



GutachterRing

Sachverständige für die Landwirtschaft

Spezifika und ausgewählte Beispiele der Wertermittlung unbebauter Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft

(Entschädigungsfragen und Taxationsaufgaben
bei öffentlichem Landentzug)

21.06.2019, Göttingen, HLBS

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



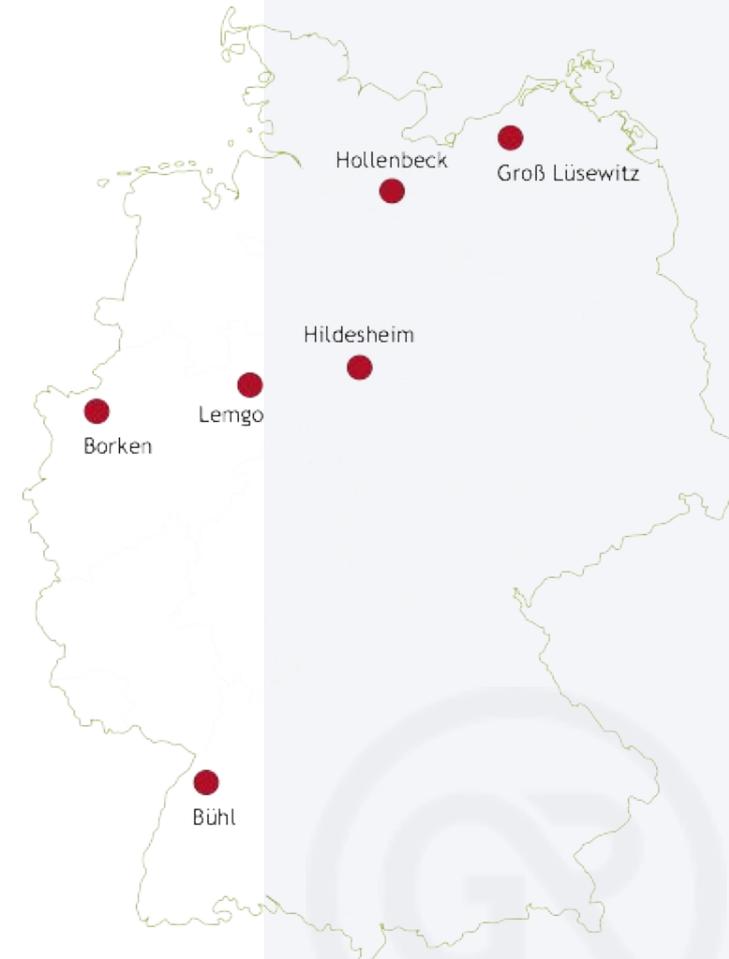
Mecklenburg-Vorpommern

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



Fachliche Bestimmungsvoraussetzungen für das Fachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft“

2.5 Wertminderungen von Grundstücken und sonstige Vermögensnachteile

- An- und Durchschneidung von Grundstücken, Umwege
- Verkleinerungsschäden, unzumutbare Restflächen
- Wertminderung durch Nutzungsänderung, Beschränkungen durch gesetzliche oder freiwillige Auflagen des Klima-, Natur- und Umweltschutzes
- Erwerbsverlust des selbstwirtschaftenden Eigentümers
- Aufwuchsverlust und Nutzungsausfall
- Pachtrecht und Erwerbsverlust des Pächters

Gliederung

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

Aufgaben des Sachverständigen beim Landentzug aus landw. Betrieben

Mit Eigentumsentzug:

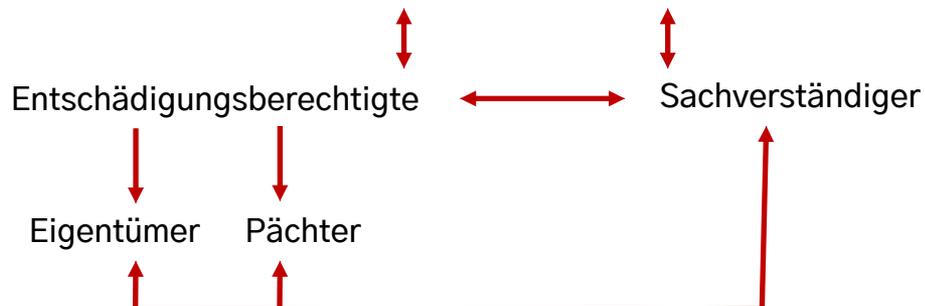
- Verkehrswegebau (Straßen, Autobahnen, Schienenwege, Wasserwege)
- Energiegewinnung
- Städtebauliche Maßnahmen
- Ausgleichsflächen für landschaftspflegerische Maßnahmen
- Maßnahmen der Verteidigung

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



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.

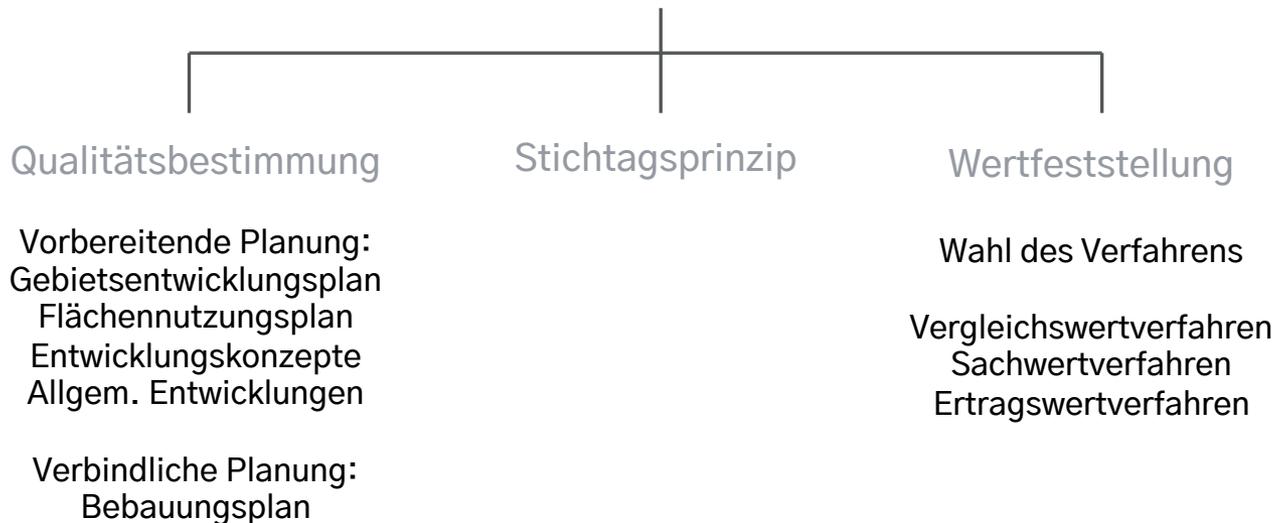
Eigentumsentzug - Grund und Boden

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



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



Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung

















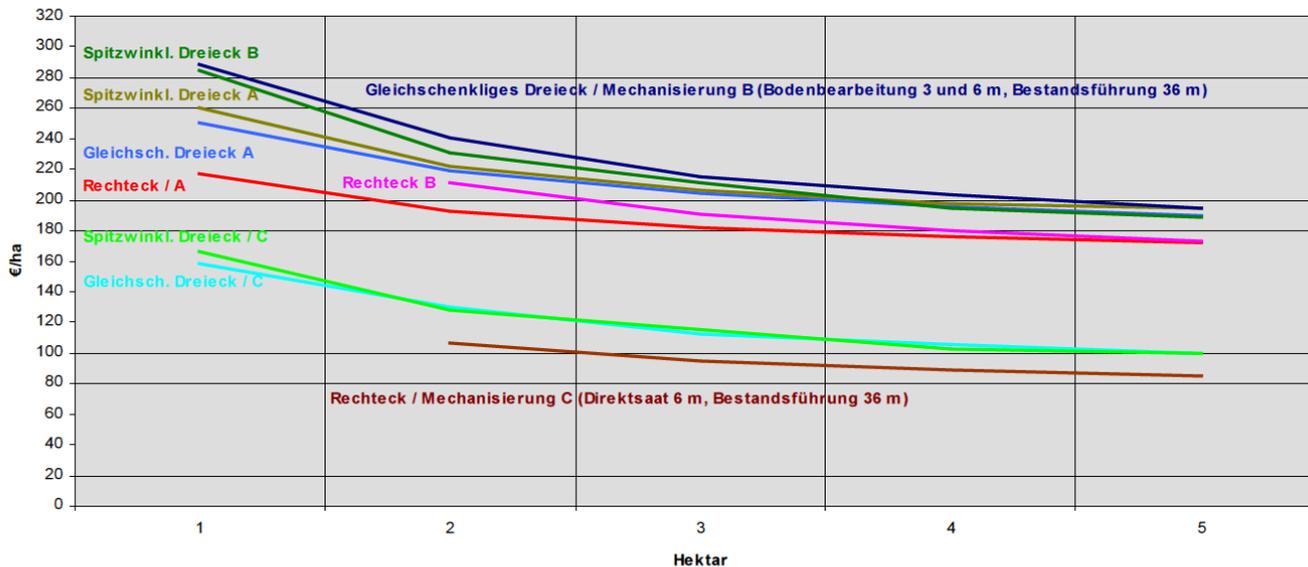
Entschädigung des Eigentümers Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung

