

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

Vom 3. Mai 2019

Inhaltsübersicht

1 Vorbemerkungen

- 1.1 Anwendung der Richtlinien
- 1.2 Grundsätze

2 Ermittlung der Entschädigungen für die Eigentümer

- 2.1 Entschädigung für den Rechtsverlust (Eigentümer)
 - 2.1.1 Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke (Bodenwert)
 - 2.1.2 Verkehrswert landwirtschaftlicher Betriebe
 - 2.1.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
 - 2.1.4 Landwirtschaftliche Pachtverhältnisse
 - 2.1.5 Nebenbetriebe
 - 2.1.6 Abbauland
 - 2.1.7 Jagd
 - 2.1.8 Anlagen
- 2.2 Entschädigung für andere Vermögensnachteile (Eigentümer)
 - 2.2.1 Verkehrswertminderung des Restgrundstückes / Restbetriebes
 - 2.2.2 Erwerbsverlust (Eigentümer)
 - 2.2.2.1 Erwerbsverlust auf der Entzugsfläche
 - 2.2.2.2 Erwerbsverlust bei Entzug des Betriebes
 - 2.2.2.3 Entschädigung bei An- und Durchschneidungen
 - 2.2.2.4 Entschädigung für Umwege

3 Ermittlung der Entschädigungen für die Pächter

- 3.1 Entschädigung für den Rechtsverlust (Pächter)
- 3.2 Entschädigung für andere Vermögensnachteile (Pächter)
 - 3.2.1 Erwerbsverlust (Pächter)
 - 3.2.1.1 Erwerbsverlust auf der Entzugsfläche
 - 3.2.1.2 Erwerbsverlust bei Entzug des Betriebes
 - 3.2.1.3 Entschädigung bei An- und Durchschneidungen
 - 3.2.1.4 Entschädigung für Umwege

4 Entschädigung bei Dauerkulturen

- 4.1 Grundlagen
- 4.2 Beitrag zum Grundstückswert
- 4.3 Erwerbsverlust beim Entzug von Dauerkulturen (Eigentümer)
- 4.4 Erwerbsverlust beim Entzug von Dauerkulturen (Pächter)
- 4.5 An- und Durchschneidungen sowie Umwege bei Dauerkulturen

5 Sonstige Entschädigungen

- 5.1 Dienstbarkeiten
- 5.2 Vorübergehender Entzug
- 5.3 Ernteausfall
- 5.4 Vorratsdüngung
- 5.5 Inventar
- 5.6 Investitionen

Anlage 1 Inhalt eines Gutachtens zur Verkehrswertermittlung

Anlage 2 1. Baugesetzbuch §§ 92, 93, 95, 96 und 100

2. Bürgerliches Gesetzbuch § 254

3. Immobilienwertermittlungsverordnung §§ 7 und 16

4. Richtlinien für die Benutzung der Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes
(Nutzungsrichtlinien) Nummer 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

1. **Vorbemerkungen**

1.1 **Anwendung der Richtlinien**

Die Richtlinien sind anzuwenden bei der Wert- und Entschädigungsermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken und Betrieben, die vom Bund zu erwerben und zu veräußern sind.

Landwirtschaftliche Grundstücke sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, landwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung). Hierzu zählen auch Grundstücke des Obst-, Wein- und Gartenbaues und sonstiger Dauerkulturen. Zum Anwendungsbereich der LandR zählen auch Grundstücke anderer Qualität, die zum Zeitpunkt des Eingriffs landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) und die dazu veröffentlichten Wertermittlungsrichtlinien in den jeweils geltenden Fassungen sind ergänzend heranzuziehen.

1.2 **Grundsätze**

Die Wert- und Entschädigungsermittlung richtet sich nach den enteignungsrechtlichen Grundsätzen (z.B. gemäß Baugesetzbuch, Landesenteignungsgesetzen, Landbeschaffungsgesetz (LBG) oder anderen gesetzlichen Regelungen). Nach § 93 BauGB (s. Anlage 2, Nr. 1) ist eine Entschädigung für den Rechtsverlust und andere Vermögensnachteile zu ermitteln, die sich nach den Grundsätzen des Enteignungsrechts als unmittelbare und erzwungene Folgen der Beeinträchtigung einer Rechtsposition ergeben.

Die Folgen der Beeinträchtigung müssen wegen der unterschiedlichen Rechtspositionen der Betroffenen, Eigentümer und Pächter, getrennt ermittelt und entschädigt werden. Eine gegenseitige Anrechnung oder Verrechnung zwischen Eigentümerentschädigung und Pächterentschädigung ist nicht zulässig.

