

Beispiel: Prüfung der Existenzgefährdung bei Landentzug

Vortrag beim HLBS-Spezialseminar
am 20.02.2016 in Göttingen
Karsten Beck

www.gutachtering.de



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

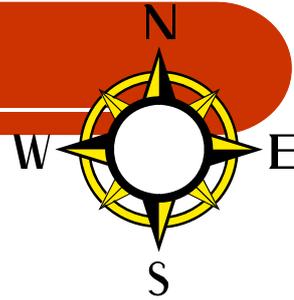


F. 4

www.gutachtering.de



Inhalte



- (1) Aufbau des Beispielgutachtens:
 - Betriebsanalyse
 - Futter- und Dünger-Bilanzen
 - Prüfkriterien
- (2) Haupterwerb/Nebenerwerb
- (3) Vereinfachtes Verfahren als Alternative?
- (4) Schein-Nettoinvestitionen, Lohnansatz und andere Diskussionspunkte

F. 5

www.gutachtering.de



Grundsätze (1)

Art. 14 Grundgesetz

Abs. 1: schützt das Eigentum als Grundrecht

Abs. 2: "Eigentum verpflichtet"

Abs. 3: schafft die Möglichkeit der Enteignung zum Wohle der Allgemeinheit

FAZIT: Wenn öffentliches Interesse überwiegt, Enteignung möglich

F. 6

www.gutachtering.de



Grundsätze (2)

- Keine Doppelentschädigung
- Schadensminderungspflicht (§ 254 BGB)
- Normalfall: Entschädigung in Geld
(z. B. Verkehrswert für Entzugsflächen)
- Stichtage
Planveröffentlichung: Stichtag Qualität
Entzug: Stichtag Preis, Schäden

F. 7

www.gutacherring.de 

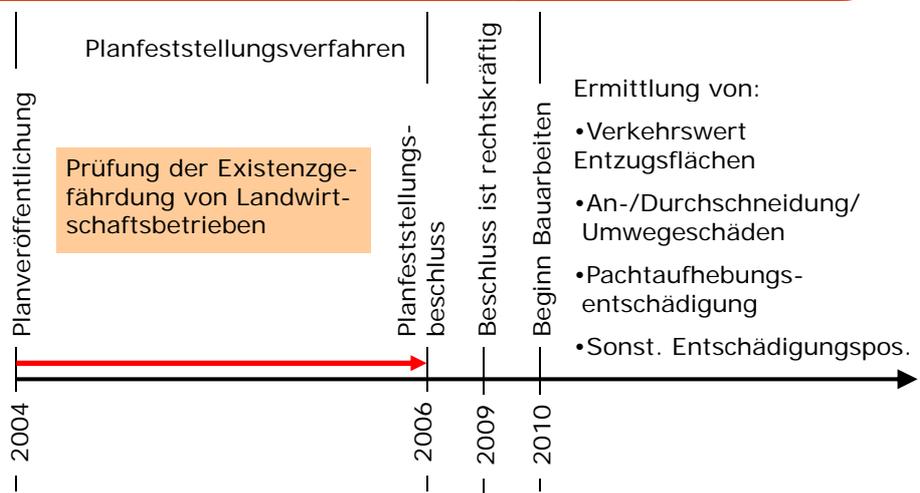
Warum ein Gutachten

- Informationsquelle für die Planfeststellungsbehörde zur Betroffenheit des einzelnen landw. Betriebes
- Grundlage für die Planfeststellungsbehörde zur Abwägung der einzelnen Belange
- Untersuchung von Anpassungsmaßnahmen (Betrieb/Straßenplanung)
- Grundlage für Ersatzlandanspruch

F. 8

www.gutacherring.de 

Ablauf Planfeststellung



F. 9

www.gutachtering.de



Grundsätze (3)

- Unterschied Entschädigung und Schadenersatz

Entschädigung	Schadenersatz
Ausgleich für Vermögenseinbuße	will das Ereignis ungeschehen machen
Aber: Zumutbarkeit	
Bei öffentlichem Interesse	Privatrechtlich

F. 11

www.gutachtering.de



Grundsätze (4)

- Unterschied bei Berechnung von Entschädigung und Existenzgefährdung

Entschädigung	Existenz- gefährdung
Sehr strenge Auslegung z. B.	Dokumentation aller Schäden
- Restpachtdauer	auch andere
- Umwegeschäden nur bei "Privatwegen"	Umwegeschäden auch bei öffentlichen Wegen?

