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zustande gekommen sind oder die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, können für die Ermittlung des Waldbodenverkehrswerts nur dann herangezogen werden, wenn diese Besonderheiten in ihrer Auswirkung auf den Preis erfaßt und ausgeschaltet werden. Soweit die herangezogenen Vergleichsflächen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände von der zu bewertenden Fläche abweichen, oder soweit sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt geändert hat, ist dies durch angemessene Zu- oder Abschläge bei den Kaufpreisen zu berücksichtigen.

- 5.2. Ist das Verfahren nach Nummer 5.1. nicht durchführbar, weil in der betreffenden Gegend Waldbodenpreise aus Verkäufen vergleichbarer Waldflächen nicht oder nicht in ausreichendem Maße vorliegen, kann der Waldbodenverkehrswert hilfsweise bzw. unterstützend im Anhalt an landwirtschaftliche Bodenpreise hergeleitet werden. Hierbei ist folgendermaßen vorzugehen:

- 5.2.1. In vergleichbarer Gegend ist auf der Grundlage von land- und forstwirtschaftlichen Kaufpreissammlungen das Verhältnis des mittleren Waldbodenpreises zum mittleren landwirtschaftlichen Bodenpreis festzustellen, und in einem Vomhundertsatz auszudrücken.

Als vergleichbar kann eine Gegend dann angesehen werden, wenn sie hinsichtlich der Gemeindegröße in Verbindung mit der Bevölkerungsdichte und hinsichtlich der Ertragsfähigkeit ihrer landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit der Gegend des Wertermittlungsobjekts vergleichbar ist. Beim Vergleich der Gemeindegröße kann, auf Gemeindegrößenklassen, bei der Bevölkerungsdichte auf die landwirtschaftliche Nutzfläche je Einwohner abgestellt werden. Die Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Grundstücke kommt in der durch Ertragsmeßzahlen ausgedrückten durchschnittlichen Bodengüte einer Gemarkung zum Ausdruck.

- 5.2.2. Der landwirtschaftliche Bodenverkehrswert der Gegend des Wertermittlungsobjekts ist sodann mit dem nach Nummer 5.2.1. ermittelten Vomhundertsatz zu multiplizieren. Der so ermittelte Wert, der erforderlichenfalls noch durch Zu- oder Abschläge verändert wird, gilt dann als Waldbodenverkehrswert.

- 5.2.3. Beispiel:

landwirtschaftlicher Bodenverkehrswert (örtlich maßgebend)	18.000 DM/ha
Verhältnis der Waldbodenpreise zu den landwirtschaftlichen Bodenpreisen in vergleichbarer Gegend beträgt 45 : 100, der Vomhundertsatz mithin	45 v. H.
Wertansatz für den Waldbodenverkehrswert mithin	
$18.000 \text{ DM/ha} \times \frac{45}{100}$	= 8.100 DM/ha

6. Ermittlung des Verkehrswerts der Holzbestände

- 6.1. Der Verkehrswert der Holzbestände (Bestandswert) ist beim Altersklassenwald nach Nummer 6.2., beim Plenterwald und Mittelwald nach Nummer 6.3. und beim Niederwald nach Nummer 6.4. zu ermitteln.
- 6.2. Für Holzbestände des Altersklassenwaldes, welche die Umtriebszeit (U) erreicht oder überschritten haben, ist als Bestandswert der Abtriebswert (Nummer 6.5.) zu ermitteln. Für jüngere Holzbestände des Altersklassenwaldes ist der Bestandswert nach dem Alterswertfaktorverfahren (Nummer 6.6.) zu ermitteln. Ist jedoch ihr Abtriebswert größer als der nach dem Alterswertfaktorverfahren ermittelte Wert, so ist als Bestandswert der Abtriebswert anzusetzen.

In den Fällen, in denen das Alterswertfaktor-Verfahren nicht durchgeführt werden kann, ist der Bestandwert nach einem anderen anerkannten Verfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, daß der Bestandwert in der Regel nicht niedriger liegt als die Kosten, die für die Wiederbegründung eines Bestands gleicher Holzart, Wuchseistung und Qualität bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gegendüchlich aufgewendet werden würden.

6.3. Für Holzbestände des Plenterwaldes und des Mittelwaldes ist zunächst der Abtriebswert (Nummer 6.5.) des haubaren und annähernd haubaren Holzvorrats zu ermitteln. Sodann ist nach dem Alterswertfaktor-Verfahren (Nummer 6.6.) der Wert des nicht hiebsreifen Unter- und Zwischenstands auf der ihm zuzurechnenden Anteilfläche (ideelle Teilfläche) zu ermitteln. Die Summe dieser beiden Werte ergibt den Bestandwert des Plenterwaldes bzw. Mittelwaldes.

6.4. Für Holzbestände des Niederwaldes ist als Bestandwert der Antriebswert (Nummer 6.5.) zu ermitteln. An Stelle des Abtriebswerts können gegendüchliche Erfahrungswerte angesetzt werden.

6.5. Der Abtriebswert eines Holzbestands entspricht dem Marktpreis der beim Verkauf des gefällten und aufgearbeiteten Holzes nach Abzug der Holzerntekosten erzielbar wäre. Bei der Ermittlung des Abtriebswerts ist im einzelnen wie folgt zu verfahren:

6.5.1. Der Holzvorrat ist nach Handelsklassen zu sortieren. Weicht die Aushaltungsgrenze von der nach Nummer 4.3., letzter Satz, zugrunde gelegten Grenze ab, ist der Vorrat im Bereich der betroffenen Sortimente entsprechend zu korrigieren.

Die Holzbestände sind entsprechend ihrem tatsächlichen Zustand nach der gegendüchlichen Sortierung oder im Anhalt an Sortenertragstafeln einzuschätzen. Besondere Gütemerkmale sind zu berücksichtigen.

Die Sortenanteile sind mit den in der jeweiligen Gegend nachhaltig erzielbaren Bruttoholzpreisen (Nettoholzpreis + Umsatzsteuer) anzusetzen. Der Absatzfondsbeitrag wird nicht abgezogen. Bei der Ermittlung der nachhaltigen Holzpreise ist von den in größeren Forstverwaltungen im Durchschnitt mehrerer, dem Wertermittlungstichtag vorangegangener Forstwirtschaftsjahre erzielten Holzpreisen auszugehen. Die allgemeine Entwicklungstendenz der Holzpreise und die besonderen, gegendüchlichen Verhältnisse sind angemessen zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage des ermittelten Holzvorrats (Festmeter ohne Rinde), seiner Sortierung und der nachhaltigen Holzpreise ist der Bruttoverkaufserlös des Holzbestands zu ermitteln.

6.5.2. Als Holzerntekosten sind die zum Wertermittlungstichtag in der jeweiligen Gegend üblichen Holzerntekosten anzusetzen. Hierzu gehören die Kosten des Holzeinschlags unter Berücksichtigung der besonderen Hiebs- und Arbeitsbedingungen, der Holzvermessung, der Holzbringung und die anteiligen Lohnnebenkosten. Soweit in der jeweiligen Gegend bei der Holzernte Unternehmereinsatz üblich ist, ist auch die dabei anfallende Umsatzsteuer zu den Holzerntekosten zu rechnen.

6.6. Der Bestandwert nach dem Alterswertfaktor-Verfahren ist nach Formel $H_a = [(A_u - c) \times f + c] \times B_g$ zu ermitteln

H_a = Bestandwert für 1 ha im Alter a

A_u = Abtriebswert je ha eines Holzbestands im Alter der Umtriebszeit U

c = Kulturkosten je ha

f = Alterswertfaktor für das Alter a

B_g = Bestockungsgrad im Alter a

a = Alter a (gegebenenfalls wirtschaftliches Alter der Pflanzen)

6.6.1. Abtriebswert im Alter u (A_u) ist die Differenz zwischen dem Bruttoverkaufserlös für das im Alter u gefällte und aufgearbeitete Holz eines Holzbestands (Nummer 6.5.1.) und den dabei anfallenden Holzerntekosten (Nummer 6.5.2).

Die Umtriebszeit ist nach dem Betriebswerk oder Betriebsgutachten oder nach der gegendüchlichen Umtriebszeit anzusetzen.

Der Bestockungsgrad soll als Faktor in der Formel so angesetzt werden, daß Regenerationsfähigkeit und Lichtszuwachs sowie eine von der angewendeten Ertragstafel abweichende waldbauliche Zielbestockung des Bestands angemessen berücksichtigt werden.

6.6.2. Kulturkosten im Sinne dieser Richtlinien sind die gegendüchlichen Kosten der Wiederbegründung eines Holzbestands. Dazu sind zu rechnen: die Kosten für Schlagräumung und etwaige Bodenbearbeitung, für Pflanzenbeschaffung und Pflanzung, für etwa erforderlichen Schutz der Kultur (Einzelschutz oder Flächenschutz), zur Abwendung sonstiger Risiken und für Kulturpflege (Freischneiden, chem. Unkrautbekämpfung) bis zur Sicherung der Kultur. Zu den Kulturkosten rechnen auch die anteiligen Lohnnebenkosten und die anteilige Umsatzsteuer. Für Unternehmereinsatz gilt Nummer 6.5.2. letzter Satz entsprechend.

Kosten, die erst nach der Sicherung der Kultur auftreten, wie z. B. Pflege, Säuberungs- und Läuterungskosten, rechnen nicht zu den Kulturkosten im Sinne dieser Richtlinien.

6.6.3. Der Alterswertfaktor (f) für das Alter a ist den Anlagen 1 bis 4 zu entnehmen.

Folgende Umtriebszeiten sind den Alterswertfaktoren zugrunde gelegt:

Fichte	100 Jahre
Kiefer	120 Jahre
Eiche	160 Jahre
Buche	140 Jahre

Ist die wirkliche Umtriebszeit (U_w) geringer als die vorstehend genannte Umtriebszeit, so ist der Alterswertfaktor mit dem Berichtigungsfaktor $\frac{1}{f_{uw}}$ zu multiplizieren. f_{uw} ist der Alterswertfaktor der wirklichen Umtriebszeit. Er ist ebenfalls den Anlagen 1 bis 4 zu entnehmen.

6.6.4. Beispiel für die Berechnung eines Bestandwerts nach dem Alterswertfaktor-Verfahren bei abweichender Umtriebszeit.

Wertermittlungsgrundlagen:

Fichte 1.0 ha, Alter 55 Jahre, Ertragsklasse II, Bestockungsgrad 0,9, Umtriebszeit 80 Jahre,

$A_u = 25\,200,-$ DM/ha, $c = 4\,500,-$ DM/ha

$H_a = [(A_u - c) \times f \times \frac{1}{f_{uw}} + c] \times B_g$

Rechnungsgang:

$$\begin{aligned} H_a &= [(25\,200 - 4\,500) \times 0,377 \times \frac{1}{0,676} + 4\,500] \times 0,9 \\ &= [20\,700 \times 0,558 + 4\,500] \times 0,9 \\ &= [11\,551 + 4\,500] \times 0,9 \\ &= 16\,051 \times 0,9 \\ &= 14\,446 \text{ DM} \end{aligned}$$

6.6.5. Der nach dem Alterswertfaktor-Verfahren hergeleitete Bestandwert für eine noch nicht gesicherte Kultur ist um den Teilbetrag der nach Nummer 6.6.2. zugrunde gelegten Kulturkosten zu kürzen, der bis zum Wertermittlungstichtag noch nicht aufgewendet sein kann. Diese Kürzung ist vor der Multiplikation mit dem Bestockungsgrad vorzunehmen.

7. Besondere Anlagen und Einrichtungen im Walde

Der Verkehrswert von besonderen Anlagen und Einrichtungen im Walde ist, unbeschadet der Nummer 2.3. Satz 2, gesondert zu ermitteln und dem Waldwert hinzuzufügen, wenn und soweit er nicht bereits bei der Ermittlung des Waldbodenverkehrswerts nach Nummer 5 oder des Verkehrswerts der Holzbestände nach Nummer 6 berücksichtigt worden ist. Zu den besonderen Anlagen und Einrichtungen, die bereits im Waldbodenverkehrswert berücksichtigt sind, zählen z. B. Waldwege und Holzlagerplätze. Handelt es sich um Anpflanzungen besonderer Art, zum Beispiel um Wind- und Immissionschutzanlagen, ist bei der Wertbemessung von den Kosten für ihre gesicherte Anlage auszugehen. Die Funktion der Anlage ist angemessen zu berücksichtigen.

Zweiter Teil

Nebenentschädigungen

8. Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile

Etwaige Vermögensnachteile im Sinne von § 19 LBG, § 96 BBauG und entsprechender Vorschriften sind, da sie neben dem Waldwert zu entschädigen sind, besonders festzustellen. In der Forstwirtschaft treten insbesondere nachstehende Vermögensnachteile auf:

8.1. Wertminderung

Wird als Folge der Veräußerung von Teilflächen die nicht veräußerte Waldfläche in ihrem Waldwert gemindert (z. B. durch Zerschlagung des Eigenjagdbezirks, durch Randschäden, durch erhöhte Kosten für Holzernte und Holzabfuhr oder durch Windwurfgefährdung), so ist diese Wertminderung festzustellen.

8.2. Restbetriebsbelastung

8.2.1. Gegenstand der Entschädigung sind die betrieblichen Aufwendungen, die auf die veräußerten Flächen entfallen und die der Restbetrieb nach der Veräußerung mittragen muß. Zu diesen Aufwendungen gehören u. a. Kosten für Überhang an Personal, Wirtschaftsgebäuden und Betriebsmittel. Der Betroffene ist im Rahmen der ihn treffenden Schadensminderungspflicht gehalten, die Beeinträchtigung der Wirtschaftlichkeit nach Möglichkeit zu beheben.

8.2.2. Eine Restbetriebsbelastung ist nicht in Ansatz zu bringen, soweit die Beschaffung von Ersatzland zu zumut-

baren Bedingungen möglich ist, wenn Ersatzland beschafft und wenn Ersatzland zugeteilt wird. Höhere Kosten, die z. B. dadurch eintreten können, daß das Ersatzland weiter als die abzugebende Fläche entfernt ist, sind jedoch zu berücksichtigen.

8.2.3. Eine Restbetriebsbelastung ist auch dann nicht in Ansatz zu bringen, wenn, soweit und sobald die Beeinträchtigung durch betriebliche Umstellung behoben werden kann, z. B. durch anderweitige Verwendung oder Veräußerung eines Überbestands an Gebäuden oder Betriebsmitteln, durch Intensivierung der Wirtschaft auf der Restfläche, durch andere Verwendung, Umschulung oder Entlastung nicht mehr benötigten Personals. Ist die Umstellung wirtschaftlich sinnvoll, so ist die Belastung entsprechend den Kosten der erforderlichen Maßnahmen festzustellen. Kann die Beeinträchtigung durch Umstellungsmaßnahmen nicht oder nicht vollständig behoben werden, so ist festzustellen, welche Mehrkosten den Restbetrieb bei wirtschaftlicher Betriebsführung jährlich belasten. Soweit die Mehrkosten innerhalb eines bestimmten Zeitraumes einsparbar sind, ist die Belastung nach der Dauer des Anfalls der Mehrkosten unter Anwendung des Kapitalisierungsfaktors der Anlage 5 zu ermitteln. Die Vermögensnachteile, die durch die nicht einsparbaren — zeitlich nicht begrenzten — Mehrkosten bedingt sind, sind unter Anwendung eines Kapitalisierungsfaktors von 25 festzustellen.

8.2.4. Auf die Restbetriebsbelastung ist der Zinsertrag aus der Nutzung der Entschädigung für den Verkehrswert der Waldflächen anzurechnen.

Der anzuwendende Zinssatz beträgt 4 Prozent.

