



GutachterRing

Sachverständige für die Landwirtschaft

**Entschädigungsfragen für
landwirtschaftliche Betriebe - aktuelle
Entwicklungen aus sachverständiger Sicht**

07.10.2020, Münster

Verband der Grundbesitzverwaltungen NRW

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

GutachterRing

Sachverständige für die Landwirtschaft

Schleswig-Holstein

Axel Schulz



Mecklenburg-Vorpommern

Frank Rixen



Nordrhein-Westfalen

Nico Wolbring · Heinrich Feldmann



Dr. Rüdiger Heidrich



Sebastian Krebs



Baden-Württemberg

Dr. Martin Rometsch

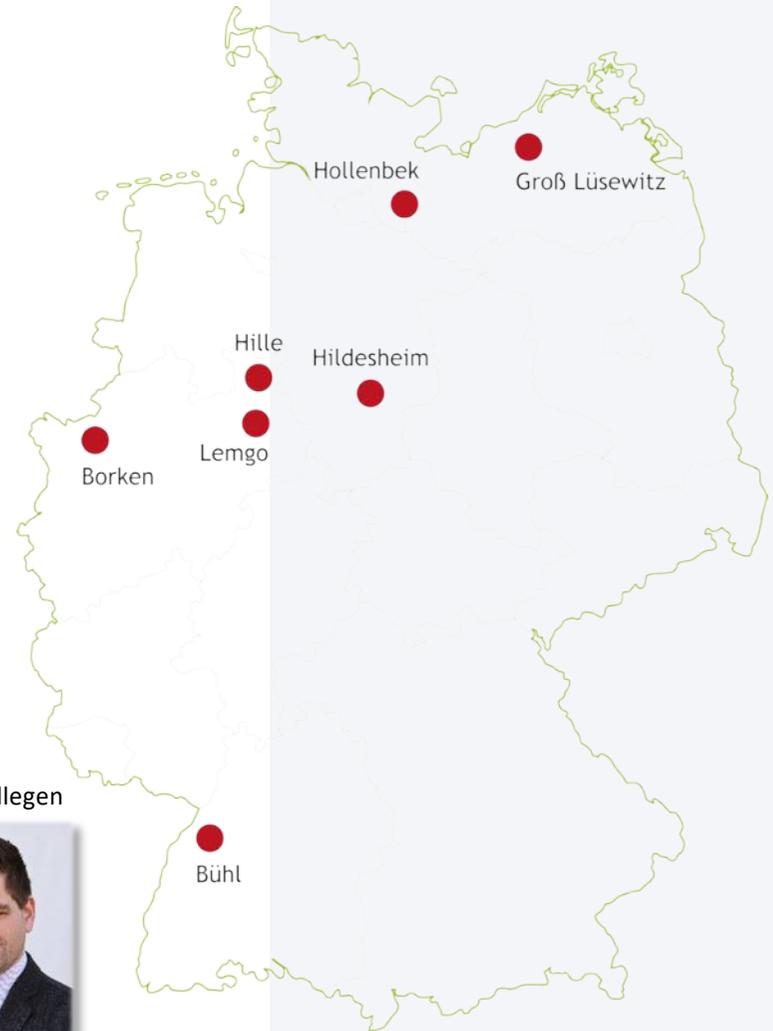


Niedersachsen

Güter & Kollegen



Dr. Kornelius Güter · Karsten Beck · Stephan Mund · Dr. Harald Schüth



Wir bewerten

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

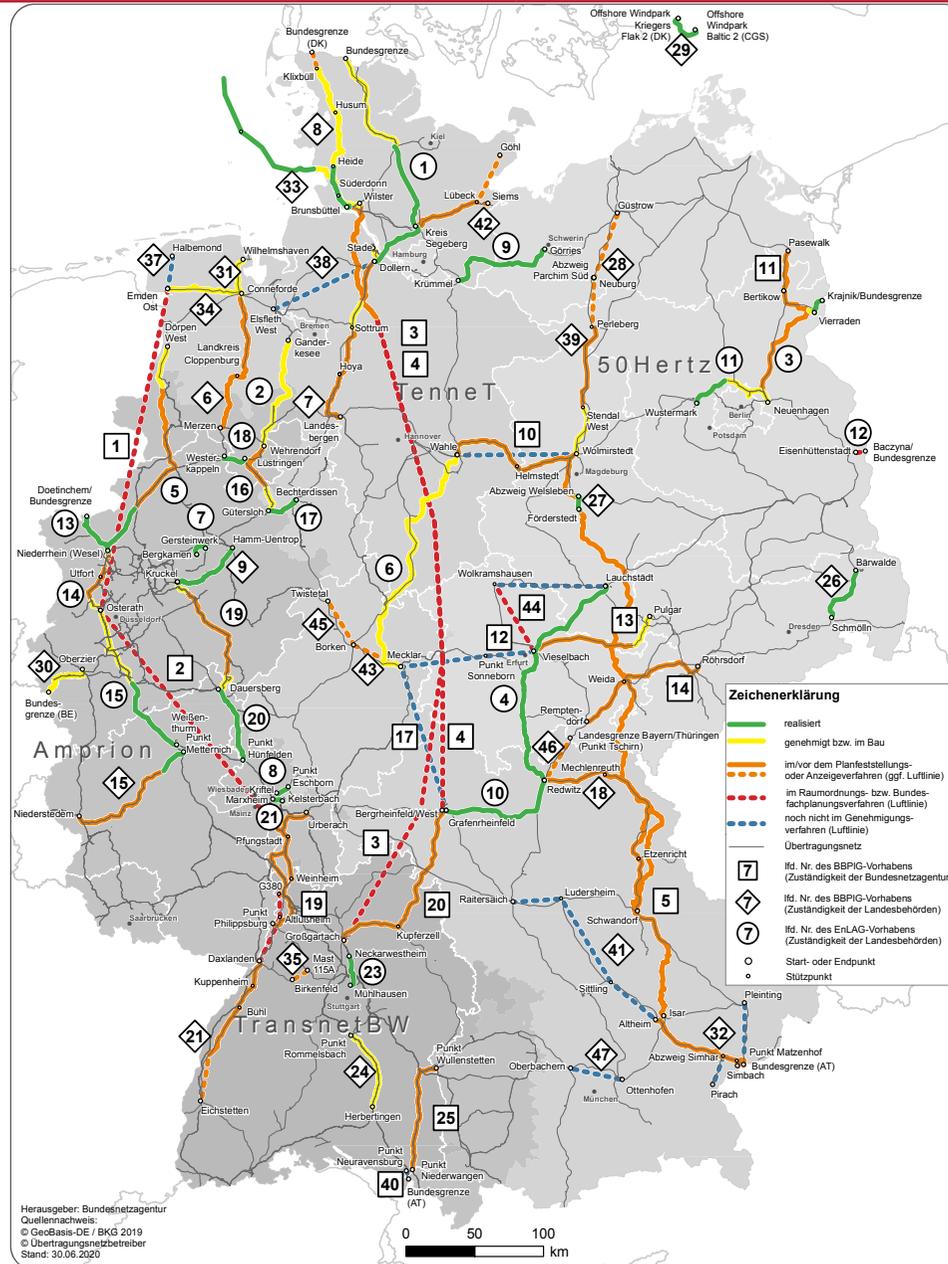


Gliederung

- Entschädigung beim Stromleitungsbau
 - Maststandort
 - Freileitung
 - Erdkabel
- Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 2019
 - Ansprüche Eigentümer / Pächter
 - Verkehrswertminderung
 - Zinssatz-Regelung
 - Erwerbsverlust

Entschädigung beim Stromleitungs- bau

Stand der Vorhaben
aus dem
Bundesbedarfs-
planungsgesetz
(BBPlG)
und dem
Energieleitungs-
ausbaugesetz
(EnLAG)
nach dem
2. Q. 2020



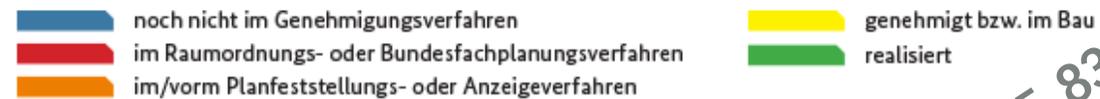
Entschädigung
beim
Stromleitungs-
bau

Stand der Vorhaben
aus dem
Bundesbedarfs-
planungsgesetz
(BBPlG)
und dem
Energieleitungs-
ausbaugesetz
(EnLAG)
nach dem
2. Q. 2020



Stand nach dem zweiten Quartal 2020

BBPlG



5.836 km



Stand nach dem zweiten Quartal 2020

EnLAG



1.825 km



Herausgeber: Bundesnetzagentur
Quellenmächweis:
© GeoBasis-DE / BKG 2019
© Übertragungsnetzbetreiber
Stand: 30.06.2020



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 €

Grundlagen

Schadenspositionen heutiger Bewirtschaftungsverfahren



Ausfallfläche
+ Ertragsgeminderte Fläche
= Betroffene Fläche



Pflegeaufwand

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 Enteignungsschädigung 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

