



GutachterRing

Sachverständige für die Landwirtschaft

Entschädigungsermittlung bei Eingriffen in landwirtschaftliche Betrieben

Gastvortrag am 29.11.2019

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

www.gutachterring.de

GutachterRing

Sachverständige für die Landwirtschaft

Schleswig-Holstein

Axel Schulz



Niedersachsen

Günter & Kollegen Dr. Kornelius Gütter
Karsten Beck
Sebastian Krebs



Nordrhein-Westfalen

Dr. Rüdiger Heidrich · Nico Wolbring



Mecklenburg-Vorpommern

Frank Rixen



Baden-Württemberg

Dr. Martin Rometsch



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



Erwarten Sie Antworten zu folgenden Fragen:

- ✓ Was sind von der Landwirtschaftskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige?
- ✓ Was sind die Aufgaben des Idw. 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?
- ✓ Welche anderen Vermögensnachteile gibt es?

➤ Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

- Eingriffe in landwirtschaftliche Betriebe
- Rechtliche Grundlagen
- Entschädigungspositionen
- Grund und Boden
- An- & Durchschneidung
- Mehrwege
- Verlust im Erwerb
- Pachtaufhebung
- Andere Vermögensnachteile

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



Fachgebiete

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



Aufgaben des Sachverständigen beim Eingriff in landwirtschaftliche Betriebe

Stellung des Sachverständigen zu den Parteien

Beteiligung im Planungsverfahren (i.d.R. im Auftrag des 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

Aufgaben des Sachverständigen beim Eingriff in landwirtschaftliche Betriebe

Mögliche Auftraggeber:

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

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

Aufgaben des Sachverständigen beim Landentzug aus landw. Betrieben

Mit Eigentumsentzug:

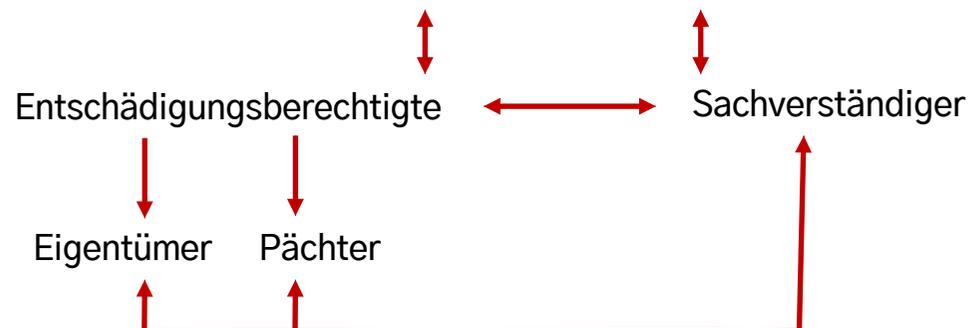
- Verkehrswegebau (Straßen, Autobahnen, Schienenwege, Wasserwege)
- Energiegewinnung
- Städtebauliche Maßnahmen
- Ausgleichsflächen für landschaftspflegerische Maßnahmen
- Maßnahmen der Verteidigung

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)

Entschädigungsverpflichteter



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

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.

Rechtliche Grundlagen

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**
- Grund und Boden
- An- & Durchschneidung
- Mehrwege
- Verlust im Erwerb
- Pachtaufhebung
- Andere Vermögensnachteile

Entschädigungspositionen bei Entzug selbstbewirtschafteter 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 selbstbewirtschafteter 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 selbstbewirtschafteter Eigentumsflächen

3. Schäden am ausgeübten Betrieb

- Erwerbsverlust
- Verlagerungskosten
- Verlagerungsfolgekosten

4. Sonstige Schadenspositionen

- Wiederbeschaffungskosten
- Steuerliche Nachteile
- Rechts- und Beratungskosten
- Zinsen für verspätet ausgezahlte Entschädigungen

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

Eigentumsentzug - Grund und Boden

Entschädigung für den Rechtsverlust in Höhe des Verkehrswertes
gem. § 194 BauGB / § 85 BBergG / § 10 EEG NW

Der Verkehrswert (Marktwert) 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.

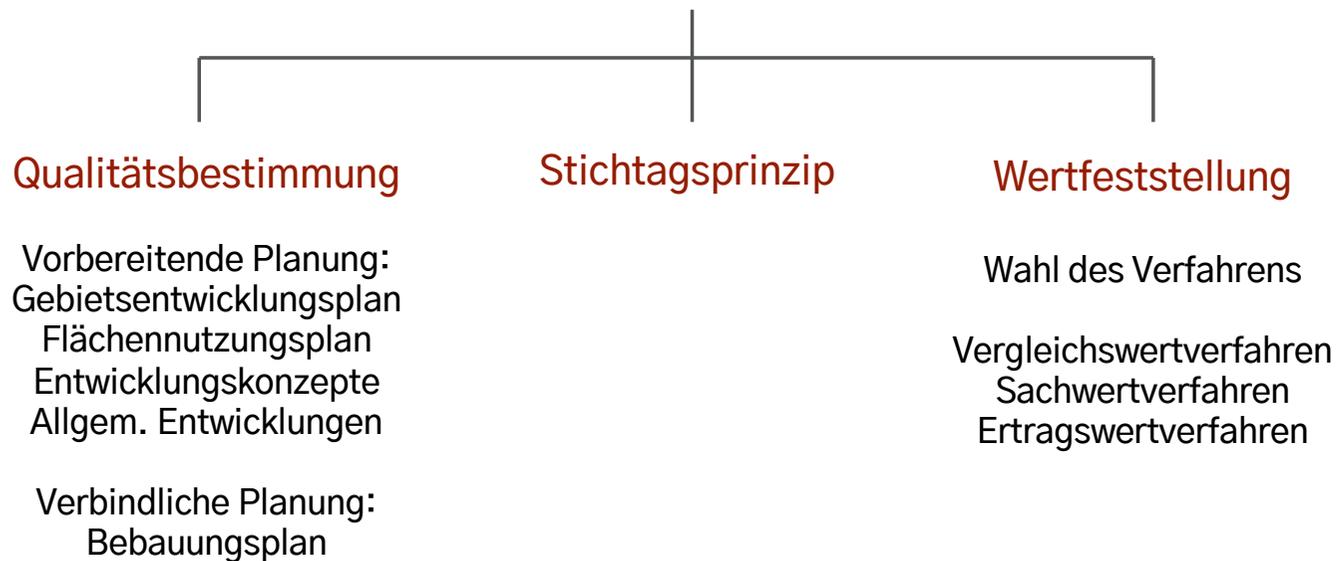
Eigentumsentzug - Grund und Boden

Entschädigung für den Rechtsverlust in Höhe des Verkehrswertes
gem. § 194 BauGB / § 85 BBergG / § 10 EEG NW

Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV):

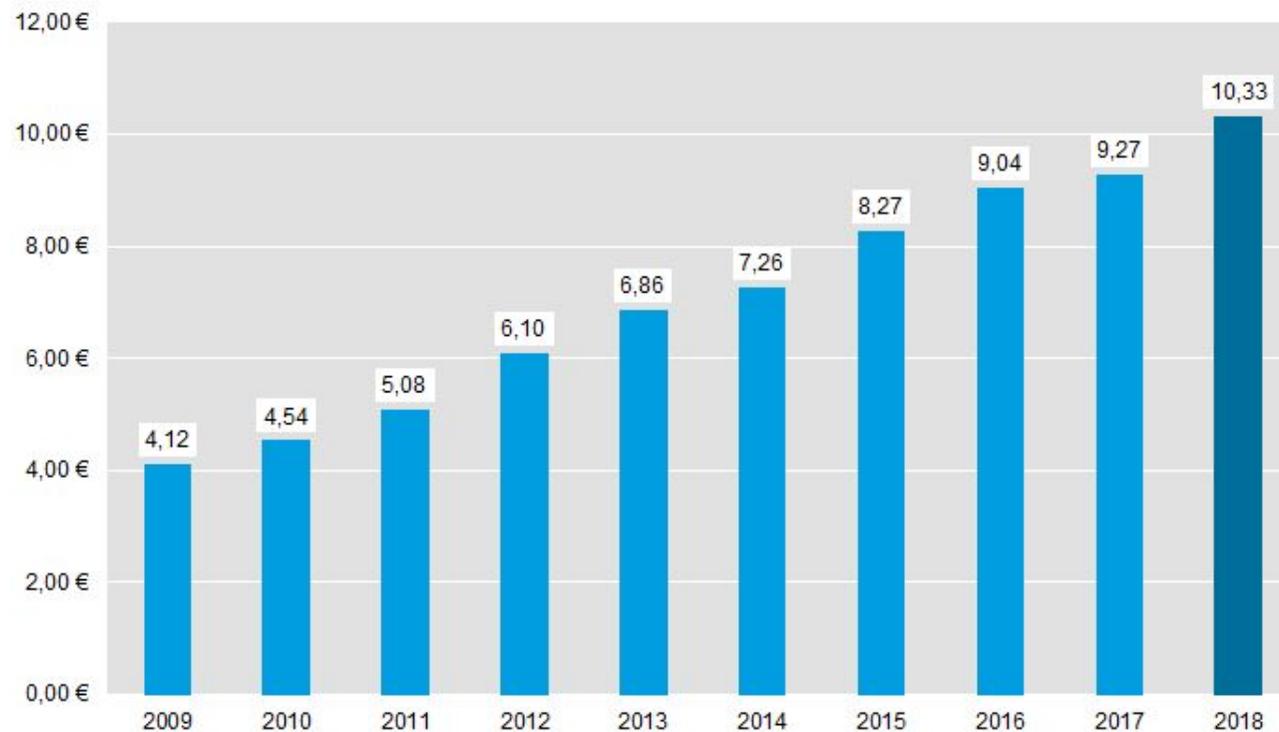
1. Flächen der Land- und Forstwirtschaft
2. Bauerwartungsland
3. Rohbauland
4. Baureifes Land

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



Entschädigung des Eigentümers - Grund und Boden

Mittleres Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Flächen

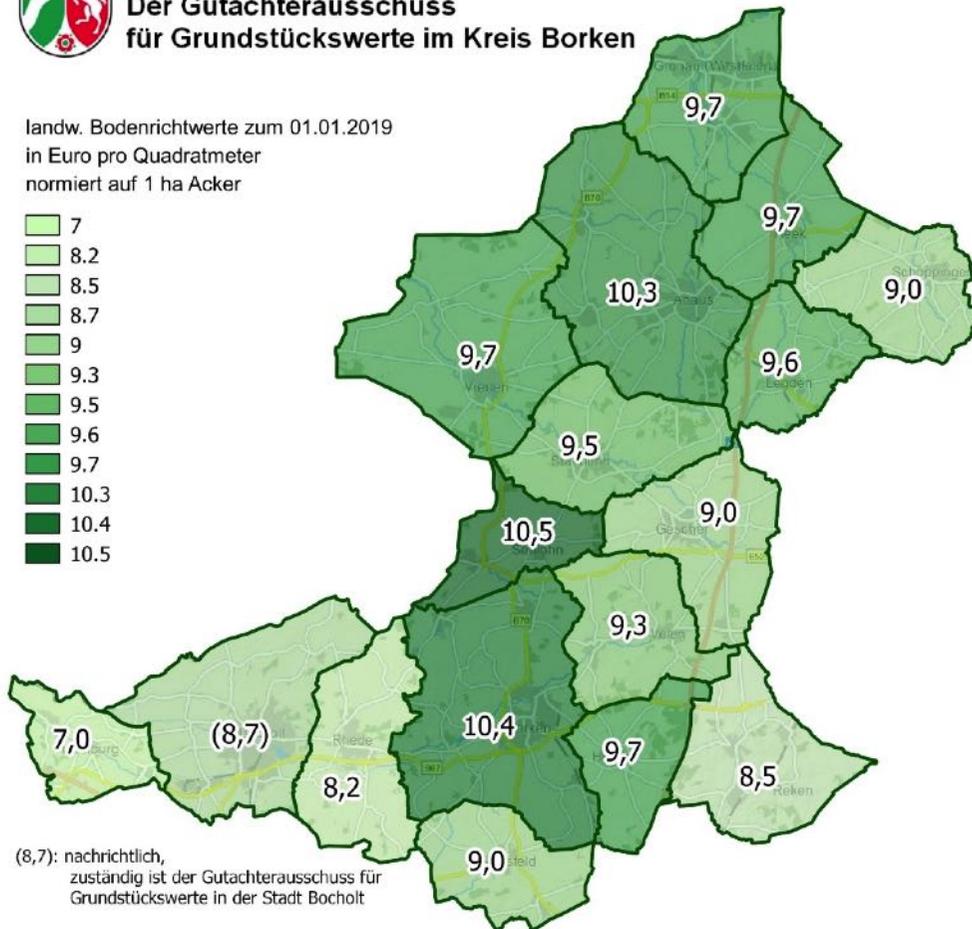
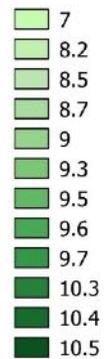