Existenzgefährdung

- Voraussetzung Geltendmachung durch betroffenen Betrieb
- Ersatzlandanspruch, Aufrechterhaltung des Betriebes (Abs. 1.2.6 LandR 78, § 100 Abs. 1 BauGB)
- Meistens Prüfung durch Gutachten:
 1. Schritt: Existenzfähigkeit vor Eingriff (**IST-Situation**)?
 2. Schritt: Wenn JA Prüfung der Existenzgefährdung nach Eingriff (**SOLL-Situation**)

F. 13

www.gutacherring.de



Pauschale Ansätze

Teilweise existieren Faustzahlen **Vorsicht!**

- ~~Bagatellgrenze bis 5 % Flächenverlust~~
(gilt nicht bei Gemüseanbau, hofnahe Weideflächen etc.)
- ~~Eigenkapitalbildung: Min. 6.000 €/a~~
(zu pauschal)

➔ betriebsindividuelle Prüfung erforderlich!

F. 14

www.gutacherring.de



Vorgehensweise (1)

1. Betriebsbeschreibung (inkl. Auswertung der Buchabschlüsse)
2. Eingriff in den Betrieb beschreiben (auch nicht entschädigungsfähige Positionen)
3. Prüfung der Existenzfähigkeit
4. Prüfung der Existenzgefährdung

Vollständige
Abbildung
des
Betriebes
IST / SOLL

F. 16

www.gutacherring.de



Vorgehensweise (2)

- Prüfung Wirtschaftslage:
Einkommen, Kapitalbildung (Haupterwerb),
Faktorentlohnung (Nebenerwerb), Liquidität,
Verschuldung
-> echte Wachstumsinvestitionen müssen
möglich sein (Vorsicht mit Schein-
Nettoinvestitionen)
- Prüfung umstritten: objektiv (Betrieb) oder
subjektiv (Bewirtschafter)
- Subjektiv: auch Hofnachfolge, Finanzierung
- Verzinsung der Kapitalentschädigung darf
nicht berücksichtigt werden

Ortstermin - ein heißes Eisen!

- Befangenheitsgründe vermeiden
- alle Argumente aufnehmen und prüfen
- vollst. Betriebsaufnahme -> Checkliste
- über aktuelle Planung informieren
- Lösungsansätze des Betroffenen
abfragen
- Emotionen bändigen -> Sachverhalt
objektivieren!

3. Betriebliche Verhältnisse

Seite 11 Beispielgutachten

Beschreibung von:

- Flächen
- Arbeitskräfte
- Gebäude
- Maschinen
- Liefer-/Prämienrechte

F. 19

www.gutachtering.de

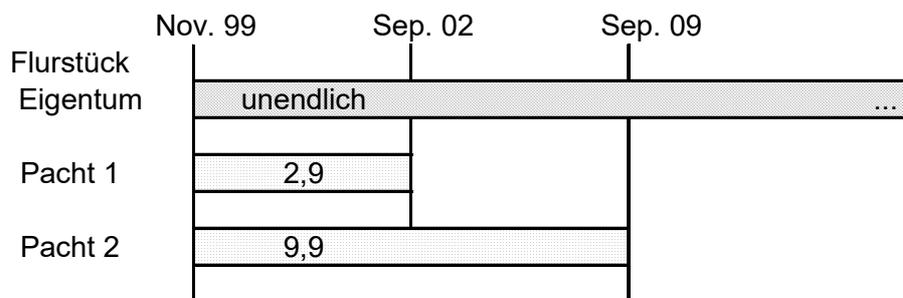


Pachtflächen Entschädigung

Berücksichtigung von Pachtflächen bei
Berechnung der Entschädigung

- „Entpachtung“ -> Eingriff in geschützte Rechtsposition (aber nur für Restpachtdauer!)
- Substanzverluste: Wert des Pachtrechts, Vorratsdüngung, Aufwuchs
- Folgeschäden: Erwerbsverlust, An- und Durchschneidung, Mehrwege (Aufteilung zwischen Eigentümer und Pächter!)