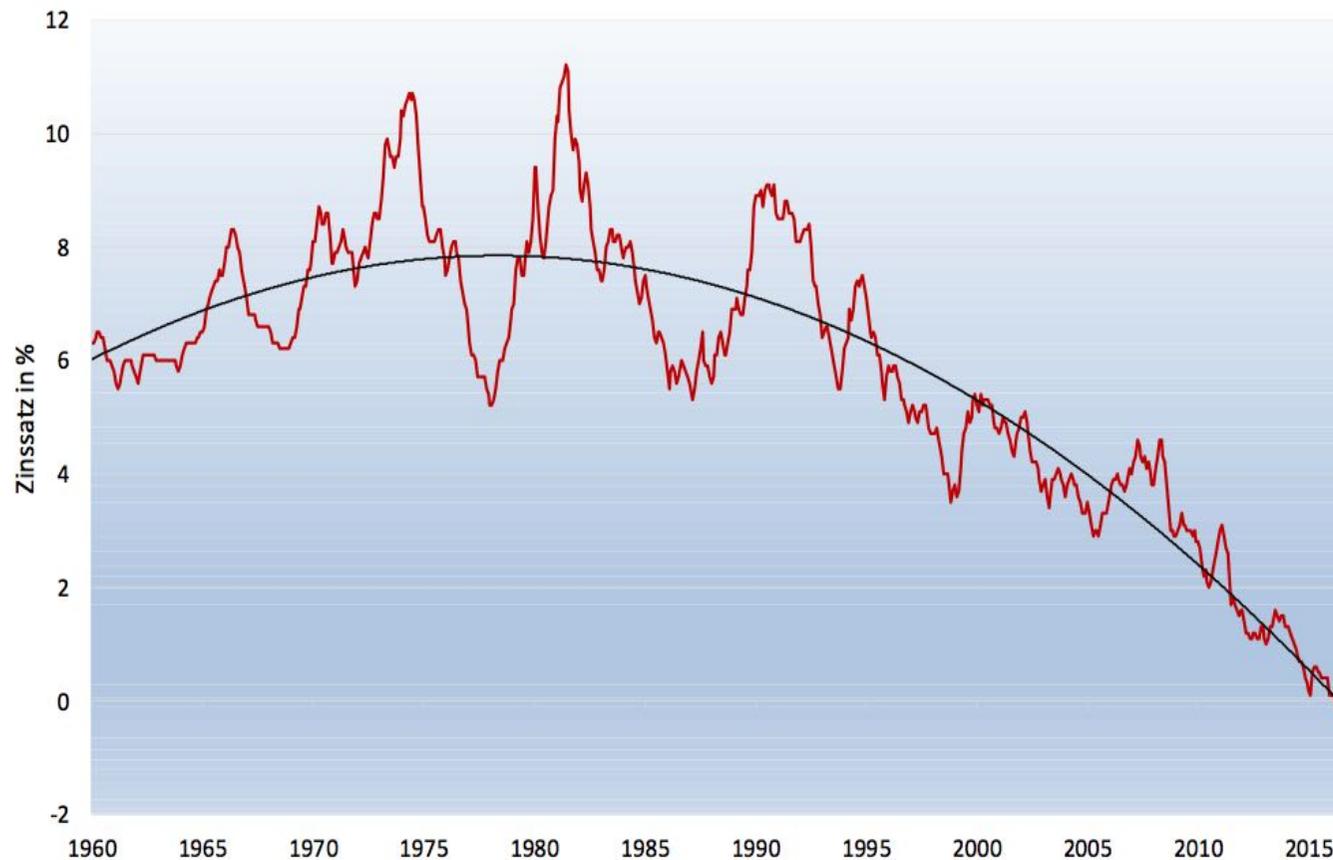
- Nach Köhne:
 - Verzinsung des Entschädigungsbetrages soll jährliche Kosten und Verluste ausgleichen
 - Kosten und Verluste unterliegen Preissteigerungen
 - Zinssatz muss über Nominalverzinsung liegen

Exkurs: Kapitalisierungszinssatz 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 jährlich 100 € Kapitalisierungszins 4 %

tatsächlicher Zins **6%** Entschädigung 2.500 €

<u>Jahr</u>	<u>Zinsertrag</u>	<u>Jahresschaden</u>	<u>Kapitalstock</u>
2020	150 €	- 100 €	2.550 €
2021	153 €	- 100 €	2.603 €
2022	156 €	- 100 €	2.659 €
2023	160 €	- 100 €	2.719 €
2024	163 €	- 100 €	2.782 €

Exkurs: Kapitalisierungszinssatz Kapitalstockentwicklung

Schaden jährlich	100 €	Kapitalisierungszins	4 %
tatsächlicher Zins	2 %	Entschädigung	2.500 €

Jahr	Zinsertrag	Jahresschaden	Kapitalstock
2020	50 €	- 100 €	2.450 €
2021	49 €	- 100 €	2.399 €
2022	48 €	- 100 €	2.347 €
2049	11 €	- 100 €	472 €
2050	9 €	- 100 €	381 €
2051	8 €	- 100 €	289 €
2052	6 €	- 100 €	194 €
2053	4 €	- 100 €	98 €
2054	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**

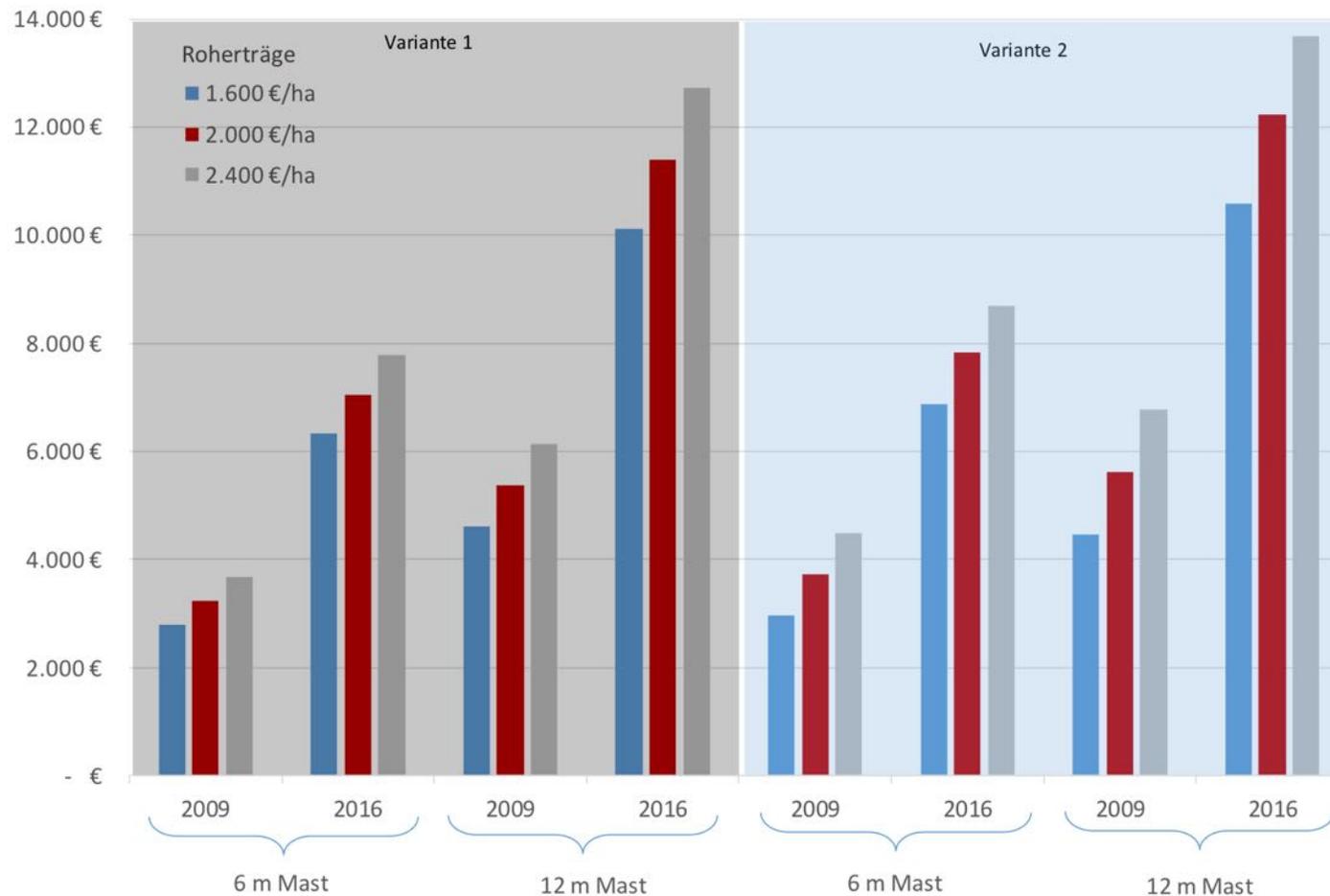
Der Zinssatz zur Ermittlung der Entschädigung beträgt 2 %.

Anpassungen des Zinssatzes werden im Bundesanzeiger bekannt gegeben.

