

# 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](http://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

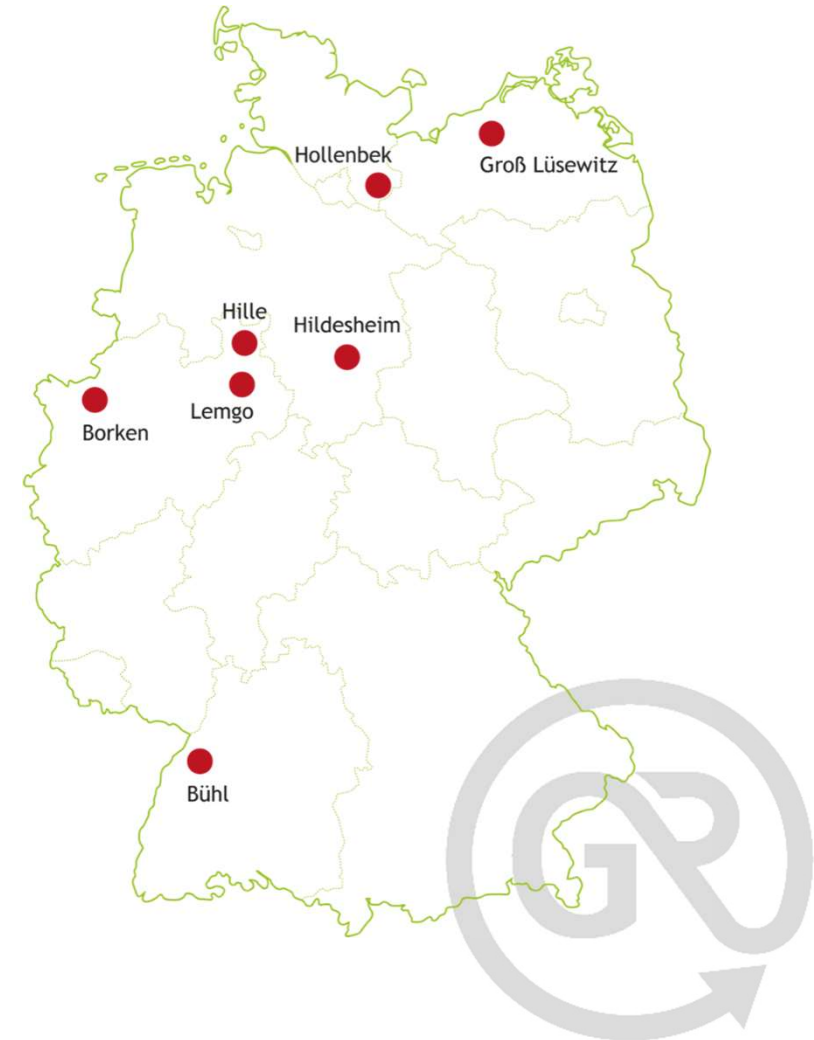
Karsten Beck



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

