

Tagung der Landwirtschaftskammer NRW für Mitarbeiter von Wasserverbänden

Bad Sassendorf
18.05.2017

Entschädigungsregelungen
für durch Baumaßnahmen
beanspruchte Flächen



Referent:

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

Der GutachterRing



Schleswig-Holstein
Axel Schulze



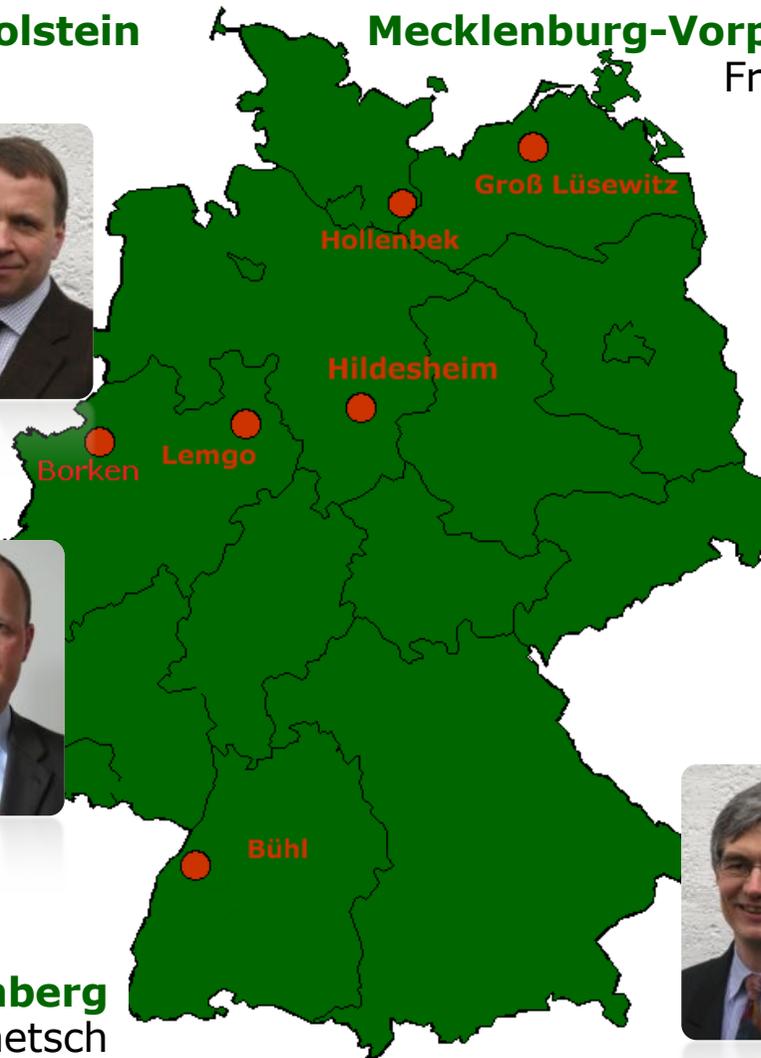
Nordrhein-Westfalen
Dr. Rüdiger Heidrich



Nordrhein-Westfalen
Nico Wolbring



Baden-Württemberg
Dr. Martin Rometsch



Mecklenburg-Vorpommern
Frank Rixen



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



Der GutachterRing



Schleswig-Holstein

Axel Schulze



Nordrhein-Westfalen

Dr. Rüdiger Heidrich

Nordrhein-Westfalen

Nico Wolbring



Baden-Württemberg

Dr. Martin Rometsch

Mecklenburg-Vorpommern

Frank Rixen



Wir bewerten:

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

Niedersachsen

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



Gliederung

- Sachverständige der Landwirtschaftskammer NRW
- Rechtliche Grundlagen
- 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.



Sachverständige der Landwirtschaftskammer NRW

Fachgebiete

1 Landwirtschaft

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

2 Gartenbau

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

3 Forstwirtschaft

- 3.1 Betrieb / Unternehmen
- 3.2 Spezialgebiete



Sachverständige der Landwirtschaftskammer NRW

- 4 Weinbau
 - 4 Weinbau
- 5 Fischerei
 - 5.1 Betrieb / Unternehmen
 - 5.2 Spezialgebiete
- 6 Umweltschutz in der Land- und Forstwirtschaft,
im Gartenbau und Weinbau, in der Fischerei
 - 6.1 Emissionen und Immissionen
(Abwässer, Staub, Geruch, Lärm, Umweltverträglichkeit u. a.)
 - 6.2 Naturschutz und Gewässerschutz
 - 6.3 Bodenschutz
 - 6.4 Agrikulturchemie
- 7 Hauswirtschaft
 - 7.1 Arbeitsbewertung im Privathaushalt
 - 7.2 Arbeitsbewertung im Großhaushalt
- 8 Probenahme
 - 8.1 Futtermittel
 - 8.2 Düngemittel
 - 8.3 Boden



1 Landwirtschaft

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



1.1 Betrieb / Unternehmen

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



Entschädigung:

- Art. 14 Abs. 3 GG
- Enteignung nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt (Junktivklausel)
- 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:

§§ 96 – 99 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§ 102 Landeswassergesetz (LWG)

§§ 8, 10, 11 Landesenteignungs- und entschädigungsgesetz (EEG NW)

Entschädigung des Eigentümers

Entschädigungspositionen bei Entzug selbstbewirtschafteter Eigentumsflächen

1. Verkehrswert der Entzugsfläche
2. Betriebliche Sonderwerte
3. Schäden am ausgeübten Betrieb
4. Sonstige Schadenspositionen

Entschädigung des Eigentümers

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*

Entschädigung des Eigentümers

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

Entschädigung des Eigentümers

Grund und Boden

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

Entschädigung des Eigentümers

Grund und Boden

Eigentumsentzug

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.

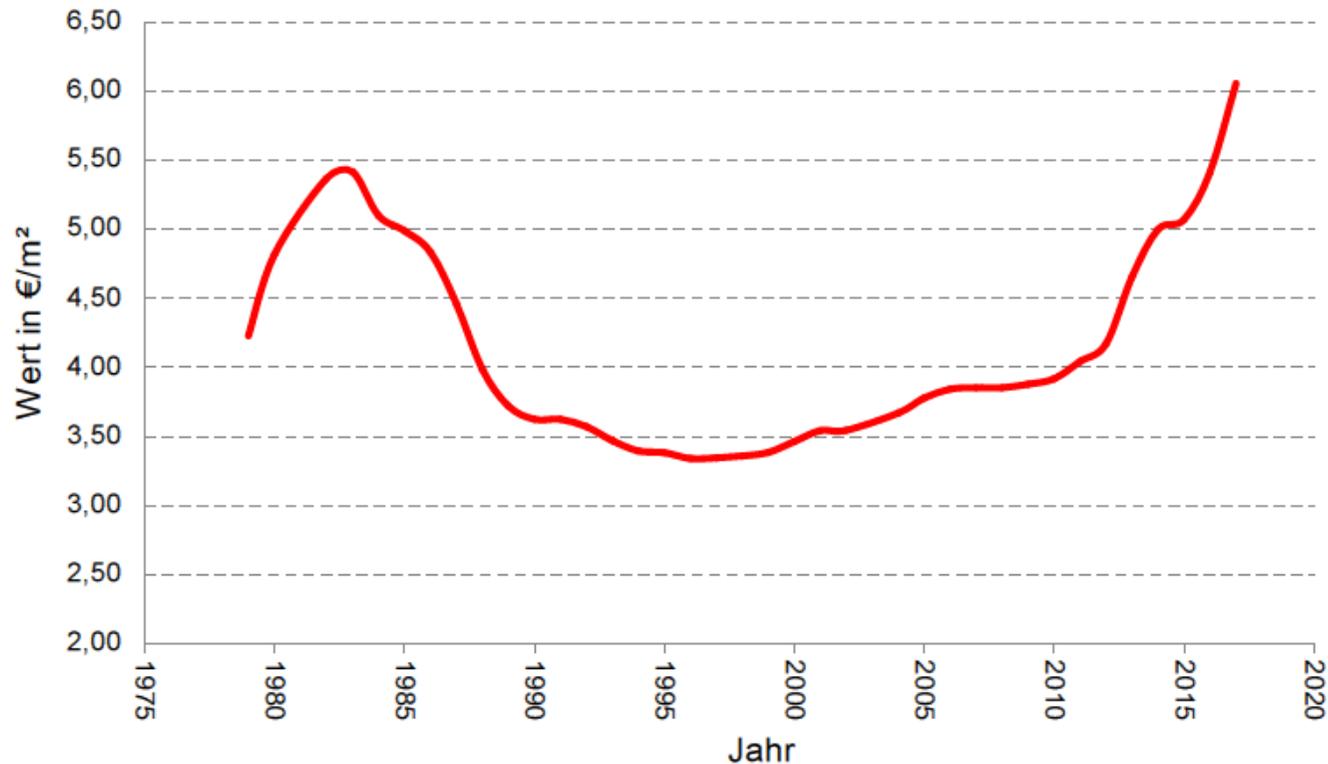
Entschädigung des Eigentümers

Grund und Boden

Eigentumsentzug

Bodenrichtwertindex für landwirtschaftliche Flächen

Entwicklung des durchschnittlichen Ackerlandorientierungs- bzw. richtwertes für den gesamten Rhein-Erft-Kreis