Die Entschädigung bemisst sich unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Betroffenen allein nach dem Wert des genommenen Rechts (Abwägungsgebot Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG). Im Unterschied zum Schadensersatz soll die Entschädigung die Betroffenen „bildhaft“, also abstrakt, in die Lage versetzen, sich einen gleichwertigen Vermögensgegenstand zu beschaffen.

Die Ermittlungen und deren Ergebnisse sind in einem Gutachten darzustellen. Sein Inhalt muss nachprüfbar und nachvollziehbar sein. Eine Verkehrswertermittlung soll die in der Anlage 1 genannten Informationen enthalten.

Zur Auftragserteilung sind gemäß § 95 Abs. 1 S. 2 und § 93 Abs. 4 BauGB (s. Anlage 2, Nr. 1) folgende Stichtage vorzugeben:

- Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Dies ist i. d. R. der Zeitpunkt der Abfassung des Gutachtens, soweit nicht rechtlich andere Zeitpunkte geboten sind.
- Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Objektes bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass das Objekt infolge der Enteignung, der Besitzeinweisung oder der Vorwirkung der späteren förmlichen Enteignung (z. B. Planfeststellungsbeschluss, ggf. bereits Offenlegung von Plänen u. a.) zu einem früheren Zeitpunkt von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde.

Doppelentschädigungen sind unzulässig. Bei jeder einzelnen Position des Gutachtens ist daher zu prüfen, ob der ausgleichende Nachteil bereits an anderer Stelle (z.B. beim Rechtsverlust) erfasst worden ist. Vorteile, die den Betroffenen zuzurechnen sind - also keine Vorteile für die Allgemeinheit - sind entschädigungsmindernd zu berücksichtigen (§ 93 Abs. 3 BauGB).

Bei der Ermittlung der Entschädigung ist die Obliegenheit der Betroffenen, bei der Schadensminderung im zumutbaren Umfange mitzuwirken, zu berücksichtigen (§ 254 Abs. 2 BGB, s. Anlage 2, Nr. 2).

Der Zinssatz zur Ermittlung der Entschädigung beträgt 2 %. Anpassungen des Zinssatzes werden im Bundesanzeiger bekannt gegeben.

Die Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile wird grundsätzlich in Geld gewährt. Sofern die Betroffenen einen Antrag auf Ersatzland stellen, richten sich ihre Ansprüche nach den gesetzlichen Vorschriften (z. B. § 100 BauGB, s. Anlage 2, Nr. 1, § 22 LBG).

Die Entschädigungsermittlung ist in der Regel auf der Grundlage von Nettopreisen durchzuführen. Umsatzsteuerliche Nachteile in Verbindung mit der Entschädigungszahlung sind bei einem Rechtsanspruch des Betroffenen unter Beachtung der geltenden steuerlichen Regelungen bei der Entschädigung zu berücksichtigen.

2 **Ermittlung der Entschädigungen für die Eigentümer**

2.1 **Entschädigung für den Rechtsverlust (Eigentümer)**

Die Entschädigung für den Rechtsverlust bemisst sich nach dem Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes (§ 95 Abs. 1 BauGB, s. Anlage 2, Nr. 1).

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

2.1.1 **Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke (Bodenwert)**

Der Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke wird grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei wird der Wert nach Preisen bestimmt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für andere Grundstücke mit vergleichbaren wertbestimmenden Faktoren erzielt worden sind; objekt- und zeitnahe Vergleichspreise sind bevorzugt heranzuziehen. Vergleichspreise, bei denen Besonderheiten gemäß § 7 ImmoWertV (s. Anlage 2, Nr. 3) vorliegen, können nur dann berücksichtigt werden, wenn ihre Auswirkungen auf den Preis erfasst und beim Preisvergleich ausgeschlossen werden können.

Wertbestimmende Umstände, auf Grund derer sich Unterschiede zu den Vergleichsflächen ergeben, sind durch marktgerechte Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Weitere zur Verfügung stehende Marktindikatoren sind gegebenenfalls zur Wertermittlung heranzuziehen.

Bei Grundstücken mit Dauerkulturen sind die Regelungen unter Nr. 4 zu beachten.

2.1.2 **Verkehrswert landwirtschaftlicher Betriebe**

Der Verkehrswert landwirtschaftlicher Betriebe wird grundsätzlich durch die Gesamttaxe ermittelt.

Bei der Gesamttaxe sind der Bodenwert und der Wert der Wohn- und Wirtschaftsgebäude einheitlich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Nach Möglichkeit sind zeitnahe und gegendübliche Vergleichspreise landwirtschaftlicher Betriebe zu verwenden. Soweit Unterschiede im Zustand (Qualität) beim Grund und Boden sowie bei den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden erkennbar sind, sind marktgerechte Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Diese sind plausibel im Gutachten darzustellen.