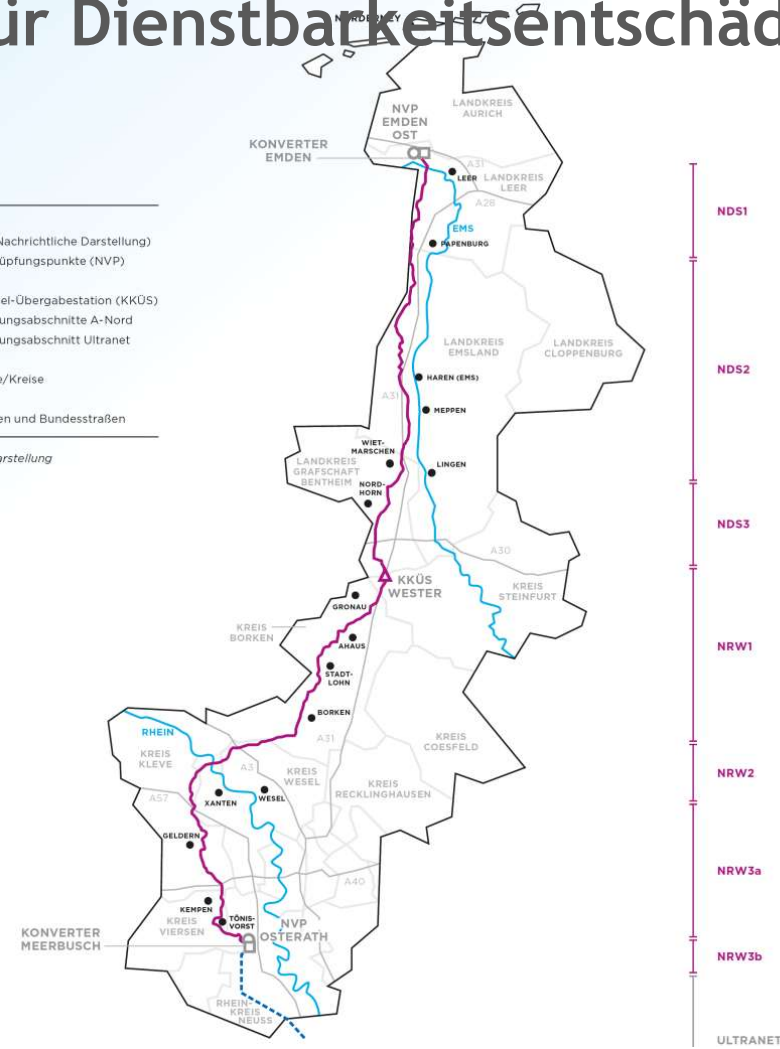


# Bodenwertermittlung für Dienstbarkeitsentschädigungen

## 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

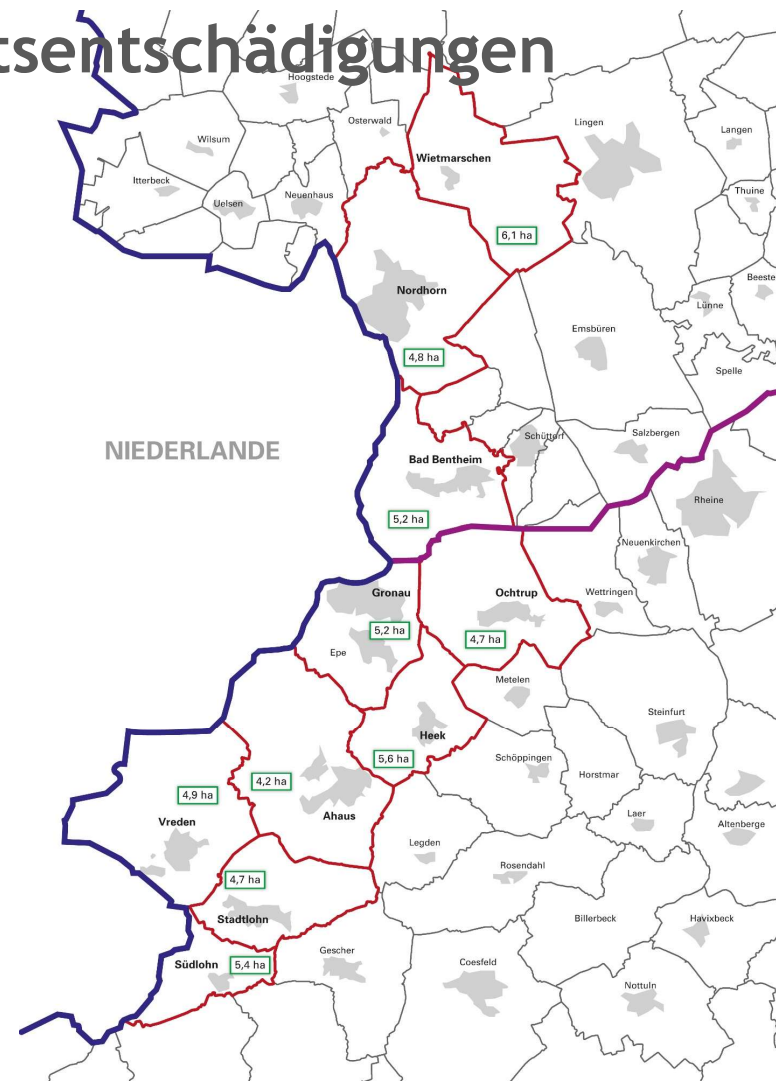