Entschädigung des Eigentümers - Grund und Boden

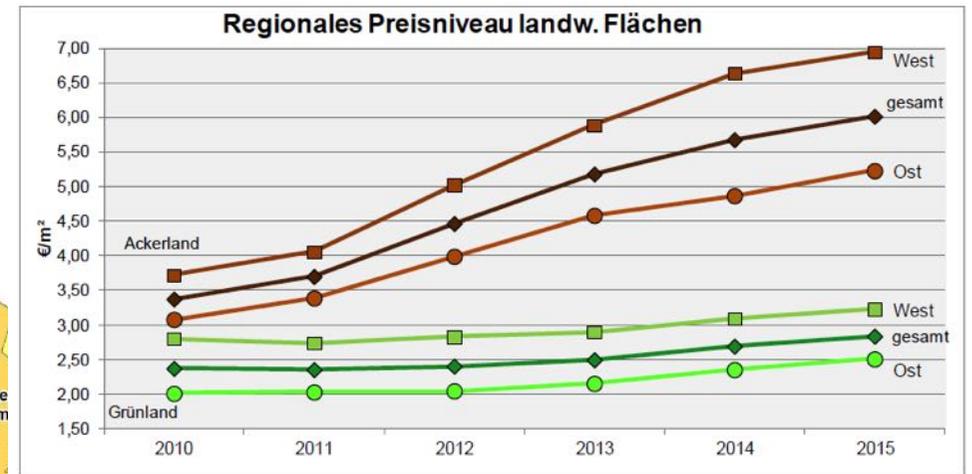
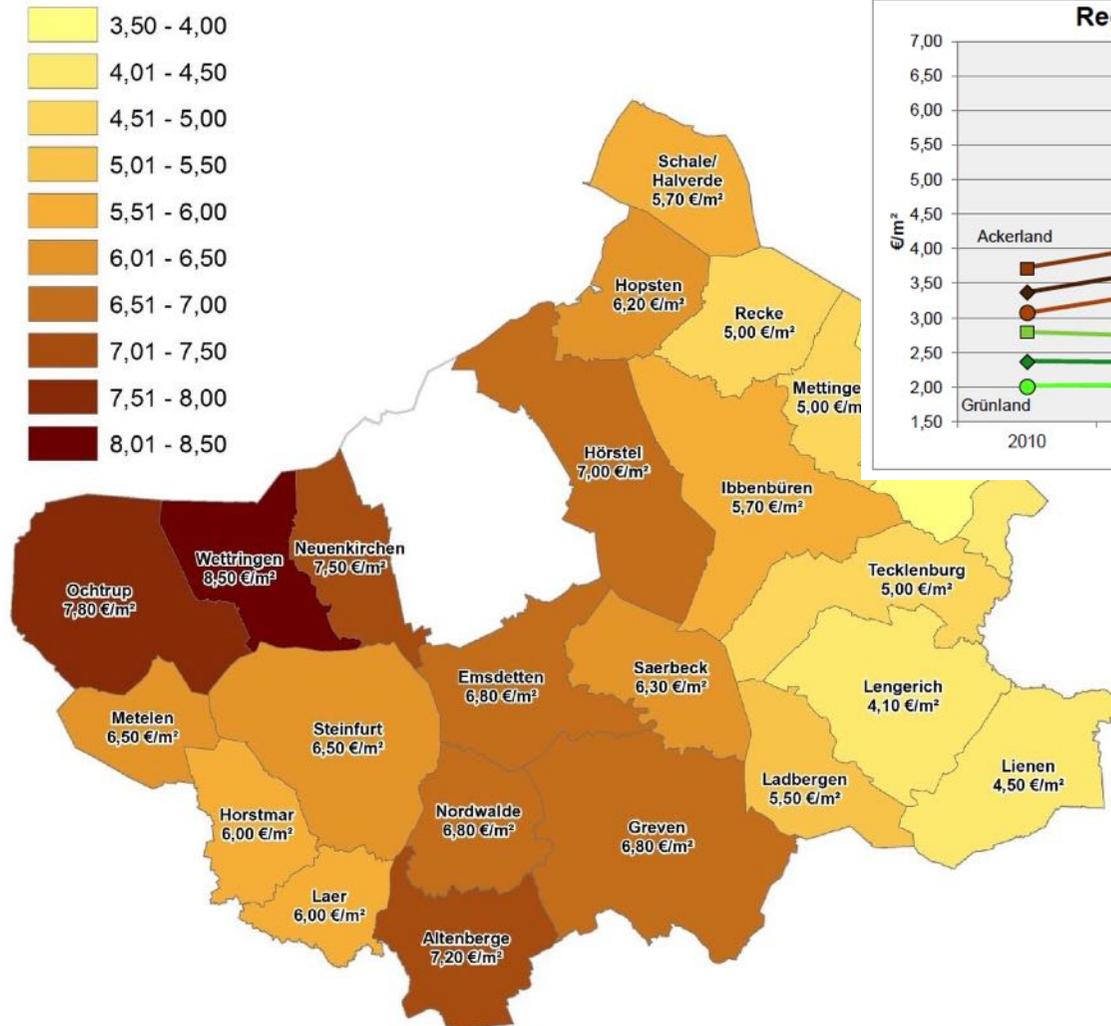


Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken

landw. Bodenrichtwerte zum 01.01.2019
in Euro pro Quadratmeter
normiert auf 1 ha Acker



Wertermittlung Grund und Boden - Mit dem Richtwert?



Wertermittlung Grund und Boden - Beispiel Metelen und Steinfurt

Auskunft aus der
Kaufpreissammlung des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte

- Metelen und Steinfurt
- 2013 – 2016
- 19 Fälle

- Ackerland
- 4 ha
- regelmäßiger Zuschnitt
- ortsübliche Bodengüte
- Bewertungsstichtag 01.07.16

Wertermittlung Grund und Boden - Beispiel Metelen und Steinfurt

Entwicklung der Kaufpreise		2011	2012	2013	2014	2015	Mittel
Metelen	Index	117,6	147,0	176,4	191,0	191,0	
	Veränd. Vorjahr		25%	20%	8%	0%	13%
Steinfurt	Index	111,4	142,8	185,7	185,7	185,7	
	Veränd. Vorjahr		28%	30%	0%	0%	15%

Mittel aller Gemeinden	13,9%
Entwicklung je Monat	1,16%

Ableitung des Bodenwertes für Steinfurt + Metelen

Mittelwert aus Kaufpreissammlung

(auf zu bewertende Flächengröße 4,0 ha normiert)	6,95 €
Mittleres Kaufdatum	Apr. 14
Monate bis Bewertungsstichtag (01.07.2016)	26
zeitliche Entwicklung (9,7 % je Jahr)	30%
Faktor	1,30

Ergebnis nach Vergleichswertverfahren	9,05 €
gerundet	9,00 €

Wertermittlung Grund und Boden - Beispiel Metelen und Steinfurt

Entwicklung der Kaufpreise		2011	2012	2013	2014	2015	Mittel
Metelen	Index	117,6	147,0	176,4	191,0	191,0	
	Veränd. Vorjahr		25%	20%	8%	0%	13%
Steinfurt	Index	111,4	142,8	185,7	185,7	185,7	
	Veränd. Vorjahr		28%	30%	0%	0%	15%

Mittel aller Gemeinden	13,9%
Entwicklung je Monat	1,16%

Ableitung des Bodenwertes für Steinfurt + Metelen

Mittelwert aus Kaufpreissammlung

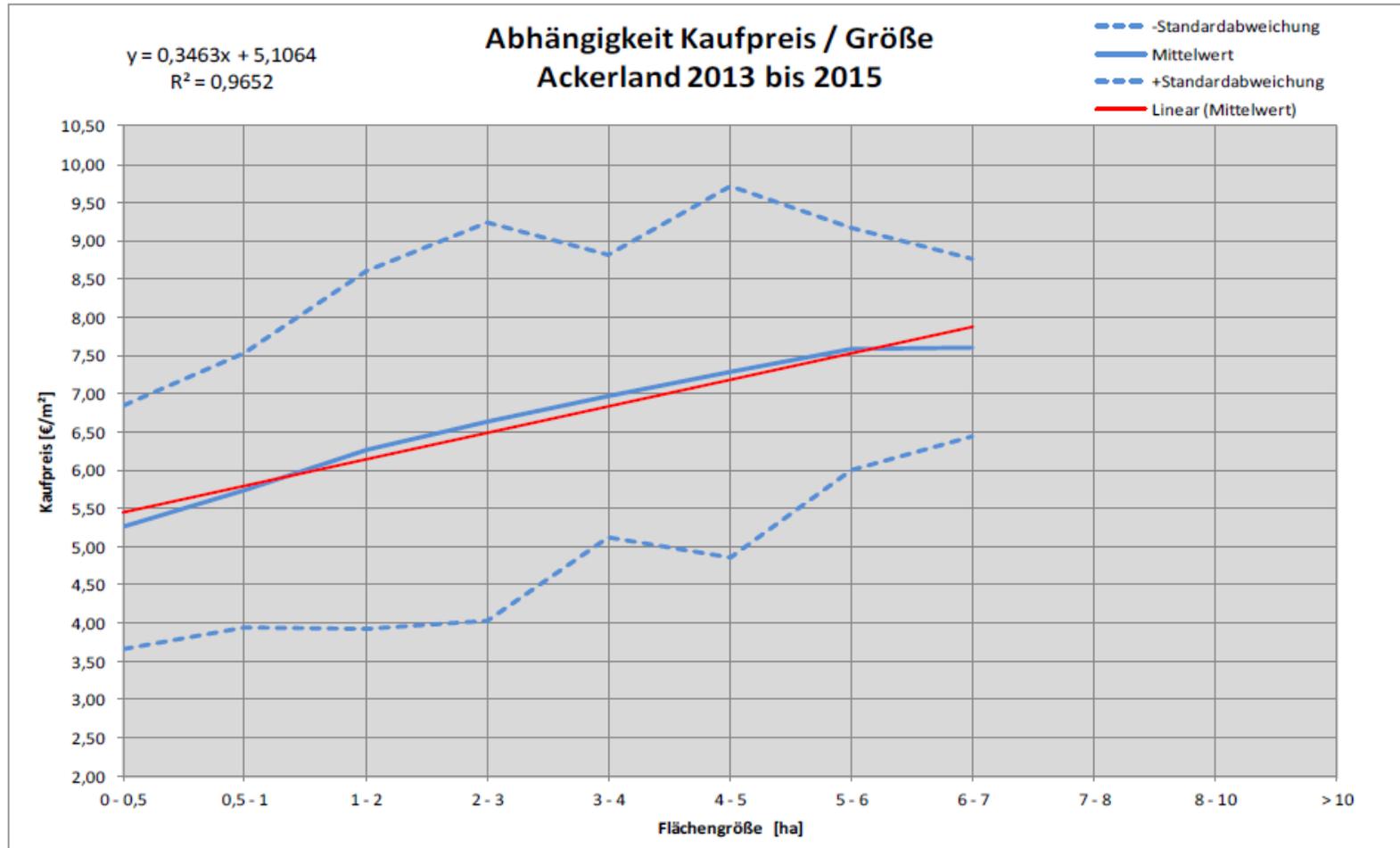
(auf zu bewertende Flächengröße 4,0 ha normiert)	6,95 €
Mittleres Kaufdatum	Apr. 14
Monate bis Bewertungsstichtag (01.07.2016)	26
zeitliche Entwicklung (9,7 % je Jahr)	30%
Faktor	1,30

Ergebnis nach Vergleichswertverfahren	9,05 €
gerundet	9,00 €

Wertermittlung Grund und Boden - Beispiel Metelen und Steinfurt

Auszug au

Ldf. Nr.	
1	Me
2	Me
3	Ste
4	Ste
5	Ste
6	Ste
7	Ste
8	Ste
9	Me
10	Ste
11	Ste
12	Ste
13	Ste
14	Ste
15	Ste
16	Ste
17	Ste
18	Ste
19	Me
	Mi



