

BDEW Fachtagung

Leitungsrecht 2024

13. März 2024 in Leipzig

Entschädigungsregelungen für
Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen –
Praxis des landwirtschaftlichen Sachverständigen

Referent:

Nico Wolbring, Dipl.-Ing. (FH)



Nico Wolbring &
Heinrich Feldmann

Borkener Str. 169 · 46325 Borken
www.agrarsachverstaendige.de

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

Dr. Kornelius Gütter



Gütter & Kollegen

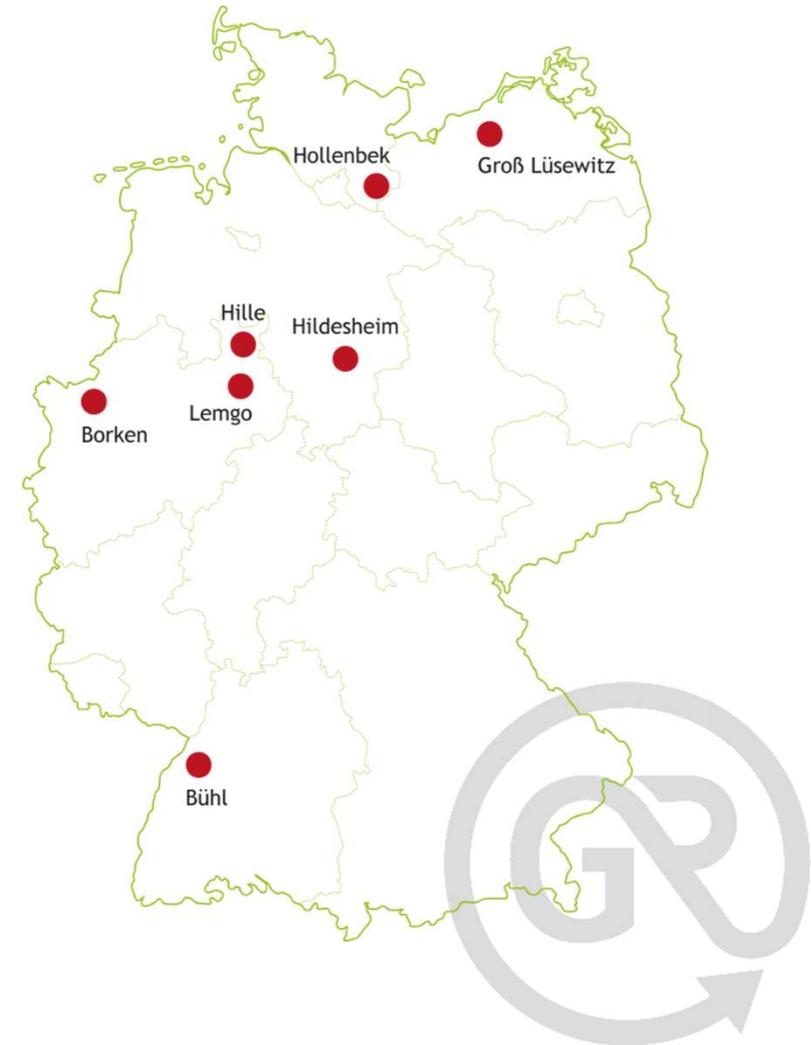
Karsten Beck



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



Inhalte

Entschädigungsregelungen für Beanspruchung
landwirtschaftlicher Flächen –
Praxis des landwirtschaftlichen Sachverständigen

- › Bodenwertermittlung für Dienstbarkeitsentschädigungen
- › Aufwuchsschäden
- › Hochspannungsmastentschädigung

Schutzstreifen = 70 m

Mast = 16x16 m

Bodenwertermittlung für Dienstbarkeitsentschädigungen

Bodenwertermittlung für Dienstbarkeitsentschädigungen

- Entschädigung für Bodenwertminderung
- i. d. R. fester Prozentsatz vom Verkehrswert
- dynamische Grundstücksmärkte
- transparent ermittelter Bodenwert erhöht die Akzeptanz
- für größere Leitungsbauvorhaben bieten sich Rahmenregelungen mit Grundbesitzerverbänden an
- Verkehrswert / angemessener Bodenwert