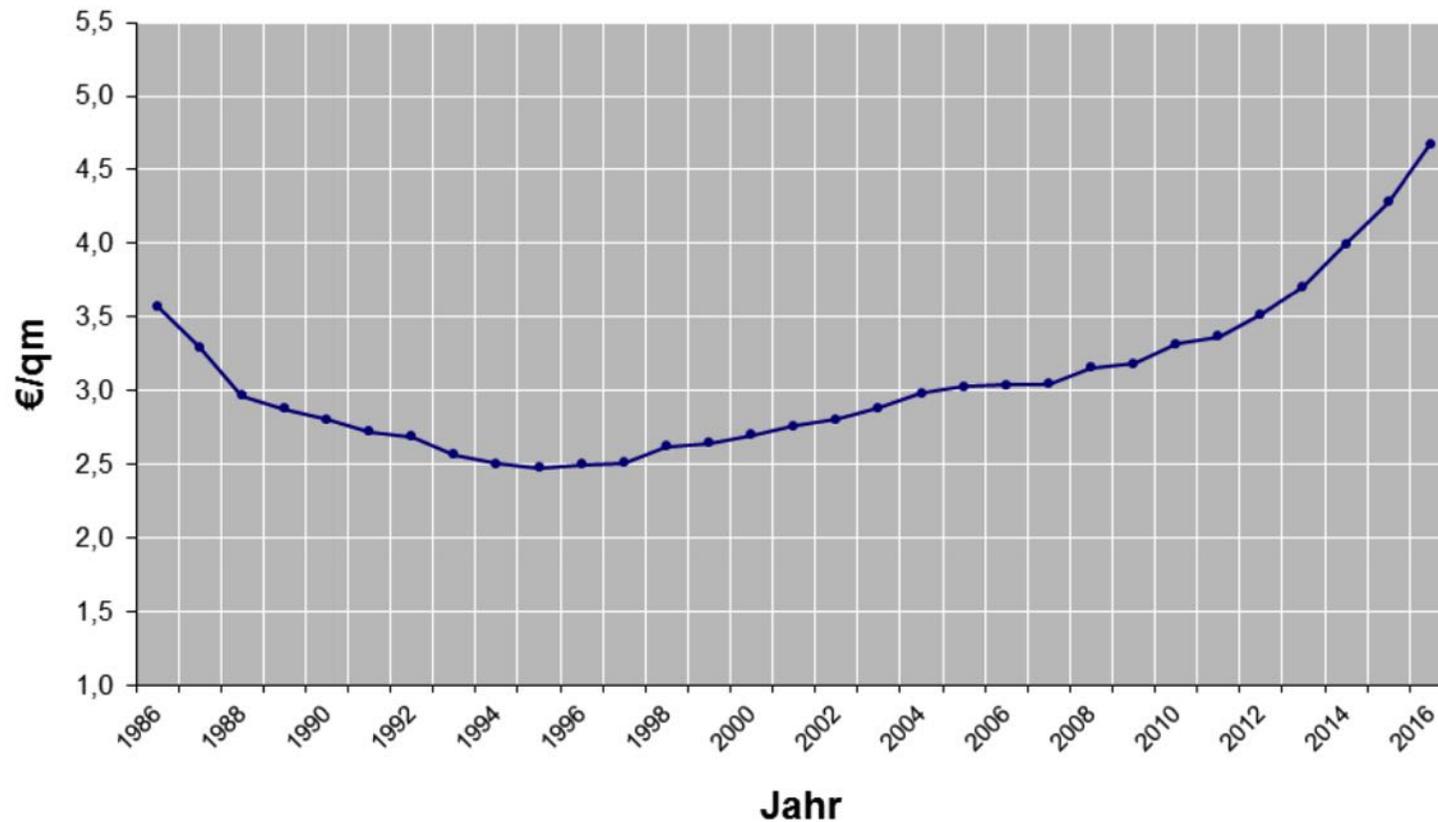
Quelle: Grundstücksmarktbericht Rhein-Erft-Kreis 2017

Entschädigung des Eigentümers

Grund und Boden

Eigentumsentzug

Entwicklung der Bodenpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen seit 1986
(mittleres Bodenrichtwertniveau auf Kreisebene, Kreis Heinsberg)



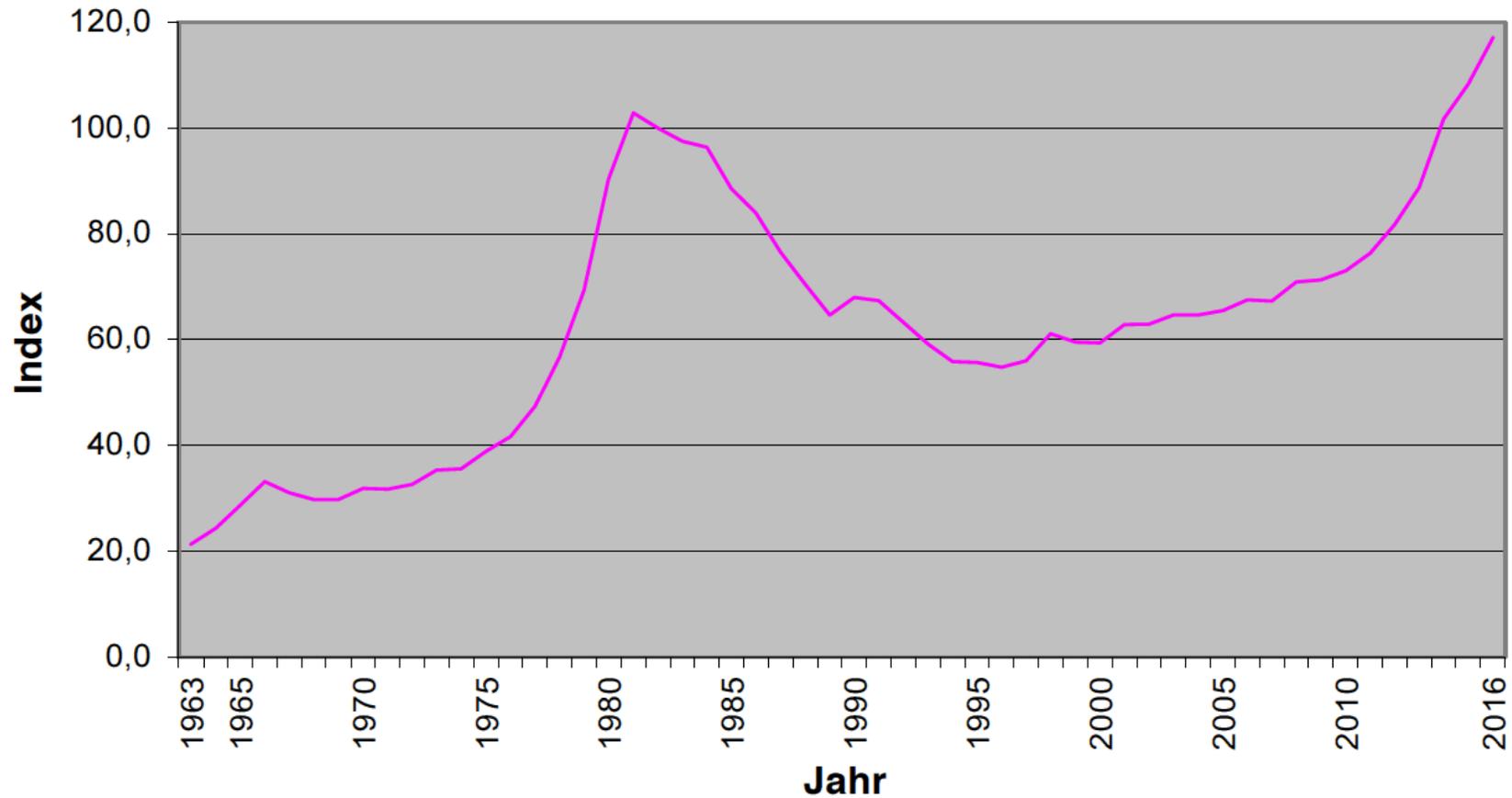
Quelle: Grundstücksmarktbericht Kreis Heinsberg 2017