Anlage 1

Alterswertfaktoren für die Holzart Fichte

(Tanne, Douglasie, Weymouthskiefer)

U = 100 Jahre

Alter (Alter der Pflanzen)	I	Ertragsklasse II	III	IV
5	0.004	0.005	0.006	0.008
6	0.009	0.010	0.013	0.017
7	0.013	0.016	0.019	0.025
8	0.017	0.021	0.026	0.034
9	0.022	0.027	0.033	0.042
10	0.027	0.032	0.039	0.051
20	0.078	0.092	0.110	0.138
30	0.138	0.160	0.188	0.230
40	0.208	0.238	0.273	0.326
50	0.292	0.326	0.367	0.426
60	0.391	0.428	0.471	0.531
70	0.508	0.544	0.585	0.640
80	0.645	0.676	0.710	0.755
90	0.808	0.827	0.848	0.875
100	1.000	1.000	1.000	1.000

Anlage 2

Alterswertfaktoren für die Holzart Kiefer (Lärche)

U = 120 Jahre

Alter (Alter der Pflanzen)	I	Ertragsklasse II	III
3	0.005	0.006	0.007
4	0.010	0.012	0.014
5	0.015	0.018	0.021
6	0.021	0.024	0.028
7	0.026	0.030	0.035
8	0.031	0.036	0.043
9	0.036	0.043	0.050
10	0.042	0.049	0.057
20	0.098	0.113	0.130
30	0.159	0.181	0.206
40	0.225	0.253	0.284
50	0.297	0.329	0.364
60	0.375	0.409	0.447
70	0.459	0.495	0.532
80	0.551	0.585	0.620
90	0.650	0.680	0.711
100	0.757	0.781	0.804
110	0.874	0.887	0.900
120	1.000	1.000	1.000

Anlage 3

Alterswertfaktoren für die Holzart Buche

(und sonstige Hartlaubhölzer außer Eiche, Ulme, Esche)
U = 140 Jahre

Alter (Alter der Pflanzen)	Ertragsklasse			
	I	II	III	IV
4	0.005	0.005	0.006	0.007
5	0.009	0.010	0.012	0.014
6	0.014	0.015	0.018	0.021
7	0.019	0.021	0.024	0.028
8	0.023	0.026	0.030	0.036
9	0.028	0.031	0.036	0.043
10	0.033	0.036	0.043	0.050
20	0.083	0.090	0.105	0.120
30	0.135	0.147	0.169	0.193
40	0.192	0.207	0.234	0.263
50	0.252	0.270	0.302	0.336
60	0.316	0.336	0.371	0.408
70	0.384	0.405	0.443	0.481
80	0.456	0.478	0.516	0.554
90	0.533	0.554	0.591	0.628
100	0.615	0.635	0.668	0.701
110	0.702	0.719	0.748	0.776
120	0.795	0.808	0.830	0.850
130	0.895	0.902	0.914	0.924
140	1.000	1.000	1.000	1.000

Anlage 4

Alterswertfaktoren für die Holzart Eiche

(Ulme, Esche)
U = 160 Jahre

Alter (Alter der Pflanzen)	Ertragsklasse		
	I	II	III
4	0.003	0.004	0.005
5	0.007	0.008	0.009
6	0.010	0.012	0.014
7	0.014	0.016	0.018
8	0.017	0.020	0.023
9	0.021	0.024	0.027
10	0.025	0.028	0.032
20	0.062	0.071	0.079
30	0.102	0.115	0.128
40	0.145	0.163	0.179
50	0.191	0.213	0.232
60	0.241	0.266	0.288
70	0.294	0.322	0.346
80	0.352	0.382	0.407
90	0.414	0.445	0.471
100	0.480	0.511	0.537
110	0.552	0.581	0.606
120	0.629	0.656	0.678
130	0.712	0.735	0.754
140	0.801	0.818	0.832
150	0.897	0.907	0.914
160	1.000	1.000	1.000

Anlage 5

Kapitalisierungsfaktor

für den Wert einer jährlichen endlichen Rente
unter Berücksichtigung eines Zinssatzes von 4 v. H.

Jahre n	Faktor für 4 v. H.	Jahre n	Faktor für 4 v. H.
1	0,96	16	11,7
2	1,89	17	12,2
3	2,78	18	12,7
4	3,63	19	13,1
5	4,45	20	13,6
6	5,24	22	14,5
7	6,00	25	15,6
8	6,73	30	17,3
9	7,44	35	18,7
10	8,11	40	19,8
11	8,76	45	20,7
12	9,39	50	21,5
13	9,99	55	22,1
14	10,6	60	22,6
15	11,1	über 60	25,0

Rechtsvorschriften für die Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors

§ 36 des Bewertungsgesetzes vom 10.12.1965 (BGBl. I S. 1861)

§ 36

Bewertungsgrundsätze

- (1) Bei der Bewertung ist unbeschadet der Regelung, die in § 47 für den Wohnungswert getroffen ist, der Ertragswert zugrunde zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist von der Ertragsfähigkeit auszugehen. Ertragsfähigkeit ist der bei ordnungsmäßiger und schuldenfreier Bewirtschaftung mit entlohten fremden Arbeitskräften gemeinhin und nachhaltig erzielbare Reinertrag. Ertragswert ist das Achtfache dieses Reinertrags.
- (3) Bei der Beurteilung der Ertragsfähigkeit sind die Ertragsbedingungen zu berücksichtigen, soweit sie nicht unwesentlich sind.

Einfluß der Hangneigung auf die Bodennutzung bei unterschiedlicher Oberflächengestalt

Hangbereich, Hängigkeits- grad, Nei- gungswinkel 1.	Ober- flächen- gestalt 2.	Anbauzone, mögliche Wirtschaftsweise 3.	Höhenunterschied 4.
0. sanft 0—6‰	eben	Rübenzone hochintensive Acker- und Grünlandnutzung	
1. schwach 7—12‰	flach- wellig	alle Feldfrüchte, keine bis geringe Behin- derung durch die Hangneigung	gering
2. mäßig 13—18‰	wellig, hügelig	Kartoffelzone intensive Ackernutzung, hochintensive Grünlandnutzung	gering bis mittel
3. mittel 19—24‰		Rübenbau erschwert (ab 2) Kartoffelbau erschwert (ab 3)	
4. kräftig 25—30‰	hügelig, bergig	Feldfutterzone keine Hackfrüchte, Acker und Mähweide- nutzung erschwert	mittel bis groß
5. stark 31—45‰		Wiesenzone intensive Nutzung erschwert Futter- und Streugewinnung, Jungvieh- weide	groß
6. sehr stark 46—65‰		Wald	

Hangbereich 5 und 6: Verwendungszonen für Motormäher, Motorheuer; 5. auch für Heckschiebesammler (LÖHR); Hangbereich 6. Laden von Hand, Transporte mit Fall-
linienseilzug, oder auch mit Einachsschlepper und Triebachsanhänger.

Aus: H. Rühmann „Die Erschwerung motorisierter Arbeiten am Hang“
(Bayer. Landwirtschaftliches Jahrbuch, Sonderheft 4/1963, Seite 68)

Bewertungsrahmen für betriebswirtschaftliche Wertminderung hängiger Grundstücke
(Wertminderung gegenüber der Ebene in %)

Bodenart	Hang- neigung in %	Ertragsklassen		I		II		III		
		Klima- gebiet	günstig	mittel	günstig	mittel	günstig	mittel		
1. absolute Ackerböden										
S-SI-IS	6		1	1	2	2	4	4		
	12		3	3	6	7	18	23		
	14		4	4	8	9	30	38		
	16		5	6	10	11	46	55		
	18		7	8	16	17	67	82		
	20		13	15	23	30	99	gr.)*		
	22		21	23	36	44	gr.	gr.		
SL-sL-L	24		23	25	42	50	gr.	gr.		
	6		1	1	2	2	3	4		
	12		5	6	7	8	13	15		
	14		7	8	9	11	18	21		
	16		9	10	12	14	25	29		
	18		12	13	16	19	38	46		
	20		18	21	30	43	99	gr.		
LT-T	22		33	36	55	61	gr.	gr.		
	24		41	42	62	66	gr.	gr.		
	6		0	0	1	2	6	gr.		
	12		1	2	4	6	gr.	gr.		
	14		1	2	5	8	gr.	gr.		
	16		2	3	7	10	gr.	gr.		
	18		3	5	9	14	gr.	gr.		
	20		5	7	13	23	gr.	gr.		
	22		7	10	15	27	gr.	gr.		
	24		8	11	17	30	gr.	gr.		
	mittel ungünstig mittel ungünstig mittel ungünst.									
	2. absolute Grünlandböden									
	S-T	6		0	1	1	2	2	3	
		12		2	4	5	6	7	9	
14			3	5	6	8	9	11		
16			4	7	9	11	13	15		
18			6	10	12	15	18	20		
20			11	15	17	21	24	27		
22			14	18	20	24	27	31		
	24		16	20	21	26	29	33		
	mittel ungünstig mittel ungünstig mittel ungünst.									
	3. Böden, die sowohl ackerbaulich als auch grünlandwirtschaftlich genutzt werden können									
	S-SI-IS	6		0	0	1	1	2	2	3
		12		1	1	2	3	4	5	7
		14		2	3	4	5	6	7	10
		16		3	4	5	7	8	9	13
18			5	6	8	9	11	12	15	
20			6	8	10	12	14	18	21	
22			7	9	12	13	16	21	23	
SI-sL-I	24		8	10	13	14	17	23	27	
	6		0	0	0	0	0	1	1	
	12		1	1	2	3	4	5	6	
	14		3	3	4	5	6	7	8	
	16		4	5	6	7	8	9	11	
	18		6	8	10	11	12	14	18	
	20		10	12	15	19	21	24	34	
LT-T	22		15	17	19	27	29	31	41	
	24		18	19	21	29	31	34	43	
	6		0	0	1	1	2	2	3	
	12		1	1	2	3	4	5	6	
	14		2	3	4	5	6	7	9	
	16		3	4	5	7	8	9	11	
	18		5	6	8	9	11	12	15	
	20		6	8	10	12	14	18	21	
	22		7	9	12	13	16	21	23	
	24		8	10	13	14	17	23	27	

*) gr. = Böden, deren Ertrag unter dem Grenzertrag liegt

Anmerkung: Ertragsklasse I: Böden hoher Ertragsfähigkeit (45 dz/ha Getreide bzw. 4200 KStE/ha Saftfutter)
Ertragsklasse II: Böden mittlerer Ertragsfähigkeit (35 dz/ha Getreide bzw. 3150 KStE/ha Saftfutter)
Ertragsklasse III: Böden geringer Ertragsfähigkeit (25 dz/ha Getreide bzw. 2100 KStE/ha Saftfutter)

Aus Meimberg: Die Bewertung hängiger Grundstücke bei der Flurbereinigung (Heft 50 der Schriftenreihe für Flurbereinigung)

B e i s p i e l
für einen Wertermittlungsrahmen unter
Verwendung der Bodenschätzung

Bodenart	Ent- ste- hung	Zustandsstufe		
		3	4	5
Sl anlehmi- ger Sand	D	42 - 35 17	34 - 28 15	
IS lehmiger Sand	D	50 - 44 21	43 - 37 18	
SL stark lehmi- ger Sand	D	59 - 52 24	51 - 45 21	
sL sandiger Lehm	D	67 - 60 26	59 - 53 24	
L Lehm	D	73 - 66 28	65 - 58 26	57 - 50 24
LT schwerer Lehm	D			53 - 46 16

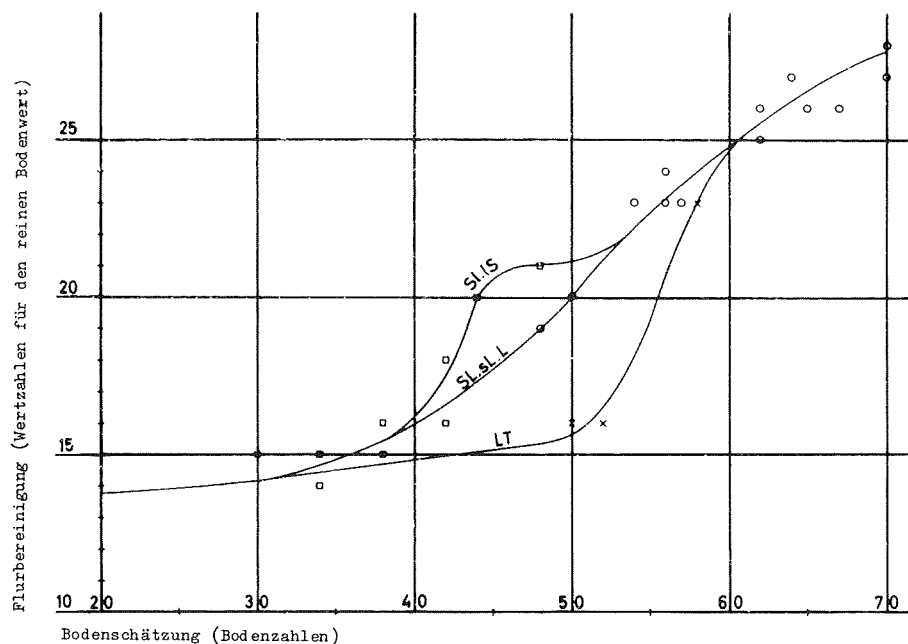
Anmerkung:

Die Wertzahlen der Flurbereinigung
sind in f e t t e n Zahlen angegeben.

Beispiel

Umwandlung der Bodenzahlen
der Bodenschätzung in Wertzahlen
(reiner Bodenwert) der Flurbereinigung

a) Graphische Darstellung



b) Tabellarische Übersicht

Bodenzahlen der Bodenschätzung	Wertzahlen der Flurbereinigung für den reinen Bodenwert		
	Lehmige Böden (SL, sL, L)	Sandige Böden (Sl und lS)	Tonige Böden (LT und T)
30	14	14	14
2	14	14	14
4	15	15	14
6	15	15	15
8	16	16	15
40	16	16	15
2	17	18	15
4	17	20	15
6	18	21	15
8	19	21	15
50	20	21	16
2	21	21	16
4	22	22	18
6	23	23	20
8	24	24	23
60	25	25	25
2	26	26	26
4	26	26	26
6	27	27	27
8	27	27	27
70	28	28	28

Beispiel Bewertung nach Vergleichslagen

Flurbereinigung Weindorf (Sonnenhalde)

Kreis X-Stadt

Wertrahmen

Boden-

klasse 1:

Beste Weinbergböden in südlicher Lage,
mäßig geneigt, kaum frostgefährdet

Boden-

klasse 2:

- 2.1 Beste Weinbergböden in südlicher Lage,
mäßig geneigt, mit leichter Frostgefahr
- 2.2 Gute Weinbergböden in südlicher Lage,
mäßig geneigt, kaum frostgefährdet

Boden-

klasse 3:

- 3.1 Beste Weinbergböden in südlicher Lage,
mäßig geneigt, mit mittlerer Frostgefahr
- 3.2 Gute Weinbergböden in westlicher oder südöst-
licher Lage, mäßig geneigt, kaum frostgefährdet
- 3.3 Gute Weinbergböden in südwestlicher Lage,
stärker geneigt, kaum frostgefährdet
- 3.4 Gute Weinbergböden in südlicher Lage,
mit geringer Neigung, kaum frostgefährdet
- 3.5 Mittlere Weinbergböden in südlicher Lage,
mäßig geneigt, kaum frostgefährdet

Boden-

klasse 4:

- 4.1 Beste Weinbergböden in südlicher Lage,
gering geneigt, stark frostgefährdet
- 4.2 Beste Weinbergböden in südwestlicher oder süd-
östlicher Lage, mäßig geneigt, stark frostgefähr-
det
- 4.3 Lagen der Klasse 3.4 mit leichtem Windeinfluß
- 4.4 Mittlere Weinbergböden in südlicher Lage,
stärker geneigt, kaum frostgefährdet
- 4.5 Lagen der Klasse 3.5 mit leichtem Waldeinfluß

Boden-

klasse 5:

- 5.1 Beste Weinbergböden in südlicher Lage,
gering geneigt, sehr stark frostgefährdet
- 5.2 Geringe Weinbergböden in westlicher Lage
- 5.3 Lagen der Klasse 3.4 mit starkem Windeinfluß
- 5.4 Lagen der Klasse 3.5 mit starkem Waldeinfluß
- 5.5 Mittlere Weinbergböden in südwestlicher bis süd-
östlicher Lage, stark geneigt, kaum frostgefähr-
det

<u>Boden-</u> <u>klasse 6:</u>	Gute Acker- und Grünlandlagen
<u>Boden-</u> <u>klasse 7:</u>	Mittlere Acker- und Grünlandlagen
<u>Boden-</u> <u>klasse 8:</u>	Geringe Acker- und Grünlandlagen
<u>Boden-</u> <u>klasse 9:</u>	Ödlandflächen oder Grünlandlagen mit starker Bewirtschaftungerschwerenisse sowie Wege in Privateigentum
<u>Boden-</u> <u>klasse 10:</u>	Straßen, Wege und Gewässer
<u>Boden-</u> <u>klasse 11:</u>	Bebaute oder bebaubare Flächen
<u>Boden-</u> <u>klasse 12:</u>	Bauerwartungsland

Beste Weinbergböden sind tiefgründige Keuperverwitterungsböden. Beimengungen von Löß- oder Sandsteinverwitterungsböden wirken - je nach Anteil - entsprechend abwertend, desgleichen die Abnahme der Tiefgründigkeit.