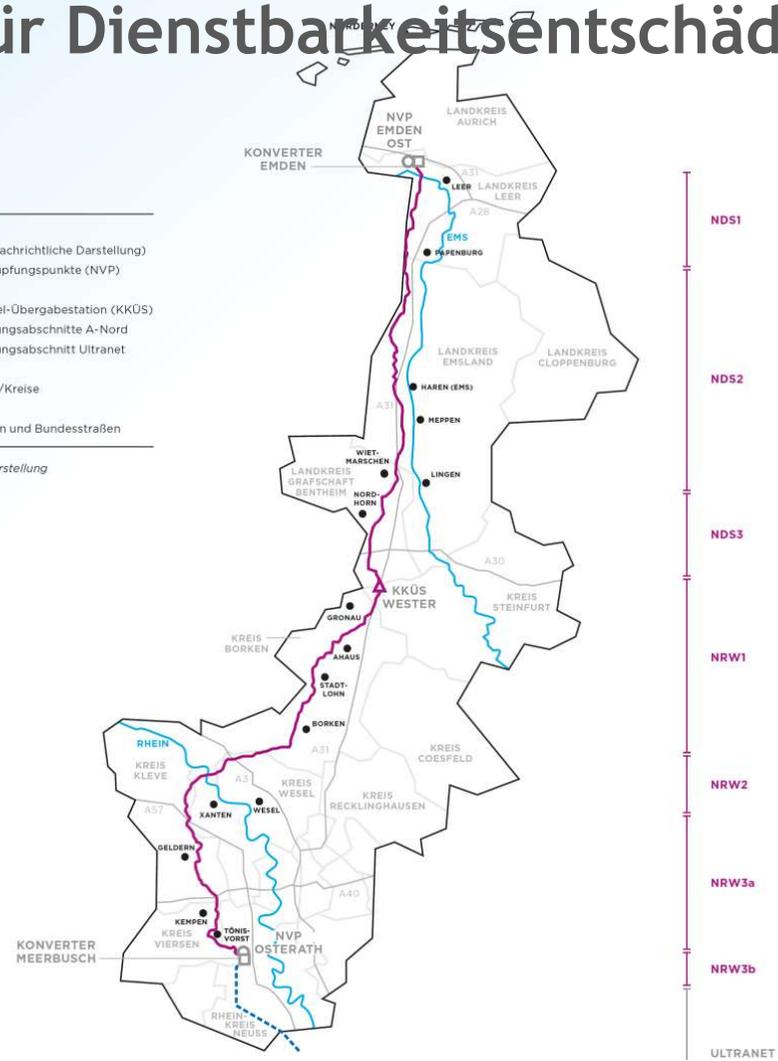


Bodenwertermittlung für Dienstbarkeitsentschädigungen

Beispiel A-Nord

- A-Nord
- - - Ultranet (Nachrichtliche Darstellung)
- Netzverknüpfungspunkte (NVP)
- Konverter
- Kabel-Kabel-Übergabestation (KKÜS)
- Genehmigungsabschnitte A-Nord
- Genehmigungsabschnitt Ultranet
- ~ Gewässer
- ⬢ Landkreise/Kreise
- Städte
- Autobahnen und Bundesstraßen

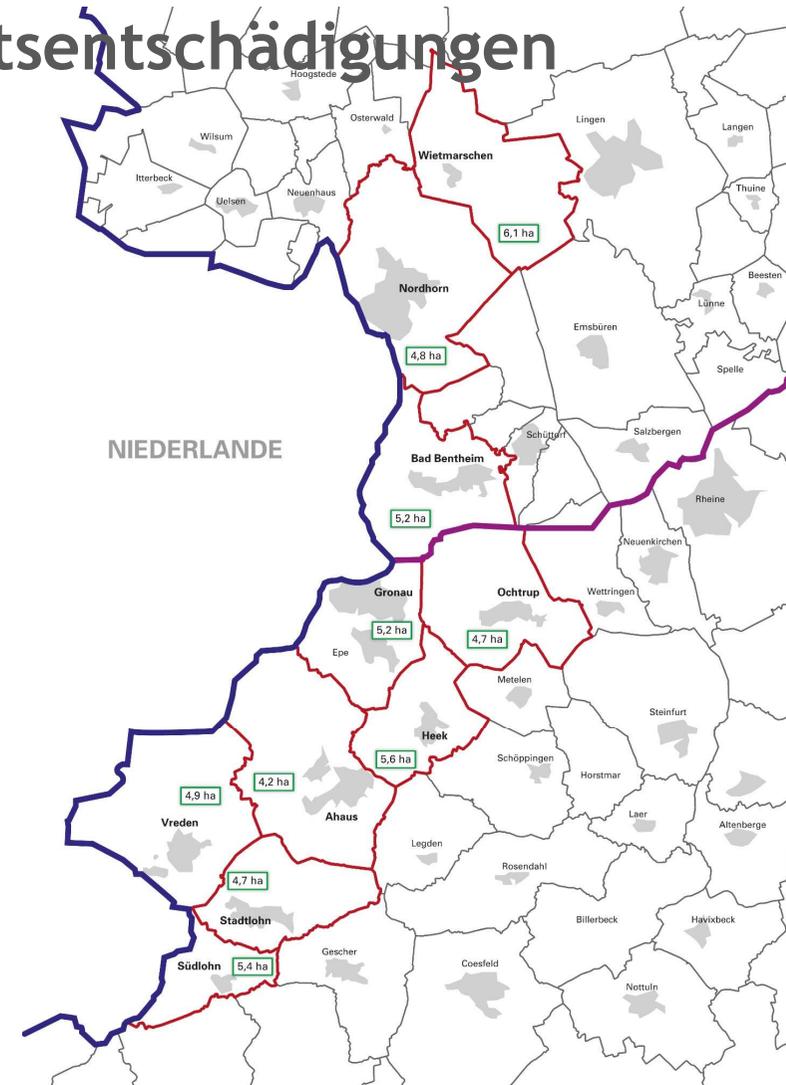
Schematische Darstellung



Bodenwertermittlung für Dienstbarkeitsentschädigungen

„Angemessener Bodenwert“

- nicht Verkehrswert für Einzelgrundstück!
- Wert für abstrakt beschriebenes Grundstück, welches möglichst der Mehrzahl der betroffenen Grundstücke entspricht