Entschädigung des Eigentümers

Grund und Boden

Eigentumsentzug

Entwicklung der Bodenindexes für landwirtschaftliche Grundstücke im Kreis Düren



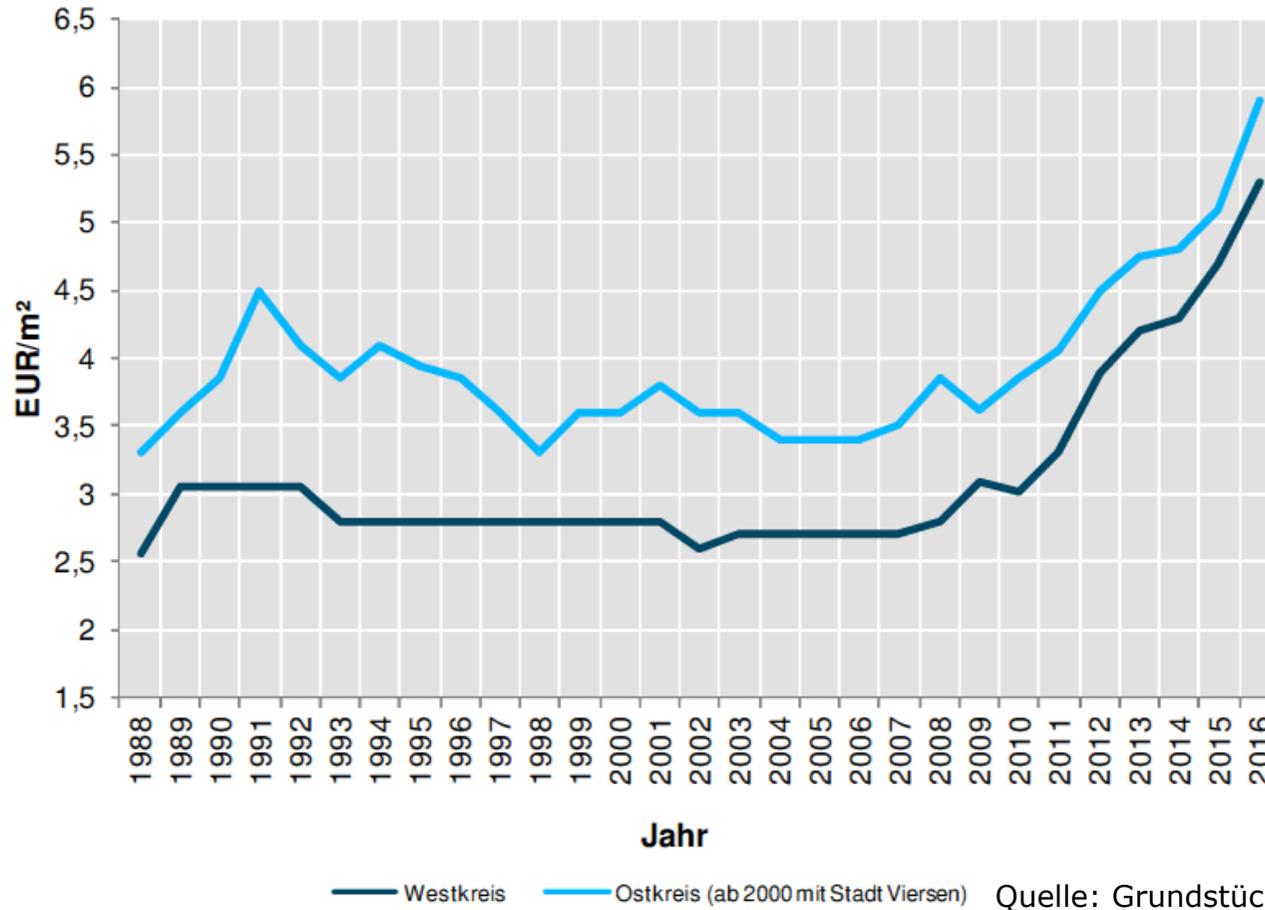
Quelle: Grundstücksmarktbericht Kreis Düren 2017

Entschädigung des Eigentümers

Grund und Boden

Eigentumsentzug

Entwicklung der durchschnittlichen Ackerpreise von 1988 – 2016 im Kreis Viersen



Entschädigung des Eigentümers

Grund und Boden

Eigentumsbeschränkung

z.B. durch unterirdische Leitung:

- Grunddienstbarkeitseintragung in Abteilung II des Grundbuchs
 - Schutzstreifenfläche
 - Betretungsrecht zur Errichtung, Kontrolle und Unterhaltung der Leitung
 - Baubeschränkung / -verbot
 - Aufwuchsbeschränkung, Bepflanzungsverbot

Entschädigung des Eigentümers

Grund und Boden

Eigentumsbeschränkung

Wertminderung durch:

- Nutzungsbeschränkungen durch Grunddienstbarkeit
- Folgeschäden durch Verlegung / Betrieb der Leitung
- Größere Gefahr weiterer Leitungen
- Mehraufwand durch die Regelung der Flur- und Folgeschäden
- Einschränkung der Beleihungsfähigkeit

Entschädigung des Eigentümers

Grund und Boden

Eigentumsbeschränkung

BGH Beschluss v. 21.12.1982	20 %	(Freileitung)
OLG Hamm v. 28.06.1968	20 %	
OLG Nürnberg v. 24.09.1969	20 %	
OLG Hamm v. 03.10.1961	25 %	
BGH Urteil v. 08.02.1965	20 – 25 %	
OLG Hamm v. 11.03.1982	10 %	(Überspannung)
BGH Urteil v. 31.03.1977	10 %	

Quelle: Schüth, Die Auswirkungen der Rechtsprechung auf die landw. Taxation, HLBS Heft 190

Entschädigung des Eigentümers

Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung (Deformation)



Entschädigung des Eigentümers

Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung



Entschädigung des Eigentümers

Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung



Entschädigung des Eigentümers

Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung



Entschädigung des Eigentümers

Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung



Entschädigung des Eigentümers

Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung



Entschädigung des Eigentümers

Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung



Entschädigung des Eigentümers

Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung



Entschädigung des Eigentümers

Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung



Entschädigung des Eigentümers

Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung

Schadenspositionen

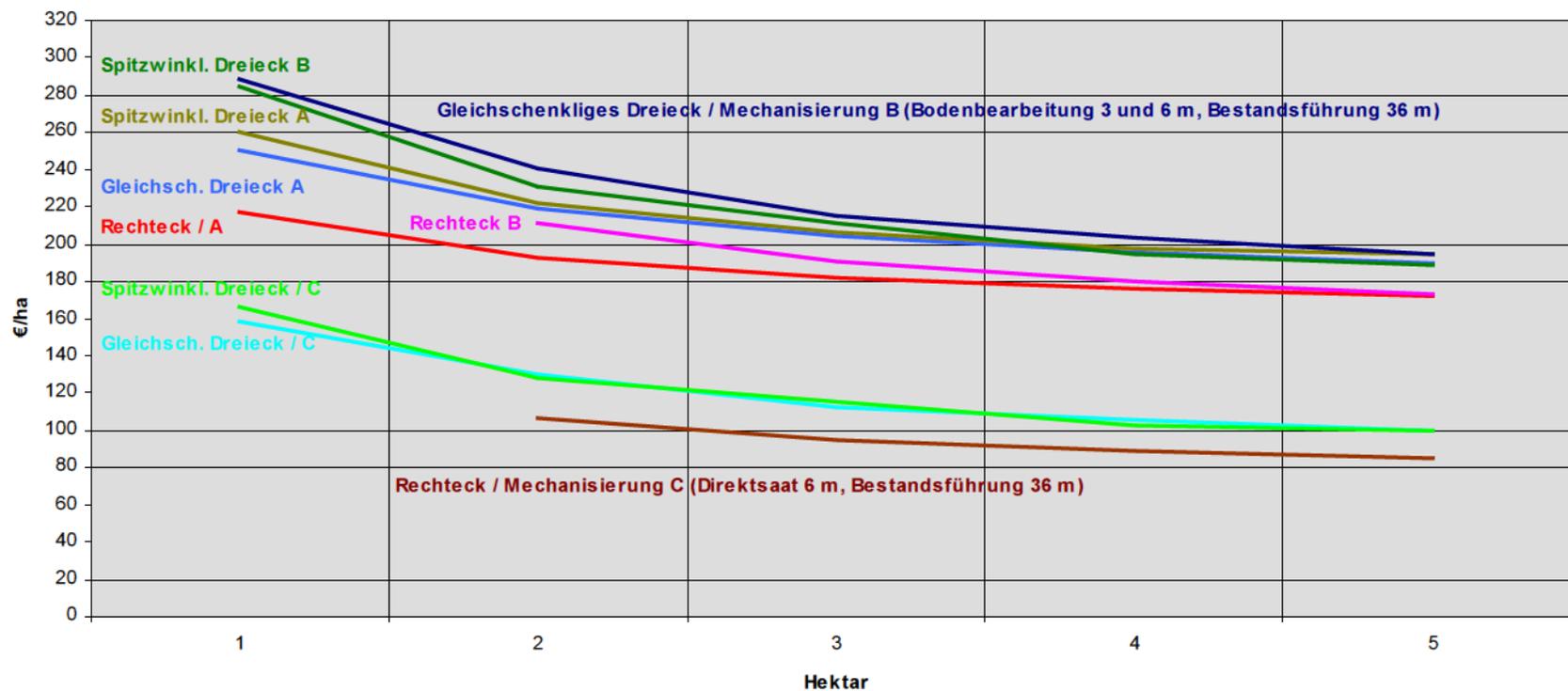
- Erhöhte Arbeitszeiten (Arbeits- u. Maschinenkosten)
- Erhöhte Aufwendungen an Betriebsmitteln
- Ertragsminderungen

