

# Einführungsseminar in die Sachverständigentätigkeit –SV 3-L

## Entschädigungsermittlung bei öffentlichem Landentzug

**Samstag, 24. Juni 2017, Grünberg**

**Teil 2: Landentzug aus landwirtschaftlichen Betrieben**

**Referent:** Nico Wolbring Dipl.-Ing. (FH)  
von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Borkener Str. 169  
46325 Borken  
[www.gutacherring.de](http://www.gutacherring.de)

# 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



# Flächenverbrauch

## Täglicher Flächenverbrauch in Deutschland

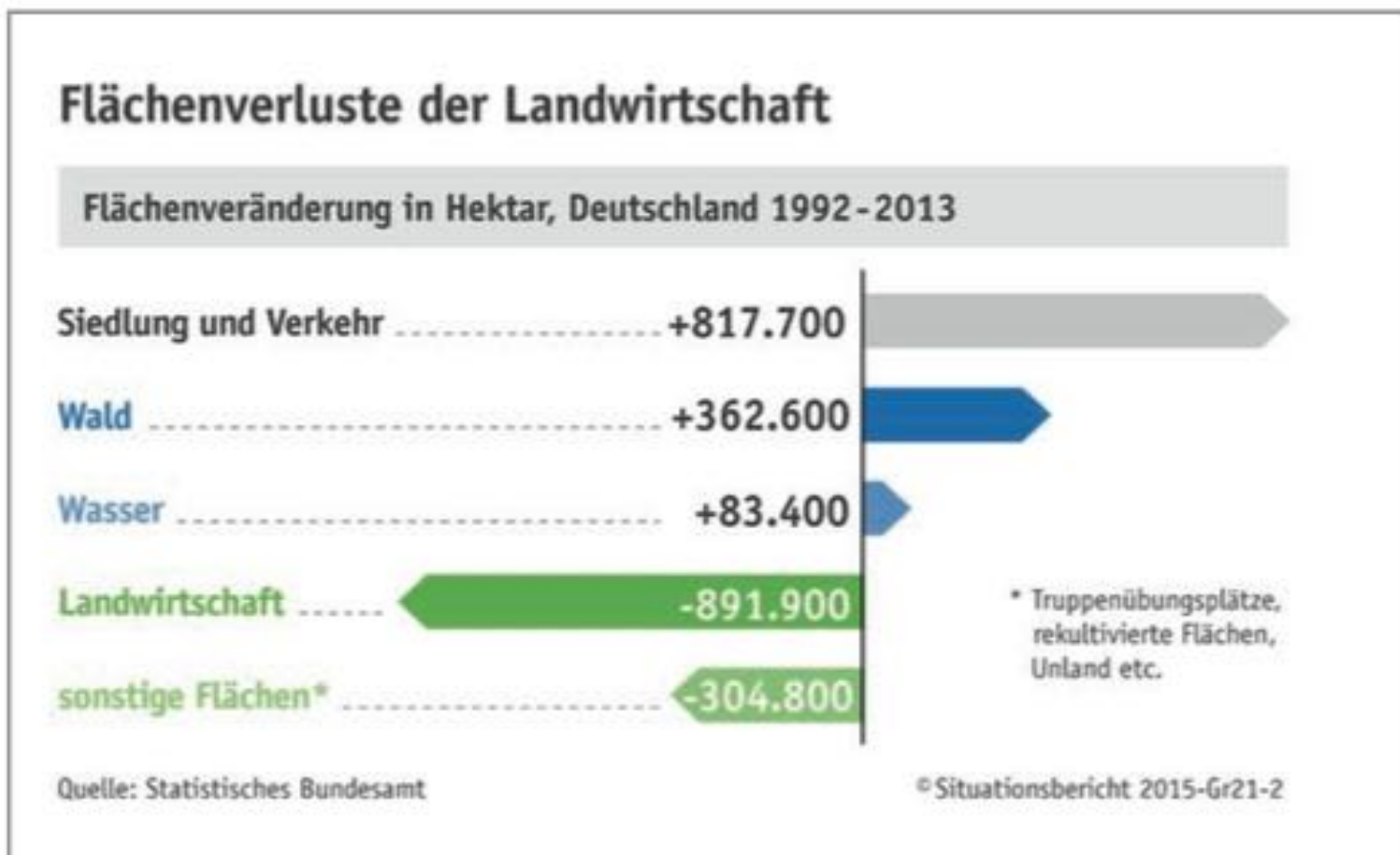
Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Hektar je Tag



Quelle: Statistisches Bundesamt

Quelle:  
Situationsbericht Boden  
Deutscher Bauernverband  
2015

# Flächenverbrauch



Quelle:  
Situationsbericht Boden  
Deutscher Bauernverband  
2015

## Erwarten Sie Antworten zu folgenden Fragen:

- Was sind die Aufgaben des Idw. Sachverständigen beim Landentzug aus Idw. Betrieben?
- Welche Schadenspositionen entstehen beim Landentzug?
- Was sind die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1978?
- Wie kalkuliert man An- und Durchschneidungsschädigungen?
- Wie kalkuliert man Mehrwegentschädigungen?
- Wie kalkuliert man den Verlust im Erwerb?
- Wie kalkuliert man Pachtaufhebungsschädigungen?

## 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

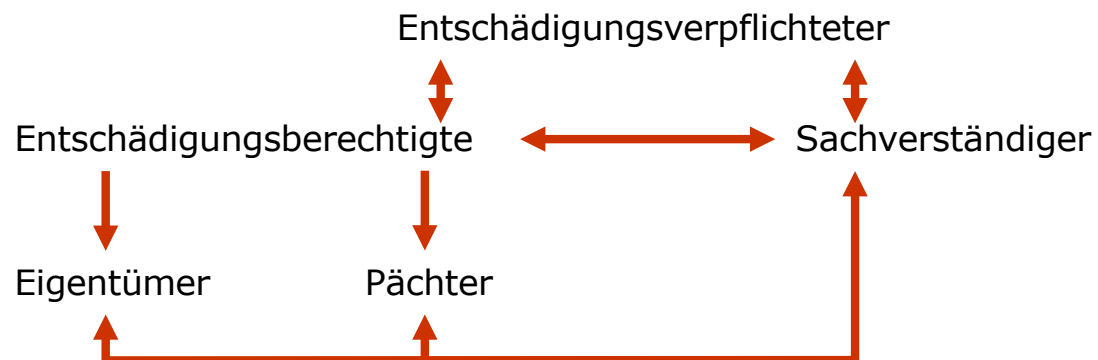


### Mit Eigentumsbeschränkung:

- Ober- und unterirdische Leitungen (für Energie, Wasser, Informationen)
- Unterirdische Bauten
- Landschaftspflegerische Maßnahmen (Bewirtschaftungsbeschränkungen)
- Natur- und Wasserschutz



Entschädigungsanspruch/ -verpflichtung (u. a. Art. 14 GG)



## Aufgaben des Sachverständigen beim Landentzug aus landw. Betrieben

### Stellung des Sachverständigen zu den Parteien

### Beteiligung im Planungsverfahren (i.d.R. im Auftrag d. Betroffenen)

- Überprüfung der Planung im Hinblick auf Änderungen, wodurch Schäden vermieden werden können
- Erstellung von Gutachten zur Frage ob sich durch den Flächenentzug eine Existenzgefährdung ergibt

### Beteiligung im Entschädigungsverfahren

- Erstellung von Gutachten zur Ermittlung der Entschädigung
- Beteiligung bei den Entschädigungsverhandlungen



## Aufgaben des Sachverständigen beim Landentzug aus landw. Betrieben

### mögliche Auftraggeber

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

## Entschädigungspositionen bei Entzug selbstbew. Eigentumsflächen:

1. Verkehrswert der Entzugsfläche
2. Betriebliche Sonderwerte
  - „Wertminderungen des ganzen Betriebes, die über den Verkehrswert der Entzugsfläche hinausgehen“
  - „... sind Schäden, die auch bei Ersatzland bestehen bleiben“
  - „die Entzugsfläche selbst kann für den Betrieb gut nutzbar sein (Hofanschluss, Erschließung)“
  - „der Entzug gerade dieser Fläche führt zu Schäden an den verbleibenden Flächen“
3. Schäden am ausgeübten Betrieb
4. Sonstige Schadenspositionen

# Entschädigungspositionen bei Entzug selbstbew. 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 selbstbew. Eigentumsflächen:

### 3. Schäden am ausgeübten Betrieb

- Erwerbsverlust
- Verlagerungskosten
- Verlagerungsfolgekosten

### 4. Sonstige Schadenspositionen

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

# Entschädigung für den Rechtsverlust

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

## Qualitätsbestimmung

**Vorbereitende Planung:**  
Gebietsentwicklungsplan  
Flächennutzungsplan  
Entwicklungskonzepte  
Allgem. Entwicklungen

**Verbindliche Planung:**  
Bebauungsplan

**Stichtagsprinzip**

## Wertfeststellung

**Wahl des Verfahrens**

**Vergleichswertverfahren  
Sachwertverfahren  
Ertragswertverfahren**

# Bedeutung der Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1978 (LandR 78)

[Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile]

Was sind die LandR 78?

- Wiedergabe des Standes der Ermittlung von Entschädigungen
- bei Eingriffen in landw. Betriebe für öffentliche Zwecke
- Rechtsgrundlagen unter Berücksichtigung der Rechtsprechung
- methodische Vorgehensweisen für die Berechnung von Entschädigungen
- Datenquelle

## Inhalte der LandR 78

Hinweise zur Ermittlung von:

- Verkehrswerten von
  - Grundstücken
  - ganzen landwirtschaftlichen Betrieben
  - wertbeeinflussenden Rechten und Belastungen
  - Grundstücken mit Bodenvorkommen, Bodenschätzen

## Inhalte der LandR 78

Hinweise zur Ermittlung von:

- Wertminderungen des Restbesitzes
  - An- und Durchschneidungen
  - Deformations- und Verkleinerungsschäden
  - Mehrwegen



## Inhalte der LandR 78

### Hinweise zur Ermittlung von:

- sonstigen Vermögensnachteilen  
(Eingriffe in den eingerichteten Betrieb)
  - Restbetriebsbelastungen und Erwerbsverluste
  - Ernteausfälle
- Pachtaufhebungsentschädigungen
  - Wert des Pachtrechtes
  - Erwerbsverluste

