

Entschädigungsermittlung bei Eingriffen in landwirtschaftliche Betrieben

Gastvortrag am 04. Januar 2018

an der Fachhochschule Südwestfalen, Fachbereich Agrarwirtschaft

Referent: Nico Wolbring Dipl.-Ing. (FH)
von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Borkener Str. 169, 46325 Borken

Der GutachterRing



Schleswig-Holstein
Axel Schulze



Nordrhein-Westfalen
Dr. Rüdiger Heidrich



Nordrhein-Westfalen
Nico Wolbring



Baden-Württemberg
Dr. Martin Rometsch



Mecklenburg-Vorpommern
Frank Rixen



Niedersachsen
Gütter & Kollegen
Dr. Kornelius Gütter,
Karsten Beck und
Sebastian Krebs



Der GutachterRing



Schleswig-Holstein

Axel Schulze



Nordrhein-Westfalen

Dr. Rüdiger Heidrich

Nordrhein-Westfalen

Nico Wolbring



Baden-Württemberg

Dr. Martin Rometsch



Mecklenburg-Vorpommern

Frank Rixen



Wir bewerten:

- Landwirtschaftliche Betriebe u. Flächen
- Waldflächen und Forstbetriebe
- Hofgebäude und bauliche Anlagen
- Landwirtschaftliches Inventar
- Lieferrechte und Zahlungsansprüche
- Schäden im Weinbau
- Ökonomie von Biogasanlagen
- Schadenersatz und Entschädigung
- Beeinträchtigung durch Straßenbaumaßnahmen

Niedersachsen

Gütter & Kollegen
Dr. Kornelius Gütter,
Karsten Beck und
Sebastian Krebs



Erwarten Sie Antworten zu folgenden Fragen:

- ✓ Was sind von der Landwirtschaftskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige?
- ✓ Was sind die Aufgaben des ldw. Sachverständigen bei Eingriffen in landwirtschaftliche Betriebe?
- ✓ Welche Schadenspositionen entstehen beim Landentzug?
- ✓ Wie kalkuliert man An- und Durchschneidungsentschädigungen?
- ✓ Wie kalkuliert man Mehrwegentschädigungen?
- ✓ Wie kalkuliert man den Verlust im Erwerb?
- ✓ Wie kalkuliert man Pachtaufhebungsentschädigungen?

Gliederung

- Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- Eingriffe in landwirtschaftliche Betriebe
- Rechtliche Grundlagen
- Entschädigungspositionen
- An- & Durchschneidung
- Mehrwege
- Verlust im Erwerb
- Pachtaufhebung

Sachverständige der Landwirtschaftskammer NRW

Sachverständige im Bereich der Land- und Forstwirtschaft, des Gartenbaues, des Weinbaues, der Fischerei und des Umweltschutzes werden in Nordrhein-Westfalen von der Landwirtschaftskammer bestellt.

Die öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen sind in ihrem Spezialgebiet auf besondere Sachkunde hin überprüft. Voraussetzung für die Bestellung sind überdurchschnittliche Fachkenntnisse und eine ausreichende praktische Erfahrung.



Fachgebiete

1 Landwirtschaft

- 1.1 Betrieb / Unternehmen
- 1.2 Acker- und Pflanzenbau
- 1.3 Tierzucht und Tierhaltung (Zucht, Haltung, Bewertung)
- 1.4 Technik in der Landwirtschaft
- 1.5 Gebäude und bauliche Anlagen

2 Gartenbau

- 2.1 Betrieb / Unternehmen
- 2.2 Spezialbereiche des Erwerbsgartenbaues
- 2.3 Technik und Betriebsvorrichtungen im Gartenbau
- 2.4 Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau
- 2.5 Pflanzenernährung / Pflanzenschutz
- 2.6 Vermarktung gartenbaulicher Erzeugnisse

3 Forstwirtschaft

- 3.1 Betrieb / Unternehmen
- 3.2 Spezialgebiete



Sachverständige der Landwirtschaftskammer NRW

4 Weinbau

4 Weinbau

5 Fischerei

5.1 Betrieb / Unternehmen

5.2 Spezialgebiete

6 Umweltschutz in der Land- und Forstwirtschaft, im Gartenbau und Weinbau, in der Fischerei

6.1 Emissionen und Immissionen

(Abwässer, Staub, Geruch, Lärm, Umweltverträglichkeit u. a.)

6.2 Naturschutz und Gewässerschutz

6.3 Bodenschutz

6.4 Agrikulturchemie

7 Hauswirtschaft

7.1 Arbeitsbewertung im Privathaushalt

7.2 Arbeitsbewertung im Großhaushalt

8 Probenahme

8.1 Futtermittel

8.2 Düngemittel

8.3 Boden



1 Landwirtschaft

- 1.1 Betrieb / Unternehmen
- 1.2 Acker- und Pflanzenbau
- 1.3 Tierzucht und Tierhaltung (Zucht, Haltung, Bewertung)
- 1.4 Technik in der Landwirtschaft
- 1.5 Gebäude und bauliche Anlagen



1.1 Betrieb / Unternehmen

- 1.1.1** **Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben**
- 1.1.2** **Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**
- 1.1.3** **Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden**
- 1.1.4** **Bewertung von lebendem und totem Inventar**
- 1.1.5 Wasserwirtschaft und Meliorationen
- 1.1.6** **Landwirtschaftliches Rechnungswesen**
- 1.1.7 Landwirtschaftliches Versicherungswesen
- 1.1.8 Ökologisch wirtschaftende landwirtschaftliche Betriebe
- 1.1.9** **Nebenbetriebe - Ökonomie von Biogasanlagen**
- 1.1.10 Vermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse



Stellung des Sachverständigen zu den Parteien

Beteiligung im Planungsverfahren (i.d.R. im Auftrag d. Betroffenen)

- Überprüfung der Planung im Hinblick auf Änderungen, wodurch Schäden vermieden werden können
- Erstellung von Gutachten zur Frage ob sich durch den Flächenentzug eine Existenzgefährdung ergibt

Beteiligung im Entschädigungsverfahren

- Erstellung von Gutachten zur Ermittlung der Entschädigung
- Beteiligung bei den Entschädigungsverhandlungen

Mögliche Auftraggeber:

- Betroffene Eigentümer / Pächter
- Straßenbauverwaltung, bzw. andere Unternehmer
- Enteignungsbehörden, Flurbereinigungsbehörden
- Gerichte

- Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- **Eingriffe in landwirtschaftliche Betriebe**
- Rechtliche Grundlagen
- Entschädigungspositionen
- An- & Durchschneidung
- Mehrwege
- Verlust im Erwerb
- Pachtaufhebung

Eingriffe in landwirtschaftliche Betriebe durch öffentliche Vorhaben

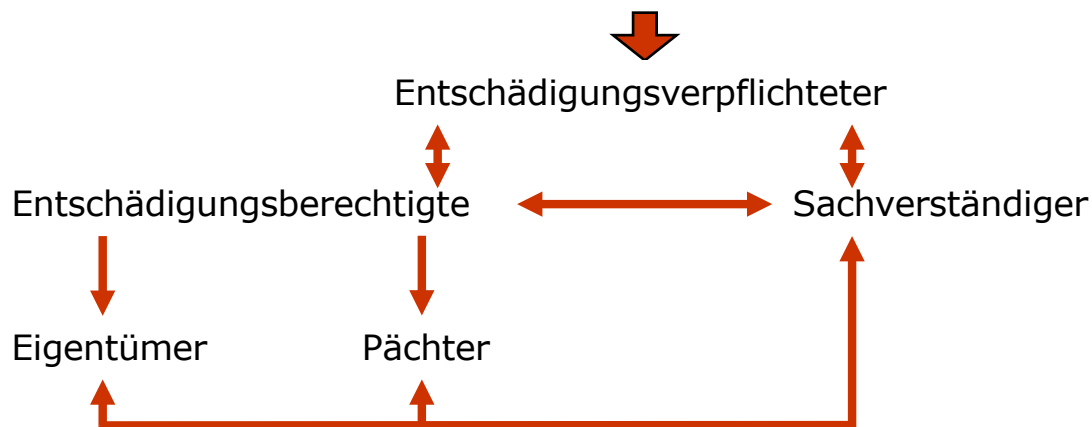
Mit Eigentumsentzug:

- Verkehrswegebau (Straßen, Autobahnen, Schienenwege, Wasserwege)
- Energiegewinnung
- Städtebauliche Maßnahmen
- Ausgleichsflächen für landschaftspflegerische Maßnahmen
- Maßnahmen der Verteidigung

Mit Eigentumsbeschränkung:

- Ober- und unterirdische Leitungen (für Energie, Wasser, Informationen)
- Unterirdische Bauten
- Landschaftspflegerische Maßnahmen (Bewirtschaftungsbeschränkungen)
- Natur- und Wasserschutz

Entschädigungsanspruch/ -verpflichtung (u. a. Art. 14 GG)



- Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- Eingriffe in landwirtschaftliche Betriebe
- **Rechtliche Grundlagen**
- Entschädigungspositionen
- An- & Durchschneidung
- Mehrwege
- Verlust im Erwerb
- Pachtaufhebung

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland Art 14

- (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.
- (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.
- (3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

Entschädigung

- nicht Schadenersatz im Sinne des BGB, sondern (nur) „Ausgleich für die auferlegte Vermögenseinbuße“
- durch die Entschädigung soll der Betroffene in die Lage versetzt werden, mit dem gezahlten Ausgleichsbetrag eine Sache gleicher Art und Güte (ein gleichwertiges Objekt) wiederzubeschaffen.
- Verbot der Doppelentschädigung

Rechtliche Grundlagen

Entschädigung:

- Art. 14 Abs. 3 Grundgesetz (GG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz über Enteignung und Entschädigung für das Land Nordrhein-Westfalen (EEG NW)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Landeswassergesetz (LWG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Energiewirtschaftsgesetz (EnWG)

- Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- Eingriffe in landwirtschaftliche Betriebe
- Rechtliche Grundlagen
- **Entschädigungspositionen**
- An- & Durchschneidung
- Mehrwege
- Verlust im Erwerb
- Pachtaufhebung

Entschädigungspositionen bei Entzug selbstbew. Eigentumsflächen:

1. Verkehrswert der Entzugsfläche
2. Betriebliche Sonderwerte
 - „Wertminderungen des ganzen Betriebes, die über den Verkehrswert der Entzugsfläche hinausgehen“
 - „... sind Schäden, die auch bei Ersatzland bestehen bleiben“
 - „die Entzugsfläche selbst kann für den Betrieb gut nutzbar sein (Hofanschluss, Erschließung)“
 - „der Entzug gerade dieser Fläche führt zu Schäden an den verbleibenden Flächen“
3. Schäden am ausgeübten Betrieb
4. Sonstige Schadenspositionen

Entschädigungspositionen bei Entzug selbstbew. Eigentumsflächen:

1. Verkehrswert der Entzugsfläche

- Grund und Boden
- Gebäude und bauliche Anlagen
- sonstiges Grundstückszubehör

2. Betriebliche Sonderwerte

- Hofanschluss
 - Aufwuchs
 - Vorratsdüngung
 - Anlagen, Dauerkulturen
- } *werterhöhende Elemente der Entzugsfläche*

- Verlust Hofanschluss
 - Verlust Hofnähe, Mehrwege
 - An- und Durchschneidungsschäden
 - Verkleinerung
 - Wertminderung eines Eigenjagdbezirks
- } *Wertminderungen der Restfläche*

Entschädigungspositionen bei Entzug selbstbew. Eigentumsflächen:

3. Schäden am ausgeübten Betrieb
 - Erwerbsverlust
 - Verlagerungskosten
 - Verlagerungsfolgekosten

4. Sonstige Schadenspositionen
 - Wiederbeschaffungskosten
 - Steuerliche Nachteile
 - Rechts- und Beratungskosten
 - Zinsen für verspätet ausgezahlte Entschädigungen

Entschädigung für den Rechtsverlust

**Entschädigung für den Rechtsverlust
In Höhe des Verkehrswertes gem. § 194
BauGB, der LandesEEG
oder der Gesetze mit eigener Definition
des Verkehrswertes**

Qualitätsbestimmung

**Vorbereitende Planung:
Gebietsentwicklungsplan
Flächennutzungsplan
Entwicklungskonzepte
Allgem. Entwicklungen**

**Verbindliche Planung:
Bebauungsplan**

Stichtagsprinzip

Wertfeststellung

Wahl des Verfahrens

**Vergleichswertverfahren
Sachwertverfahren
Ertragswertverfahren**

- Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- Eingriffe in landwirtschaftliche Betriebe
- Rechtliche Grundlagen
- Entschädigungspositionen
- **An- & Durchschneidung**
- Mehrwege
- Verlust im Erwerb
- Pachtaufhebung