Auszug Entschädigungstabelle Ackerland 2016 - Variante I

	Mastkantenlänge in m					Mastkantenlänge in m					
	1 m	2 m	3 m	4 m	5 m	15 m	16 m	17 m	18 m	19 m	20 m
800 €/ha	4.263 €	4.410 €	4.575 €	4.733 €	4.898 €	10.646 €	10.964 €	11.279 €	11.608 €	11.942 €	12.282 €
900 €/ha	4.335 €	4.496 €	4.676 €	4.851 €	5.033 €	11.018 €	11.366 €	11.712 €	12.074 €	12.440 €	12.815 €
1.000 €/ha	4.405 €	4.580 €	4.776 €	4.967 €	5.166 €	11.384 €	11.762 €	12.139 €	12.532 €	12.931 €	13.339 €
1.100 €/ha	4.476 €	4.666 €	4.877 €	5.084 €	5.301 €	11.757 €	12.164 €	12.572 €	12.997 €	13.429 €	13.872 €
1.200 €/ha	4.547 €	4.750 €	4.976 €	5.200 €	5.435 €	12.123 €	12.560 €	12.998 €	13.455 €	13.920 €	14.396 €
1.300 €/ha	4.618 €	4.836 €	5.078 €	5.317 €	5.570 €	12.496 €	12.962 €	13.431 €	13.920 €	14.418 €	14.929 €
1.400 €/ha	4.689 €	4.921 €	5.178 €	5.434 €	5.704 €	12.865 €	13.361 €	13.861 €	14.382 €	14.913 €	15.457 €
1.500 €/ha	4.760 €	5.006 €	5.278 €	5.551 €	5.838 €	13.235 €	13.761 €	14.291 €	14.843 €	15.407 €	15.986 €
1.600 €/ha	4.845 €	5.107 €	5.397 €	5.687 €	5.994 €	13.638 €	14.193 €	14.754 €	15.338 €	15.934 €	16.546 €
1.700 €/ha	4.930 €	5.210 €	5.516 €	5.826 €	6.152 €	14.045 €	14.630 €	15.222 €	15.838 €	16.467 €	17.111 €
1.800 €/ha	5.022 €	5.319 €	5.643 €	5.972 €	6.318 €	14.469 €	15.085 €	15.708 €	16.356 €	17.018 €	17.696 €
2.800 €/ha	5.880 €	6.346 €	6.846 €	7.362 €	7.903 €	18.541 €	19.450 €	20.377 €	21.337 €	22.320 €	23.325 €
2.900 €/ha	5.987 €	6.471 €	6.991 €	7.528 €	8.090 €	18.995 €	19.935 €	20.894 €	21.886 €	22.902 €	23.940 €
3.000 €/ha	6.070 €	6.571 €	7.108 €	7.662 €	8.244 €	19.389 €	20.359 €	21.347 €	22.369 €	23.417 €	24.487 €
3.100 €/ha	6.164 €	6.681 €	7.236 €	7.810 €	8.411 €	19.808 €	20.806 €	21.824 €	22.878 €	23.957 €	25.060 €
3.200 €/ha	6.236 €	6.771 €	7.344 €	7.936 €	8.557 €	20.207 €	21.236 €	22.286 €	23.372 €	24.484 €	25.621 €
3.300 €/ha	6.336 €	6.890 €	7.483 €	8.096 €	8.738 €	20.650 €	21.709 €	22.789 €	23.906 €	25.050 €	26.218 €
3.400 €/ha	6.423 €	6.993 €	7.603 €	8.234 €	8.895 €	21.050 €	22.138 €	23.248 €	24.395 €	25.572 €	26.772 €
3.500 €/ha	6.506 €	7.091 €	7.717 €	8.366 €	9.045 €	21.435 €	22.551 €	23.690 €	24.867 €	26.074 €	27.307 €
3.600 €/ha	6.584 €	7.184 €	7.826 €	8.491 €	9.188 €	21.799 €	22.941 €	24.107 €	25.312 €	26.548 €	27.811 €
3.700 €/ha	6.654 €	7.269 €	7.926 €	8.608 €	9.322 €	22.168 €	23.340 €	24.536 €	25.773 €	27.042 €	28.339 €
3.800 €/ha	6.735 €	7.365 €	8.038 €	8.737 €	9.470 €	22.553 €	23.753 €	24.979 €	26.247 €	27.547 €	28.877 €
3.900 €/ha	6.816 €	7.462 €	8.151 €	8.867 €	9.618 €	22.939 €	24.167 €	25.423 €	26.721 €	28.053 €	29.416 €
4.000 €/ha	6.897 €	7.558 €	8.264 €	8.997 €	9.765 €	23.324 €	24.581 €	25.866 €	27.195 €	28.558 €	29.955 €

Ableitung neuer Entschädigungssätze Vergleich der Entschädigungssätze 2009 und 2016



Auszug Entschädigungstabelle Grünland 2016

		Intensitätsstufe / Nutzung				
		<u>sehr extensiv</u>	<u>extensiv</u>	<u>mittel</u>	<u>intensiv</u>	<u>sehr intensiv</u>
		1 Schnitt oder Überweidung	2 Schnitte	3 Schnitte	4 Schnitte	5 Schnitte und mehr
Mastkantenlänge	1 m	3.251,93 €	4.007,54 €	4.808,68 €	5.609,81 €	6.367,22 €
	2 m	3.347,38 €	4.213,41 €	5.128,90 €	6.044,39 €	6.913,41 €
	3 m	3.465,36 €	4.442,60 €	5.476,27 €	6.509,94 €	7.491,68 €
	4 m	3.579,34 €	4.667,07 €	5.815,77 €	6.964,46 €	8.058,50 €
	5 m	3.717,63 €	4.922,44 €	6.195,78 €	7.469,12 €	8.682,33 €
	6 m	3.886,70 €	5.236,32 €	6.659,62 €	8.082,91 €	9.443,34 €
	7 m	4.079,47 €	5.577,65 €	7.157,67 €	8.737,69 €	10.249,38 €
	8 m	5.462,43 €	7.111,37 €	8.847,91 €	10.584,44 €	12.249,91 €
	9 m	5.672,59 €	7.473,00 €	9.369,78 €	11.266,56 €	13.086,81 €
	10 m	5.879,74 €	7.825,03 €	9.873,03 €	11.921,04 €	13.889,79 €
	11 m	6.107,11 €	8.202,43 €	10.407,13 €	12.611,82 €	14.734,53 €
	12 m	6.335,95 €	8.580,58 €	10.941,55 €	13.302,51 €	15.578,75 €
	13 m	6.582,21 €	8.981,32 €	11.504,01 €	14.026,70 €	16.461,94 €
	14 m	8.779,71 €	11.332,56 €	14.016,56 €	16.700,56 €	19.294,37 €
	15 m	9.052,86 €	11.764,62 €	14.615,39 €	17.466,16 €	20.224,00 €
	16 m	9.327,48 €	12.197,43 €	15.214,55 €	18.231,66 €	21.153,12 €
	17 m	9.619,54 €	12.652,82 €	15.841,75 €	19.030,67 €	22.121,21 €
	18 m	9.918,26 €	13.114,17 €	16.474,48 €	19.834,79 €	23.093,98 €
	19 m	10.237,20 €	13.600,88 €	17.138,04 €	20.675,21 €	24.108,51 €
	20 m	10.557,61 €	14.088,35 €	17.801,94 €	21.515,53 €	25.122,52 €

Gesetz zur Beschleunigung des Energieleitungsausbaus vom 13.05.2019

Artikel 10: Änderung der Stromnetzentgeltverordnung

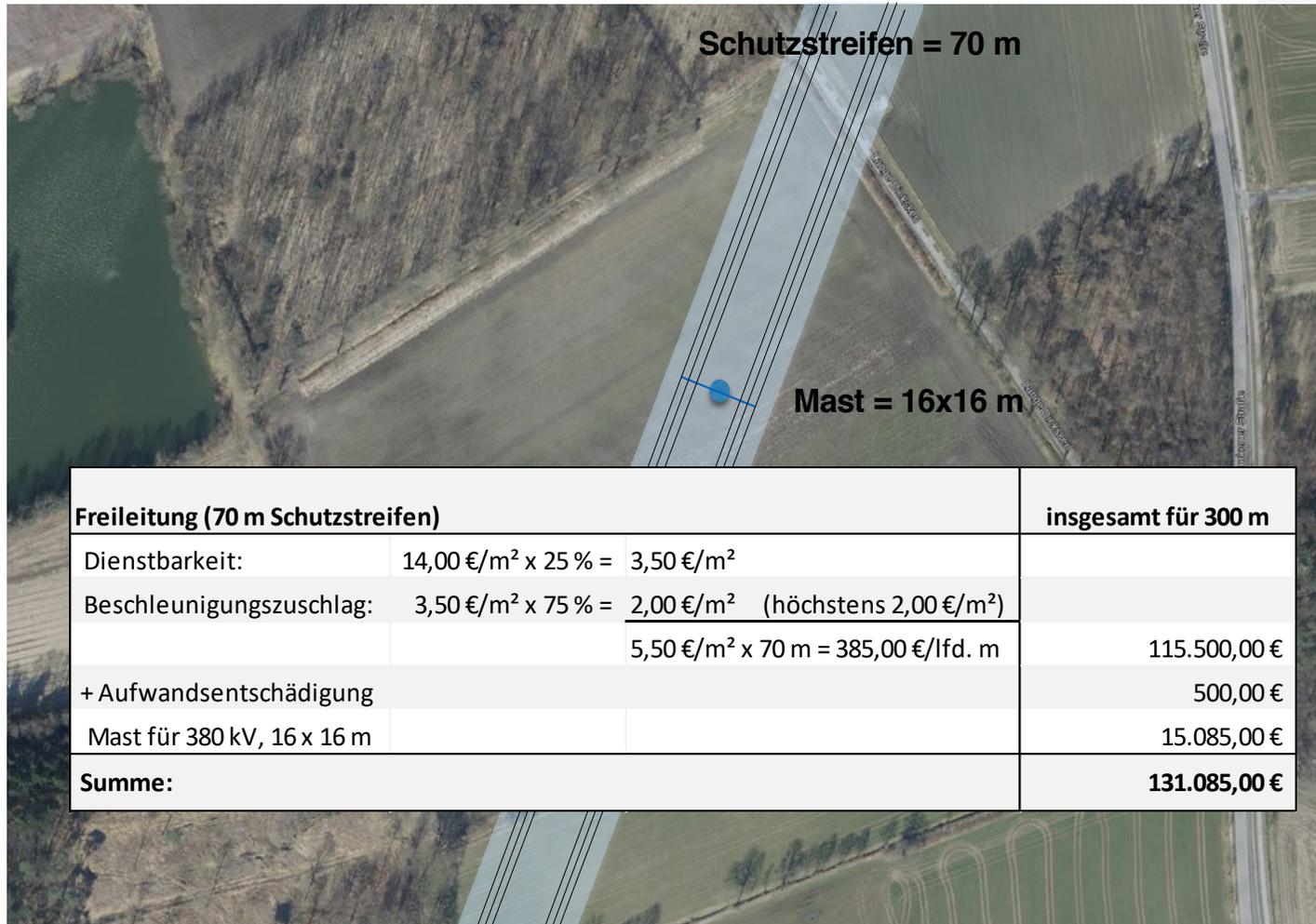
§ 5a Kostenanerkennung von Zahlungen an Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte

- Nur für Leitungen nach BBPIG und EnLAG
(Übertragungsnetz)
- Einmalige Zahlung als Prozentsatz vom
Verkehrswert für Dienstbarkeit auf Schutzstreifen
- Nachentschädigung bei „Öffnungsklausel“

Entschädigungssätze nach § 5a Stromnetzentgeltverordnung

- Freileitungen = 25 % des Verkehrswertes
- Erdkabel = 35 % des Verkehrswertes
- + Beschleunigungszuschlag
75 % der Dienstbarkeitsentschädigung
jedoch mindestens 0,5 €/m² und höchstens 2,00 €
- + Aufwandsentschädigung einmalig 500 €

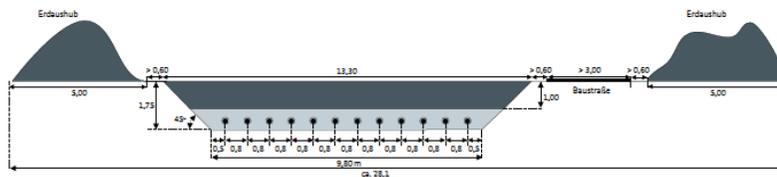
Beispiel Freileitung



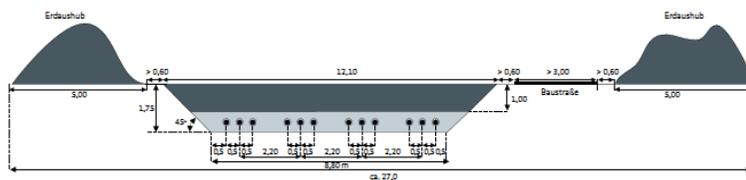
Erdverkabelung bei Stromtrassen Satus quo - die Technik (HDÜ - HGÜ)

Grabenprofile Drehstromkabel (Beispiele für 380 kV)

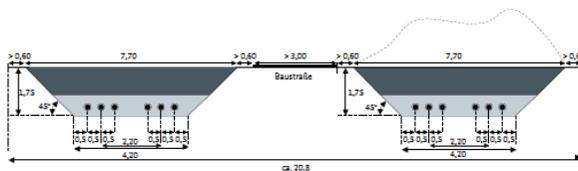
Variante 1: Äquidistante Legung



Variante 2: 2x2 Systeme äquidistant verlegt

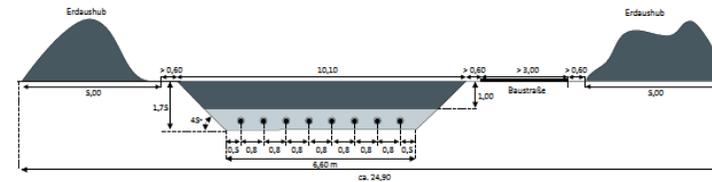


Variante 3: 2 Doppelsysteme in getrennten Kabelgräben

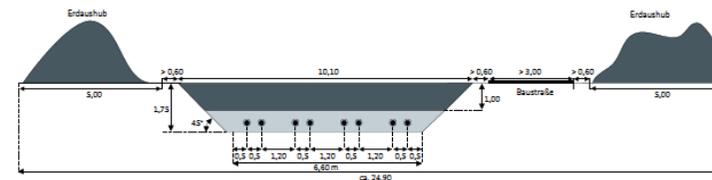


Grabenprofile Gleichstromkabel (Beispiele für +/-320 kV)

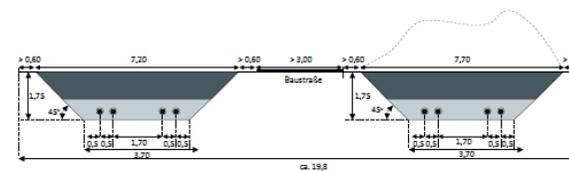
Variante 1: Äquidistante Legung



Variante 2: 2x2 Systeme äquidistant verlegt



Variante 3: 2 Doppelsysteme in getrennten Kabelgräben

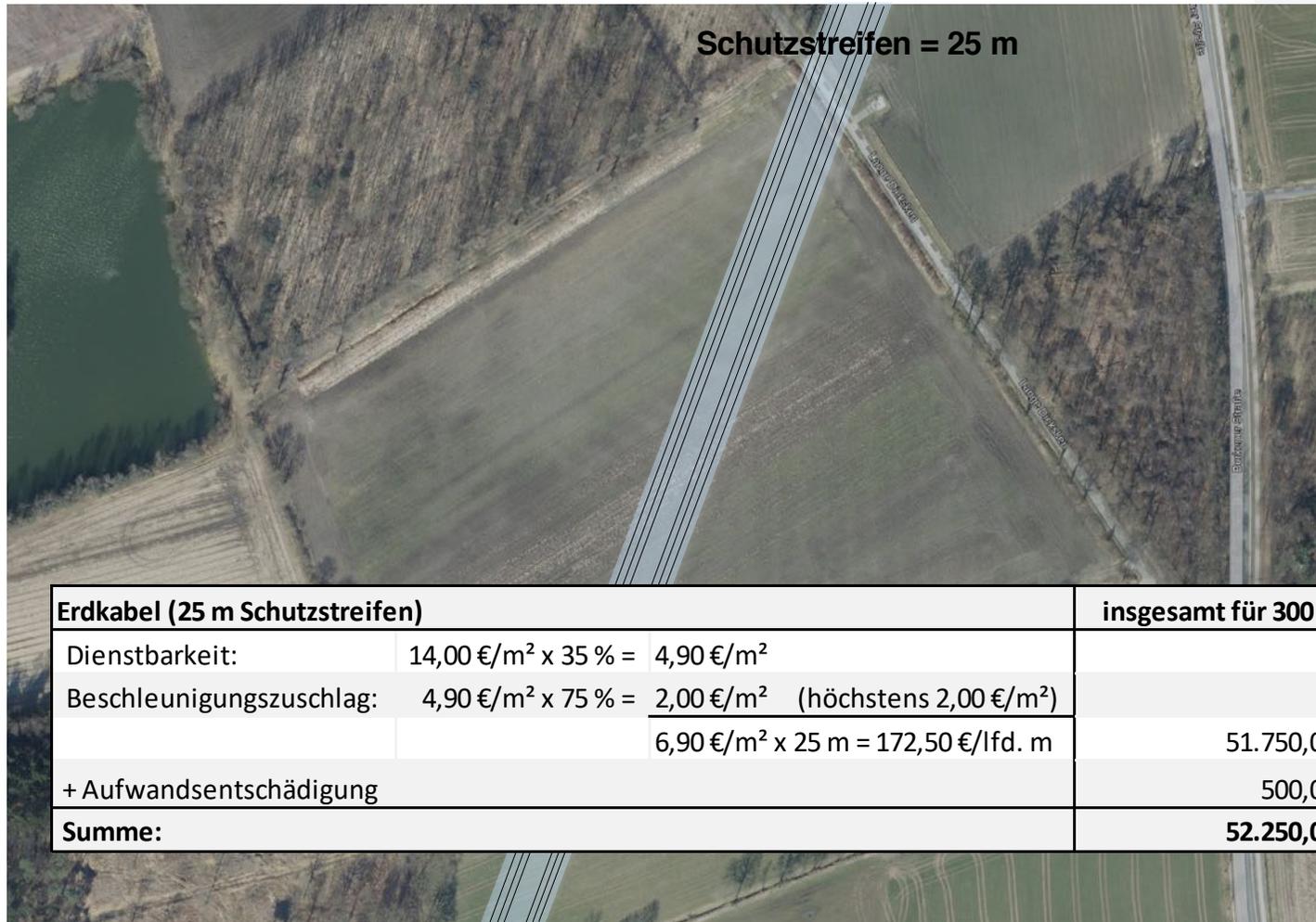


Quelle: Bundesnetzagentur

Beispiel Erdkabel



Beispiel Erdkabel



Erdkabel (25 m Schutzstreifen)		insgesamt für 300 m
Dienstbarkeit:	$14,00 \text{ €/m}^2 \times 35 \% = 4,90 \text{ €/m}^2$	
Beschleunigungszuschlag:	$4,90 \text{ €/m}^2 \times 75 \% = 2,00 \text{ €/m}^2$ (höchstens 2,00 €/m ²)	
	$6,90 \text{ €/m}^2 \times 25 \text{ m} = 172,50 \text{ €/lfd. m}$	51.750,00 €
+ Aufwandsentschädigung		500,00 €
Summe:		52.250,00 €