2014	2015	Mittel
191,0	191,0	
8%	0%	13%
185,7	185,7	
0%	0%	15%

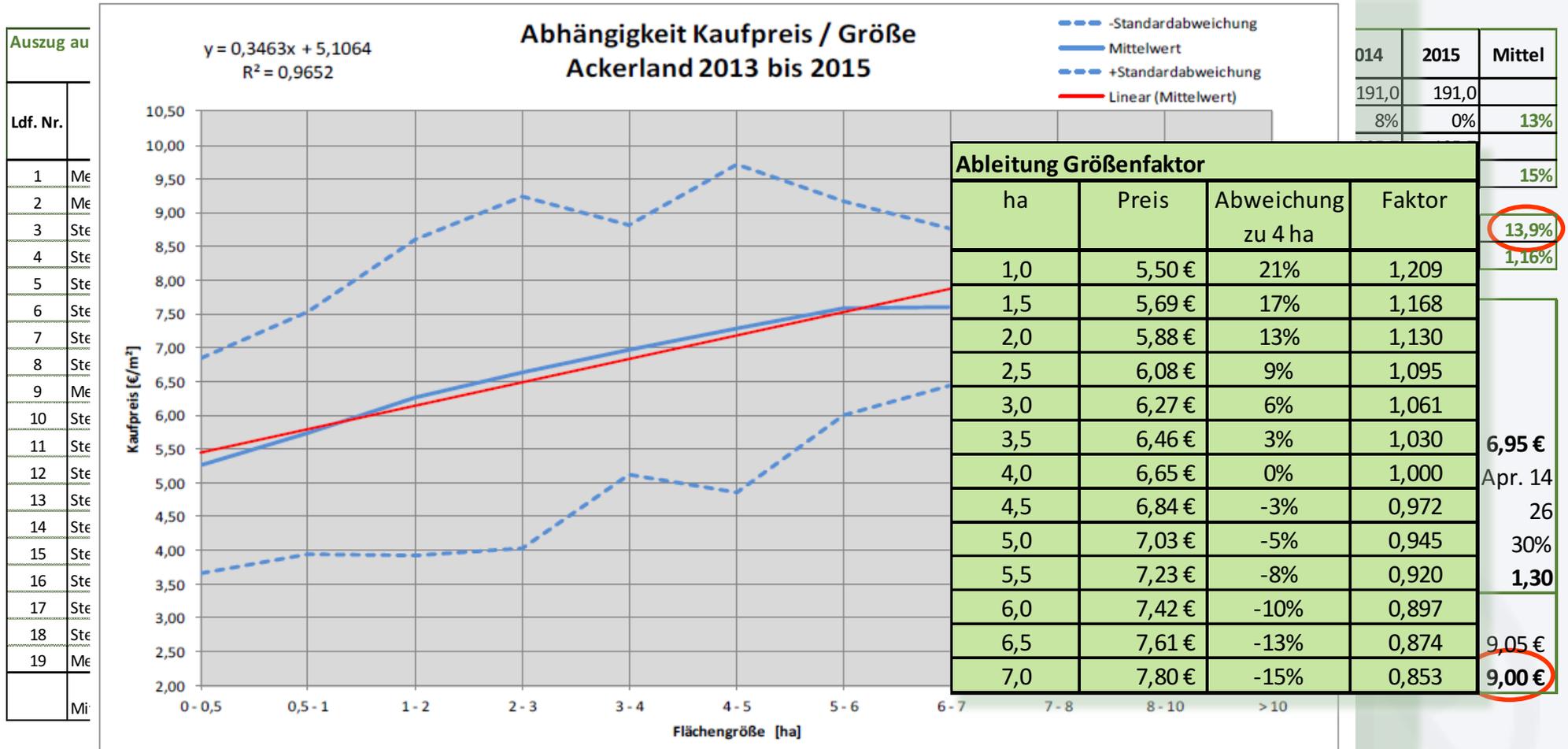
	13,9%
	1,16%

Metelen

niert)	6,95 €
	Apr. 14
	26
	30%
	1,30

undet	9,05 €
	9,00 €

Wertermittlung Grund und Boden - Beispiel Metelen und Steinfurt



Wertermittlung Grund und Boden - Beispiel Metelen und Steinfurt

Entwicklung der Kaufpreise		2011	2012	2013	2014	2015	Mittel
Metelen	Index	117,6	147,0	176,4	191,0	191,0	
	Veränd. Vorjahr		25%	20%	8%	0%	13%
Steinfurt	Index	111,4	142,8	185,7	185,7	185,7	
	Veränd. Vorjahr		28%	30%	0%	0%	15%

Mittel aller Gemeinden	13,9%
Entwicklung je Monat	1,16%

Ableitung des	Ableitung Größenfaktor				
	ha	Preis	Abweichung zu 4 ha	Faktor	
Mittelwert auf	1,0	5,50 €	21%	1,209	95 €
(auf zu bewerten	1,5	5,69 €	17%	1,168	r. 14
Mittleres Kauf	2,0	5,88 €	13%	1,130	26
Monate bis Be	2,5	6,08 €	9%	1,095	30%
zeitliche Entw	3,0	6,27 €	6%	1,061	
Faktor	3,5	6,46 €	3%	1,030	1,30
Ergebnis nach	4,0	6,65 €	0%	1,000	
	4,5	6,84 €	-3%	0,972	05 €
	5,0	7,03 €	-5%	0,945	00 €
	5,5	7,23 €	-8%	0,920	
	6,0	7,42 €	-10%	0,897	
	6,5	7,61 €	-13%	0,874	
	7,0	7,80 €	-15%	0,853	

Wertermittlung Grund und Boden - Beispiel Metelen und Steinfurt

Entwicklung der Kaufpreise		2011	2012	2013	2014	2015	Mittel
Metelen	Index	117,6	147,0	176,4	191,0	191,0	
	Veränd. Vorjahr		25%	20%	8%	0%	13%
Steinfurt	Index	111,4	142,8	185,7	185,7	185,7	
	Veränd. Vorjahr		28%	30%	0%	0%	15%
Mittel aller Gemeinden							13,9%
Entwicklung je Monat							1,16%
Mittelwert aus Kaufpreissammlung							
(auf zu bewertende Flächengröße 4,0 ha normiert)							6,95 €
Mittleres Kaufdatum							Apr. 14
Monate bis Bewertungsstichtag (01.07.2016)							26
zeitliche Entwicklung (9,7 % je Jahr)							30%
Faktor							1,30
Ergebnis nach Vergleichswertverfahren							9,05 €
gerundet							9,00 €

Wertermittlung Grund und Boden - Beispiel Metelen und Steinfurt

Entwicklung der Kaufpreise		2011	2012	2013	2014	2015	Mittel
Metelen	Index	117,6	147,0	176,4	191,0	191,0	
	Veränd. Vorjahr		25%	20%	8%	0%	13%
Steinfurt	Index	111,4	142,8	185,7	185,7	185,7	

Ableitung des Bodenwertes für Steinfurt + Metelen

Mittelwert aus Kaufpreissammlung

(auf zu bewertende Flächengröße 4,0 ha normiert)	6,95 €
Mittleres Kaufdatum	Apr.. 14
Monate bis Bewertungsstichtag (01.07.2016)	26
zeitliche Entwicklung (13,9 % je Jahr)	30%
Faktor	1,30

Ergebnis nach Vergleichswertverfahren	9,05 €
gerundet	9,00 €

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

Entschädigung des Eigentümers Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung (Deformation)



Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung

















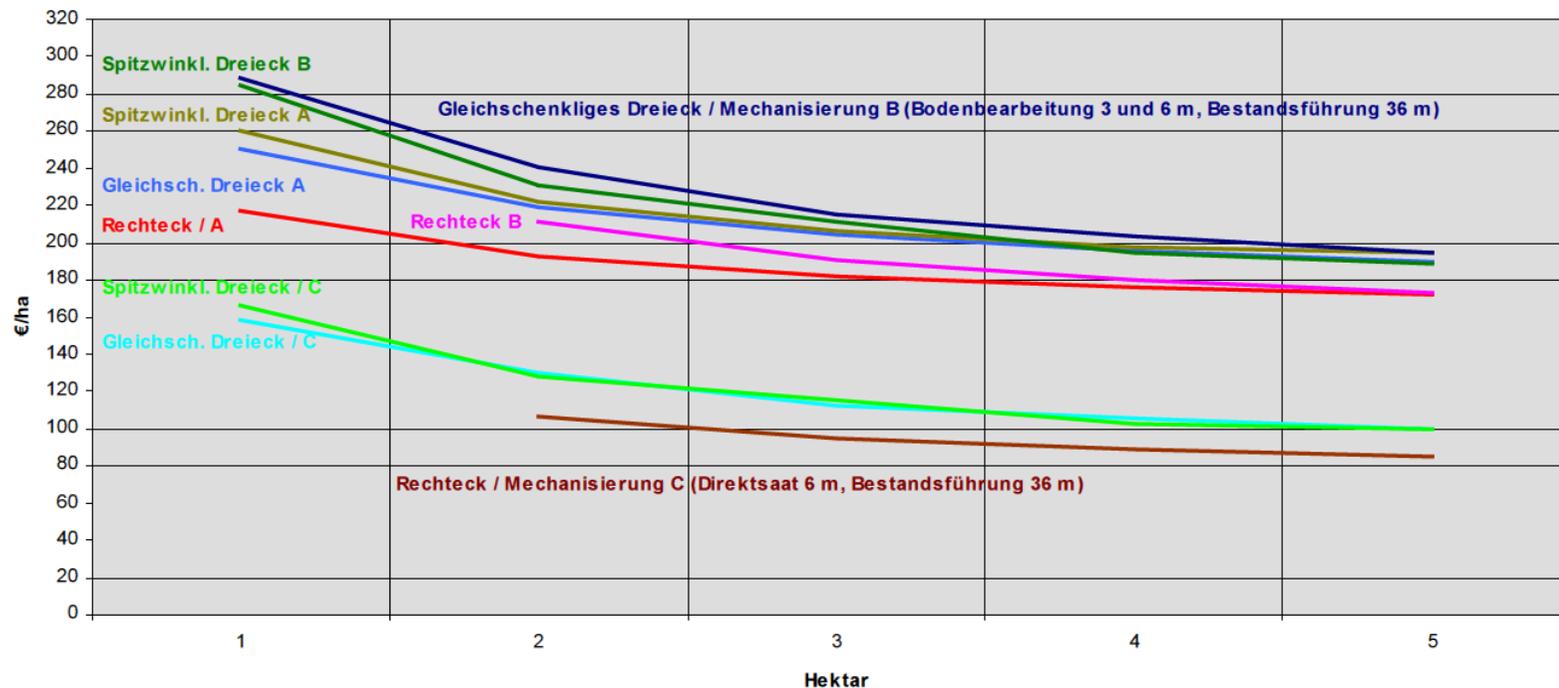
Entschädigung des Eigentümers Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung

Schadenspositionen

- Erhöhte Arbeitszeiten (Arbeits- u. Maschinenkosten)
- Erhöhte Aufwendungen an Betriebsmitteln
- Ertragsminderungen

Entschädigung des Eigentümers Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung

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



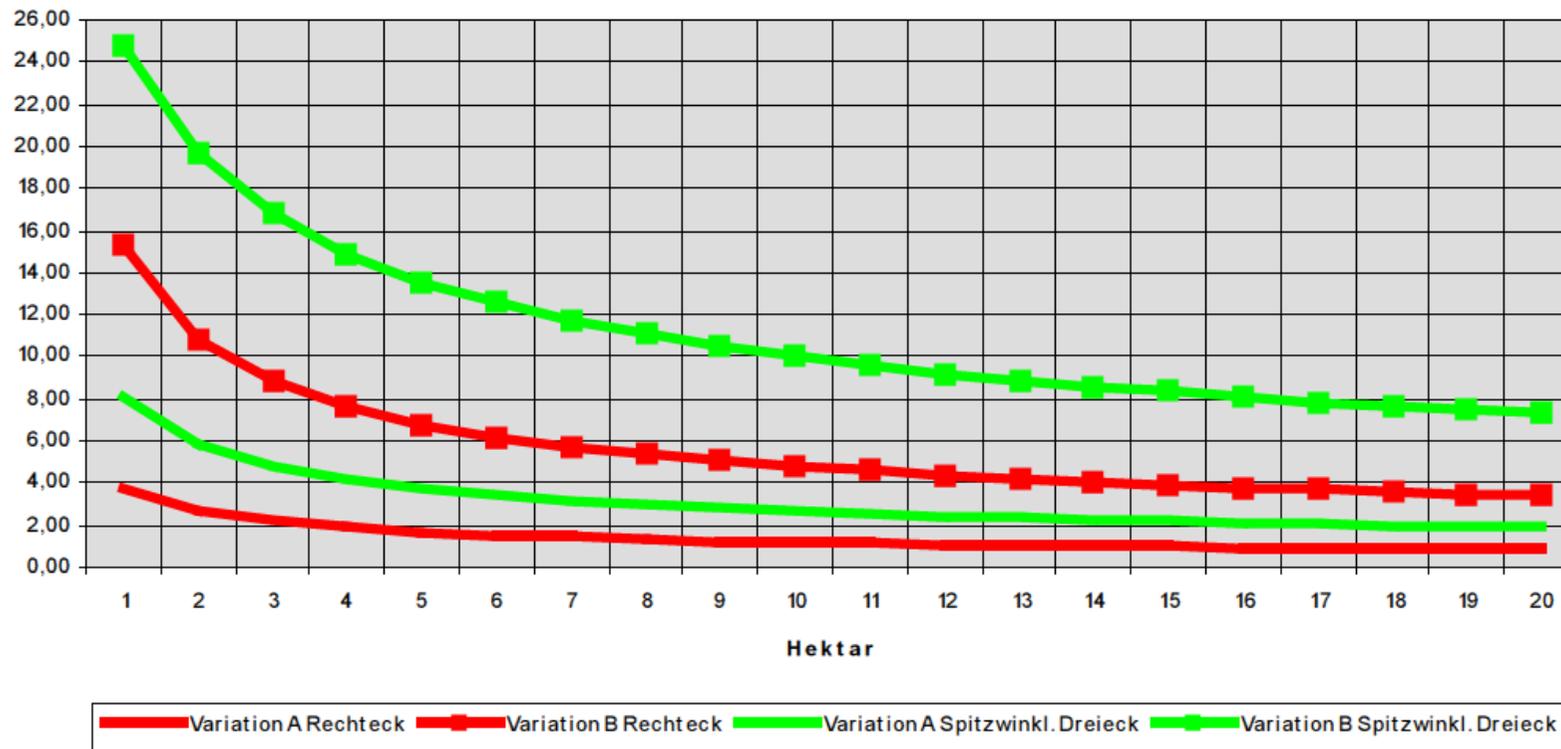
A: Pflug 1,50 m, Kreiselegge-Säkombination 3 m, Pflanzenschutz und Düngung (pneum.) 15 m
 B: Pflug 3,00 m, Kreiselegge-Säkombination 6 m, Pflanzenschutz und Düngung (pneum.) 36 m
 C: Direktsaat 6 m, Pflanzenschutz und Düngung (pneum.)

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

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

Entschädigung des Eigentümers Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung

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



Quelle: Engelhardt, Auswirkungen von Flächengröße und Flächenform auf Wendezeiten
Arbeits erledigung 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

Berechnungsverfahren An- und Durchschneidung:

Bezugsgrößen:

- Größe der Ausgangs- und Restflächen
- Feldbreite und Arbeitsrichtung
- Anzahl der Vorgewende, Vorgewendelängen und 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

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

Methode: Beckmann/Huth

Wertbasis: 2019 Flurstück Nr. 5
 Ausdrucke: Berechnungsblätter Name
 Entschädigungsbetrag

Grunddatenblatt	Seite 1	
Berechnung RI	Seite 2	26.385,49
Berechnung RII	Seite 3	55.514,00
Berechnung RIII	Seite 4	#NV

1. Arbeitskosten:
 25,00 Eu/h Faktor = 2,5

(Tariflohn Lohngruppe 6b + 55%)

2. Maschinenkosten:		Faktor	Kontrolle	Jahr	Faktor	Jahr	Faktor
PS-Klasse	€/h	Eingabe	Maschko.				
max. 190 PS				<1970	0,30	1991	1,36
				1970/77	0,50	1992	1,36
150,00	31,76	1,50	1,50	1978	0,80	1993	1,38
Ggfs. Änderungen in Bereich C118 bis C126				1979/80	1,00	1994	1,38
				1981/82	1,12	1995	1,50
Kontrolle				1983/84	1,16	1996	1,50
150	31,76			1985/86	1,21	1997	1,50
				1987/88	1,26	1998	1,50
				1989/90	1,26	1999	1,50

Methode: Beckmann/Huth

3.	Hackfruchtanteil: Nur den Hackfruchtanteil eingeben. Silomais wird mit 50% als Hackfrucht angesetzt.			Anteil in %		
					15,00	
				Kontrolle	15,00	
4.	Rohrerträge:	D u r c h s c h n i t t				
	Fruchtart	unter	Durchs	über	Eingabe	Kontrolle
	Nummer	1	2	3	1, 2 oder 3	
		Bei Bedarf anzupassen				
	Getreide	900,00	1.000,00	1.125,00	3	1.125,00
	Hackfrüchte	2.350,00	2.500,00	3.250,00	3	3.250,00
5.	Aufwand:	(an Saatgut, Dünger und Pflanzenschutz)				
		D u r c h s c h n i t t				
	Fruchtart	unter	Durch	über	Eingabe	Kontrolle
	Nummer	1	2	3	1, 2 oder 3	
		Bei Bedarf anzupassen				
	Getreide	360,00	375,00	475,00	3	475,00
	Hackfrüchte	800,00	800,00	900,00	3	900,00

Methode: Beckmann/Huth

7. Daten Anschneidungsentschädigung

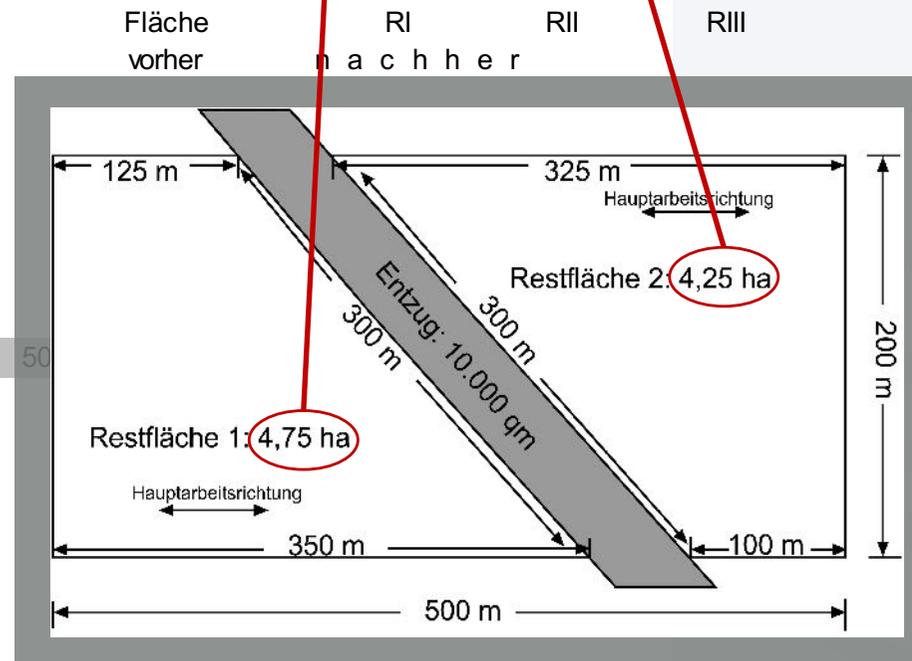
- 1 Flächengröße in ha
- 2 Feldbreite in 100lfdm
- 3 Anzahl Vorgewende
- 4 Vorgewendelänge in 100lfdm
- 5 Randstreifenlänge in 100lfdm

	vor dem Land-entzug	nach dem Landentzug auf den Restflächen		
		RI	RII	RIII
	10,0000	4,7500	4,2500	#NV
	2,00	2,00	2,00	#NV
	3	3	3	#NV
	9,00	6,25	6,00	#NV
	14,00	9,75	9,25	#NV

8. Zuschlag wegen schrägem Furchenaufstoß

- Betroffene Feldbreite 100 lfdm
- Betroffene Vorgewendelänge 100 lfdm
- Anzahl betr. Vorgewende
- Ansatz in %

- ### 9. Kapitalisierungsfaktor
- Schadensdauer
 - Bei Dauerschaden 500 Jahre eingeben



Methode: Beckmann/Huth

7. Daten Anschneidungsentschädigung

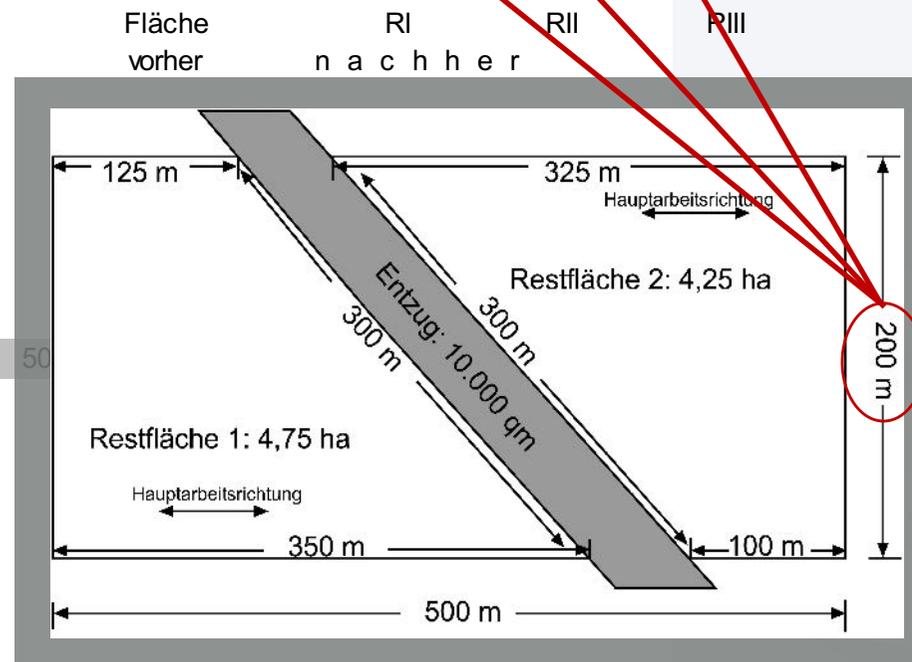
- 1 Flächengröße in ha
- 2 Feldbreite in 100lfdm
- 3 Anzahl Vorgewende
- 4 Vorgewendelänge in 100lfdm
- 5 Randstreifenlänge in 100lfdm

	vor dem Land-entzug	nach dem Landentzug auf den Restflächen		
		RI	RII	RIII
1 Flächengröße in ha	10,0000	4,7500	4,2500	#NV
2 Feldbreite in 100lfdm	2,00	2,00	2,00	#NV
3 Anzahl Vorgewende	3	3	3	#NV
4 Vorgewendelänge in 100lfdm	9,00	6,25	6,00	#NV
5 Randstreifenlänge in 100lfdm	14,00	9,75	9,25	#NV

8. Zuschlag wegen schrägem Furchenaufstoß

- Betroffene Feldbreite 100 lfdm
- Betroffene Vorgewendelänge 100 lfdm
- Anzahl betr. Vorgewende
- Ansatz in %

- ### 9. Kapitalisierungsfaktor
- Schadensdauer
 - Bei Dauerschaden 500 Jahre eingeben



Methode: Beckmann/Huth

7. Daten Anschneidungsentschädigung

- 1 Flächengröße in ha
- 2 Feldbreite in 100lfdm
- 3 Anzahl Vorgewende
- 4 Vorgewendelänge in 100lfdm
- 5 Randstreifenlänge in 100lfdm