An- und Durchschneidung (Bewirtschaftungs Nachteile)



An- und Durchschneidung (Bewirtschaftungs Nachteile)



An- und Durchschneidung (Bewirtschaftungs Nachteile)



An- und Durchschneidung (Bewirtschaftungs Nachteile)



An- und Durchschneidung (Bewirtschaftungs Nachteile)



An- und Durchschneidung (Bewirtschaftungs Nachteile)



An- und Durchschneidung (Bewirtschaftungs Nachteile)



An- und Durchschneidung (Bewirtschaftungs Nachteile)

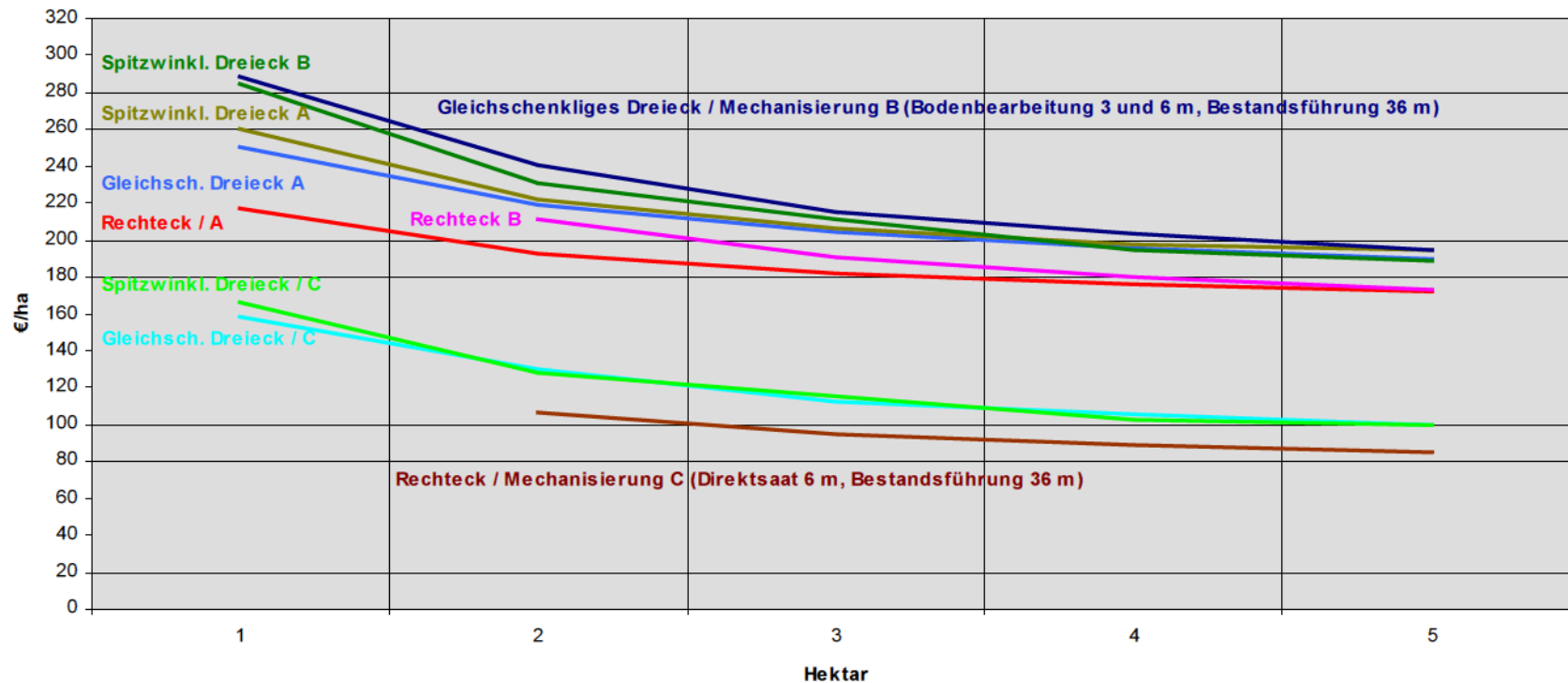


An- und Durchschneidung (Bewirtschaftungs Nachteile)



An- und Durchschneidung (Bewirtschaftungsnachteile)

Arbeits erledigungskosten der Grundzeit für Bodenbearbeitung, Bestellung und Bestandsführung im Getreidebau nach Flächengröße, Flächenform und Mechanisierung (A, B, C)



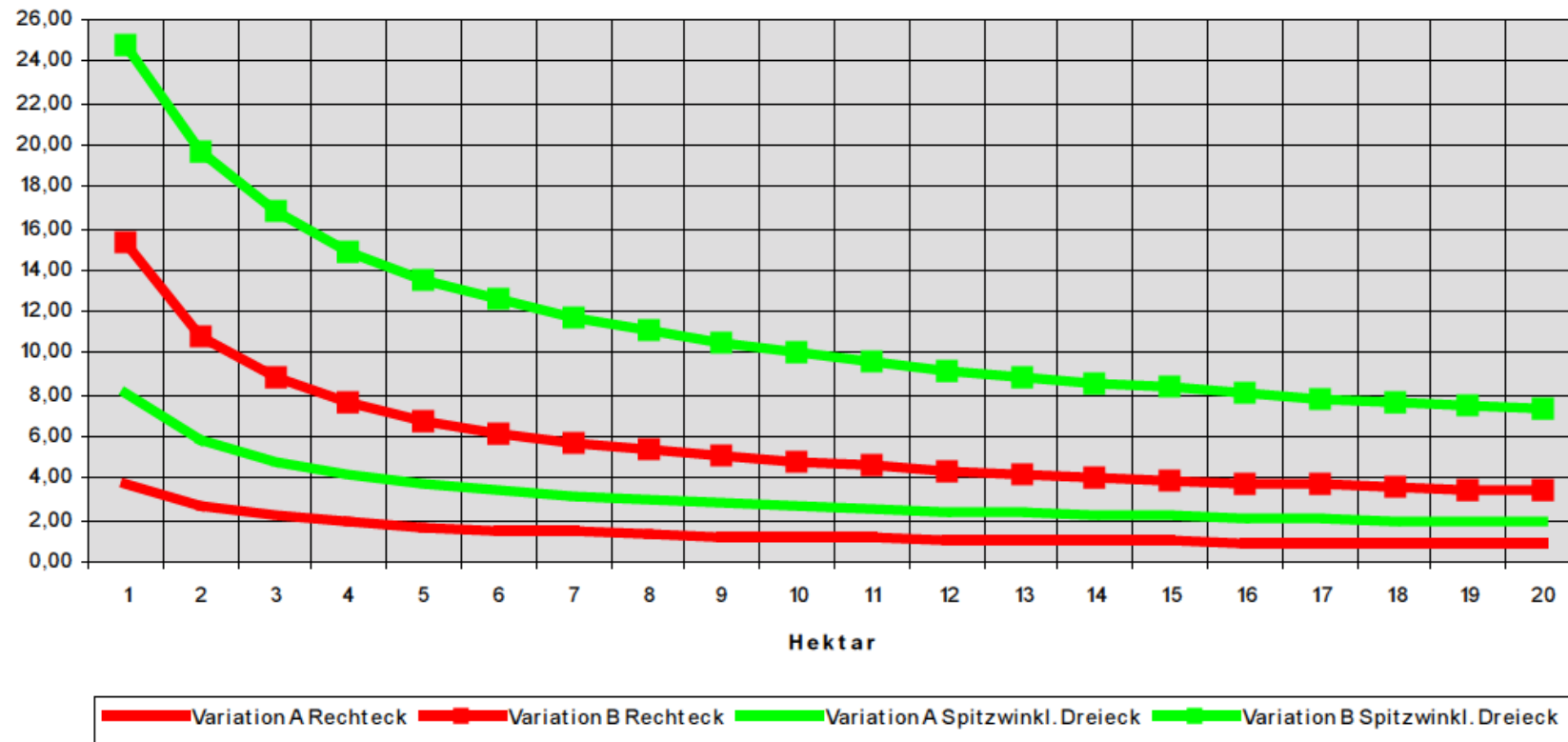
A: Pflug 1,50 m, Kreiselegge-Säkombination 3 m, Pflanzenschutz und Düngung (pneum.) 15 m
 B: Pflug 3,00 m, Kreiselegge-Säkombination 6 m, Pflanzenschutz und Düngung (pneum.) 36 m
 C: Direktsaat 6 m, Pflanzenschutz und Düngung (pneum.)

Maschinenkosten: ÜMV Hessen, 2002/03
 Arbeit = 18 €/h

Quelle: Engelhardt, Auswirkungen von Flächengröße und Flächenform auf Wendezeiten Arbeitserledigung und verfahrenstechnische Maßnahmen im Ackerbau, S. 101, Abb. 8-1

An- und Durchschneidung (Bewirtschaftungsnachteile)

Ertragsminderung durch das Vorgewende in Prozent vom theoretischen Gesamtertrag
(Minderung auf Vorgewende 30 %)



Quelle: Engelhardt, Auswirkungen von Flächengröße und Flächenform auf Wendezeiten Arbeitserledigung und verfahrenstechnische Maßnahmen im Ackerbau, S. 106, Abb. 9-1

Schadenselemente bei An- und Durchschneidung:

Erhöhte Arbeitszeiten (Arbeits- u. Maschinenkosten)

1. Anzahl der Wendungen zur Bearbeitung der Hauptparzelle
2. Wendezeit je Wendevorgang (Hauptparzelle)
3. Anzahl der Wendungen zur Bearbeitung der Vorgewende
4. Wendezeit je Wendevorgang (Vorgewende)
5. Fahrgeschwindigkeitsminderung auf dem Vorgewende
6. Rüstzeiten Feld
7. Zeitaufwand für Doppelbearbeitung und Leerfahrten
8. Zeitaufwand für zus. Arbeitsgänge auf VG und AR
9. Zeitaufwand für Abmessung, Kontrollen etc.

Schadenselemente bei An- und Durchschneidung:

Erhöhte Aufwendungen an Betriebsmitteln

1. Doppelaufwendungen
2. Mehraufwendungen bei zusätzlichen Maßnahmen

Ertragsminderungen

1. Ertragsminderungen auf dem Vorgewende und in den Feldecken
2. Ertragsminderungen auf dem Ackerrand

Ermittlung von An- und Durchschneidungsschäden:



- Minderwert ist mittels Vergleichswertverfahren nicht zu ermitteln
- Ableitung über Bewirtschaftungsnachteile

Schadenselemente bei An- und Durchschneidung:

Bezugsgrößen:

- Größe der Ausgangs- und Restflächen
- Feldbreite und Arbeitsrichtung
- Anzahl der Vorgewende, Vorgewendelängen u. Vorgewendeflächen
- Winkel des Furchenaufstoßes, Form der Ausgangs- und Restflächen

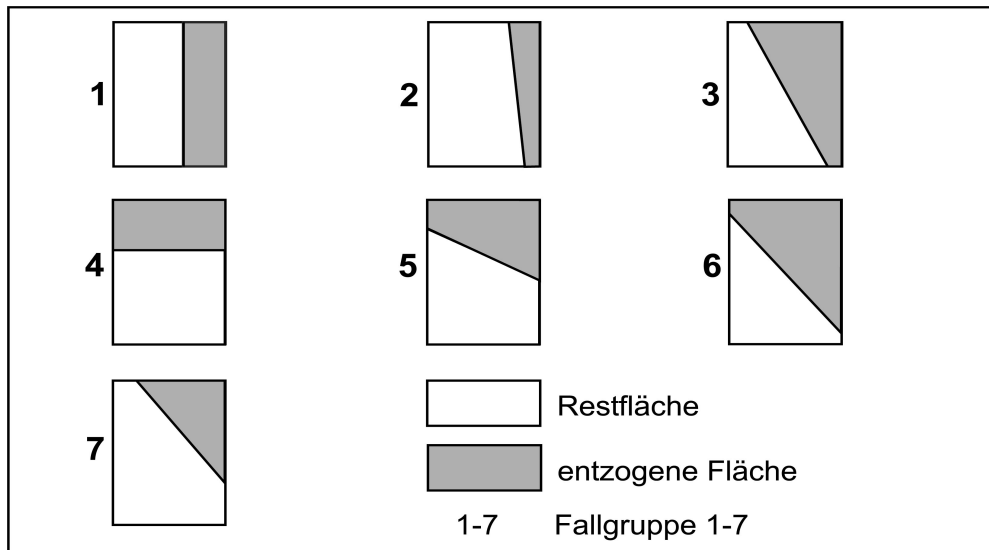
Bestimmungsgrößen:

- Lohnniveau
- Maschinenkosten
- Ertrags- und Erlösniveau
- Intensitätsgrad der Bewirtschaftung (Hackfruchtanteil, Rohertrag)

Berechnungsverfahren An- und Durchschneidung:

- nach Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1978 (Anlage 2)
- nach tatsächlichen Bewirtschaftungsdaten
- nach "Huth/Beckmann" Heft 94 der HLBS-Schriftenreihe als Differenzwertmethode durch Gegenüberstellung der Bewirtschaftungskosten einer betroffenen Fläche vor und nach einem Eingriff
- Taxent, erstellt bei Uni Göttingen, Anlage zur „aktualisierten LandR 78“
- HLBS Deformations-Tax

LandR 78, Anlage 2



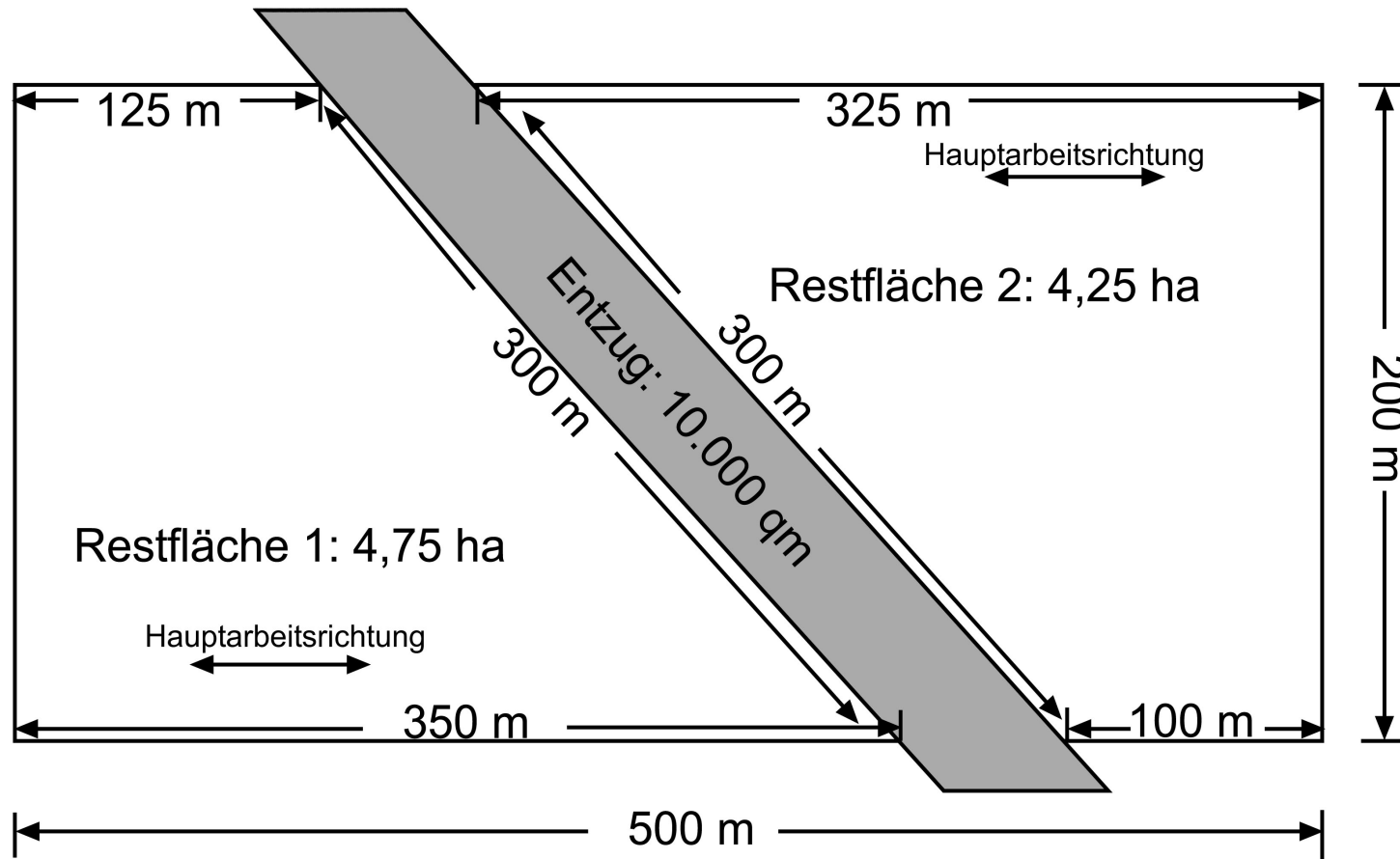
Ausgangswerte jeder Fallgruppe:

- Ein Ausgangsgrundstück von 1 ha Größe
- Ein Lohnniveau von 10 DM je Stunde
- Maschinenkosten nach KTBL 1978
- Etragsniveau von 50 dt/ha Getreide
- Hackfruchtanteil von 15% an der Ackerfläche

Berechnungen der Fallgruppen für

- Seitenverhältnisse 1:2, 1:4 und 1:6 und
- 10, 15, 25, 50 und 75 % entzogene Fläche

Darstellung des Eingriffs (Beispiel):



Beispiel nach LandR 78, Anlage 2

Ausgangsdaten für Beispielsberechnung		
Landwirtschaftliche Nutzfläche:		75 ha
davon	Ackerland	75 ha
davon	Grünland	0 ha
Fruchtfolge:	Anteil	Ertrag
Getreide	85%	90 dt/ha
Hackfrucht	15%	600 dt/ha
Lohnniveau		17 €/Akh

Beispiel nach LandR 78, Anlage 2

Berechnung der Durchschneidungsschädigung

(nach LandR 78)

Ausgangsfläche ha

Seitenverhältnis m L : m Br = **#DIV/0!** : 1,00 (2:1 Tabelle A1 Anlage 2)

		abgetr. Fläche
		qm %
Entzugsfläche	<input type="text"/>	qm =
Restfläche I (RI)	<input type="text"/>	qm = #DIV/0!
Restfläche II (RII)	<input type="text"/>	qm = #DIV/0!

Berechnung

	Restfläche I			Restfläche II		
	Richtwert DM/qm	Korrektur- faktor	korr. Richtw. DM/qm	Richtwert DM/qm	Korrektur- faktor	korr. Richtw. DM/qm
Einflußfaktoren						
Arbeitskosten	<input type="text"/>	Tab. 4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Tab. 4	<input type="text"/>
Masch. kosten	<input type="text"/>	BanZ	<input type="text"/>	<input type="text"/>	BanZ	<input type="text"/>
Ertragsverl.	<input type="text"/>	Tab. 5	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Tab. 5	<input type="text"/>
Zw.-sa.						
Hackfruchtanteil		Tab. 6	<input type="text"/>		Tab. 6	<input type="text"/>
Flächengröße		Tab. 8	<input type="text"/>		Tab. 8	<input type="text"/>

RI	qm x	DM/qm =	DM
RII	qm x	DM/qm =	DM

Gesamtentschädigung **DM**

Umrechnung in € €
 Entschädigung je m² verbleibende Fläche €/m²

Beispiel nach LandR 78, Anlage 2

Berechnung der Durchschneidungentschädigung (nach LandR 78)

Ausgangsfläche ha

Seitenverhältnis m L : m Br = **2,50 : 1,00** (2:1 Tabelle A1 Anlage 2)

	qm =	abgetr. Fläche qm	%
Entzugsfläche	<input type="text" value="10.000"/> qm =		
Restfläche I (RI)	<input type="text" value="47.500"/> qm =	52.500	52,50
Restfläche II (RII)	<input type="text" value="42.500"/> qm =	57.500	57,50

Berechnung

	Richtwert DM/qm	Korrektur- faktor	korr. Richtw. DM/qm	Richt- DM
Einflußfaktoren				
Arbeitskosten		Tab. 4		
Masch. kosten		BanZ		
Ertragsverl.		Tab. 5		
Zw.-sa.				
Hackfruchtanteil		Tab. 6		
Flächengröße		Tab. 8		
RI	52.500	qm x		DM/qm =
RII	57.500	qm x		DM/qm =
Gesamtentschädigung				
Umrechnung in €				
Entschädigung je m ² verbleibende Fläche				

Diagram details:
 - Total width: 500 m
 - Total height: 200 m
 - Diagonal strip: Entzug: 10.000 qm
 - Restfläche 1: 4,75 ha
 - Restfläche 2: 4,25 ha
 - Horizontal segments: 125 m, 325 m, 350 m, 100 m
 - Vertical segments: 200 m
 - Diagonal segments: 300 m, 300 m
 - Main working direction: Hauptarbeitsrichtung

Beispiel nach LandR 78, Anlage 2

Berechnung der Durchschneidungentschädigung

(nach LandR 78)

Ausgangsfläche ha

Seitenverhältnis m L : m Br = **2,50 : 1,00** (2:1 Tabelle A1 Anlage 2)

Entzugsfläche qm =
 Restfläche I (RI) qm =
 Restfläche II (RII) qm =

abgetr. Fläche	
qm	%
10.000	
47.500	52,50
42.500	57,50

Berechnung

	Richtwert DM/qm	Korrektur- faktor	korr. Richtw. DM/qm	Richt- DM
Einflußfaktoren				
Arbeitskosten		Tab. 4		
Masch. kosten		BanZ		
Ertragsverl.		Tab. 5		
Zw.-sa.				
Hackfruchtanteil		Tab. 6		
Flächengröße		Tab. 8		
RI	52.500	qm x		DM/qm =
RII	57.500	qm x		DM/qm =
Gesamtentschädigung				
Umrechnung in €				
Entschädigung je m ² verbleibende Fläche				

Diagram details:
 - Total width: 500 m
 - Total height: 200 m
 - Diagonal strip width: 10.000 qm
 - Restfläche 1: 4,75 ha
 - Restfläche 2: 4,25 ha
 - Dimensions along diagonal: 125 m, 325 m, 300 m, 300 m
 - Dimensions along bottom: 350 m, 100 m
 - Main working direction (Hauptarbeitsrichtung) is indicated.

Beispiel nach LandR 78, Anlage 2

Berechnung der Durchschneidungsentschädigung (nach LandR 78)

Ausgangsfläche ha
 Seitenverhältnis m L : m Br = **2,50 : 1,00**

Entzugsfläche qm =
 Restfläche I (RI) qm =
 Restfläche II (RII) qm =

Berechnung

Einflussfaktoren	Richtwert DM/qm	Korrektur- faktor	korr. Richtw. DM/qm
Arbeitskosten	<input type="text" value="0,14"/>	<input type="text" value="Tab. 4"/>	<input type="text"/>
Masch. kosten	<input type="text" value="0,53"/>	<input type="text" value="Tab. 7"/>	<input type="text"/>
Ertragsverl.	<input type="text" value="0,28"/>	<input type="text" value="Tab. 5"/>	<input type="text"/>
Zw.-sa.			
Hackfruchtanteil		Tab. 6 <input type="text"/>	
Flächengröße		Tab. 8 <input type="text"/>	
RI	52.500	qm x	DM/qm =
RII	57.500	qm x	DM/qm =

Gesamtentschädigung

Umrechnung in €
 Entschädigung je m² verbleibende Fläche

A 1/3 Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft

Tabelle A 1
 Richtwerte bei Anschließungen 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	0,06
	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

16

Handbuch SV / Grundwerk Juli 1998 (M)

€/m²

Beispiel nach LandR 78, Anlage 2

Berechnung der Durchschneidungsentschädigung

(nach LandR 78)

Ausgangsfläche 10,0000 ha
 Seitenverhältnis 500,00 m L : 200,00 m Br = **2,50 : 1**

Entzugsfläche 10.000 qm =
 Restfläche I (RI) 47.500 qm =
 Restfläche II (RII) 42.500 qm =

Berechnung

Einflußfaktoren	Restfläche I		
	Richtwert DM/qm	Korrektur- faktor	korr. Richtw. DM/qm
Arbeitskosten	0,14 Tab. 4	3,32	0,4648
Masch. kosten	0,53 BanZ	1,50	0,7950
Ertragsverl.	0,28 Tab. 5	1,20	0,3360
Zw.-sa.			1,60
Hackfruchtanteil	1,60 Tab. 6	1,00	1,60
Flächengröße	1,60 Tab. 8	0,32	0,51
RI	52.500	qm x	0,51 DM/qm =
RII	57.500	qm x	DM/qm =

