



GutachterRing

Sachverständige für die Landwirtschaft

Entschädigungsregelungen für Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen - Überblick und Beispiele

18.03.2019, Münster
KommunalAgentur NRW

Referent:

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



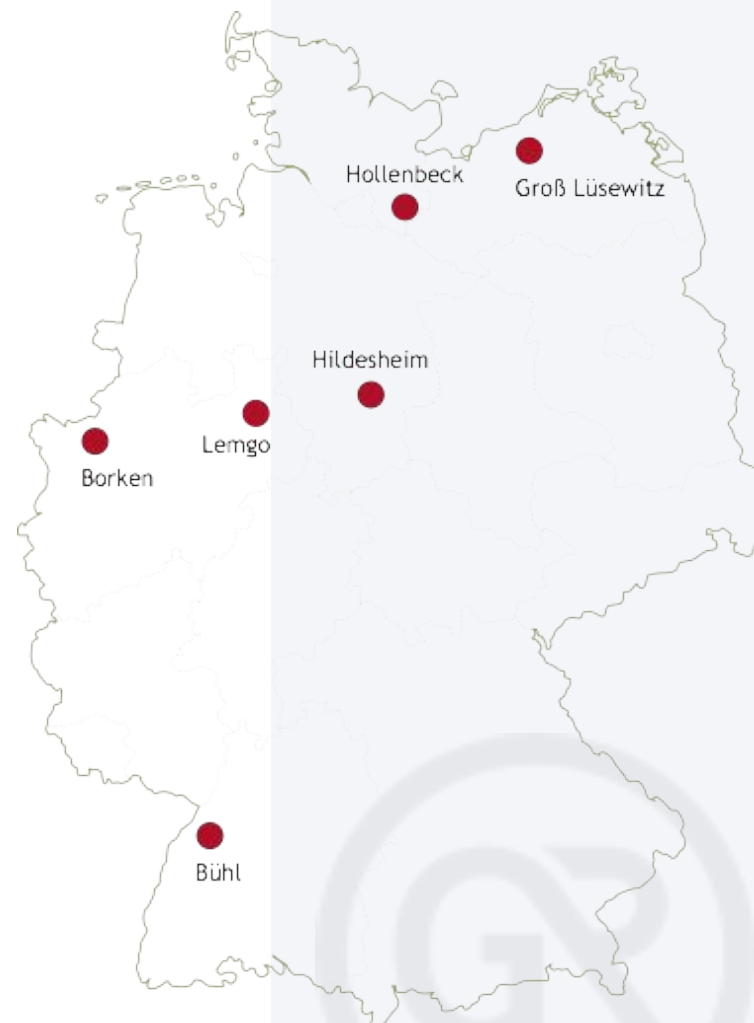
Mecklenburg-Vorpommern

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



Gliederung

- Sachverständige der Landwirtschaftskammer NRW
- Entschädigung des Eigentümers
 - Grund und Boden
 - Betriebliche Sonderwerte
 - Schäden am ausgeübten Betrieb
- Entschädigung des Bewirtschafters
 - Erwerbsverlust
 - Pachtaufhebung
 - Andere Vermögensnachteile (Folgeschäden)

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



Entschädigungspositionen bei Entzug selbstbewirtschafteter Eigentumsflächen

1. Verkehrswert der Entzugsfläche
2. Betriebliche Sonderwerte
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

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 des Eigentümers - Grund und Boden