Restpachtdauer



F. 22

www.gutachtering.de



Exkurs: Kündigungsfrist BGB

- BGB § 594a Abs. 1: „...ist die Pachtzeit nicht bestimmt, so kann jeder Vertragsteil das Pachtverhältnis spätestens am **dritten** Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres kündigen.“
- 30.09.2018 - 20.02.2016 (heute) = rund 2 Jahre und 7 Monate (entspricht rund 2,6 Jahre)

F. 23

www.gutachtering.de



4.1 Betriebsanalyse (1)

CSV-Dateien werden eingelesen,
korrigiert und mit AgriCon analysiert

Korrekturen:

- Sonderabschreibungen,
Investitionsabzugsbeträge
- Neu-Bewertung Feldinventar
- Bewertung Tiervermögen
- Sonderposten, Rückstellungen,
zeitraumfremde Erträge

F. 30

www.gutachtering.de 

4.1 Betriebsanalyse (2)

- Bei Pauschalierer: Inventarverzeichnis
inkl. USt erstellen
- 21 Kennzahlen für Stabilität, Liquidität
und Rentabilität
- **Eine Zahl sagt nichts nur im
Zusammenhang ergibt sich ein Bild!**

F. 31

www.gutachtering.de 

Kalkulationsgrundlagen (1)

Umsatzsteuer

- Bei Pauschalierer inkl. USt
 - Regelsteuersatz 19 %
(Dünger, Pflanzenschutz)
 - ermäßigter Steuersatz 7 %
(Futtermittel, Saatgut, Vieh)
 - Umsatzsteuerpauschale 10,7 %
(landwirtschaftliche Erzeugnisse)
- Bei Optierer exkl. USt

F. 32

www.gutachtering.de 

Welchen Lohnansatz?

Facharbeiterlohn*	12,00 €/h
<u>zuzüglich Nebenkosten 50 %</u>	<u>6,00 €/h</u>
= Lohnansatz	18,00 €/h

Aktuelle Maschinenringsätze: 10-25 €/h

~~Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Sachsen-Anhalt 2010:~~ ~~13,59 €/h~~

* Lohntarifvertrag Landwirtschaft Niedersachsen
ab 01.01.2014; vgl. KTBL (S. 789)

F. 33

www.gutachtering.de 

Beispielbetrieb IST-Situation

- 125 Kühe, 7.200 kg
- Berücksichtigung von:
 - Quotenzukauf
 - Stallbaukosten
 - Unterhaltungskosten Stallneubau
 - Bestandsaufstockung
 - Strohhandel wird eingestellt

F. 34

www.gutachtering.de 

Tab 6: Futterbilanz IST

Seite 20 Beispielgutachten

	Mittlerer Bestand [St.]	Haltungs- periode [Mon.]	Fertige Tiere [St.]	Grundfutterbedarf je		
				Halt.periode [GJ ME]*	Jahr u. Tier [GJ ME]	Jahr insg. [GJ ME]
Milchkühe	125	12	125	46,2	46,2	5.775,0
Färsenaufzucht	86	27	38	53,0	23,6	2.029,6
Bullenmast	105	21	60	27,9	15,9	1.669,5
Energiebedarf	316					9.474,1
	Fläche [ha]			Grundfutterertrag		
				[GJ ME/ha]		[GJ ME]
Silomais	5,19			158		820,0
Mähweide 3 x Silage	84,22			85		7.158,7
Mähweide 2 x Silage	25,00			87		2.175,0
Mähweide 1 x Heu	5,00			59		295,0
Energieertrag gesamt	119,41					10.448,7
Anteil Energieertrag an Energiebedarf						110,3%

Quelle: LWK NIEDERSACHSEN (2012, S. 61 ff.)