Bodenwertermittlung für Dienstbarkeitsentschädigungen



Bodenwertermittlung für Dienstbarkeitsentschädigungen



Bodenwertermittlung für Dienstbarkeitsentschädigungen

„Angemessener Bodenwert“ Kreis Borken



Bodenwertermittlung für Dienstbarkeitsentschädigungen

„Angemessener Bodenwert“ Kreis Borken



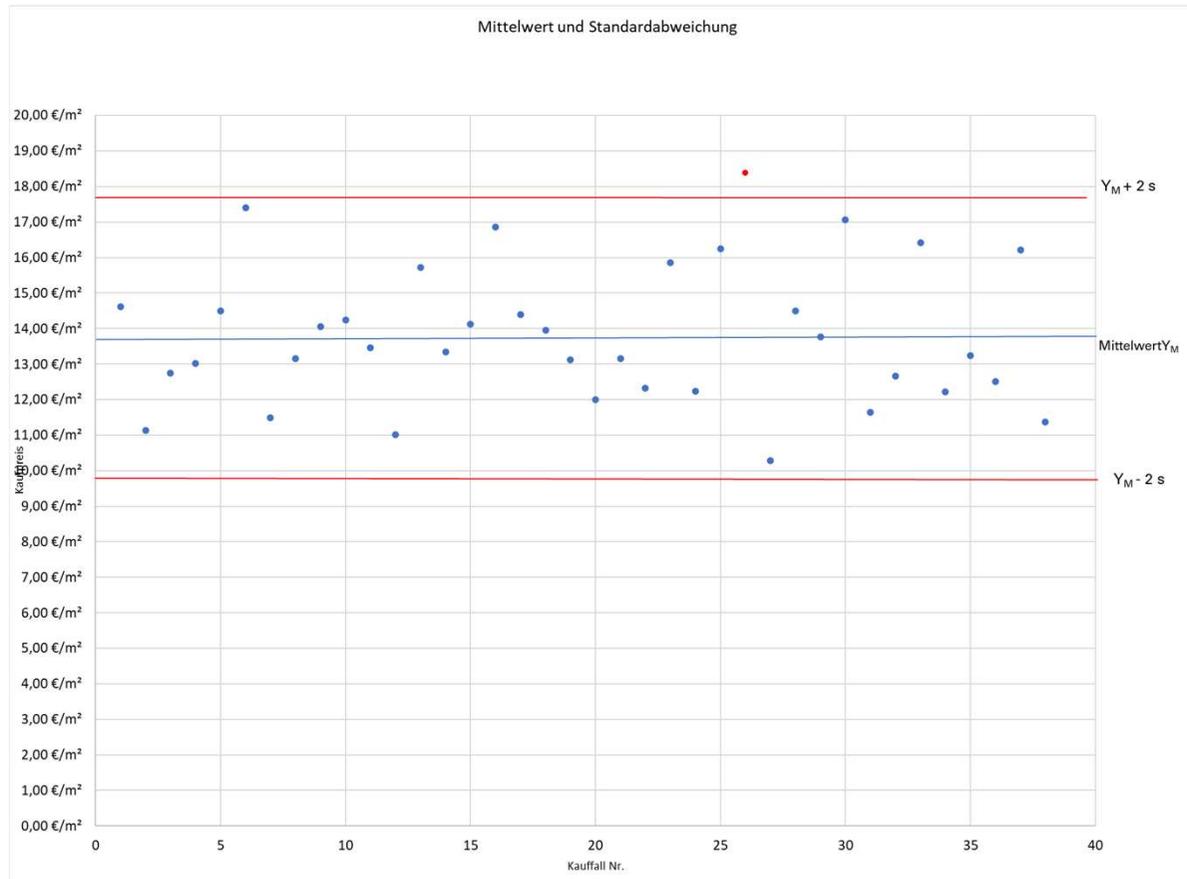
Bodenwertermittlung für Dienstbarkeitsentschädigungen

„Angemessener Bodenwert“ Kreis Borken



Bodenwertermittlung für Dienstbarkeitsentschädigungen

„Angemessener Bodenwert“ Kreis Borken



Bodenwertermittlung für Dienstbarkeitsentschädigungen

„Angemessener Bodenwert“

Indizes Vreden		
Jahr	Index nach GMB	Veränderung zum Vorjahr
2015	100,00	
2016	102,00	2,00
2017	113,00	11,00
2018	108,00	-5,00
2019	122,00	14,00
2020	131,00	9,00
mittlere jährliche Veränderung seit 2015		6,20
2021	137,20	6,20
2022	143,40	6,20
2023	149,60	6,20
2024	155,80	6,20



Aufwuchsschäden



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 Kornenertrag/m², Feuchtegehalt)
- Kartoffeln – Proberodung (Gewicht/m²)