Hinsichtlich der Hangneigungen ohne Berücksichtigung der Kleinformen bzw. -terrassen wird wie folgt unterschieden:

Geringe Neigung	bis ca. 15%
mäßige Neigung	von ca. 15 - 30%
stärkere Neigung	von ca. 30 - 50%
starke Neigung	über 50%.

Die Abstufung infolge der Frostgefährdung hängt ab von Häufigkeit und Umfang der durch Frost eingetretenen Schäden. Zugrunde gelegt werden hierbei langjährige vor Ort gesammelte Erfahrungen.

Wertminderungen, die durch Dienstbarkeiten für Leitungen vorhanden sind bzw. entstehen, werden nicht durch Abstufung berücksichtigt, sondern vom Wert der betr. Grundstücke abgesetzt.

Bodenklasse	Wertverhältniszahl	Abstufung %
1	100	8
2	92	14
3	79	22
4	62	31
5	43	42
6	25	20
7	20	25
8	15	80
9	3	
10	0	
11	300	
12	150	

Beispiel Bewertung nach Punkten

Flurbereinigung Kreuzdorf (Borsheimer Berg)

Kreis X-Stadt

Wertrahmen für die nach § 1 WWG abgegrenzten Rebflächen

<u>I. Bewertungsfaktoren</u>	Punkte
<u>1. Höhenlage:</u>	
Mittlere Höhenlage: 230 - 270 m ü. NN	8
+ 20 m	- 1
<u>2. Hanglage zur Sonne (i.d.R. Zeilenrichtung):</u>	
Neigung nach Süden	12
Neigung nach Südosten bzw. Südwesten	9
Neigung nach Westen bzw. Osten	6
eben (Neigung kleiner 5%)	6
Neigung nach Norden	
5 - 10%	4
größer 10%	1
<u>3. Boden:</u>	
Reiner tiefgründiger Löß (Primärlöß)	10
Vulkanverwitterungsboden	8
Flachgründiger Boden, verlehmteter Löß	6
<u>4. Bewirtschaftungsmöglichkeit</u>	
Gut (maschinell uneingeschränkt bewirtschaftbar)	10
mittel (bedingt maschinell bewirtschaftbar)	6
schlecht (maschinell nicht bewirtschaftbar)	1
<u>5. Bearbeitbarkeit:</u>	
Sehr gut (Querneigung 0 bis 6%)	10
gut (Querneigung 4 - 8%)	8
mittel (Querneigung 7 bis 11%)	6
mangelhaft (9 bis 15%)	3
schlecht (Querneigung größer als 15%)	1
Ein weiteres Merkmal für die Bearbeitbarkeit ist die Längsneigung. Ist diese größer als 15%, erfolgt ein Abschlag um 2 Punkte.	
<u>6. Frostgefährdung im langjährigen Mittel:</u>	
Erhebl. Frostscha den einmal in 5 Jahren: 20% Abschlag)	
erhebl. Frostscha den einmal in 10 " : 10% Abschlag)	
mäßiger Frostscha den einmal in 5 Jahren: 10% Abschlag)	

) =v.d. Punktsumme 1 - 5

7. Horizontabschirmung:

a) Durch Wald:

Breite des abzuwertenden Streifens:
Zu erwartende Baumhöhe $\times 1,5$

b) Durch Böschungen:

Breite des abzuwertenden Streifens $b = h$.

h größer 3 m

Abschlag

Wald/Böschung im Westen bzw. Osten 15%)

Wald/Böschung im Südwesten bzw. Südosten 20%)

Wald/Böschung im Nordwesten bzw. Nordosten 10%)

v.d.Punktsumme 1 - 5

8. Windeinfluß:

In windexponierten Flächen: 10% Abschlag v.d.Punktsumme 1 - 5

9. Krankheitsanfälligkeit:

In ausgesprochenen Muldenlagen:

10% Abschlag v.d.Punktsumme 1 - 5

II. Zusammenfassung in Bodenklassen:

Boden- klasse	Punktspanne	Wertverhältnis- zahl	Wertunterschied zwischen den Klassen	
			absolut	%
1	46 - 50	47	4	8,5
2	41 - 45	43	4	9,3
3	36 - 40	39	4	10,3
4	31 - 35	35	5	14,3
5	26 - 30	30	7	23,3
6	21 - 25	23		
7		5		
8		nicht bewertet		

Raine, Böschungen und sonstige ertraglose Flächen werden
in die Bodenklasse 7 eingestuft.

Öffentliche Wege werden in die Bodenklasse 8 eingestuft.

Flurbereinigung Dreschhausen

- 18 60 3 -

Bewertung für Waldböden nach Standorttypen

Auszug aus der Niederschrift über den Termin zur Einleitung der Wertermittlung:

Im Verlaufe des Termines wurde eine örtliche Besichtigung vorgenommen, bei der anhand der einzelnen vorbereiteten Bodeneinschläge ein Überblick über die im Flurbereinigungsgebiet vorhandenen Standorttypen gewonnen werden konnte.

Alsdann wurde die Einstufung der besichtigten Waldböden erörtert; als Ergebnis wurden folgende Waldbodenklassen festgelegt und beschrieben:

- | | | |
|---|-----|---|
| H | I | Tiefgründiger, gesunder, milder, brauner bis hellbrauner Lehm mit guter Wasserversorgung an sanftgeneigten Nord- bis Osthängen mit geringen Steinanteilen, einschl. der tiefgründigen Siefen ohne Wirtschaftseinschränkung
(Bodeneinschlag 1)
Fichtenbonitäten I A, o und I A, 5 |
| H | II | Mitteltief- bis tiefgründiger, gesunder brauner Lehm mit Verfärbungen; mittlere Wasserversorgung an Mittelhängen Nord und Ost; gute Wasserversorgung an anderen Unterhängen bzw. breiten Rücken; mittlerer bis stärkerer Steinanteil
(Bodeneinschläge 2 und 3)
Fichtenbonitäten I,o und I,5 |
| H | III | Flachgründige Nordhänge, flach- bis mitteltiefgründige Osthänge und mitteltiefgründige andere Hänge bzw. Rücken mit stärkerem Steinanteil, bei den letzteren auch tiefgründige mit sehr starkem Steingehalt
(Bodeneinschlag 4)
Fichtenbonitäten II,o und II,5 |
| H | IV | Flachgründige Böden außer Nordhang und solche mit überaus starkem Steingehalt und sehr geringer Wasserversorgung
(Bodeneinschlag 5) |
| H | V | Sehr flachgründige Böden mit praktisch fehlender Wasserversorgung, Felsriegel und -köpfe, alte Steinbrüche, ganz versumpfte Waldböden, ertragslose Waldböden
(kein Bodeneinschlag) |

Wertermittlungsrahmen

Flurbereinigung: Ahlfeld
Bewertung nach Standortfaktoren

für Waldboden

		Wertpunkte				
Standortmerkmal	0	1	2	3	4	5
1 Hangrichtung	-	Süd	West	Ebene	Ost	Nord
2 Hangneigung	sehr schroff über 70 %	schröff 51 - 70 %	steil 36 - 50 %	stark geneigt 21 - 35 %	mg. geneigt 11 - 20 %	schw. geneigt - 10 %
3 besondere / Klima abiotische Faktoren	-	Extreme Frost- Schnee- Sturmlagen	Randzonen Frost- Schnee- Sturmlagen	kalte Hochlagen	keine Extreme normal	günstig
4 Bodenart	Steinböden Geröll	S Sand T schw. Ton Schluff	Sl anl. Sand sT sand. Ton IT lehm. Ton	sL schw. sand. Lehm grobsteinig	SL sand. Lehm steinig	SL sand. Lehm grusig. schw. steinig
5 Gründigkeit Durchwurzel- barkeit	extrem flach unter 5 cm	sehr flachgr. 5 - 15 cm	flachgründig 15 - 30 cm	mittelgründig 30 - 60 cm	tiefgründig 60 - 120 cm	sehr tiefgründig über 120 cm
6 Bindigkeit	fest / Stein lose / Sanddüne	sehr dicht	dicht	mäßig locker	locker	gekrümt
7 Feuchtigkeit	dürr / extrem Staunässe hoch anstehend	stark trocken staunäß	trocken naß	mg. frisch	frisch	nachhaltig frisch
8 Bodentyp	Rohboden Dünen Halden Klippen	Ranker Eisenhumuspodsol Horizont A u. C	Braunerderanker Gleypodsol Stagnogley Rohrendzina	Braunerdebasenarm Moder Rendzina Pseudoglei	Braunerde - mH Mullrendzina	Braunerde- basenreich
9 Bodenentwicklung	roh	Unreif oder stark degradiert	Übergang 2 - 5 cm Humus	mg. reif mg. degradiert 5 - 8 cm Humus	Übergang	voll reif
10 Humuszustand	Hagerhumus	Rohhumus üb. 10 cm	Übergang	Moder	Übergang	Mull

In höheren Höhenregionen wärmearme und kalamitätengefährdete Hänge (NO - N - NW).

Für besondere Wirtschaftserschwerisse - 10 % bis - 20 %

Abschläge:

Für warme gut wasserversorgte Südhänge Zuschläge + 1 bis + 2 Punkte

Flurbereinigung: Ahlfeld		WERTERMITTLUNGSRAHMEN für alle Wertmerkmale										Aktenzeichen 23 67 4
Wertmerkmale ¹⁾		Klassen										
Bezeichnung	Schlüssel- zahl	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Wertverhältniszahlen (Wertzahlen je Ar)												
Hof- und Gebäudeflächen ²⁾	1	62										
Ackerland/Grünland ³⁾	3	62	60	58	55	52	49	45	20	15	10	
bedingtes Grünland /Wiese ³⁾	4	62	60	58	55	52	49	45				
Wald ⁴⁾	5	45	32	20								
Bauflächen ⁵⁾	6	630	450	405	360							
Flächen mit Sonderwerten ⁵⁾	7	135	90									

Aufgestellt: Coesfeld

den 10. April 1980

Müller. R VA

(Amts- bzw. Berufsgruppenbezeichnung)

1) Nach dem FlurbG auftretende Bodennutzungsmöglichkeiten

2) Flächen im Sinne von § 45 FlurbG

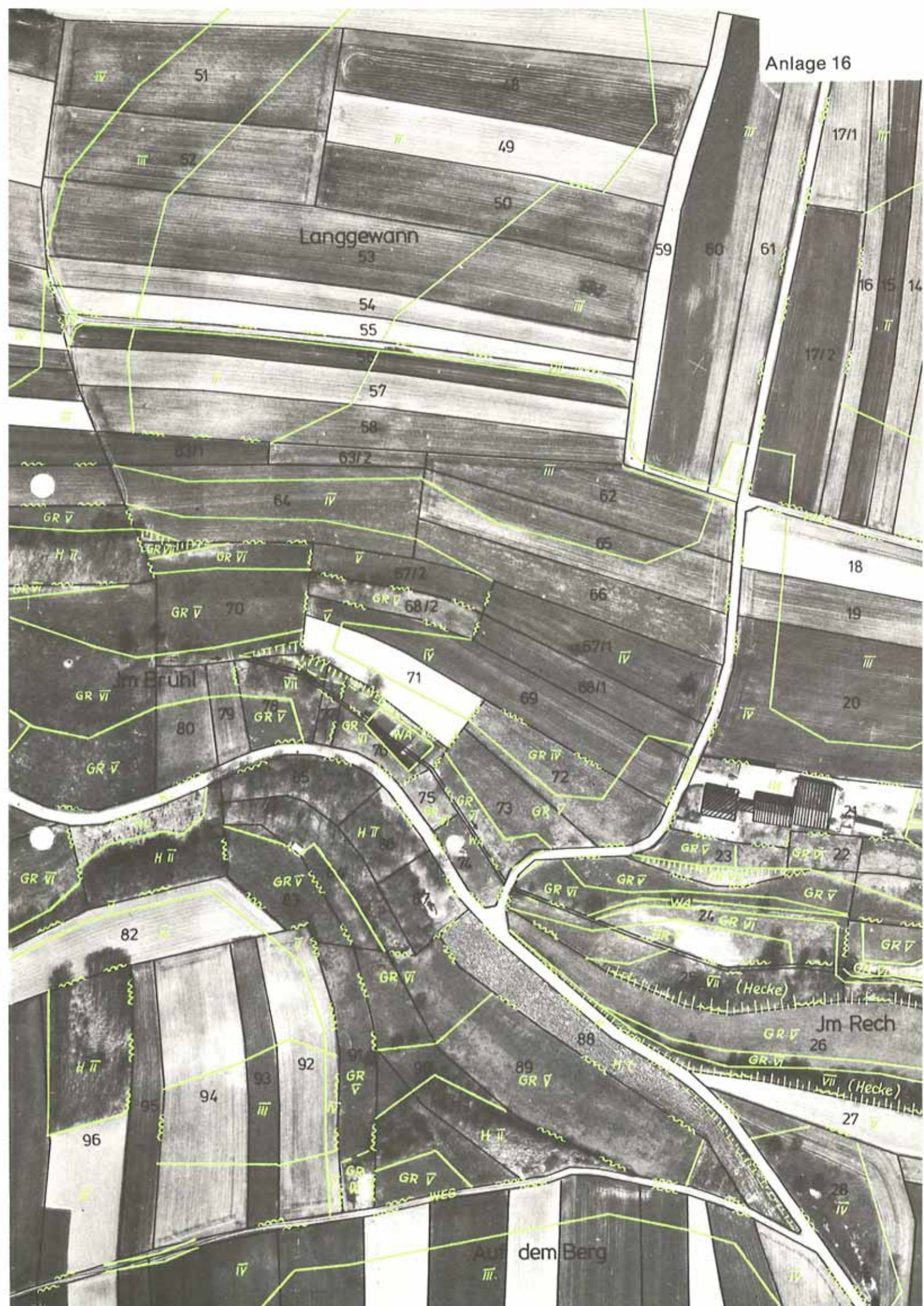
3) Flächen im Sinne von § 28 FlurbG

4) Flächen im Sinne von § 28 in Verbindung mit § 84 FlurbG

5) Flächen im Sinne von §§ 29 u. 45 FlurbG

Flurbereinigungsdirektion Bamberg	
Flurbereinigung Ebing Gde.Ebing Lkr. Bamberg	
Wertermittlungskarte	
M = 1 : 5 000	1 Anlage M = 1 : 1 000





Wertermittlung von Nutzholzbeständen

Flurbereinigung Ahlfeld (Holztaxe) Datum: 18.9.79
Gemarkung Ahlfeld **Kluppblatt Nr. 1** Lfd. Nr.: 725
 Alter Eigentümer ONr.: 79/01 (zur Bestandswertermittlung) Fl. 3 Flurst. 20
 Neuer Eigentümer ONr.: 285/11 Fl. 18 Flurst. 27

Bestand Fichte 50j aus Pflanzung 1932 (Niederwaldünwandlung)

[illegible]

Fichte B

Fichte C

[illegible]

Wertermittlung von Nutzholzbeständen

Flurbereinigung Ahlfeld (Holztaxe) Datum: 18.2.79

Gemarkung Ahlfeld **Kluppblatt Nr. 2** Lfd. Nr.: 725
(zur Bestandswertermittlung)

Alter Eigentümer ONr.: Fl. Flurst.

Neuer Eigentümer ONr.: Fl. Flurst.