Ist eine Anwendung der Gesamttaxe nicht möglich (z.B. wegen fehlender Marktpreise), ist – sofern rechtlich zulässig – die Zerlegungstaxe anzuwenden. Die Zerlegungstaxe geht davon aus, dass die betriebliche Einheit aufgelöst wird und die einzelnen Teile des Betriebes getrennt am Markt veräußert werden können, weil deren landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich wäre. Außerlandwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen sind nur insoweit zu beachten, als sie rechtlich zulässig sind. Eventuelle Mehrkosten und Mindererträge, die bei der Veräußerung von einzelnen, insbesondere schwer verkäuflichen oder wirtschaftlich nicht weiternutzbaren Objektteilen entstehen können, sind zu berücksichtigen. Entfällt sowohl eine land-

wirtschaftliche als auch eine andere Nutzungsmöglichkeit, so ist als Mindestansatz der freigelegte Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten zu ermitteln (§ 16 Abs. 2, 3 ImmoWertV, s. Anlage 2, Nr. 3).

Ist die Anwendung beider Verfahren möglich, werden ihre Ergebnisse zur Kontrolle der Plausibilität miteinander verglichen. Für die Entschädigung ist der sich ergebende höhere Wert maßgebend.

Andere Verfahren zur Wertermittlung können dann in Betracht kommen, wenn sie den Verkehrswert eines landwirtschaftlichen Betriebes nachweislich zutreffender ermitteln als die vorgenannte Verfahrensweise.

2.1.3 **Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen**

Zu den wertbeeinflussenden Rechten und Belastungen zählen insbesondere Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (u. a. Leitungsrechte, Wegerechte, Überfahrtsrechte, Nießbrauch, Altenteilrechte, Wohnrechte), Abbaurechte, Miet- und Pachtrechte oder Baulasten und naturschutzrechtliche Auflagen. Die Rechte und Belastungen können sich je nach Art und Umfang auf den Verkehrswert des Grundstückes unterschiedlich auswirken. Die Auswirkungen sind festzustellen und gemäß den Ausführungen zu den sonstigen Entschädigungen für die Eintragung von Dienstbarkeiten (s. Nr. 5.1) zu berücksichtigen.

2.1.4 **Landwirtschaftliche Pachtverhältnisse**

Bei landwirtschaftlichen Pachtverhältnissen sind u. a. folgende Fallgruppen zu unterscheiden:

Bei längerfristiger Restpachtzeit ergeben sich Einschränkungen der Dispositionsfreiheit und der Verkehrsgängigkeit, die sich verkehrswertmindernd auswirken können.

Wird durch das Pachtverhältnis die Ausübung einer wirtschaftlich wertvolleren Nutzungsmöglichkeit (z.B. Bebauung, Abbau von Bodenvorkommen) verzögert, so ist der dadurch entstehende wirtschaftliche Nachteil verkehrswertmindernd zu berücksichtigen.

Ist dem Pachtrecht ein eigener Wert zuzumessen, weil die vereinbarte die marktübliche Pacht wesentlich unterschreitet, so ist dieser verkehrswertmindernd zu berücksichtigen (siehe Nr. 3.1 Entschädigung für den Rechtsverlust (Pächter)). Davon ist abzusehen, wenn die marktübliche Pacht nicht mehr als 10 v. H. über der vereinbarten Pacht liegt. Übersteigt die vereinbarte Pacht die marktübliche Pacht um mehr als 10 v. H. so ist dies verkehrswerterhöhend zu berücksichtigen. Bei einer Restpachtdauer von weniger als zwei Jahren sind in der Regel keine Auswirkungen auf den Verkehrswert anzunehmen. Bei der Ermittlung der stichtagsbezogenen marktüblichen Pacht sind insbesondere die zeitnah abgeschlossenen Pachtverträge (Neupachten) zu berücksichtigen.

Hat der Pächter gegen den Verpächter einen Anspruch auf Abgeltung von Investitionen, so ist dieser mindernd gemäß den Ausführungen zu den sonstigen Entschädigungen bei Investitionen (s. Nr. 5.6) zu berücksichtigen.

2.1.5 **Nebenbetriebe**

Der Verkehrswert von Nebenbetrieben (z. B. Direktvermarktung, Energieerzeugung, Urlaubsunterkunft, Lohnunternehmen) ist gesondert zu ermitteln, soweit sie vom Flächenentzug betroffen sind.