*Zur Vereinfachung wurde der Bedarf für Milchkühe von GJ NEL in GJ ME (Faktor 1,69) umgerechnet

F. 35

www.gutachtering.de 

Der Blick in die Zukunft

Gehe nicht dahin, wo der Puck ist. Gehe dahin wo der Puck sein wird.
Wayne Gretzky - kanadische Eishockey-Legende



**Unser Ehrgeiz:
Ein möglichst realistisches Abbild des Betriebes
für zukünftigen mittelfristigen Zeitraum**

F. 36

www.gutacherring.de



Rückblick kann hilfreich sein

Keiner kennt den zukünftigen Preis –
sicher sind nur die ständigen Preisschwankungen!

F. 37

www.gutacherring.de



Nettoinvestitionsvermögen

- Erzielter bzw. erzielbarer Gewinn
- ./. Privatentnahmen für konsumtive Zwecke und Zwecke der privaten Sicherung und Vermögensbildung
- = **Eigenkapitalbildung**
- ./. betriebliche Inflationsrate, technische Entwicklung
- = **Nettoinvestition (Wachstum des Betriebes)**

F. 42

www.gutachtering.de



Welcher Inflationsausgleich?

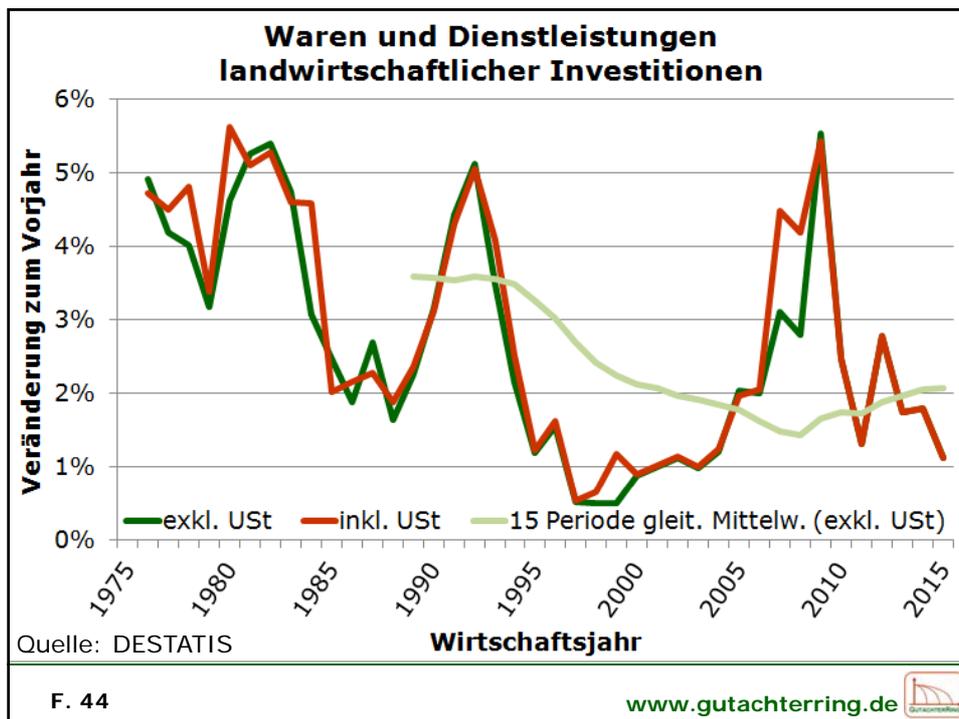
- Basis Anlagevermögen
- Variante 1: Inflationsrate **1,5 %***
- Variante 2: Index landwirtschaftlicher Investitionen **2,1 %***
- Variante 3: zuzüglich Risikozuschlag **+ 2 % vom Umsatz**