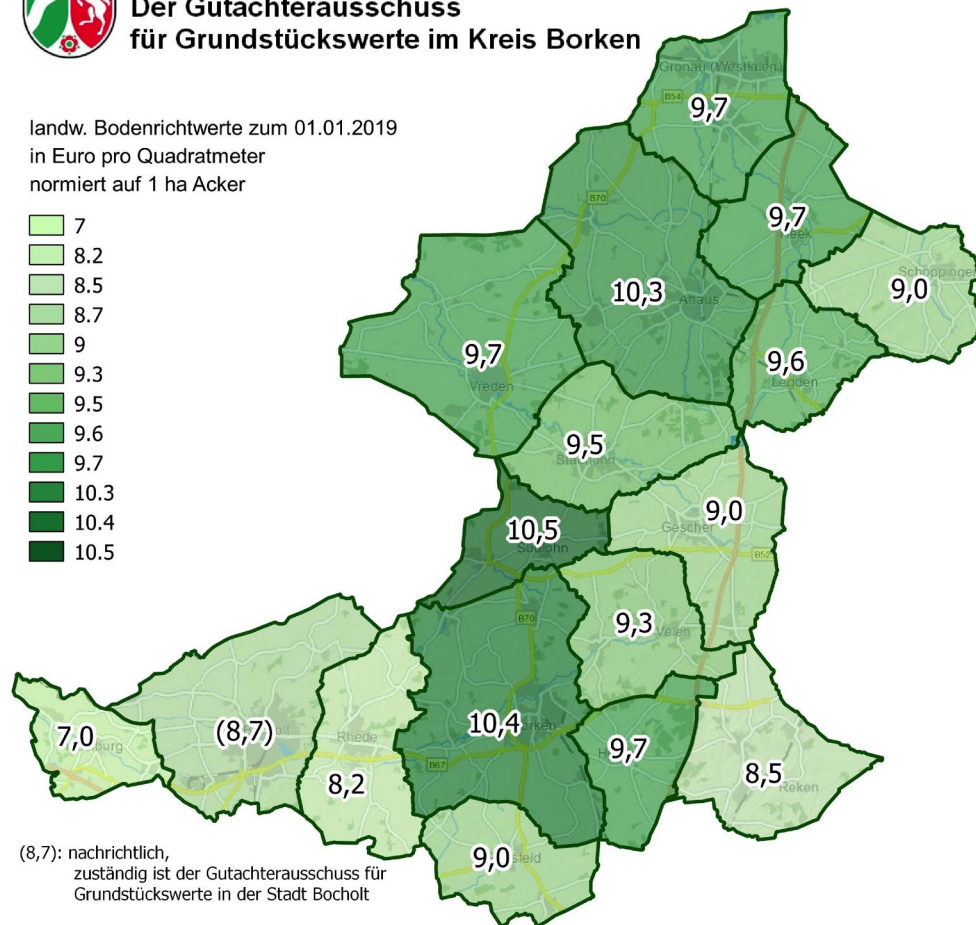
Entschädigung des Eigentümers - Grund und Boden



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken

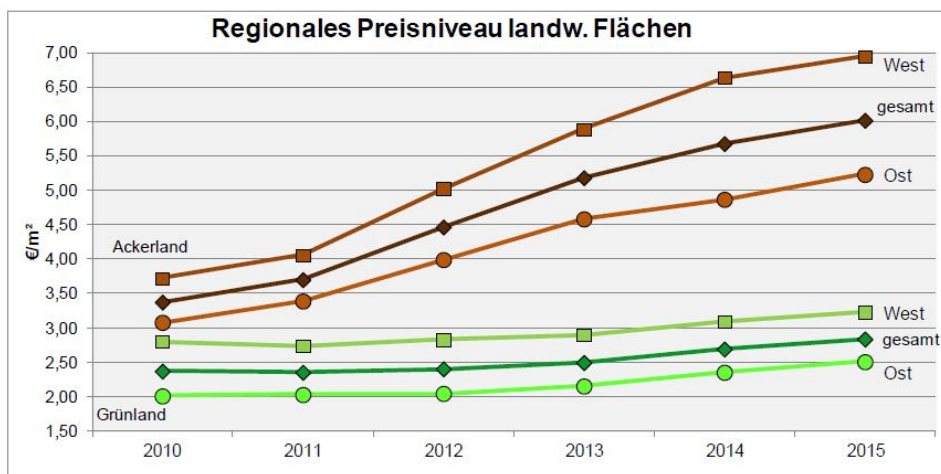
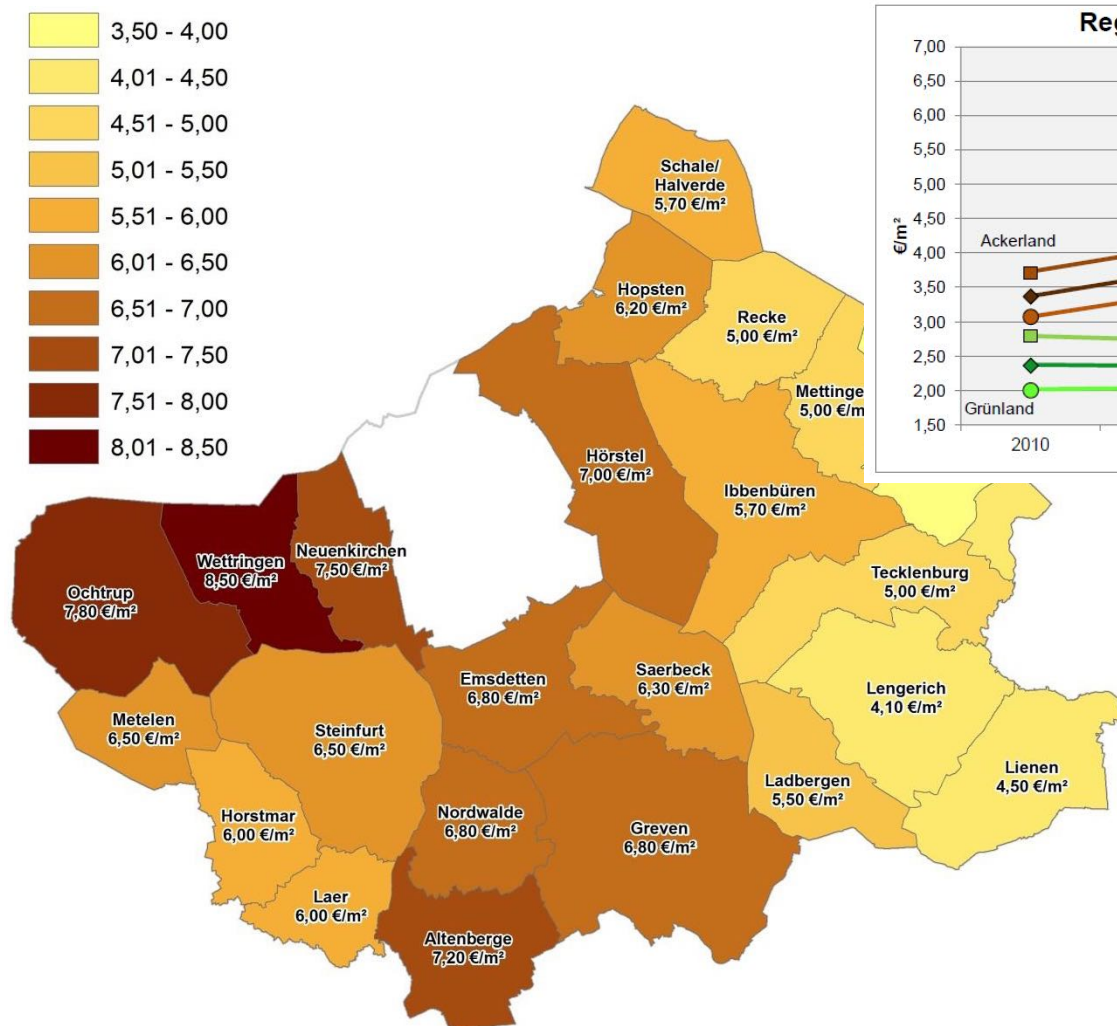
landw. Bodenrichtwerte zum 01.01.2019
in Euro pro Quadratmeter
normiert auf 1 ha Acker