2.1.6 **Abbauland**

Wirken sich Bodenschätze eines Grundstückes auf seinen Bodenwert aus, sind sie bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen. Ist das Abbauland landwirtschaftlich genutzt und lässt sich sein Verkehrswert von Vergleichspreisen ableiten, ist die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren vorzunehmen. In allen anderen Fällen erfolgt die Wertermittlung für das Abbauland gesondert unter Berücksichtigung der jeweils für den Bodenschatz geltenden rechtlichen Bestimmungen.

2.1.7 **Jagd**

Die Zugehörigkeit von Grundstücken zu einem Jagdbezirk beeinflusst den Bodenwert des Grundstückes nicht.

Beeinträchtigungen eines gemeinschaftlichen oder Eigenjagdbezirks durch den Flächenverlust sind nach den Hinweisen zur Ermittlung von Entschädigungen für die Beeinträchtigungen von gemeinschaftlichen Jagdbezirken, JagdH01, vom 7. Juni 2001 (BAnz. Nr. 146a vom 8. August 2001) zu ermitteln und zu entschädigen.

2.1.8 **Anlagen**

Mit dem Boden verbundene Anlagen, die sich auf den Ertrag der Flächen auswirken (z. B. Drainagen, Zäune, Tränken), sind nicht gesondert zu entschädigen, wenn ihr Wertanteil bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt wurde.

Soweit ihr Wertanteil nicht bereits im Bodenwert erfasst wurde, ist der Wert dieser Anlagen nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln. Im Falle einer technisch und wirtschaftlich sinnvollen möglichen Verlegung ist der angemessene Verlegungsaufwand zu erstatten. Bei einer Wertveränderung ist der Mehrwert (neu für alt) oder Minderwert auszugleichen.

2.2 **Entschädigung für andere Vermögensnachteile (Eigentümer)**

2.2.1 **Verkehrswertminderung des Restgrundstückes / Restbetriebes**

Der Entzug einer Teilfläche kann zu einer Verkehrswertminderung des Restgrundstückes / Restbetriebes führen (§ 96 BauGB, s. Anlage 2, Nr.1). Soweit der Eigentümer in einer aus seinem Eigentum sich ergebenden Rechtsposition betroffen und beeinträchtigt wurde, ist die Verkehrswertminderung zu entschädigen.

Ein entschädigungspflichtiger Minderwert ist anzunehmen, wenn

- eine für das ursprüngliche Grundstück rechtlich zulässige und der Natur der Sache nach vernünftige Nutzungsmöglichkeit nach dem Teilflächenentzug für das Restgrundstück / den Restbetrieb nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr gegeben ist
und
- dies vom Grundstücksverkehr wertmindernd berücksichtigt wird.

Zur Feststellung der Verkehrswertminderung ist das Vergleichswertverfahren anzuwenden.

Soweit keine hinreichenden Marktdaten zur Verfügung stehen und eine direkte Ermittlung nicht möglich ist, ist die Verkehrswertminderung hilfsweise (im Einzelfall) durch das in der Anlage 3, Nr. 5 dargestellte Verfahren oder durch andere sach- und marktgerechte Verfahren einzuschätzen. Die Ausführungen zur Entschädigung bei An- und Durchschneidungen und für Umwege (s. Nrn. 2.2.2.3 und 2.2.2.4) sind zu beachten.

Die Entschädigung für die Wertminderung des Restgrundstückes / Restbetriebes darf zusammen mit der Entschädigung für den Verkehrswert der Entzugsfläche und dem geminderten Verkehrswert des Restgrundstückes / Restbetriebes den Verkehrswert des Ausgangsgrundstückes / Ausgangsbetriebes nicht übersteigen.

Plausibilitätskontrolle der Entschädigung für die Wertminderung

Ausgangsgrundstück: 50.000 m²
Entzugsfläche: 25.000 m²
Restgrundstück: 25.000 m²
Verkehrswert vor Entzug: 1,30 €/m²
Verkehrswert nach Entzug: 1,10 €/m²

Vermögenswert vor Entzug

A 50.000 m² x 1,30 €/m² **65.000,00 €**

Vermögenswert nach Entzug

E 25.000 m² x 1,30 €/m² 32.500,00 €

R 25.000 m² x 1,10 €/m² 27.500,00 €

60.000,00 €

Wertdifferenz/Entschädigung

Wertminderung Restgrundstück 5.000 €

Wurde bereits bei der Entschädigung für den Verkehrswert der entzogenen Teilfläche ein Mehrwert berücksichtigt, der durch die Aufhebung des räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhanges des Eigentums verloren geht, entfällt die gesonderte Entschädigung für einen Minderwert des verbleibenden Eigentums (§ 96 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Restgrundstücke, die infolge des Entzuges einer Teilfläche nicht mehr in einem angemessenen und zulässigen Umfang weiterhin wirtschaftlich genutzt werden können, müssen auf Verlangen der Eigentümer angekauft werden (vgl. u. a. § 92 Abs. 3 und 5 BauGB, s. Anlage 2, Nr. 1).