*Mittel 2001-2015, jährliche Steigerung

F. 43

www.gutachtering.de





Inflationsausgleich Spielraum

	Ackerbau	Futterbau
1. Fläche [ha LF]	118 ha	80 ha
2. Anlagevermögen ohne Boden	1.496 €/ha	3.098 €/ha
3. Eigenkapitalbildung	62 €/ha	65 €/ha
Anteil 3. an 2.	4,2 %	2,1 %
Eigenkapitalbildung Betrieb	7.316 €	5.200 €

Quelle: LWK NIEDERSACHSEN Testbetriebe, Mittel der Wirtschaftsjahre 2002/03 bis 2014/15

F. 45 www.gutachtering.de

Inflationsausgleich Probleme

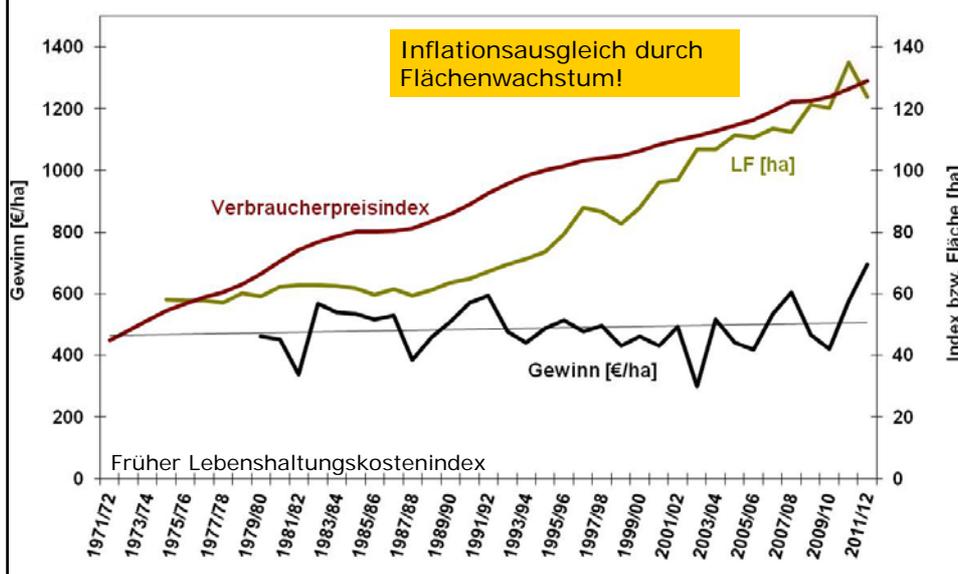
- Ist die Höhe des Anlagevermögens repräsentativ?
(Nur in Ausnahmefällen: Investitionsvoranschlag)
- Nur Eigenfinanzierungsanteil
- Inflationsausgleich auch für konsumtive Privatentnahmen?

F. 46

www.gutachtering.de



Ackerbau-Betriebe Nieders.



Prüfkriterien Haupterwerb

4.3.1.1	Einkommen	ist ausreichend
4.3.1.2	Kapitalbildung	ist gegeben
4.3.2	Liquidität	ist sehr gut
4.3.2	Verschuldungsgrad	ist gering

F. 49

www.gutachtering.de



Prüfkriterien Nebenerwerb

4.3.1	Einkommen und Kapitalbildung
4.3.1	Faktorentlohnung
4.3.2	Liquidität
4.3.2	Verschuldungsgrad

F. 50

www.gutachtering.de



Kennzahl Faktorentlohnung

Betriebseinkommen	inkl.	A	B	K
		a	b	k
- Löhne	-	A		
- Pachten	-	B		
- Zinsen	-	K		
= Gewinn	inkl.	a	b	k

A = Löhne; B = Pachten (Boden); K = Zinsen (Fremdkapital)
a = Lohnansatz; b = Pachtansatz; k = Zinsansatz (Eigenkapital)