Gesamtentschädigung

Umrechnung in €
 Entschädigung je m² verbleibende Fläche

A 1/3 Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft

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. 80 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

BanZ 1,5000
 Tab. 5 1,2000
 Tab. 6 1,0000
 Tab. 8 0,3200

26.809,44 DM
 26.809,44 DM
 13.707,45 €
 0,15 €/m²

Beispiel nach LandR 78, Anlage 2

Berechnung der Durchschneidungentschädigung

(nach LandR 78)

Ausgangsfläche 10,0000 ha

Seitenverhältnis 500,00 m L : 200,00 m Br = **2,50**

Entzugsfläche 10.000 qm =
 Restfläche I (RI) 47.500 qm =
 Restfläche II (RII) 42.500 qm =

Berechnung

Einflußfaktoren	Restfläche I		
	Richtwert DM/qm	Korrektur- faktor	korr. Richtw. DM/qm
Arbeitskosten	0,14 Tab. 4	3,32	0,4648
Masch. kosten	0,53 BanZ	1,50	0,7950
Ertragsverl.	0,28 Tab. 5	1,20	0,3360
Zw.-sa.			1,60
Hackfruchtanteil	1,60 Tab. 6	1,00	1,60
Flächengröße	1,60 Tab. 8	0,32	0,51
RI	52.500	qm x	0,51 DM/qm =
RII	57.500	qm x	DM/qm =

Gesamtentschädigung

Umrechnung in €

Entschädigung je m² verbleibende Fläche

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

0,15 €/m²

Beispiel nach LandR 78, Anlage 2

Berechnung der Durchschneidungsentschädigung

(nach LandR 78)

Ausgangsfläche 10,0000 ha

Seitenverhältnis

500,00 m L : 200,00 m Br = **2,50 : 1,00** (2:1 Tabelle A1 Anlage 2)

	qm	abgetr. Fläche	
		qm	%
Entzugsfläche	10.000 qm =		
Restfläche I (RI)	47.500 qm =	52.500	52,50
Restfläche II (RII)	42.500 qm =	57.500	57,50

Berechnung

	Restfläche I			→	Restfläche II		
	Richtwert DM/qm	Korrektur- faktor	korr. Richtw. DM/qm		Richtwert DM/qm	Korrektur- faktor	korr. Richtw. DM/qm
Einflußfaktoren							
Arbeitskosten	0,14 Tab. 4	3,32	0,4648		0,14 Tab. 4	3,32	0,4648
Masch. kosten	0,53 BanZ	1,50	0,7950		0,53 BanZ	1,50	0,7950
Ertragsverl.	0,28 Tab. 5	1,20	0,3360		0,28 Tab. 5	1,20	0,3360
Zw.-sa.			1,60				1,60
Hackfruchtanteil	1,60 Tab. 6	1,00	1,60		1,60 Tab. 6	1,00	1,60
Flächengröße	1,60 Tab. 8	0,32	0,51		1,60 Tab. 8	0,32	0,51

RI	52.500	qm x	0,51 DM/qm =	26.809,44	DM
RII	57.500	qm x	0,51 DM/qm =	29.362,72	DM

Gesamtentschädigung **56.172,16 DM**

Umrechnung in € 28.720,37 €
 Entschädigung je m² verbleibende Fläche 0,32 €/m²

Beispiel nach LandR 78, Anlage 2

Berechnung der Durchschneidungsentschädigung

(nach LandR 78)

Ausgangsfläche 10,0000 ha

Seitenverhältnis

500,00 m L : 200,00 m Br = **2,50 : 1,00** (2:1 Tabelle A1 Anlage 2)

	qm =	abgetr. Fläche	
		qm	%
Entzugsfläche	10.000		
Restfläche I (RI)	47.500	52.500	52,50
Restfläche II (RII)	42.500	57.500	57,50

Berechnung

	Restfläche I			Restfläche II		
	Richtwert DM/qm	Korrektur- faktor	korr. Richtw. DM/qm	Richtwert DM/qm	Korrektur- faktor	korr. Richtw. DM/qm
Einflußfaktoren						
Arbeitskosten	0,14 Tab. 4	3,32	0,4648	0,14 Tab. 4	3,32	0,4648
Masch. kosten	0,53 BanZ	1,50	0,7950	0,53 BanZ	1,50	0,7950
Ertragsverl.	0,28 Tab. 5	1,20	0,3360	0,28 Tab. 5	1,20	0,3360
Zw.-sa.			1,60			1,60
Hackfruchtanteil	1,60 Tab. 6	1,00	1,60	1,60 Tab. 6	1,00	1,60
Flächengröße	1,60 Tab. 8	0,32	0,51	1,60 Tab. 8	0,32	0,51

RI	52.500	qm x	0,51 DM/qm =	26.809,44	DM
RII	57.500	qm x	0,51 DM/qm =	29.362,72	DM
Gesamtentschädigung				56.172,16	DM
Umrechnung in €				28.720,37	€
Entschädigung je m² verbleibende Fläche				0,32 €/m²	

Nachteile der LandR 78

- das Ausgangsgrundstück wird als rechteckig unterstellt
- die Seitenlängen werden in einem bestimmten Verhältnis zur kurzen Seite unterstellt z.B. 1:2; 1:4
- die Restflächen ergeben sich jeweils aus der Entzugsfläche zzgl. der abgetrennten Fläche (sogen. beidseitige Anschneidung)
- die gebildeten Fallgruppen unterstellen eine gradlinige neue Grenze in einem bestimmtem Winkel zur Außengrenze
- unterstellter Maschinenmix ist nicht nachvollziehbar
- die ausgewiesenen Maschinenkosten entsprechen der Mechanisierung und der Einsatzhäufigkeit von 1978
- die tatsächliche Nutzung der Fläche (Fruchtfolge) kann nicht in die Berechnung einbezogen werden, Grundlage ist Fruchtfolge aus 1977

Methode BECKMANN/HUTH

Differenzwertmethode

Excelanwendung Stock:

- Maschinenkosten nach Schlepperklassen bis 190 PS (Vollkosten)
- Verwendung betriebsindividueller Roherträge und Aufwendungen für Saatgut, Dünger und Pflanzenschutz
- Zuschlag für schrägen Furchenaufstoß

Exkurs: Kapitalisierungszinssatz

- Seit Jahrzehnten in der landwirtschaftlichen Taxation 4 %
- Nirgendwo im Gesetz festgeschrieben

Der anzuwendende Zinssatz beträgt in der Regel 4 v. H.

LandR 78

Mindestens 4% Zinsen sind dabei ohne weiteres als erzielbar anzusehen.

Die Enteignungsentschädigung Aust, Jacobs, Pasternak 5. Auflage

Eine Geldschuld ist während des Verzugs mit 4 v. H. für das Jahr zu verzinsen.

BGB § 288 Abs. 1 Wortlaut 1. Januar 1900 bis 1. Mai 2000

Dieselbe (Entschädigungssumme) wird in Ermangelung abweichender Vertragsbestimmungen dem Unternehmer mit fünf Prozent vom Tage der Enteignung verzinst.

PrEnteigG Preußisches Enteignungsgesetz 1874 § 36

- Nach Köhne: - Verzinsung des Entschädigungsbetrages soll jährliche Kosten und Verluste ausgleichen
 - Kosten und Verluste unterliegen Preissteigerungen
 - Zinssatz muss über Nominalverzinsung liegen

Exkurs: Kapitalisierungszinssatz



Heft 113

2. überarbeitete und ergänzte Auflage

Veröffentlichung

Erschienen im Sommer 2017

Dipl.-Ing. agr. Dipl.-Ing. Dr. Heinz Peter Jennissen,
Dipl.-Ing. Nico Wolbring

mit einem Sonderkapitel von
Dipl.-Ing. agr. Brigitte Barkhaus, Steuerberaterin

HLBS Verlag / Schriftenreihe AGRAR-TAX Heft 113
2., überarbeitete und ergänzte Auflage 2017 / ca. 200 Seiten
ISBN 978-3-89187-408-0

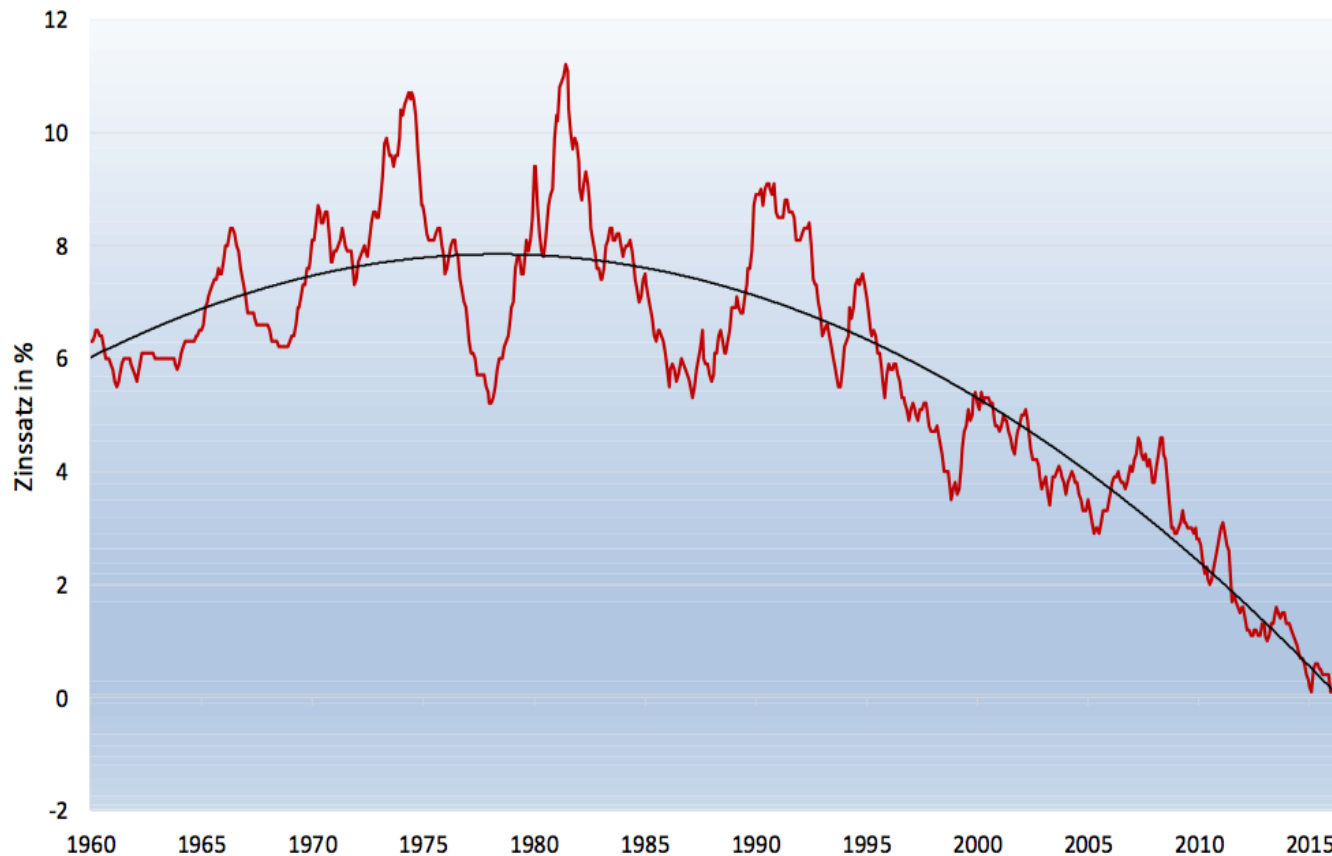
Exkurs: Kapitalisierungszinssatz

Vergleich Entschädigungsbeträge 1977 und 2009

Fruchtfolge	Mast	Martens	Heute
67% WW 33% Raps	6 x 6 parallel	882,78 €	1.651,30 €
50% WW 50% Silomais	6 x 6 parallel	684,80 €	1.860,81 €
40% WW 30% Raps 30 ZR	6 x 6 parallel	1.284,28 €	1.929,90 €
20% WW 20% RA 20 KA 20% ZR 20 % SM	6 x 6 parallel	1.277,94 €	2.647,16 €
34% WW 33% KA 33% ZR	6 x 6 parallel	1.390,44 €	3.188,65 €
25% WW 25% KA 50 SM	6 x 6 parallel	920,47 €	2.771,90 €
67% WW 33% Raps	12 x 12 diagonal	1.500,05 €	2.893,06 €
50% WW 50% Silomais	12 x 12 diagonal	1.277,26 €	3.315,57 €
40% WW 30% Raps 30 ZR	12 x 12 diagonal	2.328,96 €	3.438,69 €
20% WW 20% RA 20 KA 20% ZR 20 % SM	12 x 12 diagonal	2.350,64 €	4.773,55 €
34% WW 33% KA 33% ZR	12 x 12 diagonal	2.641,10 €	5.820,26 €
25% WW 25% KA 50 SM	12 x 12 diagonal	1.727,35 €	5.009,68 €
67% WW 33% Raps	2 x 2 parallel	654,42 €	1.144,39 €
50% WW 50% Silomais	2 x 2 parallel	506,56 €	1.282,25 €
40% WW 30% Raps 30 ZR	2 x 2 parallel	910,53 €	1.328,62 €
67% WW 33% Raps	2 x 2 diagonal	643,78 €	1.138,15 €
50% WW 50% Silomais	2 x 2 diagonal	508,74 €	1.305,65 €
40% WW 30% Raps 30 ZR	2 x 2 diagonal	950,84 €	1.345,49 €
		1.246,72 €	2.602,50 €
		49,87 €	104,10 €