Fläche über Aufmaß



Aufwuchsschäden

Vergleich geschädigte Fläche mit ungeschädigter Fläche

Schadensparameter: Ertrag x Fläche

Ertrag

„Allerdings ist die Vorschätzung von Naturalerträgen beim

• Ge

Feldinventar in jedem Fall ein schwieriges Unterfangen“

• Silo

• Kö

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

• Kartoffeln – Proberodung (Gewicht/m²)

Fläche über Aufmaß



Aufwuchsschäden



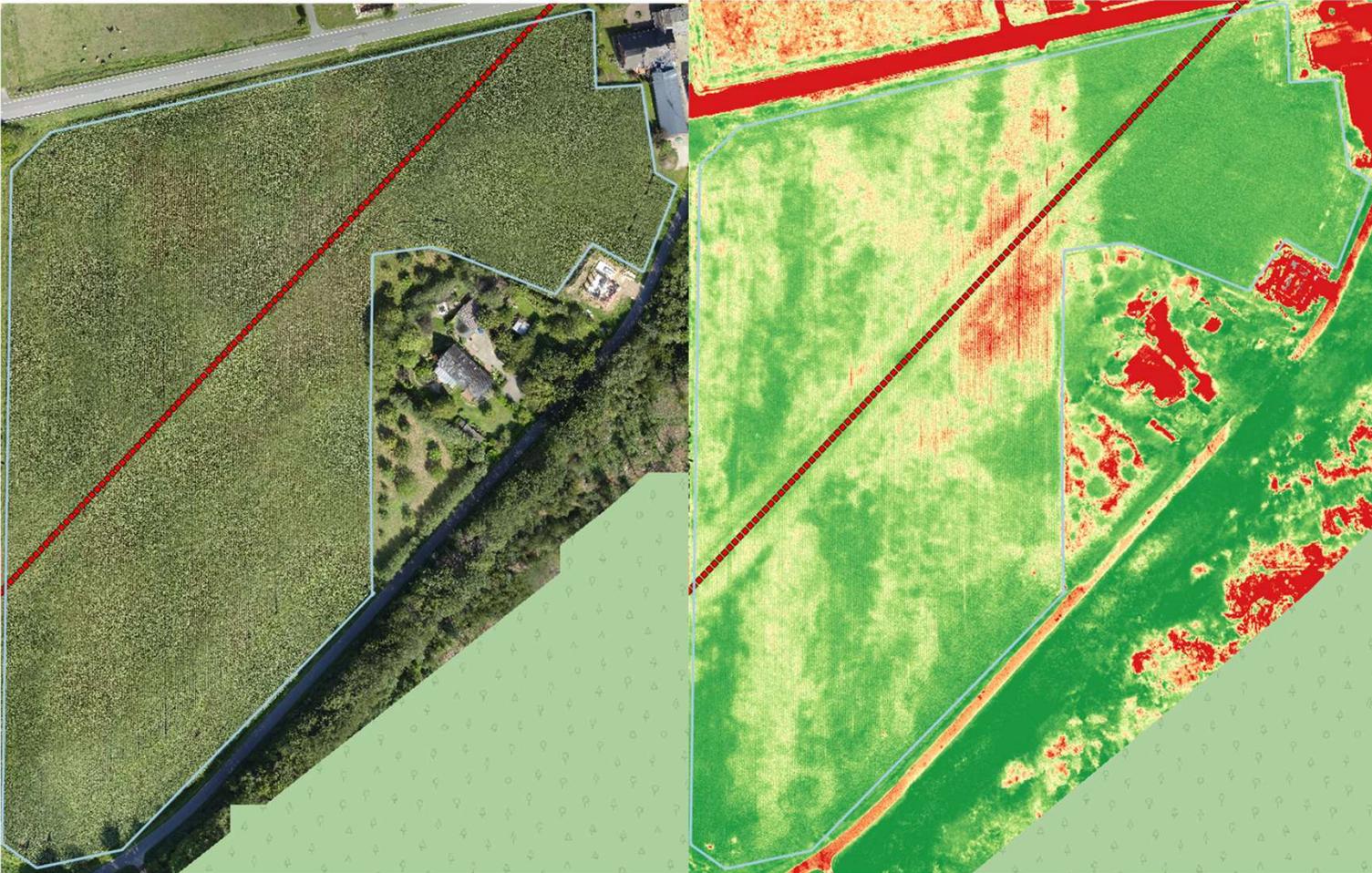
Foto: luftfoto24



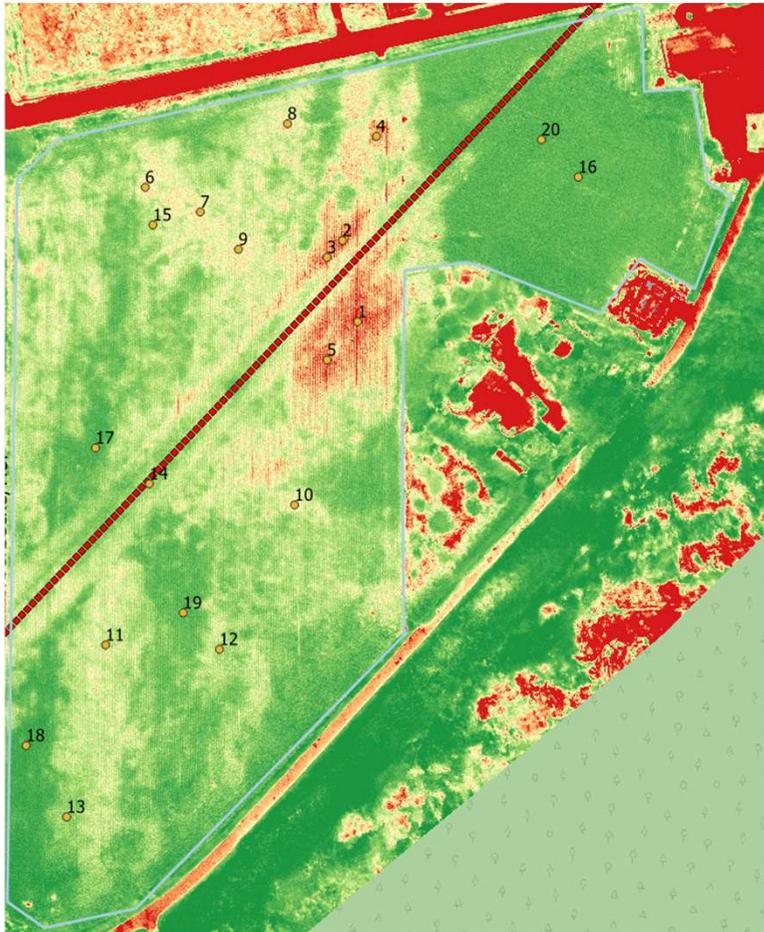
Foto: Wolbring



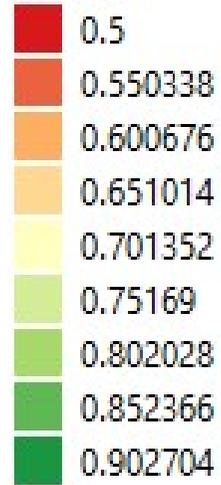
Aufwuchsschäden



Aufwuchsschäden



✓   **190830-NDVI-Sued**



- 1-5 = Ertragsstufe 1(gering)
- 6-10 = Ertragsstufe 2
- 11-15 = Ertragsstufe 3
- 16-20 = Ertragsstufe 4 (hoch)