# Bodenwertermittlung für Dienstbarkeitsentschädigungen

„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



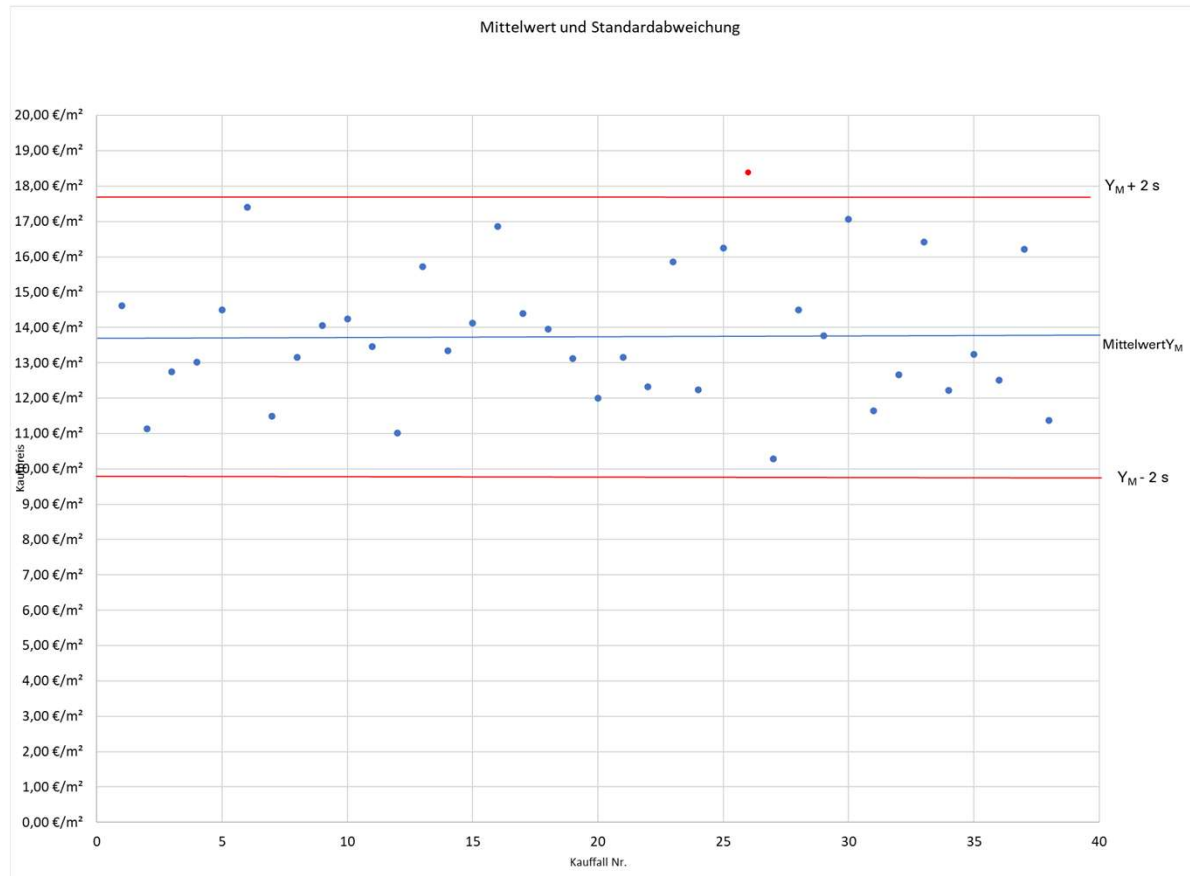
# Bodenwertermittlung für Dienstbarkeitsentschädigungen