Exkurs: Kapitalisierungszinssatz

Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen /
Börsennotierte Bundeswertpapiere / Monatsdurchschnitte



Exkurs: Kapitalisierungszinssatz

Kapitalstockentwicklung

Schaden	100 €	Kapitalisierungszins	4%
tatsächlicher Zins	6%	Entschädigung	2.500 €

Jahr	Zinsertrag	Jahresschaden	Kapitalstock
2013	150 €	-100 €	2.550 €
2014	153 €	-100 €	2.603 €
2015	156 €	-100 €	2.659 €
2016	160 €	-100 €	2.719 €
2017	163 €	-100 €	2.782 €

Quelle:
Dr. Heinz Peter
Jennissen, Bonn

Exkurs: Kapitalisierungszinssatz

Kapitalstockentwicklung

Schaden	100 €	Kapitalisierungszins	4%
tatsächlicher Zins	2%	Entschädigung	2.500 €
Jahr	Zinsertrag	Jahresschaden	Kapitalstock
2017	50 €	-100 €	2.450 €
2018	49 €	-100 €	2.399 €
2019	48 €	-100 €	2.347 €
<hr style="border-top: 1px dashed red;"/>			
2046	11 €	-100 €	472 €
2047	9 €	-100 €	381 €
2048	8 €	-100 €	289 €
2049	6 €	-100 €	194 €
2050	4 €	-100 €	98 €
2051	2 €	-100 €	0 €

Quelle:
Dr. Heinz Peter
Jennissen, Bonn

Exkurs: Kapitalisierungszinssatz

Bekanntmachung
zur Höhe des Zinssatzes in den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft
- LandR 78 - *)
vom . Februar 2016

Im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Finanzen, dem Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und dem Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft wird hiermit folgendes bekanntgegeben:

Die Regelung zum Zinssatz in den LandR 78 basiert auf Verhältnissen von 1978 und den Zeiträumen davor. Aufgrund der Entwicklungen am Kapitalmarkt besteht Veranlassung zu einer Änderung der Höhe des Zinssatzes.

Die Höhe des in den LandR 78 anzuwendenden Zinssatzes wird auf 2,2 % abgesenkt.

Für die Ermittlung von Entschädigungen unter Anwendung der Entschädigungssätze in den Anlagen 2 und 3 der LandR 78 gilt weiterhin der Zinssatz von 4 %.

Die Kapitalisierungsfaktoren in der Spalte 3 der Tabelle zur Ermittlung der Entschädigung für die Restbetriebsbelastung und den Erwerbsverlust des Pächters (Nr. 5.3.2 LandR 78) wurden angepasst. Unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 2,2 % gelten bei der Anwendung der Tabelle folgende Kapitalisierungsfaktoren:

Quelle:
Dr. Heinz Peter
Jennissen, Bonn

- Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- Eingriffe in landwirtschaftliche Betriebe
- Rechtliche Grundlagen
- Entschädigungspositionen
- An- & Durchschneidung
- **Mehrwege**
- Verlust im Erwerb
- Pachtaufhebung

Die Entstehung von Mehrwegschäden

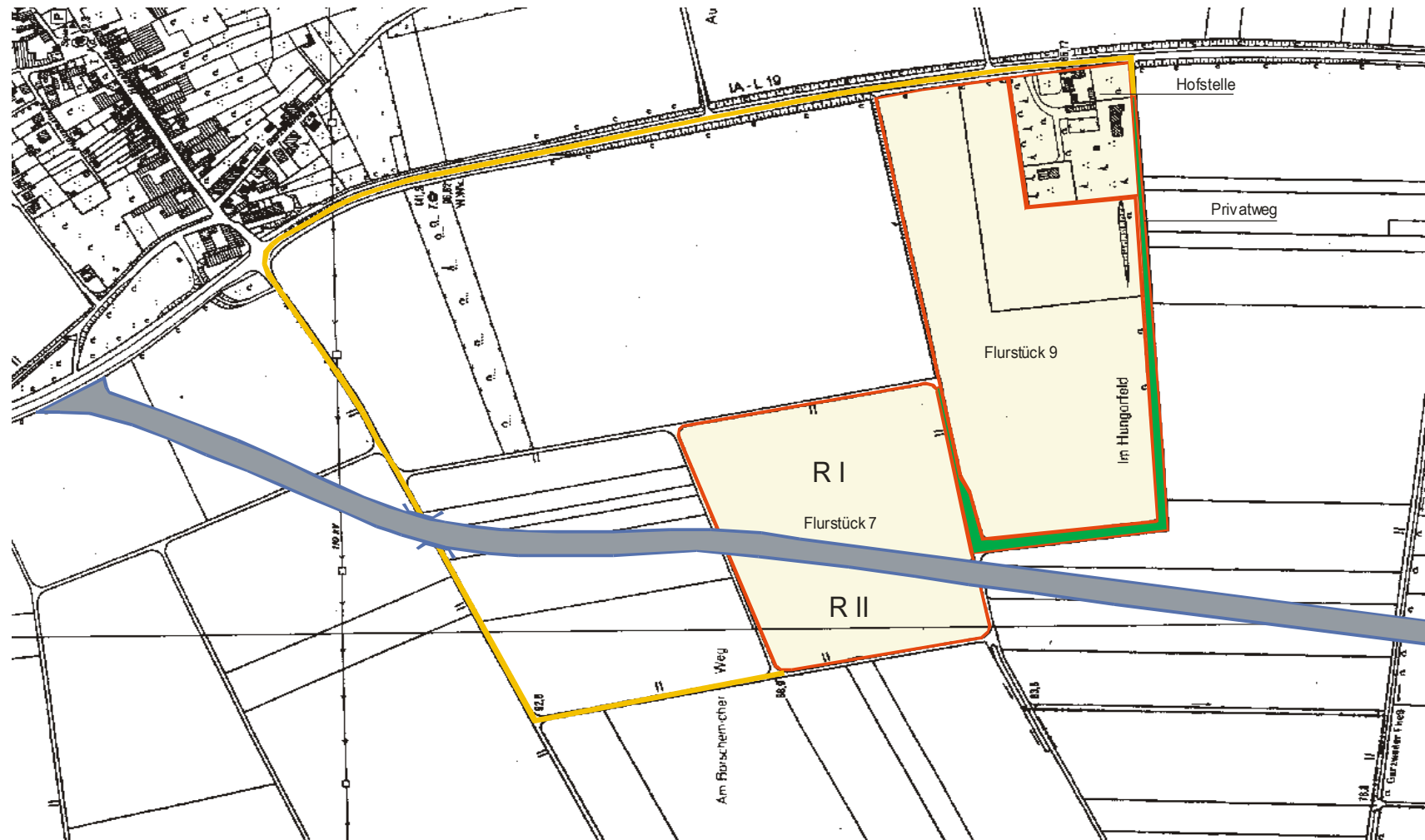
Ein Mehrwegschaden tritt auf wenn bspw. durch den Neubau von Autobahnen oder Landstraßen eine bestehende Flächenverbindung unterbrochen wird.

→ Folge: Zum Betrieb gehörende Flächen können nur über einen verlängerten Weg erreicht werden.

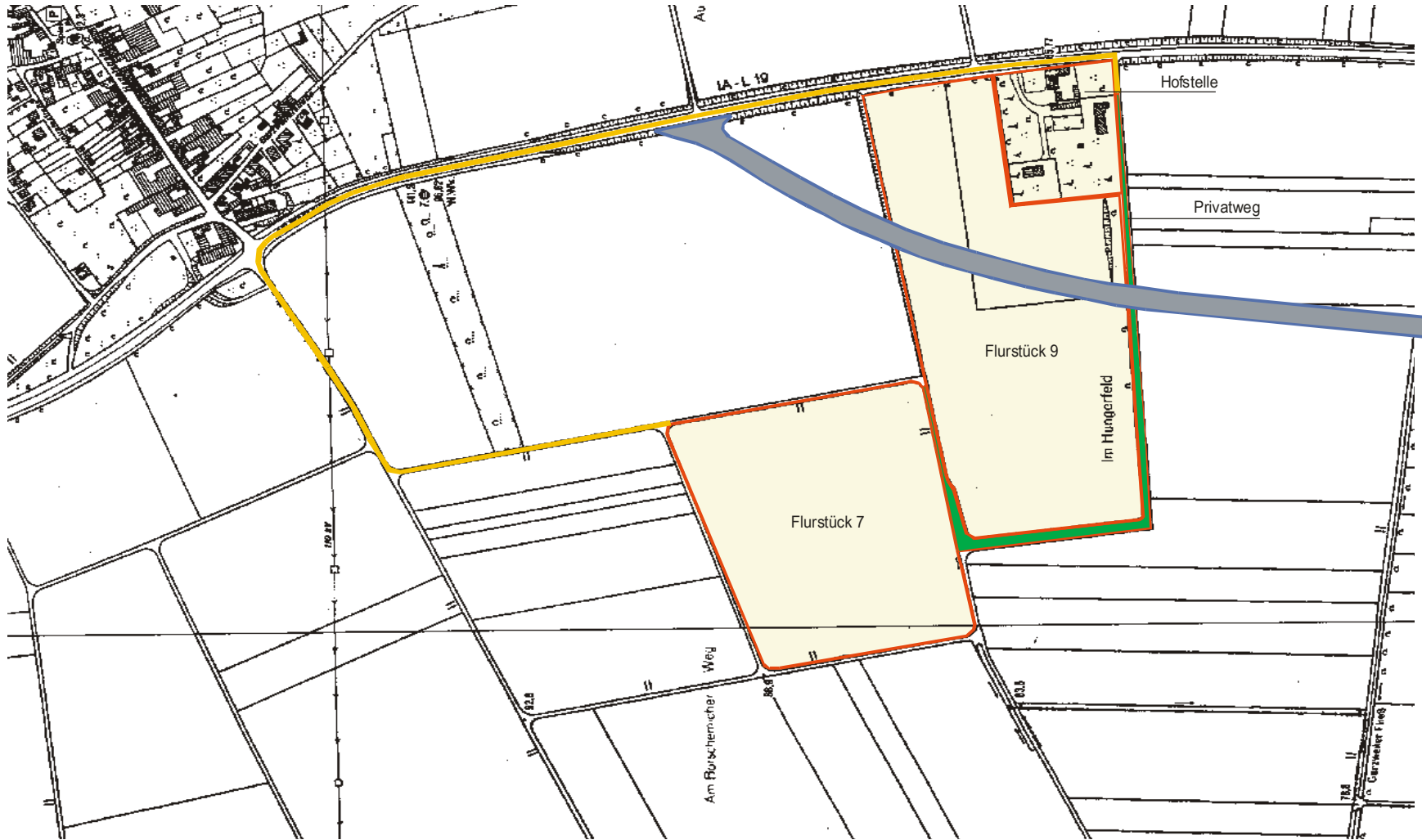
Entschädigungsfähig ist ein Mehrwegschaden aber nur, wenn Mehrwege erforderlich werden:

- 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.