F. 51

www.gutachtering.de 

Nebenerwerb Ackerbau

Gewinn	(siehe Anlage 4, Zeile 25)	31.773 €
/ Pachtansatz für den eigenen Boden	(37,4490 ha x 450 €/ha)	-16.852 €
/ Pachtansatz für die eigenen Lieferrechte	Im Pachtansatz enthalten	
/ Zinsanspruch für das übrige Eigenkapital (ohne Boden und Lieferrechte)	(32.439 € x 4 % Zinsansatz)	-1.298 €
= Entlohnung der familieneigenen Arbeit		13.623 €
: Zahl der jährlichen Arbeitsstunden der Fam-AK	AKh	960
= Ökonomische Verwertung der Arbeitszeit je AKh		14,19 €

F. 52

www.gutachtering.de 

Haupterwerb Milchvieh

1	Arbeitszeitbedarf Produktion	(siehe Anlage 5)	4.400 AKh
2	Betriebsführung, sonstige Arbeiten	200 AKh + 4,97 AKh x 120 ha	796 AKh
3	Arbeitszeitbedarf der Familienarbeitskräfte		5.196 AKh
4	Gewinn	(siehe Anlage 6, Zeile 25)	65.000 €
5	./. Pachtansatz für den eigenen Boden	0,00 ha AF x 400 €/ha =	0 €
		40,00 ha GL x 200 €/ha =	-8.000 €
7	./. Zinsanspruch für das übrige Eigenkapital (ohne Boden)	250.000 € x 4,0% =	-10.000 €
8	= Entlohnung der familieneigenen Arbeit		47.000 €
9	: Zahl der jährlichen Arbeitsstunden der Fam-AK		5.196 AKh
10	= Ökonomische Verwertung der Arbeitszeit		9,05 €/AKh

F. 53 www.gutachtering.de 

Haupterwerb Milchvieh

1	Arbeitszeitbedarf Produktion	(siehe Anlage 5)	4.400 AKh
2	Betriebsführung, sonstige Arbeiten	200 AKh + 4,97 AKh x 120 ha	796 AKh
3	Arbeitszeitbedarf der Familienarbeitskräfte		5.196 AKh
4	Gewinn	(siehe Anlage 6, Zeile 25)	65.000 €
5	./. Pachtansatz für den eigenen Boden	0,00 ha AF x 400 €/ha =	0 €
		40,00 ha GL x 150 €/ha =	-6.000 €
7	./. Zinsanspruch für das übrige Eigenkapital (ohne Boden)	250.000 € x 2,5% =	-6.250 €
8	= Entlohnung der familieneigenen Arbeit		52.750 €
9	: Zahl der jährlichen Arbeitsstunden der Fam-AK		5.196 AKh
10	= Ökonomische Verwertung der Arbeitszeit		10,15 €/AKh

F. 54 www.gutachtering.de 

Faktorentlohnung

- Untere Grenze Mindestlohn 8,50 €/h
- aber branchenspezifische und regionale Besonderheiten beachten!

F. 55

www.gutacherring.de



Vereinfachtes Verfahren

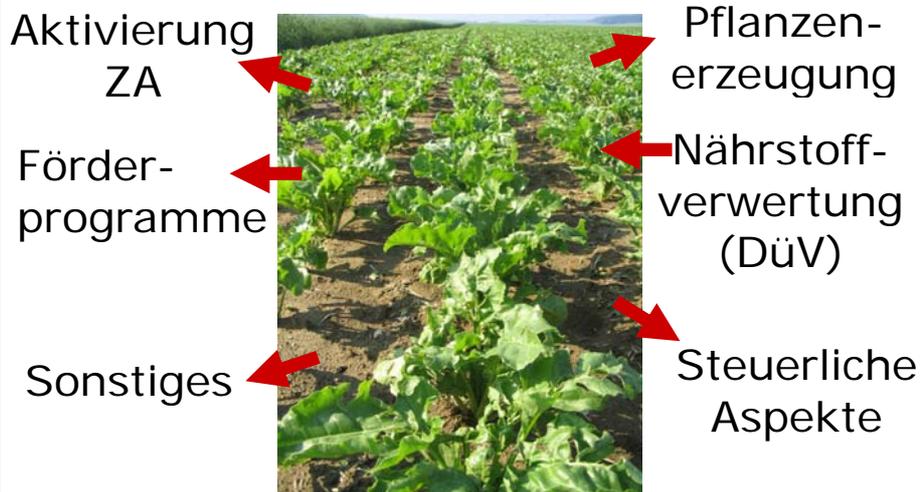
- Mittlerer Gewinn
 - Mittlere Entnahmen
 - mind. 4 Wirtschaftsjahre
 - Korrekturen durchführen
- Vergangenheitsorientiert
- Resultierende Eigenkapitalbildung wird in IST- und SOLL-Situation untersucht
- > Nur geeignet für Betriebe ohne große Veränderungen