„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/m<sup>2</sup>, Körner / Ähre, TKG)
- Silomais – Probeernte (kg Frischmasse/m<sup>2</sup>, Feuchtegehalt)
- Körnermais – Probeernte (kg Kornenertrag/m<sup>2</sup>, Feuchtegehalt)
- Kartoffeln – Proberodung (Gewicht/m<sup>2</sup>)

#### 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/m<sup>2</sup>)

Fläche über Aufmaß



# Aufwuchsschäden



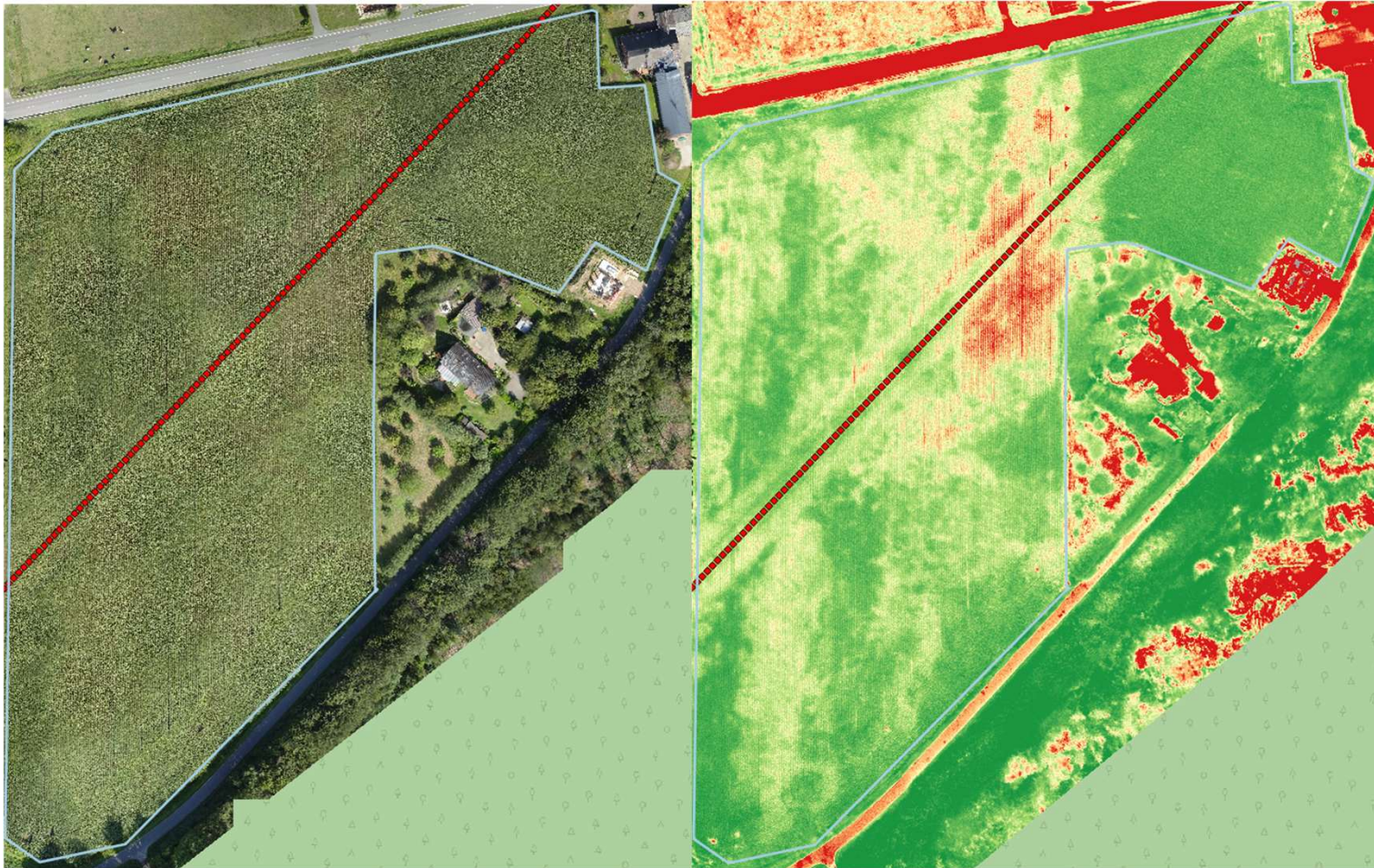
Foto: luftfoto24



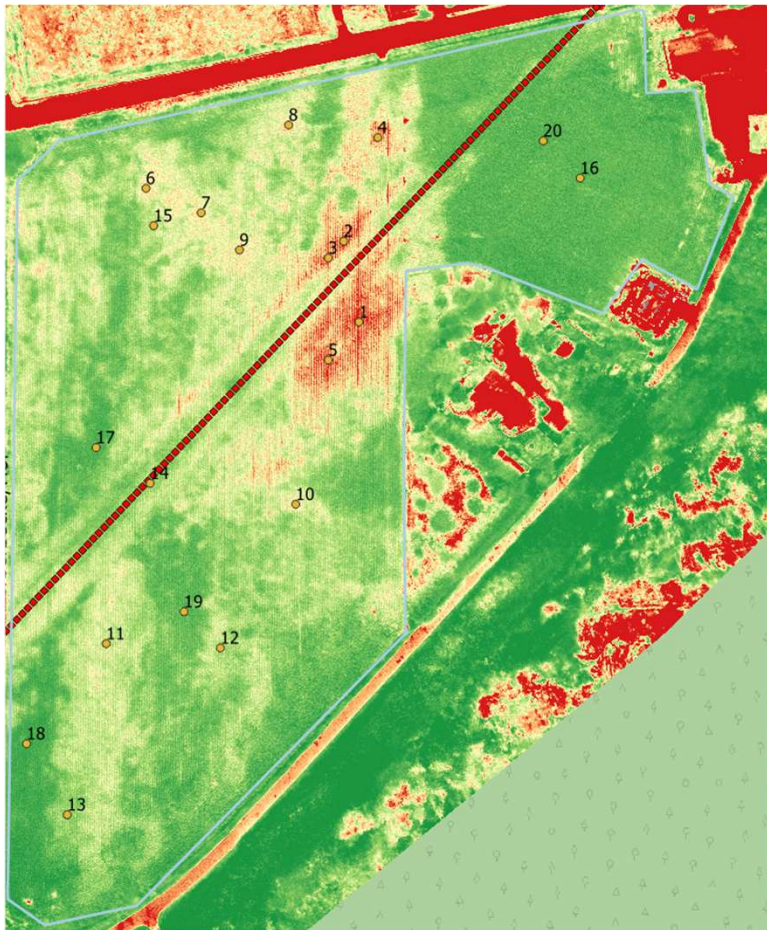
Foto: Wolbring



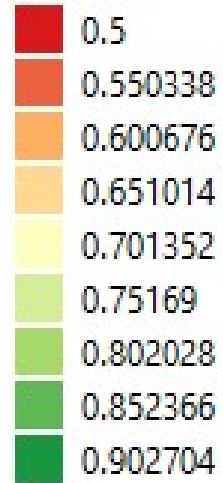