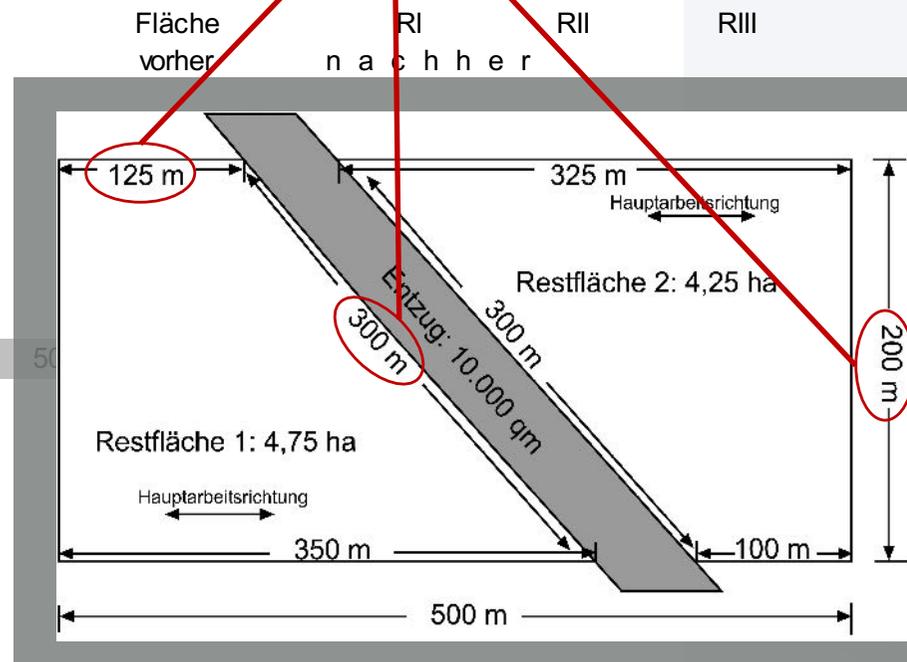
	vor dem Land-entzug	nach dem Landentzug auf den Restflächen		
		RI	RII	RIII
1 Flächengröße in ha	10,0000	4,7500	4,2500	#NV
2 Feldbreite in 100lfdm	2,00	2,00	2,00	#NV
3 Anzahl Vorgewende	3	3	3	#NV
4 Vorgewendelänge in 100lfdm	9,00	6,25	6,00	#NV
5 Randstreifenlänge in 100lfdm	14,00	9,75	9,25	#NV

8. Zuschlag wegen schrägem Furchenaufstoß

- Betroffene Feldbreite 100 lfdm
- Betroffene Vorgewendelänge 100 lfdm
- Anzahl betr. Vorgewende
- Ansatz in %

9. Kapitalisierungsfaktor

Schadensdauer
Bei Dauerschaden 500 Jahre eingeben



Methode: Beckmann/Huth

7. Daten Anschneidungsentschädigung

- 1 Flächengröße in ha
- 2 Feldbreite in 100lfdm
- 3 Anzahl Vorgewende
- 4 Vorgewendelänge in 100lfdm
- 5 Randstreifenlänge in 100lfdm

	vor dem Land-entzug	nach dem Landentzug auf den Restflächen		
		RI	RII	RIII
1 Flächengröße in ha	10,0000	4,7500	4,2500	#NV
2 Feldbreite in 100lfdm	2,00	2,00	2,00	#NV
3 Anzahl Vorgewende	3	3	3	#NV
4 Vorgewendelänge in 100lfdm	9,00	6,25	6,00	#NV
5 Randstreifenlänge in 100lfdm	14,00	9,75	9,25	#NV

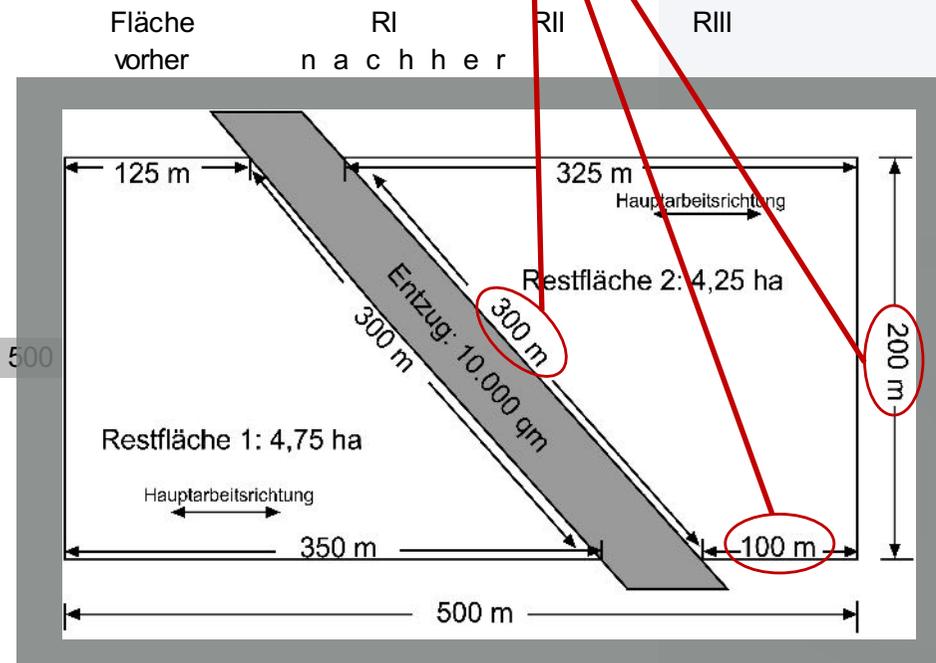
8. Zuschlag wegen schrägem Furchenaufstoß

- Betroffene Feldbreite 100 lfdm
- Betroffene Vorgewendelänge 100 lfdm
- Anzahl betr. Vorgewende
- Ansatz in %

9. Kapitalisierungsfaktor

Schadensdauer

Bei Dauerschaden 500 Jahre eingeben



Methode: Beckmann/Huth

7. Daten Anschneidungsentschädigung	vor dem Land-entzug	nach dem Landentzug auf den Restflächen		RIII
		RI	RII	
1 Flächengröße in ha	10,0000	4,7500	4,2500	#NV
2 Feldbreite in 100lfdm	2,00	2,00	2,00	#NV
3 Anzahl Vorgewende	3	3	3	#NV
4 Vorgewendelänge in 100lfdm	9,00	6,25	6,00	#NV
5 Randstreifenlänge in 100lfdm	14,00	9,75	9,25	#NV

8. Zuschlag wegen schrägem Furchenaufstoß	Fläche vorher	RI n a c h h e r		RIII
		RI	RII	
Betroffene Feldbreite 100 lfdm				#NV
Betroffene Vorgewendelänge 100 lfdm				#NV
Anzahl betr. Vorgewende				#NV
Ansatz in %				#NV

9. Kapitalisierungsfaktor				
Schadensdauer	500	Jahre	50,00	Faktor
Bei Dauerschaden 500 Jahre eingeben		wegen Rundung		50,00 = Kontrolle

Ermittlung der Entschädigung				
Flurstück Nr.	5	Arbeitswirtschaftliche Verhältnisse auf der Fläche		
Wertbasis	2019			
Kapitalisierungsfaktor	50,00	vor dem Land- entzug	nach dem Landentzug auf den Restflächen	
			I	II
			1	2
			3	4
1 Flächengröße in ha		10,0000	4,7500	4,2500
2 Feldbreite in 100 lfdm		2,00	2,00	2,00
3 Anzahl der Vorgewende		3	3	3
4 Vorgewendelänge in 100 lfdm		9,00	6,25	6,00
5 Randstreifenlänge in 100 lfdm		14,00	9,75	9,25
6 Zuschlg. wg. schrg. Furchenaufstoß				
7 Wendekosten je 100 lfdm Feldbreite x Z2 = Eu	308,90	617,81	617,81	617,81
8 Wendekosten je Vorgewende x Z3 =Eu	43,52	130,55	130,55	130,55
9 Mehrzeitbedarf = Eu	19,12			
10 Mehraufwand an Saatgut, Dünger und Pflanzenschutz = Eu	12,12			
11 Minderertrag = Eu	21,75			
12 Sa. Z9+Z10+Z11 je 100 lfdm Vorgewende = Eu	52,99	476,89	331,17	317,93
13 Rohrertragsverlust je 100 lfdm Randstreifen = Eu	4,33	60,64	42,23	40,06
14 Rüstkosten	Eu	119,63	73,59	73,59
15 Kosten und Verluste insges. Eu		1.405,52	1.195,36	1.179,94
16 Kosten und Verluste je ha Eu		140,55	251,65	277,63
17 Diff. der Kosten u. Verluste je ha Z16,Sp3,4,5 abzgl. Sp2		Eu	111,10	137,08
18 Jährliche Entschädigung Z17 x Z1, SP 3,4,5		Eu	527,74	582,60
19 Kapitalisierte Entschädigung Z18 x Kap.-Faktor	50,00	Eu	26.385,49	29.128,52
20 Gesamte Entschädigung		Eu	55.514,00	

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 Enteignungsschädigung 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

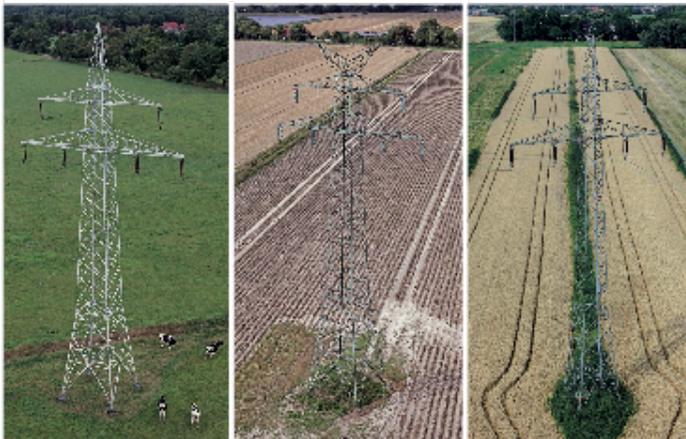
Dieselbe (Entschädigungssumme) wird in Ermangelung abweichender Vertragsbestimmungen dem Unternehmer mit fünf Prozent vom Tage der Enteignung verzinst.

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



Schriftenreihe
AGRAR-TAX



Jennissen / Wolbring

Hochspannungsmast- Entschädigung 2016

- mit aktualisierten und neuen Berechnungen für Ackerland, Grünland und der Pflege von Maststandorten
- steuerliche Behandlung von Entschädigungen bei Leitungsbauprojekten von Frau StB. Brigitte Barkhaus

Heft 113

2. überarbeitete und ergänzte Auflage

Hochspannungsmast- Entschädigung 2016

2. überarbeitete
und ergänzte Auflage

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

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

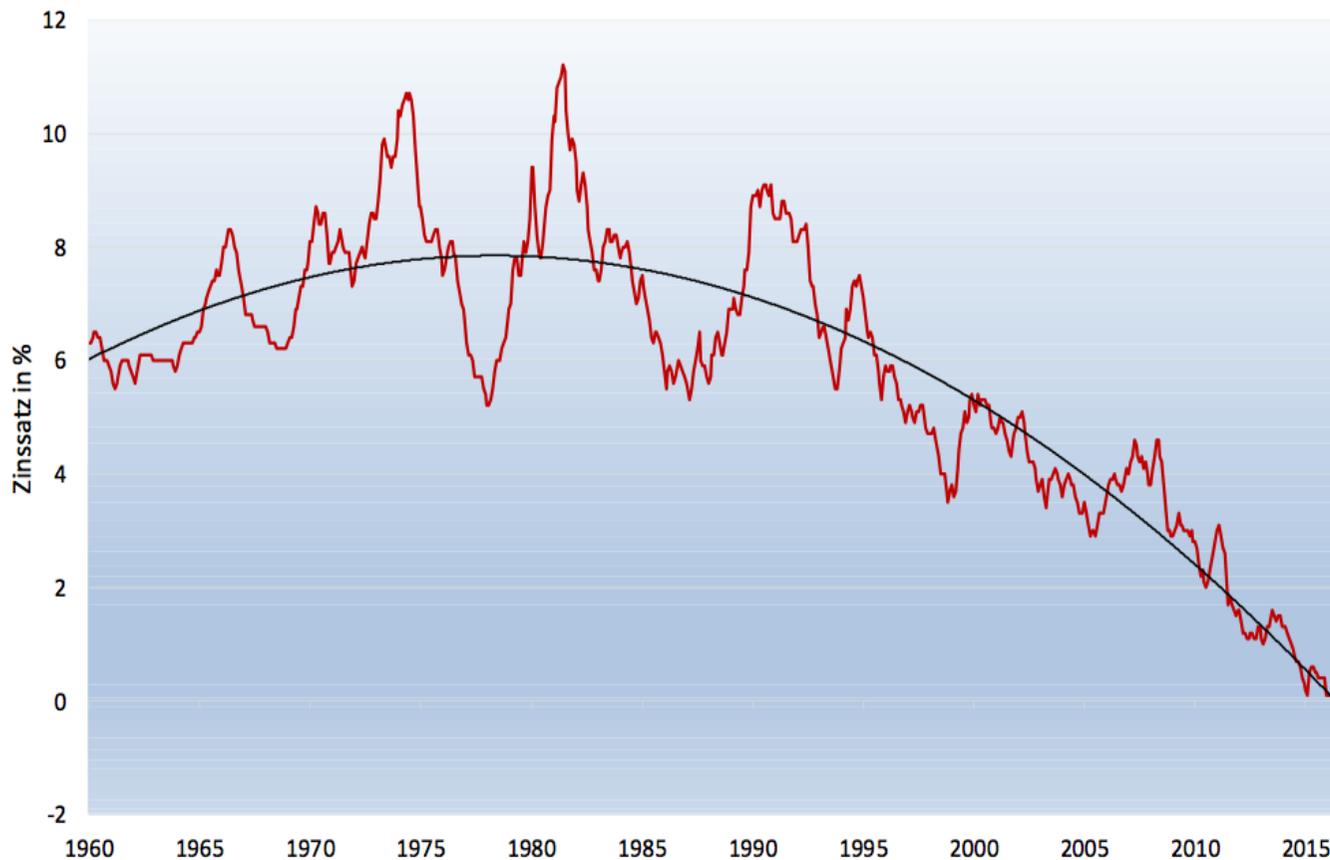
HLBS Verlag / Schriftenreihe
AGRAR-TAX Heft 113
2., überarbeitete und ergänzte
Auflage 2017 / 324 Seiten
ISBN 978-3-89187-408-0
58,00 €