Holzart	Alter	EKL.	B ⁰	Teilfläche ar	WKL.	Misch. %	Mittel- höhe (m)	Mittel- durchm. (cm)	Kreisfl. (m ²)	Masse Efm o. R. rm/Stck.	Wert in DM je ar	Insgesamt

Fichte B												Fichte C											
D=	7																						
	8																						
	9																						
	10	III	III	II						12	III		3	35									
	1	III	III	III						14	III		4	6									
	2	III	III	III	III	III	III			29	III	I	6	7									
	3	III	III	III	III	III	III	III	III	47	III	II	7	8									
	4	III	III	III	III	III	III	III	III	39	III	III	8	9									
	15	III	III	III	III	III	III	III	III	42	III	III	15	40									
	6	III	III	III	III	III	III	III	III	65	III	III	8	1									
	7	III	III	III	III	III	III	III	III	62	III	II	7	2									
	8	III	III	III	III	III	III	III	III	54	III		4	3									
	9	III	III	III	III	III	III	III	III	48	III		5	4									
	20	III	III	III	III	III	III	III	II	37	III	III	10	45									
	1	III	III	III	III	III	III			28	III		5	6									
	2	III	III	III						15	III		5	7									
	3	III	III	III						15	II		2	8									
	4	III	II							7	III		3	9									
	25	III	I							6	III		3	50									
	6	II								2				1									
	7										I		1	2									
	8	I								1				3									
	9													4									
	30													55									
	1													6									
	2													7									
	3													8									
	4													9									
										523			96										

Wertermittlung von Nutzholzbeständen

Auswertebblatt für 50 jährige und ältere Bestände

Flurbereinigung Ahlfeld Gefällstufe u Laufende Nr.: 725 Bl.1
 Holzart: Fi W Alter: 50 Ekl. IIo mittl. Höhe 17,6 m Massenr. F53-5=F48
 Red. -Faktor: Bg. 1,00 Wkl. 3 mittl. BHD 19 cm Fläche 0,9694 ha

Ø cm	N	Kreisfl. m ²	Vfm. m. R. je St. Efm.	Vfm. m. R. insgesamt OR	SH. % Nutzmasse (Vfm m. R.) Efm o. R.	Holzpreis Wald DM	Werbungs- kosten	Werbungskosten - freier Erlös - DM je fm DM insgesamt	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
D					(Vfm) Efm SH A B C			15	161,10
10	15	118	04	1,64	10,74				
11	26	247							
12	45	509	07	9,10					
13	85	1128							
14 Ia	87	1339	11	19,69	(Vfm) Efm SH A B C			45	4789,35
15	92	1626			106,43				
16	124	2494	16	40,96					
17	132	2996							
18	116	2952	21	45,78					
19	102	2892							
20 Ib	78	2450	26	37,44	(Vfm) Efm SH A B C			108	8500,68
21	66	2286			78,71				
22	44	1673	33	26,07					
23	35	1454							
24	26	1176	40	15,20					
25	12	589							
26 IIa	7	372	47	5,17	(Vfm) Efm SH A B C			159	1273,59
27	4	229			8,01				
28	3	185	55	2,20					
29	1	66							
30	1	71	64	0,64					
31									
32	26,852			203,89	(Vfm) Efm SH A B C				14724,72
33 Sa	101 : 2				203,89			Üb. v. Bl. 2	+ 2810,01
34	276	13,426			+ 46,79				17534,73
35	1377				250,68				18283,46
36					261,38				
37									
38 IIIa					(Vfm) Efm SH A B C	Abzug 2% Rottfäule/ Rindenbrand			- 365,67
39									
40									
41						Abzug für Ränder 380 m x 1,-			- 380,-
42									
43									
44 IIIb					(Vfm) Efm SH A B C				17537,77
45									
46						Der Abtriebswert beträgt			17540,-DM
47						Hiebunreife			+ 10360,-
48						~ 59%			
49									
50 IV									27900,-DM

Wertermittlung von Nutzholzbeständen

Auswertebblatt für 50 jährige und ältere Bestände

Flurbereinigung Ahlfeld Gefällstufe u Laufende Nr.: 725 81.2
 Holzart: Fi W Alter: 50 Ekl. II mittl. Höhe 17.6 m Massenr. F54-S = F49
 Red. -Faktor: Bg. Wkl. 4 mittl. BHD 18 cm Fläche ha

Ø cm	N	Kreisfl. m ²	Vfm. m. R. je St. Efm.	Vfm. m. R. insgesamt OR	SH. % Nutzmasse (Vfm m. R.) Efm o. R.	Holzpreis Wald DM	Werbungs- kosten	Werbungskosten - freier Erlös - DM je fm DM insgesamt	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
D					(				
10	10	79	04	1,16	3,96	Vfm)		3	11,88
11	19	181				Efm			
12	15	170				SH			
13	25	332	07	2,80		A			
						B			
						C			
14 Ia	20	308	11	5,50	(	Vfm)			
15	30	530			22,49	Efm		33	742,17
16	28	563	16	8,80		SH			
17	27	613				A			
18	20	509	21	8,19		B			
19	19	539				C			
20 Ib	22	691	27	8,91	(	Vfm)			
21	11	381	33	4,95	17,46	Efm		94	1641,24
22	12	456				SH			
23	3	125				A			
24	6	271	40	3,60		B			
25	3	147				C			
26 IIa	2	106	48	2,88	(	Vfm)		144	414,72
27	4	229			2,88	Efm			
28						SH			
29						A			
30						B			
31						C			
32 IIb	276	6,230		46,79	(	Vfm)			2810,01
33		:2			46,79	Efm			
34		3,115				SH			
35						A			
36						B			
37						C			
38 IIIa					(	Vfm)			
39						Efm			
40						SH			
41						A			
42						B			
43						C			
44 IIIb					(	Vfm)			
45						Efm			
46						SH			
47						A			
48						B			
49						C			
50 IV									

Wertermittlung von Obstbäumen und -sträuchern

Beispiel für die Entschädigung des Nachpflanzfalles (Erlös-Kosten-Änderungen)
 unterstellt ist ein Obstgehölz, das völlig hergestellt einen Ertrag von 45,- DM erbringt (durchschnittlich).
 Herstellungszeit sei 8 Jahre (z.B. Hauszweitschgen, lt. Tab. 27 Zeile 9)

Zeitablauf		zum Beispiel	Ernteertrag 1)		Einsparb. Kosten in v.H. des entg. Rothertrages 2)		Zusätzl. Kosten (Nachpflanzg.)	Schaden-summe	Abzins. faktor 4)	Barwert zum Entschädig. zeitpunkt
			in v.H.	DM	in v.H.	DM				
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Schaden-jahr	Schaden Sommer 1977	100 %	45,-	20 %	9,-		36,-	-	36,-
2	Nachpflanz-jahr	Pflanz. Herbst 77/ Frühjahr 78	100 %	45,-	30 %	13,50	36,- ³⁾	67,50	0,9524	64,29
3	2. Herbst-jahr	1979	100 %	45,-	30 %	13,50		31,50	0,9070	28,57
4	3. Herbst-jahr	1980	100 %	45,-	30 %	13,50		31,50	0,8638	27,21
5	4. Herbst-jahr	1981	90 %	40,50	30 %	12,15		28,35	0,8227	23,32
6	5. Herbst-jahr	1982	80 %	36,-	30 %	10,80		25,20	0,7835	19,74
7	6. Herbst-jahr	1983	65 %	29,25	30 %	8,78		20,47	0,7462	15,27
8	7. Herbst-jahr	1984	45 %	20,25	30 %	6,08		14,17	0,7107	10,07
9	8. Herbst-jahr	1985	20 %	9,-	30 %	2,70		6,30	0,6768	4,26
10	Entschädigungsbetrag (in Höhe der Erlös-Kosten Änderungen)									229,- ⁵⁾

Anmerkungen

- 1) z.B. 30 kg zu 1,50 DM = 45,- DM. Dieser Betrag könnte sich auch aus einer anderen Kg-Zahl und Preis ergeben.
- 2) Die Anrechnung der einsparbaren Kosten in einem v.H.-Satz des Rothertrages ist üblich und auch vertretbar. Wegen der Unsicherheit der zumeist nur schätzbaren Ausgangsdaten wie auch der Voraussagen über die künftigen Entwicklungen können umfangreichere Berechnungen eine größere Genauigkeit in der Regel nur vortäuschen.
- 3) z.B. Tabelle 27 Zeile 9 Spalte 2
- 4) Abzinsungsfaktoren bei 5 % (zum Beispiel als Tab. 21 der Wertermittlungs-Richtlinien 1976; Tabelle Spitzer II). In der vorliegenden Schrift Tabelle 53 Seite 285.
- 5) Der Kostenwert nach Tab. 27 Zeile 9 Spalte 7 beträgt 196,- DM (Obergrenze)

Alterswertminderung

Der Betrag von 229,- DM gilt bis zur völlig abgeschlossenen Herstellung. Dabei ist ein Zuschlag in Höhe von etwa 20 % der biologischen Gesamtlebenserwartung auf die reine, eher knapp bemessene Herstellungszeit zu machen. Der Zuschlag soll dem Umstand Rechnung tragen, daß die Krone noch weiter aufbaut (siehe Seite 160).

Beispiel: Wäre der Baum bei seiner Zerstörung bzw. Entzug bereits 40 Jahre alt gewesen, so ergäbe sich folgende Alterswertminderung

Völlig abgeschlossene Herstellung des Baumes sei erreicht nach 25 Jahren

Lebenserwartung ab diesem Zeitpunkt (L) sei 25 Jahre

Alter des Baumes z.Z. der Wertermittlung (A), ab abgeschlossener Herstellung sei 15 Jahre

$$\text{Alterswertminderung} \quad \frac{A}{L} = \frac{15}{25} = 60 \text{ v.H.}$$

Entschädigungswert 229,- DM $\cdot$ 60 %

91,60 DM

Wertermittlung von Obstbäumen und -sträuchern

Tab. 27 Herstellungskosten für Selbstversorger-Dauerkulturen

	Kosten einer fachgerechten Pflanzung 1)	Aufgezinst zum Herstellungszeitpunkt		Herstellungspflege-, Risiko- und Zinskosten		Gesamtherstellungskosten Sp. 4 + 6
		Herst. Jahre	ergibt bei 5 %	Ø Pflegekosten je Jahr	ergeben bei 5 %	
	DM		DM	DM	DM	DM
1	2	3	4	5	6	7
1 Apfelspindel	22,-	3	25,-	9,-	28,-	53,-
2 Bu	32,-	4 – 6	39 – 43,-	14,-	60 – 95,-	99 – 138,-
3 H	46,-	7 – 10	65 – 75,-	20,-	163 – 252,-	228 – 327,-
4 Birnen Bu	32,-	5 – 7	41 – 45,-	12,-	66 – 98,-	107 – 143,-
5 H	46,-	8 – 12	68 – 83,-	16,-	153 – 255,-	221 – 338,-
6 Kirschen Bu	32,-	4 – 6	39 – 43,-	12,-	52 – 82,-	91 – 125,-
7 H	46,-	8 – 12	68 – 83,-	16,-	153 – 255,-	221 – 338,-
8 Pflaumen Bu	32,-	6 – 8	43 – 47,-	12,-	82 – 115,-	125 – 162,-
9 H	36,-	6 – 8	48 – 53,-	15,-	102 – 143,-	150 – 196,-
10 Pfirsich	32,-	4	39,-	14,-	60,-	99,-
11 Aprikosen Bu		5 – 7	41 – 45,-	12,-	66 – 98,-	107 – 143,-
12 Niederstamm	46,-	5 – 7	59 – 65,-	14,-	77 – 114,-	136 – 179,-
13 Quitten Bu	34,-	4 – 6	41 – 46,-	8,-	34 – 54,-	75 – 100,-
14 Walnuß Sä	50,-	12 – 15	90 – 104,-	15,-	239 – 324,-	329 – 428,-
vered.	75,-	7 – 10	110 – 122,-	16,-	130 – 201,-	240 – 323,-
15 Haselnuß	22,-	5	28,-	7,-	39,-	67,-
16 Johannisbeeren Bu	8,-	2	9,-	4,-	8,-	17,-
17 Fußstamm	15,-	2	17,-	4,-	8,-	25,-
18 H	18,-	2	20,-	4,-	8,-	28,-
19 Stachelbeeren Bu	10,-	2	11,-	4,-	8,-	19,-
20 Fußstamm	15,-	2	17,-	4,-	8,-	25,-
21 H	18,-	2	20,-	4,-	8,-	28,-
22 Himbeere	3,-	1 – 2	3 – 3,30	3,-	3 – 6,-	6 – 9,-
23 Neuzüchtung	4,-		4,40	3,-		10,-
24 Brombeere	9,-	3 – 4	10 – 11,-	8,-	25 – 34,-	35 – 45,-
25 dornenlos	15,-	3	17,-	8,-	25,-	42,-
26 Weinrebe	18,-	3	21,-	4,-	13,-	34,-
27 Heidelbeere	22,-	2	25,-	3,-	6,-	31,-
28 Rhabarber	4,50	2	5,50	2,-	4,-	9,50
29 Spargel lfdm.	5,-	2	5,50	4,-	8,-	13,50
30 Erdbeeren	1-jährig		2-jährig		3-jährig	
bei 8 Stk/m ²	ca. 1,- DM/Stk					
zu -60 DM	ca. 8,- DM/m ²		5,- DM/m ²		2,- DM/m ²	

Anmerkungen zu Tabelle 27

Zu Spalte 2:

Katalogpreis 1976/77 (Arbeitsgemeinschaft mittelständischer Baumschulbetriebe (AmB) Marktübersicht 1976) zuzüglich Pflanzkosten (Zeit- und Materialaufwand, Bodenvorbereitung, Pfahl, Drahtgeflecht usw.) in Höhe von rd. 100 % des Ausgangswertes.

Zu Spalte 3:

Ertragslose Zeit und anteilige Zeit des Ertragsanstieges, dazu auch das Berechnungsbeispiel für den Nachpflanzfall Tab. 28 Seite 242. Die Investitions- und sonst. Herstellungskosten sind mit 5 % verzinst eingesetzt.

Zu Spalte 5:

Die Herstellungszeit ist eher verkürzt angesetzt. Das Gehölz durchläuft danach noch eine gewisse Zeitspanne, in der es seine Krone vollends entwickelt (kann z.B. mit 10 oder 20 % der biologischen Gesamtlebenserwartung angesetzt werden, dazu Baumwertheft Seite 156 f.). Erst nach völlig abgeschlossener Herstellung beginnt die Abschreibung zu laufen (zur Abschreibung auch Tab. 25, 26, 49 bis 51).

Zu Spalte 6:

In der Tabelle ist eine einwandfreie Pflanzung und gute, gelungene Pflege angenommen. Da die Kosten hierfür nur bei sorten- und standortgerechter Pflanzung gerechtfertigt sind, bilden die Herstellungswerte in obstbaulichem Sinne gewissermaßen "Idealwerte". Fehler hinsichtlich der genannten Kriterien mindern diesen Wert. Die Wertminderung wegen Alters und/oder Sorten-, Standort- und Pflegefehler wird in v.H.-Sätzen auf den Ausgangswert bezogen.

Die Bedeutung der Kriterien "Sorten- und Standortwahl" tritt dort zurück, wo Obstgehölze auch eine gestalterische Funktion haben. Diese kann einen derartigen Mangel aufheben, den obstbaulichen Wert auch leicht übertreffen (dazu Seite 235).

Weiterer Hinweis: Die entsprechende Tabelle der neuen Kleingartenrichtlinien, 1977, (Tabelle 1 Seite 66 bzw. S. 82/83) unterstellt wesentlich kürzere Herstellungszeiten. Dies liegt vor allem daran, weil im Kleingarten nur kleine Baumformen sinnvoll und zulässig sind (deshalb auch geringere jährliche Herstellungskosten). Daneben sind dort noch weitere spezielle Umstände zu berücksichtigen. Die Kleingartenwerte liegen deshalb unter den vorgenannten Gehölzwerten.

Wertermittlung von Obstbäumen und -sträuchern

Tab. 33 **Beispiel für die Entschädigung des Nachpflanzfalles** (Erlös-Kosten-Änderungen)
Apfelanlage, angenommener Rohertrag 12 00,- DM/ha, Vollkosten in derselben Höhe

		Erlösentgang		Einsparbare Kosten		zusätzliche Kosten (Neupflan- zung)	Schadens- summe	Bezogen auf Eingriffszeitpunkt	
		in v.H.	absolut	in v.H. des entg. Rohertrages 1)				F bei 5 % Tab. 53 S. 285	Barwert
1		2	3	4	5	6	7	8	9
1	Eingriffs- jahr	100 %	- 12 000,-	40 %	+ 4 800,-		7 200,-	-	7 200,- DM/ha
2	Nach- pflanz- jahr	100 %	- 12 000,-	40 %	+ 4 800,-	- 17 360,- ²⁾	24 560,-	x 0,952	23 381,- DM/ha
3	2. Herst. jahr	75 %	- 9 000,-	40 %	+ 3 600,-		5 400,-	x 0,907	4 898,- DM/ha
4	3. Herst. jahr	25 %	- 3 000,-	40 %	+ 1 200,-		1 800,-	x 0,864	1 555,- DM/ha
5	Entschädigungswert, wenn Ausfallkultur im Beginn des Vollertrages								37 034,- DM/ha

- 1) Die Anrechnung der **einsparbaren Kosten** in einem v.H.-Satz des Rohertrages ist üblich und in der Regel auch vertretbar: 1. Erntemenge, 2. Erzielbarer Preis und 3. Kostenentwicklung künftiger Jahre sind praktisch unvorhersehbar. Umfangreiche Berechnungen können deshalb eine größere Genauigkeit oft nur vortäuschen. Sind jedoch brauchbare Zahlen über die Kosten verfügbar, kann natürlich von diesen ausgegangen werden. (Die Vollkosten sind hier in derselben Höhe angenommen wie der Roherlös.)
- 2) Nach Tab. 30 Zeile 7 belaufen sich die Gesamtkosten der Neupflanzung auf etwa 18 860,- DM. Etwa 50 % des Arbeitsbedarfes Zeile 3 mit 3 000 DM (Pflanzlohn usw.), also 1 500 DM seien als nicht einsparbare Lohnkosten in den Sp. 4 und 5 der obigen Tabelle nicht in Abzug gekommen. Sie werden hier abgezogen: 18 860 DM ./. 1 500,- DM = 17 360,- DM.

