# GutachterRing

Sachverständige für die Landwirtschaft

# Entschädigungsregelungen für Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen Überblick und Beispiele aus der Praxis

26.09.2019, Arnsberg

KommunalAgentur NRW

Referent:

Nico Wolbring Dipl.-Ing. (FH)

von der Landwirtschaftkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Borkener Str. 169

46325 Borken

www.gutachterring.de

# GutachterRing

Sachverständige für die Landwirtschaft



Schleswig-Holstein



Axel Schulze



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 Grundstüd                        | cken |
| 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 Betrie                   | ebe  |
| 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

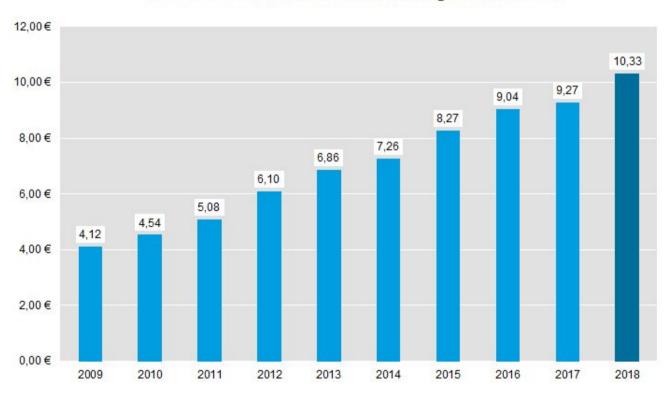
Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV):

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



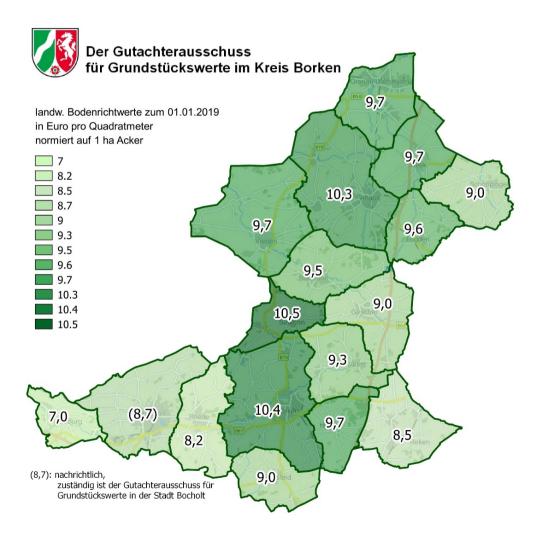
# Entschädigung des Eigentümers - Grund und Boden