# Aufwuchsschäden



# Aufwuchsschäden



✓   **190830-NDVI-Sued**



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



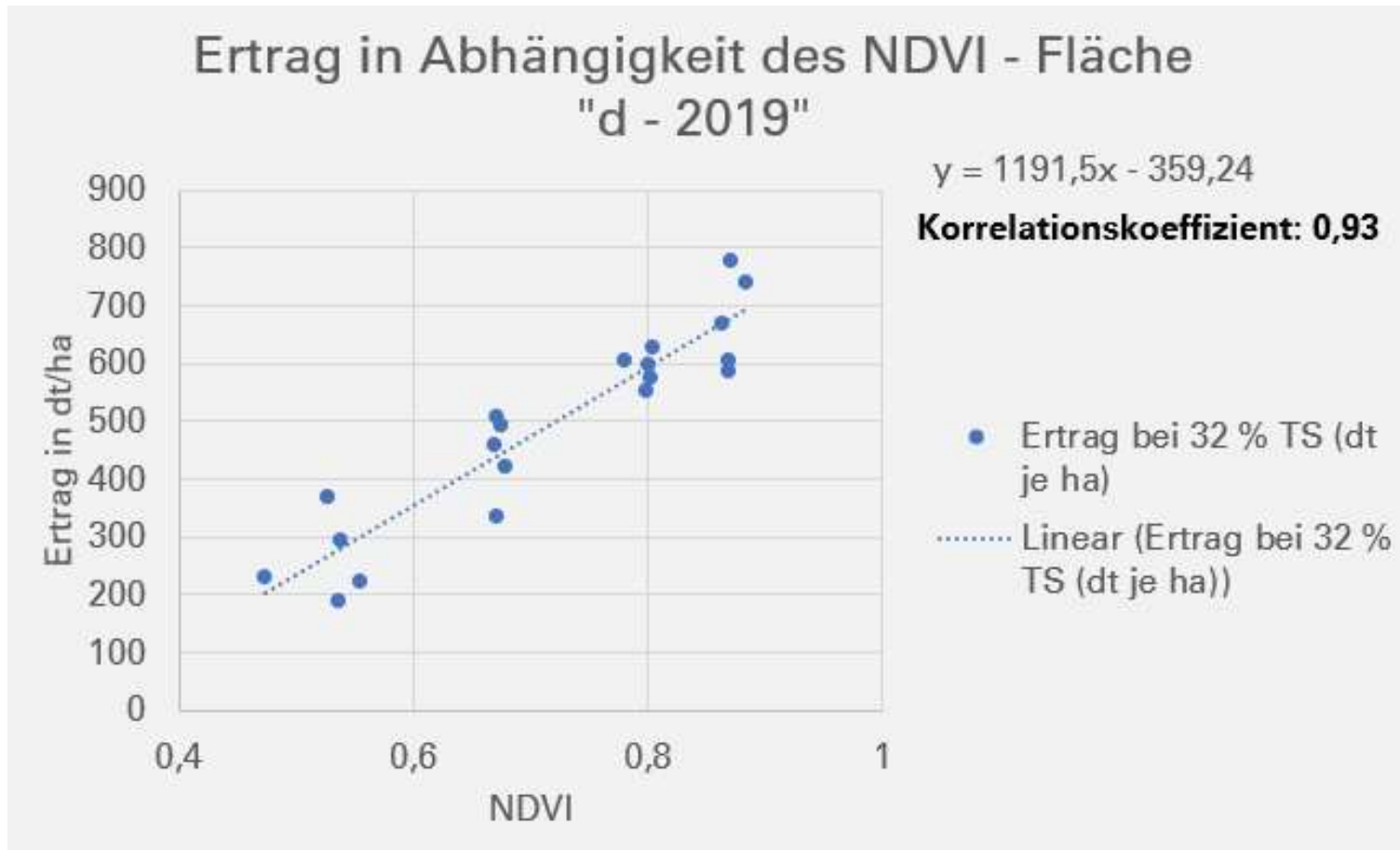
# Aufwuchsschäden



Fotos: Feldmann

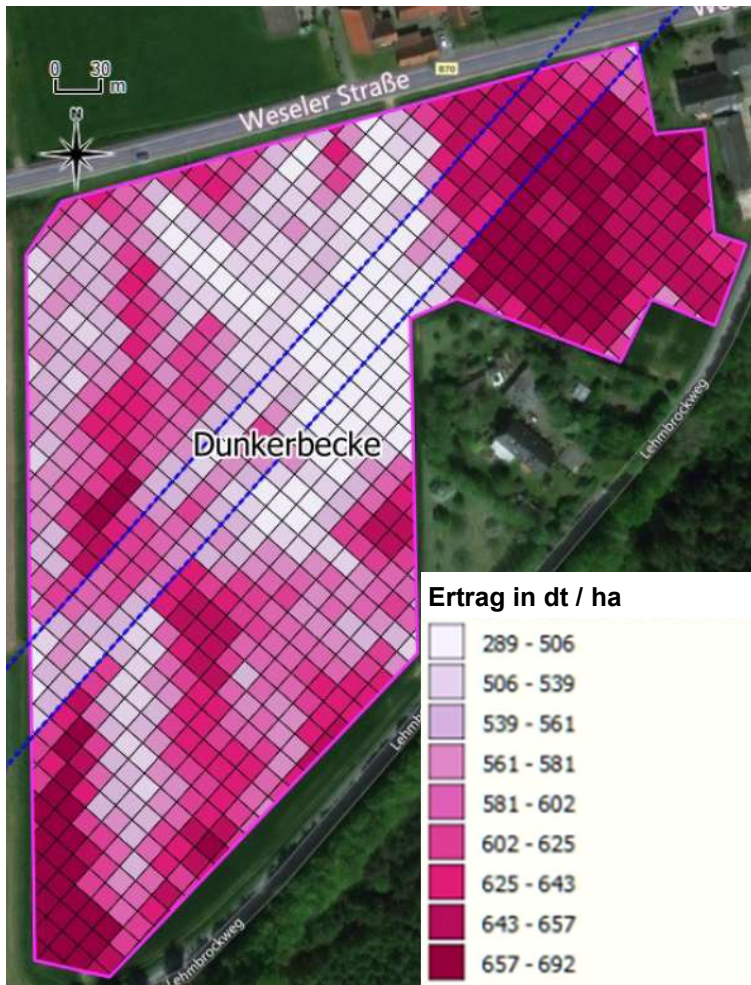


## Aufwuchsschäden





# 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](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 <sup>2</sup>
Flächenverlust	-11.810 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Größe Restflächen gesamt	50.190 m <sup>2</sup>
<u>davon:</u>	
Größe Restfläche RI	25.000 m <sup>2</sup>