Beispiel für eine Alterswertminderung

Völlig abgeschlossene Herstellung (Seiten 160 f.) der Ausfallanlage sei nach 5 Jahren
Lebenserwartung ab diesem Zeitpunkt (L) sei 13 Jahre
Das Alter der Anlage beim Eingriff sei (A) 6 Jahre

$$\text{Alterswertminderung } \frac{A}{L} = \frac{6}{13} = 46 \text{ v.H.}$$

Entschädigungswert nach Tab. 33 Zeile 5 Spalte 9	37 034,- DM	
./. 46 %	17 036,- DM	19 998,- DM/ha
	oder 2,- DM/m²	

Ist der Nachpflanzfall für Teil- oder Kleinflächen zu berechnen (z.B. Leitungsschneisen) so kann eine Alterswertminderung nicht abgezogen werden. Hier wird der Rodungszeitpunkt von dem ganzen Bestand bestimmt. In solchen Fällen sind auch die einsparbaren Kosten (Tab. 32 Spalte 4 und 5) geringer, oft gleich null.

Beispiel
Vorläufiger Rahmen für die Wertermittlung von Rebbeständen
(Erl. d. MELWF Nr. 4649 - 4 v. 10. II. 66)

1) Ertragserwartung	Alter (Jahre)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	über 20
	Punktzahl	10	30			34				28			20				10					0
2) Ertragszustand	Beurteilung	gut										befriedigend										
	Punktzahl	30										20										0
3) Standort	Alter (Jahre)	1 – 8										9 – 14										
	Beurteilung	gut mittel gering										gut mittel gering										
	Punktzahl	18	17	16	15	14	13			12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0
4) Bewirtschaftungs- aufwand	Alter (Jahre)	1 – 8										9 – 14										
	Beurteilung	nieder mittel hoch										nieder mittel hoch										
	Punktzahl	18	17	16	15	14	13			12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0
5) Reblauswider- standsfähigkeit		Multiplikator: Pfropfreben 1,0 wurzelechte Bestände in nicht reblausverseuchten Gemarkungen 0,5 wurzelechte Bestände in reblausverseuchten Gemarkungen 0																				

Bei den Bewertungsmerkmalen 1 – 4 können Zwischenstufen gebildet werden

Kreis Heilbronn

Max. Abfindungsbetrag (für 100 Punkte) = 14 400,- DM/ha

Ord. Nr.	Teilnehmer	Flurstück Nr.	Fläche a m²	Wertermittlung							Punkte für die Geldabfindung Sp. 11xSp. 12	Rebfläche a m²	Geldabfindung für Reben DM *		
				Alter (Jahre)	Ertrags- erwartung	Ertrags- zustand	Standort	Bewirt- schaftungs- aufwand	Reblaus- wider- stand- fähigkeit	Punkte Summe Sp. 6 - 9				Multi- Fakt. v=1,0 w=0,5	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
57	Lehmann, Walter Ehel. Hauptstr. 72 Neckarsulm	4212	22 45	über 20	—	—	—	—	—	—	—	—	22 45	—	
		4636	3 44	12	20	20	12	10	V	62	10	62	3 44	308,-	
		4648/1	14 16	8	34	30	18	16	V	98	10	98	14 16	1999,-	
		4700	6 90	8	34	30	18	13	V	95	10	95	3 90 3 00 6 90	411,-	
														2718,-	
Erläuterung:				Für die Richtigkeit der Wertermittlung:										Aufgestellt:	
* Spalte 15 = Spalte 13 × Spalte 14 ×				(Datum und Unterschrift des Sachverständigen)										Geprüft:	
				Max. Abfindungsbetrag											
				10 000											

fen- oder Spargelbau nach der Flurbereinigung so- wie die Anlage ganzer Hopfen- oder Spargelgewannen und die Vergrößerung der einzelnen Hopfen- oder Spargelanlagen nach der Bodenordnung.

- Gewannenlänge mindestens 150 m, in Bewirtschaftungs- richtung möglichst parallele Grenzen,
- Berücksichtigung der hohen Fahrtzahlen bei der Dichte des Wegenetzes sowie der Ausbauart und -breite der Wege.

Darüber hinaus gilt für

- a) Hopfen
 - Hinweis zur Hangneigung: Hopfenanlagen sind bis zu einer Neigung quer zum Hang von ca. 12% unbedenklich, zwischen 12 und 18% bedingt möglich. Querneigungen von mehr als 18% sind nicht für den Hopfenbau geeignet. Ob in der Falllinie eine größere Neigung möglich ist, muß im Einzelfall geprüft werden. Dabei ist die ver- stärkte Erosionsgefahr zu berücksichtigen.
 - Ausrichtung der Gewannen (Bearbeitungsrichtung) möglichst in Ost-West-Richtung, um windbedingte Ertragsausfälle zu verringern.

- b) Spargel
 - Geeignet sind besonders offene, ebene oder nur leicht nach Süden oder Südwesten geneigte Lagen. Nordlagen und halbschattige Lagen scheiden aus. In Waldrandlagen wird der Spargel durch Wild ge- fährdet.
 - Lagen mit stauender Nässe sind ungeeignet.
 - Sandböden sind in der Regel geeignet, wenn sie frei von Steinen, Dauerunkräutern und wasserführenden Schichten sind.
 - Ausrichtung der Gewannen möglichst in Nord-Süd- Richtung, um eine schnelle und gleichmäßige Boden- erwärmung zu erreichen.

4 — In der Finanzierung sind die zu erwartenden Geld- ausgleiche infolge vorzeitiger Inanspruchnahme, Änderung oder Verlegung von Hopfen- oder Spargelanlagen mög- lichst genau zu berücksichtigen.

Bereits bei der Planung der gemeinschaftlichen und öffent- lichen Anlagen müssen deshalb die durch den Vorausbau voraussichtlich betroffenen Hopfen- oder Spargelanlagen nach der Art der Anlage, der Vertragsmenge, der Vertrags- dauer, dem Vertragspreis sowie der Dauer der Hopfen- oder Spargelnutzung des Grundstücks erhoben werden.

Auch die infolge der Bodenordnung voraussichtlich erfor- derlichen Geldausgleiche sind übersichtlich zu ermitteln.

Vorausbau gemeinschaftlicher Anlagen

5 — Der Vorausbau gemeinschaftlicher Anlagen, die Hop- fen- oder Spargelanlagen in Anspruch nehmen, ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu beschränken. Der Zeit- raum der vorübergehenden Inanspruchnahme soll mög- lichst kurz gehalten werden.

Ist die vorübergehende Inanspruchnahme von Hopfen- oder Spargelanlagen durch den Vorausbau gemeinschaft- licher Anlagen unumgänglich und besteht ein Ausgleichs- anspruch (§ 51 FlurbG), soll zur Vermeidung oder Vermin- derung dieses Anspruchs untersucht werden, ob bestehende Anlagen vorübergehend zur Bewirtschaftung zur Verfügung gestellt werden können. Ist dies nicht möglich, soll früh- zeitig, bei

- a) Hopfen in der Regel ein Jahr,
 - b) Spargel drei Jahre
- vor dem Ausbau durch Vorstandsbeschluß festgelegt wer- den, in welchen Fällen eine vorzeitige Ersatzpflanzung an- zulegen ist.

Nummer	
20—28	V. Ausgleich für vorübergehende Nachteile (§ 51 FlurbG)
20—21	Vorübergehende Nachteile durch die Verände- rung oder Inanspruchnahme von Grundstücken mit Hopfen- oder Spargelanlagen
22—26	Geldausgleich für den (teilweisen) Verlust von Hopfen- oder Spargelanlagen
27	Geldausgleich für Wirtschafterschwerisse durch ungünstig gelegene Hopfen- oder Spar- gelanlagen
28	Geldausgleich für Wirtschafterschwerisse durch die Übernahme getrennter Hopfen- anlagen

Für die Durchführung von Flurbereinigungsverfahren in Ge- bieten mit Hopfen- oder Spargelbau werden nachste- hende Hinweise gegeben:

I.

Neuaufbau von Hopfen- oder Spargelanlagen

1 — Der Neuaufbau von Hopfen- oder Spargelanlagen ist eine kostspielige Investition. Aus der Sicht des einzelnen Hopfen- oder Spargelpflanzers wie aus der Sicht der All- gemeinheit ist es unumgänglich, neue Anlagen nach Ein- leitung einer Flurbereinigung nur unter Berücksichtigung der Neuordnungsplanung zu errichten, um die Fehlleitung von Mitteln zu vermeiden. In § 34 FlurbG ist die gesetz- liche Möglichkeit gegeben, die Entwicklung sinnvoll zu steuern. Danach bedarf der Neuaufbau von Hopfen- oder Spargelanlagen von der Bekanntgabe des Flurbereinigungs- beschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungs- planes der Zustimmung der Flurbereinigungsdirektion. Die Zustimmung kann mit befristeter Wirkung und unter Auf- lagen erteilt werden. Das Erfordernis der Zustimmung, die Folgen seiner Nichtbeachtung und die Form der Antrag- stellung sind öffentlich bekannt zu machen.

II.

Neugestaltungsgrundsätze (§ 38 FlurbG)

2 — Die Neugestaltungsgrundsätze stellen das mit den beteiligten Behörden und Organisationen abgestimmte Kon- zept der Flurbereinigungsplanung für die zweckmäßige Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes dar. In Ge- bieten mit Hopfen- oder Spargelbau sind grundsätzliche Aussagen zur Berücksichtigung dieser Sonderkulturen zu treffen. Dies gilt insbesondere für die

- voraussichtliche Entwicklung des Hopfen- oder Spargel- anbaus,
- Erschließung der zum Hopfen- oder Spargelbau ge- eigneten Lagen,
- Bodenschutzmaßnahmen,
- Bodenordnung, insbesondere Gewannen- und Grund- stücksgrößen,
- Geldausgleiche infolge von Inanspruchnahme, Ände- rung oder Verlegung von Hopfen- oder Spargelanlagen.

III.

Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen

Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen

3 — Hopfen und Spargel sind besonders arbeitsintensive Kulturen, die hohe Fahrtzahlen erfordern. Bei Hopfen kommt erschwerend noch das hohe Transportvolumen hin- zu. Bei der Planung der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen sind daher insbesondere folgende Gesichtspunkte zu beachten:

- Schädlose Abführung des Oberflächenwassers; zu be- rücksichtigen sind die mögliche Intensivierung des Hop-

**Anlage zur LMBek vom 25. August 1980
Nr. 2 — 5610/1056**

**Merkblatt
für die Durchführung von Flurbereinigungsverfahren
in Gebieten mit Hopfen- oder Spargelbau
(Hopfen-/Spargelmerkblatt-Flurb)**

Inhaltsübersicht	Nummer
I. Neuaufbau von Hopfen- oder Spargelanlagen	1
II. Neugestaltungsgrundsätze (§ 38 FlurbG)	2
III. Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen	3—6
Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen	3—4
Vorausbau gemeinschaftlicher Anlagen	5—6
IV. Wertermittlung	7—10
Wertermittlung für die Grundstücke	7
Wertermittlung für die Anlagen	8—9
Sachverständige	10
V. Neuordnung des Grundbesitzes	11—19
Allgemeines, Marktwirtschaftliche Belange	11—14
Abgrenzung der hopfen- oder spargelfähigen Flächen	15
Weitere vorbereitende Erhebungen	16
Landabfindung	17
Besitzübergang	18—19

**Merkblatt für die Durchführung von
Flurbereinigungsverfahren in Gebieten mit Hopfen-
oder Spargelbau (Hopfen-/Spargelmerkblatt-Flurb)**

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums
für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
vom 25. 08. 1980 Nr. 2 — 5610/1056

Auf Grund des Art. 25 des Gesetzes zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes (AGFlurbG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1977 (GVBl. S. 104) gibt das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Durch- führung von Flurbereinigungsverfahren in Gebieten mit Hopfen- oder Spargelbau ein Merkblatt heraus (vgl. Anlage). Das Merkblatt wurde mit dem Bayeri- schen Bauernverband, dem Verband Deutscher Hop- fenpflanzler, den Hopfenpflanzerverbänden Hallertau, Jura und Spalt sowie mit dem Spargel-Erzeugerring Südbayern abgestimmt.

Die in Heft 23/1975 der vom Bayerischen Staatsmini- sterium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten herausgegebenen Berichte aus der Flurbereinigung in veröffentlichten Merkblätter für Flurbereinigungen in Spargelbauangeboten (S. 65) und für Flurberei- nigungen in Hopfenbauangeboten (Neufassung 1975) (S. 69) werden aufgehoben.

Nur wenn Ersatzanlagen nicht zur Verfügung stehen und Ersatzpflanzungen nicht möglich oder nicht zweckmäßig sind, sollen Geldausgleiche gegeben werden.

6 — Zur Vermeidung von Ausgleichsansprüchen sind die betroffenen Teilnehmer umgehend von dem Beschluß des Vorstands über den Umfang und Zeitpunkt der voraussichtlichen Inanspruchnahme sowie über die Möglichkeit von etwaigen Ersatzpflanzungen oder das Angebot von Ersatzanlagen gegen Nachweis zu unterrichten.

IV.
Wertermittlung

Wertermittlung für die Grundstücke

7 — Das Verhältnis für Grundstücke, die sich zum Hopfen- oder Spargelanbau eignen, ist nach ihrer allgemeinen landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit zu ermitteln. Mit der Wertermittlung wird zweckmäßig die Abgrenzung von hopfen- oder spargelfähigen Flächen (Nummer 15) verbunden.

Wertermittlung für die Anlagen

8 — Der Wert der Hopfen- oder Spargelanlagen ist, soweit erforderlich, zu ermitteln. Er ist auf den Zeitpunkt des Besitzübergangs zu beziehen. Hierzu ist der jährliche Abschreibungsatz festzustellen. Dieser hängt vom Alter der Anlage und von der Güte des verwendeten Materials ab und beträgt in der Regel bei

a) Hopfen 5%
b) Spargel 8–10%.

Die in den Anlagen 1–5 angegebenen Kostengrößen sind entsprechend den sich ändernden Preisbedingungen fortzuschreiben.

9 — Im einzelnen gilt bei:

a) Hopfen
Der Wert einer Hopfenanlage entspricht der Summe der Werte des Gerüsts und der Pflanzung.

Zur Ermittlung des Wertes der Gerüste werden zweckmäßig Vergleichsgerüste eingewertet. Mit deren Hilfe können die Werte der übrigen Gerüste in einfacher Weise ermittelt werden.

Da die Gerüstkosten von der Qualität des verwendeten Materials abhängen, können sie sehr unterschiedlich sein. Deshalb empfiehlt sich, zunächst den Neuwert und den Zeitwert (ausgedrückt in Prozenten des Neuwertes) der Hauptbestandteile des Gerüsts (Säulen, Querselle, Anker) gesondert zu ermitteln und daraus den Neuwert und den Zeitwert des Gesamtgerüsts abzuleiten.

Die Kosten der Pflanzung einschließlich Düngung und Pflege können mit einem Durchschnittsbetrag in Ansatz gebracht werden.