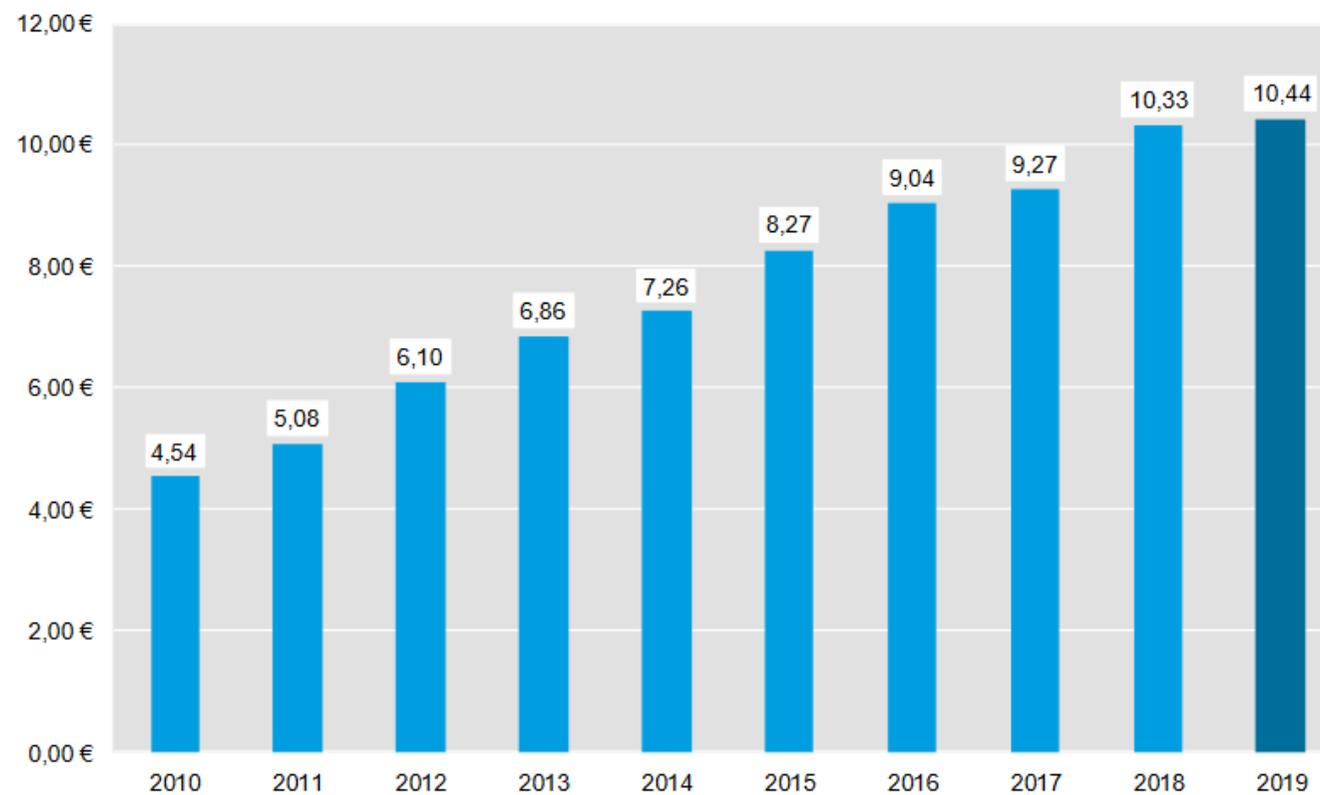
Vergleich Freileitung / Erdkabel

Freileitung (70 m Schutzstreifen)		insgesamt für 300 m
Dienstbarkeit:	$14,00 \text{ €/m}^2 \times 25 \% = 3,50 \text{ €/m}^2$	
Beschleunigungszuschlag:	$3,50 \text{ €/m}^2 \times 75 \% = 2,00 \text{ €/m}^2$ (höchstens 2,00 €/m ²)	
	$5,50 \text{ €/m}^2 \times 70 \text{ m} = 385,00 \text{ €/lfd. m}$	115.500,00 €
+ Aufwandsentschädigung		500,00 €
Mast für 380 kV, 16 x 16 m		15.085,00 €
Summe:		131.085,00 €

Erdkabel (25 m Schutzstreifen)		insgesamt für 300 m
Dienstbarkeit:	$14,00 \text{ €/m}^2 \times 35 \% = 4,90 \text{ €/m}^2$	
Beschleunigungszuschlag:	$4,90 \text{ €/m}^2 \times 75 \% = 2,00 \text{ €/m}^2$ (höchstens 2,00 €/m ²)	
	$6,90 \text{ €/m}^2 \times 25 \text{ m} = 172,50 \text{ €/lfd. m}$	51.750,00 €
+ Aufwandsentschädigung		500,00 €
Summe:		52.250,00 €

Vergleich Freileitung / Erdkabel

Mittleres Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Flächen



LandR 19

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

- vom 03. Mai 2019 (gilt ab 01.06.2019?)
- Ablösung der alten LandR 78
- gilt bei Eingriffen in landwirtschaftliche Betriebe für öffentliche Zwecke

→ Aber: Richtlinie!!!

LandR 19 - Inhaltsübersicht

- Grundsätze
- Ermittlung der Entschädigung für die Eigentümer (Verkehrswert GuB, Belastungen, Abbauland, Jagd, Erwerbsverlust, An- & Durchschneidung, Umwege)
- Ermittlung der Entschädigung für den Pächter (Rechtsverlust, Erwerbsverlust, An- & Durchschneidung, Umwege)
- Entschädigung bei Dauerkulturen
- Sonstige Entschädigungen

LandR 19 - Inhaltsübersicht

Anlage 1

- Inhalt Gutachten zur Verkehrswertermittlung

Anlage 2

- BauGB §§ 92, 93, 95, 96 und 100
- BGB § 254
- ImmoWertV §§ 7 und 16
- Nutzungsrichtlinien FStr Nr. 11.9 und 11.10

Anlage 3

- Ermittlung der Entschädigung bei An- und Durchschneidungen und für Umwege

Anlage 4

- Tabelle zur Ermittlung der Entschädigung für Erwerbsverlust

LandR 19 - Grundsätze

- Rechtsverlust und andere Vermögensnachteile
- Entschädigung / Schadenersatz
- Schadensminderspflicht / Verbot der Doppelentschädigung
- Qualitätsstichtag / Wertermittlungsstichtag
- Entschädigung im Geld
- **Neu!** Zinssatz = 2 %

LandR 19 - Entschädigung Eigentümer

- Grund und Boden – Verkehrswert
- Bestehende Pachtverhältnisse
 - Restpachtzeit > 2 Jahre = wertrelevant
 - Pachtpreis > 10 % der ortsüblichen Pacht = werterhöhend
 - Pachtpreis < 10 % der ortsüblichen Pacht = wertmindernd

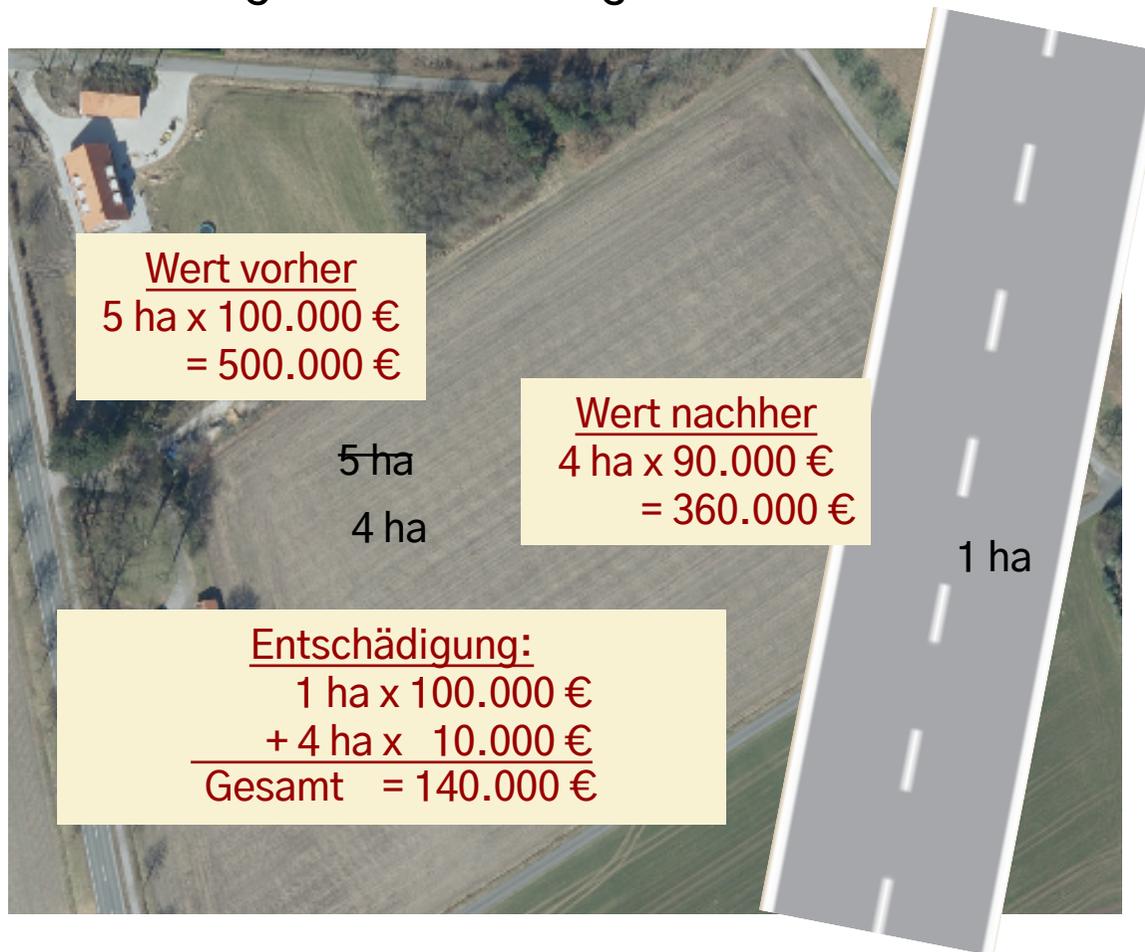
LandR 19 - Entschädigung Eigentümer

- Verkehrswertminderung Restgrundstück →
Ermittlung nach dem Vergleichswertverfahren