F. 56

www.gutacherring.de



Multifunktionalität der Fläche



F. 58

www.gutachtering.de



Düngung beachten!

- Düngebilanz
 - 170-kg-N-Grenze
 - P-Saldo
 - N-Saldo
- Gülleverwertung
- Geplante Novellierung der Düng-VO
 - 170-kg-N-Grenze wird ausgedehnt
 - Verschärfung N-, P-Saldo
 - Veränderte Verlustanrechnung
 - Lagerraum Gülle

Beispielbetrieb SOLL-Situation

Seite 38 Beispielgutachten

Veränderungen:

- Silagezukauf
- Gülleausbringung
- Düngeverordnung wird weiter eingehalten

F. 60

www.gutachtering.de



Schadensminderungspflicht

- Zumutbarkeit
- Vereinbarkeit
(z. B. artgerechte Haltung)
- Ersatzbeschaffung Futter (Zukauf)
- Nährstoffabgabe an andere Betriebe
(Güllebörse)
- Änderung der Fruchtfolge

F. 61

www.gutachtering.de



An- und Durchschneidung (1)

Schwächen LandR 78:

- Gilt nur für rechteckige Schläge
- Datengrundlage veraltet
- Ungenauigkeit bei großen Schlägen

Stärken:

- Einfachheit

F. 62

www.gutachtering.de 

An- und Durchschneidung (2)

- Modernisierte Verfahren stehen zur Verfügung:
 - An- u. Durchschneidung (BECKMANN/HUTH 1988, SCHMIDT/MEYER-ROSCHAU 1994, KÖHNE/KRUSE 2006)

F. 63

www.gutachtering.de 

Berücksichtigung von Umwegen

- Mehrwege (WOLBRING/STOCK 2003)

F. 64

www.gutachtering.de 

Fazit: Umwege/Deformation

- Freigesetzte Arbeitszeit durch Erwerbsverlust gegenrechnen
- Bei Umwegen Mehrwege-Tax anwenden
- Bei An- und Durchschneidungen reicht in vielen einfachen Fällen LandR 78 aus
- Achtung: Deutlich machen, dass Berechnungen bei Entschädigung anders erfolgen können!

F. 65

www.gutachtering.de 

Fazit

- Die Existenzgefährdung ist aufgrund seiner Bedeutung für das Planfeststellungsverfahren und für den betroffenen Betrieb ein „heißes Eisen“
- Richtwerte gelten nur in den seltensten Fällen -> Einzelfallprüfung erforderlich
- Auch Nebenerwerbsbetriebe können betroffen sein
- Sachverhalte objektivieren
- Betriebsbeschreibung schafft Transparenz

F. 67

www.gutachtering.de



Fazit

- Flächenentzug ist ein mehrfaktorielles Problem deshalb muss der ganze Betrieb abgebildet werden
- Auch Entzug von Pachtflächen anführen
- Berücksichtigung der kurzfristigen Pachtverträge umstritten
- Alle Eingriffe sollten dargestellt werden (Beträge eventuell separat ausweisen)
- Bei den Prüfkriterien branchenspezifische und regionale Besonderheiten beachten!

F. 68

www.gutachtering.de



Vielen Dank für Ihre

Aufmerksamkeit!

Karsten Beck, Gütter & Kollegen
Feldstraße 18, 31141 Hildesheim
Tel. 05121-2842790
beck@gutacherring.de

www.gutacherring.de