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)



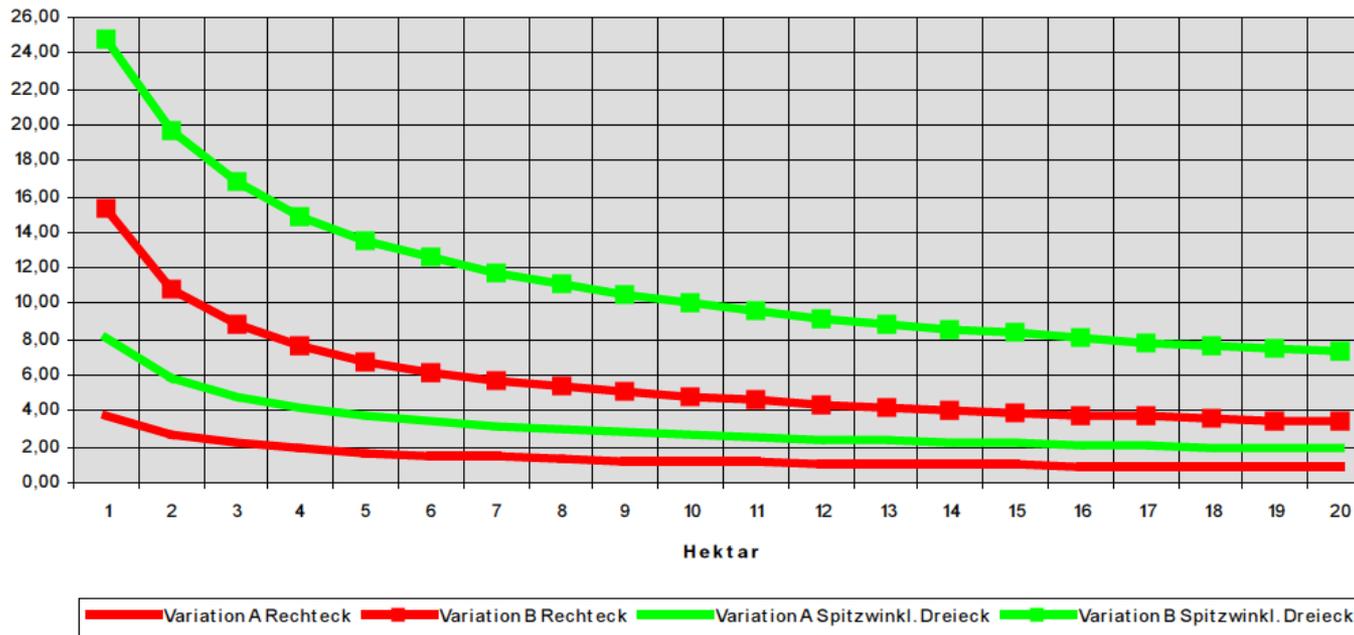
A: Pflug 1,50 m, Kreiselegge-Säkombination 3 m, Pflanzenschutz und Düngung (pneum.) 15 m
B: Pflug 3,00 m, Kreiselegge-Säkombination 6 m, Pflanzenschutz und Düngung (pneum.) 36 m
C: Direktsaat 6 m, Pflanzenschutz und Düngung (pneum.)

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 %)



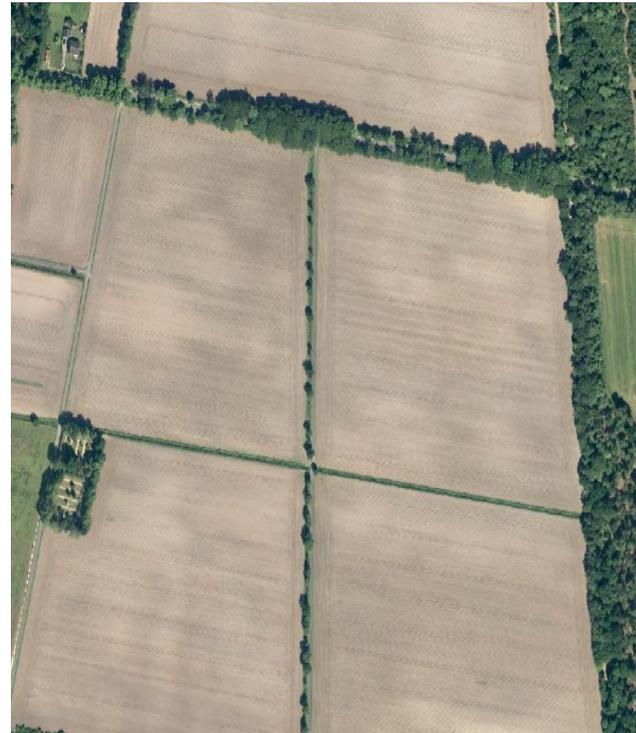
Quelle: Engelhardt, Auswirkungen von Flächengröße und Flächenform auf Wendezeiten
Arbeits erledigung und verfahrenstechnische Maßnahmen im Ackerbau, S. 106, Abb. 9-1

Entschädigung des Eigentümers Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung

Ermittlungsmethoden

- nach "Huth/Beckmann" Heft 94 der HLBS-Schriftenreihe als Differenzwertmethode durch Gegenüberstellung der Bewirtschaftungskosten einer betroffenen Fläche vor und nach einem Eingriff
- HLBS Deformations-Tax

Ermittlung von An- und Durchschneidungsschäden:



- Minderwert ist mittels Vergleichswertverfahren nicht zu ermitteln
 - Ableitung über Bewirtschaftungs Nachteile



Berechnungsverfahren An- und Durchschneidung:

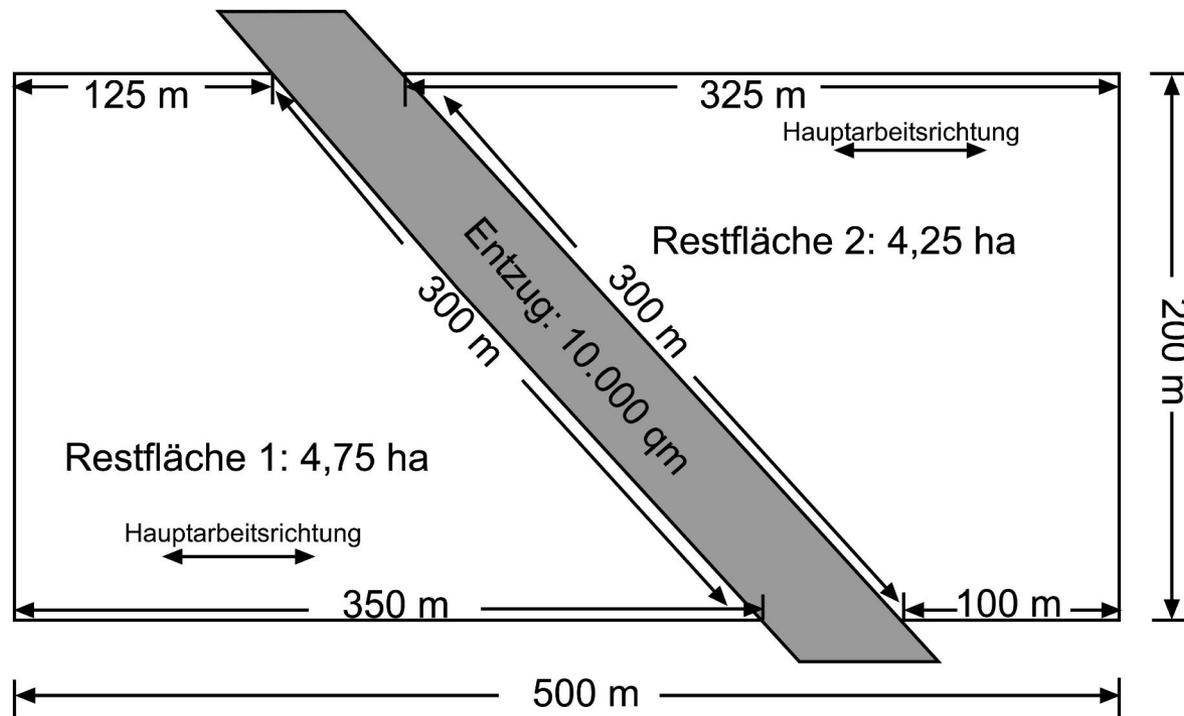
Bezugsgrößen:

- Größe der Ausgangs- und Restflächen
- Feldbreite und Arbeitsrichtung
- Anzahl der Vorgewende, Vorgewendelängen u. Vorgewendeflächen
- Winkel des Furchenaufstoßes, Form der Ausgangs- und Restflächen

Bestimmungsgrößen:

- Lohnniveau
- Maschinenkosten
- Ertrags- und Erlösniveau
- Intensitätsgrad der Bewirtschaftung (Hackfruchtanteil, Rohertrag)

Darstellung des Eingriffs (Beispiel):



Methode: Beckmann/Huth

Differenzwertmethode

Excelanwendung Stock:

- Maschinenkosten nach Schlepperklassen bis 190 PS (Vollkosten)
- Verwendung betriebsindividueller Rotherträge 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.	Roherträge:	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

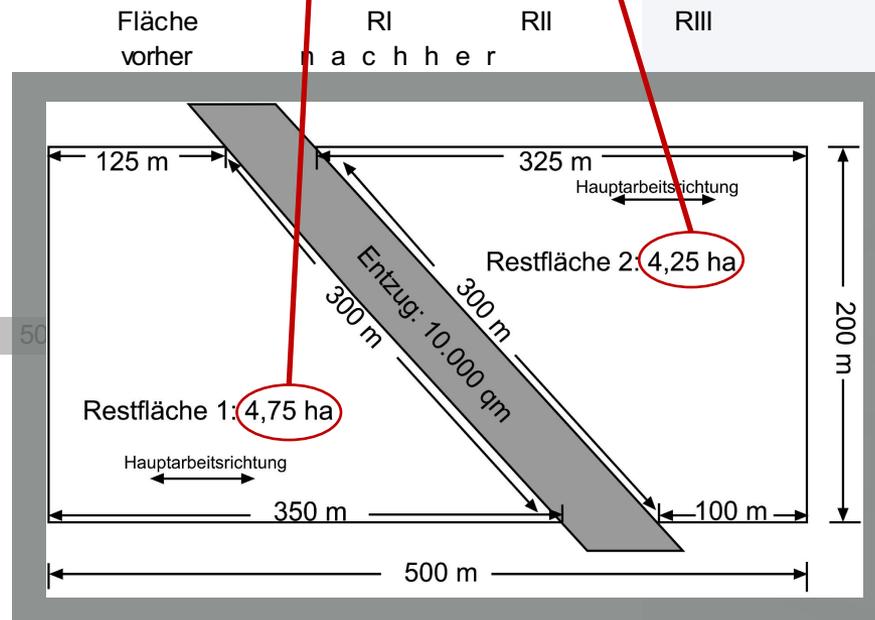
	vor dem Land-entzug	nach dem Landentzug auf den Restflächen		RIII
		RI	RII	
1 Flächengröße in ha	10,000	4,7500	4,2500	#NV
2 Feldbreite in 100lfdm	2,00	2,00	2,00	#NV
3 Anzahl Vorgewende	3	3	3	#NV
4 Vorgewendelänge in 100lfdm	9,00	6,25	6,00	#NV
5 Randstreifenlänge in 100lfdm	14,00	9,75	9,25	#NV

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

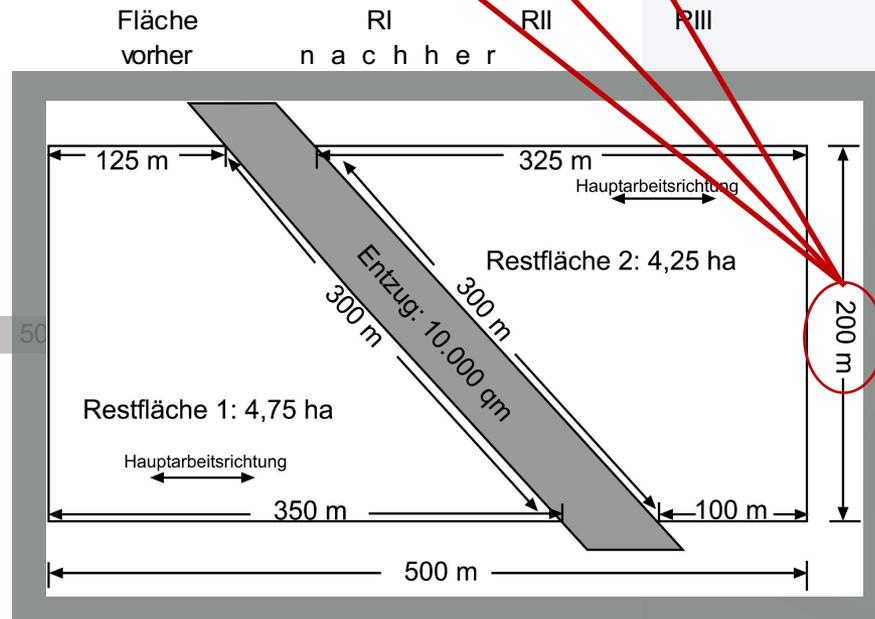
	vor dem Land-entzug	nach dem Landentzug auf den Restflächen		RIII
		RI	RII	
	10,000	4,7500	4,2500	#NV
	2,00	2,00	2,00	#NV
	3	3	3	#NV
	9,00	6,25	6,00	#NV
	14,00	9,75	9,25	#NV

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

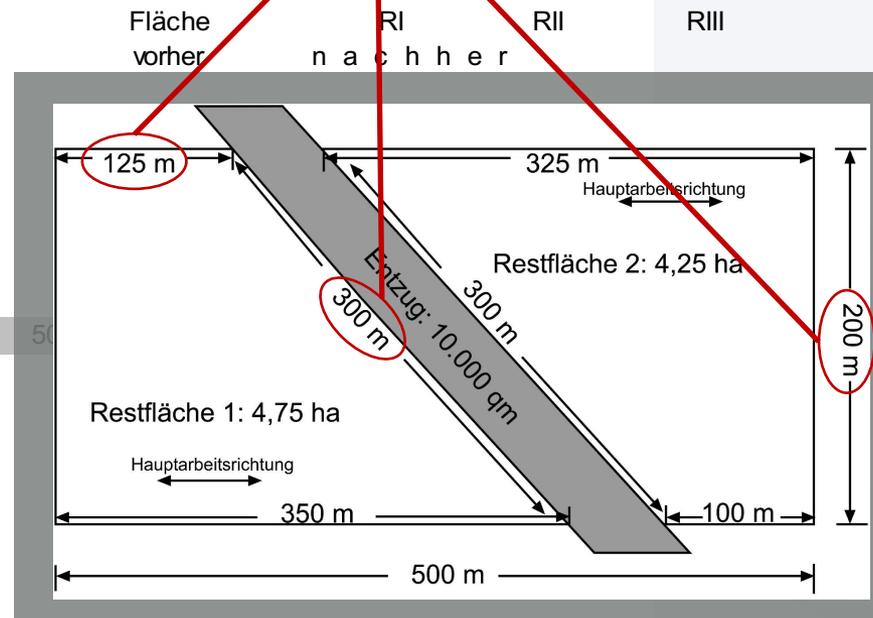
	vor dem Land- entzug	nach dem Landentzug auf den Restflächen		RIII
		RI	RII	
1 Flächengröße in ha	10,000	4,7500	4,2500	#NV
2 Feldbreite in 100lfdm	2,00	2,00	2,00	#NV
3 Anzahl Vorgewende	3	3	3	#NV
4 Vorgewendelänge in 100lfdm	9,00	6,25	6,00	#NV
5 Randstreifenlänge in 100lfdm	14,00	9,75	9,25	#NV