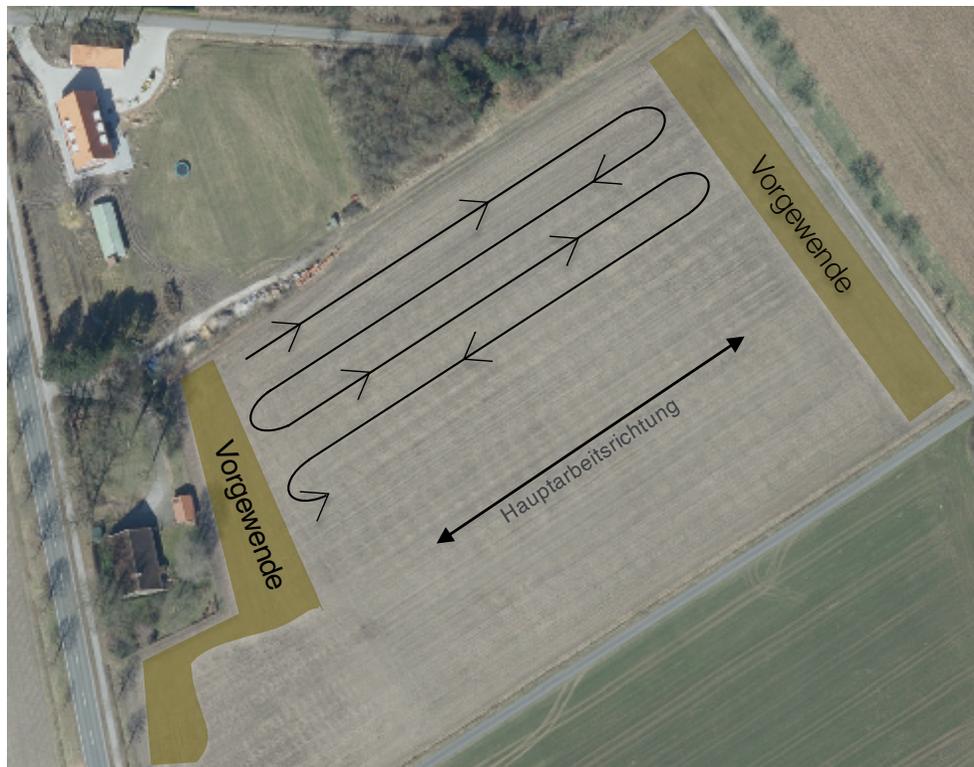
LandR 19 - Entschädigung Eigentümer

- Verkehrswertminderung Restgrundstück → Ermittlung nach dem Vergleichswertverfahren



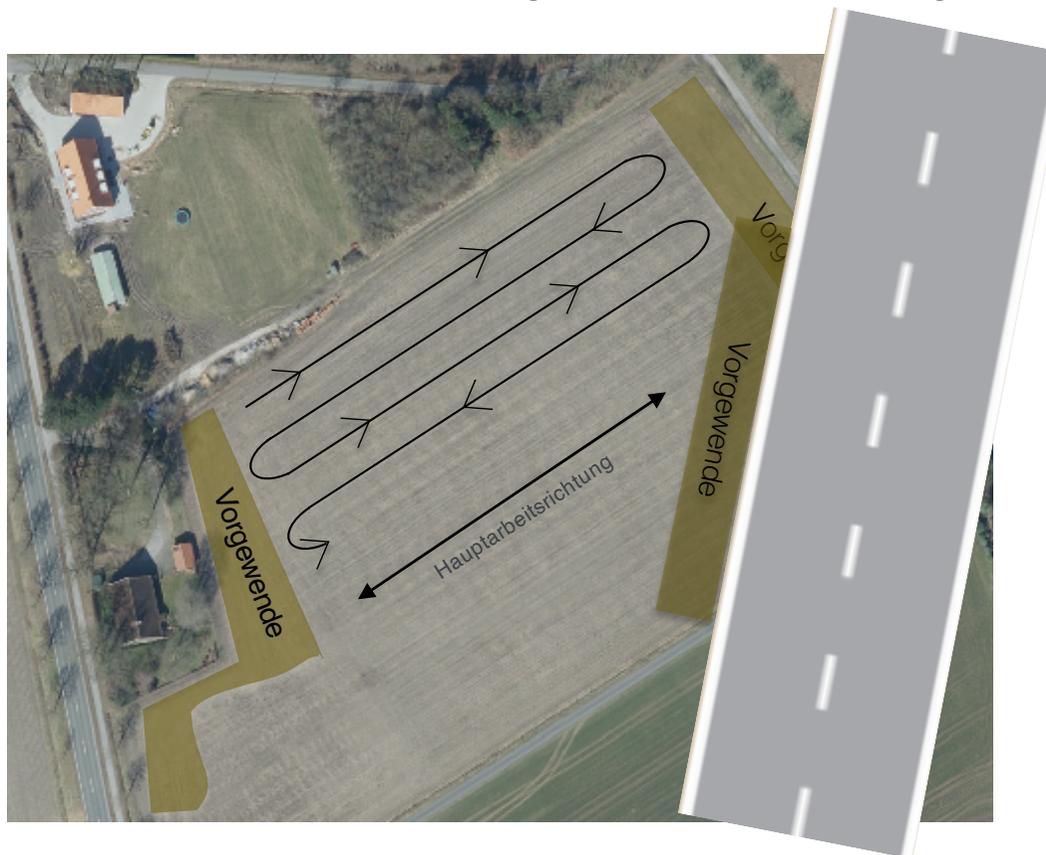
LandR 19 - Entschädigung Eigentümer

- Verkehrswertminderung Restgrundstück →
Vergleichswertverfahren nicht möglich →
dann hilfsweise Ermittlung über kapitalisierte
jährliche Bewirtschaftungsnachteile (Anlage 3)



LandR 19 - Entschädigung Eigentümer

- Verkehrswertminderung Restgrundstück →
Vergleichswertverfahren nicht möglich →
dann hilfsweise Ermittlung über kapitalisierte
jährliche Bewirtschaftungsnachteile (Anlage 3)



LandR 19 - Entschädigung Eigentümer Erwerbsverlust



LandR 19 - Entschädigung Eigentümer Berechnung des Erwerbsverlustes

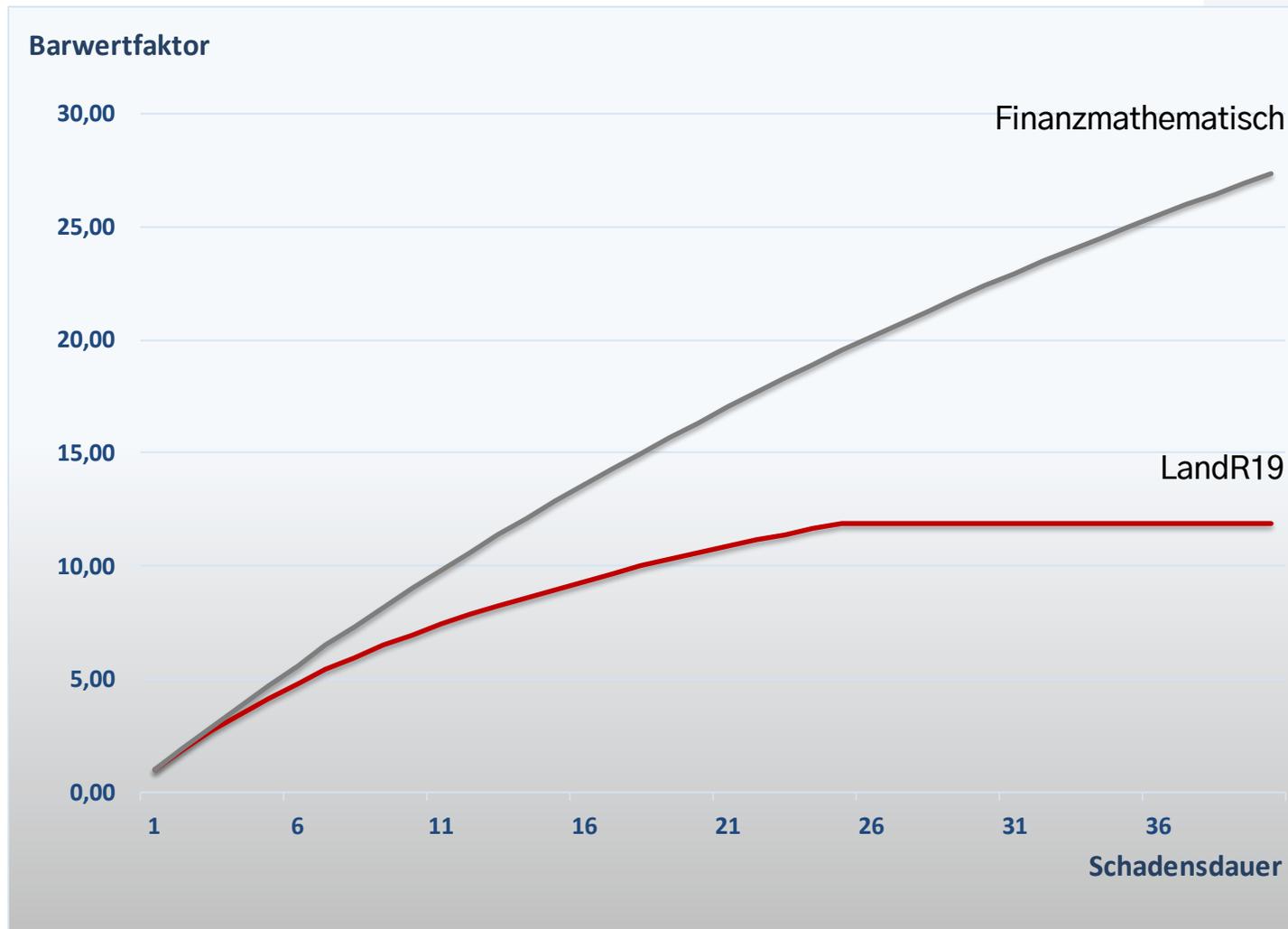
- Deckungsbeitrag
- Verlust der Auszahlung aus dem Zahlungsanspruch
- + Verzinsung der Verkehrswertentschädigung
- = jährlicher Erwerbsverlust
- x Kapitalisator
- = **Erwerbsverlust kapitalisiert**