Größe Restfläche RII	25.190 m <sup>2</sup>

Fotos: luftfoto24



# Aufwuchsschäden

## Ermittlung der Aufwuchssentschädigung

Mais (Corn-Cob-Mix 160 dt/ha) 11.810 m<sup>2</sup> x 0,217 €/ m<sup>2</sup> = 2.562,77 €

Basisprämie

Greeningprämie

Umverteilungsprämie

Junglandwirteprämie

Flächenprämie gesamt

**Aufwuchssentschädigung insgesamt**

**Tabelle 1: Entschädigungssätze für Ackerkulturen**

Markfrüchte	Haupt-/Nebenfrucht Verhältnis <sup>1)</sup>		Hauptfrucht Preise €/dt <sup>2)</sup>	Stroh	Bei einem Ertrag von ... dt/ha beträgt der Wert des Aufwuchses ... Cent/m <sup>2</sup>									
					Ertragsstufe 1		Ertragsstufe 2		Ertragsstufe 3		Ertragsstufe 4		Ertragsstufe 5	
					dt/ha	Cent/m <sup>2</sup>	dt/ha	Cent/m <sup>2</sup>	dt/ha	Cent/m <sup>2</sup>	dt/ha	Cent/m <sup>2</sup>	dt/ha	Cent/m <sup>2</sup>
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 <sup>3)</sup>	1		20,00		80	16,0	90	18,0	100	20,0	110	22,0	120	24,0
Corn-Cob-Mix <sup>3)</sup>	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 <sup>4)</sup>	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 <sup>5)</sup>	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*