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

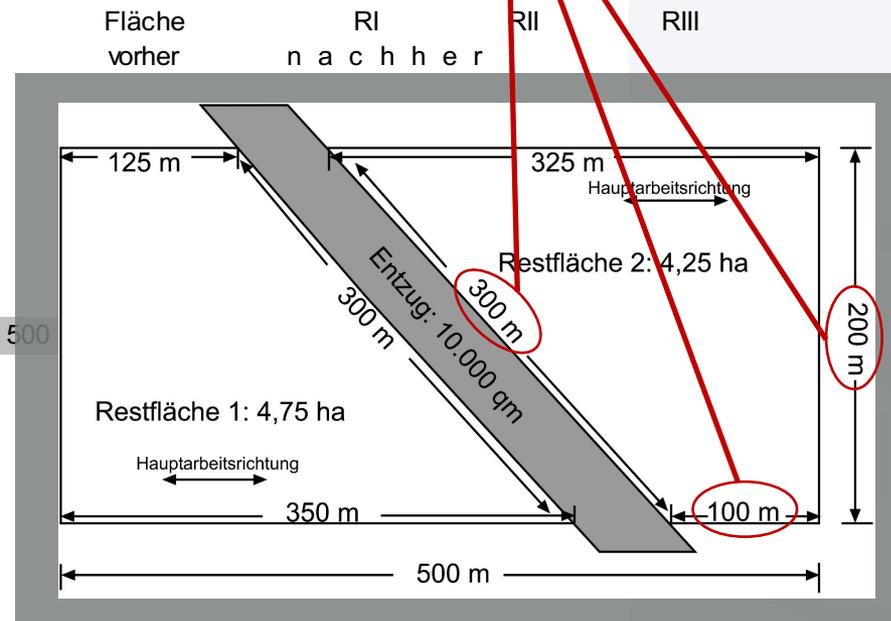
- 1 Flächengröße in ha
- 2 Feldbreite in 100lfdm
- 3 Anzahl Vorgewende
- 4 Vorgewendelänge in 100lfdm
- 5 Randstreifenlänge in 100lfdm

	vor dem Land-entzug	nach dem Landentzug auf den Restflächen		RIII
		RI	RII	
	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	vor dem Land- entzug	nach dem Landentzug auf den Restflächen		RIII
		RI	RII	
1 Flächengröße in ha	10,000	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
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
8	Wendekosten je Vorgewende x Z3 = Eu	43,52	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
13	Rohrertragsverlust je 100 lfdm Randstreifen = Eu	4,33	60,64	42,23
14	Rüstkosten	Eu	119,63	73,59
15	Kosten und Verluste insges. Eu		1.405,52	1.195,36
16	Kosten und Verluste je ha Eu		140,55	251,65
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
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 Enteignungsentschädigung 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

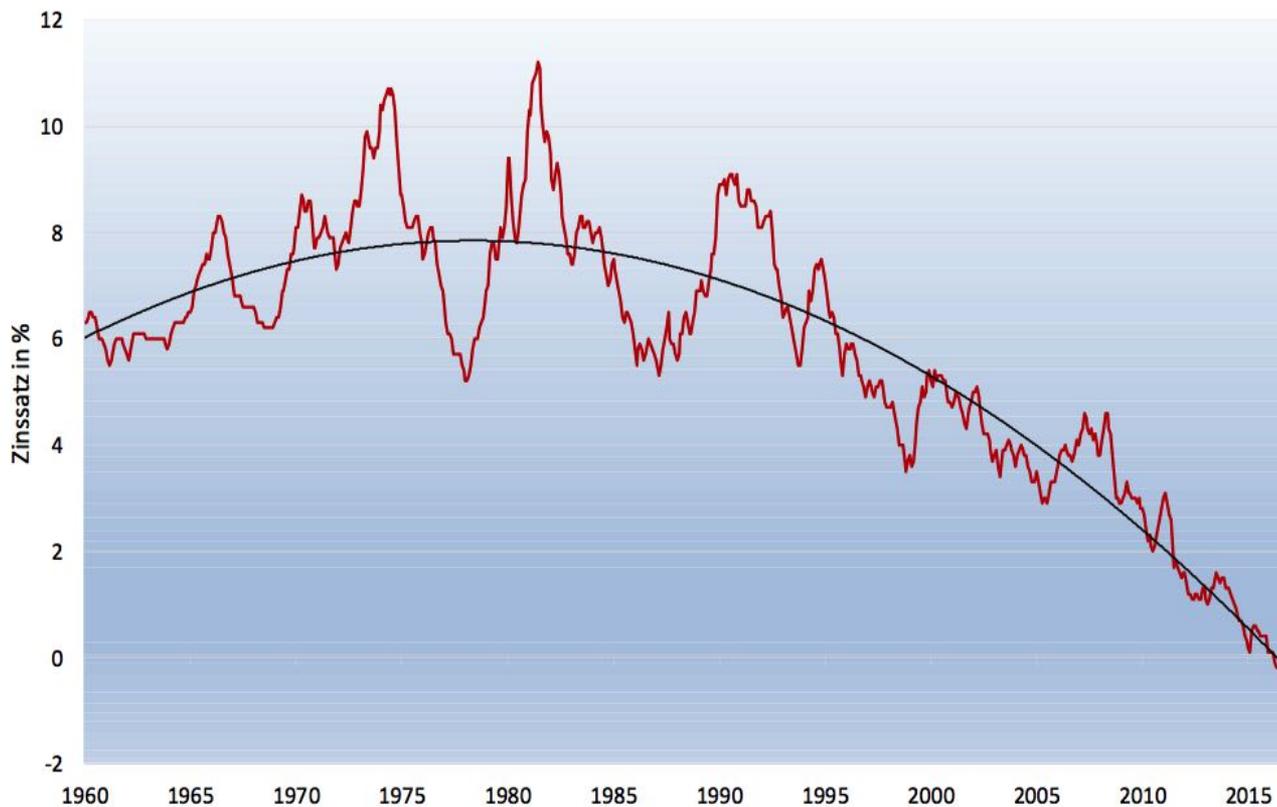
HLBS Verlag / Schriftenreihe
AGRAR-TAX Heft 113
2., überarbeitete und ergänzte
Auflage 2017 / 324 Seiten
ISBN 978-3-89187-408-0
58,00 €

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

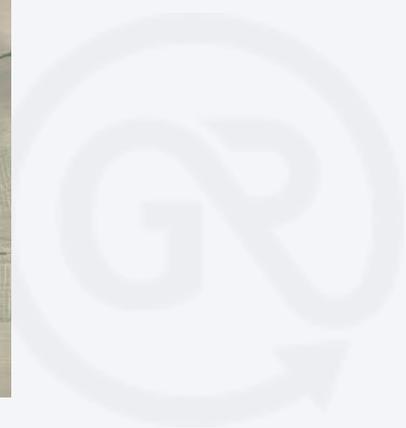
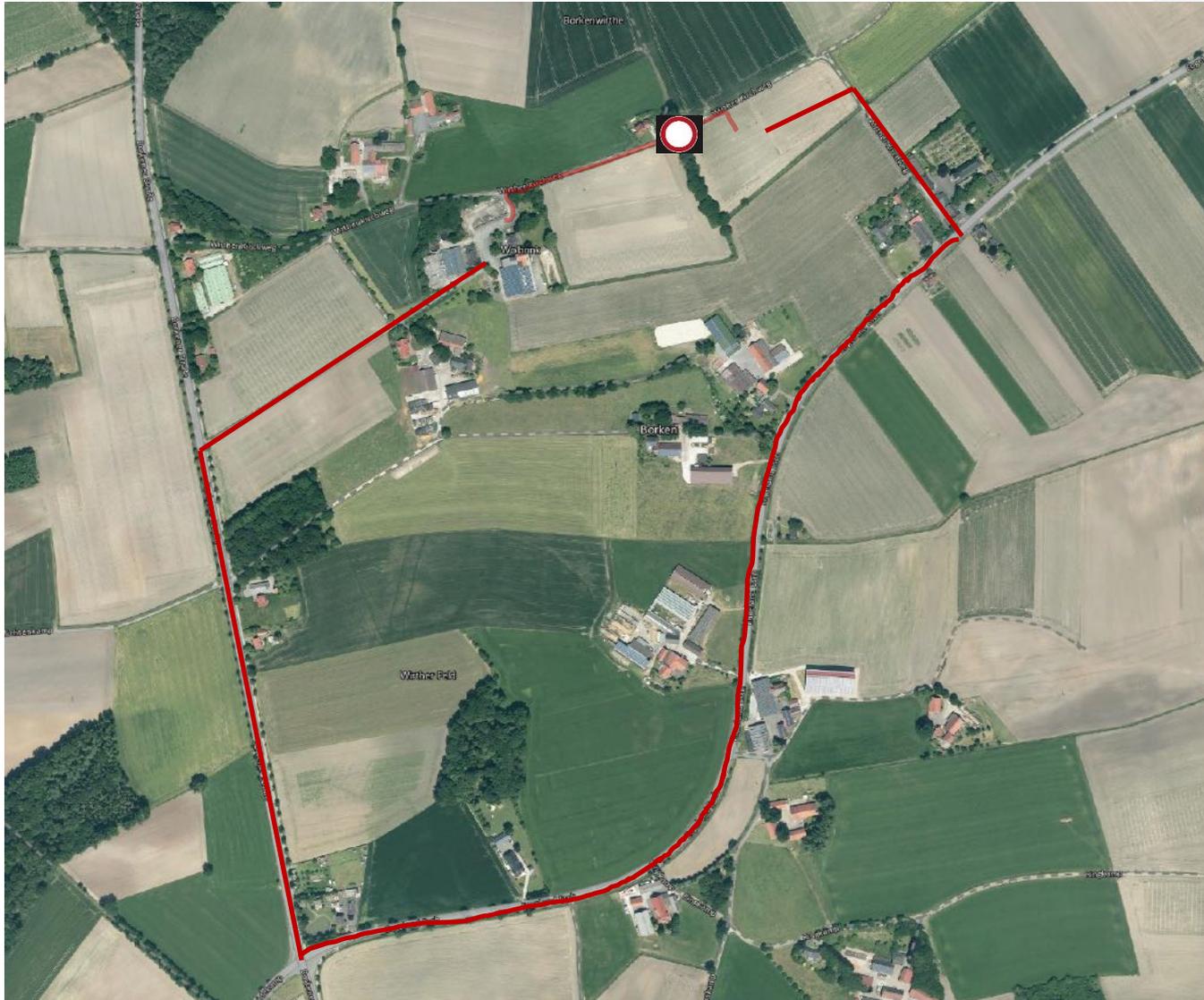
Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke
und Betriebe, anderer Substanzverluste und Vermögensnachteile
(Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 19)

vom 3. Mai 2019

Der Zinssatz zur Ermittlung der Entschädigung beträgt 2%.