2.2.2 **Erwerbsverlust (Eigentümer)**

Die Entschädigung für den Erwerbsverlust setzt voraus, dass der Eigentümer die betroffene Fläche / den betroffenen Betrieb als eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb selbständig bewirtschaftet.

Ein Anspruch auf Entschädigung des Erwerbsverlustes besteht auch, wenn das Grundstück im Eigentum eines landwirtschaftlichen Betriebsinhabers steht und zum Eingriffszeitpunkt im Rahmen eines Pflugtausches von einem anderen Betrieb bewirtschaftet wird. Bei der Ermittlung der Erwerbsverlustentschädigung des Eigentümers ist eine bei der Berechnung der Entschädigung des Erwerbsverlustes des aktuellen Bewirtschafters berücksichtigte Schadensdauer anzurechnen.

Der Erwerbsverlust kann wegen der Obliegenheit zur Schadensminderung und der Beschränkung auf die Kosten der Verlegung (§ 96 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) nur begrenzt entschädigt werden. Auch wenn eine Verlegung tatsächlich nicht erfolgt (z. B. wegen Betriebsaufgabe oder fehlender Ersatzlandbeschaffung), kann die Entschädigung nicht höher sein als der (fiktive) Aufwand, der erforderlich ist, um eine andere Fläche in der gleichen Weise wie die Entzugsfläche zu nutzen.

Eine Entschädigung für Erwerbsverlust ist nur zu leisten, sofern die Nachteile - ganz oder teilweise – nicht bereits bei der Entschädigung für den Rechtsverlust Berücksichtigung gefunden haben, oder durch sonstige Vermögensvorteile, die dem Eigentümer entstanden sind, ausgeglichen werden (§§ 96 Abs.1, 93 Abs. 3 S. 1 BauGB).

Bei Grundstücken mit Dauerkulturen sind die Regelungen unter Nr. 4 zu beachten.

2.2.2.1 **Erwerbsverlust auf der Entzugsfläche**

Bei der Prüfung der Frage, ob und inwieweit eine Entschädigung für den Erwerbsverlust zu leisten ist, ist vom Deckungsbeitrag auszugehen.

Der Deckungsbeitrag entspricht der Leistung eines Produktionsverfahrens pro Hektar und Jahr, abzüglich der variablen Kosten. Die variablen Kosten setzen sich aus den Direktkosten und den variablen Arbeiterledigungskosten zusammen. Der Deckungsbeitrag stellt damit den Betrag dar, der zur Deckung der fixen Einzel- und Gemeinkosten beiträgt.

Für die Ermittlung des Deckungsbeitrages sollten betriebsspezifische Unterlagen herangezogen werden. Jährlich veröffentlichte andere Datenquellen (z. B. Richtwerte der Agrarverwaltungen, Standarddeckungsbeiträge) sind als ergänzende Hilfs- und Kontrollmittel anzusehen und erforderlichenfalls den Verhältnissen der Entzugsfläche anzupassen.

Bei der Ermittlung des Deckungsbeitragsverlustes der betroffenen Fläche sind unter Berücksichtigung der Obliegenheit zur Schadensminderung die Nutzungsarten oder Fruchtarten zugrunde zu legen, die nach dem Entzug entfallen oder eingeschränkt werden können.

Eine Entschädigung für den entgangenen Deckungsbeitrag ist nur zu leisten, soweit der Deckungsbeitragsverlust den Betrag einer angemessenen Verzinsung der Verkehrswertentschädigung für die Entzugsfläche übersteigt. Die Verzinsung ist unter Verwendung des bei Nr. 1.2 genannten Zinssatzes zu ermitteln. Dabei ist der verbleibende Deckungsbeitragsverlust der Ausgangswert zur Ermittlung der Erwerbsverlustentschädigung.

Bei der Ermittlung des Erwerbsverlustes ist zu beachten, dass im Zeitablauf zunehmend auch die fixen Kosten variabel werden und einsparbar sind.

Diesem Gesichtspunkt ist bei Anwendung der sich aus der Tabelle in Anlage 4 ergebenden, nach der Schadensdauer gestaffelten v. H. - Sätzen Rechnung getragen. Mit zunehmender Schadensdauer verringert sich die Entschädigung für den jährlichen Erwerbsverlust.

Bei der Festlegung der Schadensdauer sind konkrete Anhaltspunkte, die auf eine Beseitigung oder Minderung des Erwerbsverlustes im Zeitablauf schließen lassen (Zukauf / Zupacht von Ersatzland, Einstellung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung) zu berücksichtigen.