Entschädigung des Eigentümers

Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung

Schadenspositionen

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

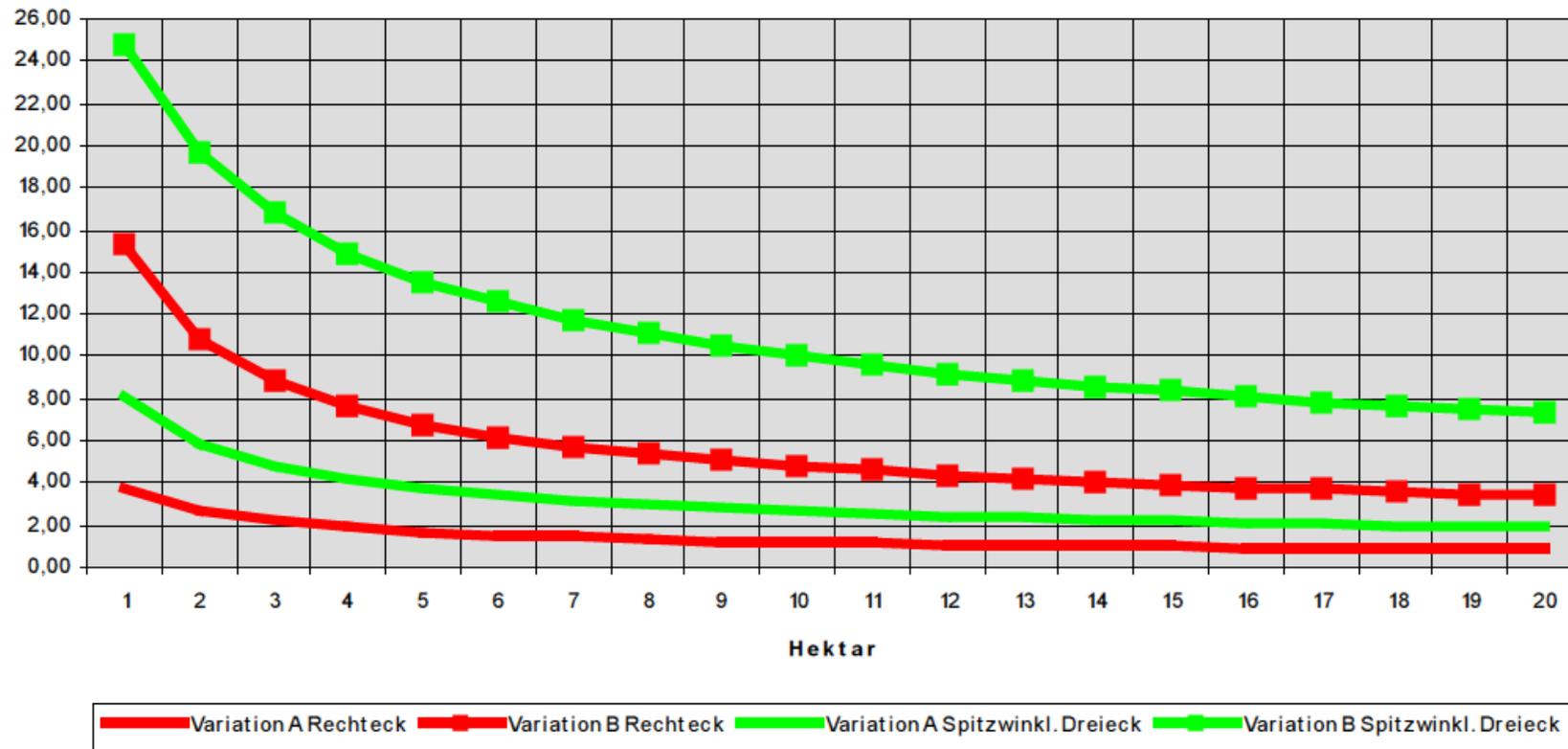
Quelle: Engelhardt, Auswirkungen von Flächengröße und Flächenform auf Wendezeiten Arbeitserledigung und verfahrenstechnische Maßnahmen im Ackerbau, S. 101, Abb. 8-1

Entschädigung des Eigentümers

Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung

Schadenspositionen

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

Entschädigung des Eigentümers

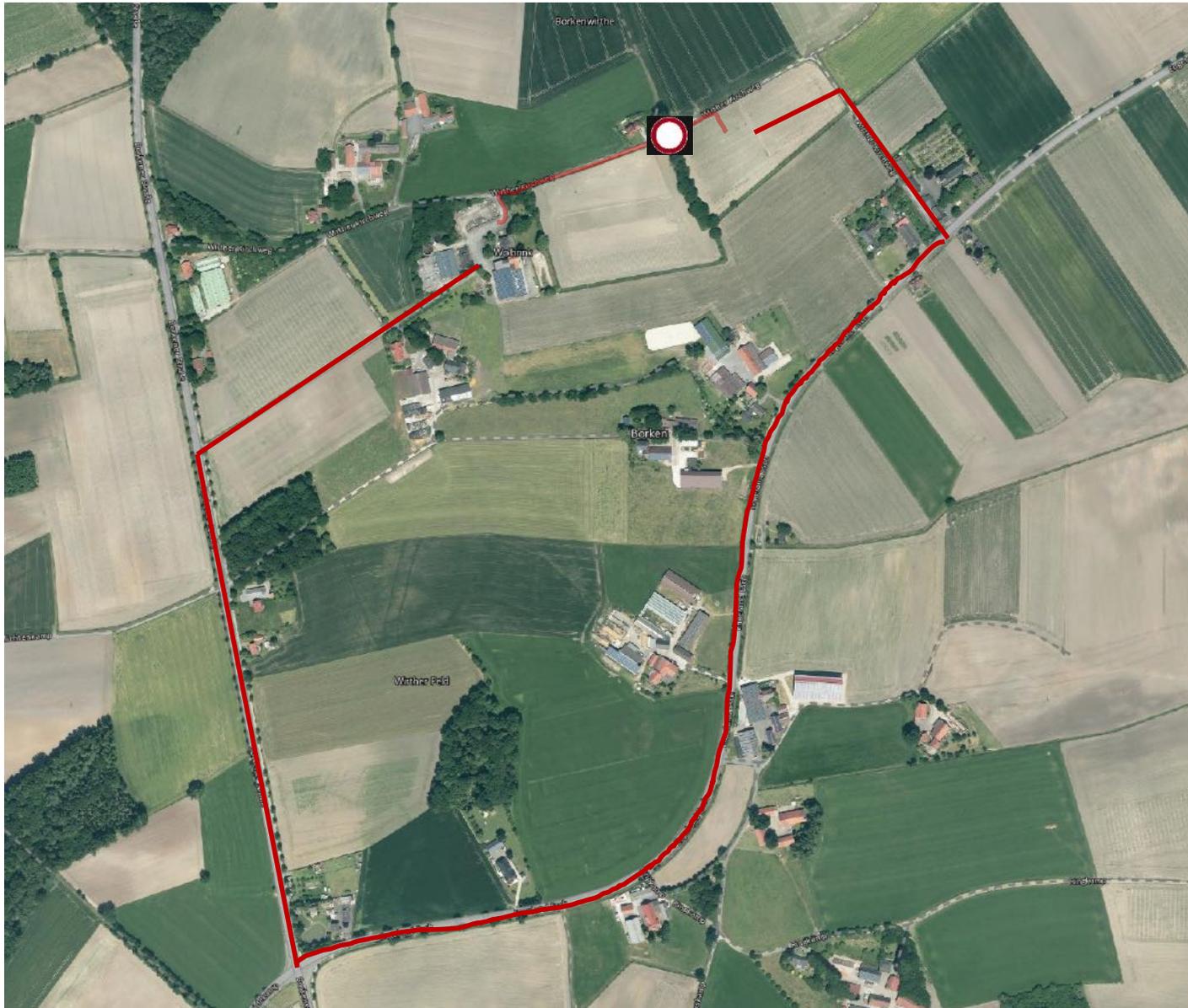
Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung

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

Entschädigung des Eigentümers

Betriebliche Sonderwerte, Mehrwege



Entschädigung des Eigentümers

Betriebliche Sonderwerte, Mehrwege

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.