#### Mittleres Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Flächen



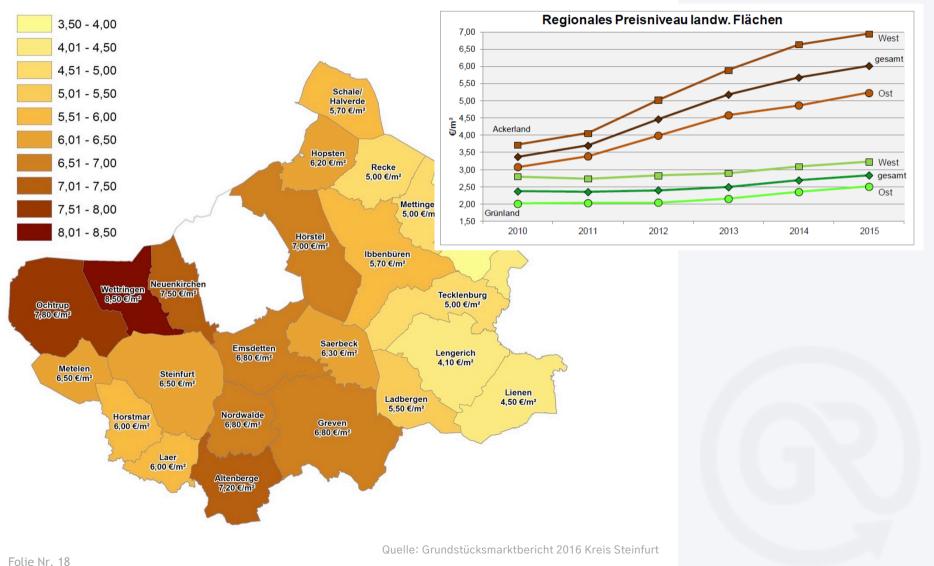


## Entschädigung des Eigentümers - Grund und Boden





## Wertermittlung Grund und Boden - Mit dem Richtwert?











## Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung







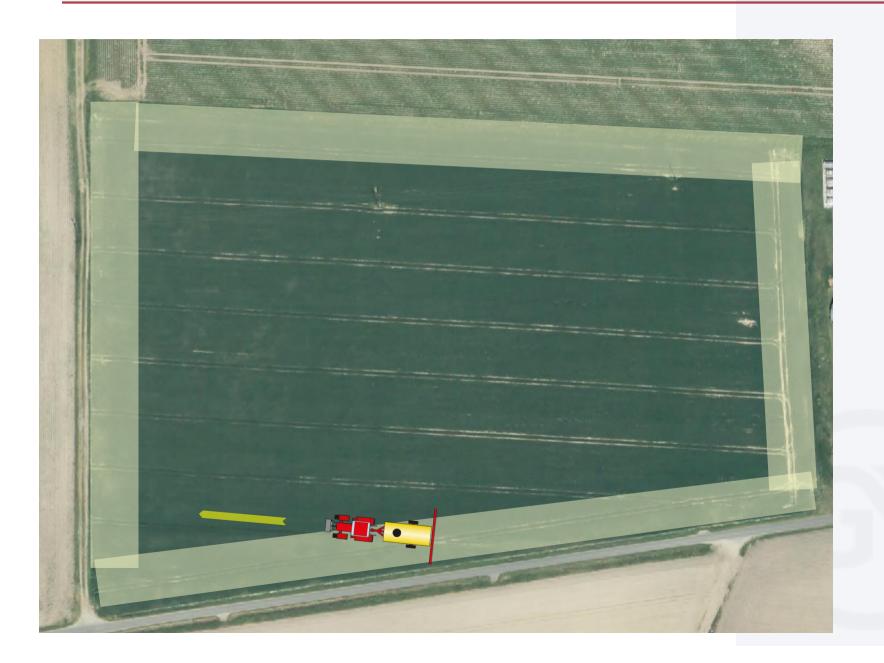








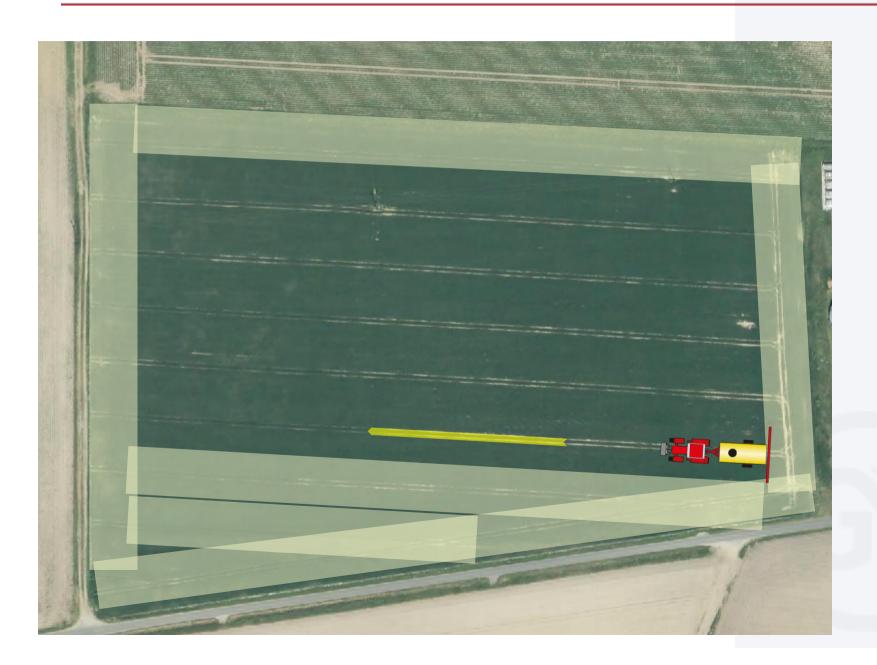
















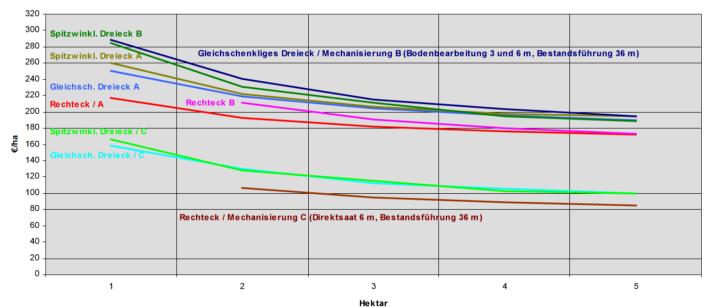


#### Schadenspositionen

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



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

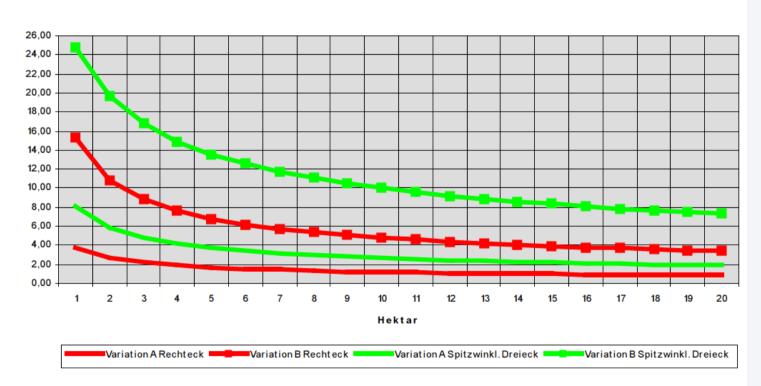
Maschinenkosten:ÜMV Hessen, 2002/03 Arbeit = 18 €/h

C: Direktsaat 6 m, Pflanzenschutz und Düngung (pneum.)

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



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



#### 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
- 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



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

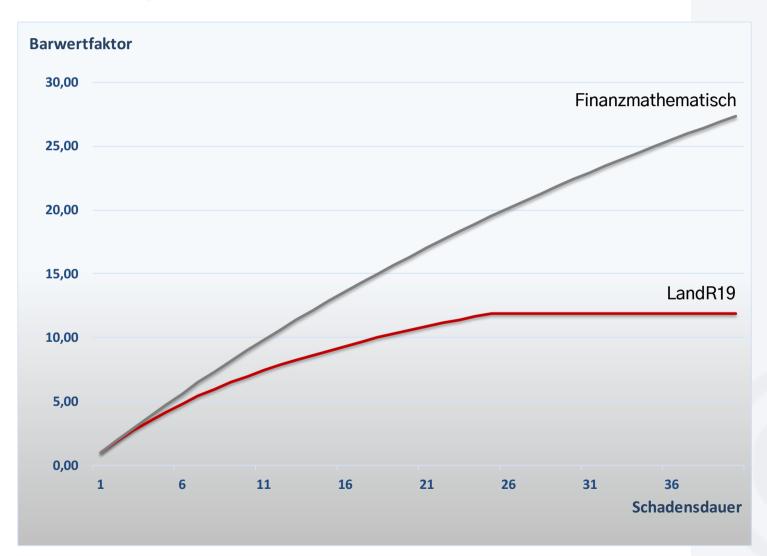


### Kapitalisator / Rentenbarwertfaktor LandR19 - Anlage 4

#### Tabelle zur Ermittlung der Entschädigung für den Erwerbsverlust

| Spalte 1                   | Spalte 2   | Spalte 3  | Spalte 4  | Spalte 5   |
|----------------------------|--|---|---|--|
| Schadensdauer<br>in Jahren | Entschädigung<br>in v. H. des<br>Ausgangswertes im<br>Schadensjahr | Diskontierungsfaktor<br>bei Verwendung<br>eines Zinssatzes<br>von | Faktor zur Ermittlung<br>des Barwertes der<br>Entschädigung für das<br>Schadensjahr | Faktor zur Ermittlung des<br>Barwertes der<br>Entschädigung für die<br>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  |







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



#### 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 €   |



#### **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 € x 2,00% =                                    | 800,00 € /ha/Jahr    |
|   |  |                      |
| = | jährlicher Erwerbsverlust                                | -341,63 € /ha/Jahr   |
|   |  |                      |
|   | Erwerbsverlust kapitalisiert                             | 17.081,25 € /ha      |
|   |  |                      |





- 1,6 ha Ackerland
- Ausgleichsmaßnahme im 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.