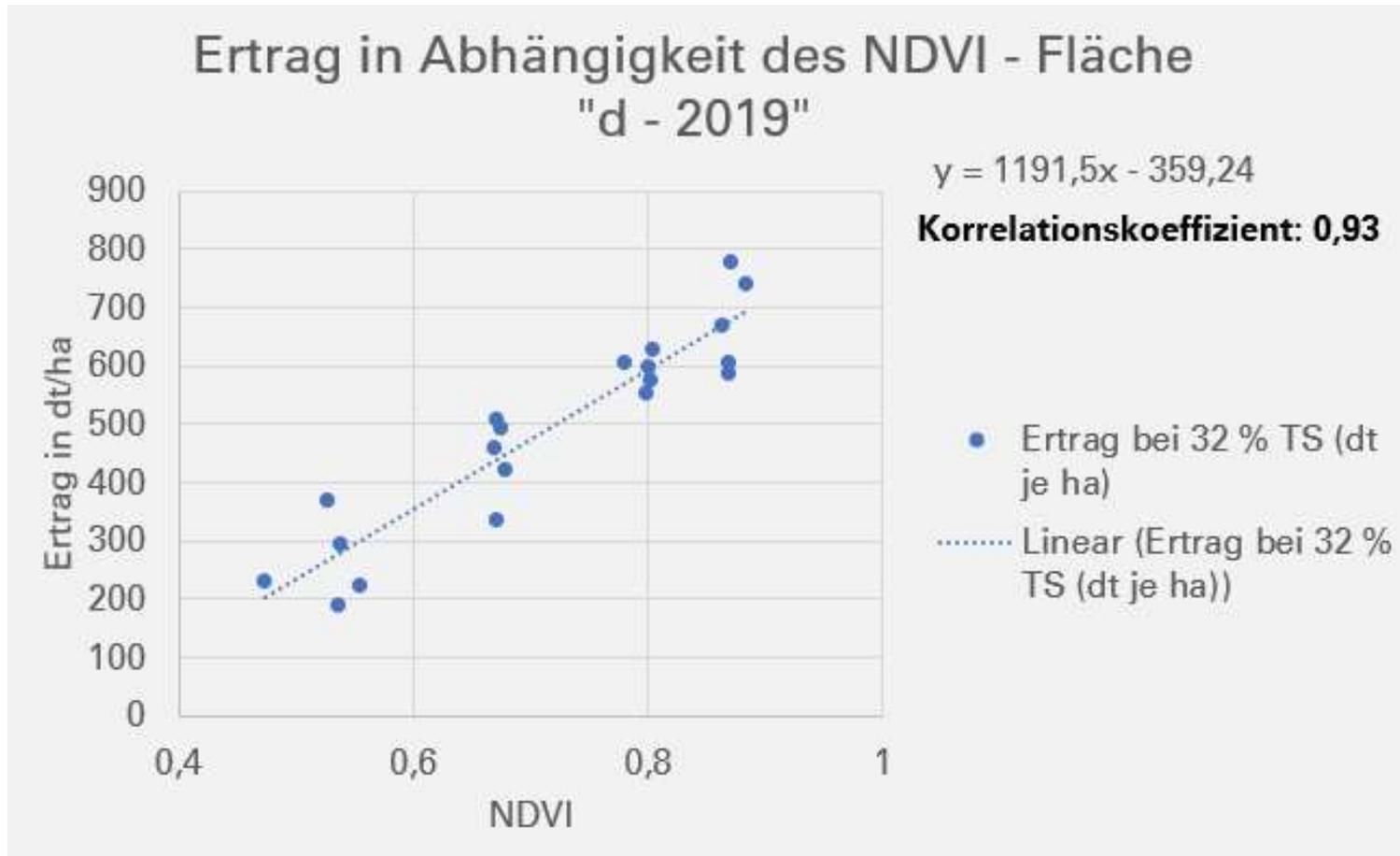
Aufwuchsschäden



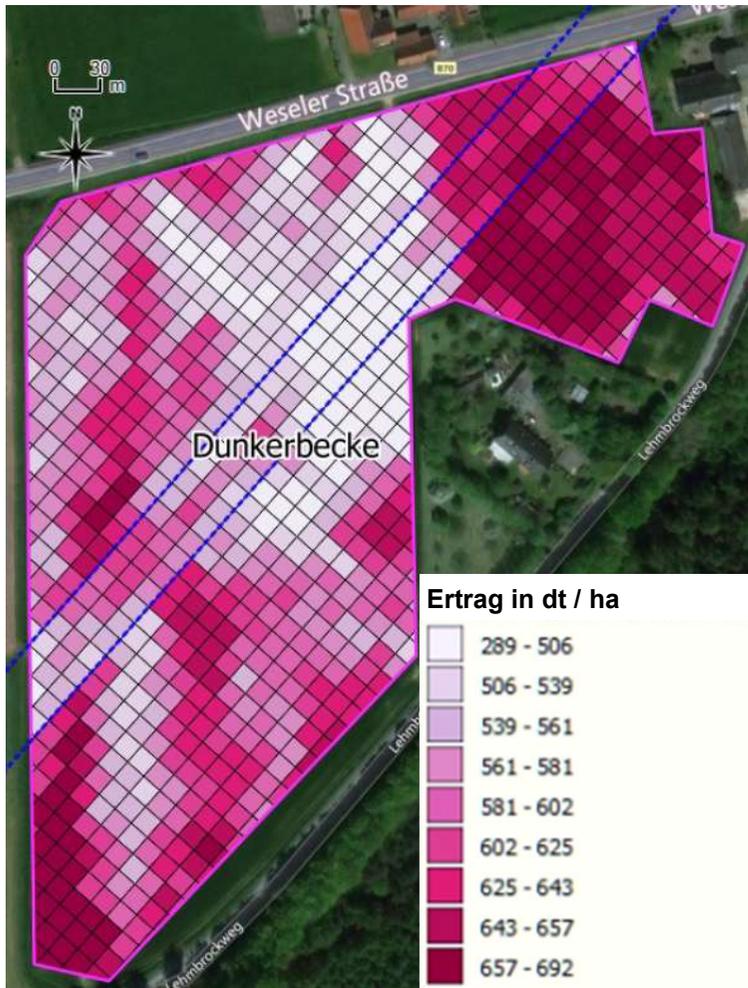
Fotos: Feldmann



Aufwuchsschäden



Aufwuchsschäden



Trasse Ertrag-Mittelwert (dt/ha)	Nicht-Trasse Ertrag-Mittelwert (dt/ha)	Ertragsdifferenz
555	586	- 5,3%



Aufwuchsschäden

Quellen für Richtsätze

Landwirtschaftskammer NRW

<https://www.landwirtschaftskammer.de/landwirtschaft/beratung/veroeffentlichungen/richtsaetze.htm>

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

[https://www.lwk-niedersachsen.de/lwk/news/40803 Richtsaetze zur Ermittlung von Aufwuchsschaeden zum Ausgleich kleinerer Schaeden im Erntejahr 2023 Stand 08.12.2023](https://www.lwk-niedersachsen.de/lwk/news/40803_Richtsaeetze_zur_Ermittlung_von_Aufwuchsschaeden_zum_Ausgleich_kleinerer_Schaeden_im_Erntejahr_2023_Stand_08.12.2023)

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein

[https://www.lksh.de/fileadmin/PDFs/Hoheitliche Aufgaben/Richtsaeetze fuer die Bewertung von landwirtschaftlichen Kulturen.pdf](https://www.lksh.de/fileadmin/PDFs/Hoheitliche_Aufgaben/Richtsaeetze_fuer_die_Bewertung_von_landwirtschaftlichen_Kulturen.pdf)

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

<https://www.lwk-rlp.de/de/beratung/lwk-beratung-news/news/News/detail/regulierung-von-kleineren-schaeden-an-landwirtschaftlichen-kulturen-neue-richtsatztabelle-202223/>