Entschädigung des Eigentümers

Betriebliche Sonderwerte, Mehrwege

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

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

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

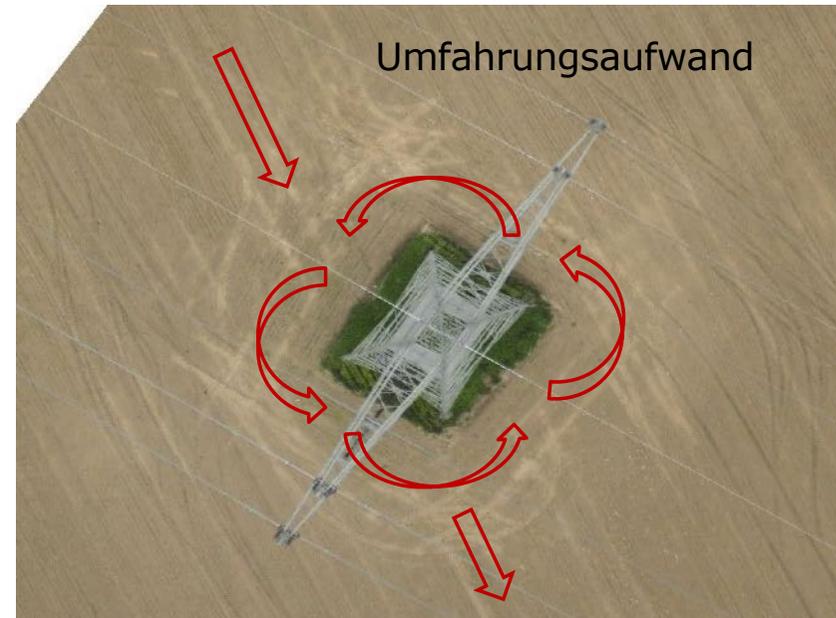
- enthält empirisch erhobene Daten zu Maschinenkosten und Geschwindigkeiten
- berechnet den Schaden betriebsindividuell
- Nachteile:
 - Rechengänge sind nicht nachvollziehbar
 - Programm „Taxent“ steht nicht zur Verfügung

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

Entschädigung des Eigentümers

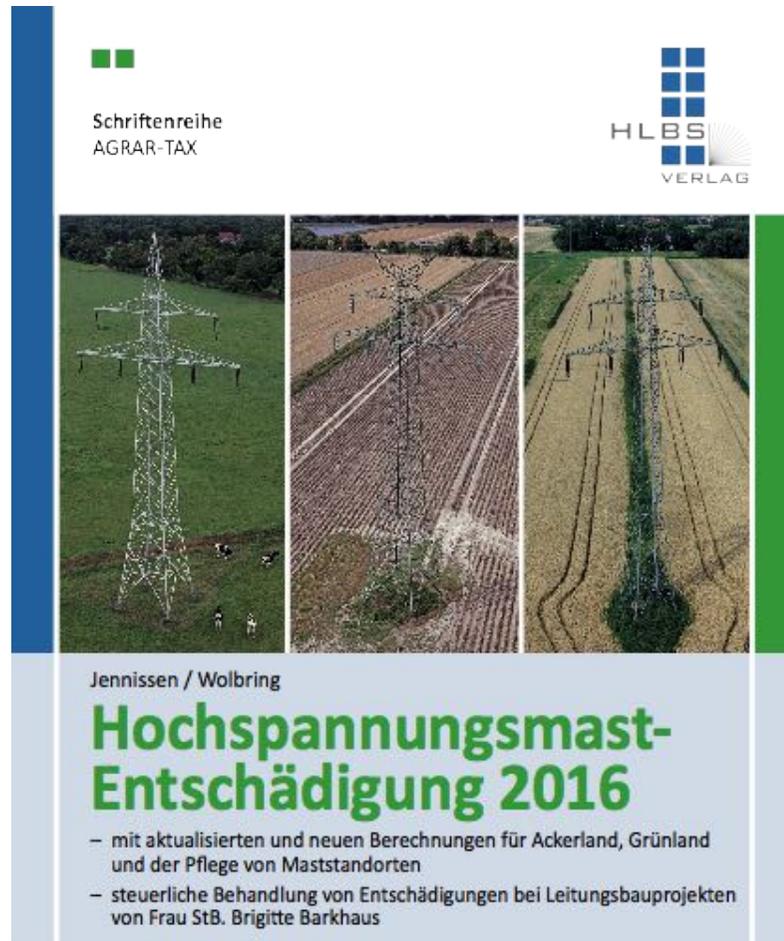
Mastenstandorte / oberirdische Bauwerke



Entschädigung des Eigentümers

Mastenstandorte / oberirdische Bauwerke

Entschädigung des Eigentümers Mastenstandorte / oberirdische Bauwerke



Heft 113
2. überarbeitete und ergänzte Auflage

Vorankündigung Veröffentlichung

Erscheint im Sommer 2017

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

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

HLBS Verlag / Schriftenreihe AGRAR-TAX Heft 113
2., überarbeitete und ergänzte Auflage 2017 / ca. 200 Seiten
ISBN 978-3-89187-408-0 / ca.40,00 € (zzgl. Versandkosten)

Entschädigung des Bewirtschafters

Erwerbsverlust

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

Entschädigung des Bewirtschafters

Erwerbsverlust

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

Entschädigung des Bewirtschafters

Erwerbsverlust

Beispiel 1:

Berechnung des Erwerbsverlustes bei dauerhaftem Landentzug einer Eigentumsfläche

Grundlagen:

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

Entschädigung des Bewirtschafters

Erwerbsverlust

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 €

Entschädigung des Bewirtschafters

Erwerbsverlust

Ermittlung des Erwerbsverlust

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

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

Entschädigung des Bewirtschafters

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

Entschädigung des Bewirtschafters

Pachtaufhebungsentschädigung

Berechnungsschema für den Wert des Pachtrechtes

ortsübliche Pacht

./. tatsächliche Pacht

= Vorzugspacht

x Kapitalisator (Restlaufzeit)

= Wert des Pachtrechtes

Entschädigung des Bewirtschafters

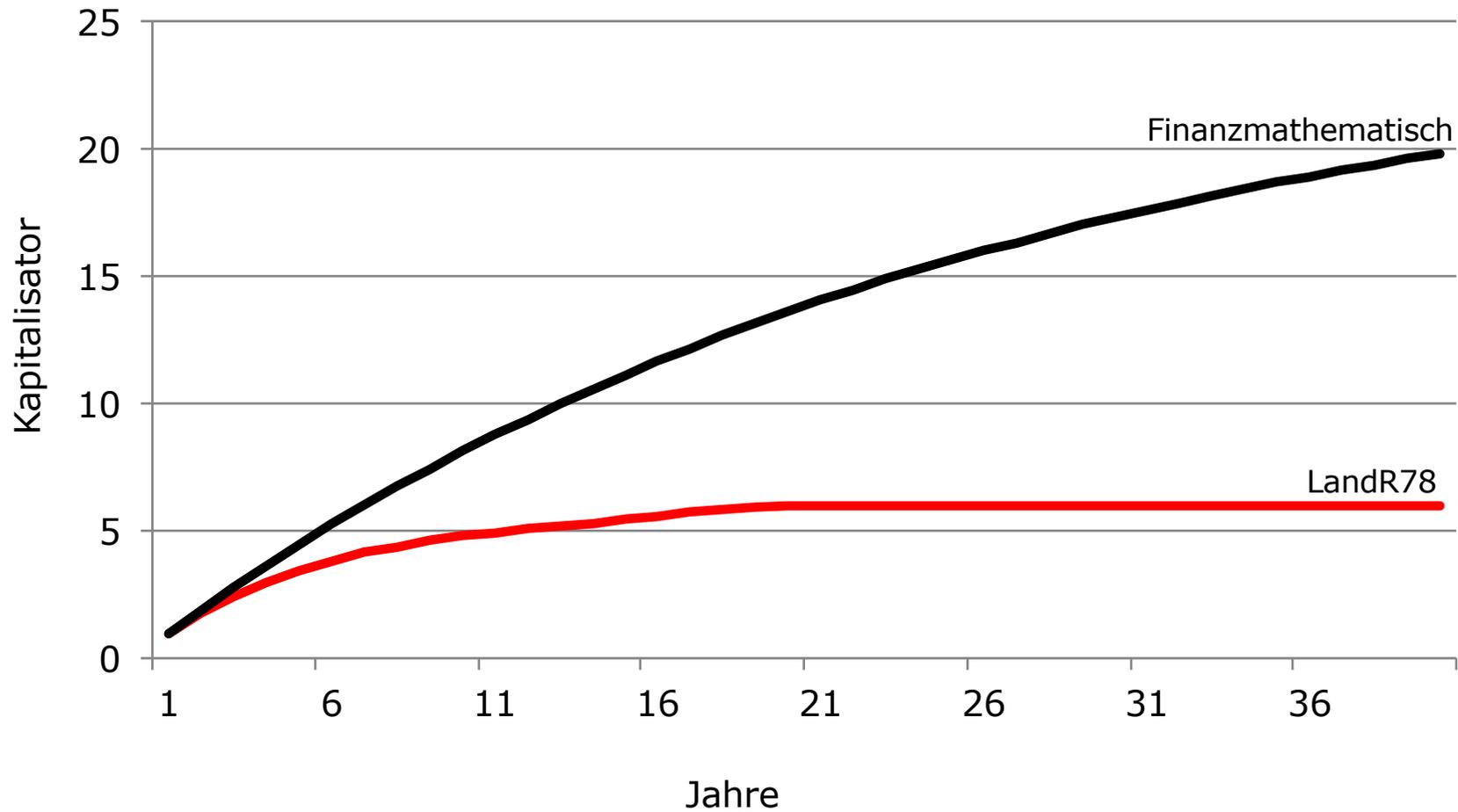
Pachtaufhebungsentschädigung

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

Entschädigung des Bewirtschafters

Pachtaufhebungsentschädigung



Entschädigung des Bewirtschafters

Pachtaufhebungsentschädigung

Berechnung

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

Entschädigung des Bewirtschafters

Pachtaufhebungsentschädigung

Berechnung einer Pachtaufhebungsentschädigung bei dauerhaftem Entzug einer Pachtfläche