LandR 19 - Entschädigung Eigentümer Erwerbsverlust

Tabelle zur Ermittlung der Entschädigung für den Erwerbsverlust

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
Schadensdauer in Jahren	Entschädigung in v. H. des Ausgangswertes im Schadensjahr	Diskontierungsfaktor bei Verwendung eines Zinssatzes von 2,00%	Faktor zur Ermittlung des Barwertes der Entschädigung für das Schadensjahr	Faktor zur Ermittlung des Barwertes der Entschädigung für die Schadensdauer
			Spalte 2 in % x Spalte 3	Summe Spalte 4, Jahr 1 bis n
1	100	0,9804	0,9804	0,98
2	93	0,9612	0,8939	1,87
3	87	0,9423	0,8198	2,69
4	82	0,9238	0,7576	3,45
5	77	0,9057	0,6974	4,15
6	73	0,8880	0,6482	4,80
7	69	0,8706	0,6007	5,40
8	65	0,8535	0,5548	5,95
9	62	0,8368	0,5188	6,47
10	59	0,8203	0,4840	6,96
11	56	0,8043	0,4504	7,41
12	54	0,7885	0,4258	7,83
13	52	0,7730	0,4020	8,23
14	50	0,7579	0,3789	8,61
15	49	0,7430	0,3641	8,98
16	48	0,7284	0,3497	9,33
17	47	0,7142	0,3357	9,66
18	46	0,7002	0,3221	9,98
19	45	0,6864	0,3089	10,29
20	44	0,6730	0,2961	10,59
21	43	0,6598	0,2837	10,87
22	42	0,6468	0,2717	11,14
23	41	0,6342	0,2600	11,40
24	40	0,6217	0,2487	11,65
25	39	0,6095	0,2377	11,89

LandR 19 - Entschädigung Eigentümer Erwerbsverlust



LandR 19 - Entschädigung Eigentümer Erwerbsverlust

Tabelle zur Ermittlung der Entschädigung für den Erwerbsverlust

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
Schadensdauer in Jahren	Entschädigung in v. H. des Ausgangswertes im Schadensjahr	Diskontierungsfaktor bei Verwendung eines Zinssatzes von 2,00 %	Faktor zur Ermittlung des Barwertes der Entschädigung für das Schadensjahr	Faktor zur Ermittlung des Barwertes der Entschädigung für die Schadensdauer
			Spalte 2 in % x Spalte 3	Summe Spalte 4, Jahr 1 bis n
1	100	0,9804	0,9804	0,98
2	93	0,9612	0,8939	1,87
3	87	0,9423	0,8198	2,69
4	82	0,9238	0,7576	3,45
5	77	0,9057	0,6974	4,15
6	73	0,8880	0,6482	4,80
7	69	0,8706	0,6007	5,40
22	42	0,6468	0,2717	11,14
23	41	0,6342	0,2600	11,40
24	40	0,6217	0,2487	11,65
25	39	0,6095	0,2377	11,89

max. 25 Jahre

Ohne Korrektur 19,52 -39 %

LandR 19 - Entschädigung Eigentümer Erwerbsverlust → Beispiel

Ermittlung des Deckungsbeitrags (DB)

	Winterweizen	Zuckerrüben	Silomais
Naturalertrag	90 dt	850 dt	550 dt
Preis je dt	18,00 €	3,00 €	3,00 €
Marktleistung	1.620,00 €	2.550,00 €	1.650,00 €
sonstige Erträge	150,00 €		
Einnahmen	1.770,00 €	2.550,00 €	1.650,00 €
Saatgut	- 80,00 €	- 250,00 €	- 180,00 €
Düngung	- 150,00 €	- 150,00 €	- 150,00 €
Pflanzenschutz	- 240,00 €	- 310,00 €	- 100,00 €
sonstige var. Kosten	- 35,00 €	- 40,00 €	- 30,00 €
direktkostenfreie Leistung	1.265,00 €	1.800,00 €	1.190,00 €
variable Maschinenkosten	- 350,00 €	- 550,00 €	- 240,00 €
Deckungsbeitrag	915,00 €	1.250,00 €	950,00 €
Fruchtfolgeanteil	45%	20%	35%
Deckungsbeitrag anteilig	411,75 €	250,00 €	332,50 €
Deckungsbeitrag gesamt			994,25 €

LandR 19 - Entschädigung Eigentümer Erwerbsverlust → Beispiel

Ermittlung des Erwerbsverlustes

Deckungsbeitrag		994,25 €/ha
Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)		323,00 €/ha
Zwischensumme		1.317,25 €/ha
Verzinsung der Verkehrswertentschädigung		
40.000,00 €	x	2,00% = -800,00 €/ha
jährlicher Erwerbsverlust		517,25 €/ha
Kapitalisator (finanzmathematisch)		
10 Jahre	2,00%	= 8,983
Erwerbsverlust kapitalisiert (normal)		4.646,24 €/ha

Ermittlung des Erwerbsverlustes

Deckungsbeitrag		994,25 €/ha
Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)		323,00 €/ha
Zwischensumme		1.317,25 €/ha
Verzinsung der Verkehrswertentschädigung		
40.000,00 €	x	2,00% = -800,00 €/ha
jährlicher Erwerbsverlust		517,25 €/ha
Kapitalisator (nach LandR)		
10 Jahre		= 6,960
Erwerbsverlust kapitalisiert (nach LandR)		3.600,06 €/ha

LandR 19 - Entschädigung Eigentümer Erwerbsverlust → Beispiel

Ermittlung des Erwerbsverlustes

Err	Deckungsbeitrag				994,25 €/ha
De	Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)				323,00 €/ha
Ve (Bz)	Zwischensumme				1.317,25 €/ha
Zw	Verzinsung der Verkehrswertentschädigung				
	40.000,00 €	x	2,00%	=	-800,00 €/ha
Ve	jährlicher Erwerbsverlust				517,25 €/ha
jäh	Kapitalisator (finanzmathematisch)				
	20 Jahre		2,00%	=	16,351
Kap	Erwerbsverlust kapitalisiert (normal)				8.457,78 €/ha
	10 Jahre		2,00%	=	8,983
	Erwerbsverlust kapitalisiert (normal)				4.646,24 €/ha

Ermittlung des Erwerbsverlustes

Err	Deckungsbeitrag				994,25 €/ha
De	Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)				323,00 €/ha
Ve (Bz)	Zwischensumme				1.317,25 €/ha
Zw	Verzinsung der Verkehrswertentschädigung				
	40.000,00 €	x	2,00%	=	-800,00 €/ha
Ve	jährlicher Erwerbsverlust				517,25 €/ha
jäh	Kapitalisator (nach LandR)				
	20 Jahre			=	10,590
Kap	Erwerbsverlust kapitalisiert (nach LandR)				5.477,68 €/ha
	10 Jahre			=	6,960
	Erwerbsverlust kapitalisiert (nach LandR)				3.600,06 €/ha

LandR 19 - Entschädigung Eigentümer Erwerbsverlust → Beispiel

Ermittlung des Erwerbsverlustes

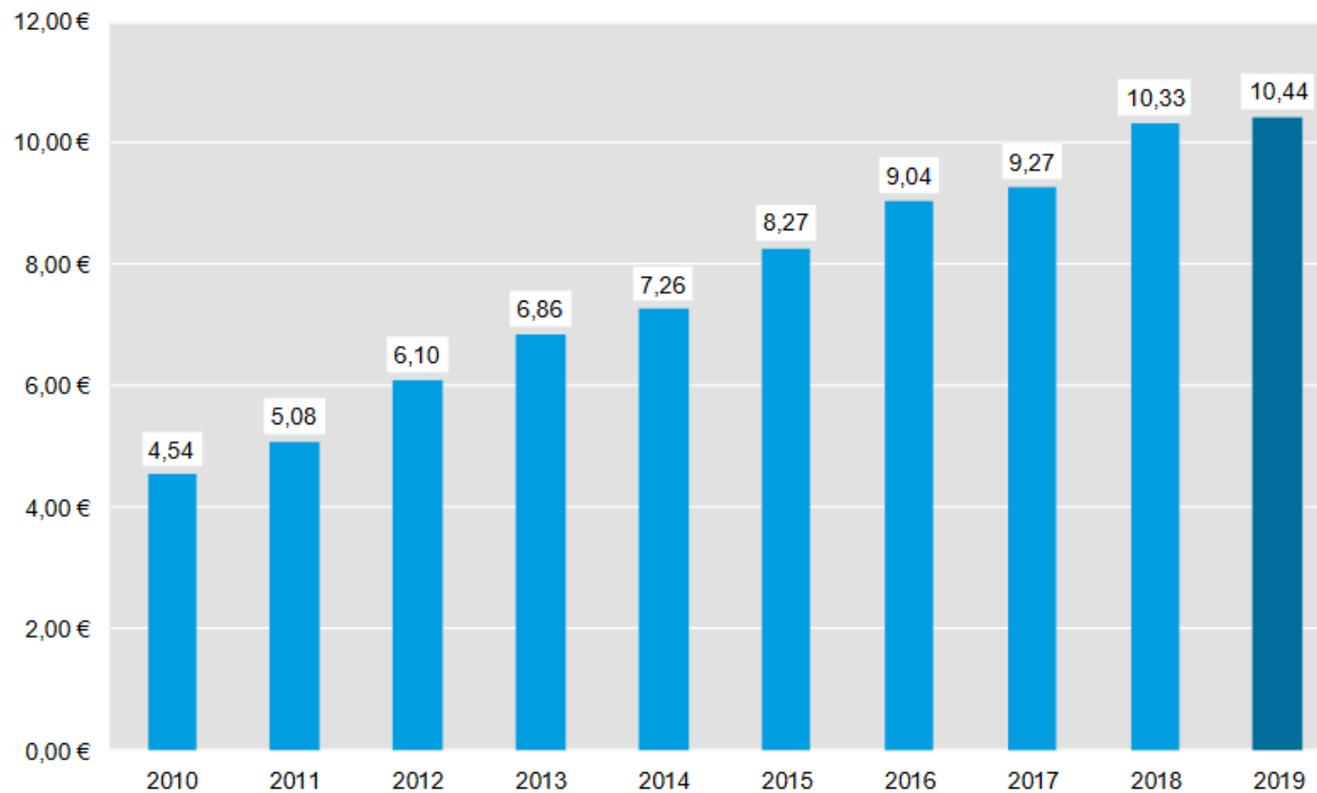
Er	Deckungsbeitrag				994,25 €/ha
De	Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)				323,00 €/ha
Ve	Zwischensumme				1.317,25 €/ha
De	Verzinsung der Verkehrswertentschädigung				
Ve	40.000,00 €	x	2,00%	=	-800,00 €/ha
Zw	jährlicher Erwerbsverlust				517,25 €/ha
Ve	Kapitalisator (finanzmathematisch)				
jät	25 Jahre		2,00%	=	19,523
Ka	Erwerbsverlust kapitalisiert (normal)				10.098,51 €/ha
jät	20 Jahre		2,00%	=	16,351
Ka	Erwerbsverlust kapitalisiert (normal)				8.457,78 €/ha
jät	10 Jahre		2,00%	=	8,983
Ka	Erwerbsverlust kapitalisiert (normal)				4.646,24 €/ha