Anpassungen des Zinssatzes werden im Bundesanzeiger bekannt
gegeben.





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

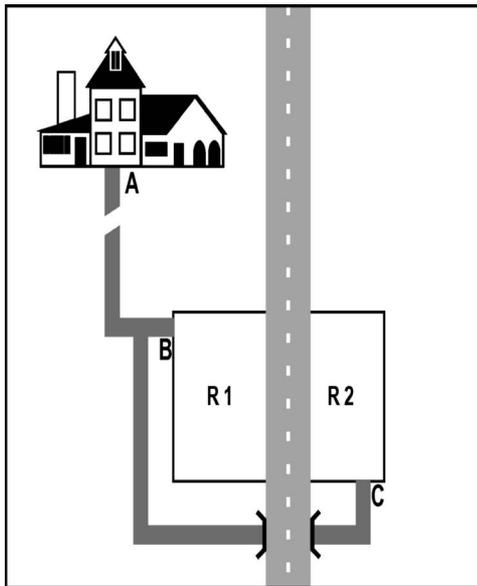
2. Mehrwegkosten bei verlängerter Zuwegung

→ 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
- Mehrwegscha-
- den (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

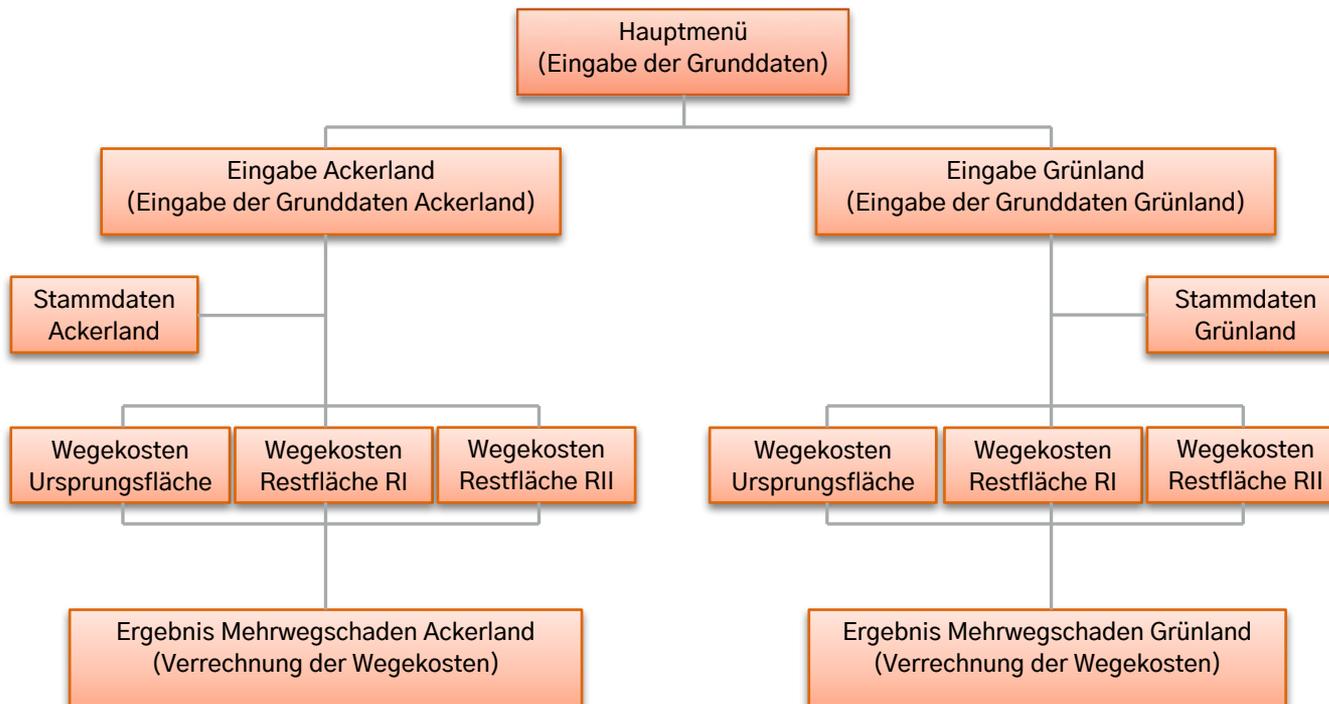