- 7
- 8,2
- 8,5
- 8,7
- 9
- 9,3
- 9,5
- 9,6
- 9,7
- 10,3
- 10,4
- 10,5

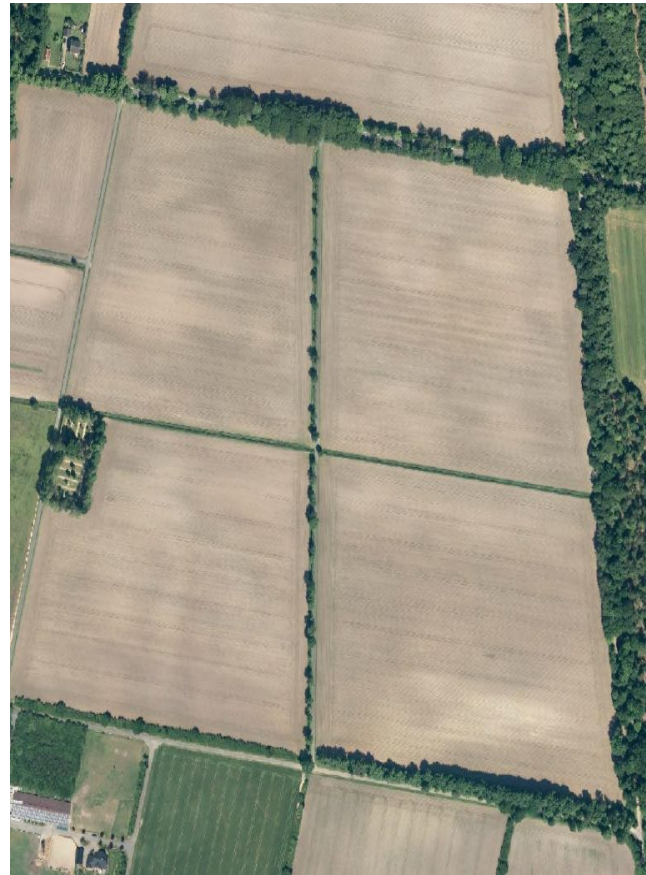


(8,7): nachrichtlich,
zuständig ist der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Wertermittlung Grund und Boden - Mit dem Richtwert?