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 €

<u>Jahr</u>	<u>Zinsertrag</u>	<u>Jahresschaden</u>	<u>Kapitalstock</u>
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 €

Exkurs: Kapitalisierungszinssatz Kapitalstockentwicklung

Schaden	100 €	Kapitalisierungszins	4 %
tatsächlicher Zins	2 %	Entschädigung	2.500 €

Jahr	Zinsertrag	Jahresschaden	Kapitalstock
2013	50 €	- 100 €	2.450 €
2014	49 €	- 100 €	2.399 €
2015	48 €	- 100 €	2.347 €
2042	11 €	- 100 €	472 €
2043	9 €	- 100 €	381 €
2044	8 €	- 100 €	289 €
2045	6 €	- 100 €	194 €
2046	4 €	- 100 €	98 €
2047	2 €	- 100 €	0 €

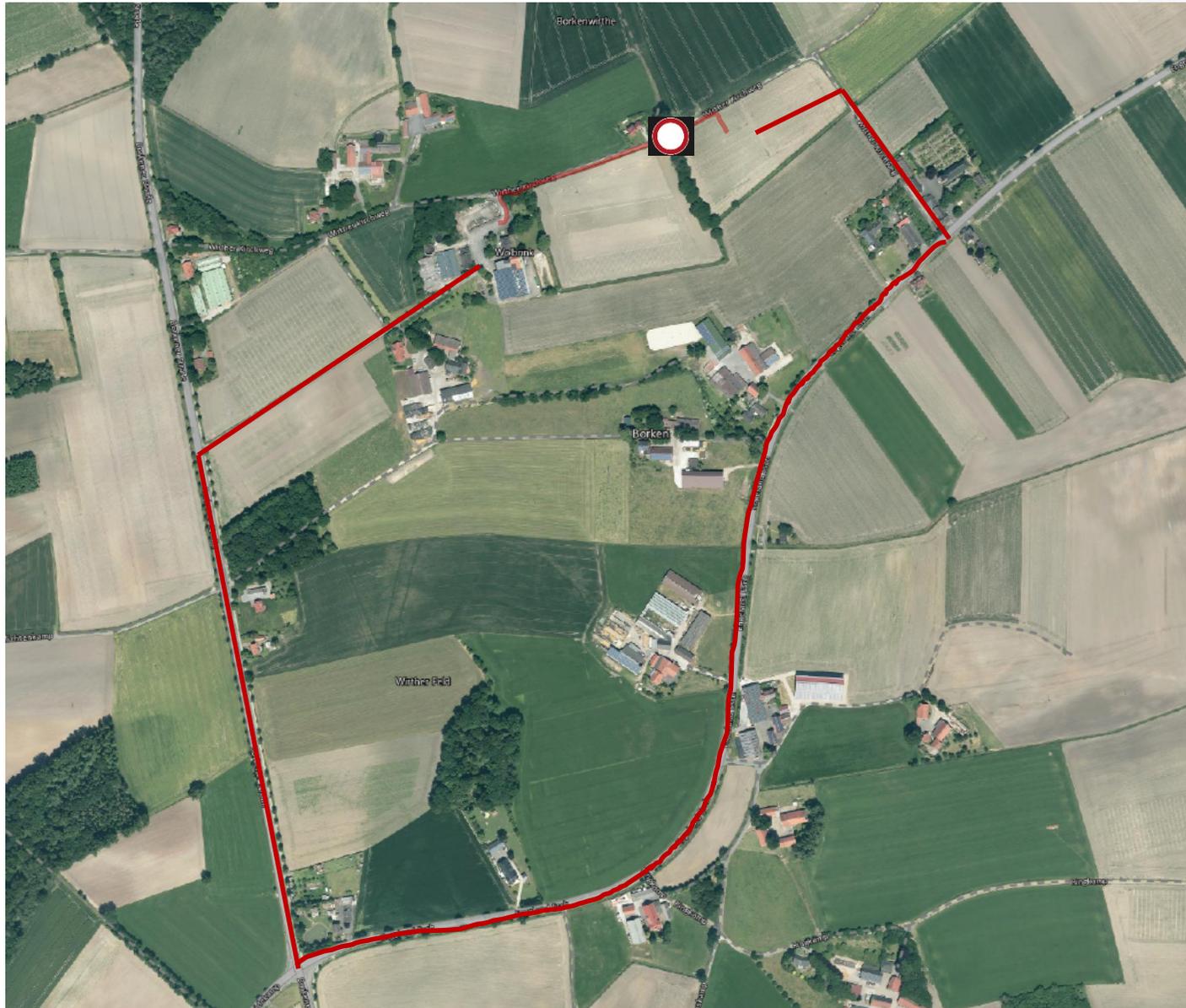
Exkurs: Kapitalisierungszinssatz

**Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher
Grundstücke
und Betriebe, anderer Substanzverluste und Vermögensnachteile
(Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 19)
vom 3. Mai 2019**

Der Zinssatz zur Ermittlung der Entschädigung beträgt 2%.

Anpassungen des Zinssatzes werden im Bundesanzeiger bekannt gegeben.

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



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.*
- *Bei Ersatzlandanspruch für den Mehrweg zur Ersatzfläche*

Wertminderungsberechnung eines Mehrwegschadens

Die Ermittlung erfolgt über die jährlichen Bewirtschaftungs-
nachteile. Dies sind die erhöhten Aufwendungen, die
entstehen können als Folge von:

1. Erhöhten relativen Wegekosten bei verkleinerter Fläche

→ gleicher Weg, kleinere Fläche

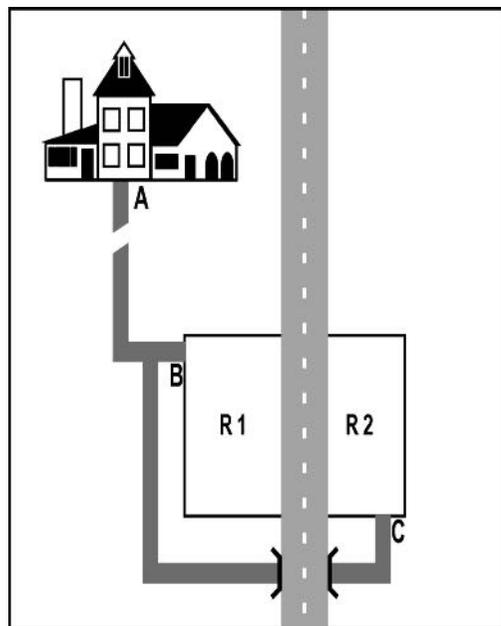
2. Mehrwegekosten bei verlängerter Zuwegung

→ 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

Entschädigung des Eigentümers

Betriebliche Sonderwerte, Mehrwege

Ermittlungsmethoden

1. Berechnung auf der Grundlage betriebsspezifischer Daten (HLBS-Mehrwege Tax)

- Grunddaten werden betriebsindividuell erfasst und verrechnet
- „alle“ Faktoren eines Mehrwegschadens können berücksichtigt werden
- Programm ist nachvollziehbar und kann fortgeschrieben werden