HLBS Mehrwege-Tax

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

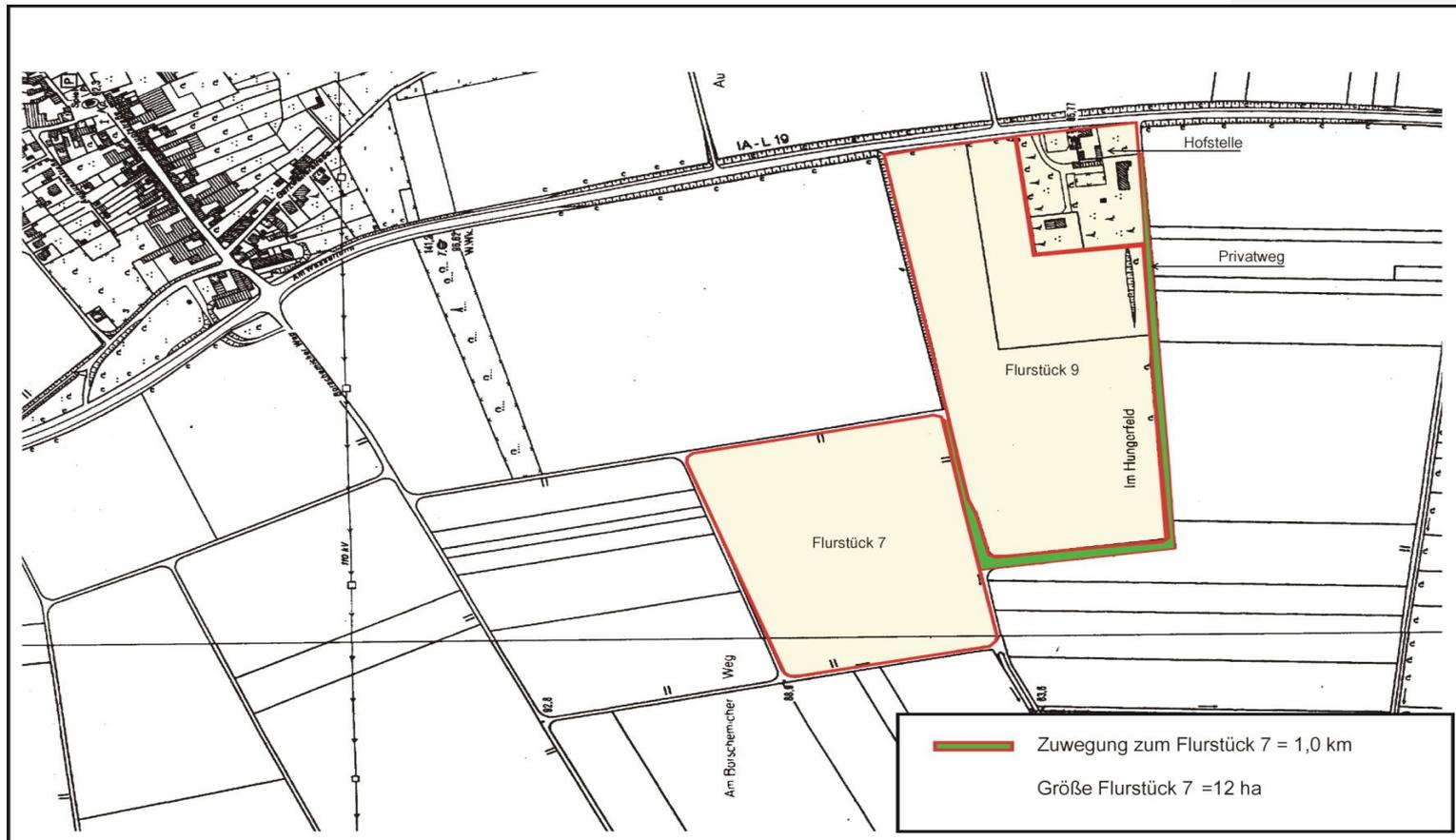
Microsoft Excel Anwendung mit

- 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

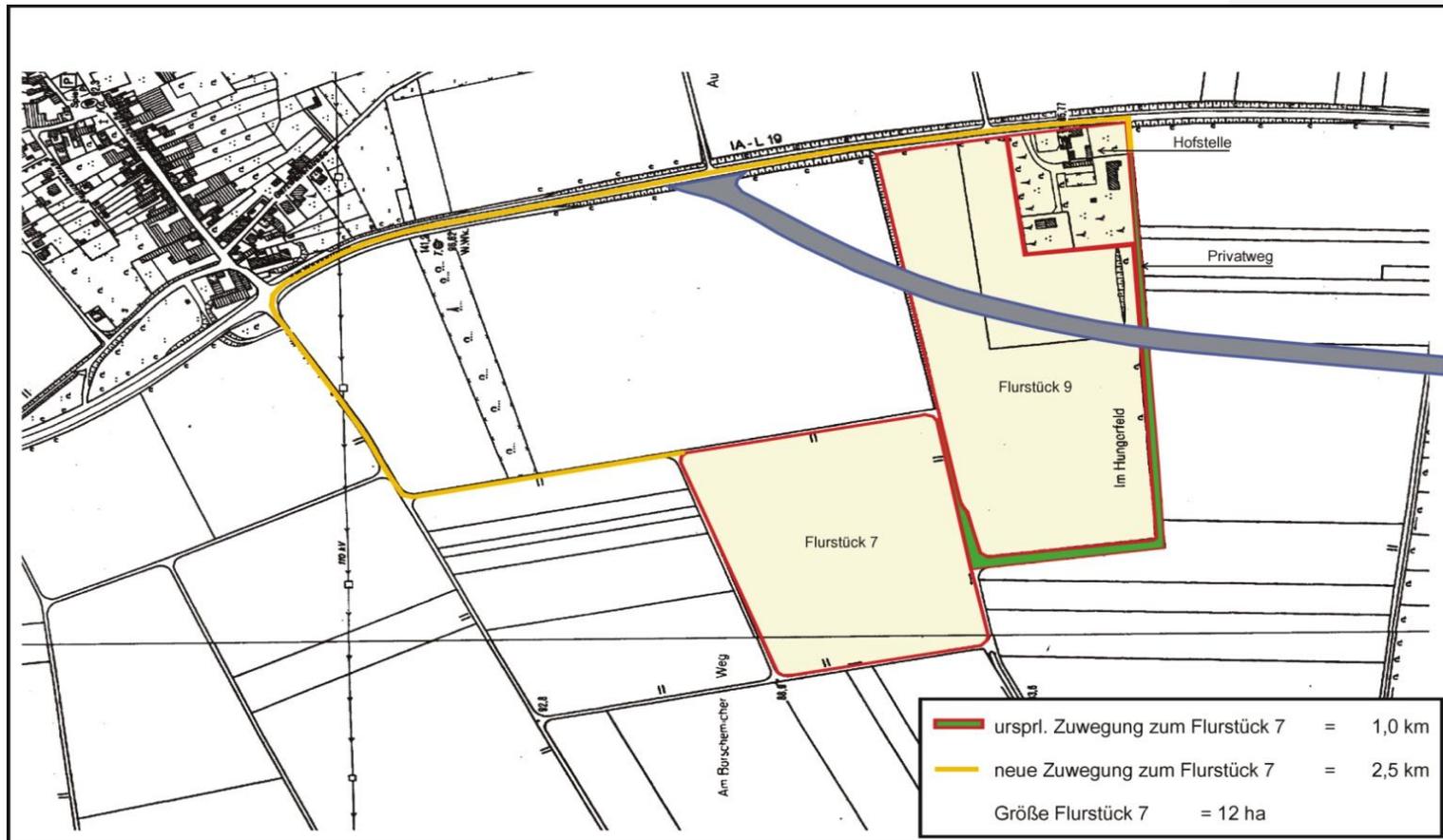
Aufbau der Anwendung



Ausgangssituation:

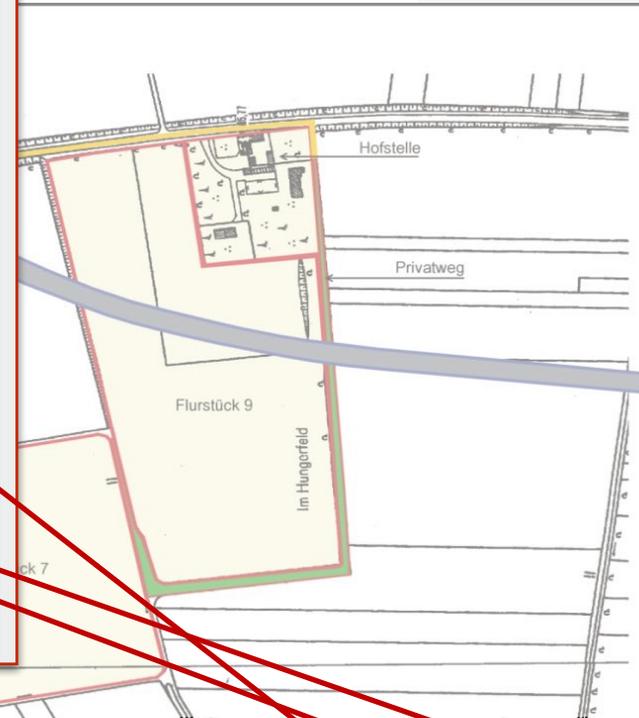


Darstellung des Eingriffs:



Hauptmenü Eingabe

Betriebsgröße LF	Ackerland	<input type="text" value="90,000"/>	ha
	Grünland	<input type="text" value=""/>	ha
Lohnniveau		<input type="text" value="25,00"/>	€/Akh
Halbtagslänge		<input type="text" value="4,0"/>	std.
Zinssatz		<input type="text" value="2,00%"/>	
Dauerschaden wenn kein Dauerschaden, dann Schadensdauer	(1= Ja / 0= Nein)	<input type="text" value="1"/>	
Kapitalisator		<input type="text" value="0"/>	Jahre
		<input type="text" value="50,000"/>	
Größe der betroffenen Fläche (vorher)		<input type="text" value="12,000"/>	ha
Größe der Restfläche	RI	<input type="text" value="12,000"/>	ha
Größe der Restfläche	RII	<input type="text" value=""/>	ha
Flur		<input type="text" value=""/>	
Flurstück		<input type="text" value=""/>	
Wegelänge vorher		<input type="text" value="1,000"/>	km
Wegelänge nachher	Restfläche RI	<input type="text" value="2,500"/>	km
	Restfläche RII	<input type="text" value=""/>	km
Mittlere Geschwindigkeit Maschinenfahrten	vorher	<input type="text" value="10"/>	km/h
	nachher	<input type="text" value="10"/>	km/h
Mittlere Geschwindigkeit Transportfahrten	vorher	<input type="text" value="15"/>	km/h
	nachher	<input type="text" value="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.	ingsesamt 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		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	Leistung	Anz. Fahrten	Anz. Fahrten	Anzahl	Anzahl	km Wege-	mittlere	Fahrzeit	Maschinenkosten		Arbeitskräfte				Korrektur-	Wege-
	Halblag	je Arbeits-	je Arbeitsgang	Arbeits-	Fahrten	strecke	Geschwind.-	h ins.	€	€	benötigte	benötigte	€/Akh	€ ins.		
	ha	gang	gerundet	gänge	erford.	Hin-/Rückf.	keit km/h		je h	Ges.-fläche	Anzahl	h				€
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	Anzahl	Anzahl	km Wege-	mittlere	Fahrzeit	Maschinenkosten		Arbeitskräfte				Korrektur-	Wege-	
	Ges.-Fläche	je Fahrt	je Arbeitsgang	Arbeits-	Fahrten	strecke	Geschwind.-	h ins.	€	€	benötigte	benötigte	€/Akh			€ ins.
	dt	dt	gerundet	gänge	erford.	Hin-/Rückf.	keit km/h		je h	Ges.-fläche	Anzahl	h				€
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		
Arbeitsgang		Leistung	Anz. Fahrten	Anz. Fahrten	Anzahl	Anzahl	km Wege-	mittlere	Fahrzeit	Maschinenkosten			Arbeitskräfte		Korrektur-	Wege-			
1		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	
		Leistung	Anz. Fahrten	Anz. Fahrten	Anzahl	Anzahl	km Wege-	mittlere	Fahrzeit	Maschinenkosten			Arbeitskräfte		Korrektur-	Wege-			
		ha	je Arbeits-	je Arbeitsgang	gerundet	gänge	erford.	Hin-/Rückf.	mittlere	Geschwind.-	Fahrzeit	h ins.							
2 Pflügen	1																		61
3 Saatbettb.	1																		98
4 Aussaat	1																		08
5 Düngung	1																		90
6 Pflanzens.	1																		71
7 Mähdrusch	2	3,36	3,57	4,00	1,00	4,00	8,00	10,00	0,80										98
8 Strohpress.	3	7,44	1,61	2,00	1,00	2,00	4,00	10,00	0,40										62
9 Hacken, P.	4	7,36	1,63	2,00	1,00	2,00	4,00	10,00	0,40										
10 Roden	4	7,36	1,63	2,00	1,00	2,00	4,00	10,00	0,40										
11 Häckseln	5	32,68	0,37	1,00	3,00	3,00	6,00	10,00	0,60										30
12 Stoppelbe.	6	23,36	0,51	1,00	6,00	6,00	12,00	10,00	1,20										
13 Wegekost.	7	5,92	2,03	2,00	1,00	2,00	4,00	10,00	0,40										18
14 Arbeitsga.	8	4,16	2,88	3,00	1,00	3,00	6,00	10,00	0,60										
15 Saatgut	9																		63
16 Düngemitt.	10																		90
17 Wasser f.	11																		86
18 Erntegut	12	8,68	1,38	1,00	1,00	1,00	2,00	10,00	0,20										15
19 Gülle																			
20 Mist		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	
21 Stroh																			
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																											
Getreide		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	A				J		K		L		M		N		O		P		Q									
						Maschinenkosten				Arbeitskräfte				Korrekturfaktor		Wegekosten insg.													
2	Pflügen	1				€		€		benötigte		benötigte		€/Akh		€ ins.													
3	Saatbettbereitung					je h		Ges.-fläche		Anzahl		h								€									
4	Aussaat																												
5	Düngung																												
6	Pflanzenschutz																												
7	Mähdrusch					59,51		47,61		1,00		0,80		25,00		20,00		1,00		67,61									
8	Strohpressen					49,94		19,98		1,00		0,40		25,00		10,00		1,00		29,98									
9	Hacken, Pflege					62,71		25,08		1,00		0,40		25,00		10,00		1,00		35,08									
10	Roden					33,17		19,90		1,00		0,60		25,00		15,00		1,00		34,90									
11	Häckseln					40,59		48,71		1,00		1,20		25,00		30,00		1,00		78,71									
12	Stoppelbearbeitung					142,45		56,98		1,00		0,40		25,00		10,00		1,00		66,98									
13	Wegekosten M					74,36		44,62		1,00		0,60		25,00		15,00		1,00		59,62									
14	Arbeitsgang																												
15	Saatgut																												
16	Düngemittel																												
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	

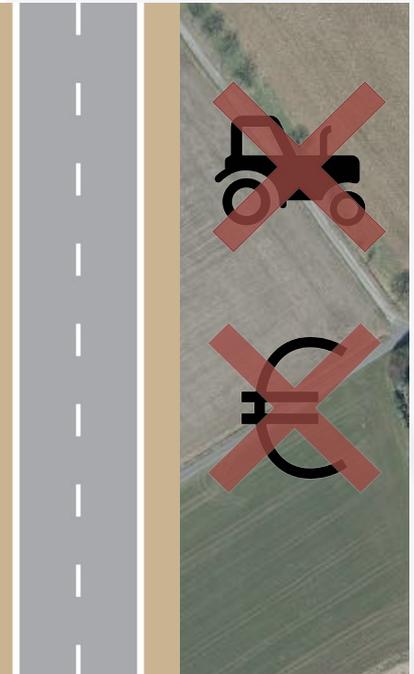
HLBS Mehrwege-Tax

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 €

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

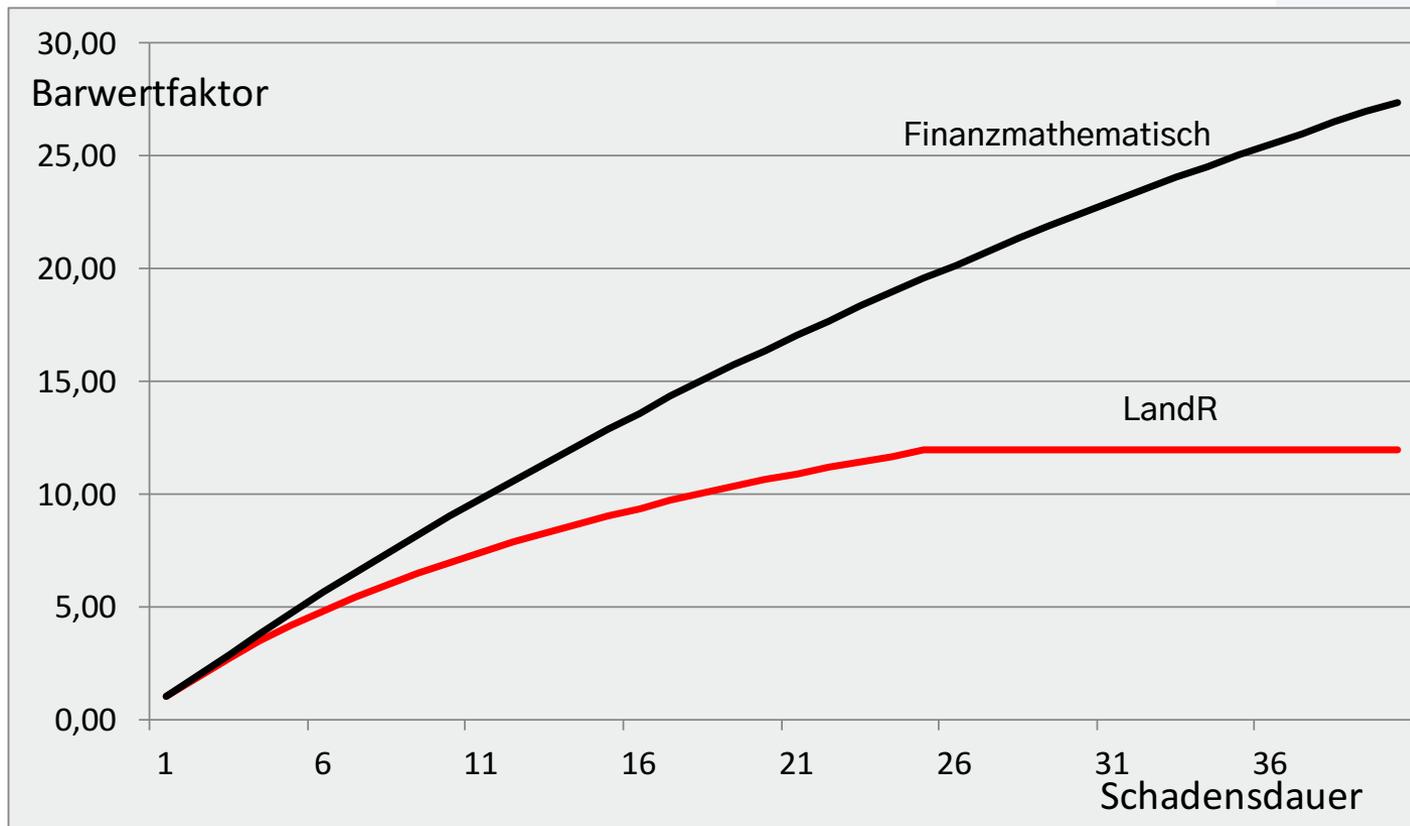
Beispiel 1:

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

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 (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 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.

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 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.

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 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.

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 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.