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



Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung

















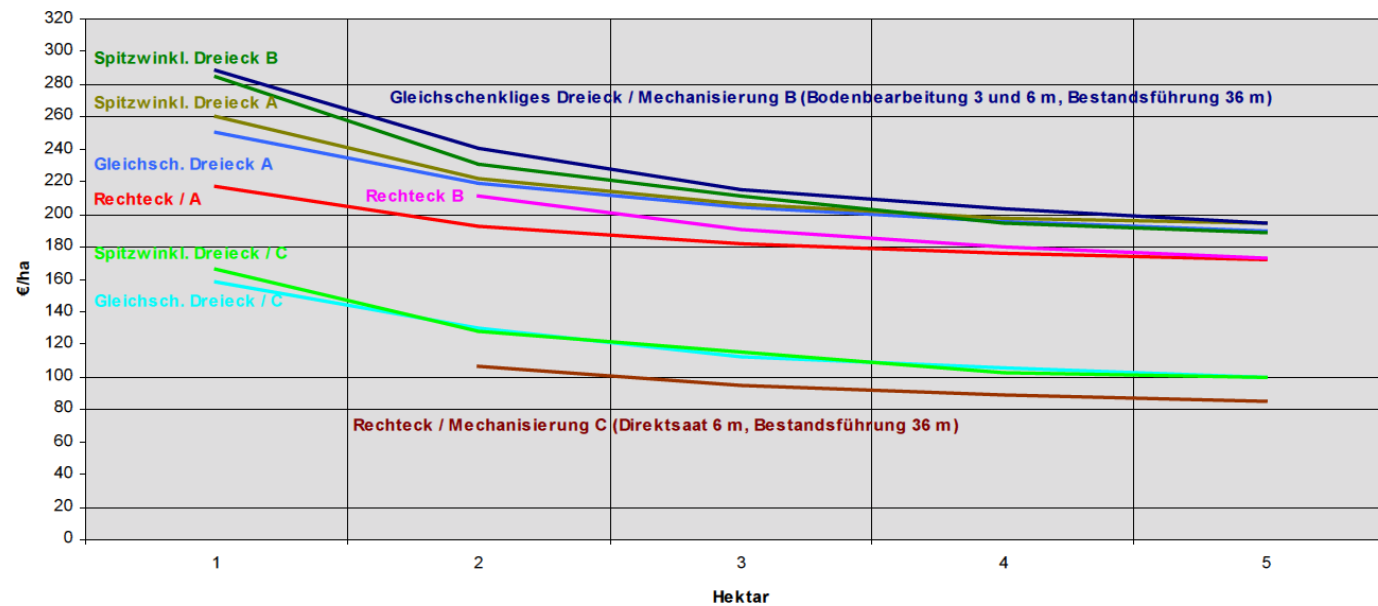
Entschädigung des Eigentümers Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung

Schadenspositionen

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

Entschädigung des Eigentümers Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung

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



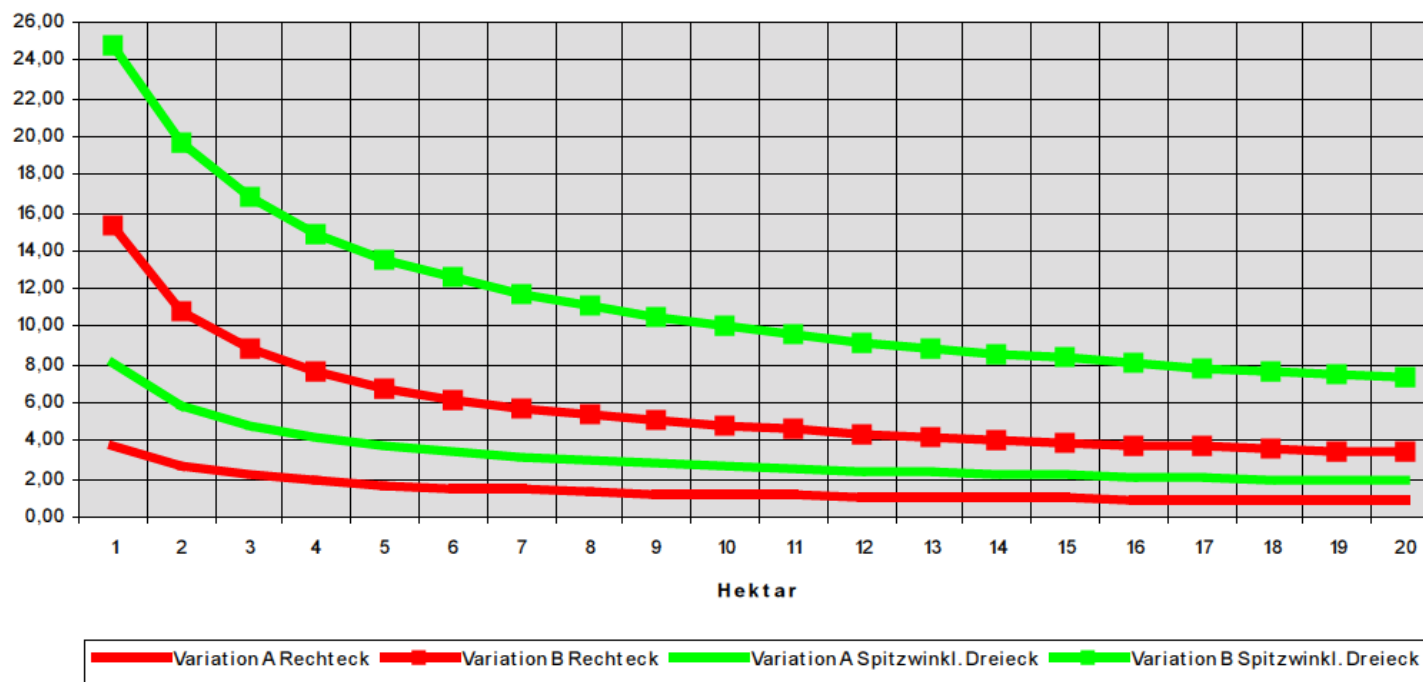
A: Pflug 1,50 m, Kreiselegge-Säkombination 3 m, Pflanzenschutz und Düngung (pneum.) 15 m
B: Pflug 3,00 m, Kreiselegge-Säkombination 6 m, Pflanzenschutz und Düngung (pneum.) 36 m
C: Direktsaat 6 m, Pflanzenschutz und Düngung (pneum.)