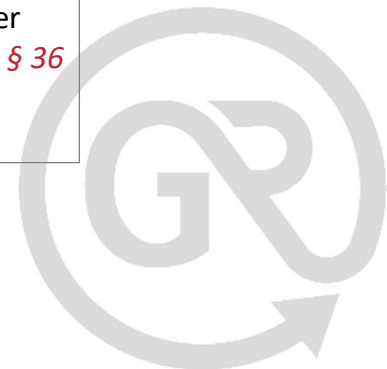
Eine Geldschuld ist während des Verzugs mit 4 v. H. für das Jahr zu verzinsen.

*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

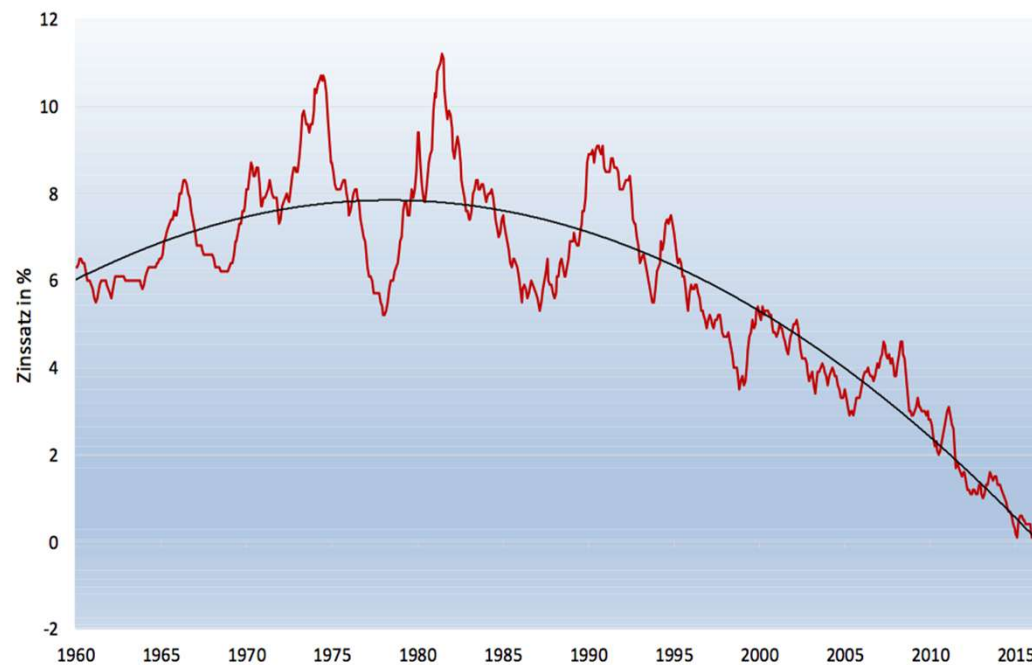
Fruchtfolge	Mast	Martens	Heute
67% WW 33% Raps	6 x 6 parallel	882,78 €	1.651,30 €
50% WW 50% Silomais	6 x 6 parallel	684,80 €	1.860,81 €
40% WW 30% Raps 30 ZR	6 x 6 parallel	1.284,28 €	1.929,90 €
20% WW 20% RA 20 KA 20% ZR 20 % SM	6 x 6 parallel	1.277,94 €	2.647,16 €
34% WW 33% KA 33% ZR	6 x 6 parallel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