Ermittlung des Erwerbsverlustes

Er	Deckungsbeitrag				994,25 €/ha
De	Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)				323,00 €/ha
Ve	Zwischensumme				1.317,25 €/ha
De	Verzinsung der Verkehrswertentschädigung				
Ve	40.000,00 €	x	2,00%	=	-800,00 €/ha
Zw	jährlicher Erwerbsverlust				517,25 €/ha
Ve	Kapitalisator (nach LandR)				
jät	25 Jahre			=	11,890
Ka	Erwerbsverlust kapitalisiert (nach LandR)				6.150,10 €/ha
jät	20 Jahre			=	10,590
Ka	Erwerbsverlust kapitalisiert (nach LandR)				5.477,68 €/ha
jät	10 Jahre			=	6,960
Ka	Erwerbsverlust kapitalisiert (nach LandR)				3.600,06 €/ha

LandR 19 - Entschädigung Eigentümer Erwerbsverlust → Beispiel

Mittleres Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Flächen



LandR 19 - Entschädigung Eigentümer Erwerbsverlust → Beispiel

Ermittlung des Erwerbsverlustes

Deckungsbeitrag					994,25 €/ha
Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)					323,00 €/ha
<hr/>					
Zwischensumme					1.317,25 €/ha
<hr/>					
Verzinsung der Verkehrswertentschädigung					
50.000,00 €	x	2,00%	=		-1.000,00 €/ha
<hr/>					
jährlicher Erwerbsverlust					317,25 €/ha
<hr/>					
Kapitalisator (finanzmathematisch)					
10 Jahre		2,00%	=		8,983
<hr/>					
Erwerbsverlust kapitalisiert (normal)					2.849,73 €/ha

LandR 19 - Entschädigung Eigentümer Erwerbsverlust → Beispiel

Ermittlung des Erwerbsverlustes	
Ermittlung des Erwerbs	Deckungsbeitrag 994,25 €/ha
	Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie) 323,00 €/ha
Deckungsbeitrag	<hr/>
Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Basis-, Greening-, Umverteilung)	Zwischensumme 1.317,25 €/ha
Zwischensumme	Verzinsung der Verkehrswertentschädigung
	60.000,00 € x 2,00% = -1.200,00 €/ha
Verzinsung der Verkehrswertentschädigung 50.000,00 € x	jährlicher Erwerbsverlust 117,25 €/ha
jährlicher Erwerbsverlust	Kapitalisator (finanzmathematisch)
	10 Jahre 2,00% = 8,983
Kapitalisator (finanzmathematisch)	Erwerbsverlust kapitalisiert (normal) 1.053,21 €/ha
10 Jahre 2,00% = 8,983	
Erwerbsverlust kapitalisiert (normal)	2.849,73 €/ha

LandR 19 - Entschädigung Eigentümer Erwerbsverlust → Beispiel

		Ermittlung des Erwerbsverlustes			
	Ermittlung des Erwerbs	Deckungsbeitrag			994,25 €/ha
		Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)			323,00 €/ha
Ermittlung des Erwerbs	Deckungsbeitrag				
	Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)				
	Zwischensumme				1.317,25 €/ha
Deckungsbeitrag	Zwischensumme				
Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)					
	Verzinsung der Verkehrswertentschädigung	70.000,00 €	x	2,00%	= -1.400,00 €/ha
Zwischensumme	Verzinsung der Verkehrswertentschädigung	60.000,00 €	x		
	jährlicher Erwerbsverlust				-82,75 €/ha
Verzinsung der Verkehrswertentschädigung	jährlicher Erwerbsverlust				
50.000,00 €					
	Kapitalisator (finanzmathematisch)	10 Jahre	2,00%	=	8,983
jährlicher Erwerbsverlust	Erwerbsverlust kapitalisiert (normal)				0,00 €/ha
	Kapitalisator (finanzmathematisch)	10 Jahre	2,00%	=	8,983
jährlicher Erwerbsverlust	Erwerbsverlust kapitalisiert (normal)				1.053,21 €/ha
Kapitalisator (finanzmathematisch)		10 Jahre	2,00%	=	8,983
Erwerbsverlust kapitalisiert (normal)					2.849,73 €/ha

LandR 19 - Entschädigung Pächter Entschädigungspositionen:

- Rechtsverlust – Wert des Pachtrechts
- Erwerbsverlust
– Eingriff in den eingerichteten Betrieb
- An- & Durchschneidung
- Umwege

LandR 19 - Entschädigung Pächter 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

LandR 19 - Entschädigung Pächter Berechnungsschema für den Wert des Pachtrechtes

ortsübliche Pacht

./. tatsächliche Pacht

= Vorzugspacht

x Kapitalisator (Restlaufzeit)

= Wert des Pachtrechtes

LandR 19 - Entschädigung Pächter 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

LandR 19 - Entschädigung Pächter Pachtaufhebungsentschädigung

- Deckungsbeitrag ohne ZA
- Verlust der Auszahlung aus dem ZA
- + jährliche Pacht
- = jährlicher Erwerbsverlust
- x Kapitalisator
- = **Erwerbsverlust kapitalisiert**

LandR 19 - Entschädigung Pächter Pachtaufhebungsentschädigung → Beispiel

Berechnung einer Pachtaufhebungsentschädigung

Deckungsbeitrag ohne ZA	994,25 €/ha
Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)	323,00 €/ha
Zwischensumme 2	1.317,25 €/ha
jährliche Pacht	-800,00 €/ha
jährlicher Erwerbsverlust	517,25 €/ha
Kapitalisator (finanzmathematisch)	
6 Jahre 2,00% =	5,601
Erwerbsverlust kapitalisiert (normal)	2.897,34 €/ha

Berechnung einer Pachtaufhebungsentschädigung

Deckungsbeitrag ohne ZA	994,25 €/ha
Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)	323,00 €/ha
Zwischensumme 2	1.317,25 €/ha
jährliche Pacht	-800,00 €/ha
jährlicher Erwerbsverlust	517,25 €/ha
Kapitalisator (nach LandR)	
6 Jahre =	4,800
Erwerbsverlust kapitalisiert (nach LandR)	2.482,80 €/ha

LandR 19 - Entschädigung Pächter Pachtaufhebungsentschädigung → Beispiel

Berechnung einer Pachtaufhebungsentschädigung

Be	Deckungsbeitrag ohne ZA		994,25 €/ha
Be	Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)		323,00 €/ha
De	Zwischensumme 2		1.317,25 €/ha
Ver	(Ba) jährliche Pacht		-800,00 €/ha
Zwi	jährlicher Erwerbsverlust		517,25 €/ha
jäh	Kapitalisator (finanzmathematisch)		
jäh	12 Jahre	2,00%	= 10,575
	Erwerbsverlust kapitalisiert (normal)		5.470,10 €/ha
	Kapitalisator (finanzmathematisch)		
	6 Jahre	2,00%	= 5,601
	Erwerbsverlust kapitalisiert (normal)		2.897,34 €/ha

Berechnung einer Pachtaufhebungsentschädigung

Be	Deckungsbeitrag ohne ZA		994,25 €/ha
Be	Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)		323,00 €/ha
De	Zwischensumme 2		1.317,25 €/ha
Ver	(Ba) jährliche Pacht		-800,00 €/ha
Zwi	jährlicher Erwerbsverlust		517,25 €/ha
jäh	Kapitalisator (nach LandR)		
jäh	12 Jahre		= 7,830
	Erwerbsverlust kapitalisiert (nach LandR)		4.050,07 €/ha
	Kapitalisator (nach LandR)		
	6 Jahre		= 4,800
	Erwerbsverlust kapitalisiert (nach LandR)		2.482,80 €/ha

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

GutachterRing

Sachverständige für die Landwirtschaft