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

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
Arbeitserledigung und verfahrenstechnische Maßnahmen im Ackerbau, S. 106, Abb. 9-1

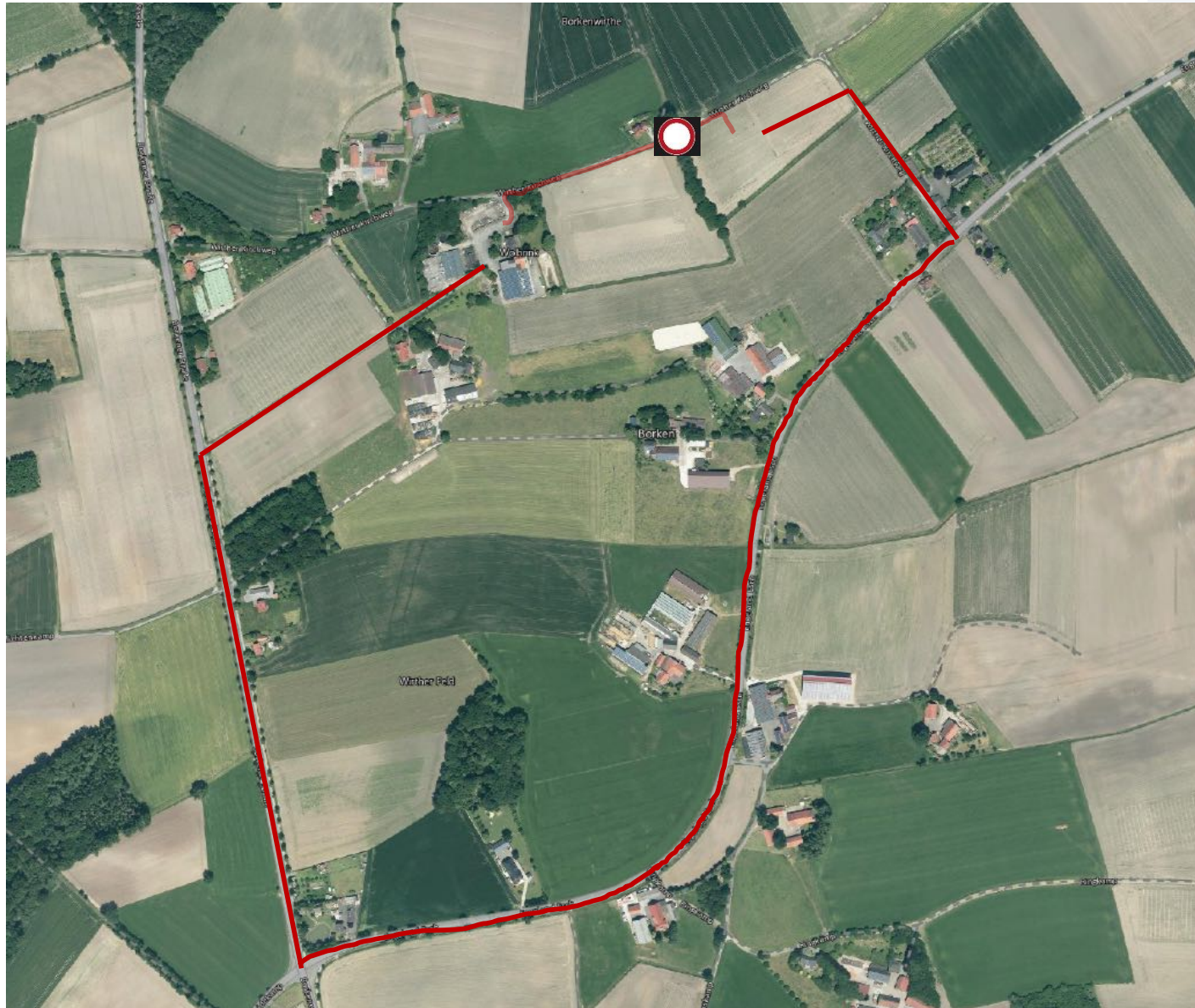
Entschädigung des Eigentümers

Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung

Ermittlungsmethoden

- nach Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1978 (Anlage 2)
- 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





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 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

Entschädigung des Eigentümers

Betriebliche Sonderwerte, Mehrwege

Ermittlungsmethoden

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 Mehrwegschadens können berücksichtigt werden
- Programm ist nachvollziehbar und kann fortgeschrieben werden

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 Substanzentschädigung

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

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 (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)	<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

Berechnung des „kapitalisierten Erwerbsverlustes / Nutzungsausfallentschädigung“

Beispiel:

- 1,6 ha Ackerland
- Ausgleichsmaßnahme in Rahmen einer Deichverlegung
- Schrittweise Umwandlung in extensives Dauergrünland
- Verzicht auf Umbruch / Nachsaat
- Verzicht auf Pflanzenschutz
- Verzicht auf Düngung
- 1. Mahd ab 15.06.
- 2. Mahd Ende Sept.

Berechnung des „kapitalisierten Erwerbsverlustes / Nutzungsausfallentschädigung“

Ermittlung der Direkt- und arbeitserledigungskostenfreien Leistung (DAKfL)

	Winterweizen	Zuckerrüben	Silomais	Speisekartoffeln
Naturalertrag	95 dt	800 dt	600 dt	500 dt
Preis je dt	19,00 €	3,50 €	3,00 €	15,00 €
Marktleistung	1.805,00 €	2.800,00 €	1.800,00 €	7.500,00 €
Prämie	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €
Einnahmen	2.105,00 €	3.100,00 €	2.100,00 €	7.800,00 €
Saatgut	- 85,00 € -	250,00 € -	200,00 € -	900,00 €
Düngung	- 300,00 € -	400,00 € -	150,00 € -	450,00 €
Pflanzenschutz	- 200,00 € -	330,00 € -	85,00 € -	400,00 €
sonstige var. Kosten	- 35,00 € -	40,00 € -	30,00 € -	325,00 €
direktkostenfreie Leistung	1.485,00 €	2.080,00 €	1.635,00 €	5.725,00 €
variable Maschinenkosten	- 350,00 € -	500,00 € -	240,00 € -	600,00 €
Deckungsbeitrag	1.135,00 €	1.580,00 €	1.395,00 €	5.125,00 €
Arbeits-Bedarf	8 AKh	10 AKh	8 AKh	35 AKh
Lohnansatz je Akh	22,50 €	22,50 €	22,50 €	22,50 €
Lohnansatz gesamt	- 180,00 € -	225,00 € -	180,00 € -	787,50 €
Festkosten Maschinen	- 140,00 € -	170,00 € -	165,00 € -	375,00 €
Direkt- und arbeitserledigungs- kostenfreie Leistung (DAKfL)	815,00 €	1.185,00 €	1.050,00 €	3.962,50 €

Beispiel:

- 1,6 ha Ackerland
- Ausgleichsmaßnahme in Rahmen einer Deichverlegung
- Schrittweise Umwandlung in extensives Dauergrünland
- Verzicht auf Umbruch / Nachsaat
- Verzicht auf Pflanzenschutz
- Verzicht auf Düngung
- 1. Mahd ab 15.06.
- 2. Mahd Ende Sept.

Berechnung des „kapitalisierten Erwerbsverlustes / Nutzungsausfallentschädigung“

Ermittlung des mittleren Direkt- und arbeitserledigungskostenfreien Leistung (DAKfL)

Kultur	DAKfL	Anteil Fruchtfolge	DAKfL anteilig
Winterweizen	815,00 €	30%	244,50 €
Zuckerrüben	1.185,00 €	25%	296,25 €
Silomais	1.050,00 €	25%	262,50 €
Speisekartoffeln	3.962,50 €	20%	792,50 €
Summe		100%	1.595,75 €

Beispiel:

- 1,6 ha Ackerland
- Ausgleichsmaßnahme in Rahmen einer Deichverlegung
- Schrittweise Umwandlung in extensives Dauergrünland
- Verzicht auf Umbruch / Nachsaat
- Verzicht auf Pflanzenschutz
- Verzicht auf Düngung
- 1. Mahd ab 15.06.
- 2. Mahd Ende Sept.