## An- und Durchschneidung (Bewirtschaftungsnachteile)



## An- und Durchschneidung (Bewirtschaftungsnachteile)



## An- und Durchschneidung (Bewirtschaftungsnachteile)



## An- und Durchschneidung (Bewirtschaftungsnachteile)



# An- und Durchschneidung (Bewirtschaftungsnachteile)



## An- und Durchschneidung (Bewirtschaftungsnachteile)



## An- und Durchschneidung (Bewirtschaftungsnachteile)





## An- und Durchschneidung (Bewirtschaftungsnachteile)

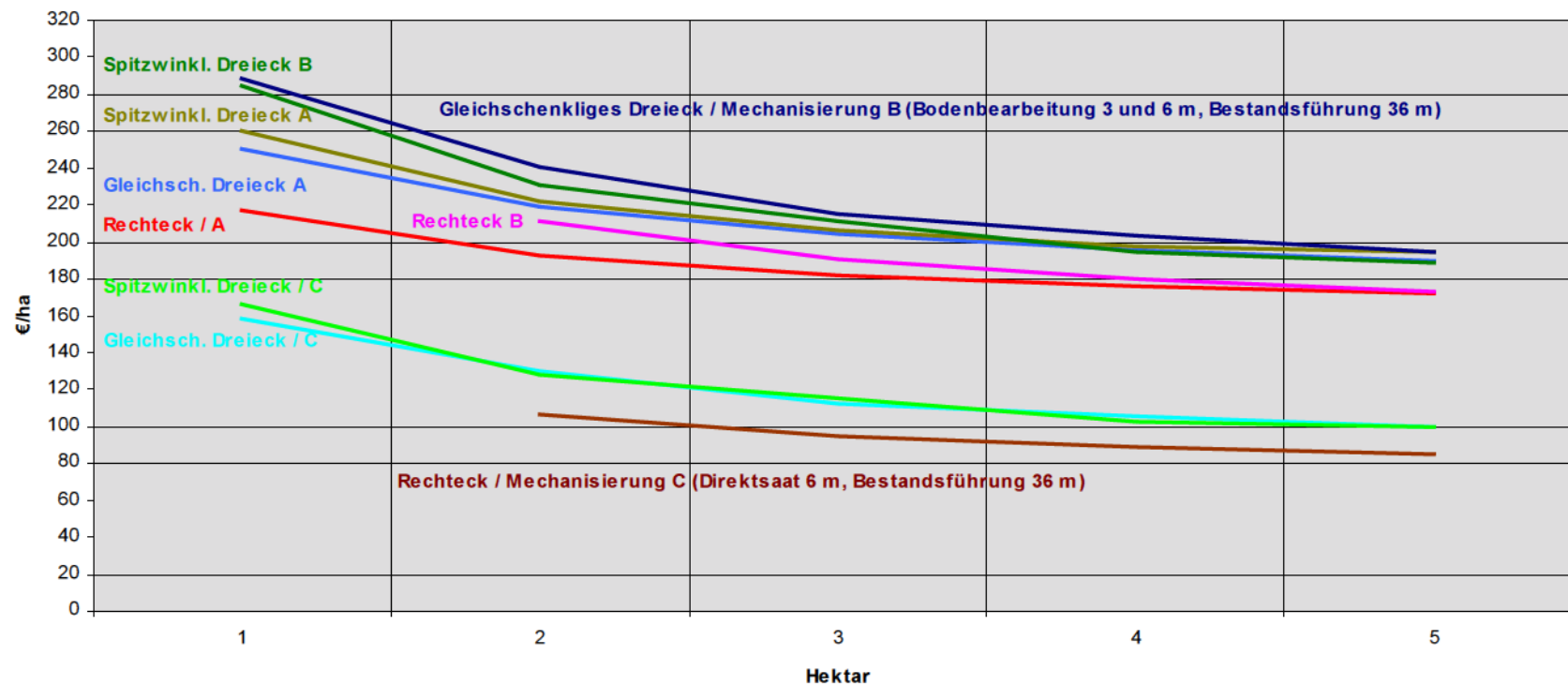


## An- und Durchschneidung (Bewirtschaftungsnachteile)



# An- und Durchschneidung (Bewirtschaftungsnachteile)

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



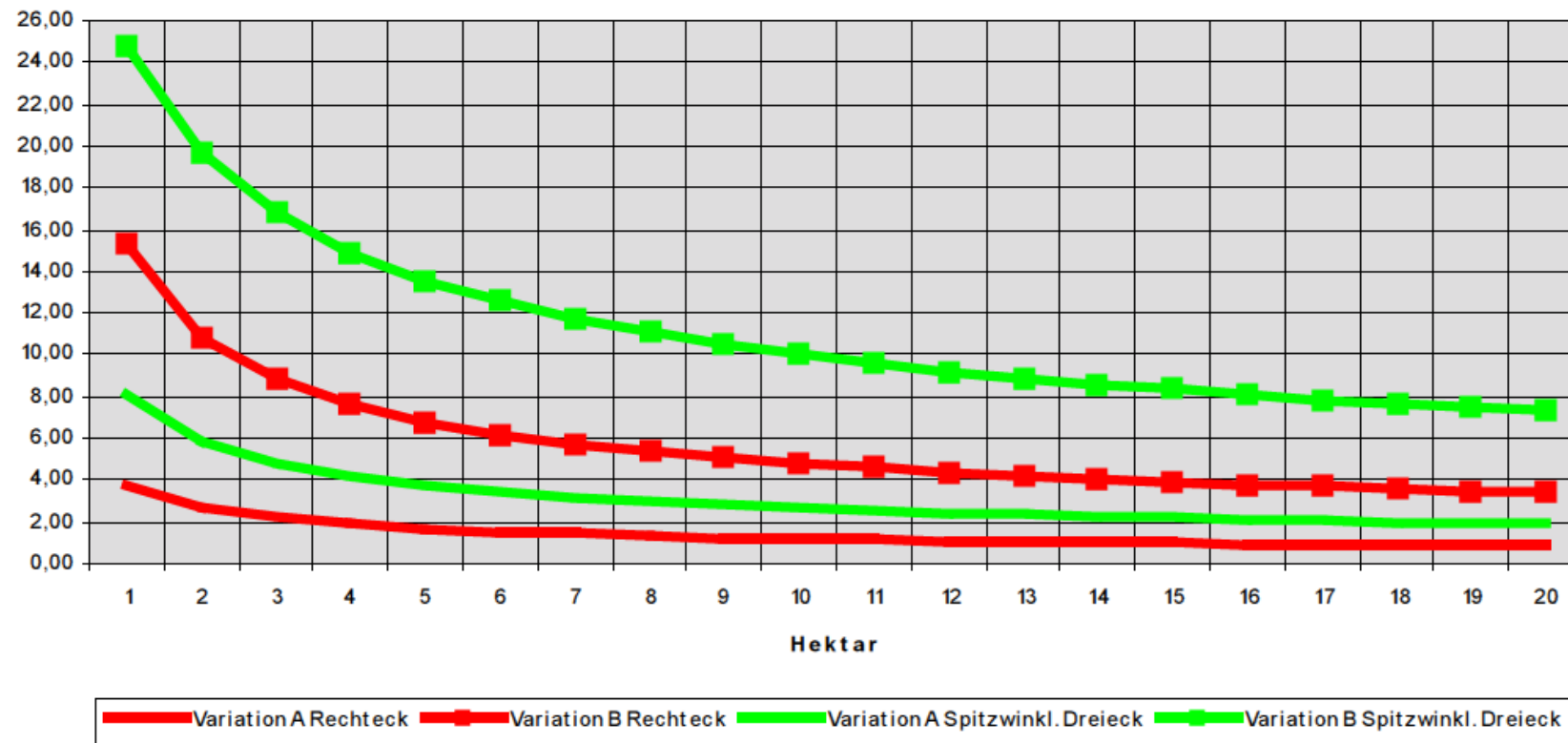
A: Pflug 1,50 m, Kreiselegge-Säkombination 3 m, Pflanzenschutz und Düngung (pneum.) 15 m  
 B: Pflug 3,00 m, Kreiselegge-Säkombination 6 m, Pflanzenschutz und Düngung (pneum.) 36 m  
 C: Direktsaat 6 m, Pflanzenschutz und Düngung (pneum.)

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

# An- und Durchschneidung (Bewirtschaftungsnachteile)

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



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

## Schadenselemente bei An- und Durchschneidung:

Erhöhte Arbeitszeiten (Arbeits- u. Maschinenkosten)

1. Anzahl der Wendungen zur Bearbeitung der Hauptparzelle
2. Wendezeit je Wendevorgang (Hauptparzelle)
3. Anzahl der Wendungen zur Bearbeitung der Vorgewende
4. Wendezeit je Wendevorgang (Vorgewende)
5. Fahrgeschwindigkeitsminderung auf dem Vorgewende
6. Rüstzeiten Feld
7. Zeitaufwand für Doppelbearbeitung und Leerfahrten
8. Zeitaufwand für zus. Arbeitsgänge auf VG und AR
9. Zeitaufwand für Abmessung, Kontrollen etc.

## Schadenselemente bei An- und Durchschneidung:

### Erhöhte Aufwendungen an Betriebsmitteln

1. Doppelaufwendungen
2. Mehraufwendungen bei zusätzlichen Maßnahmen

### Ertragsminderungen

1. Ertragsminderungen auf dem Vorgewende und in den Feldecken
2. Ertragsminderungen auf dem Ackerrand

## Ermittlung von An- und Durchschneidungsschäden:



- Minderwert ist mittels Vergleichswertverfahren nicht zu ermitteln
- Ableitung über Bewirtschaftungsnachteile

## Schadenselemente bei 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:

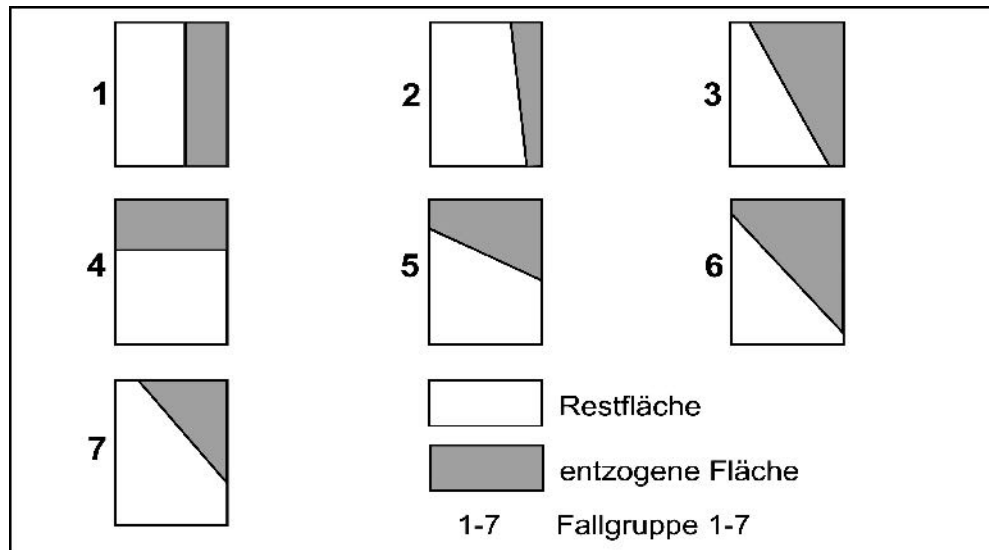
- Lohnniveau
- Maschinenkosten
- Ertrags- und Erlösniveau
- Intensitätsgrad der Bewirtschaftung (Hackfruchtanteil, Rohertrag)



## Berechnungsverfahren An- und Durchschneidung:

- nach Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1978 (Anlage 2)
- nach tatsächlichen Bewirtschaftungsdaten
- nach "Huth/Beckmann" Heft 94 der HLBS-Schriftenreihe als Differenzwertmethode durch Gegenüberstellung der Bewirtschaftungskosten einer betroffenen Fläche vor und nach einem Eingriff
- Taxent, erstellt bei Uni Göttingen, Anlage zur „aktualisierten LandR 78“
- HLBS Deformations-Tax

## LandR 78, Anlage 2



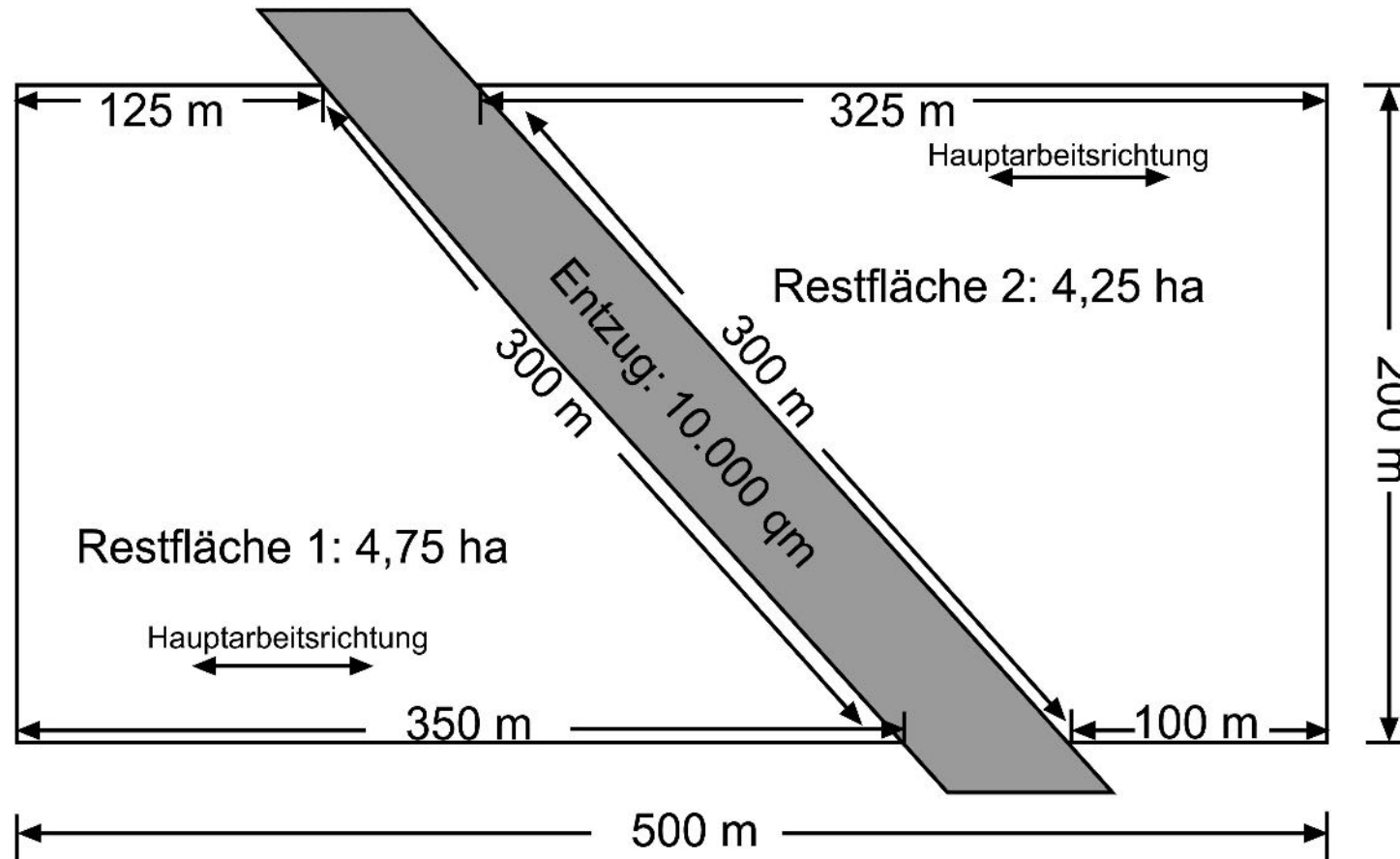
Ausgangswerte jeder  
Fallgruppe:

- Ein Ausgangsgrundstück von 1 ha Größe
- Ein Lohnniveau von 10 DM je Stunde
- Maschinenkosten nach KTBL 1978
- Ertragsniveau von 50 dt/ha Getreide
- Hackfruchtanteil von 15% an der Ackerfläche

Berechnungen der Fallgruppen für

- Seitenverhältnisse 1:2, 1:4 und 1:6 und
- 10, 15, 25, 50 und 75 % entzogene Fläche

## Darstellung des Eingriffs (Beispiel):



## Beispiel nach LandR 78, Anlage 2

Ausgangsdaten für Beispielsberechnung		
Landwirtschaftliche Nutzfläche:		75 ha
davon	Ackerland	75 ha
davon	Grünland	0 ha
Fruchtfolge:	Anteil	Ertrag
Getreide	85%	90 dt/ha
Hackfrucht	15%	600 dt/ha
Lohnniveau		17 €/Akh

# Beispiel nach LandR 78, Anlage 2

## Berechnung der Durchschneidungsschädigung

(nach LandR 78)

Ausgangsfläche  ha

Seitenverhältnis  m L :  m Br = **#DIV/0!** : 1,00 (2:1 Tabelle A1 Anlage 2)

	qm =	abgetr. Fläche qm	%
Entzugsfläche	<input type="text"/>		
Restfläche I (RI)	<input type="text"/>		#DIV/0!
Restfläche II (RII)	<input type="text"/>		#DIV/0!

### Berechnung

	Restfläche I			Restfläche II		
	Richtwert DM/qm	Korrektur- faktor	korr. Richtw. DM/qm	Richtwert DM/qm	Korrektur- faktor	korr. Richtw. DM/qm
<b>Einflußfaktoren</b>						
Arbeitskosten	<input type="text"/>	Tab. 4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Tab. 4	<input type="text"/>
Masch. kosten	<input type="text"/>	BanZ	<input type="text"/>	<input type="text"/>	BanZ	<input type="text"/>
Ertragsverl.	<input type="text"/>	Tab. 5	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Tab. 5	<input type="text"/>
<b>Zw.-sa.</b>						
Hackfruchtanteil		Tab. 6	<input type="text"/>		Tab. 6	<input type="text"/>
Flächengröße		Tab. 8	<input type="text"/>		Tab. 8	<input type="text"/>

RI  $qm \times$  DM/qm = DM  
 RII  $qm \times$  DM/qm = DM

**Gesamtentschädigung** DM

Umrechnung in €  
 Entschädigung je m<sup>2</sup> verbleibende Fläche €/m<sup>2</sup>

# Beispiel nach LandR 78, Anlage 2

## Berechnung der Durchschneidungentschädigung

(nach LandR 78)

Ausgangsfläche  ha

Seitenverhältnis

m L :

m Br =

2,50 : 1,00 (2:1 Tabelle A1 Anlage 2)

Entzugsfläche  
Restfläche I (RI)  
Restfläche II (RII)

qm =  
 qm =  
 qm =

abgetr. Fläche	
qm	%
10.000	
47.500	52,50
57.500	57,50

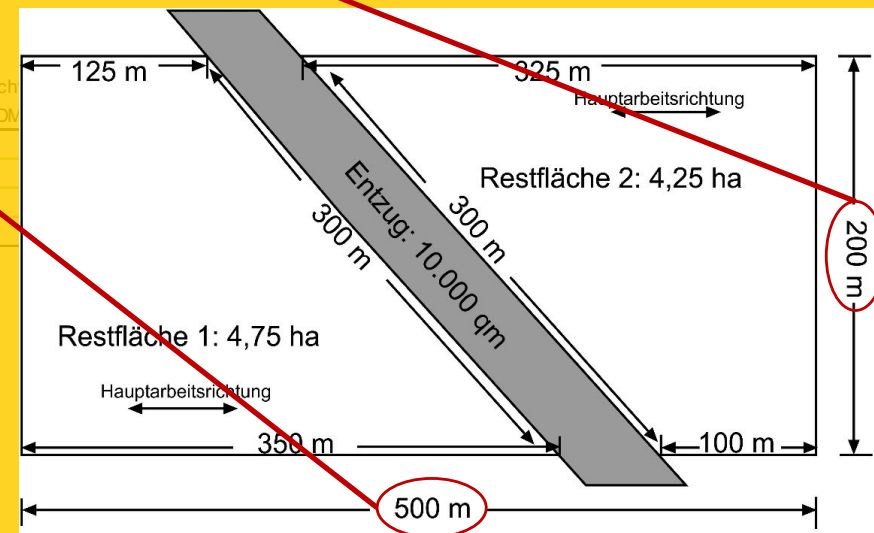
### Berechnung

	Richtwert DM/qm	Korrektur- faktor	korr. Richtw. DM/qm	Richt- DM
Einflussfaktoren				
Arbeitskosten		Tab. 4		
Masch. kosten		BanZ		
Ertragsverl.		Tab. 5		
Zw.-sa.				
Hackfruchtanteil		Tab. 6		
Flächengröße		Tab. 8		
RI	52.500	qm x		DM/qm =
RII	57.500	qm x		DM/qm =

### Gesamtentschädigung

Umrechnung in €

Entschädigung je m<sup>2</sup> verbleibende Fläche



# Beispiel nach LandR 78, Anlage 2

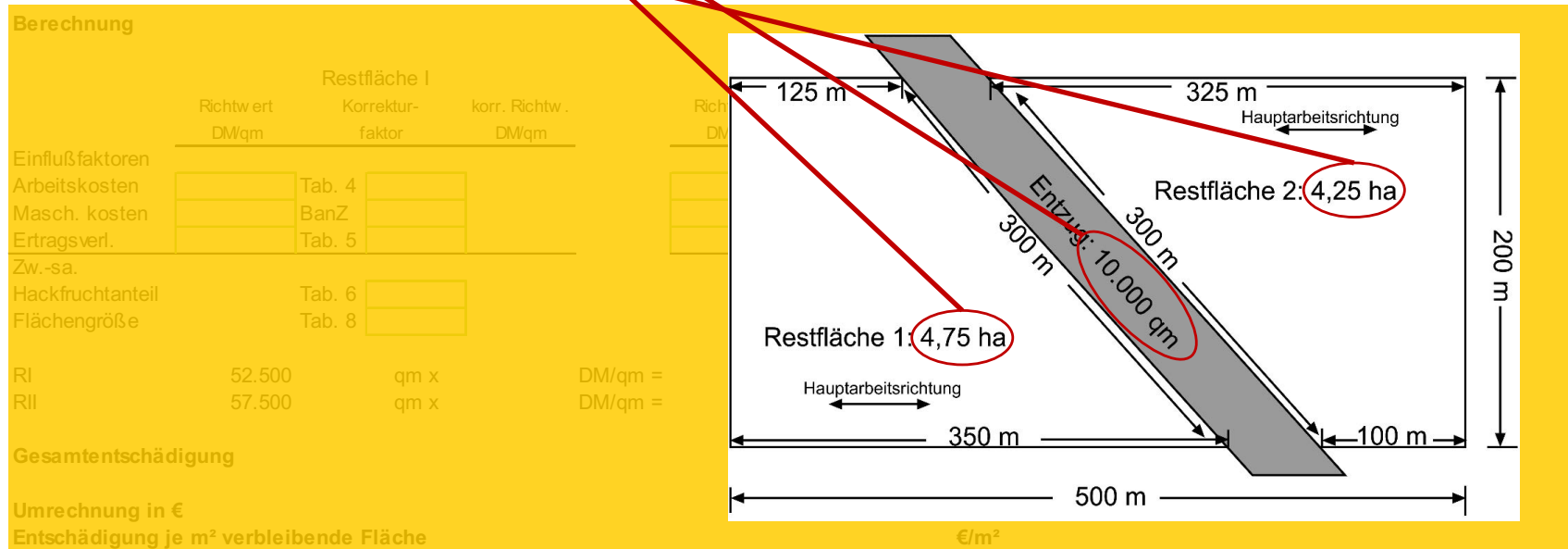
## Berechnung der Durchschneidungentschädigung

(nach LandR 78)

Ausgangsfläche  ha

Seitenverhältnis  m L :  m Br = **2,50 : 1,00** (2:1 Tabelle A1 Anlage 2)

	abgetr. Fläche	
	qm	%
Entzugsfläche	<input type="text" value="10.000"/> qm =	
Restfläche I (RI)	47.500 qm =	52,50
Restfläche II (RII)	42.500 qm =	57,50



# Beispiel nach LandR 78, Anlage 2

## Berechnung der Durchschneidungsentschädigung (nach LandR 78)

Ausgangsfläche  ha

Seitenverhältnis  
 m L :  m Br = **2,50 : 1,00**

Entzugsfläche  qm =  
Restfläche I (RI)  qm =  
Restfläche II (RII)  qm =

### Berechnung

	Richtwert DM/qm	Korrektur- faktor	korr. Richtw. DM/qm
Einflußfaktoren			
Arbeitskosten	<input type="text" value="0,14"/>	<input type="text" value="Tab. 4"/>	<input type="text"/>
Masch. kosten	<input type="text" value="0,53"/>	<input type="text" value="Tab. 7"/>	<input type="text"/>
Ertragsverl.	<input type="text" value="0,28"/>	<input type="text" value="Tab. 5"/>	<input type="text"/>
Zw.-sa.			
Hackfruchtanteil		Tab. 6	<input type="text"/>
Flächengröße		Tab. 8	<input type="text"/>
RI	52.500	qm x	DM/qm =
RII	57.500	qm x	DM/qm =

### Gesamtentschädigung

Umrechnung in €  
Entschädigung je m<sup>2</sup> verbleibende Fläche

A 1/3 Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft

**Tabelle A 1**  
Richtwerte bei Anschließungen von Ackerland in DM je m<sup>2</sup> abgetrennter Fläche bei einem Seitenverhältnis des Ausgangsgrundstücks von 1 : 2

Fallgruppe	Schadenselemente	Abgetrennte Ackerfläche in v. H. des Ausgangsgrundstücks				
		10 v. H.	15 v. H.	25 v. H.	50 v. H.	75 v. H.
1	2	3	4	5	6	7
1	Arbeitskosten	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
	Maschinenkosten	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
	Ertragsverluste	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06
	Summe	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
2	Arbeitskosten	0,10	0,10	0,08	0,06	0,06
	Maschinenkosten	0,38	0,38	0,30	0,23	0,19
	Ertragsverluste	1,20	1,00	0,60	0,37	0,26
	Summe	1,68	1,48	0,98	0,66	0,50
3	Arbeitskosten	0,22	0,23	0,25	0,16	0,10
	Maschinenkosten	0,84	0,87	0,95	0,61	0,38
	Ertragsverluste	1,46	1,05	0,70	0,38	0,26
	Summe	2,52	2,15	1,90	1,15	0,74
4	Arbeitskosten	0,10	0,10	0,10	0,10	0,06
	Maschinenkosten	0,38	0,38	0,38	0,38	0,23
	Ertragsverluste	0,17	0,17	0,17	0,16	0,11
	Summe	0,65	0,65	0,65	0,64	0,40
5	Arbeitskosten	0,12	0,12	0,12	0,11	0,08
	Maschinenkosten	0,46	0,46	0,46	0,42	0,30
	Ertragsverluste	0,21	0,20	0,20	0,20	0,16
	Summe	0,79	0,78	0,78	0,73	0,54
6	Arbeitskosten	0,12	0,14	0,14	0,14	0,09
	Maschinenkosten	0,46	0,53	0,53	0,53	0,34
	Ertragsverluste	0,21	0,26	0,31	0,26	0,22
	Summe	0,79	0,93	0,98	0,95	0,65
7	Arbeitskosten	0,17	0,24	0,22	0,14	0,09
	Maschinenkosten	0,65	0,91	0,84	0,53	0,34
	Ertragsverluste	0,95	0,53	0,47	0,39	0,23
	Summe	1,77	1,68	1,53	1,06	0,66