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 €
betroffene Fläche					1,60 ha
Kapitalisierter Erwerbsverlust als Folge der Extensivierung gesamt					85.643,22 €

Beispiel:

- 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

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

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

Klassische Ermittlung von Aufwuchsschäden:

Vergleich geschädigte Fläche mit ungeschädigter Fläche

Schadensparameter: Ertrag x Fläche

Ertrag über Klassische Schadensschätzung:

- Getreide – Halmtaxe (Anzahl Ähren / m², Körner / Ähre, TKG)
- Silomais – Probeernte (kg Frischmasse / m², Feuchtegehalt)
- Körnermais – Probeernte (kg Kornertrag / m², Feuchtegehalt)
- Kartoffeln – Proberodung (Gewicht / m²)

Fläche über Aufmaß

Klassische Ermittlung von Aufwuchsschäden:

Vergleich geschädigte Fläche mit ungeschädigter Fläche

Sch

*„Allerdings ist die Vorschätzung von Naturalerträgen
beim Feldinventar in jedem Fall ein schwieriges
Unterfangen“*

• Ge

• Si

(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)



Foto: luftfoto24



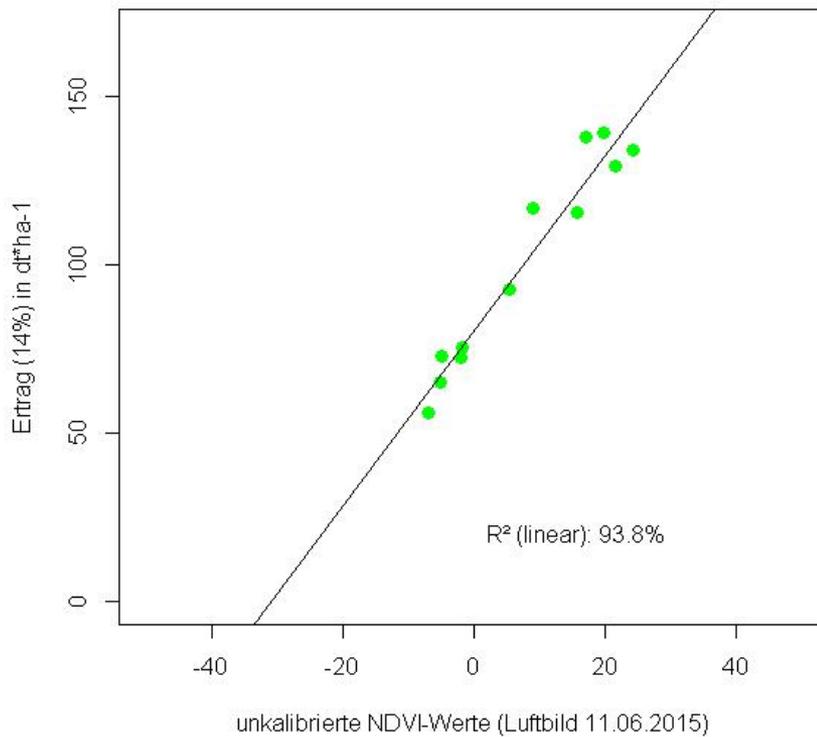
Foto: Wolbring

Entschädigung des Bewirtschafters

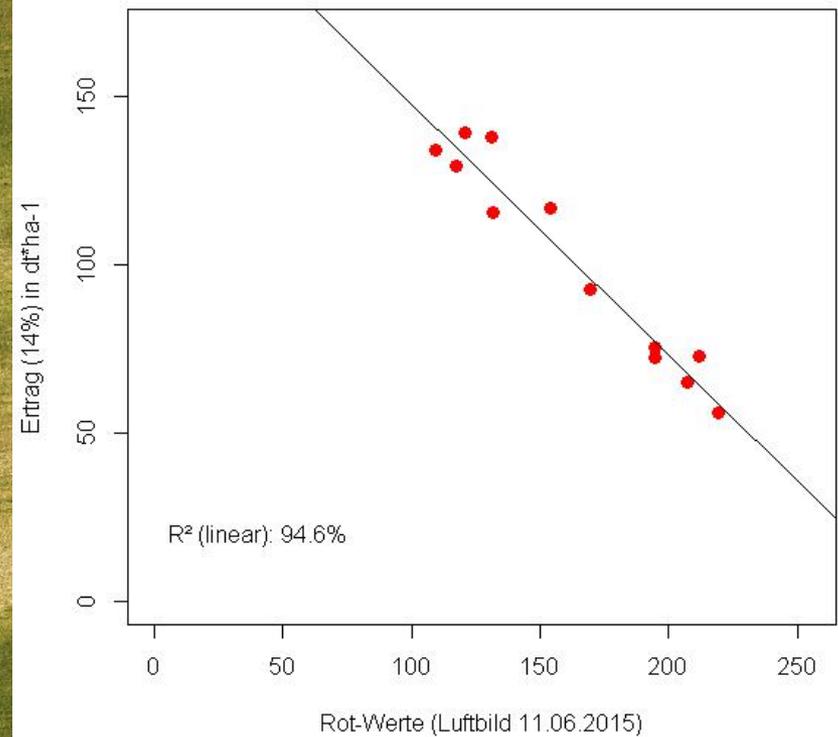
Andere Vermögensnachteile (Folgeschäden)

ra 27

Wintergerste - Feld 3



Wintergerste - Feld 3



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 m²

Flächenverlust -11.810 m²

Größe Restflächen gesamt 50.190 m²

davon:

Größe Restfläche RI 25.000 m²

Größe Restfläche RII 25.190 m²

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

Junglandwirtenprämie

Flächenprämie

Aufwuchsentzündung in

Tabelle 1: Entschädigungssätze für Ackerkulturen

Marktf Früchte	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)

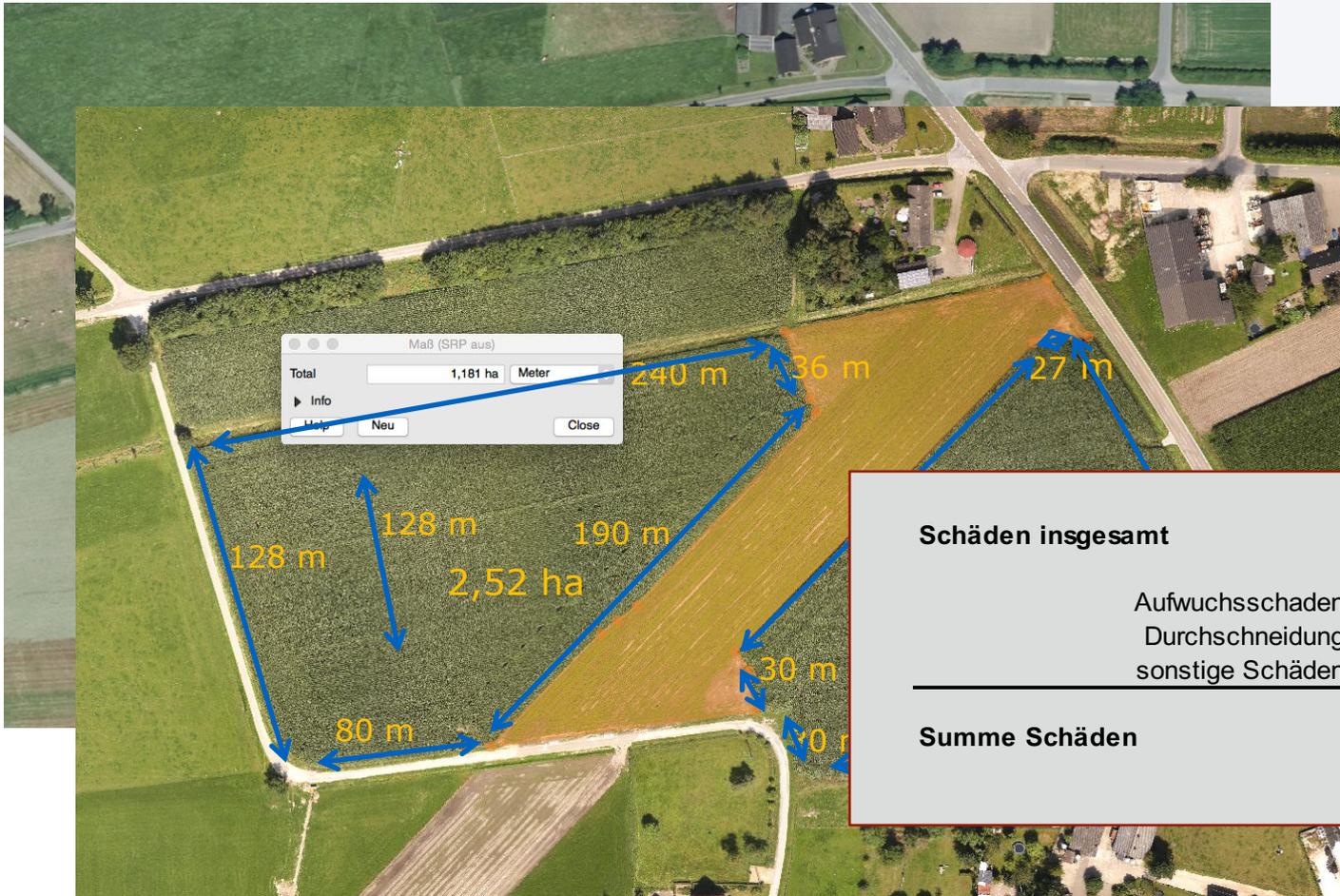
Sonstige Schäden

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 €

A large, faint, light gray watermark logo is centered in the background. It consists of a circular emblem containing a stylized, intertwined monogram of the letters 'G' and 'R', representing the 'GutachterRing' organization.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

GutachterRing

Sachverständige für die Landwirtschaft