In der Anlage 1 wird für die Erstellung einer Neuanlage von 1 ha Hopfen von Kosten in Höhe von 24 000,— DM ausgegangen (Ausgangswert 1970 = 21 000,— DM für Gerüst und 3000,— DM für Pflanzung). Die Spalten 1 und 2 der Tabelle „Wertermittlung und Deckungsbeitrag für Hopfenanlagen“ geben den Wert der Anlagen zum Zeitpunkt des Besitzübergangs im Verhältnis zum Neuwert und im absoluten Wert an. Abweichungen vom unterstellten Ausgangswert, hervorgerufen z. B. durch besondere Gerüstbauten aufgrund der Größe, Form oder Lage des Grundstücks, werden durch Änderung des Ausgangswertes berücksichtigt. Der Tabelle liegt eine Lebensdauer der Anlagen von 20 Jahren sowie eine Abschreibung von 5%/Jahr zugrunde.

b) Spargel

Der Wert einer Spargelanlage wird weitgehend durch ihr Alter bestimmt. Aus den Kosten einer Neuanlage kann daher der Zeitwert unter Berücksichtigung der jährlichen Abschreibung unmittelbar ermittelt werden (vgl. Anlage 4, Spalte 2).

Sachverständige

10 — Zumindest einer der nach Art. 8 AGFlurbG bestellten Sachverständigen soll im Hopfen- oder Spargelanbau erfahren sein. Sind zu einer Wertermittlung (z. B. Ermittlung des Wertes von Hopfengerüsten) spezielle Fachkenntnisse erforderlich, sind besondere anerkannte Sachverständige beizuziehen (§ 31 Abs. 2 FlurbG).

V.
Neuordnung des Grundbesitzes
Allgemeines, Marktwirtschaftliche Belange

11 — Hohe Lohnkosten und zunehmende Mechanisierung erfordern rationelle Anbau- und Erntemethoden. Daher sollen im Flurbereinigungsverfahren die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß die Teilnehmer ausreichend große und günstig geformte Hopfen- oder Spargelanlagen können. Für den Spargelanbau können in geeigneten Fällen Gemeinschaftsanlagen geschaffen werden.

12 — Verliert ein Teilnehmer durch den Flurbereinigungsplan einen spürbaren Teil seiner Hopfen- oder Spargelanlagen, ohne daß Ersatzanlagen zur Verfügung gestellt werden können, muß er für die notwendigen Ersatzpflanzungen auch bei vollem Schadenausgleich erhebliche Eigenmittel aufbringen. In solchen Fällen ist zu prüfen, ob ein Ausgleich nach § 51 FlurbG veranlaßt ist.

13 — Hopfenpflanzler sind in der Regel durch mehrjährige Lieferverträge verpflichtet, ihren bisherigen Hopfenanbau nach Sorte und Erntemenge unverändert fortzuführen. Deshalb ist darauf zu achten, daß bestehende Hopfenanlagen von den Teilnehmern oft nur dann übernommen werden können, wenn sie den abgeschlossenen Verträgen entsprechen (vgl. Nummer 20).

14 — Wird hopfen- oder spargelfähiges Land für öffentliche Anlagen nach § 40 FlurbG bereitgestellt, hat der Empfänger des Landes einen angemessenen Kapitalbetrag zu leisten, der auf der Grundlage des freien Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung der zur Anlage von Sonderkulturen gegebenen Möglichkeiten ermittelt wird.

Abgrenzung der hopfen- oder spargelfähigen Flächen

15 — Durch den Hopfen- oder Spargelanbau werden Struktur- und Einkommensverhältnisse der landwirtschaftlichen Betriebe entscheidend bestimmt. Eine wertgleiche Abfindung setzt daher die Feststellung und Abgrenzung der hopfen- oder spargelfähigen Flächen voraus.

Wird in einem Flurbereinigungsgebiet

a) Hopfen in anerkannten Anbaubetrieben nach der Bekanntmachung vom 7. Juli 1978 (LMBI S. 124), ergänzt durch Bekanntmachung vom 17. November 1978 (LMBI S. 236),

b) Spargel in nennenswertem Umfang angebaut, sollen die zum Hopfen- oder Spargelanbau geeigneten Flächen erhoben werden. Dies geschieht zweckmäßig im Zusammenhang mit der Wertermittlung (Nummer 7). Die Flächen sind kartenmäßig darzustellen. Eine Fläche ist geeignet für den Hopfen- oder Spargelanbau, wenn

— Bodenart, Wasserverhältnisse, Klima und Geländeform die Voraussetzungen,

— Größe und Form betriebswirtschaftlich bestimmte Mindestanforderungen erfüllen.

Zusätzlich ist zu beachten, daß bei

a) Hopfen
sonstige Umstände (z. B. Überspannungsrechte, Sichtdreiecke, Grenzabstände) die Anlage von Hopfengerüsten nicht behindern,

b) Spargel
auf der Fläche seit mindestens 10 Jahren kein Spargel angebaut worden ist. Abgebaute Spargelflächen sind bedingt spargelfähig, wenn der Zeitpunkt der Rodung weniger als 10 Jahre zurückliegt.

Weitere vorbereitenden Erhebungen

16 — Vor der Anhörung der Teilnehmer über ihre Wünsche für die Abfindung (§ 57 FlurbG) sollen ferner ermittelt werden bei

a) Hopfen
— die Art der Anlagen (Großraum- oder Normalanlagen),
— die angebauten Hopfensorten,
b) Spargel
— das Alter der Spargelanlagen,
— der Rodungszeitpunkt für abgebaute Spargelanlagen.

Landabfindung

17 — Für die Landabfindung sind neben den allgemeinen Abfindungsgrundsätzen folgende Gesichtspunkte zu beachten:

— Die Abfindung in hopfen- oder spargelfähiger Lage soll den alten hopfen- oder spargelfähigen Grundstücken entsprechen.
— Für bestehende Hopfen- oder Spargelanlagen sollen möglichst entsprechende Anlagen als Abfindung gegeben werden.

Darüber hinaus gilt für

a) Hopfen
— Die Abfindungsgrundstücke sollen eine Mindestbreite von 60 m aufweisen. Zu schmale Hopfenanlagen verursachen erhöhte Gerüstkosten und erleiden größere windbedingte Ertragsausfälle.
— Hopfenanlagen werden entweder als Großraumanlagen (Zeilenabstand 2,80 m — 3,20 m) oder als Normalanlagen (Zeilenabstand 1,40 m — 1,70 m) bewirtschaftet.
Die Übernahme einer Hopfenanlage ist nach den betriebswirtschaftlichen Verhältnissen des Übernehmers zu beurteilen. Deshalb können Teilnehmer, die Großraumanlagen abgeben müssen, in der Regel nicht mit Normalanlagen abgelunden werden. Das- selbe gilt für den umgekehrten Fall.

b) Spargel
Werden als Abfindung für entsprechende Flächen bedingt spargelfähige Flächen gegeben, sollen nach Möglichkeit die ehemaligen Spargelanlagen auf der abgegebenen und auf der neu ausgewiesenen Fläche ungefähr zum gleichen Zeitpunkt gerodet worden sein.

Besitzübergang

18 — Anzustreben ist, beim Besitzübergang von Hopfen- oder Spargelanlagen anfallende Geldausgleiche möglichst gering zu halten. Wird im Flurbereinigungsplan eine Hopfen- oder Spargelanlage einem anderen gegeben, liegt der abgebende Teilnehmer meist eine Ersatzpflanzung an. Dabei können beträchtliche Ertragsausfälle und Vertragsschäden (vgl. Nummer 13) entstehen. Ein annähernd voller Ertrag ist erst zu erwarten im Falle von

a) Hopfen bei Verwendung bewurzelter Fechter frühestens im zweiten Standjahr; stehen bewurzelte Fechter nicht

zur Verfügung, können die Übergangszeiträume entsprechend länger sein,

b) Spargel im vierten Standjahr.

19 — In den Überleitungsbestimmungen zum Besitzübergang soll daher geregelt werden, daß abzugebende a) Hopfenanlagen mindestens noch ein Jahr, b) Spargelanlagen noch drei Jahre über den für die übrigen Grundstücke bestimmten Zeitpunkt des Besitzübergangs hinaus vom Vorbesitzer bewirtschaftet werden können.

Für den Übergangszeitraum ist dem Besitznächfolger aus der Landabfindung des Vorbesitzers eine entsprechende Ersatzfläche zur Bewirtschaftung zuzuwiesen oder ein Geldausgleich in Höhe des Pachtpreises für Ackerland zu geben. Der Geldausgleich soll vom Besitzvorgänger erbracht werden.

Nur in unumgänglichen Fällen ist im Jahr des Besitzübergangs die Rodung von Hopfen- oder Spargelanlagen vorzuziehen. In diesem Fall ist neben den Kosten für die Umstellung der Anlage auch der Ertragsausfall oder ein Vertragsschaden in Geld auszugleichen.

VI.

Ausgleich für vorübergehende Nachteile (§ 51 FlurbG)
Vorübergehende Nachteile durch die Veränderung oder Inanspruchnahme von Grundstücken mit Hopfen- oder Spargelanlagen

20 — Werden Grundstücke mit Hopfen- oder Spargelanlagen durch den Vorausbau gemeinschaftlicher und öffentlicher Anlagen in Anspruch genommen oder durch die Neuordnung des Grundbesitzes verändert, können den Teilnehmern folgende vorübergehende Nachteile entstehen:

— Die Anlage muß insgesamt oder teilweise aufgegeben werden.
— Die Anlage liegt ungünstig im Grundstück.

Zusätzlich bei Hopfen:

— Das Hopfengerüst muß abgebrochen oder umgebaut werden.
— Getrennte Hopfenanlagen müssen gemeinsam bewirtschaftet werden.
— Lieferverträge können aus Gründen, die durch die Flurbereinigung veranlaßt sind, nicht eingehalten werden.
— Eine Abfindung von Teilnehmern, die Großraumanlagen abgeben, mit Normalanlagen oder umgekehrt ist nicht zu vermeiden.
— Bodenbedingte Krankheiten und Schädigungen treten auf, die infolge ihrer Eigenart erst nach Feststellung der Wertermittlung erkannt werden können.

21 — Die Nachteile nach Nummer 20 sollen möglichst vermieden werden (vgl. Nummern 5, 17, 18, 19). Ist dies nicht erreichbar, sind sie durch Geld oder in anderer Art im Rahmen der Bestimmungen des § 51 FlurbG auszugleichen.

Geldausgleich für den (teilweisen) Verlust von Hopfen- oder Spargelanlagen

22 — Der Geldausgleich für den (teilweisen) Verlust von Hopfen- oder Spargelanlagen ergibt sich aus
— dem Zeitpunkt der Anlage (vgl. Nummer 23),
— den entgangenen Erträgen (Ertragsausfall) vom Zeitpunkt des Besitzentzugs bis zum ersten Ertragsjahr einer möglichen Ersatzanlage (vgl. Nummer 24)
— Vertragsschäden (vgl. Nummer 25)
— bei Hopfenanlagen zusätzlich den Kosten des Gerüstabbruchs oder -umbaus (vgl. Nummer 20).

Beispiele zur Ermittlung des Geldausgleichs sind für den Verlust von

a) Hopfenanlagen in Anlage 2,
b) Spargelanlagen in Anlage 5 dargestellt.

23 — Der Zeitwert der Anlage wird nach den Nummern 8 und 9 ermittelt.

24 — Der Ertragsausfall bei Verlust einer Hopfen- oder Spargelanlage ergibt sich in der Regel aus der Summe der mehrjährigen durchschnittlichen Deckungsbeiträge, die vom Zeitpunkt des Besitzentzugs bis zum ersten Ertragsjahr einer möglichen Ersatzanlage erreichbar gewesen wären.

25 — Vertragsschäden sind Schadenersatzforderungen, die Vertragspartner aus Lieferverträgen wegen teilweiser oder ganzer Nichtlieferung geltend machen.

26 — Bei der Umstellung von Hopfenanlagen erfolgt der erforderliche Wiederaufbau des Gerüsts in der Regel im Jahr nach dem Besitzübergang. Beim Abbau einer Hopfenanlage sind alle ober- und unterirdischen Teile vollständig zu beseitigen.

Muß eine Hopfenanlage vorzeitig abgebrochen werden, ist ein Teil des investierten Kapitals noch nicht abgeschrieben. Die Differenz zwischen dem Kapital, das nicht mehr abgeschrieben werden kann, und dem tatsächlichen Wert des Gerüsts nach dem Abbruch stellt den Verlust dar, der durch den vorzeitigen Abbau der Anlage entsteht.

Aus Anlage 1, Tabelle „Wertermittlung und Deckungsbeitrag für Hopfenanlagen“, Spalte 5, geht der Restwert des alten Gerüsts nach dem Abbruch hervor. Aus Spalte 6 ergibt sich der Geldausgleich für die Umstellung als Unterschied der Werte der Spalten 2 und 5 in DM (Zeitwert der Anlage). Der Geldausgleich ist in v. H. des Neuwertes in Spalte 7 ausgewiesen. Die Arbeit beim Abbau des Gerüsts wird durch die Geldbeträge der Spalte 8 ausgeglichen. Der gesamte bei der Umstellung anfallende Geldausgleich ist in Spalte 9 ausgewiesen. Die angenommenen Ausgangswerte sind je

nach Kostenentwicklung dem Jahr des Besitzübergangs anzupassen.

Werden nur Teilflächen einer Hopfenanlage in Anspruch genommen, kann in der Regel die restliche Anlage nach entsprechenden Umbauen weiterbewirtschaftet werden. Die Kosten eines solchen Umbaus gehen zu Lasten der Teilnehmergemeinschaft.

Geldausgleich für Wirtschaftsschwernisse durch ungünstig gelagene Hopfen- oder Spargelanlagen

27 — Liegt eine Hopfen- oder Spargelanlage ungünstig im Abfindungsgrundstück, kann die damit verbundene Wirtschaftsschwernisse einen ausgleichsbedürftigen Nachteil ergeben. Der angemessene Geldausgleich kann aus der vor- ausschüttlichen Nutzungsdauer der Anlage und den im Flur- bereinigungsverfahren für den Ausgleich ungünstiger Grund- stücksformen allgemein geltenden Grundsätzen wie folgt ermittelt werden:

$$\text{Ausgleichsbetrag} = n \times F \times P$$

n = voraussichtliche Nutzungsdauer in Jahren

F = Ausgleichsfläche für ungünstige Grundstücksformen in ha

P = durchschnittlicher Pachtpreis in DM/ha für Ackerland.

Geldausgleich für Wirtschaftsschwernisse durch die Übernahme getrennter Hopfenanlagen

28 — Ist eine Hopfenanlage in Teilgerüste gegliedert, so erfordert ihre Bewirtschaftung erhöhte Aufwendungen bei geringeren Erträgen. Übernimmt daher ein Teilnehmer ge- trennte Hopfenanlagen, die erst zusammengekommen eine seinem alten Besitz entsprechende Anlagegröße erreichen, kann ihm hierdurch ein ausgleichsbedürftiger Nachteil er- wachsen.

Der angemessene Geldausgleich kann nach dem Beispiel in Anlage 3 ermittelt werden.