Grundlagen:

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

Kalkulation:

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

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

Entschädigung des Bewirtschafters

Andere Vermögensnachteile (Folgeschäden)

Klassische Ermittlung von Aufwuchsschäden:
Vergleich geschädigte Fläche mit ungeschädigter Fläche

Schadensparameter: Ertrag x Fläche

Ertrag über Klassische Schadensschätzung:

- Getreide – Halmtaxe (Anzahl Ähren / m^2 , Körner / Ähre, TKG)
- Silomais – Probeernte (kg Frischmasse / m^2 , Feuchtegehalt)
- Körnermais – Probeernte (kg Kornertrag / m^2 , Feuchtegehalt)
- Kartoffeln – Proberodung (Gewicht / m^2)

Fläche über Aufmaß

Entschädigung des Bewirtschafters

Andere Vermögensnachteile (Folgeschäden)

Klassische Ermittlung von Aufwuchsschäden:
Vergleich geschädigte Fläche mit ungeschädigter Fläche

Schad

„Allerdings ist die Vorschätzung von Naturalerträgen

Ertrag

beim Feldinventar in jedem Fall ein schwieriges

• Getr

Unterfangen“

• Silon

(Moser 1971, Kürten, Wolfram 1987, aus Köhne 2007)

• Körnermais – Probeernte (kg Kornertrag / m², Feuchtegehalt)

• Kartoffeln – Proberodung (Gewicht / m²)

Fläche über Aufmaß

Entschädigung des Bewirtschafters Andere Vermögensnachteile (Folgeschäden)

**UAV-Mosaik des Trassenverlaufs
Raesfeld / 11.06.2015**



Foto: Wolbring

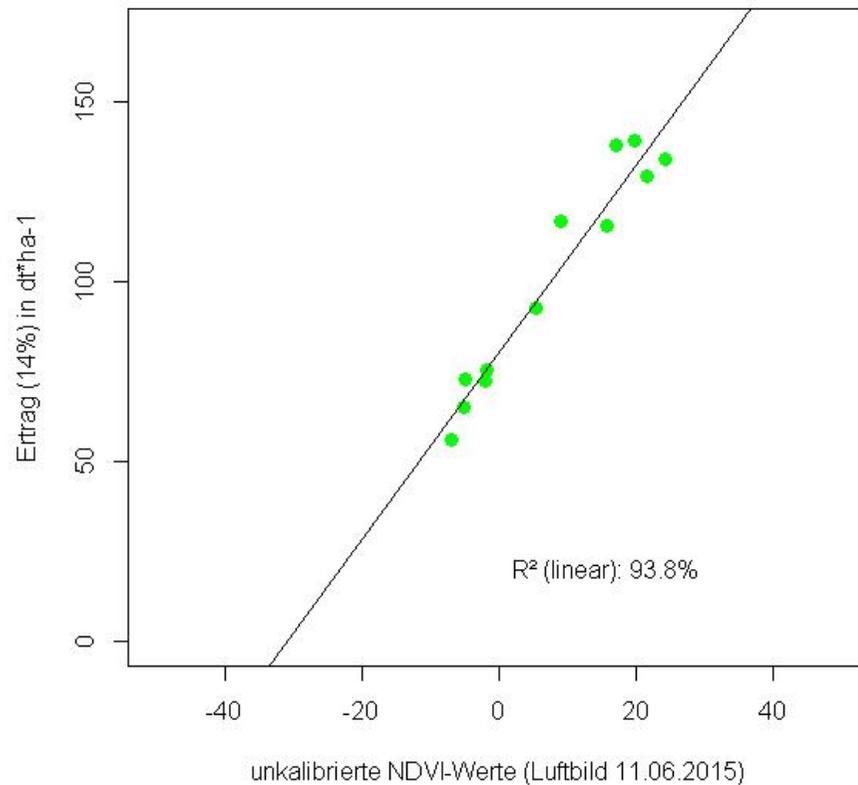
Foto: luftfoto24

F. 61

Entschädigung des Bewirtschafters Andere Vermögensnachteile (Folgeschäden)

ora 27

Wintergerste - Feld 3



Wintergerste - Feld 3

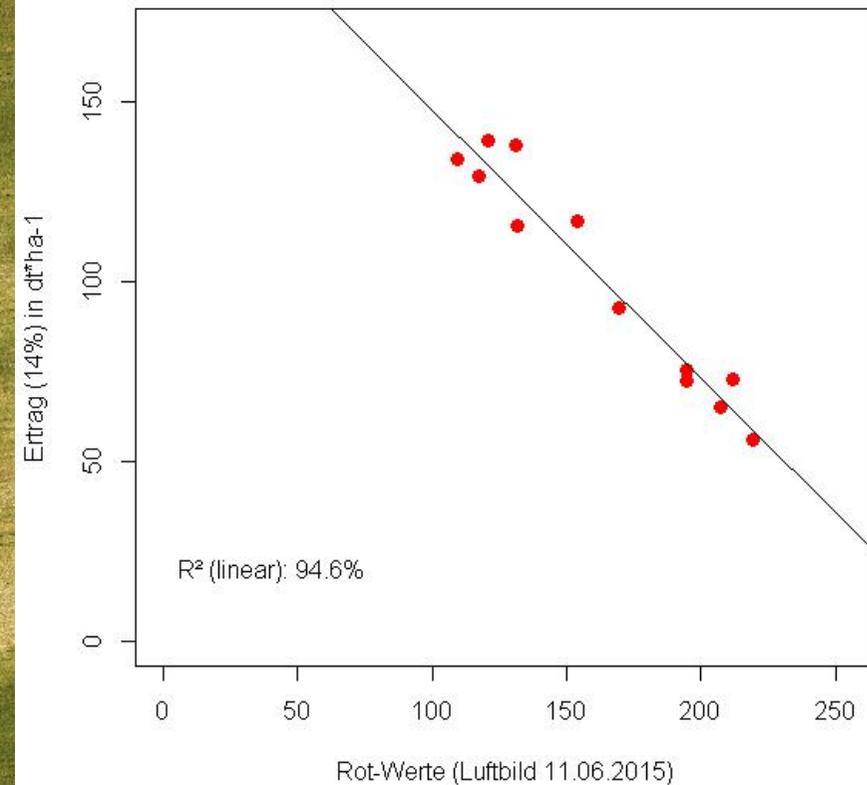
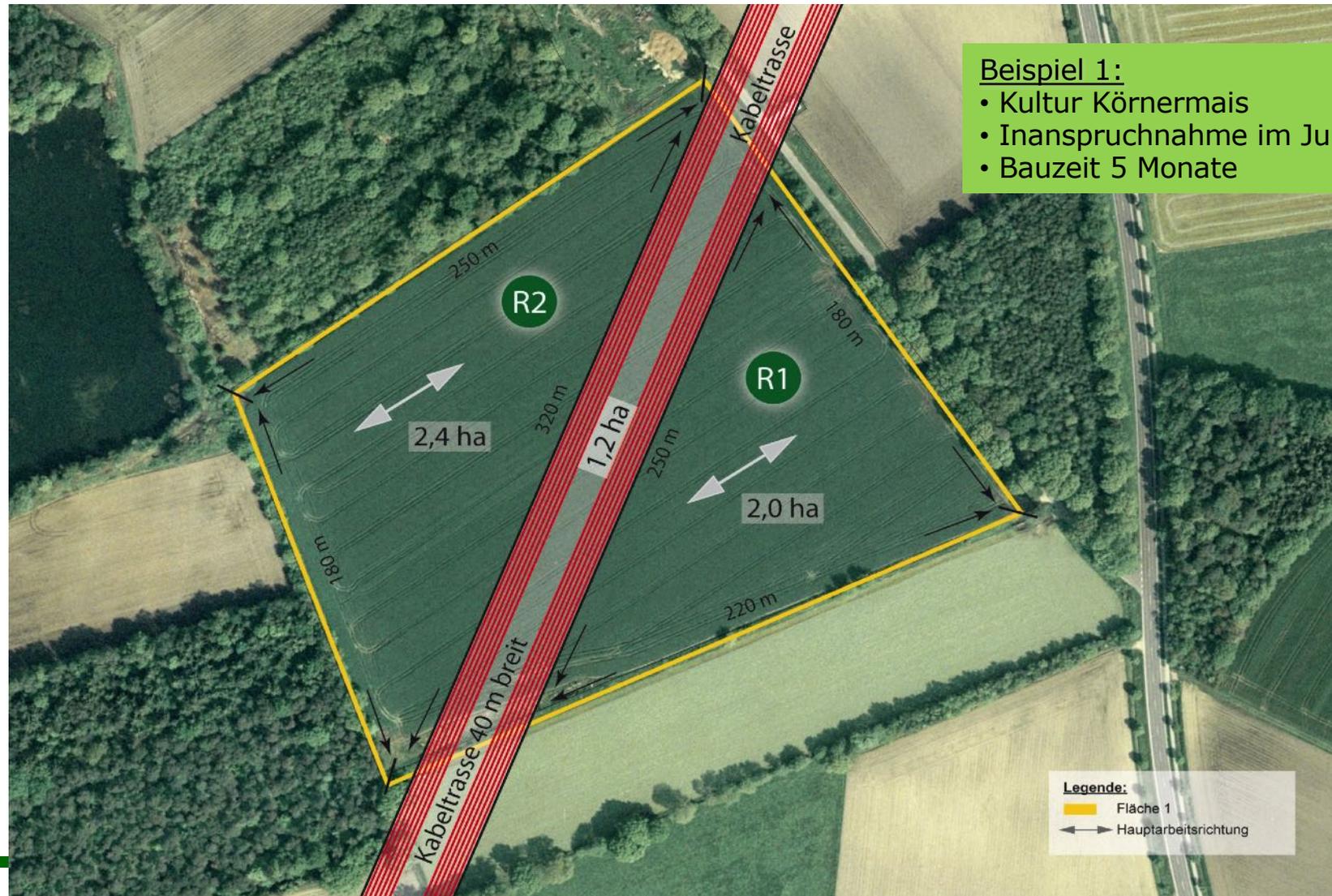