Berechnung des „kapitalisierten Erwerbsverlustes / Nutzungsausfallentschädigung“

Ermittlung der Direkt- und arbeitserledigungskostenfreien Leistung (DAKfL)

	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	ab Jahr 4
Ertrag MJ NEL	40.000	30.000	20.000	
Aufwuchswert	0,20 €/10 MJ NEL	0,20 €/10 MJ NEL	0,20 €/10 MJ NEL	
Marktleistung	800,00 €	600,00 €	400,00 €	- €
Prämie	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €
Einnahmen	1.100,00 €	900,00 €	700,00 €	300,00 €
Saatgut				
Düngung				
Pflanzenschutz				
sonstige var. Kosten	- 10,00 €	- 10,00 €	- 10,00 €	- 10,00 €
direktkostenfreie Leistung	1.090,00 €	890,00 €	690,00 €	290,00 €
variable Maschinenkosten	- 300,00 €	- 300,00 €	- 300,00 €	- 40,00 €
Deckungsbeitrag	790,00 €	590,00 €	390,00 €	250,00 €
Arbeits-Bedarf	5,6 AKh	5,6 AKh	5,6 AKh	3,0 AKh
Lohnansatz je Akh	22,50 €	22,50 €	22,50 €	22,50 €
Lohnansatz gesamt	- 126,00 €	- 126,00 €	- 126,00 €	- 67,50 €
Festkosten Maschinen	- 130,00 €	- 130,00 €	- 130,00 €	- 80,00 €
Direkt- und arbeitserledigungs- kostenfreie Leistung (DAKfL)	534,00 €	334,00 €	134,00 €	102,50 €

Beispiel:

- 1,6 ha Ackerland
- Ausgleichsmaßnahme in Rahmen einer Deichverlegung
- Schrittweise Umwandlung in extensives Dauergrünland
- Verzicht auf Umbruch / Nachsaat
- Verzicht auf Pflanzenschutz
- Verzicht auf Düngung
- 1. Mahd ab 15.06.
- 2. Mahd Ende Sept.

Berechnung des „kapitalisierten Erwerbsverlustes / Nutzungsausfallentschädigung“

Gegenüberstellung

	Betrag jährlich	Kapitalisator Zins 2,76 %	Betrag kapitalisiert	Abzinsungs- faktor	Betrag zum Stichtag
Mittlere DAKfL Ausgangssituation	1.595,75 €	36,232	57.817,03 €	1,000	57.817,03 €
<u>Nach Extensivierung</u>					
Mittlere DAKfL Jahr 1	534,00 €	1,000	534,00 €	0,973	519,66 €
Mittlere DAKfL Jahr 2	334,00 €	1,000	334,00 €	0,947	316,30 €
Mittlere DAKfL Jahr 3	134,00 €	1,000	134,00 €	0,922	123,49 €
Mittlere DAKfL Jahr 4	102,50 €	36,232	3.713,77 €	0,897	3.330,57 €
Summe nach Extensivierung					4.290,02 €
Kapitalisierter Erwerbsverlust als Folge der Extensivierung je ha					53.527,01 €
<u>betroffene Fläche</u>					<u>1,60 ha</u>
Kapitalisierter Erwerbsverlust als Folge der Extensivierung gesamt					85.643,22 €

Beispiel:

- 1,6 ha Ackerland
- Ausgleichsmaßnahme in Rahmen einer Deichverlegung
- Schrittweise Umwandlung in extensives Dauergrünland
- Verzicht auf Umbruch / Nachsaat
- Verzicht auf Pflanzenschutz
- Verzicht auf Düngung
- 1. Mahd ab 15.06.
- 2. Mahd Ende Sept.

Entschädigung des Bewirtschafters

Pachtaufhebungsentschädigung

Schadenspositionen

- Wert des Pachtrechtes als Entschädigung für den Rechtsverlust
- Verlust im Erwerb als Entschädigung für den Eingriff in den eingerichteten Betrieb

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)