Durch den Flächenentzug können zusätzliche Einkommensverluste entstehen, wenn gewährte öffentliche Zuwendungen entfallen. Soweit sie entschädigungsfähig sind, sind sie bei der Ermittlung des Deckungsbeitrages mit zu erfassen. Die Zuwendungsbestimmungen, insbesondere die Dauer der Gewährung, sind zu beachten.

Führt der Flächenverlust zu Rückforderungen von gewährten Zuwendungen, sind diese gesondert zu entschädigen.

Beispiel:

Ermittlung der Entschädigung für den Erwerbsverlust

Marktleistung einzuschränkende Fruchtart(en)	1.062 €/ha
<u>Einsparbare variable Kosten</u>	- 514 €/ha
Deckungsbeitrag Fruchtart(en)	548 €/ha
<u>Öffentliche Zuwendung (*)</u>	+ 120 €/ha
Deckungsbeitragsverlust	668 €/ha

Entschädigung Verkehrswert
der Entzugsfläche: 13.000 €/ha

Verzinsung der
Verkehrswertentschädigung (2 %) - 260 €/ha

**Ausgangswert zur Ermittlung der
Erwerbsverlustentschädigung 408 €/ha**

(*) rechtlich anzunehmender jährlich gewährter Betrag
für die Dauer des Schadens

Schadensdauer 10 Jahre
Kapitalisierungsfaktor
nach Tabelle (s. Anlage 4) 6,96

Entschädigung für den Erwerbsverlust 2.840 €/ha

2.2.2.2 Erwerbsverlust bei Entzug des Betriebes

Beim Entzug von Betrieben beschränkt sich die Entschädigung für den Erwerbsverlust auf die Kosten und Nachteile, die entstehen würden, wenn der Betrieb verlegt würde.

2.2.2.3 Entschädigung bei An- und Durchschneidungen

An- und Durchschneidungsschäden sind zu ermitteln und zu entschädigen, wenn durch den Entzug die Bewirtschaftungsvorteile einer räumlich zusammenhängenden und einheitlich genutzten Fläche (Schlag) wegfallen und eine objektive Betriebsverschlechterung eintritt.

Wird ein Schlag angeschnitten oder durchschnitten, können durch Verkleinerung und Formverschlechterung bei der Bearbeitung der Restflächen höhere Arbeits- und Maschinenkosten, höhere Betriebsmittelkosten und Mindererträge in Wende- und Randbereichen entstehen.

Beim Schlag handelt es sich um die Bewirtschaftungseinheit. Die Grenzen des Schlages müssen nicht mit den grundbuchlichen Eigentums- oder Flurstücksgrenzen übereinstimmen.

Eine Entschädigung für An- und Durchschneidungsschäden ist nur dann zu leisten, wenn die jährlichen Wirtschafterschwernisse den Betrag einer angemessenen Verzinsung der Verkehrswertminderungsentschädigung für das Restgrundstück / den Restbetrieb übersteigen (s. Nr. 2.2.1).

Soweit eine direkte Ermittlung der Wertminderung mangels Marktdaten nicht möglich war, ist mit der ermittelten Entschädigung für die An- und Durchschneidung (und ggf. der Entschädigung für Umwege) auch die Verkehrswertminderung der Restflächen / des Restbetriebes abgegolten.

Zur Ermittlung der Entschädigung wird auf Anlage 3 verwiesen.

Falls sich der Verkehrswert einer entzogenen Fläche nach einer höheren Qualität (Entwicklungsstufe) als Landwirtschaft bestimmt, kommt eine Entschädigung für Nachteile im landwirtschaftlichen Betrieb nur insoweit in Betracht, als die Summe aus dem Verkehrswert, der sich ergeben würde, wenn die entzogene Fläche der Qualität Landwirtschaft zuzuordnen wäre, und den betriebsbezogenen Nachteilen (z.B. An- und Durchschneidung, Umwege) den ermittelten Verkehrswert der entzogenen Fläche (Nr. 2.1.1) übersteigt. Satz 1 ist insbesondere anzuwenden, wenn die entzogene Fläche als Bauland (baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland) oder als Abbauland (z.B. Sand, Kies, Ton) anzusehen ist.

2.2.2.4 **Entschädigung für Umwege**

Eine Umwegeentschädigung kommt in Betracht, wenn durch Mehrwege wirtschaftliche Nachteile entstehen

- als Folge der An- und Durchschneidung einer bislang räumlich zusammenhängenden Fläche, um die jenseits gelegenen Flächen weiterhin wirtschaftlich angemessen nutzen zu können;
- als Folge der Unterbrechung eines Privatweges, der dem Betroffenen gehört oder an dem ihm ein Nutzungsrecht zusteht.