Foto: luftfoto24

Entschädigung des Bewirtschafters Andere Vermögensnachteile (Folgeschäden)



Entschädigung des Bewirtschafters Andere Vermögensnachteile (Folgeschäden)



Entschädigung des Bewirtschafters Andere Vermögensnachteile (Folgeschäden)

<u>Fläche 1</u>	<u>betroffene Fläche</u>	<u>Betrag je ha</u>	<u>Fläche in ha</u>	<u>Betrag Fläche gesamt</u>
Aufwuchsschaden	Arbeitsstreifen	1.200 €	1,2	1.440 €
einsparbare Kosten	Arbeitsstreifen	- 150 €	1,2	- 180 €
Verlust der Aktivierungsmöglichkeit von ZA	Arbeitsstreifen	267 €	1,2	320 €
Durchschneidungsschaden	R1	289 €	2,0	578 €
Durchschneidungsschaden	R2	219 €	2,4	526 €
Umwege				
Nutzungsausfall unwirtschaftliche Restfläche				
verbleibende Flurschäden	Arbeitsstreifen	100 €	1,2	120 €
Mindererträge in den Folgejahren (1 Ernte in 3 Jahren)	Arbeitsstreifen	1.200 €	1,2	1.440 €
Folgeschäden insgesamt				4.244 €

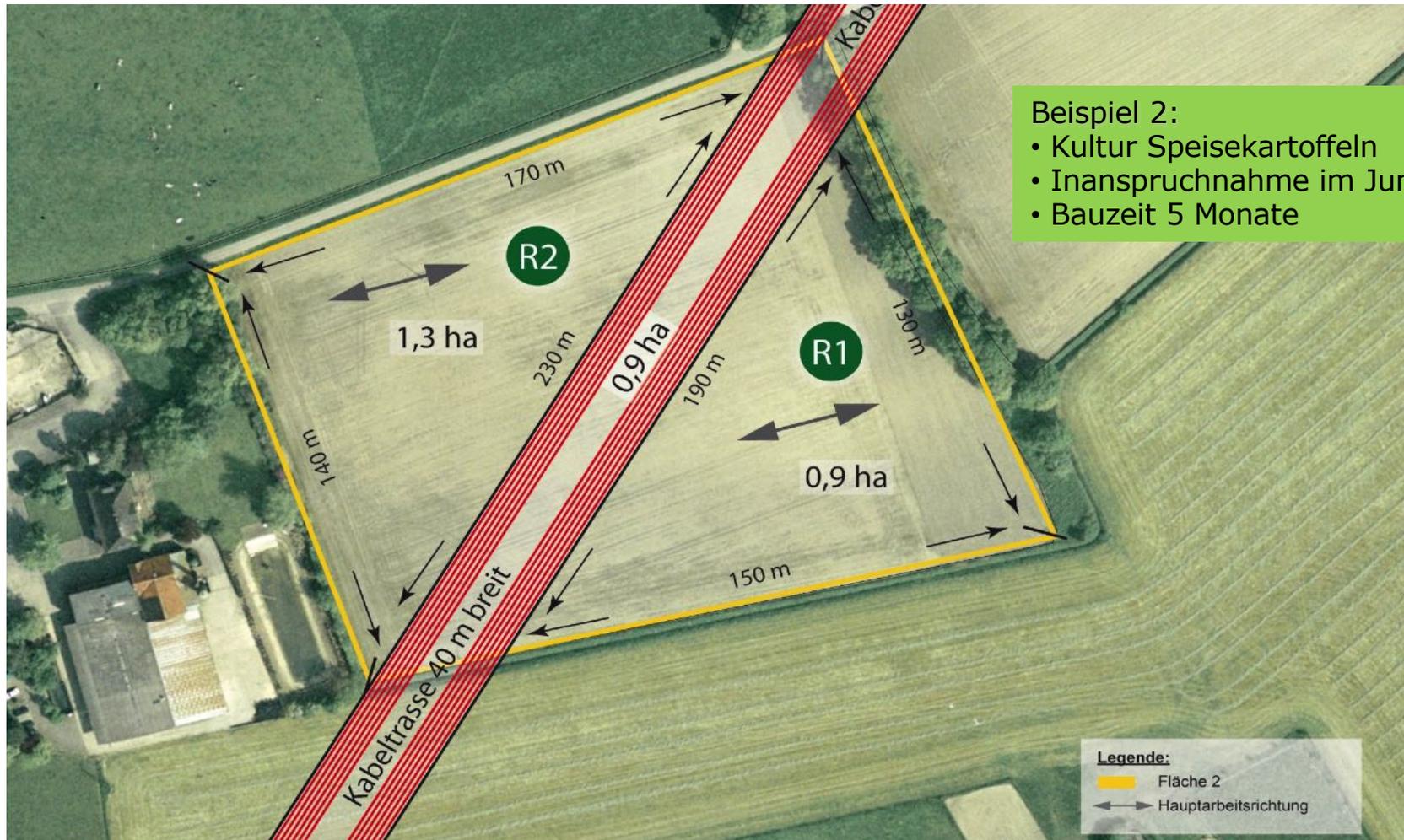
Entschädigung des Bewirtschafters Andere Vermögensnachteile (Folgeschäden)



Beispiel 2:

- Kultur Speisekartoffeln
- Inanspruchnahme im Juni
- Bauzeit 5 Monate

Entschädigung des Bewirtschafters Andere Vermögensnachteile (Folgeschäden)



Entschädigung des Bewirtschafters

Andere Vermögensnachteile (Folgeschäden)

<u>Fläche 2</u>	<u>betroffene Fläche</u>	<u>Betrag je ha</u>	<u>Fläche in ha</u>	<u>Betrag Fläche gesamt</u>
Aufwuchsschaden	Arbeitsstreifen	4.500 €	0,9	4.050 €
einsparbare Kosten	Arbeitsstreifen	- 500 €	0,9	- 450 €
Verlust der Aktivierungsmöglichkeit von ZA	Arbeitsstreifen	267 €	0,9	240 €
Durchschneidungsschaden	R1			- €
Durchschneidungsschaden	R2	639 €	1,3	831 €
Umwege				
Nutzungsausfall abgeschnittene Restfläche	R1	4.000 €	0,9	3.600 €
verbleibende Flurschäden	Arbeitsstreifen	100 €	0,9	90 €
Mindererträge in den Folgejahren (1 Ernte in 3 Jahren)	Arbeitsstreifen	1.200 €	0,9	1.080 €
Folgeschäden insgesamt				9.442 €