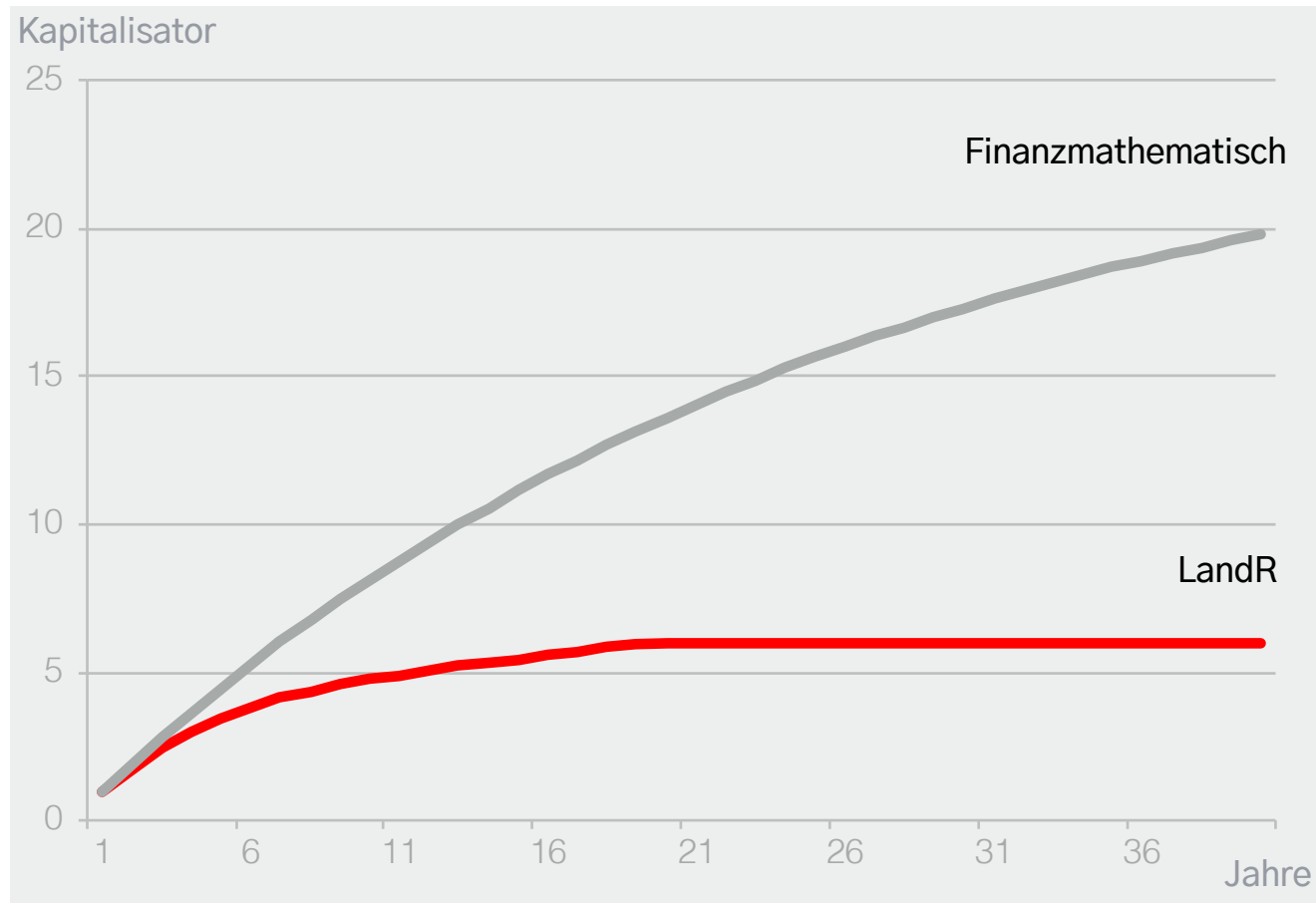
= Wert des Pachtrechtes

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 78)?
- bei Pachtverhältnissen auf unbestimmte Zeit
 - Kapitalisierung entsprechend der gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten

Pachtaufhebungsentschädigung



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
--	-------------------	------------

Entschädigung des Bewirtschafters

Andere Vermögensnachteile (Folgeschäden)

- Aufwuchsschaden während und nach der Beanspruchung
- Verlust der Aktivierungsmöglichkeit von Zahlungsansprüchen
- An-/Durchschneidungsschäden während der Bauphase
- Umwege während der Bauphase
- Nutzungsausfall von Arbeitsstreifen und unwirtschaftlichen Restflächen
- Wegfall / Beeinträchtigung der Weidehaltung
- Beeinträchtigung der Beregnung
- Wirtschafterschwernisse durch oberirdische Anlagen
- Flurschäden nach unzureichender Rekultivierung
- Mindererträge durch Störung des Bodengefüges
- Schäden an Drainagen

Entschädigung des Bewirtschafters

Andere Vermögensnachteile (Folgeschäden)

Aufwuchsschäden

- nach Richtsätzen

<http://www.landwirtschaftskammer.de/landwirtschaft/beratung/pdf/richtsaetze.pdf>

<http://www.landwirtschaftskammer.de/landwirtschaft/sachverstaendige/berechnungsgrundlagen.htm>

<https://rp-kassel.hessen.de/umwelt-natur/landwirtschaft/sachverstaendigenwesen>

- Individuell



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

GutachterRing

Sachverständige für die Landwirtschaft