16 Handbuch SV / Grundwerk Juli 1998 (M)



# Beispiel nach LandR 78, Anlage 2

## Berechnung der Durchschneidungsentschädigung

(nach LandR 78)

Ausgangsfläche 10,0000 ha

Seitenverhältnis  
500,00 m L : 200,00 m Br = **2,50 : 1**

Entzugsfläche 10.000 qm =  
Restfläche I (RI) 47.500 qm =  
Restfläche II (RII) 42.500 qm =

### Berechnung

Einflußfaktoren	Restfläche I		korr. Richtw. DM/qm
	Richtwert DM/qm	Korrektur- faktor	
Arbeitskosten	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">0,14</span> Tab. 4	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">3,32</span>	0,4648
Masch. kosten	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">0,53</span> BanZ	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">1,50</span>	0,7950
Ertragsverl.	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">0,28</span> Tab. 5	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">1,20</span>	0,3360
Zw.-sa.			1,60
Hackfruchtanteil	1,60 Tab. 6	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">1,00</span>	1,60
Flächengröße	1,60 Tab. 8	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">0,32</span>	0,51
RI	52.500	qm x	0,51 DM/qm =
RII	57.500	qm x	DM/qm =

### Gesamtentschädigung

Umrechnung in €

Entschädigung je m<sup>2</sup> verbleibende Fläche

## A 1/3 Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft

Tabelle 4

Faktoren zur Korrektur der Arbeitskosten bei einem von 10,- DM je Stunde abweichenden Lohnniveau

Lohnniveau in DM je Stunde	Korrekturfaktor
8,-	0,8
9,-	0,9
10,-	1,0
11,-	1,1
12,-	1,2
13,-	1,3
14,-	1,4
15,-	1,5
16,-	1,6

Tabelle 5

Faktoren zur Korrektur der Ertragsverluste bei unter- oder überdurchschnittlichem Ertragsniveau

Ertragsniveau	Korrekturfaktor
hoch (z. B. 80 dt/ha Getreide)	1,2
mittel (z. B. 50 dt/ha Getreide)	1,0
niedrig (z. B. 40 dt/ha Getreide)	0,8

Tabelle 6

Faktoren zur Korrektur der Summe der Richtwerte für Arbeitskosten, Maschinenkosten und Ertragsverluste bei einem von 15 v. H. abweichenden Hackfruchtanteil an der Ackerfläche

Hackfruchtanteil in v. H.	Korrekturfaktor
0	0,76
5	0,84
10	0,92

BanZ 1,5000  
Tab. 5 1,2000

Tab. 6 1,0000  
Tab. 8 0,3200

26.809,44 DM

26.809,44 DM

13.707,45 €

0,15 €/m<sup>2</sup>

# Beispiel nach LandR 78, Anlage 2

## Berechnung der Durchschneidungsentschädigung

(nach LandR 78)

Ausgangsfläche 10,0000 ha

Seitenverhältnis  
500,00 m L : 200,00 m Br = **2,50**

Entzugsfläche 10.000 qm =  
Restfläche I (RI) 47.500 qm =  
Restfläche II (RII) 42.500 qm =

### Berechnung

Einflußfaktoren	Restfläche I		korr. Richtw. DM/qm
	Richtwert DM/qm	Korrektur- faktor	
Arbeitskosten	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">0,14</span> Tab. 4	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">3,32</span>	0,4648
Masch. kosten	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">0,53</span> BanZ	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">1,50</span>	0,7950
Ertragsverl.	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">0,28</span> Tab. 5	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">1,20</span>	0,3360
Zw.-sa.			1,60
Hackfruchtanteil	1,60 Tab. 6	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">1,00</span>	1,60
Flächengröße	1,60 Tab. 8	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">0,32</span>	0,51
RI	52.500	qm x	0,51 DM/qm =
RII	57.500	qm x	DM/qm =

### Gesamtentschädigung

### Umrechnung in €

Entschädigung je m<sup>2</sup> verbleibende Fläche

**Tabelle 6**

Faktoren zur Korrektur der Summe der Richtwerte für Arbeitskosten, Maschinenkosten und Ertragsverluste bei einem von 15 v. H. abweichenden Hackfruchtanteil an der Ackerfläche

Hackfruchtanteil in v. H.	Korrekturfaktor
0	0,76
5	0,84
10	0,92
15	1,00
20	1,08
25	1,16
30	1,24
35	1,32

**Tabelle 7**

Faktoren zur Korrektur der Summe der Richtwerte für Arbeitskosten, Maschinenkosten und Ertragsverluste bei 3 schnittigen Wiesen und bei Weiden

Art der Grünlandnutzung	Korrekturfaktor
3 schnittige Wiese	1,40
2 schnittige Wiese	1,00
Weide	0,55

**Tabelle 8**

Faktoren zur Korrektur der Summe der Richtwerte für Arbeitskosten, Maschinenkosten und Ertragsverluste bei einer von 1 ha abweichenden Flächengröße des Ausgangsgrundstücks

Fläche in ha	Korrekturfaktor	Fläche in ha	Korrekturfaktor	Fläche in ha	Korrekturfaktor	Fläche in ha	Korrekturfaktor
bis 0,4		1,4	0,85	3,2	0,58	4,6	0,47
0,4	1,58	1,6	0,79	3,2	0,56	4,8	0,46
0,5	1,41	1,8	0,71	3,4	0,54	5,0	0,45
0,6	1,29	2,0	0,65	3,6	0,53	6,0	0,41
0,7	1,19	2,2	0,62	3,8	0,51	7,0	0,38
0,8	1,12	2,4	0,60	4,0	0,50	8,0	0,35
0,9	1,05	2,6	0,58	4,2	0,49	9,0	0,33
1,0	1,00	2,8	0,56	4,4	0,48	10,0	0,32
1,2	0,91						

# Beispiel nach LandR 78, Anlage 2

## Berechnung der Durchschneidungsentschädigung

(nach LandR 78)

Ausgangsfläche 10,0000 ha

Seitenverhältnis

500,00 m L : 200,00 m Br = **2,50 : 1,00** (2:1 Tabelle A1 Anlage 2)

	qm	abgetr. Fläche	
		qm	%
Entzugsfläche	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">10.000</span> qm =		
Restfläche I (RI)	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">47.500</span> qm =	52.500	52,50
Restfläche II (RII)	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">42.500</span> qm =	57.500	57,50

## Berechnung

Einflußfaktoren	Restfläche I			Restfläche II		
	Richtwert DM/qm	Korrektur- faktor	korr. Richtw. DM/qm	Richtwert DM/qm	Korrektur- faktor	korr. Richtw. DM/qm
Arbeitskosten	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0,14</span> Tab. 4	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3,32</span>	0,4648	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0,14</span> Tab. 4	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3,32</span>	0,4648
Masch. kosten	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0,53</span> BanZ	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1,50</span>	0,7950	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0,53</span> BanZ	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1,50</span>	0,7950
Ertragsverl.	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0,28</span> Tab. 5	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1,20</span>	0,3360	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0,28</span> Tab. 5	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1,20</span>	0,3360
Zw.-sa.			1,60			1,60
Hackfruchtanteil	1,60 Tab. 6	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1,00</span>	1,60	1,60 Tab. 6	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1,00</span>	1,60
Flächengröße	1,60 Tab. 8	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0,32</span>	0,51	1,60 Tab. 8	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0,32</span>	0,51

RI	52.500	qm x	0,51 DM/qm =	26.809,44	DM
RII	57.500	qm x	0,51 DM/qm =	29.362,72	DM

**Gesamtentschädigung** **56.172,16 DM**

Umrechnung in € **28.720,37 €**  
 Entschädigung je m<sup>2</sup> verbleibende Fläche **0,32 €/m<sup>2</sup>**

# Beispiel nach LandR 78, Anlage 2

## Berechnung der Durchschneidungsentschädigung

(nach LandR 78)

Ausgangsfläche 10,0000 ha

Seitenverhältnis

500,00 m L : 200,00 m Br = **2,50 : 1,00** (2:1 Tabelle A1 Anlage 2)

	qm =	abgetr. Fläche	
		qm	%
Entzugsfläche	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">10.000</span>		
Restfläche I (RI)	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">47.500</span>	52.500	52,50
Restfläche II (RII)	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">42.500</span>	57.500	57,50

### Berechnung

	Restfläche I			Restfläche II		
	Richtwert DM/qm	Korrektur- faktor	korr. Richtw. DM/qm	Richtwert DM/qm	Korrektur- faktor	korr. Richtw. DM/qm
Einflußfaktoren						
Arbeitskosten	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">0,14</span> Tab. 4	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">3,32</span>	0,4648	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">0,14</span> Tab. 4	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">3,32</span>	0,4648
Masch. kosten	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">0,53</span> BanZ	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">1,50</span>	0,7950	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">0,53</span> BanZ	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">1,50</span>	0,7950
Ertragsverl.	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">0,28</span> Tab. 5	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">1,20</span>	0,3360	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">0,28</span> Tab. 5	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">1,20</span>	0,3360
Zw.-sa.			1,60			1,60
Hackfruchtanteil	1,60 Tab. 6	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">1,00</span>	1,60	1,60 Tab. 6	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">1,00</span>	1,60
Flächengröße	1,60 Tab. 8	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">0,32</span>	0,51	1,60 Tab. 8	<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">0,32</span>	0,51

RI	52.500	qm x	0,51 DM/qm =	26.809,44	DM
RII	57.500	qm x	0,51 DM/qm =	29.362,72	DM

**Gesamtentschädigung** **56.172,16 DM**

**Umrechnung in €** **28.720,37 €**  
**Entschädigung je m<sup>2</sup> verbleibende Fläche** **0,32 €/m<sup>2</sup>**

## Nachteile der LandR 78

- das Ausgangsgrundstück wird als rechteckig unterstellt
- die Seitenlängen werden in einem bestimmten Verhältnis zur kurzen Seite unterstellt z.B. 1:2; 1:4
- die Restflächen ergeben sich jeweils aus der Entzugsfläche zzgl. der abgetrennten Fläche (sogen. beidseitige Anschneidung)
- die gebildeten Fallgruppen unterstellen eine gradlinige neue Grenze in einem bestimmtem Winkel zur Außengrenze
- unterstellter Maschinenmix ist nicht nachvollziehbar
- die ausgewiesenen Maschinenkosten entsprechen der Mechanisierung und der Einsatzhäufigkeit von 1978
- die tatsächliche Nutzung der Fläche (Fruchtfolge) kann nicht in die Berechnung einbezogen werden, Grundlage ist Fruchtfolge aus 1977

# Methode Beckmann/Huth

## Differenzwertmethode

### Excelanwendung Stock:

- Maschinenkosten nach Schlepperklassen bis 190 PS (Vollkosten)
- Verwendung betriebsindividueller Roherträge und Aufwendungen für Saatgut, Dünger und Pflanzenschutz
- Zuschlag für schrägen Furchenaufstoß