Anlage 1

Wertermittlung und Deckungsbeitrag für Hopfenanlagen

Zeitwert der Anlage nach Wertermittlung % des Neuwerts	Restwert des Gerüsts nach Abbruch				Zeitwert der Anlage, vermindert um den Restwert des Gerüsts		Gesamtausgleich bei Umstellung der Anlage DM/ha	Gesamtausgleich bei Umstellung der Anlage DM/ha
	1	2	3	4	5	6		
			Holz DM/ha	Eisen DM/ha	insgesamt DM/ha	(2—5) DM/ha	DM/ha	DM/ha
					(3 + 4)	(2—5) (bezogen auf Neuwert 24.000 DM/ha)	8	9 (6 + 8)
100	24.000	12.150	3.300	15.450	8.550	0,356	10.250	10.250
95	22.800	11.475	2.890	14.365	8.435	0,351	10.135	10.135
90	21.600	10.800	2.475	13.275	8.325	0,347	10.025	10.025
85	20.400	10.125	2.060	12.185	8.215	0,342	9.915	9.915
80	19.200	9.450	1.650	11.100	8.105	0,338	9.800	9.800
75	18.000	8.775	1.240	10.015	7.995	0,333	9.685	9.685
70	16.800	8.100	825	8.925	7.875	0,328	9.575	9.575
65	15.600	7.425	410	7.835	7.765	0,324	9.465	9.465
60	14.400	6.750	0	6.750	7.650	0,319	9.350	9.350
55	13.200	6.075	0	6.075	7.535	0,297	9.235	9.235
50	12.000	5.400	0	5.400	7.420	0,275	9.120	9.120
45	10.800	4.725	0	4.725	7.305	0,253	9.005	9.005
40	9.600	4.050	0	4.050	7.190	0,231	8.890	8.890
35	8.400	3.375	0	3.375	7.075	0,209	8.775	8.775
30	7.200	2.700	0	2.700	6.960	0,188	8.660	8.660
25	6.000	2.025	0	2.025	6.845	0,166	8.545	8.545
20	4.800	1.350	0	1.350	6.730	0,144	8.430	8.430
15	3.600	675	0	675	6.615	0,122	8.315	8.315
10	2.400	0	0	0	6.500	0,100	8.200	8.200
5	1.200	0	0	0	6.385	0,050	8.085	8.085

Beispiel für Kosten einer Gerüstanlage für ein rechteckig geformtes Grundstück in der Größe von 1 ha nach Preisen von 1980

Gerüstmateriale	Zahl, Menge und Stärke				Kosten je Einheit in DM				Kosten je ha in DM			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Haltertauer Gerüst jede 5. Reihe Säulenreihe		Haltertauer Gerüst jede 6. Reihe Säulenreihe		Weitspannanlage								
Säulen:												
Ecksäule	4	4	4	4	(10 m, 22 cm Zopf)	(10 m, 22 cm Zopf)	(10 m, 22 cm Zopf)	(10 m, 22 cm Zopf)	262	262	262	1 048
Randsäulen	44	38	14	14	(9 m, 18 cm Zopf)	(9 m, 18 cm Zopf)	(10 m, 20 cm Zopf)	(10 m, 20 cm Zopf)	175	208	7 700	6 650
Mittelsäulen	117	88	46	46	(8 m, 14 cm Zopf)	(8 m, 16 cm Zopf)	(9 m, 18 cm Zopf)	(9 m, 18 cm Zopf)	95	105	175	11 115
Insgesamt	165	130	64	64					19 863	16 938	12 010	

Drahtmateriale												
Litzendraht	6,5 dt (50er)	8,85 dt (70er)	6,75 dt Stahlseil (7 x 2,5)	231	231	388	1 501	2 045	2 619			
Litzendraht	4,0 dt (70er)	1,40 dt (95er)	9,5 dt (34er)	231	231	388	924	324				
Stacheldraht	9,5 dt (34er)	270	270	172	172	172	1 634	1 634	1 634			
Stacheldrahtbügel	357	270	270	1,10	1,10	1,10	393	297	393			
Unterlagen mit Klampen	117	88	55	1,10	1,10	1,10	129	97	61			
Schraubanker	86	76	84	19,—	19,—	19,—	1 634	1 444	1 596			
Seilklemmen	192	178	168	1,—	1,—	2,50	192	178	420			
Ankerstifte	52	46	46	1,10	1,10	1,10	57	51	51			
Erdspeile	4500	4500	4500	—25	—25	—25	1 125	1 125	1 125			

Aufstellen der Anlage	170 Akh 50 Sh Geräte	170 Akh 50 Sh Geräte	11	11	11	1870	1 870	2 420			
Insgesamt						625	625	625			
Kosten insges.						200	200	200			
						2 695	2 695	3 245			

Kosten insges.						30 147	26 828	23 154			
----------------	--	--	--	--	--	--------	--------	--------	--	--	--

Beispiele zur Ermittlung des Geldausgleichs für den Verlust von Hopfenanlagen

Anlage 2

Ermittlung des Geldausgleichs:

Ertragsausfall (tritt nicht ein)
Zeitwert der Hopfenanlage vermindert um den Restwert des Gerüsts nach Abbruch (Anlage 1, Tabelle „Wertermittlung und Deckungsbeitrag für Hopfenanlagen“, Spalte 6)
Ausgleich für vorzeitigen Abbau (Spalte 8)
Geldausgleich insgesamt
0,66 DM/m²
0,12 DM/m²
0,78 DM/m²

Beispiel 2:
Verlust einer Anlage durch den Vorausbau (Eine Ersatzpflanzung ist erst nach der vorläufigen Besitz- einweisung möglich; der Gerüstumbau wird von der Teilnehmergemeinschaft übernommen.)

Angaben:
Vorläufige Besitzeinweisung Herbst 1977
Verlust der Anlage Herbst 1978
Ersatzpflanzung möglich Frühjahr 1978
1. Ertragsjahr der Ersatzpflanzung 1979
Neuwert der Anlage 24 000 DM/ha
Zeitwert der Anlage 50% des Neuwerts

Beispiel 1:
Verlust einer Anlage durch die Neuordnung des Grundbesitzes (mit Gerüstumstellung)

Angaben:
Vorläufige Besitzeinweisung Herbst 1977
Verlust der Anlage Herbst 1978
Ersatzpflanzung möglich Frühjahr 1978
1. Ertragsjahr der Ersatzpflanzung 1979
Neuwert der Anlage 24 000 DM/ha
Zeitwert der Anlage 50% des Neuwerts

Anlage 20/4

Ermittlung des Geldausgleichs:									
Ertragsausfall 1975—1978 (4 x 0,70 DM/m ²)									
Zeitwert der Hopfenanlage vermindert um den Restwert des abgebrochenen Gerüsts (Anlage 1, Tabelle „Wertermittlung und Deckungsbeitrag für Hopfenanlagen“, Spalte 6)									
Ausgleich für vorzeitigen Abbruch entfällt (Gerüstumbau durch Teilnehmergemeinschaft)									
Geldausgleich insgesamt									
3,46 DM/m ²									
Unterstellte Ausgangswerte:									
Jahr der Neuanlage									
1970 1980									
DM/ha									
Gerüstsäulen (Holz)									
13 500 17 000									
Querseile, Anker u. (Eisen)									
5 500 7 300									
Aufbau									
2 000 2 700									
Neuwert des Gerüsts									
21 000 27 000									
Pflanzung									
3 000 5 000									
Neuwert der Anlage									
24 000 32 000									
Nutzungsdauer der Anlage									
20 Jahre									
Ermittlung des Geldausgleichs für die Übernahme getrennter Hopfenanlagen									
1. Die Bewirtschaftung einer Hopfenanlage, die in Teilgerüste gegliedert ist, erfordert erhöhte Aufwendungen bei geringeren Erträgen. Wird unterstellt, daß Hopfenanlagen aus 2—5 Teilgerüsten bestehen, verringern sich gegenüber einer zusammenhängenden Anlage gleicher Größe die erreichbaren Deckungsbeiträge um etwa									
0,03 DM/m ² — 0,05 DM/m ²									
Anlage 3									
Berechnungsbeispiel									
1. 5% Mehrarbeit									
650 AKh/ha x 5 % = 32,5 AKh/ha									
x 8,— DM/AKh									
= 260,— DM/ha									
2. 5% höhere Maschinenkosten									
1460,— DM/ha x 5 %									
= 73,— DM/ha									
3. 1% Minderertrag									
36,8 Ztr./ha x 1 % = 0,37 Ztr./ha x									
326,— DM/Ztr.									
Veringerter Deckungsbeitrag									
453,— DM/ha									
Anlage 4									
Wertermittlung und Deckungsbeiträge für Spargelanlagen									
1 2 3									
Standjahr der Anlage									
Zeitwert der Anlage									
Deckungsbeitrag (= Ertragsausfall)									
%									
DM/m ²									
%									
DM/m ²									
1. 60 0,90 — — —									
2. 75 1,13 — — —									
3. 100 1,50 33 0,50									
4. 90 1,35 66 1,00									
5. 80 1,20 100 1,50									
6. 70 1,05 100 1,50									
7. 60 0,90 100 1,50									
8. 50 0,75 100 1,50									
9. 40 0,60 95 1,43									
10. 30 0,45 90 1,35									
11. 20 0,30 85 1,28									
12. 10 0,15 80 1,20									
13. — — 75 1,13									
Unterstellte Ausgangswerte:									
Anlagekosten									
15 000 DM/ha									
Deckungsbeitrag (in den Jahren des Vollertrages)									
15 000 DM/ha									
Nutzungsdauer der Anlage									
13 Jahre									
Bei Inanspruchnahme vor der Ernte sind die bereits getätigten fruchtspezifischen Aufwendungen bis zum Höchstbetrag von 0,50 DM/m ² gesondert auszugleichen.									
Anlage 5									
Beispiele zur Ermittlung des Geldausgleichs für den Verlust von Spargelanlagen									
Beispiel 1:									
Verlust einer Anlage durch die Neuordnung des Grundbesitzes									
Angaben:									
Vorläufige Besitzeinweisung									
1. Standjahr der Anlage									
Herbst 1977									
Verlust der Anlage im 3. Jahr nach der vorläufigen Besitzeinweisung.									
Ersatzpflanzung möglich									
Herbst 1980									
1. Ertragsjahr der Ersatzpflanzung									
1981									
Pflegearbeiten teilweise ausgeführt									
Ermittlung des Geldausgleichs									
Ertragsausfall (tritt nicht ein)									
—									
Zeitwert der Anlage 1981									
(8. Standjahr, vgl. Anlage 4)									
0,75 DM/m ²									
Geldausgleich insgesamt									
0,75 DM/m ²									
Beispiel 2:									
Verlust einer Anlage durch den Vorausbau (Der Eigentümer wurde im Herbst 1975 benachrichtigt; eine Ersatzpflanzung ist 1976 möglich.)									
Angaben:									
Vorläufige Besitzeinweisung									
1. Standjahr der Anlage									
Herbst 1977									
Verlust der Anlage									
1974									
Ersatzpflanzung möglich									
Herbst 1980									
1. Ertragsjahr der Ersatzpflanzung									
1983									
Pflegearbeiten nicht mehr ausgeführt									
Ermittlung des Geldausgleichs									
Ertragsausfall 1978 (5. Standjahr)									
1,50 DM/m ²									
Ertragsausfall 1979 (6. Standjahr)									
1,50 DM/m ²									
Ertragsausfall 1980 (7. Standjahr)									
1,50 DM/m ²									
Ertragsausfall 1981 (8. Standjahr)									
1,50 DM/m ²									
Ertragsausfall 1982 (9. Standjahr)									
1,43 DM/m ²									
Zeitwert 1983 (10. Standjahr)									
0,45 DM/m ²									
Geldausgleich insgesamt									
7,88 DM/m ²									
LMBI 1980 S. 177									

Anlagekosten für 1 ha Spargel (Beispiel)

Vorbemerkungen

Unter den Anlagekosten werden hier nur die Kosten für die Vorbereitung der Pflanzung und für die Pflanzung selbst verstanden. Die Pflegekosten in der ertragslosen Zeit bleiben also unberücksichtigt. Der Berechnung liegen die in Unterfranken üblichen Durchschnittskosten zugrunde. Eine AKh wird mit 8,— DM kalkuliert. Die Pflanzabstände betragen $1,6 \times 0,5$ m. Die Pflanzgutkosten variieren je nach Sorte. Die Materialpreise verstehen sich inkl. 13%, die Pflanzgutpreise inkl. 6,5% Mehrwertsteuer.

	Normalpflanzgut z.B. »Schwetzin- ger Meisterschuß«	Pflanzgut rein männl. Sorten z.B. »Lukullus«
1.0 Vorbereitung der Pflanzung		
1.1 Bodenuntersuchung:		
je 4 Proben Ober- und Unterboden, zuzügl. 1 Misch- probe zur Unters. von Spurenelementen (B, Mn und Zn) und Natrium u. 1 Mischprobe zur Humusuntersuchung	150,—	150,—
1.2 Mineraldüngung		
40 t Thomasphosphat à 10,27 DM	411,—	411,—
50 t Kalimagnesia à 13,65 DM	683,—	683,—
40 t Kieserit à 8,05 DM	322,—	322,—
1.3 Humusanreicherung		
800 Ballen Torf à 11,— DM	8.800,—	8.800,—
1.4 Ausbringen von Mineraldünger und Torf		
20 AKh à 8,— DM	160,—	160,—
10 SH à 17,— DM	170,—	170,—
1.5 Rigolen		
65 cm tief à $m^2 = 0,07$ DM	700,—	700,—
1.6 Vermessen und Abstecken der Pflanzbeete		
15 AKh à 8,— DM	120,—	120,—
1.7 Pflanzgräben auspflügen	200,—	200,—
Zwischensumme 1.0:	11.716,—	11.716,—
2.0 Pflanzung		
2.1 Torfzugabe für Grabensohle		
100 Ballen à 11,— DM	1.100,—	1.100,—
diese ausbringen und einfräsen	250,—	250,—

Anlage 20/6

2.2 12 600 Pflanzen (einschl. 100 Reservepflanzen) à 0,18 DM oder à 0,52 DM	2.268,—	6.552,—
2.3 Tauchen der Pflanzen Captan-Lösung (2%ig)	60,—	60,—
2.4 Pflanzarbeit 100 AKh à 8,— DM	800,—	800,—
Zwischensumme 2.0:	4.478,—	8.762,—
Summe 1.0 und 2.0:	16.194,—	20.478,—

Verzeichnis der erschienenen Sonderhefte der Schriftenreihe für Flurbereinigung*

Die Flurbereinigung in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland.

Jahresbericht 1956, 36 S.; 1957, 40 S.; 1958, 63 S.; 1959, 75 S.; 1960, 85 S.; 1961, 96 S.; 1962, 102 S. Daco-Verlag, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.

PABSCH: Vorplanung Rotenhain; 1956, 34 S. Erich Schmidt Verlag, Berlin. Z. Z. vergriffen.

SCHUMACHER: Flurbereinigung Bühl; 1957, 18 S. Erich Schmidt Verlag, Berlin. Z. Z. vergriffen.

ACKERMANN u. a.: Das beschleunigte Zusammenlegungsverfahren von Eckersweiler, Kreis Birkenfeld/Nahe; 1957, 23 S. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). Z. Z. vergriffen.

BOHTE: Strukturverbesserung im Bauernbetrieb (I. Auflage); 1957, 35 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.

BOHTE: Strukturverbesserung im Bauernbetrieb (II. Auflage); 1958, 51 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.

Flurbereinigung. Ein Bericht über das erste europäische Seminar für Flurbereinigung (Wiesbaden 1955); 1957, 96 S. Daco-Verlag, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.

STEUER/ENSTIPP: Die Aussiedlung in der Flurbereinigung und die bauliche Gestaltung der Aussiedlungshöfe (I. Auflage); 1957, 24 S. Daco-Verlag, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.

STEUER/ENSTIPP/SPRENGEL: Die Aussiedlung in der Flurbereinigung und die bauliche Gestaltung der Aussiedlungshöfe (II. Auflage); 1959, 51 S. Daco-Verlag, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.

Flurbereinigung. Beispiele aus der Arbeit des Landes Nordrhein-Westfalen; 1959, 12 S. Druckerei Götzky, Bonn. Z. Z. vergriffen.

KUSTERS: Das Schrifttum über Flurbereinigung; 1959, 62 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.

TREUDE: Die Bedeutung der Flurbereinigung für die wirtschaftliche Gesundung der Gemeinden; 1959, 16 S. Druckerei Götzky, Bonn. Z. Z. vergriffen.

THELLMANN: Die Aufwuchsbewertung im Weinbau und ihre Bedeutung für die Flurbereinigung; 1961, 46 S. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). Z. Z. vergriffen.

Flurbereinigung und Verbesserung der Zugangswege in den Weinbaugebieten der Bundesrepublik Deutschland; 1962, 91 S. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). Z. Z. vergriffen.

BOHTE: Landwirtschaft und Flurbereinigung; 1963, 56 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.

WEINZIERL: Raumordnende Flurbereinigungsmaßnahmen in Fremdenverkehrsgemeinden; 1970, 80 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, 4400 Münster-Hiltrup. DM 6,50

KOHLER: Flurbereinigung und Dorferneuerung (Stebbach); 1971, 158 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, 4400 Münster-Hiltrup. DM 13,—

Neuordnung des ländlichen Raumes durch Flurbereinigung (Der Wege- und Gewässerplan); 1972, 42 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, 4400 Münster-Hiltrup. Z. Z. vergriffen.

Flurbereinigung und Wiederaufbau in den Weinbergen. 8. Auflage, 1979, 19. S. Druck: Landesamt für Flurbereinigung und Siedlung Baden-Württemberg.

SCHÄFER/LANGE: Funktionsmodelle ländlicher Gemeinden; 1973, 115 S.

AVA — Arbeitsgemeinschaft zur Verbesserung der Agrarstruktur in Hessen e. V., 62 Wiesbaden.

HAHR: Agrarstrukturelle Vorplanung —

Analysen, Methoden, Ergebnisse in Nordrhein-Westfalen als Grundlage für eine bundes-einheitliche Konzeption; 1974, 66 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, 4400 Münster-Hiltrup. Z. Z. vergriffen.

Flurbereinigung und Landespflege; 1974, 21 S.

Landwirtschaftsverlag GmbH, 4400 Münster-Hiltrup. Z. Z. vergriffen.