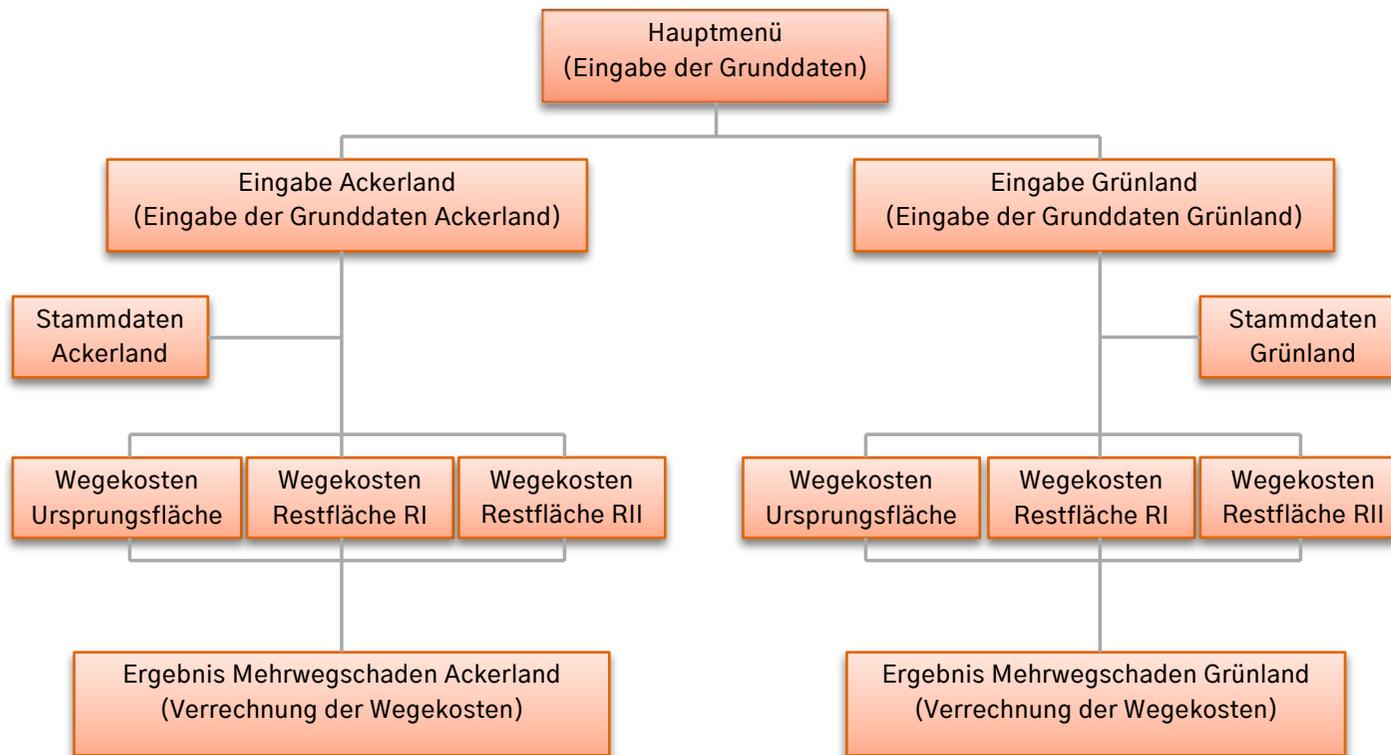
HLBS Mehrwege-Tax

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

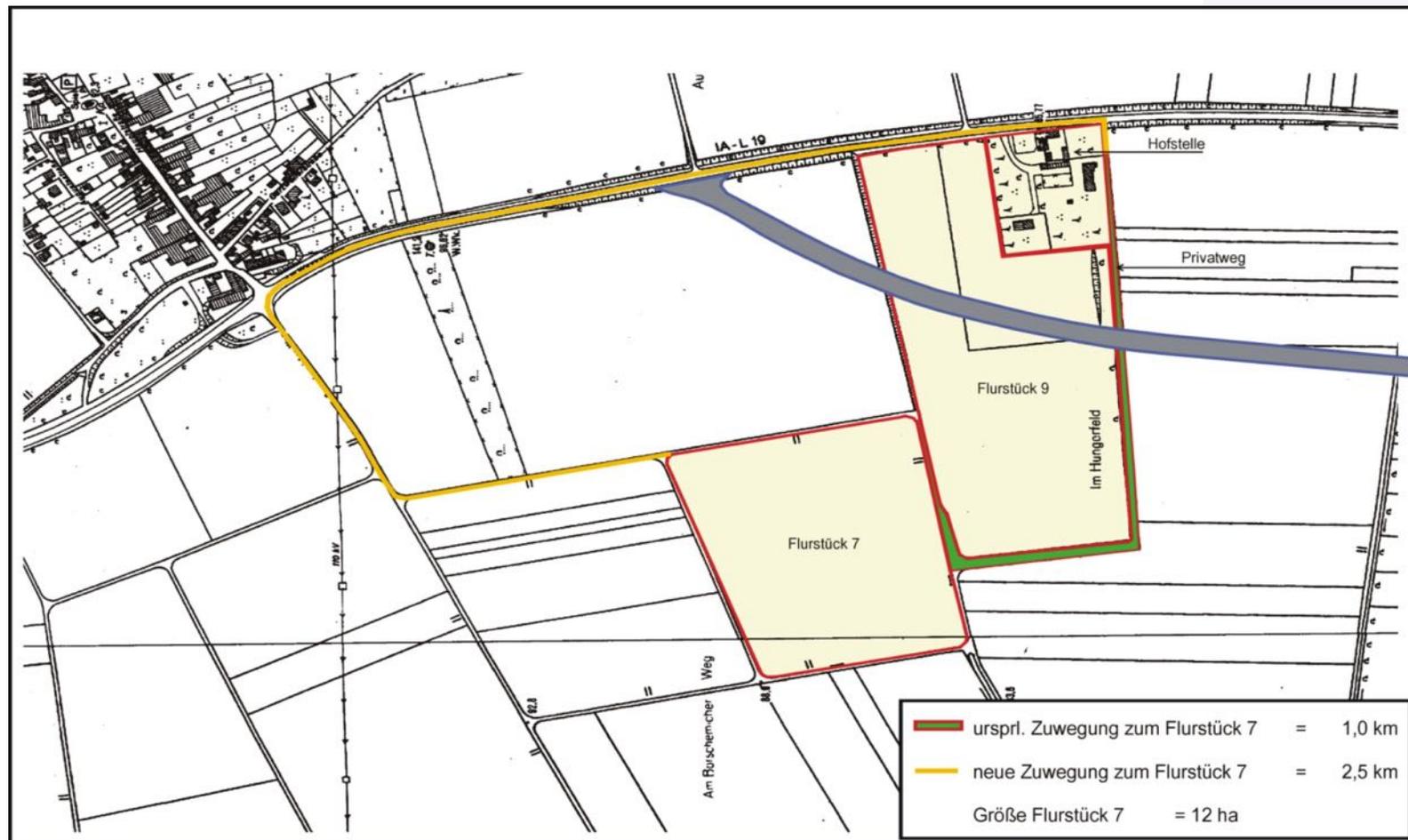
Microsoft Excel Anwendung mit

- 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

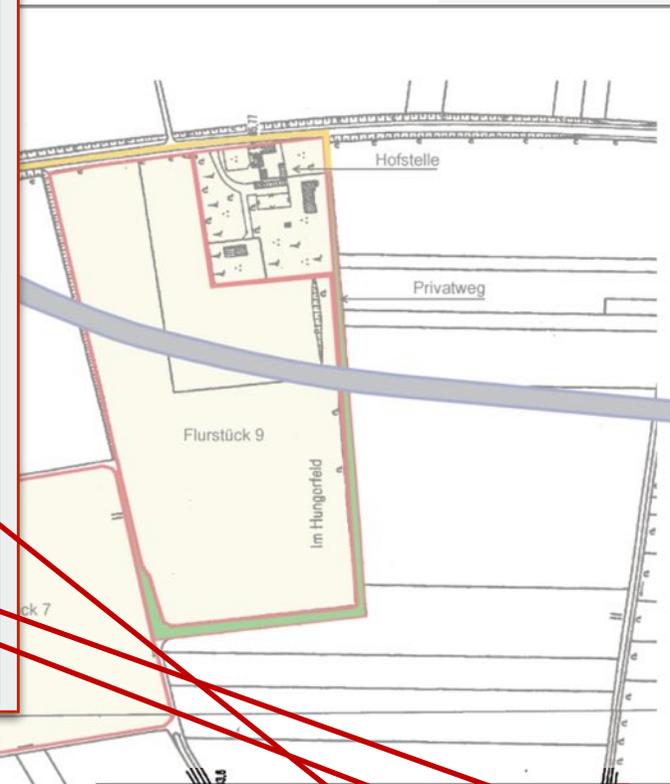


Darstellung des Eingriffs:



Hauptmenü Eingabe

Betriebsgröße LF	Ackerland	90,000 ha
	Grünland	ha
Lohnniveau		25,00 €/Akh
Halbtagslänge		4,0 std.
Zinssatz		2,00%
Dauerschaden	(1= Ja / 0= Nein)	1
wenn kein Dauerschaden, dann Schadensdauer		0 Jahre
Kapitalisator		50,000
Größe der betroffenen Fläche (vorher)		12,000 ha
Größe der Restfläche	RI	12,000 ha
Größe der Restfläche	RII	ha
Flur		
Flurstück		
Wegelänge vorher		1,000 km
Wegelänge nachher	Restfläche RI	2,500 km
	Restfläche RII	km
Mittlere Geschwindigkeit Maschinenfahrten	vorher	nachher
	10 km/h	10 km/h
Mittlere Geschwindigkeit Transportfahrten	15 km/h	15 km/h



ursprl. Zuwegung zum Flurstück 7	=	1,0 km
neue Zuwegung zum Flurstück 7	=	2,5 km
Größe Flurstück 7	=	12 ha

HLBS Mehrwege-Tax

Produktionsverfahren	Anteil % in der Fruchtfolge	Anteil ha in der Fruchtfolge	durchschnittl. Erträge dt/ha	Ausbringungsmenge		Strohbergung bei Getreide zu (%)	Pflanzenschutz		Düngung	
				Gülle cbm/ha	Festmist dt/ha		Ø Wassermenge ltr/ha	Anzahl Anwend.	insgesamt dt/ha	Anzahl Anwend.
Getreide	30,00%	27,000 ha	85			50,00%	300	6	10	3
Zuckerrüben	30,00%	27,000 ha	750				300	4	10	3
Raps	20,00%	18,000 ha	40				300	4	10	3
Körnermais	20,00%	18,000 ha	105				300	2	10	3
Silomais		ha								
Kartoffeln		ha								
Stilllegung		ha								
Sonstige 1		ha								
Sonstige 2		ha								

HLBS Mehrwege-Tax

Ermittlung der Wegekosten Getreide		Flur Flurstück		Ursprungsfläche													
Größe der Gesamtfläche		12,000 ha		Anteil in der Fruchtfolge						30,00 %		€/Akh		25,00			
Länge des einfachen Weges		1,000 km		Getreide (Fläche ges.)						12,000 ha							
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	
1	Arbeitsgang	Leistung Halbtag ha	Anz. Fahrten je Arbeits- gang	Anz. Fahrten je Arbeitsgang gerundet	Anzahl Arbeits- gänge	Anzahl Fahrten erford.	km Wege- strecke Hin-/Rückf.	mittlere Geschwind.- keit km/h	Fahrzeit h ins.	Maschinenkosten		Arbeitskräfte				Korrektur- faktor	Wege- kosten insg. €
										€ je h	€ Ges.-fläche	benötigte Anzahl	benötigte h	€/Akh	€ ins.		
2	Pflügen	3,36	3,57	4,00	1,00	4,00	8,00	10,00	0,80	59,51	47,61	1,00	0,80	25,00	20,00	1,00	67,61
3	Saatbettbereitung	7,44	1,61	2,00	1,00	2,00	4,00	10,00	0,40	49,94	19,98	1,00	0,40	25,00	10,00	1,00	29,98
4	Aussaat	7,36	1,63	2,00	1,00	2,00	4,00	10,00	0,40	62,71	25,08	1,00	0,40	25,00	10,00	1,00	35,08
5	Düngung	32,68	0,37	1,00	3,00	3,00	6,00	10,00	0,60	33,17	19,90	1,00	0,60	25,00	15,00	1,00	34,90
6	Pflanzenschutz	23,36	0,51	1,00	6,00	6,00	12,00	10,00	1,20	40,59	48,71	1,00	1,20	25,00	30,00	1,00	78,71
7	Mähdrusch	5,92	2,03	2,00	1,00	2,00	4,00	10,00	0,40	142,45	56,98	1,00	0,40	25,00	10,00	1,00	66,98
8	Strohpressen	4,16	2,88	3,00	1,00	3,00	6,00	10,00	0,60	74,36	44,62	1,00	0,60	25,00	15,00	1,00	59,62
9	Hacken, Pflege, Häufeln																
10	Roden																
11	Häckseln																
12	Stoppelbearbeitung	8,68	1,38	1,00	1,00	1,00	2,00	10,00	0,20	51,52	10,30	1,00	0,20	25,00	5,00	1,00	15,30
13	Wegekosten Maschinenfahrten	-	-	-	-	23,00	46,00	10,00	4,60	59,39	273,18	-	4,60	25,00	115,00	-	388,18
14	Arbeitsgang	Transportmenge		Anz. Fahrten je Arbeitsgang gerundet	Anzahl Arbeits- gänge	Anzahl Fahrten erford.	km Wege- strecke Hin-/Rückf.	mittlere Geschwind.- keit km/h	Fahrzeit h ins.	Maschinenkosten		Arbeitskräfte				Korrektur- faktor	Wege- kosten insg. €
		Ges.-Fläche dt	je Fahrt dt							€ je h	€ Ges.-fläche	benötigte Anzahl	benötigte h	€/Akh	€ ins.		
15	Saatgut	19,20	100,00	1,00	1,00	1,00	2,00	15,00	0,13	24,75	3,30	1,00	0,13	25,00	3,33	1,00	6,63
16	Düngemittel	120,00	100,00	1,00	3,00	3,00	6,00	15,00	0,40	24,75	9,90	1,00	0,40	25,00	10,00	1,00	19,90
17	Wasser f. Pflanzenschutz	216,00	80,00	1,00	6,00	6,00	12,00	15,00	0,80	36,07	28,86	1,00	0,80	25,00	20,00	1,00	48,86
18	Erntegut	1.020,00	180,00	6,00	1,00	6,00	12,00	15,00	0,80	27,68	22,15	1,00	0,80	25,00	20,00	1,00	42,15
19	Gülle																
20	Mist																
21	Stroh	255,00	50,00	5,00	1,00	5,00	10,00	15,00	0,67	27,68	18,46	1,00	0,67	25,00	16,67	1,00	35,12
22	Wegekosten Transportfahrten	-	-	-	-	21,00	42,00	15,00	2,80	29,52	82,66	-	2,80	25,00	70,00	-	152,66
23	Beobachtungsfahrten mit PKW (nur variable Kosten)					10,00	20,00	50,00	0,40	12,50	5,00	1,00	0,40	25,00	10,00	1,00	15,00
24	Wegekosten insgesamt (ohne Beobachtungsfahrten)					44,00	88,00	11,89	7,40	48,09	355,84		7,40	25,00	185,00	ins. inkl. Beobacht.-fahrten	555,84