## 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

# Exkurs: Kapitalisierungszinssatz



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

## 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)



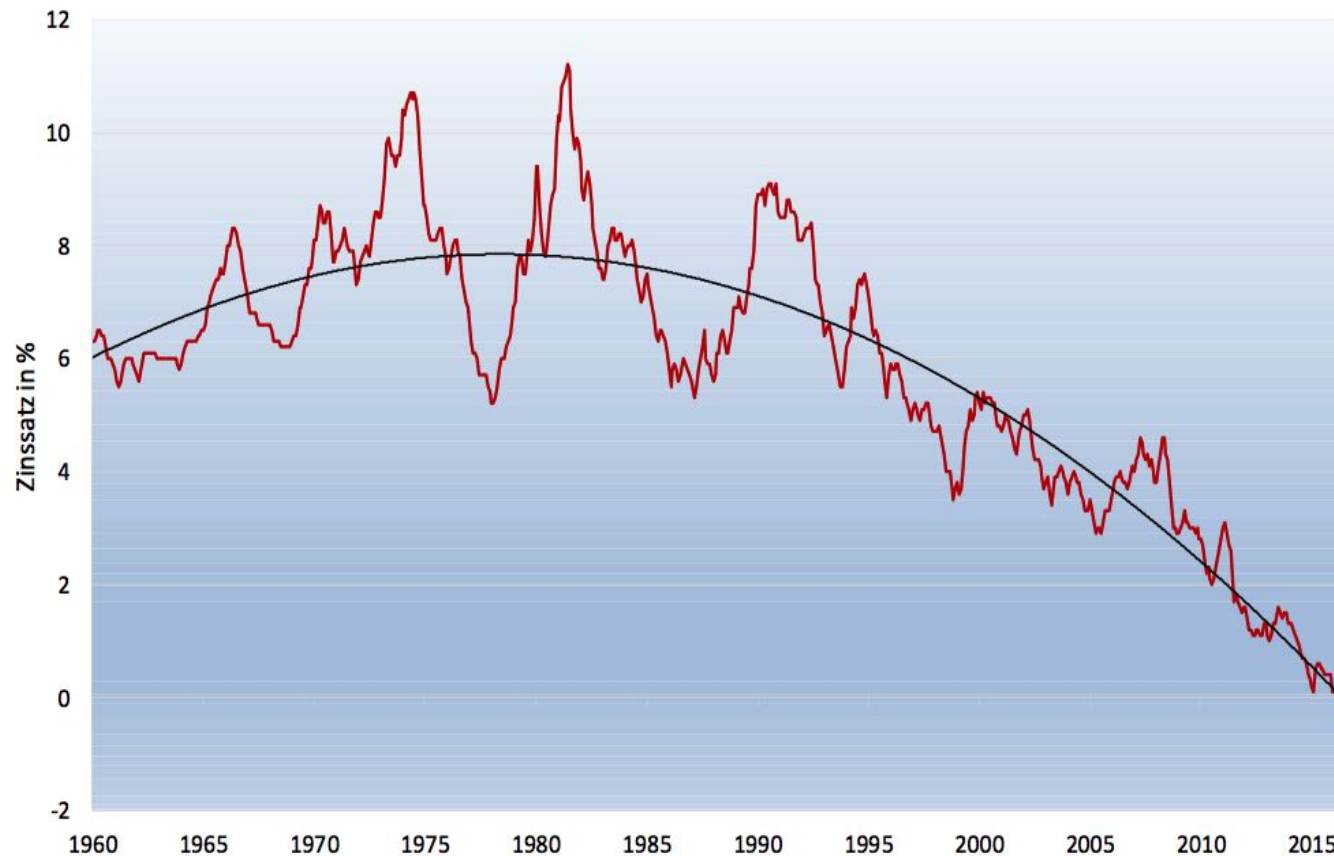
## Exkurs: Kapitalisierungszinssatz

### 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 €

Jahr	Zinsertrag	Jahresschaden	Kapitalstock
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 €

Quelle:  
Dr. Heinz Peter  
Jennissen, Bonn

## Exkurs: Kapitalisierungszinssatz

### Kapitalstockentwicklung

<b>Schaden</b>	<b>100 €</b>	<b>Kapitalisierungszins</b>	<b>4%</b>
<b>tatsächlicher Zins</b>	<b>2%</b>	<b>Entschädigung</b>	<b>2.500 €</b>
Jahr	Zinsertrag	Jahresschaden	Kapitalstock
2013	50 €	-100 €	2.450 €
2014	49 €	-100 €	2.399 €
2015	48 €	-100 €	2.347 €
<hr style="border-top: 1px dashed red;"/>			
2042	11 €	-100 €	472 €
2043	9 €	-100 €	381 €
2044	8 €	-100 €	289 €
2045	6 €	-100 €	194 €
2046	4 €	-100 €	98 €
2047	2 €	-100 €	0 €

Quelle:  
Dr. Heinz Peter  
Jennissen, Bonn

# Exkurs: Kapitalisierungszinssatz

## Bekanntmachung

zur Höhe des Zinssatzes in den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft

- LandR 78 - \*)

vom . Februar 2016

Im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Finanzen, dem Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und dem Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft wird hiermit folgendes bekanntgegeben:

Die Regelung zum Zinssatz in den LandR 78 basiert auf Verhältnissen von 1978 und den Zeiträumen davor. Aufgrund der Entwicklungen am Kapitalmarkt besteht Veranlassung zu einer Änderung der Höhe des Zinssatzes.

Die Höhe des in den LandR 78 anzuwendenden Zinssatzes wird auf 2,2 % abgesenkt.

Für die Ermittlung von Entschädigungen unter Anwendung der Entschädigungssätze in den Anlagen 2 und 3 der LandR 78 gilt weiterhin der Zinssatz von 4 %.

Die Kapitalisierungsfaktoren in der Spalte 3 der Tabelle zur Ermittlung der Entschädigung für die Restbetriebsbelastung und den Erwerbsverlust des Pächters (Nr. 5.3.2 LandR 78) wurden angepasst. Unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 2,2 % gelten bei der Anwendung der Tabelle folgende Kapitalisierungsfaktoren:

Quelle:  
Dr. Heinz Peter  
Jennissen, Bonn

## Die Entstehung von Mehrwegschäden

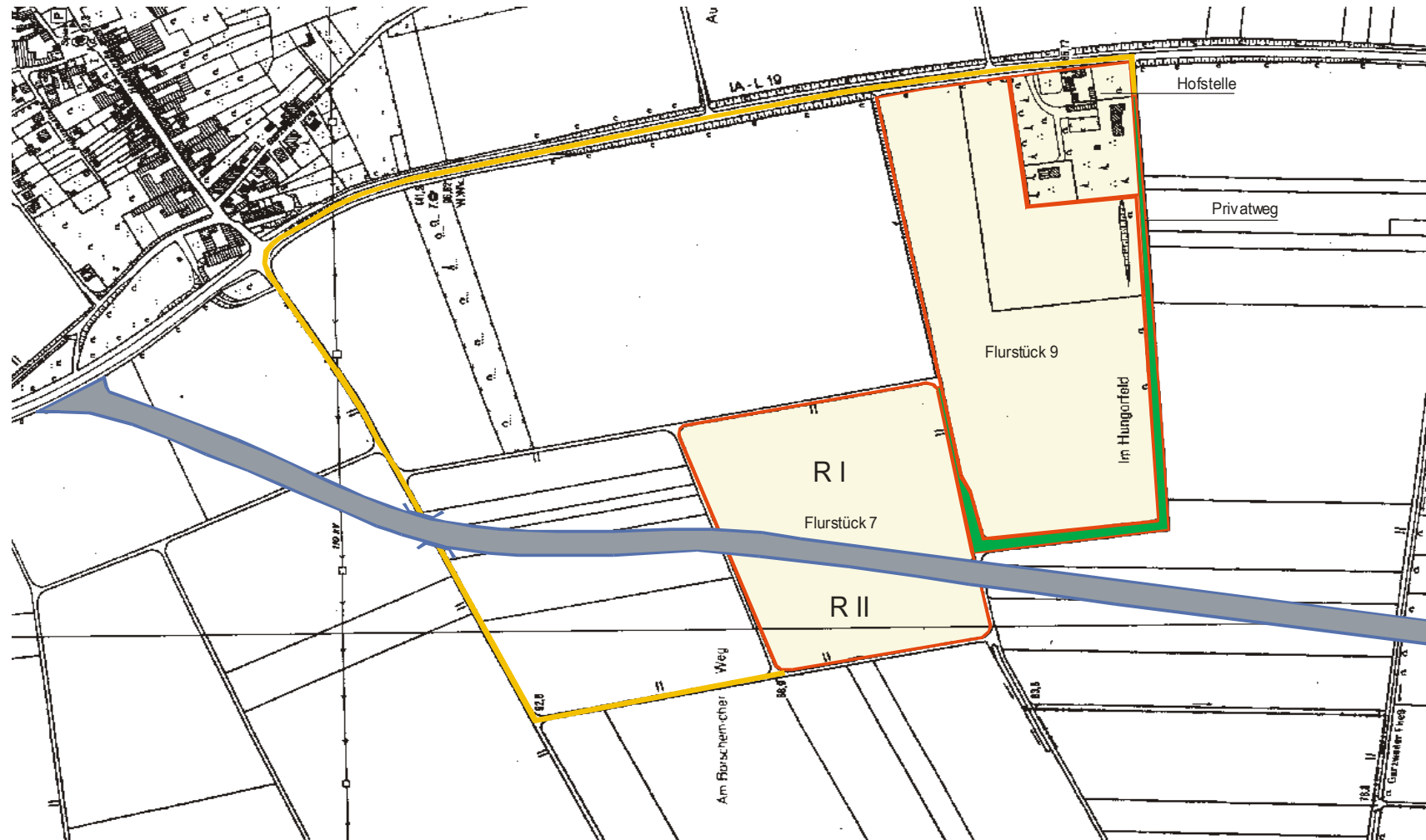
Ein Mehrwegschaden tritt auf wenn bspw. durch den Neubau von Autobahnen oder Landstraßen eine bestehende Flächenverbindung unterbrochen wird.

→ Folge: Zum Betrieb gehörende Flächen können nur über einen verlängerten Weg erreicht werden.

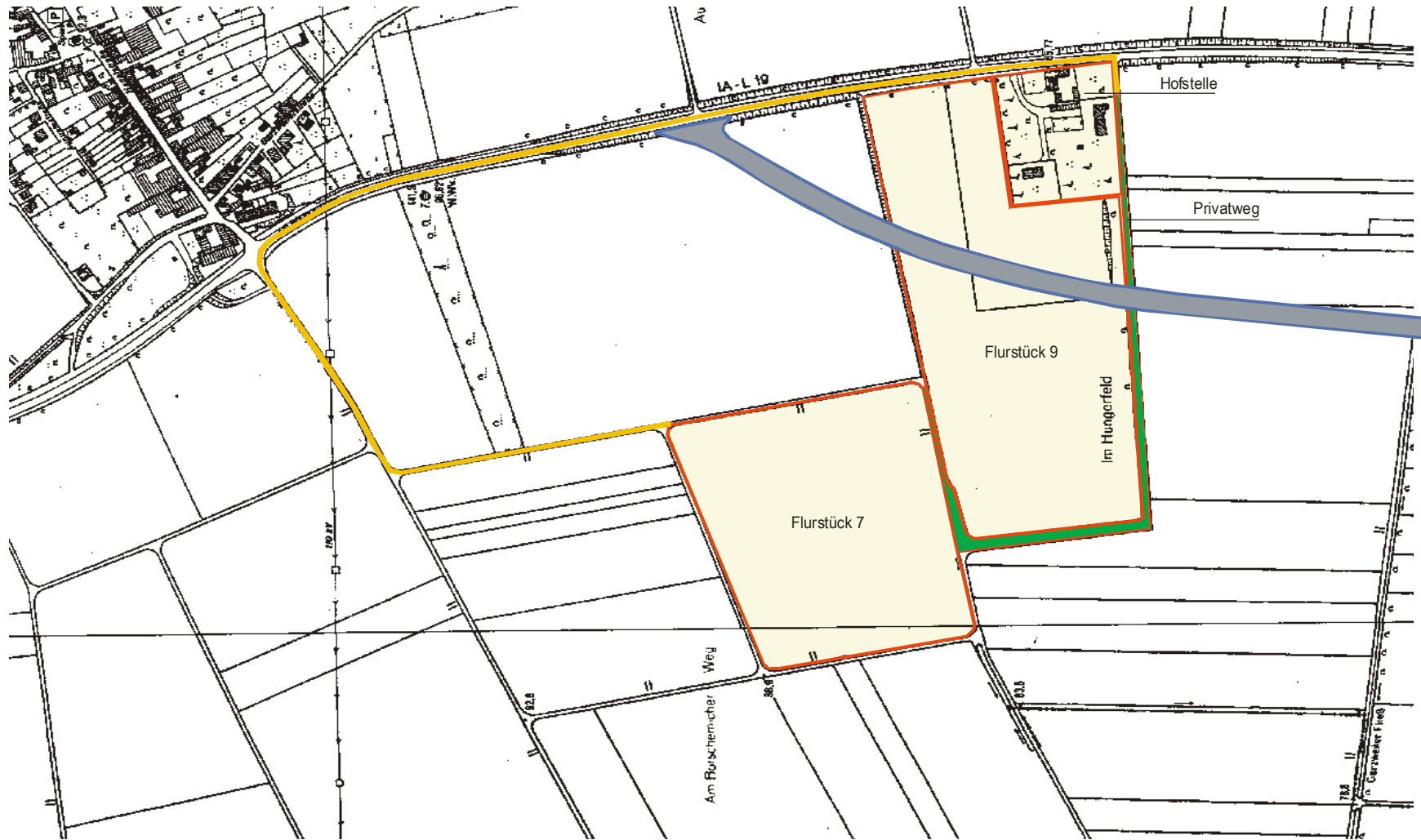
Entschädigungsfähig ist ein Mehrwegschaden aber nur, wenn Mehrwege erforderlich werden:

- 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.