Entschädigung des Bewirtschafters Andere Vermögensnachteile (Folgeschäden)



- Beispiel 3:
- Kultur Mais (CCM)
 - Inanspruchnahme im Juli
 - Bauzeit 5 Monate



Flächenbilanz

Größe Fläche vor dem Eingriff	62.000 m ²
Flächenverlust	-11.810 m ²
<hr/>	
Größe Restflächen gesamt	50.190 m ²
<u>davon:</u>	
Größe Restfläche RI	25.000 m ²
Größe Restfläche RII	25.190 m ²

Fotos: luftfoto24

Entschädigung des Bewirtschafters Andere Vermögensnachteile (Folgeschäden)

Ermittlung der Aufwuchsentzündung

Mais (Corn-Cob-Mix 160 dt/ha) 11.810 m² x 0,217 €/ m² = 2.562,77 €

- Basisprämie
- Greeningprämie
- Umverteilungsprämie
- Juglandwirterprämie
- Flächenprämie

Aufwuchsentzündung in

Tabelle 1: Entschädigungssätze für Ackerkulturen

Markfrüchte	Haupt-/Nebenfrucht Verhältnis ¹⁾		Hauptfrucht Preise €/dt ²⁾		Bei einem Ertrag von ... dt/ha beträgt der Wert des Aufwuchses ... Cent/m ²									
					Ertragsstufe 1		Ertragsstufe 2		Ertragsstufe 3		Ertragsstufe 4		Ertragsstufe 5	
					dt/ha	Cent/m ²	dt/ha	Cent/m ²	dt/ha	Cent/m ²	dt/ha	Cent/m ²	dt/ha	Cent/m ²
Brotweizen	1	0,8	17,30	7,70	65	15,2	75	17,6	85	19,9	95	22,3	105	24,6
Futterweizen	1	0,8	16,60	7,70	65	14,8	75	17,1	85	19,3	95	21,6	105	23,9
Roggen	1	0,9	14,70	7,70	55	11,9	65	14,1	75	16,2	85	18,4	95	20,5
Triticale	1	0,9	15,90	7,70	55	12,6	65	14,8	75	17,1	85	19,4	95	21,7
Gerste	1	0,7	16,20	6,60	60	12,5	70	14,6	80	16,7	90	18,7	100	20,8
Braugerste	1	0,7	18,30	6,60	50	11,5	55	12,6	60	13,8	65	14,9	70	16,0
Hafer	1	1,1	15,00	6,60	50	11,1	55	12,2	60	13,4	65	14,5	70	15,6
Körnerraps	1		38,70		30	11,6	35	13,5	40	15,5	45	17,4	50	19,4
Körnermais ³⁾	1		20,00		80	16,0	90	18,0	100	20,0	110	22,0	120	24,0
Corn-Cob-Mix ³⁾	1		13,50		116	15,7	131	17,7	146	19,7	161	21,7	175	23,6
Futtererbsen	1		21,60		35	7,6	40	8,6	45	9,7	50	10,8	60	13,0
Zuckerrüben ⁴⁾	1		3,20		450	14,4	550	17,6	650	20,8	750	24,0	850	27,2
Industriekartoffeln	0,9		19,40		350	61,1	425	74,2	500	87,3	575	100,4	650	113,5
Speisek. Handel	0,8		40,40		300	97,0	375	121,2	450	145,4	525	169,7	600	193,9
Speisek. ab Hof ⁵⁾	0,8		44,30		200	70,9	235	83,3	275	97,5	315	111,6	350	124,0

Entschädigung des Bewirtschafters Andere Vermögensnachteile (Folgeschäden)

Ermittlung der Aufwuchsentzündung

Mais (Corn-Cob-Mix 160 dt/ha)	11.810 m ² x	0,217 €/ m ² =	2.562,77 €
Basisprämie		190,08 €/ha	
Greeningprämie		87,34 €/ha	
Umverteilungsprämie		49,64 €/ha	
<u>Junglandwirteprämie</u>		<u>45,00 €/ha</u>	
Flächenprämie gesamt	1,18 ha x	372,06 €/ha =	439,40 €
Aufwuchsentzündung insgesamt			3.002,17 €

Entschädigung des Bewirtschafters

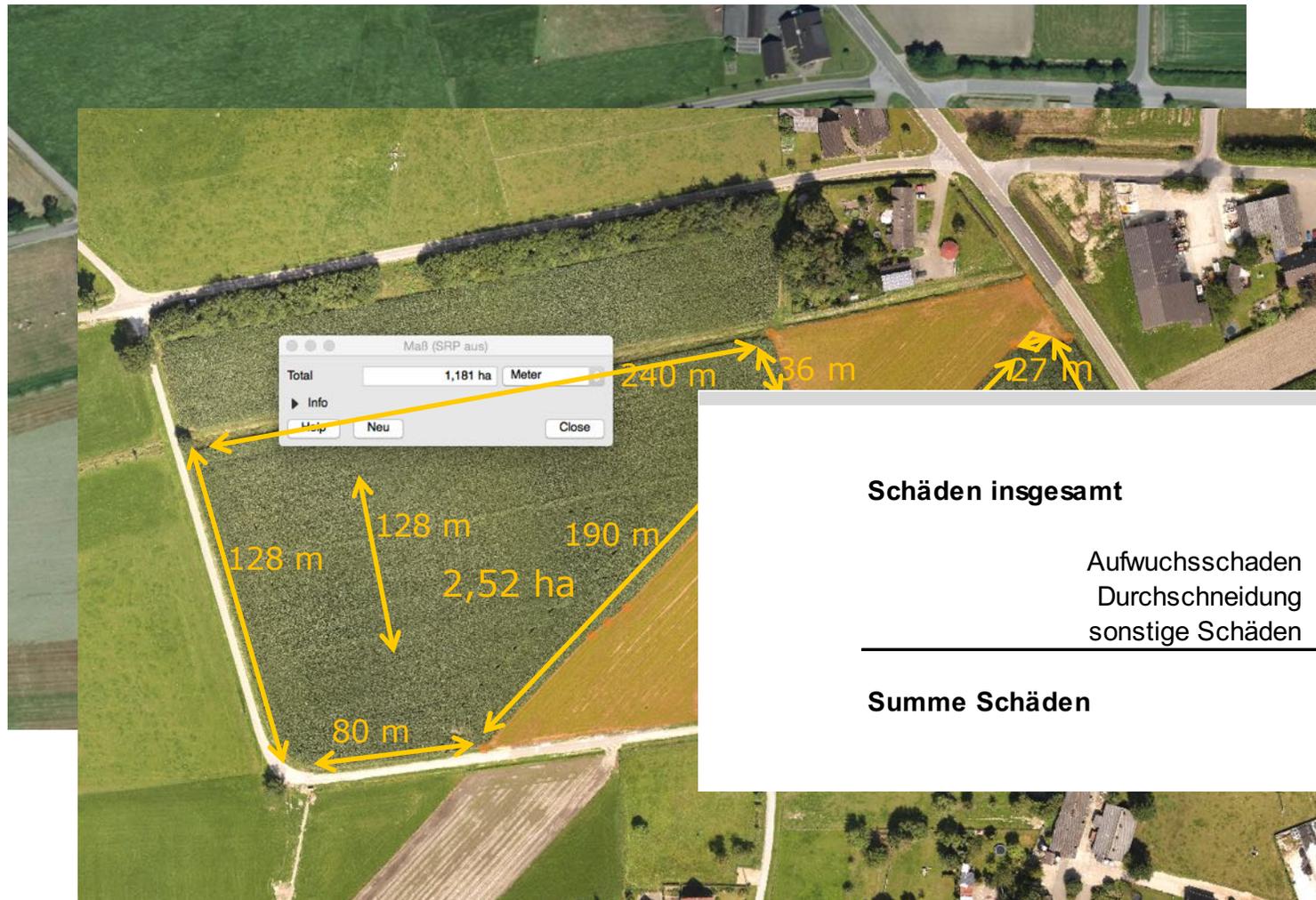
Andere Vermögensnachteile (Folgeschäden)

Sonstige Schäden

Gülleüberschuss

Flächenverlust	1,18 ha
Ausbringungsmenge	170 kgN/ha
Nährstoffgehalt Mastschweinegülle	4,5 kg/m ³
<hr/>	
Überschuss Gülle gesamt	45 m ³
Anrechnung Nährstoffbilanz	45 m ³
Abgabekosten	15,47 € /m ³
<hr/>	
Abgabekosten gesamt	696,15 €
Sonstige Schäden gesamt	696,15 €

Entschädigung des Bewirtschafters Andere Vermögensnachteile (Folgeschäden)



Schäden insgesamt

Aufwuchsschaden	3.002,17 €
Durchschneidung	1.266,81 €
sonstige Schäden	696,15 €

Summe Schäden 4.965,13 €

Fotos: luftfoto24

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