Mehrwege durch Veränderungen des öffentlichen Wegenetzes sind nicht entschädigungspflichtig. Der Fortbestand einer bestimmten Verbindung mit dem öffentlichen Wegenetz stellt keine Rechtsposition dar. Daher gehört auch die Verbindung zwischen Hofstelle und einem getrennt liegenden Betriebsgrundstück über das öffentliche Wegenetz nicht zum geschützten Bestand des Betriebes. Mehrwege zu beschafftem Ersatzland, auf das der Eigentümer nicht - z. B. gemäß § 100 Abs. 1 BauGB - angewiesen ist, sind mangels Rechtsposition nicht zu entschädigen; auch nicht, weil die Beschaffung von Ersatzland eine Betriebsverlagerung ist.

Wird ein Anspruch auf Ersatzland erfüllt (z.B. nach § 100 BauGB), können sich zusätzliche Aufwendungen durch Mehrwege ergeben. Diese sind nur dann gesondert zu ermitteln und zu entschädigen, wenn

- sie nicht bereits durch die Entschädigung für den Verkehrswert ausgeglichen worden sind, und
- das Ersatzland einen wirtschaftlich geeigneten Ersatz für die Entzugsfläche darstellt, und
- zum Zeitpunkt der Ersatzlandbeschaffung keine anderen geeigneten Flächen beschafft werden konnten, die (noch) näher zur Hofstelle lagen.

Für die Entschädigung bei Unterbrechung oder erheblicher Erschwernis von Zufahrten zum öffentlichen Wegenetz sind die Bestimmungen der Straßengesetze des Bundes (z.B. § 8 a Abs. 4 Bundesfernstraßengesetz) und der Länder maßgebend. Auf die Nummern 11.9 und 11.10 der „Nutzungsrichtlinien“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der Fassung vom 11.05.2009 (Verkehrsblatt 2009 S. 346) wird ergänzend Bezug genommen (s. Anlage 2, Nr. 4).

Eine Umwegeentschädigung ist nur dann zu leisten, wenn die jährlichen Mehrwegelkosten den Betrag einer angemessenen Verzinsung der Verkehrswertminderungsentschädigung für das Restgrundstück / den Restbetrieb übersteigen (s. Nr. 2.2.1).

Soweit eine direkte Ermittlung der Wertminderung mangels Marktdaten nicht möglich war, ist mit der ermittelten Entschädigung für Umwege (einschließlich ggf. der Entschädigung für An- und Durchschneidung) auch die Verkehrswertminderung der Restflächen / des Restbetriebes abgegolten.

Zur Ermittlung der Entschädigung wird auf Anlage 3 verwiesen.

Die unter Nr. 2.2.2.3 dargestellte Regelung beim Entzug von Flächen mit einer höheren Qualität als Landwirtschaft, ist hier ebenfalls zu beachten.

3. **Ermittlung der Entschädigungen für die Pächter**

Bei der Ermittlung der Entschädigung des Pächters sind die Vorschriften des BGB zum Landpachtrecht und die vertraglichen Vereinbarungen insbesondere hinsichtlich der Pachtdauer zu beachten. Bei Pachtverhältnissen auf unbestimmte Zeit ist von einer Restpachtdauer von zwei Jahren auszugehen.

3.1 **Entschädigung für den Rechtsverlust (Pächter)**

Die Entschädigung für den Rechtsverlust bemisst sich nach dem Wert des Pachtrechtes. Die Wertermittlungsstichtage sind zu beachten.

Entspricht die vereinbarte Pacht in etwa dem marktüblichen Zins, wird ein eigener Substanzwert des Pachtrechts nicht angenommen werden können. Ist die Pacht dagegen niedriger als der marktübliche Zins, drückt sich darin ein besonderer Wert der Pachtrechtssubstanz aus. In diesem Fall ist die Differenz für die rechtlich gesicherte Restpachtdauer gleichbleibend zu kapitalisieren und zu entschädigen. Der Hinweis zur Ermittlung der marktüblichen Pacht bei Nr. 2.1.4 ist zu berücksichtigen.

Der ermittelte Wert des Pachtrechtes ist bei der Ermittlung des Erwerbsverlustes zu berücksichtigen.

3.2 Entschädigung für andere Vermögensnachteile (Pächter)

3.2.1 Erwerbsverlust (Pächter)

Die Entschädigung für den Erwerbsverlust setzt voraus, dass der Pächter die betroffene Fläche / den betroffenen Betrieb als eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb selbständig bewirtschaftet.

Es gelten die entschädigungsrechtlichen Grundsätze wie beim Erwerbsverlust des Eigentümers. Die Regelungen zum Pflugtausch (s. Nr. 2.2.2) sind entsprechend anzuwenden.