# Die Entstehung von Mehrwegschäden als Folge der Durchschneidung einer Fläche



# Die Entstehung von Mehrwegschäden als Folge einer Unterbrechung eines Privatweges



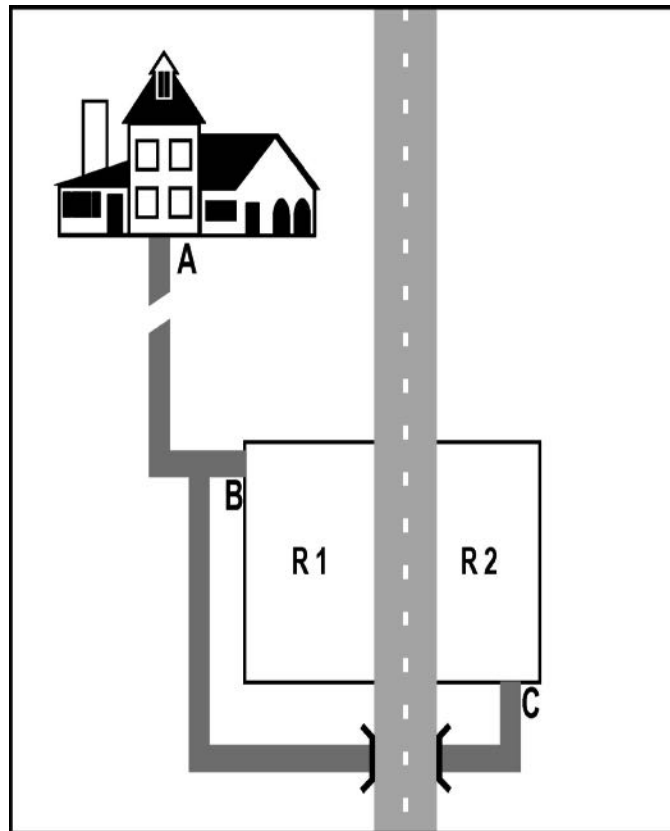


## Wertminderungsberechnung eines Mehrwegschadens

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

## Wertminderungsberechnung eines Mehrwegschadens



### Restfläche R1:

- Zuwegung von A nach B
- kein Mehrweg / Verkleinerung der Fläche
- relativ höhere Wegekosten je ha
- Verkleinerungsschaden

### Restfläche R2:

- Zuwegung von A nach C
- Mehrweg + Verkleinerung der Fläche
- relativ höhere Wegekosten je ha
- Mehrwegschaden (kein gesonderter Ansatz als Verkleinerungsschaden)

## Bestimmungsfaktoren eines Mehrwegschadens

Wesentliche Schadensposition eines Mehrwegschadens sind erhöhte Wegekosten durch vermehrte Arbeits- und Maschinenzeiten, als Folge des längeren Weges.

Diese werden beeinflusst durch die Schadenselemente:

- Entfernung
- Fahrgeschwindigkeit
- Anzahl der Fahrten

# Schadenselemente eines Mehrwegschadens

1. Entfernung
  - Hof-Feld-Entfernung
  - Feld-Feld-Entfernung
  - Entfernung zu verarbeitenden / liefernden Betrieben
2. Die Fahrgeschwindigkeit
  - Straßenzustand
  - Verkehrsverhältnisse, Kreuzungen, Einmündungen
  - Steigungen, Gefälle
  - Maschinenausstattung, Anhängelast
  - Zugmaschinenleistung
  - Gesetzliche Rahmenbedingungen
3. Die Anzahl der Fahrten
  - Maschinenleistung
  - Transportgut
  - Schlaggröße
  - Anzahl der Arbeitsgänge
  - Notwendige Kontrollfahrten

# Bestehende Taxationsverfahren

## 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

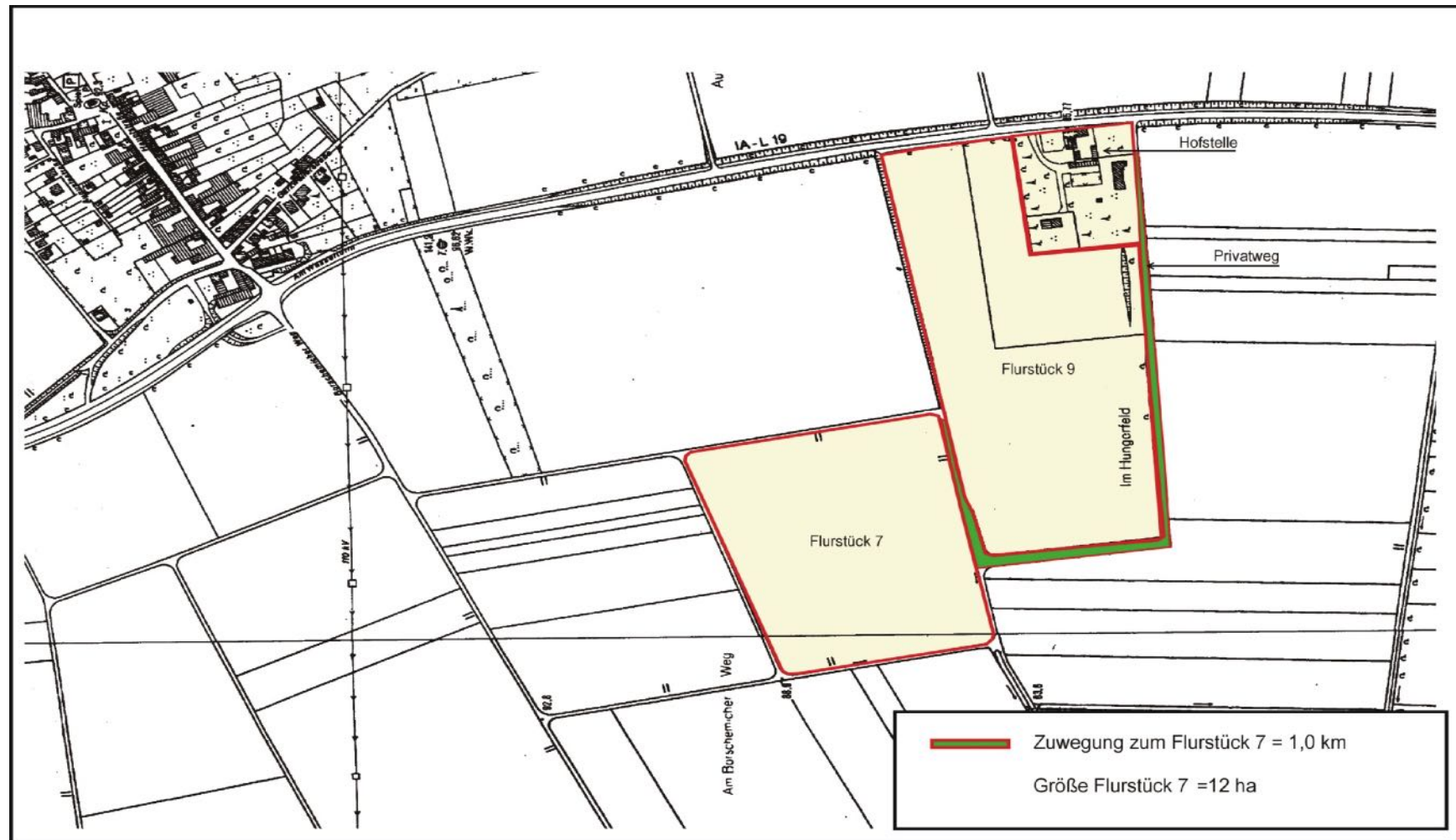
## 3. Berechnung auf der Grundlage betriebspezifischer Daten (HLBS-Mehrwege Tax)

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

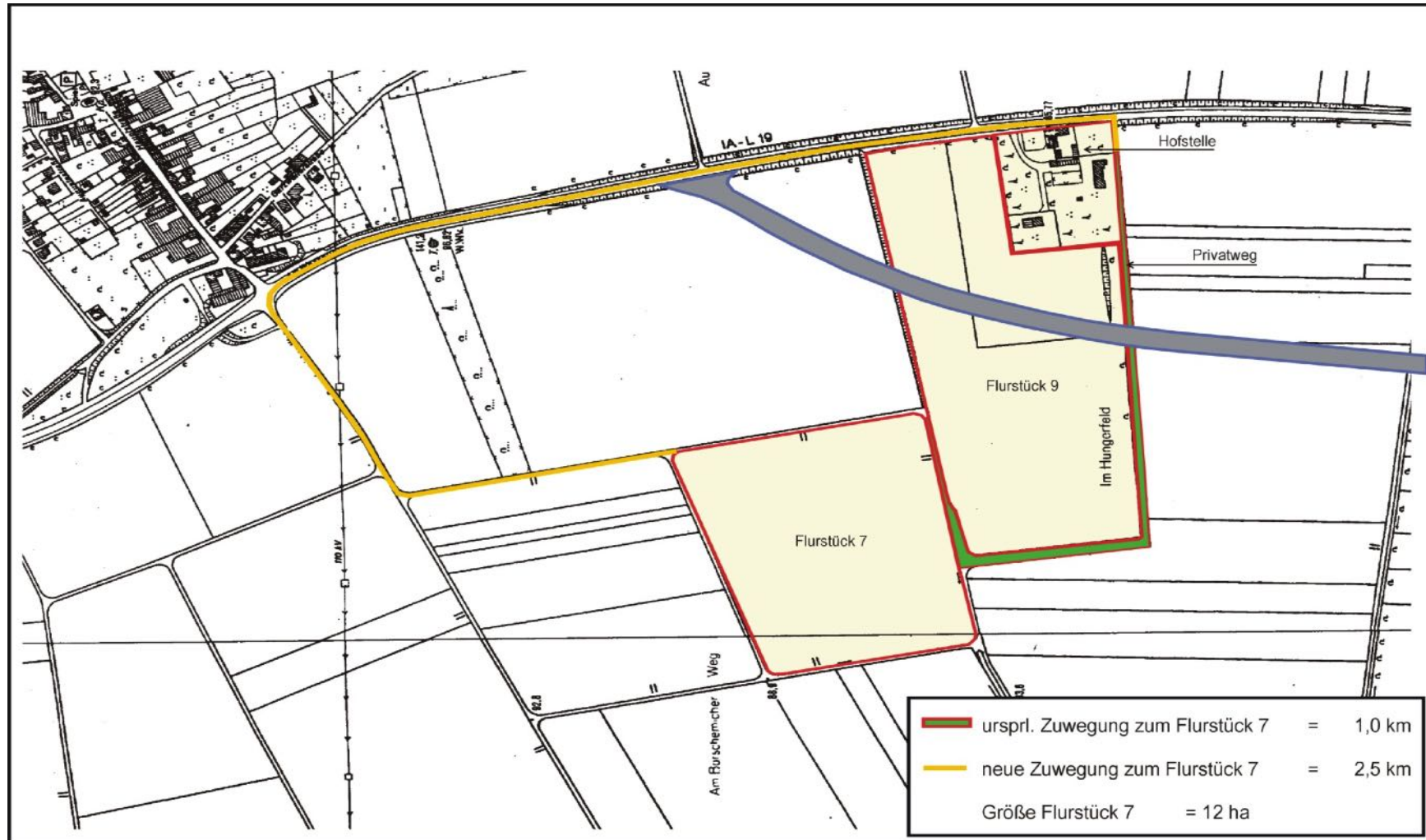
## Beispieldaten:

Produktionsverfahren	Anteil % in der Fruchtfolge	Anteil ha in der Fruchtfolge	durchschnittl. Erträge dt/ha
Getreide	30,00%	27,000 ha	90
Zuckerrüben	30,00%	27,000 ha	600
Raps	20,00%	18,000 ha	40
Körnermais	20,00%	18,000 ha	90
Silomais		ha	
Kartoffeln		ha	
Stilllegung		ha	
Sonstige 1		ha	
Sonstige 2		ha	

# Ausgangssituation:



## Darstellung des Eingriffs:





## Beispiel nach LandR78, Anlage 3

### 1 Ermittlung des rechnerischen Umweges

2	Tatsächlicher Umweg km	<input type="text"/>	
3	+Mehrentfernung wegen Steigung km (nach Tabelle 5)		0,000
4	+Mehrentfernung wegen Wartezeiten km (nach Tabelle 6)		0,000
5	Rechnerischer Mehrweg km		0,000

### 6 Berechnung in DM/ha/km

7	Arbeitskosten (aus Tabelle 1)	<input type="text"/>	
8	x Korrekturfaktor Arbeitskosten (aus Tabelle 2)	<input type="text"/>	
9	= korrigierter Richtwert Arbeitskosten		0,00 DEM
10	Maschinenkosten (aus Tabelle 1)	<input type="text"/>	
11	x Korrekturfaktor Maschinenkosten	<input type="text"/>	
12	= korrigierter Richtwert Maschinenkosten		0,00 DEM
13	Summe Arbeits- und Maschinenkosten		0,00 DEM
14	x Korrekturfaktor Ertragsniveau (aus Tabelle 3)	<input type="text"/>	
15	= Zwischensumme		0,00 DEM
16	x Korrekturfaktor Hackfruchtanteil (aus Tabelle 4)	<input type="text"/>	
17	= Entschädigungsbetrag in DM je km Mehrweg und je ha		0,00 DEM
18	x Flächengröße in ha	<input type="text"/>	
19	= Zwischensumme		0,00 DEM
20	x Mehrweg in km		0,00
21	= Entschädigung gesamt (in DM kapitalisiert)		0,00 DEM
22	= Entschädigung gesamt in €		- €
23	= Entschädigung gesamt in €/ha		#DIV/0!