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 €       |
| Liiiiaiiiieii   | 2.105,00 €   | 3.100,00 €   | 2.100,00 € | 7.000,00 €       |
| 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 €       |
| veriable Manabinantractor                                       | 250.00.6     | 500.00 C     | 240.00.6   | 600.00.6         |
| 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 €       |
| Divisit and subsite subsitions                                  |              |              |            |                  |
| Direkt- und arbeitserledigungs-<br>kostenfreie Leistung (DAKfL) | 815,00 €     | 1.185,00 €   | 1.050,00€  | 3.962,50 €       |
|   |              |              |            |                  |

- 1,6 ha Ackerland
- Ausgleichsmaßnahme im 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.





# Ermittlung des mittleren Direkt- und arbeitserledigungskostenfreien Leistung (DAKfL)

| Kultur                     | DAKfL      | Anteil<br>Fruchtfolge | DAKfL<br>anteilig |
|----------------------------|------------|-----------------------|-------------------|
| NATion to a more important | 045.00.6   | 000/                  | 044.50.6          |
| 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 €        |

- 1,6 ha Ackerland
- Ausgleichsmaßnahme im 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.



Ermittlung der Direkt- und arbeitserledigungskostenfreien Leistung (DAKfL)

|   | Jahr 1           | Jahr 2           | Jahr 3           | ab Jahr 4 |
|---|------------------|------------------|------------------|-----------|
| Estas a M.I. NIEL   | 40.000           | 20.000           | 20,000           |           |
| 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€    |
| directly costs of rain I district                               | 1,000,00,6       | 200.00.6         | 600.00.6         | 200.00.6  |
| 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-<br>kostenfreie Leistung (DAKfL) | 534,00 €         | 334,00€          | 134,00 €         | 102,50 €  |

- 1,6 ha Ackerland
- Ausgleichsmaßnahme im 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.





#### Gegenüberstellung

| _                                  | Betrag<br>jährlich | Kapitalisator<br>Zins 2,76 % | Betrag<br>kapitalisiert | Abzinsungs-<br>faktor | Betrag zum<br>Stichtag |
|------------------------------------|--------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|
| Mittlere DAKfL Ausgangssituation   | 1.595,75 €         | 36,232                       | 57.817,03€              | 1,000                 | 57.817,03 €            |
| Nach Extensivierung                |                    |                              |                         |                       |                        |
| 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 E        | xtensivierung                | je ha                   |                       | 53.527,01€             |
| betroffene Fläche                  |                    |                              |                         |                       | 1,60 ha                |
| Kapitalisierter Erwerbsverlust als | Folge der E        | xtensivierung                | gesamt                  |                       | 85.643,22 €            |

- 1,6 ha Ackerland
- Ausgleichsmaßnahme im 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



### 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



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



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



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  | Kapitlisator                       | 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                         |
|  |                                    |                                  |
|  | -818,63 €                          | /ha/Jahr                         |
| = Zwischensumme 1  | -010,05 €                          | /110/30111                       |
|  | -010,03 €                          | / iia/Jaiii                      |
| - Verlust der Auszahlung aus dem ZA  | -010,03 €                          |                                  |
|  | -323,00                            | /ha/Jahr                         |
| - Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)   | -323,00                            | /ha/Jahr                         |
| - Verlust der Auszahlung aus dem ZA  | <u> </u>                           |                                  |
| <ul> <li>Verlust der Auszahlung aus dem ZA         (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)</li> <li>Zwischensumme 2</li> </ul>                          | -323,00<br>-1.141,63 €             | /ha/Jahr<br>/ha/Jahr             |
| - Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)   | -323,00                            | /ha/Jahr                         |
| <ul> <li>Verlust der Auszahlung aus dem ZA         (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)</li> <li>Zwischensumme 2</li> <li>jährliche Pacht</li> </ul> | -323,00<br>-1.141,63 €<br>600,00 € | /ha/Jahr<br>/ha/Jahr<br>/ha/Jahr |
| <ul> <li>Verlust der Auszahlung aus dem ZA         (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)</li> <li>Zwischensumme 2</li> </ul>                          | -323,00<br>-1.141,63 €             | /ha/Jahr<br>/ha/Jahr             |
| <ul> <li>Verlust der Auszahlung aus dem ZA         (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)</li> <li>Zwischensumme 2</li> <li>jährliche Pacht</li> </ul> | -323,00<br>-1.141,63 €<br>600,00 € | /ha/Jahr<br>/ha/Jahr<br>/ha/Jahr |



# 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
- Wirtschaftserschwernisse 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/sachverständigenwesen

Individuell

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

# GutachterRing

Sachverständige für die Landwirtschaft