HEINRICHS: Die Neuordnung des ländlichen Raumes durch Flurbereinigung — unter besonderer Berücksichtigung des Verhältnisses der Flurbereinigung zur Bauleitplanung —; 1975, 123 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, 4400 Münster-Hiltrup. Z. Z. vergriffen.

Arbeitstagung der Flurbereinigungsrichter 1975; 1970, 31 S.

Landwirtschaftsverlag GmbH, 4400 Münster-Hiltrup. Z. Z. vergriffen.

Das neue Flurbereinigungsgesetz; 1976, 136 S.

Landwirtschaftsverlag GmbH, 4400 Münster-Hiltrup. DM 18,50

Der Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen in der Flurbereinigung; 1977, 152 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, 4400 Münster-Hiltrup. DM 12,50

HANTELMAHN: Agrarische Wirkungen der Flurbereinigung; 1978, 245 S. Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e. V., Bonn.

WILSTACKE: Der Beitrag der Flurbereinigung zur Raumordnung; 1978, 241 S. Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e. V., Bonn.

* Ab Sonderheft „Dorferneuerung“

Schriftenreihe des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Reihe B: Flurbereinigung

Dorferneuerung; 1979, 154 Seiten, 5 Falttafeln. Landwirtschaftsverlag GmbH, 4400 Münster-Hiltrup. Z. Z. vergriffen.
 Die Flurbereinigung in Zahlen: 1980, 28 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, 4400 Münster-Hiltrup. DM 7,—
 Flurbereinigung — Naturschutz und Landschaftspflege; 1980, 78 Seiten, 6 Falttafeln. Landwirtschaftsverlag GmbH, 4400 Münster-Hiltrup. DM 12,—
 Wertermittlung in der Flurbereinigung; 1982, 128 Seiten. Landwirtschaftsverlag GmbH, 444400 Münster-Hiltrup. DM 10,—

Verzeichnis der erschienenen Hefte der Schriftenreihe für Flurbereinigung*

- Heft 1: ROHM/WINTERWERBER: Die Vorplanung der Flurbereinigung und Aussiedlung in der Gemarkung Hechingen; 1952, 51 S. Verlag Eugen Ulmer, Ludwigsburg. Z. Z. vergriffen.
- Heft 2: POHL/LIEBER: Die landwirtschaftliche Gestaltung in der Flurbereinigung (Der Landschaftspflegeplan für den Dümmer); 1953, 68 S. Landbuch-Verlag GmbH, Hannover. Z. Z. vergriffen.
- Heft 3: STEINDL: Die Flurbereinigung und ihr Verhältnis zur Kulturlandschaft in Mittelfranken; 1954, 64 S. Verlag Erich Schmidt, Berlin/Bielefeld. Z. Z. vergriffen.
- Heft 4: HEINRICHS: Die Vorplanung für die Flurbereinigung; 1954, 152 S. Verlag Eugen Ulmer, Ludwigsburg. Z. Z. vergriffen.
- Heft 5: PANTHER/STEUER/HAHN/ROTHKEGEL: Vorträge über Flurbereinigung, gehalten auf dem 38. Deutschen Geodätentag in Karlsruhe; 1954, 47 S. Verlag Konrad Wittwer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 6: WELLING: Flurzersplitterung und Flurbereinigung im nördlichen und westlichen Europa; 1955, 81 S. Verlag Eugen Ulmer, Ludwigsburg. Z. Z. vergriffen.
- Heft 7: SCHIRMER/BRUCKLACHER: Luftphotogrammetrische Vermessung der Flurbereinigung Bergen; 1955, 118 S. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). Z. Z. vergriffen.
- Heft 8: EIS: Probleme und Auswirkung der Flurbereinigung im Zusammenhang mit dem Wiederaufbau reblausverseuchter Weinberggemarkungen, untersucht an einer vor 15 Jahren bereinigten Gemeinde an der Nahe; 1955, 157 S. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). Z. Z. vergriffen.
- Heft 9: JUNG: Untersuchungen über den Einfluß der Bodenerosion auf die Erträge in hängigem Gelände; 1956, 45 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 10: KLEMPERT: Befestigte landwirtschaftliche Wege in der Flurbereinigung als Mittel zur Rationalisierung der Landwirtschaft; 1956, 65 S. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). Z. Z. vergriffen.
- Heft 11: OSTHOFF: Die älteren Flurbereinigungen im Rheinland und die Notwendigkeit von Zweitbereinigungen; 1956, 64 S. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). DM 8,50.
- Heft 12: STEGMANN: Die Verwendung des Lochkartenverfahrens bei der Flurbereinigung; 1957, 32 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 13: HETZEL: Die Flurbereinigung in Italien; 1957, 53 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 14: LUTTMER: Bodenschutz in der Flurbereinigung; 1957, 50 S. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). DM 10,—.
- Heft 15: PRIEBE: Wirtschaftliche Auswirkungen von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur im Rahmen der Flurbereinigung; 1957, 96 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 16: STEUER/BOHTE: Gutachten zu einer Neuordnung des ländlichen Raums durch Flurbereinigung; 1957, 160 S. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). Z. Z. vergriffen.
- Heft 17: SCHULER: Untersuchungen über verbundene Flurbereinigungs- und Aussiedlungsverfahren in Baden-Württemberg (Betriebswirtschaftliche Auswirkungen); 1957, 115 S. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). Z. Z. vergriffen.
- Heft 18: NECKERMANN/BERGMANN: Die Wiederaufsplitterung nach der Flurbereinigung in Unterfranken; 1958, 72 S. Verlag Erich Schmidt, Berlin/Bielefeld. Z. Z. vergriffen.
- Heft 19: NAURATH: Die Aussiedlung im Flurbereinigungsverfahren; 1958, 104 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 20: SEUSTER: Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Wirtschaftswege im Hinblick auf eine steigende Mechanisierung der Landwirtschaft; 1958, 116 S. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). Z. Z. vergriffen.

* Ab Heft 68 Schriftenreihe des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Reihe B: Flurbereinigung

- Heft 21: BRAACH: Landwirtschaft und Bevölkerung des Siegerlandes unter den Einflüssen industrieller und landeskultureller Wirkkräfte; 1958, 119 S. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). Z. Z. vergriffen.
- Heft 22: OLSCHOWY: Landschaftspflege und Flurbereinigung; 1959, 132 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 23: REISEN: Auswirkungen der Flurbereinigung und Aussiedlung auf die Frauenarbeit im bäuerlichen Familienbetrieb; 1959, 99 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 24: REISSIG: Integralmelioration von Geestrandmooren, dargestellt am Beispiel der Flurbereinigung Harkebrügge, Krs. Cloppenburg. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 25: HAHN: Bewertungsgrundsätze und Schätzungsmethoden in der Flurbereinigung und deren Folgemaßnahmen; 1960, 222 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 26: KERSTING: Die Anwendung der Luftbildmessung in der Flurbereinigung; 1959, 93 S. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). Z. Z. vergriffen.
- Heft 27: JANETZKWSKI: Auswirkungen der Flurbereinigung und Wirtschaftsberatung in der Gemeinde Schafheim; 1960, 138 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 28: ROHM: Agrarplanung als Grundlage der Flurbereinigung und anderer landwirtschaftlicher Strukturverbesserungen in städtisch-industriellen Ballungsräumen; 1960, 208 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 29: OPPERMAN: Wirtschaftliche Auswirkungen von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur im Rahmen der Flurbereinigung nach Untersuchungen in acht Dörfern (Weiterführung des Heftes 15); 1960, 72 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 30: HAHN: Die Flurbereinigung von Waldflächen; 1960, 96 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 31: ROHMER/STEINMETZ: Bodenerhaltung in der Flurbereinigung; 1960, 48 S. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). Z. Z. vergriffen.
- Heft 32: SEUSTER: Anforderungen des landwirtschaftlichen Betriebes an die Anlage und den Ausbau des Wirtschaftswegenetzes; 1961, 107 S. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). Z. Z. vergriffen.
- Heft 33: MEIMBERG/RING/SCHÜNKE/RUHMANN/WAMSER: Die wirtschaftlichen Grenzen der mechanisierten Bodennutzung am Hang und ihre Bedeutung für eine Bewertung hängiger Grundstücke in der Flurbereinigung; 1962, 95 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 34: HAHN: Die Schätzungsmethoden der Flurbereinigung in den deutschen Ländern und im benachbarten Ausland; 1961, 67 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 35: DENKS u. a.: Die Entwicklung der Vorplanung in der Praxis der Flurbereinigung; 1962, 74 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 36: FEUERSTEIN: Untersuchungen über Gemeinschaftsobstanlagen in Baden-Württemberg; 1964, 112 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 37: KLEMPERT: Die Wirtschaftswege. Beiträge über ihre Anlage und Befestigung; 1964, 87 S. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). Z. Z. vergriffen.
- Heft 38: VIESER: Aufgaben der Flurbereinigung bei der Neuordnung des ländlichen Raumes; 1964, 58 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 39: GUMMERT/WERSCHNITZKY: Wirtschaftliche Auswirkungen von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur; 1964, 159 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 40: NIESMANN: Untersuchungen über Bodenerosion und Bodenerhaltung in Verbindung mit Flurbereinigung; 1966, 80 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 41: DRECHSEL: Die Flurbereinigung im Raum Nürnberg-Fürth; 1966, 44 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 42: OSTHOFF: Flurbereinigung und Dorferneuerung; 1967, 49 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, Hilstrup (Westf.). DM 6,—.
- Heft 43: SCHICKE/BATZ: Koordinierung der Flurbereinigung mit anderen Planungen zur Neuordnung des ländlichen Raumes; 1967, 103 S. Landschriften-Verlag, Bonn. DM 5,—.
- Heft 44: STEUER u. a.: Die Mitwirkung nichtbehördlicher Stellen bei Flurbereinigung und beschleunigter Zusammenlegung; 1967, 80 S. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). DM 6,—.
- Heft 45: QUADFLIEG: Die Teilnehmergeinschaft nach dem Flurbereinigungsverfahren; 1967, 67 S. Verlag Eugen Ulmer. Z. Z. vergriffen.
- Heft 46: TOROK: Die Linearplanung in der Vorplanung der Flurbereinigung; 1967, 130 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, Hilstrup (Westf.). Z. Z. vergriffen.

- Heft 47: MIKUS: Die Auswirkungen der Agrarplanung nach 1945 auf die Agrar- und Siedlungsstruktur des Raumes Westfalen; 1967, 76 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 48: SCHNEIDER u. a.: Die Entwicklung des ländlichen Raumes als Aufgabe der Raumordnungs- und regionalen Strukturpolitik; 1967, 78 S. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 49: HAGE u. a.: Beispiele der Zusammenarbeit landwirtschaftlicher Betriebe in der Veredelungsproduktion, ihre rechtlichen und steuerlichen Probleme; 1968, 98 S. Kleins Druck- und Verlagsanstalt GmbH, Lengerich (Westf.). Z. Z. vergriffen.
- Heft 50: MEIMBERG: Die Bewertung hängiger Grundstücke bei der Flurbereinigung; 1968, 124 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, Hilstrup (Westf.). DM 6,50.
- Heft 51: FEITER: Die betriebswirtschaftlichen Auswirkungen der Flurbereinigung auf die Landwirtschaft der Gemeinde Mutscheid und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von Voll- und Nebenerwerbsbetrieben; 1969, 200 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, Hilstrup (Westf.). DM 13,50.
- Heft 52: FISCHER: Die ländliche Nahbereichsplanung; 1969, 219 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, Hilstrup (Westf.). Z. Z. vergriffen.
- Heft 53: KLEMPERT: Standard-Wegebefestigungen in Marsch, Moor und Geest; 1970, 80 S. Landschriften-Verlag GmbH, Bonn. DM 5,—.
- Heft 54: HIDDEMANN: Die Planfeststellung im Flurbereinigungsgesetz; 1970, 79 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, Hilstrup (Westf.). DM 7,50.
- Heft 55: KROËS: Der Beitrag der Flurbereinigung zur regionalen Entwicklung: Sozial-ökonomische Auswirkungen, Kosten, Konsequenzen; 1971, 165 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, Hilstrup (Westf.). DM 14,50.
- Heft 56: HOTTES/NIGGEMANN: Flurbereinigung als Ordnungsaufgabe; 1971, 73 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, Hilstrup (Westf.). Z. Z. vergriffen.
- Heft 57: SCHWEDE: Entwicklungsziele der in der Bundesrepublik Deutschland mit der Verbesserung der Agrarstruktur befaßten Behörden und Institutionen im Vergleich mit der Organisation im benachbarten Ausland unter besonderer Berücksichtigung der Flurbereinigung; 1971, 238 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, Hilstrup (Westf.). DM 18,—.
- Heft 58: MOSER: Haltbarkeit, Unterhaltung und Wirtschaftlichkeit von Wegebefestigungen — Untersuchungen an Wegebefestigungen in Flurbereinigungsverfahren; 1971, 140 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, Hilstrup (Westf.). Z. Z. vergriffen.
- Heft 59: KALINKE/STUMM/PROLLOCHS: Kosten der Weinbergsflurbereinigung und Auswirkungen dieser auf Arbeitszeitbedarf und Kosten der Bewirtschaftung; 1972, 61 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, Hilstrup (Westf.). DM 9,50.
- Heft 60: LANG: Der Einsatz der Automation in der Flurbereinigung; 1972, 79 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, Hilstrup (Westf.). DM 8,50.
- Heft 61: HOTTES/TEUBERT/von KURTEN: Die Flurbereinigung als Instrument aktiver Landschaftspflege; 1974, 92 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, Hilstrup (Westf.). DM 13,—.
- Heft 62: KLEMPERT: Probleme und Methoden bei der Erarbeitung von Rechenprogrammen für die Erstellung des Zuteilungsentwurfs bei Flurbereinigungen; 1974, 221 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, Hilstrup (Westf.). DM 32,—.
- Heft 63: BLUMEL/RONELLENFITSCH: Die Planfeststellung in der Flurbereinigung / Rechtsgutachten; 1975, 98 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, Hilstrup (Westf.). DM 11,—.
- Heft 64: HOTTES/BECKER/NIGGEMANN: Flurbereinigung als Instrument der Siedlungsneuordnung; 1975, 130 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, Hilstrup (Westf.). DM 25,—.
- Heft 65: KROPFF: Ein Optimierungsansatz zur Automatisierung von Zuteilungsplänen in der Flurbereinigung; 1977, 80 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, Münster-Hilstrup. DM 18,50.
- Heft 66: SCHÄFER/JURGENS/GULDENBERG/PLOTZ/SCHOBESS/SCHULTE: Entwicklungschancen peripherer Regionen; 1978, 184 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, Münster-Hilstrup. DM 44,—.
- Heft 67: SCHÄFER/JURGENS/GULDENBERG/PLOTZ/SCHOBESS/SCHULTE: Entwicklungsprobleme peripherer Regionen und strategische Lösungsansätze; 1978, 88 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, Münster-Hilstrup. DM 22,—.
- Heft 68: BAUER/FRANKE/GÄTSCHENBERGER: Flurbereinigung und Erholungslandschaft; 1979, 128 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, Münster-Hilstrup. DM 7,—.
- Heft 69: RUWENSTROTH/SCHIERENBECK: Effizienz der Flurbereinigung; 1980, 132 S., 2 Falttafeln. Landwirtschaftsverlag GmbH, Münster-Hilstrup. DM 11,—.
- Heft 70: KUROWSKI: Gestaltwandel ländlicher Siedlungen; 1981, 330 S. Landwirtschaftsverlag GmbH, Münster-Hilstrup. DM 19,—.
- Heft 71: SEELE/PAWIG/CLEVER: Flurbereinigung — Optimierung von Bodennutzungen; 1982, 202 S., 6 Falttafeln. Landwirtschaftsverlag GmbH, Münster-Hilstrup. DM 13,—.

Bisher erschienene Hefte der Schriftenreihe der ArgeFlurb

Heft 1

Der Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen in der Flurbereinigung

Heft 2

ADV-Projekt Interaktive graphische Bearbeitung des Flurbereinigungsplans

Heft 3

Neue Anwendungen der Photogrammetrie in der Flurbereinigung

Heft 4

Dorferneuerung

Heft 5

Flurbereinigung — Naturschutz und Landschaftspflege

Heft 6

Flurbereinigungsgesetz — Land Consolidation Act

Heft 7

Drei Jahre ArgeFlurb — Eine Bilanz

Heft 8

Planungsdaten zur ländlichen Neuordnung