Die Entstehung von Mehrwegschäden als Folge der Durchschneidung einer Fläche



Die Entstehung von Mehrwegschäden als Folge einer Unterbrechung eines Privatweges

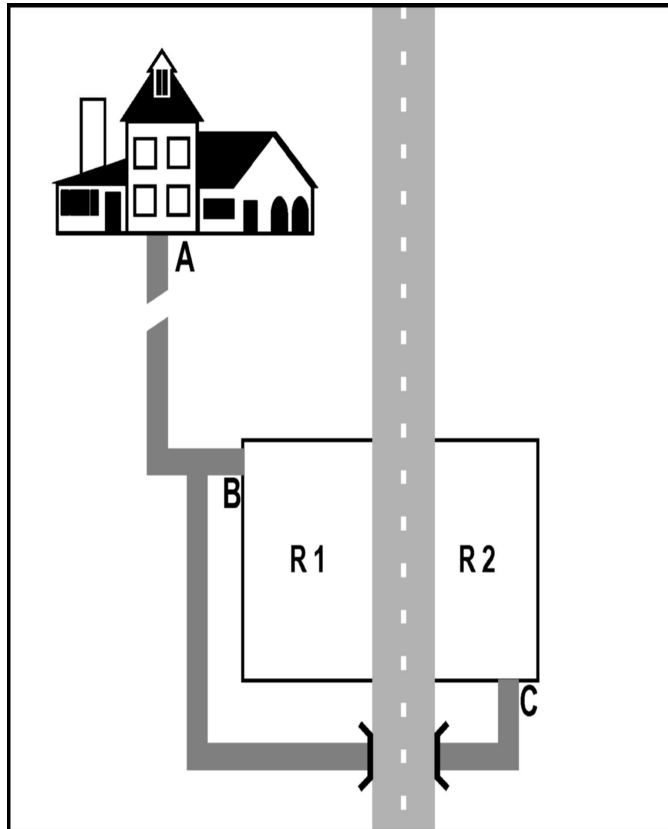


Wertminderungsberechnung eines Mehrwegschadens

Da die Wertminderung der Restfläche(n) nicht aus Marktdaten ermittelt werden kann, erfolgt diese Ermittlung über die jährlichen Bewirtschaftungsnachteile. Dies sind die erhöhten Aufwendungen, die entstehen können als Folge von:

1. Erhöhten relativen Wegekosten bei verkleinerter Fläche
→ gleicher Weg, kleinere Fläche
2. Mehrwegekosten bei verlängerter Zuwegung
→ gleiche Fläche, längerer Weg
3. Kombination beider Nachteile
→ kleinere Fläche, längerer Weg

Wertminderungsberechnung eines Mehrwegschadens



Restfläche R1:

- Zuwegung von A nach B
- kein Mehrweg / Verkleinerung der Fläche
- relativ höhere Wegekosten je ha
- Verkleinerungsschaden

Restfläche R2:

- Zuwegung von A nach C
- Mehrweg + Verkleinerung der Fläche
- relativ höhere Wegekosten je ha
- Mehrwegschaden (kein gesonderter Ansatz als Verkleinerungsschaden)

Bestimmungsfaktoren eines Mehrwegschadens

Wesentliche Schadensposition eines Mehrwegschadens sind erhöhte Wegekosten durch vermehrte Arbeits- und Maschinenzeiten, als Folge des längeren Weges.

Diese werden beeinflusst durch die Schadenselemente:

- Entfernung
- Fahrgeschwindigkeit
- Anzahl der Fahrten

Schadenselemente eines Mehrwegschadens

1. Entfernung
 - Hof-Feld-Entfernung
 - Feld-Feld-Entfernung
 - Entfernung zu verarbeitenden / liefernden Betrieben
2. Die Fahrgeschwindigkeit
 - Straßenzustand
 - Verkehrsverhältnisse, Kreuzungen, Einmündungen
 - Steigungen, Gefälle
 - Maschinenausstattung, Anhängelast
 - Zugmaschinenleistung
 - Gesetzliche Rahmenbedingungen
3. Die Anzahl der Fahrten
 - Maschinenleistung
 - Transportgut
 - Schlaggröße
 - Anzahl der Arbeitsgänge
 - Notwendige Kontrollfahrten

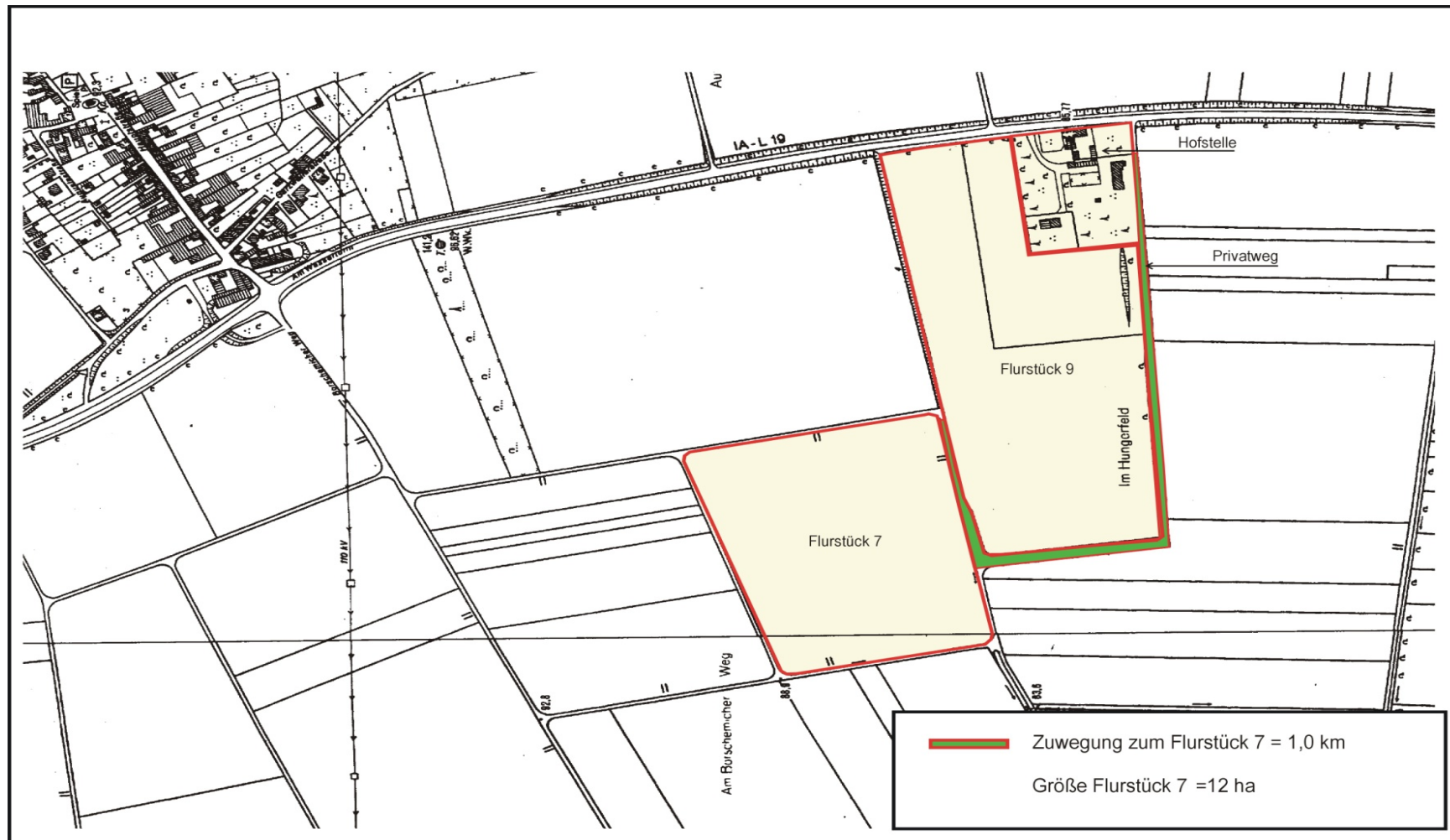
Bestehende Taxationsverfahren

1. Anlage 3 zur LandR 78
 - enthält bereits kapitalisierte Entschädigungsbeträge je km Mehrweg und je ha für Acker- und Grünland
 - Beträge werden über Korrekturfaktoren den betrieblichen, örtlichen und zeitlichen Gegebenheiten angepasst
 - Nachteile:
 - Grunddaten wurden nicht empirisch erhoben
 - Daten sind stark veraltet
 - Richtwerte gelten für Viehhaltungsbetriebe
2. Kalkulation nach SCHMIDT/GERHARDY
 - enthält empirisch erhobene Daten zu Maschinenkosten und Geschwindigkeiten
 - berechnet den Schaden betriebsindividuell
 - Nachteile:
 - Rechengänge sind nicht nachvollziehbar
 - Programm „Taxent“ steht nicht zur Verfügung
3. Berechnung auf der Grundlage betriebsspezifischer Daten (HLBS-Mehrwege Tax)
 - Grunddaten werden betriebsindividuell erfasst und verrechnet
 - „alle“ Faktoren eines Mehrwegs Schadens können berücksichtigt werden
 - Programm ist nachvollziehbar und kann fortgeschrieben werden

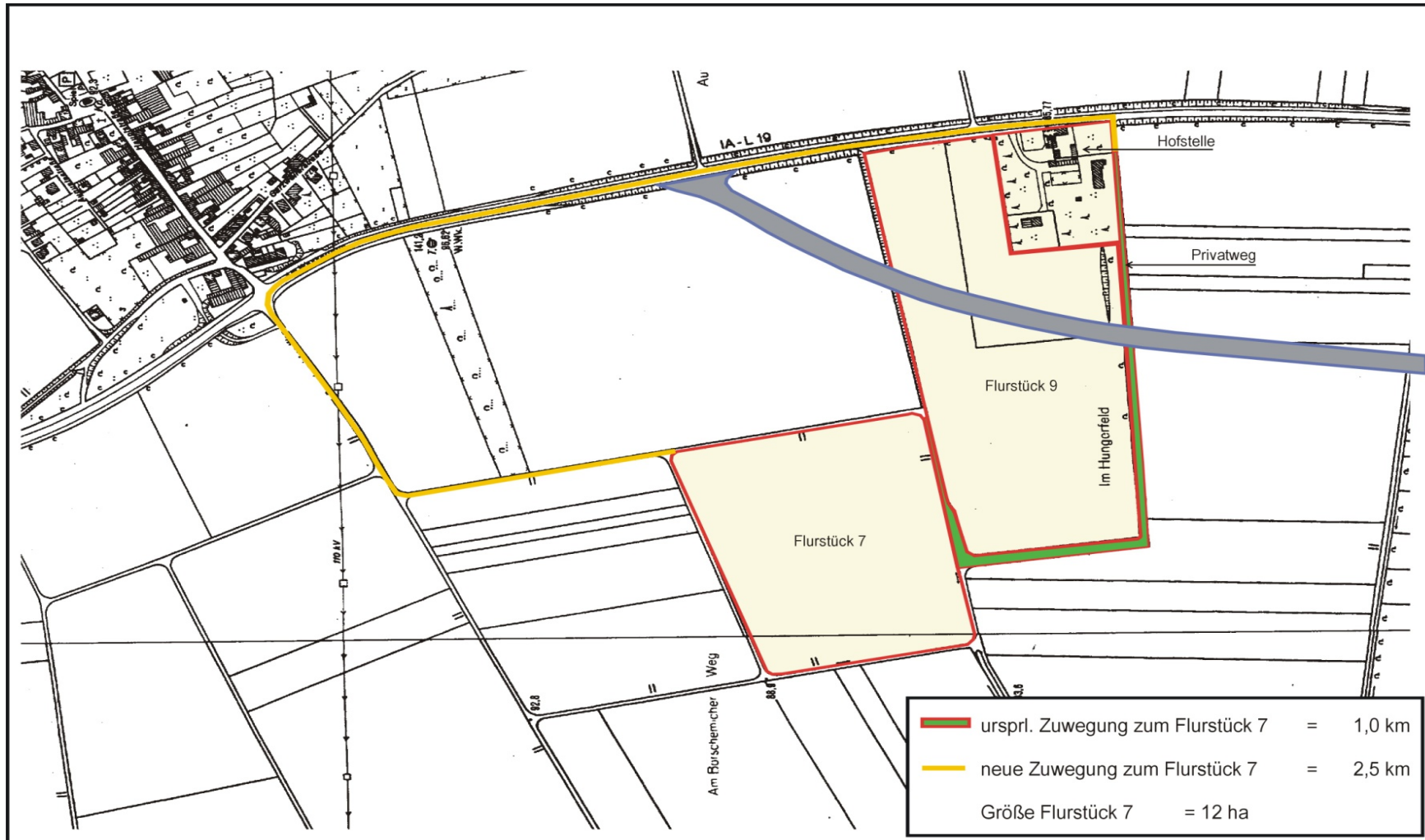
Beispieldaten:

Produktionsverfahren	Anteil % in der Fruchtfolge	Anteil ha in der Fruchtfolge	durchschnittl. Erträge dt/ha
Getreide	30,00%	27,000 ha	90
Zuckerrüben	30,00%	27,000 ha	600
Raps	20,00%	18,000 ha	40
Körnermais	20,00%	18,000 ha	90
Silomais		ha	
Kartoffeln		ha	
Stilllegung		ha	
Sonstige 1		ha	
Sonstige 2		ha	

Ausgangssituation:



Darstellung des Eingriffs



Beispiel nach LandR78, Anlage 3

1	<u>Ermittlung des rechnerischen Umweges</u>		
2	Tatsächlicher Umweg km	<input type="text"/>	
3	+Mehrentfernung wegen Steigung km (nach Tabelle 5)		0,000
4	+Mehrentfernung wegen Wartezeiten km (nach Tabelle 6)		0,000
<hr/>			
5	Rechnerischer Mehrweg km		0,000
6	<u>Berechnung in DM/ha/km</u>		
7	Arbeitskosten (aus Tabelle 1)	<input type="text"/>	
8	x Korrekturfaktor Arbeitskosten (aus Tabelle 2)	<input type="text"/>	
9	= korrigierter Richtwert Arbeitskosten		0,00 DEM
10	Maschinenkosten (aus Tabelle 1)	<input type="text"/>	
11	x Korrekturfaktor Maschinenkosten	<input type="text"/>	
12	= korrigierter Richtwert Maschinenkosten		0,00 DEM
<hr/>			
13	Summe Arbeits- und Maschinenkosten		0,00 DEM
14	x Korrekturfaktor Ertragsniveau (aus Tabelle 3)	<input type="text"/>	
15	= Zwischensumme		0,00 DEM
16	x Korrekturfaktor Hackfruchtanteil (aus Tabelle 4)	<input type="text"/>	
17	= Entschädigungsbetrag in DM je km Mehrweg und je ha		0,00 DEM
18	x Flächengröße in ha	<input type="text"/>	
19	= Zwischensumme		0,00 DEM
20	x Mehrweg in km		0,00
21	= Entschädigung gesamt (in DM kapitalisiert)		0,00 DEM
22	= Entschädigung gesamt in €		- €
23	= Entschädigung gesamt in €/ha		#DIV/0!

Quelle: eigene Berechnungen



Beispiel nach LandR78, Anlage 3

1 <u>Ermittlung des rechnerischen Umweges</u>		
2	Tatsächlicher Umweg km	1,500
3	+Mehrentfernung wegen Steigung km (nach Tabelle 5)	0,000
4	+Mehrentfernung wegen Wartezeiten km (nach Tabelle 6)	0,000
<hr/>		
5	Rechnerischer Mehrweg km	1,500
6 <u>Berechnung in DM/ha/km</u>		
7	Arbeitskosten (aus Tabelle 1)	
8	x Korrekturfaktor Arbeitskosten (aus Tabelle 2)	
9	= korrigierter Richtwert Arbeitskosten	0,00 DEM
<hr/>		
10	Maschinenkosten (aus Tabelle 1)	
11	x Korrekturfaktor Maschinenkosten	
12	= korrigierter Richtwert Maschinenkosten	0,00 DEM
<hr/>		
13	Summe Arbeits- und Maschinenkosten	0,00 DEM
<hr/>		
14	x Korrekturfaktor Ertragsniveau (aus Tabelle 3)	
15	= Zwischensumme	0,00 DEM
<hr/>		
16	x Korrekturfaktor Hackfruchtanteil (aus Tabelle 4)	
17	= Entschädigungsbetrag in DM je km Mehrweg und je ha	0,00 DEM
<hr/>		
18	x Flächengröße in ha	
19	= Zwischensumme	0,00 DEM
<hr/>		
20	x Mehrweg in km	1,50
21	= Entschädigung gesamt (in DM kapitalisiert)	0,00 DEM
<hr/>		
22	= Entschädigung gesamt in €	- €
<hr/>		
23	= Entschädigung gesamt in €/ha	#DIV/0!

Quelle: eigene Berechnungen



Beispiel nach LandR78, Anlage 3

1 Ermittlung des rechnerischen Umweges

2	Tatsächlicher Umweg km	1,500
3	+Mehrentfernung wegen Steigung km (nach Tabelle 5)	0,000
4	+Mehrentfernung wegen Wartezeiten km (nach Tabelle 6)	0,000

5 Rechnerischer Mehrweg km 1,500

6 Berechnung in DM/ha/km

7	Arbeitskosten (aus Tabelle 1)	876,80 DEM
8	x Korrekturfaktor Arbeitskosten (aus Tabelle 2)	5,00
9	= korrigierter Richtwert Arbeitskosten	4.384,00 DEM

10	Maschinenkosten (aus Tabelle 1)	1.805,00 DEM
11	x Korrekturfaktor Maschinenkosten	1,50
12	= korrigierter Richtwert Maschinenkosten	2.707,50 DEM

13 Summe Arbeits- und Maschinenkosten

14 x Korrekturfaktor Ertragsniveau (aus Tabelle 3)

15 = Zwischensumme

16 x Korrekturfaktor Hackfruchtanteil (aus Tabelle 4)

17 = Entschädigungsbetrag in DM je km Mehrweg und je ha

18 x Flächengröße in ha

19 = Zwischensumme

20 x Mehrweg in km

21 = Entschädigung gesamt (in DM kapitalisiert)

22 = Entschädigung gesamt in €

23 = Entschädigung gesamt in €/ha

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	670	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	343	313	313
	Summe	1918	1138	748	623	561	514	467	467

Beispiel nach LandR78, Anlage 3

1 Ermittlung des rechnerischen Umweges

2	Tatsächlicher Umweg km	1,500
3	+Mehrentfernung wegen Steigung km (nach Tabelle 5)	0,000
4	+Mehrentfernung wegen Wartezeiten km (nach Tabelle 6)	0,000

5 Rechnerischer Mehrweg km 1,500

6 Berechnung in DM/ha/km

7	Arbeitskosten (aus Tabelle 1)	876,80 DEM
8	x Korrekturfaktor Arbeitskosten (aus Tabelle 2)	5,00
9	= korrigierter Richtwert Arbeitskosten	4.384,00 DEM

10	Maschinenkosten (aus Tabelle 1)	1.805,00 DEM
11	x Korrekturfaktor Maschinenkosten	1,50
12	= korrigierter Richtwert Maschinenkosten	2.707,50 DEM

13 Summe Arbeits- und Maschinenkosten 7.091,50 DEM

14 x Korrekturfaktor Ertragsniveau (aus Tabelle 3)

15 = Zwischensumme

16 x Korrekturfaktor Hackfruchtanteil (aus Tabelle 4)

17 = Entschädigungsbetrag in DM je km Mehrweg und je ha

18 x Flächengröße in ha

19 = Zwischensumme

20 x Mehrweg in km

21 = Entschädigung gesamt (in DM kapitalisiert)

22 = Entschädigung gesamt in €

23 = Entschädigung gesamt in €/ha

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

#DIV/0!

Quelle: eigene Berechnungen

Beispiel nach LandR78, Anlage 3

1 Ermittlung des rechnerischen Umweges

2 Tatsächlicher Umweg km
 3 +Mehrentfernung wegen Steigung km (nach Tabelle 5)
 4 +Mehrentfernung wegen Wartezeiten km (nach Tabelle 6)

5 Rechnerischer Mehrweg km

6 Berechnung in DM/ha/km

7 Arbeitskosten (aus Tabelle 1) 876,80
 8 x Korrekturfaktor Arbeitskosten (aus Tabelle 2)
 9 = korrigierter Richtwert Arbeitskosten 4.384,00

10 Maschinenkosten (aus Tabelle 1)
 11 x Korrekturfaktor Maschinenkosten
 12 = korrigierter Richtwert Maschinenkosten

13 Summe Arbeits- und Maschinenkosten

14 x Korrekturfaktor Ertragsniveau (aus Tabelle 3) 1,10
 15 = Zwischensumme 7.800,65 DEM

16 x Korrekturfaktor Hackfruchtanteil (aus Tabelle 4) 1,15
 17 = Entschädigungsbetrag in DM je km Mehrweg und je ha 8.970,75 DEM

18 x Flächengröße in ha 12,00
 19 = Zwischensumme 107.648,97 DEM

20 x Mehrweg in km 1,50
 21 = Entschädigung gesamt (in DM kapitalisiert) 161.473,46 DEM

22 = Entschädigung gesamt in € 82.560,07 €

23 = Entschädigung gesamt in €/ha 6.880,01 €

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

7.091,50 DEM

Quelle: eigene Berechnungen

Beispiel nach LandR78, Anlage 3

1 <u>Ermittlung des rechnerischen Umweges</u>		
2	Tatsächlicher Umweg km	1,500
3	+Mehrentfernung wegen Steigung km (nach Tabelle 5)	0,000
4	+Mehrentfernung wegen Wartezeiten km (nach Tabelle 6)	0,000
<hr/>		
5	Rechnerischer Mehrweg km	1,500
6 <u>Berechnung in DM/ha/km</u>		
7	Arbeitskosten (aus Tabelle 1)	876,80 DEM
8	x Korrekturfaktor Arbeitskosten (aus Tabelle 2)	5,00
9	= korrigierter Richtwert Arbeitskosten	4.384,00 DEM
<hr/>		
10	Maschinenkosten (aus Tabelle 1)	1.805,00 DEM
11	x Korrekturfaktor Maschinenkosten	1,50
12	= korrigierter Richtwert Maschinenkosten	2.707,50 DEM
<hr/>		
13	Summe Arbeits- und Maschinenkosten	7.091,50 DEM
<hr/>		
14	x Korrekturfaktor Ertragsniveau (aus Tabelle 3)	1,10
15	= Zwischensumme	7.800,65 DEM
<hr/>		
16	x Korrekturfaktor Hackfruchtanteil (aus Tabelle 4)	1,15
17	= Entschädigungsbetrag in DM je km Mehrweg und je ha	8.970,75 DEM
<hr/>		
18	x Flächengröße in ha	12,00
19	= Zwischensumme	107.648,97 DEM
<hr/>		
20	x Mehrweg in km	1,50
21	= Entschädigung gesamt (in DM kapitalisiert)	161.473,46 DEM
<hr/>		
22	= Entschädigung gesamt in €	82.560,07 €
<hr/>		
23	= Entschädigung gesamt in €/ha	6.880,01 €

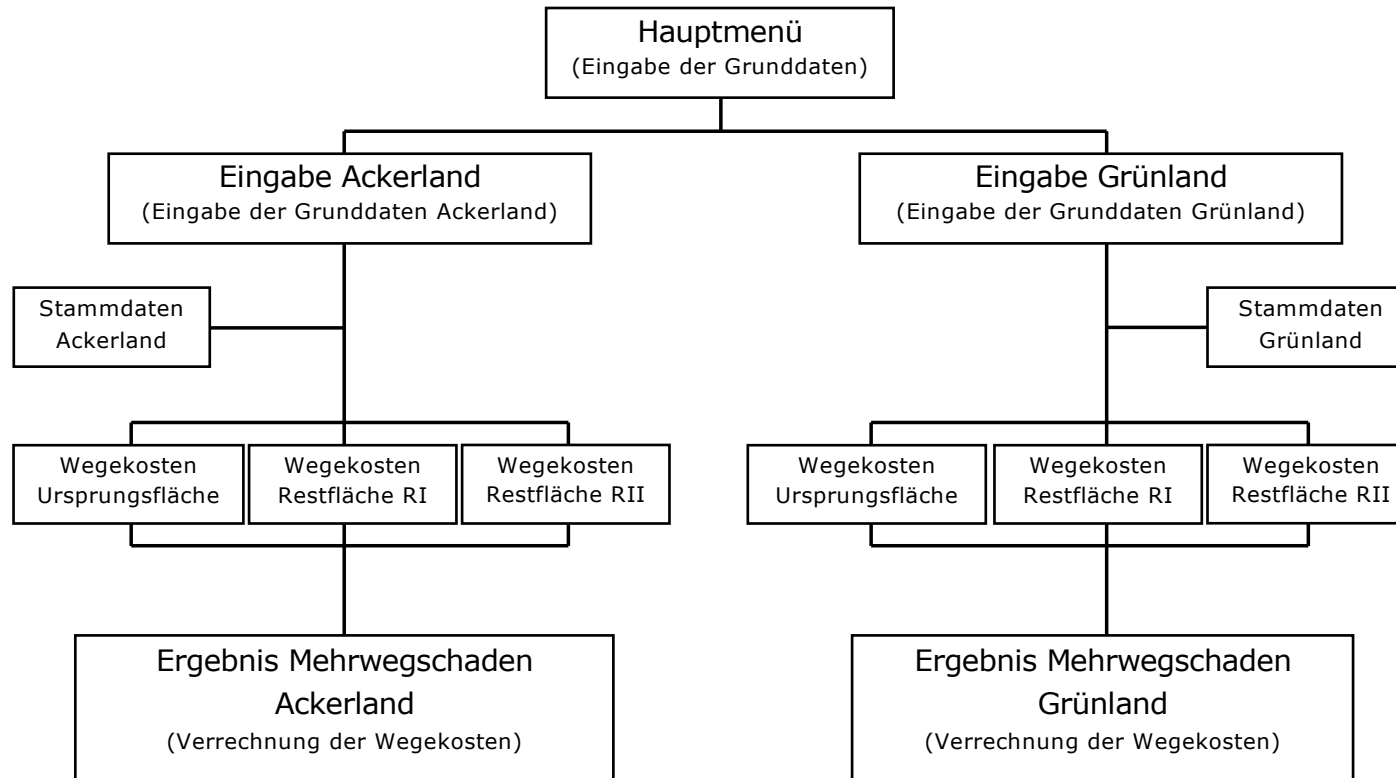
Quelle: eigene Berechnungen

Betriebsindividuelle Kalkulation von Wegekosten mit eigener Datenbank auf der Grundlage von KTBL Daten