Quelle: eigene Berechnungen

## Beispiel nach LandR78, Anlage 3

### 1 Ermittlung des rechnerischen Umweges

2	Tatsächlicher Umweg km	1,500
3	+Mehrentfernung wegen Steigung km (nach Tabelle 5)	0,000
4	+Mehrentfernung wegen Wartezeiten km (nach Tabelle 6)	0,000

5 Rechnerischer Mehrweg km 1,500

### 6 Berechnung in DM/ha/km

7	Arbeitskosten (aus Tabelle 1)	
8	x Korrekturfaktor Arbeitskosten (aus Tabelle 2)	
9	= korrigierter Richtwert Arbeitskosten	0,00 DEM

10	Maschinenkosten (aus Tabelle 1)	
11	x Korrekturfaktor Maschinenkosten	
12	= korrigierter Richtwert Maschinenkosten	0,00 DEM

13 Summe Arbeits- und Maschinenkosten 0,00 DEM

14	x Korrekturfaktor Ertragsniveau (aus Tabelle 3)	
15	= Zwischensumme	0,00 DEM

16	x Korrekturfaktor Hackfruchtanteil (aus Tabelle 4)	
17	= Entschädigungsbetrag in DM je km Mehrweg und je ha	0,00 DEM

18	x Flächengröße in ha	
19	= Zwischensumme	0,00 DEM

20	x Mehrweg in km	1,50
21	= Entschädigung gesamt (in DM kapitalisiert)	0,00 DEM

22 = Entschädigung gesamt in € - €

23 = Entschädigung gesamt in €/ha #DIV/0!

Quelle: eigene Berechnungen

# Beispiel nach LandR78, Anlage 3

## 1 Ermittlung des rechnerischen Umweges

2	Tatsächlicher Umweg km	1,500
3	+Mehrentfernung wegen Steigung km (nach Tabelle 5)	0,000
4	+Mehrentfernung wegen Wartezeiten km (nach Tabelle 6)	0,000

5 Rechnerischer Mehrweg km 1,500

## 6 Berechnung in DM/ha/km

7	Arbeitskosten (aus Tabelle 1)	876,80 DEM
8	x Korrekturfaktor Arbeitskosten (aus Tabelle 2)	5,00
9	= korrigierter Richtwert Arbeitskosten	4.384,00 DEM

10	Maschinenkosten (aus Tabelle 1)	1.805,00 DEM
11	x Korrekturfaktor Maschinenkosten	1,50
12	= korrigierter Richtwert Maschinenkosten	2.707,50 DEM

13 Summe Arbeits- und Maschinenkosten

14 x Korrekturfaktor Ertragsniveau (aus Tabelle 3)

15 = Zwischensumme

16 x Korrekturfaktor Hackfruchtanteil (aus Tabelle 4)

17 = Entschädigungsbetrag in DM je km Mehrweg und je ha

18 x Flächengröße in ha

19 = Zwischensumme

20 x Mehrweg in km

21 = Entschädigung gesamt (in DM kapitalisiert)

22 = Entschädigung gesamt in €

23 = Entschädigung gesamt in €/ha

**Tabelle 1**

Richtwerte für Hof-Feld-Fahrten (Hin- und Rückweg) in DM je km Umweg und je ha

Nutzungsart	Schadenselemente	vom Umweg betroffene Fläche in ha							
		bis 0,5 ha	1 ha	2 ha	3 ha	4 ha	6 ha	10 ha	20 ha
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ackerland	Arbeitskosten	2430	1562	1154	1029	960	912	881	860
	Maschinenkosten	4290	2902	2248	2049	1937	1861	1812	1777
	Summe	6720	4464	3402	3078	2897	2773	2693	2637
Grünland (2 schnittige Wiese)	Arbeitskosten	2209	1313	862	710	688	593	670	552
	Maschinenkosten	3781	2347	1626	1382	1346	1196	1142	1129
	Summe	5990	3660	2488	2092	2034	1789	1702	1681
Grünland (Weide)	Arbeitskosten	712	412	262	214	190	172	154	154
	Maschinenkosten	1206	726	486	409	371	343	313	313
	Summe	1918	1138	748	623	561	514	467	467

# Beispiel nach LandR78, Anlage 3

## 1 Ermittlung des rechnerischen Umweges

2	Tatsächlicher Umweg km	1,500
3	+Mehrentfernung wegen Steigung km (nach Tabelle 5)	0,000
4	+Mehrentfernung wegen Wartezeiten km (nach Tabelle 6)	0,000
5	Rechnerischer Mehrweg km	1,500

## 6 Berechnung in DM/ha/km

7	Arbeitskosten (aus Tabelle 1)	876,80 DEM
8	x Korrekturfaktor Arbeitskosten (aus Tabelle 2)	5,00
9	= korrigierter Richtwert Arbeitskosten	4.384,00 DEM
10	Maschinenkosten (aus Tabelle 1)	1.805,00 DEM
11	x Korrekturfaktor Maschinenkosten	1,50
12	= korrigierter Richtwert Maschinenkosten	2.707,50 DEM
13	Summe Arbeits- und Maschinenkosten	7.091,50 DEM

## 14 x Korrekturfaktor Ertragsniveau (aus Tabelle 3)

15 = Zwischensumme

## 16 x Korrekturfaktor Hackfruchtanteil (aus Tabelle 4)

17 = Entschädigungsbetrag in DM je km Mehrweg und je ha

## 18 x Flächengröße in ha

19 = Zwischensumme

## 20 x Mehrweg in km

21 = Entschädigung gesamt (in DM kapitalisiert)

22 = Entschädigung gesamt in €

23 = Entschädigung gesamt in €/ha

### Tabelle 2

Faktoren zur Korrektur der Arbeitskosten in Tabelle 1 bei abweichendem Lohnniveau

Lohnniveau in DM je Stunde	Korrekturfaktor
8,-	0,8
9,-	0,9
10,-	1,0
11,-	1,1
12,-	1,2
13,-	1,3
14,-	1,4
15,-	1,5
16,-	1,6

#DIV/0!

Quelle: eigene Berechnungen

# Beispiel nach LandR78, Anlage 3

## 1 Ermittlung des rechnerischen Umweges

- 2 Tatsächlicher Umweg km  
 3 +Mehrentfernung wegen Steigung km (nach Tabelle 5)  
 4 +Mehrentfernung wegen Wartezeiten km (nach Tabelle 6)

5 Rechnerischer Mehrweg km

## 6 Berechnung in DM/ha/km

- 7 Arbeitskosten (aus Tabelle 1) 876,80  
 8 x Korrekturfaktor Arbeitskosten (aus Tabelle 2)  
 9 = korrigierter Richtwert Arbeitskosten 4.384,00

- 10 Maschinenkosten (aus Tabelle 1)  
 11 x Korrekturfaktor Maschinenkosten  
 12 = korrigierter Richtwert Maschinenkosten

13 Summe Arbeits- und Maschinenkosten

- 14 x Korrekturfaktor Ertragsniveau (aus Tabelle 3) 1,10  
 15 = Zwischensumme 7.800,65 DEM

- 16 x Korrekturfaktor Hackfruchtanteil (aus Tabelle 4) 1,15  
 17 = Entschädigungsbetrag in DM je km Mehrweg und je ha 8.970,75 DEM

- 18 x Flächengröße in ha 12,00  
 19 = Zwischensumme 107.648,97 DEM

- 20 x Mehrweg in km 1,50  
 21 = Entschädigung gesamt (in DM kapitalisiert) 161.473,46 DEM

22 = Entschädigung gesamt in € 82.560,07 €

23 = Entschädigung gesamt in €/ha 6.880,01 €

**Tabelle 3**

Faktoren zur Korrektur der Summe der Schadenselemente der Tabelle 1 bei abweichendem Ertragsniveau

Ertragsniveau	Korrekturfaktor
hoch (z. B. 60 dt/ha Getreide)	1,1
mittel (z. B. 50 dt/ha Getreide)	1,0
niedrig (z. B. 40 dt/ha Getreide)	0,9

**Tabelle 4**

Faktoren zur Korrektur der Summe der Schadenselemente der Tabelle 1 bei abweichendem Hackfruchtanteil (hier: einschließlich Silomais) an der Ackerfläche des Betriebes in v. H.

Hackfruchtanteil an der Ackerfläche in v. H.	Korrekturfaktor
5	0,9
15	1,0
25	1,1
35	1,2

7.091,50 DEM

Quelle: eigene Berechnungen

## Beispiel nach LandR78, Anlage 3

### 1 Ermittlung des rechnerischen Umweges

2	Tatsächlicher Umweg km	1,500
3	+Mehrentfernung wegen Steigung km (nach Tabelle 5)	0,000
4	+Mehrentfernung wegen Wartezeiten km (nach Tabelle 6)	0,000

5 Rechnerischer Mehrweg km 1,500

### 6 Berechnung in DM/ha/km

7	Arbeitskosten (aus Tabelle 1)	876,80 DEM
8	x Korrekturfaktor Arbeitskosten (aus Tabelle 2)	5,00
9	= korrigierter Richtwert Arbeitskosten	4.384,00 DEM

10	Maschinenkosten (aus Tabelle 1)	1.805,00 DEM
11	x Korrekturfaktor Maschinenkosten	1,50
12	= korrigierter Richtwert Maschinenkosten	2.707,50 DEM

13 Summe Arbeits- und Maschinenkosten 7.091,50 DEM

14	x Korrekturfaktor Ertragsniveau (aus Tabelle 3)	1,10
15	= Zwischensumme	7.800,65 DEM

16	x Korrekturfaktor Hackfruchtanteil (aus Tabelle 4)	1,15
17	= Entschädigungsbetrag in DM je km Mehrweg und je ha	8.970,75 DEM

18	x Flächengröße in ha	12,00
19	= Zwischensumme	107.648,97 DEM

20	x Mehrweg in km	1,50
21	= Entschädigung gesamt (in DM kapitalisiert)	161.473,46 DEM