HLBS Mehrwege-Tax

Ermittlung der Wegekosten		Flur	Ursprungsfläche																										
Getreide	Flurstück																												
Größe der Gesamtfläche	12,000 ha	Anteil in der Fruchtfolge		30,00 %		€/Akh		25,00																					
Länge des einfachen Weges	1,000 km	Getreide (Fläche ges.)		12,000 ha																									
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q												
1 Arbeitsgang	A			J				K				L		M		N		O		P		Q							
	1 Arbeitsgang			Maschinenkosten				Arbeitskräfte				Korrekturfaktor		Wegekosten insg.															
				€ je h				€ Ges.-fläche				benötigte Anzahl		benötigte h		€/Akh		€ ins.				€							
2 Pflügen	2 Pflügen			59,51				47,61				1,00		0,80		25,00		20,00		1,00		67,61							
3 Saatbettbereitung	3 Saatbettbereitung			49,94				19,98				1,00		0,40		25,00		10,00		1,00		29,98							
4 Aussaat	4 Aussaat			62,71				25,08				1,00		0,40		25,00		10,00		1,00		35,08							
5 Düngung	5 Düngung			33,17				19,90				1,00		0,60		25,00		15,00		1,00		34,90							
6 Pflanzenschutz	6 Pflanzenschutz			40,59				48,71				1,00		1,20		25,00		30,00		1,00		78,71							
7 Mähdrusch	7 Mähdrusch			142,45				56,98				1,00		0,40		25,00		10,00		1,00		66,98							
8 Strohpressen	8 Strohpressen			74,36				44,62				1,00		0,60		25,00		15,00		1,00		59,62							
9 Hacken, Pflege	9 Hacken, Pflege, Häufeln																												
10 Roden	10 Roden																												
11 Häckseln	11 Häckseln																												
12 Stoppelbearbeitung	12 Stoppelbearbeitung			51,52				10,30				1,00		0,20		25,00		5,00		1,00		15,30							
13 Wegekosten M				216,00				80,00				1,00		6,00		6,00		12,00		15,00		0,80		36,07					
14 Arbeitsgang				1.020,00				180,00				6,00		1,00		6,00		12,00		15,00		0,80		27,68					
15 Saatgut																													
16 Düngemittel																													
17 Wasser f. Pflanzenschutz																													
18 Erntegut																													
19 Gülle																													
20 Mist																													
21 Stroh				255,00				50,00				5,00		1,00		5,00		10,00		15,00		0,67		27,68					
22 Wegekosten Transportfahrten																													
23 Beobachtungsfahrten mit PKW (nur variable Kosten)																													
24 Wegekosten insgesamt (ohne Beobachtungsfahrten)								44,00				88,00				11,89		7,40		48,09		355,84							
																				7,40		25,00		185,00		ins. inkl. Beobacht.-fahrten		555,84	

HLBS Mehrwege-Tax

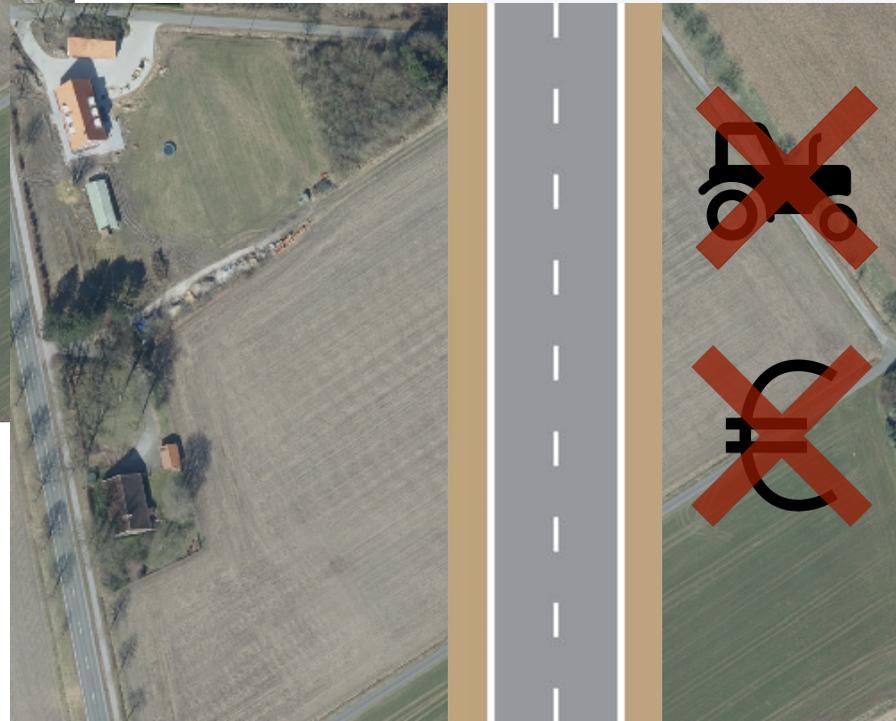
Zusammenstellung der Wegekosten		Flur Flurstück Ursprungsfläche	Entfernung in km: 1,000		
Produktions- verfahren	Fläche in ha	Kosten auf Gesamtfläche	Anteil in der Fruchtfolge in %	Anteilige Kosten pro Jahr	
Getreide	12,000	555,84 €	30,00	166,75 €	
Zuckerrüben	12,000	851,94 €	30,00	255,58 €	
Raps	12,000	400,96 €	20,00	80,19 €	
Körnermais	12,000	445,25 €	20,00	89,05 €	
Silomais					
Kartoffeln					
Stilllegung					
Sonstige 1					
Sonstige 2					
Wegekosten insges.			100,00	591,57 €	
Wegekosten je ha	591,57 €	/	12,000	=	49,30 €

HLBS Mehrwege-Tax

Ergebnis Mehrwegschaden	Flur Flurstück		
	Ursprungsfläche	Restfläche RI	Restfläche RII
Fläche	12,000 ha	12,000 ha	0,000 ha
Wegelänge	1,000 km	2,500 km	0,000 km
Wegekosten insgesamt	591,57 €	1.478,94 €	0,00 €
Wegekosten je ha	49,30 €	123,24 €	
Differenz zur Ursprungsfläche je ha		73,95 €	
Mehrwegschaden jährlich gesamt		887,36 €	
Mehrwegschaden kapitalisiert			
Kapitalisator 50,000		44.368,10 €	
bei 2,00%			
		Restflächen insgesamt	44.368,10 €

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

Verlust im Erwerb



Verlust im Erwerb

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:

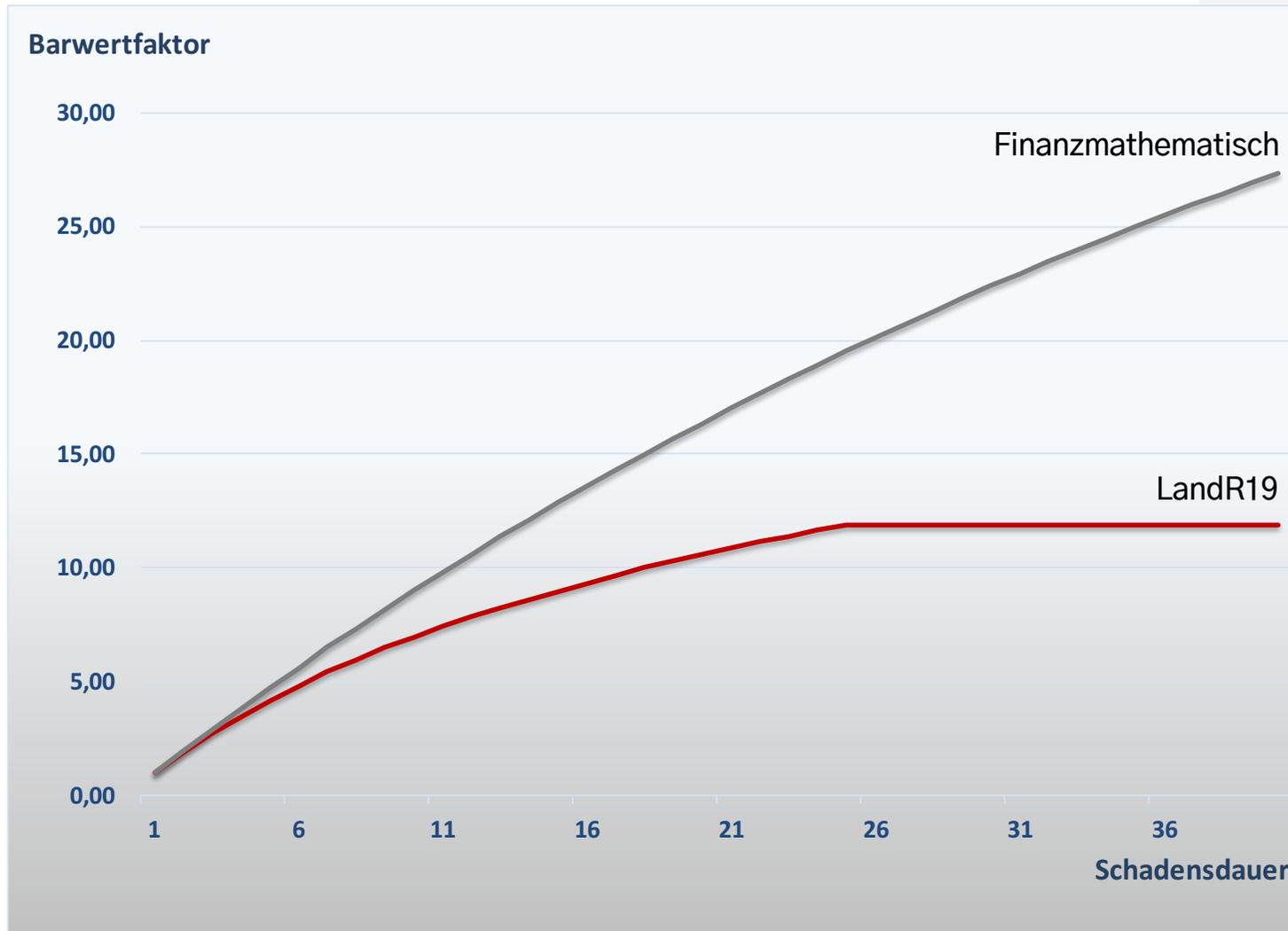
- Region Nordrhein–Westfalen
- Fruchtfolge mit Winterweizen, Zuckerrüben, Silomais
- Dauerhafter Flächenentzug
- Bewertungsstichtag 01.03.2019
- Zinssatz 2,0 %
- Kapitalisator 50,00

Kapitalisator / Rentenbarwertfaktor LandR19 - Anlage 4

Tabelle zur Ermittlung der Entschädigung für den Erwerbsverlust

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
Schadensdauer in Jahren	Entschädigung in v. H. des Ausgangswertes im Schadensjahr	Diskontierungsfaktor bei Verwendung eines Zinssatzes von	Faktor zur Ermittlung des Barwertes der Entschädigung für das Schadensjahr	Faktor zur Ermittlung des Barwertes der Entschädigung für die Schadensdauer
		2,00%	Spalte 2 in % x Spalte 3	Summe Spalte 4, Jahr 1 bis n
1	100	0,9804	0,9804	0,98
2	93	0,9612	0,8939	1,87
3	87	0,9423	0,8198	2,69
4	82	0,9238	0,7576	3,45
5	77	0,9057	0,6974	4,15
6	73	0,8880	0,6482	4,80
7	69	0,8706	0,6007	5,40
8	65	0,8535	0,5548	5,95
9	62	0,8368	0,5188	6,47
10	59	0,8203	0,4840	6,96
11	56	0,8043	0,4504	7,41
12	54	0,7885	0,4258	7,83
13	52	0,7730	0,4020	8,23
14	50	0,7579	0,3789	8,61
15	49	0,7430	0,3641	8,98
16	48	0,7284	0,3497	9,33
17	47	0,7142	0,3357	9,66
18	46	0,7002	0,3221	9,98
19	45	0,6864	0,3089	10,29
20	44	0,6730	0,2961	10,59
21	43	0,6598	0,2837	10,87
22	42	0,6468	0,2717	11,14
23	41	0,6342	0,2600	11,40
24	40	0,6217	0,2487	11,65
25	39	0,6095	0,2377	11,89

Berechnung des Erwerbsverlustes



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
+	<u>veränderliche Gemeinkosten, inkl. altern. Arbeitseinsatz</u>	<u>0,00 € /ha/Jahr</u>
=	Zwischensumme 1	-818,63 € /ha/Jahr
-	Verlust der Auszahlung aus dem ZA <u>(Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)</u>	<u>-323,00 /ha/Jahr</u>
=	Zwischensumme 2	-1.141,63 € /ha/Jahr
+	Verzinsung der Verkehrswertentschädigung	
	<u>40.000,00 € x 2,00%</u>	<u>= 800,00 € /ha/Jahr</u>
=	jährlicher Erwerbsverlust	-341,63 € /ha/Jahr
	Erwerbsverlust kapitalisiert	17.081,25 € /ha

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

Pachtaufhebungsentschädigung

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 19)?
- bei Pachtverhältnissen auf unbestimmte Zeit
 - Kapitalisierung entsprechend der gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten

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	2,00%
- dauerhafter Flächenentzug	Kapitalisator	5,60
- Bewertungsstichtag 01.03.2019		
- 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)	3.033,88 €	/ha
--	-------------------	------------

A large, faint, light gray watermark logo is centered in the background. It consists of a circular ring with a stylized, intertwined 'G' and 'R' inside, representing the 'GutachterRing' brand.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

GutachterRing

Sachverständige für die Landwirtschaft