Microsoft Excel Anwendung mit

- eigenständigen Berechnungsverfahren für Acker- und Grünland
- nachvollziehbaren Rechengängen in Einzelschritten für verschiedene Produktionsverfahren (über notwendige Einzelfahrten)
- Anpassungs- und Erweiterungsmöglichkeiten in allen Bereichen der Anwendung
- übersichtliche Darstellung und spezielle Ausdruckfunktion zur Einbindung der Berechnungen in Gutachten
- Plausibilitätskontrolle

Aufbau der Anwendung



- Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- Eingriffe in landwirtschaftliche Betriebe
- Rechtliche Grundlagen
- Entschädigungspositionen
- An- & Durchschneidung
- Mehrwege
- **Verlust im Erwerb**
- Pachtaufhebung

Schäden am ausgeübten Betrieb:

- Erwerbsverlust
- Pachtaufhebungsentschädigung

Schadensmerkmale

- Verlust des Deckungsbeitrages der auf die entzogene Fläche entfällt (entgehender DB)
 - Betriebs-DB
 - DB der Frucht mit dem geringsten DB
 - mit oder ohne DB der Tierhaltung; ganz oder teilweise
 - Gestellung von Ersatzland

- Vorteilsausgleich durch Gegenrechnung der Zinsen aus der Substanzschädigung

Berechnung des Erwerbsverlustes

- Deckungsbeitrag ohne ZA
- + veränderliche Gemeinkosten, altern. Arbeitseinsatz
- Verlust der Auszahlung aus dem ZA
- + Verzinsung der Verkehrswertentschädigung
- = jährlicher Erwerbsverlust
- x Kapitalisator
- = **Erwerbsverlust kapitalisiert**

Berechnung des Erwerbsverlustes

Beispiel 1:

Berechnung des Erwerbsverlustes bei dauerhaftem Landentzug einer Eigentumsfläche

Grundlagen:

- Region Nordrhein-Westfalen
- Fruchtfolge mit Winterweizen, Zuckerrüben, Silomais
- Dauerhafter Flächenentzug
- Bewertungsstichtag 01.04.2017
- Zinssatz 2,20 %
- Kapitalisator 45,45

Berechnung des Erwerbsverlustes

Ermittlung des Deckungsbeitrags (DB)

	Winterweizen	Zuckerrüben	Silomais
Naturalertrag	90 dt	800 dt	550 dt
Preis je dt	18,00 €	3,00 €	2,75 €
Marktleistung	1.620,00 €	2.400,00 €	1.512,50 €
sonstige Erträge	150,00 €		
Einnahmen	1.770,00 €	2.400,00 €	1.512,50 €
Saatgut	- 85,00 € -	250,00 € -	200,00 €
Düngung	- 300,00 € -	400,00 € -	150,00 €
Pflanzenschutz	- 200,00 € -	330,00 € -	85,00 €
sonstige var. Kosten	- 35,00 € -	40,00 € -	30,00 €
direktkostenfreie Leistung	1.150,00 €	1.380,00 €	1.047,50 €
variable Maschinenkosten	- 350,00 € -	500,00 € -	240,00 €
Deckungsbeitrag	800,00 €	880,00 €	807,50 €
Fruchtfolgeanteil	45%	20%	35%
Deckungsbeitrag anteilig	360,00 €	176,00 €	282,63 €
Deckungsbeitrag gesamt			818,63 €

Berechnung des Erwerbsverlustes

Ermittlung des Erwerbsverlust

-	Deckungsbeitrag ohne ZA	-818,63 €/ha/Jahr
+	veränderliche Gemeinkosten, inkl. altern. Arbeitseinsatz	0,00 €/ha/Jahr
=	Zwischensumme 1	-818,63 €/ha/Jahr
-	Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)	-323,00/ha/Jahr
=	Zwischensumme 2	-1.141,63 €/ha/Jahr
+	Verzinsung der Verkehrswertentschädigung	
	$40.000,00 \text{ €} \times 2,20\% =$	880,00 €/ha/Jahr
=	jährlicher Erwerbsverlust	-261,63 €/ha/Jahr
	Erwerbsverlust kapitalisiert	11.892,05 €/ha

- Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- Eingriffe in landwirtschaftliche Betriebe
- Rechtliche Grundlagen
- Entschädigungspositionen
- An- & Durchschneidung
- Mehrwege
- Verlust im Erwerb
- **Pachtaufhebung**

Wert des Pachtrechtes

- Vorteilspacht aus Differenz zwischen ortsüblicher und tatsächlich vereinbarter Pacht – d.h. wird die ortsübliche oder eine darüberliegende Pacht gezahlt, ist dem Pachtrecht kein Wert zuzurechnen
- die Differenz ist auf die vereinbarte Restpachtdauer zu kapitalisieren
- bei Pachtverhältnissen auf unbestimmte Zeit- Kapitalisierung entsprechend der gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten

Berechnungsschema für den Wert des Pachtrechtes

ortsübliche Pacht

./. tatsächliche Pacht

= Vorzugspacht

x Kapitalisator (Restlaufzeit)

= Wert des Pachtrechtes

Pachtaufhebungsentschädigung

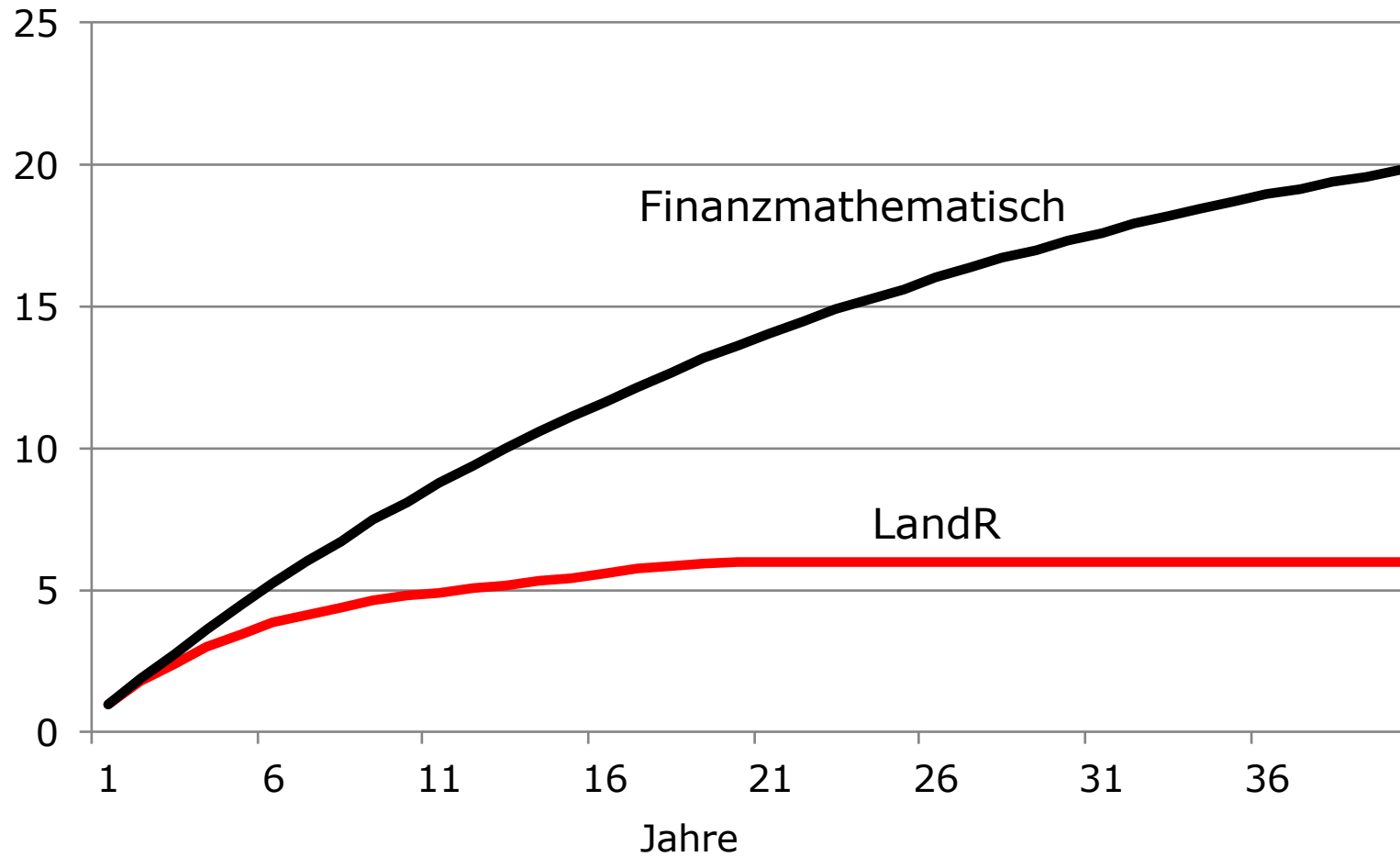
Verlust im Erwerb

zu ermitteln wie für den selbstwirtschaftenden Eigentümer, aber

- keine Gegenrechnung von Zinsen aus der Substanzentschädigung
- Gegenrechnung der ortsüblichen Pacht
- der Verlust im Erwerb ist auf die vereinbarte Restpachtdauer zu kapitalisieren
- Ansatz des Faktors für den sinkenden Schaden (wie LandR 78)?
- bei Pachtverhältnissen auf unbestimmte Zeit- Kapitalisierung entsprechend der gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten

Pachtaufhebungsentschädigung

Kapitalisator



Berechnung der Pachtaufhebungsentschädigung

- Deckungsbeitrag ohne ZA
- + veränderliche Gemeinkosten, altern. Arbeitseinsatz
- Verlust der Auszahlung aus dem ZA
- + jährliche Pacht
- = jährlicher Erwerbsverlust
- x Kapitalisator
- = **Erwerbsverlust kapitalisiert**
(Pachtaufhebungsentschädigung)

Pachtaufhebungsentschädigung

Berechnung einer Pachtaufhebungsentschädigung bei dauerhaftem Entzug einer Pachtfläche

Grundlagen:

- Region Nordrhein-Westfalen	Restpachtdauer	6 Jahre
- Fruchtfolge mit Winterweizen, Gerste, Zuckerrüben	Zinssatz	2,20%
- dauerhafter Flächenentzug	Kapitalisator	5,56
- Bewertungsstichtag 01.04.2017		
- Pächter ist/bleibt Eigentümer des ZA		

Kalkulation:

- Deckungsbeitrag ohne ZA	-818,63 €	/ha/Jahr
+ veränderliche Gemeinkosten, inkl. altern. Arbeitseinsatz	0,00 €	/ha/Jahr
= Zwischensumme 1	-818,63 €	/ha/Jahr
- Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)	-323,00	/ha/Jahr
= Zwischensumme 2	-1.141,63 €	/ha/Jahr
+ jährliche Pacht	600,00 €	/ha/Jahr
= jährlicher Erwerbsverlust	-541,63 €	/ha/Jahr
Erwerbsverlust kapitalisiert (Restpachtdauer)	3.013,50 €	/ha

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