22 = Entschädigung gesamt in € 82.560,07 €

23 = Entschädigung gesamt in €/ha 6.880,01 €

Quelle: eigene Berechnungen

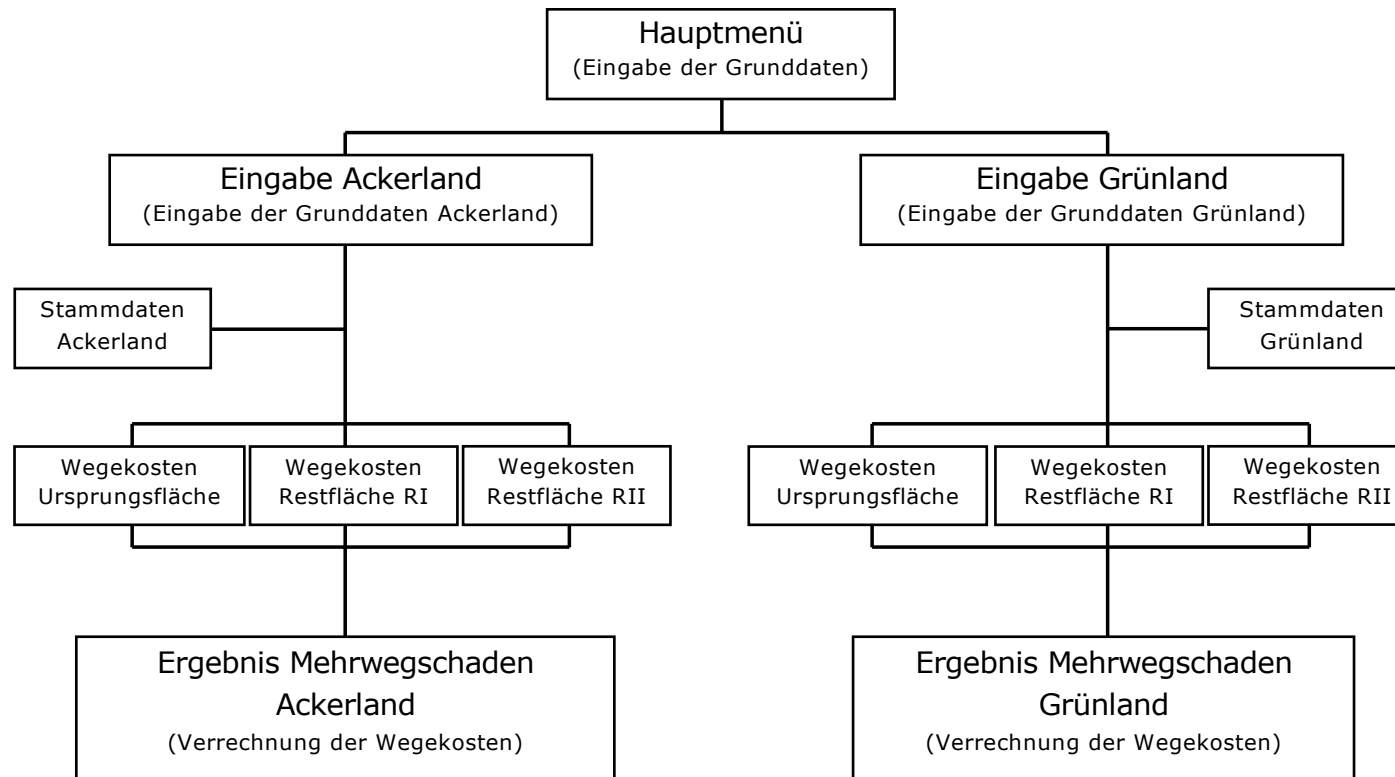
# HLBS Mehrwege-Tax

## **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





## Schäden am ausgeübten Betrieb:

---

- Erwerbsverlust
- Pachtaufhebungsentschädigung

# Verlust im Erwerb

## Rechtliche Grundlagen

- Urteile des BGH vom 30.09.1976 und 07.10.1976
- Überprüfung einer evtl. Existenzgefährdung
- Vorteilsausgleich
- Schadensdauer
- Anpassungsmöglichkeiten
- Schadensminderungspflicht

# 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

# Verlust im Erwerb

sonstige Auswirkungen des Flächenentzuges auf den „Restbetrieb“

- Überschreitung von Grenzen für die Viehhaltung
- Nutzungsänderung auf Restflächen
- Entgang der Aktivierungsmöglichkeiten von Zahlungsansprüchen, entkoppelt in die Ermittlung einzubeziehen

## 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 01.04.2017
- Zinssatz 2,20 %
- Kapitalisator 45,45

# 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 €
<b>Deckungsbeitrag gesamt</b>			<b>818,63 €</b>

# Berechnung des Erwerbsverlustes

## 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
	<b>Erwerbsverlust kapitalisiert</b>	<b>11.892,05 €/ha</b>



# Pachtaufhebungsentschädigung

## Rechtliche Grundlagen

- Urteil des BGH vom 28.09.1972
- Wert des Pachtrechtes als Entschädigung für den Rechtsverlust
- Verlust im Erwerb als Entschädigung für den Eingriff in den eingerichteten Betrieb

# Pachtaufhebungsentschädigung

## Wert des Pachtrechtes

- Vorteilspacht aus Differenz zwischen ortsüblicher und tatsächlich vereinbarter Pacht – d.h. wird die ortsübliche oder eine darüberliegende Pacht gezahlt, ist dem Pachtrecht kein Wert zuzurechnen
- die Differenz ist auf die vereinbarte Restpachtdauer zu kapitalisieren
- bei Pachtverhältnissen auf unbestimmte Zeit- Kapitalisierung entsprechend der gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten

## Berechnungsschema für den Wert des Pachtrechtes

ortsübliche Pacht

./. tatsächliche Pacht

= Vorzugspacht

x Kapitalisator (Restlaufzeit)

= Wert des Pachtrechtes

# Pachtaufhebungsentschädigung

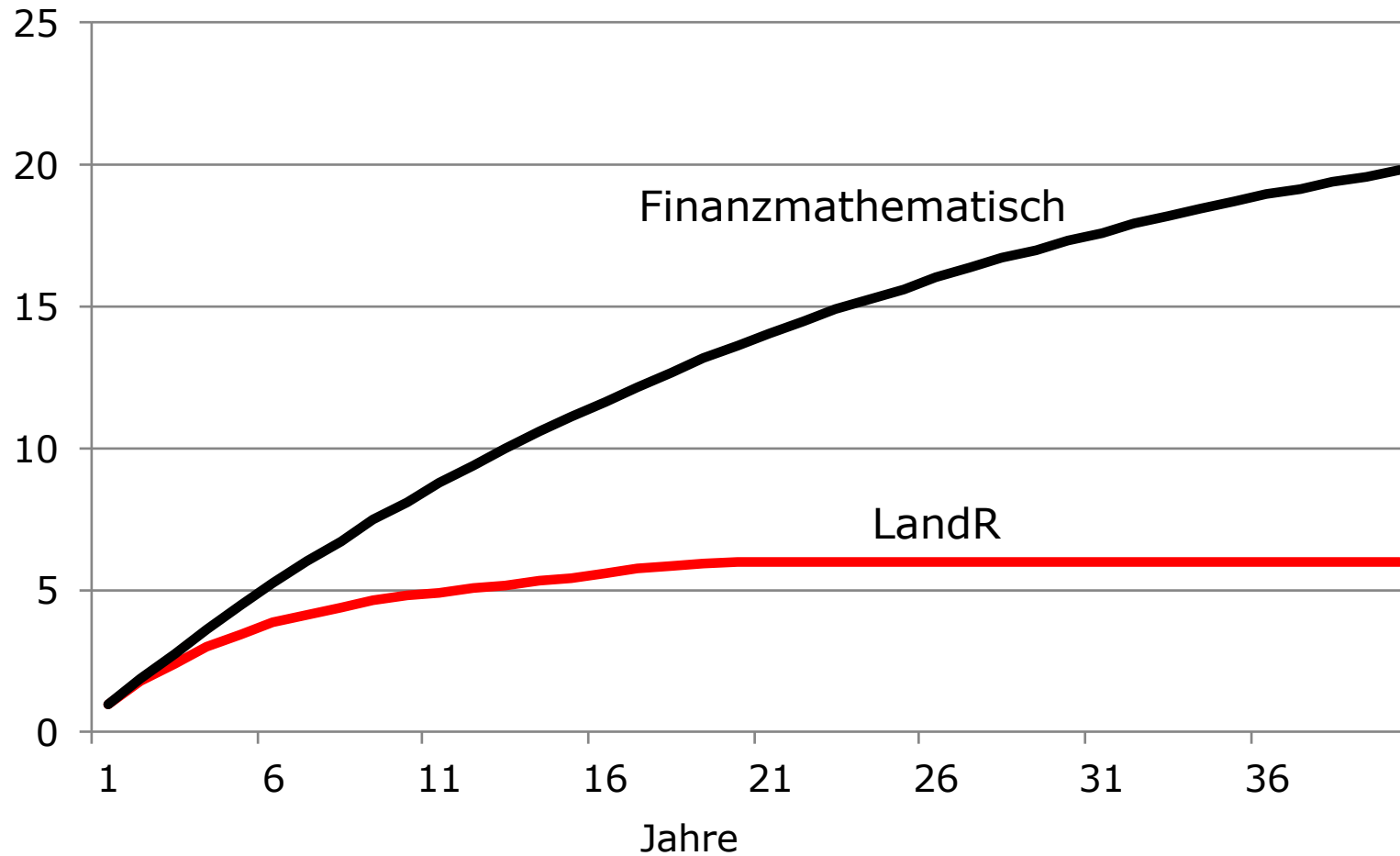
## Verlust im Erwerb

zu ermitteln wie für den selbstwirtschaftenden Eigentümer, aber

- keine Gegenrechnung von Zinsen aus der Substanzentschädigung
- Gegenrechnung der ortsüblichen Pacht
- der Verlust im Erwerb ist auf die vereinbarte Restpachtdauer zu kapitalisieren
- Ansatz des Faktors für den sinkenden Schaden (wie LandR 78)?
- bei Pachtverhältnissen auf unbestimmte Zeit- Kapitalisierung entsprechend der gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten

# Pachtaufhebungsentschädigung

Kapitalisator



# 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	2,20%
- 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
<b>Erwerbsverlust kapitalisiert (Restpachtdauer)</b>	<b>3.013,50 €</b>	<b>/ha</b>

## Änderungen in der „neuen“ LandR

- Prinzipielle Gleichbehandlung von selbstwirtschaftendem Eigentümer und Pächter bei der Entschädigungsposition Erwerbsverlust (Schadensdauer max. 20 Jahre)
- Separate Entschädigung der Bewirtschaftungerschwernisse (An- und Durchschneidung, Mehrwege) des Pächters (unter Anrechnung möglicher Pachtzinsminderung)
- Ermittlung der Wertminderung am Restgrundstück (An- und Durchschneidung, Mehrwege) vorzugsweise durch Vergleichswertverfahren
- Festlegung eines „neuen“ Kalkulationszinssatzes und 2-jährige Fortschreibung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



**Schleswig-Holstein**  
Axel Schulze



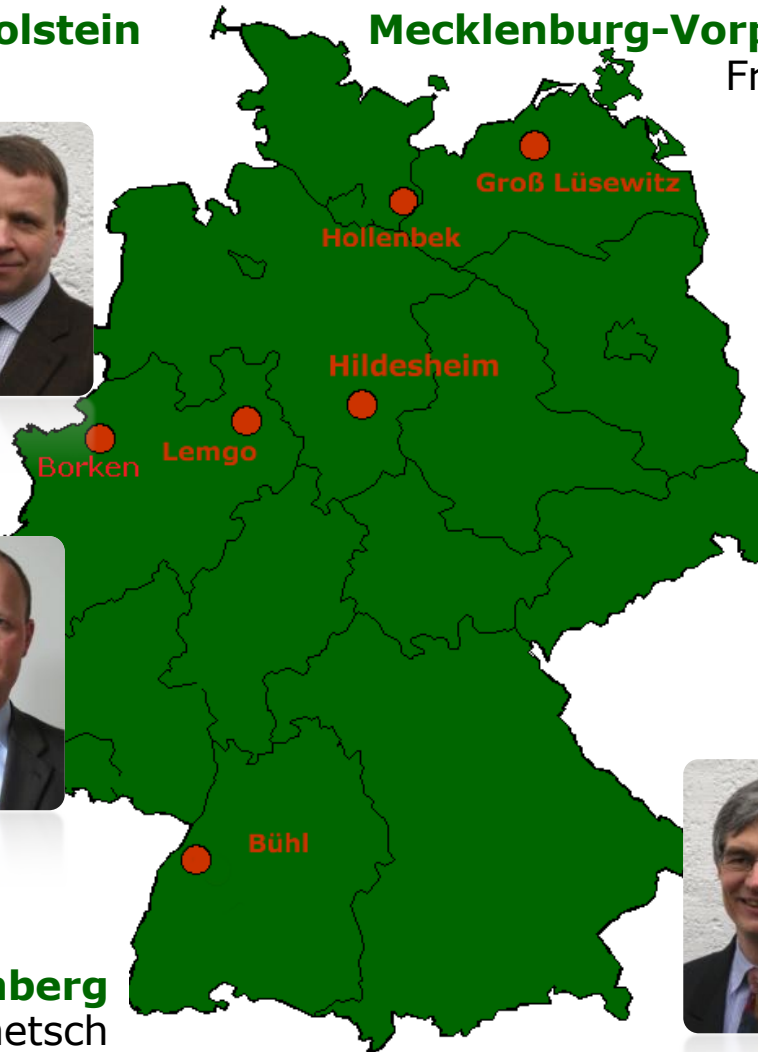
**Nordrhein-Westfalen**  
Dr. Rüdiger Heidrich



**Nordrhein-Westfalen**  
Nico Wolbring



**Baden-Württemberg**  
Dr. Martin Rometsch



**Mecklenburg-Vorpommern**  
Frank Rixen



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