Aufwuchsschäden

Quellen für Richtsätze

Land Brandenburg

<https://lelf.brandenburg.de/lelf/de/landwirtschaft/agraroekonomie/aufwuchsschaeden/>

Bayerischer Bauernverband

<https://www.bayerischerbauernverband.de/schaetzungsrichtlinien>

Regierungspräsidium Kassel

<https://rp-kassel.hessen.de/forsten-und-landwirtschaft/landwirtschaft-fischerei/sachverstaendigenwesen>

Thüringer Landesanstalt für Landwirtschaft (aus 2014!)

https://www.tll.de/www/daten/oekonomie/verfahrensoekonomie/rs_aufw0714.pdf



Aufwuchsschäden



Beispiel 3:

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



Flächenbilanz

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

Fotos: luftfoto24



Aufwuchsschäden

Ermittlung der Aufwuchsschädigung

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

Basisprämie

Greeningprämie

Umverteilungsprämie

Junglandwirteprämie

Flächenprämie gesamt

Aufwuchsschädigung insgesamt

Tabelle 1: Entschädigungssätze für Ackerkulturen

Markfrüchte	Haupt-/Nebenfrucht Verhältnis ¹⁾		Hauptfrucht Preise €/dt ²⁾	Stroh	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

Aufwuchsschäden

Achtung Umsatzsteuer !!!

Optierender Landwirt = netto

Pauschalierender Landwirt = brutto (9 %)

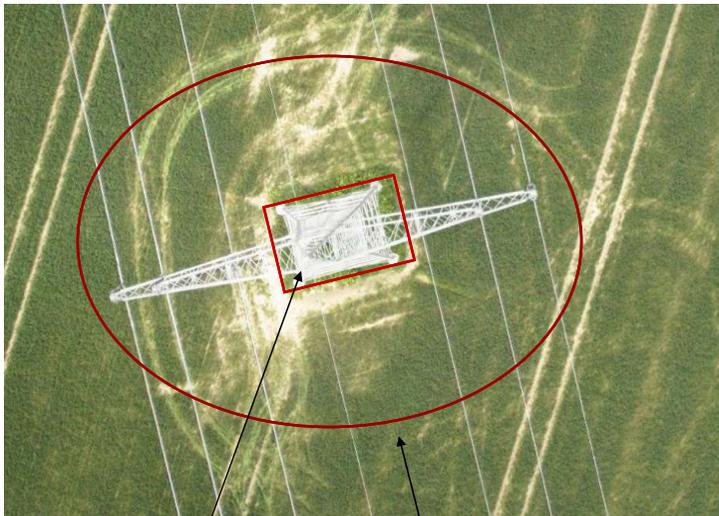


Mastenstandortentschädigung



Mastenstandortentschädigung

Schadenspositionen heutiger Bewirtschaftungsverfahren



Ausfallfläche

+ Ertragsgeminderte Fläche

= Betroffene Fläche

Umfahrungsaufwand



Pflegeaufwand



Mastenstandortentschädigung

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

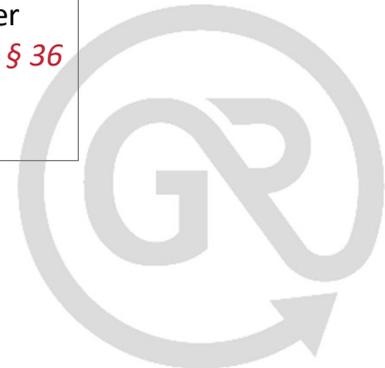
Eine Geldschuld ist während des Verzugs mit 4 v. H. für das Jahr zu verzinsen.

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



Mastenstandortentschädigung

Exkurs: Kapitalisierungszinssatz

Vergleich Entschädigungsbeträge 1977 und 2009

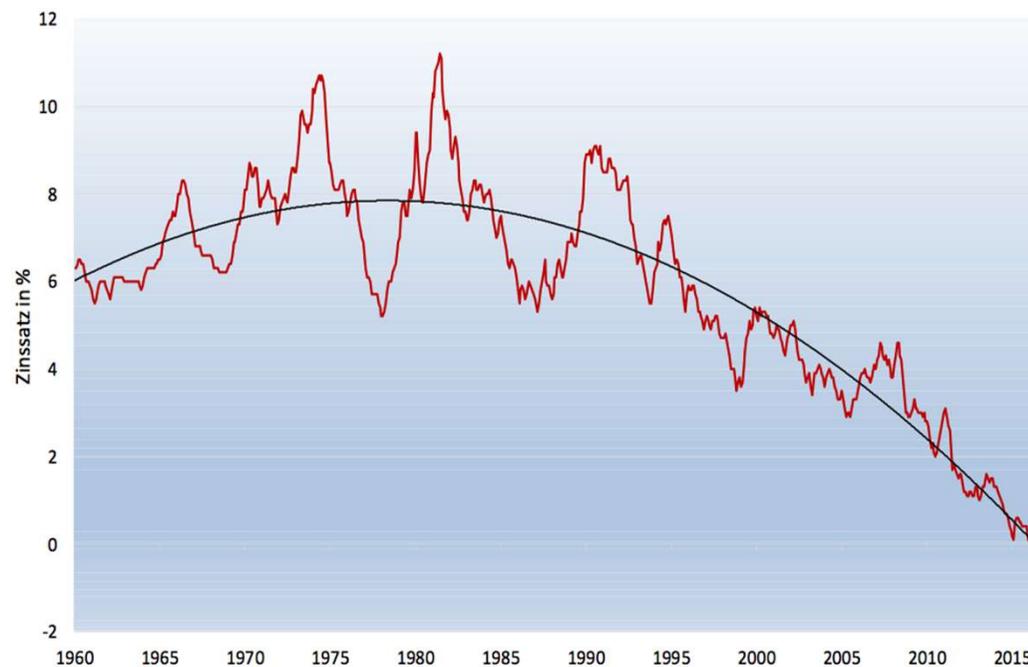
Fruchtfolge	Mast	Martens	Heute
67% WW 33% Raps	6 x 6 parallel	882,78 €	1.651,30 €
50% WW 50% Silomais	6 x 6 parallel	684,80 €	1.860,81 €
40% WW 30% Raps 30 ZR	6 x 6 parallel	1.284,28 €	1.929,90 €
20% WW 20% RA 20 KA 20% ZR 20 % SM	6 x 6 parallel	1.277,94 €	2.647,16 €
34% WW 33% KA 33% ZR	6 x 6 parallel	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 €



Mastenstandortentschädigung

Exkurs: Kapitalisierungszinssatz

Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen /
Börsennotierte Bundeswertpapiere / Monatsdurchschnitte



Mastenstandortentschädigung

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 €

Quelle:
Dr. Heinz Peter Jennissen, Bonn



Mastenstandortentschädigung

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 €

Quelle:
Dr. Heinz Peter Jennissen, Bonn



Mastenstandortentschädigung

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.



Mastenstandortentschädigung



Mastenstandortentschädigung

Entschädigungstabelle Ackerland 2022 Variante I

		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
Rohertrag in €/ha	800 €/ha	4.920 €	5.074 €	5.248 €	5.412 €	5.582 €		11.830 €	12.171 €	12.506 €	12.856 €	13.209 €	13.568 €
	900 €/ha	4.991 €	5.159 €	5.348 €	5.528 €	5.716 €		12.200 €	12.570 €	12.936 €	13.317 €	13.704 €	14.097 €
	1.000 €/ha	5.062 €	5.244 €	5.448 €	5.645 €	5.850 €		12.539 €	12.969 €	13.365 €	13.779 €	14.198 €	14.625 €
	1.100 €/ha	5.132 €	5.329 €	5.549 €	5.761 €	5.984 €		12.939 €	13.368 €	13.795 €	14.240 €	14.693 €	15.154 €
	1.200 €/ha	5.203 €	5.414 €	5.649 €	5.878 €	6.118 €		13.308 €	13.767 €	14.225 €	14.702 €	15.187 €	15.683 €
	1.300 €/ha	5.274 €	5.499 €	5.749 €	5.995 €	6.252 €		13.677 €	14.166 €	14.655 €	15.163 €	15.682 €	16.211 €
	1.400 €/ha	5.345 €	5.584 €	5.849 €	6.111 €	6.386 €		14.047 €	14.565 €	15.084 €	15.625 €	16.176 €	16.740 €
	1.500 €/ha	5.416 €	5.669 €	5.950 €	6.228 €	6.520 €		14.416 €	14.964 €	15.514 €	16.087 €	16.671 €	17.268 €
	1.600 €/ha	5.502 €	5.772 €	6.069 €	6.366 €	6.677 €		14.810 €	15.385 €	15.964 €	16.566 €	17.180 €	17.808 €
	1.700 €/ha	5.588 €	5.874 €	6.189 €	6.504 €	6.834 €		15.204 €	15.807 €	16.414 €	17.046 €	17.690 €	18.348 €
	1.800 €/ha	5.681 €	5.985 €	6.318 €	6.652 €	7.003 €		15.620 €	16.252 €	16.889 €	17.551 €	18.226 €	18.916 €
	1.900 €/ha	5.751 €	6.069 €	6.418 €	6.769 €	7.137 €		15.990 €	16.651 €	17.319 €	18.012 €	18.720 €	19.442 €
	2.000 €/ha	5.833 €	6.168 €	6.533 €	6.902 €	7.289 €		16.373 €	17.061 €	17.757 €	18.479 €	19.216 €	19.969 €
	2.100 €/ha	5.932 €	6.286 €	6.670 €	7.059 €	7.466 €		16.780 €	17.493 €	18.213 €	18.961 €	19.724 €	20.502 €
	2.200 €/ha	6.018 €	6.389 €	6.790 €	7.197 €	7.623 €		17.174 €	17.914 €	18.663 €	19.440 €	20.233 €	21.043 €
	2.300 €/ha	6.114 €	6.502 €	6.922 €	7.348 €	7.794 €		17.582 €	18.348 €	19.124 €	19.927 €	20.748 €	21.585 €
2.400 €/ha	6.198 €	6.603 €	7.039 €	7.483 €	7.947 €		17.958 €	18.750 €	19.552 €	20.384 €	21.232 €	22.099 €	
...													



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