Bei Grundstücken mit Dauerkulturen sind die Regelungen unter Nr. 4 zu beachten.

3.2.1.1 Erwerbsverlust auf der Entzugsfläche

Bei der Prüfung der Frage, ob und inwieweit eine Entschädigung für den Erwerbsverlust zu leisten ist, ist vom Deckungsbeitrag abzüglich der einsparbaren Pacht auszugehen. Soweit keine Entschädigung für den Wert des Pachtrechtes ermittelt wurde, gilt die vereinbarte Pacht als marktüblich und einsparbar.

Zur Ermittlung des Deckungsbeitragsverlustes gelten die Ausführungen zum Erwerbsverlust auf der Entzugsfläche des Eigentümers sinngemäß.

Der ermittelte Deckungsbeitragsverlust ist der Ausgangswert zur Ermittlung der Erwerbsverlustentschädigung.

Bei der Ermittlung des Erwerbsverlustes ist zu beachten, dass im Zeitablauf zunehmend auch die fixen Kosten variabel werden und einsparbar sind.

Diesem Gesichtspunkt ist bei Anwendung der sich aus der Tabelle in Anlage 4 ergebenden, nach der Schadensdauer gestaffelten v. H. - Sätzen Rechnung getragen. Mit zunehmender Schadensdauer verringert sich die Entschädigung für den jährlichen Erwerbsverlust.

Die Schadensdauer ist ausgehend von der Restpachtzeit des Pachtvertrages unter Berücksichtigung der Kündigungsmöglichkeiten zu bestimmen. Die Hinweise in § 95 Abs. 2 Nr. 6 BauGB (s. Anlage 2) sind zu beachten.

Bei der Festlegung der Schadensdauer sind konkrete Anhaltspunkte, die auf eine Beseitigung oder Minderung des Erwerbsverlustes vor Ablauf der Restpachtzeit schließen lassen (Zukauf / Zupacht von Ersatzland, Einstellung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung), zu berücksichtigen.

Eine kürzere Schadensdauer als die Restpachtzeit ist anzunehmen, wenn der Erwerbsverlust durch Zupacht von Ersatzland oder durch andere Umstände vor Ablauf der Restpachtzeit gemindert werden kann.

Durch den Flächenentzug können zusätzliche Einkommensverluste entstehen, wenn gewährte öffentliche Zuwendungen entfallen. Soweit sie entschädigungsfähig sind, sind sie bei der Ermittlung des Deckungsbeitrages mit zu erfassen. Die Zuwendungsbestimmungen, insbesondere die Dauer der Gewährung, sind zu beachten.

Führt der Flächenverlust zu Rückforderungen von gewährten Zuwendungen, sind diese gesondert zu entschädigen.

Beispiel:

Ermittlung der Entschädigung für den Erwerbsverlust

Marktleistung einzuschränkende Fruchtart(en)	1.062 €/ha
<u>Einsparbare variable Kosten</u>	<u>514 €/ha</u>
Deckungsbeitrag Fruchtart(en)	548 €/ha
Eingesparte Pacht (*) (**)	- 250 €/ha
<u>Öffentliche Zuwendung (***)</u>	<u>+ 120 €/ha</u>
Ausgangswert zur Ermittlung der Erwerbsverlustentschädigung	418 €/ha

(*) marktübliche Pacht

(**) vereinbarte Pacht wenn keine Vorzugspacht
(keine Entschädigung für den Wert des Pachtrechtes)

(***) rechtlich anzunehmender jährlich gewährter Betrag für die Dauer des Schadens

Schadensdauer 12 Jahre

Kapitalisierungsfaktor
nach Tabelle (s. Anlage 4) 7,83

Entschädigung für den Erwerbsverlust 3.273 €/ha

3.2.1.2 **Erwerbsverlust bei Entzug des Betriebes**

Sofern die (fiktive) Beschaffung eines Ersatzbetriebes ausgeschlossen wird, ist bei der Prüfung der Frage, ob und inwieweit eine Entschädigung für den Erwerbsverlust beim Entzug eines eingerichteten und ausgeübten landwirtschaftlichen Betriebes zusätzlich zur Entschädigung für den Wert des Pachtrechtes zu leisten ist, vom nachhaltig erzielbaren Roheinkommen (Gesamtdeckungsbeitrag abzüglich Festkosten und marktüblicher Pacht) auszugehen.

Eine Entschädigung ist nur dann zu leisten, wenn der Verlust an Roheinkommen den Betrag einer angemessenen Verzinsung aus der Kapitalanlage der Entschädigung für das Pachtrecht (und eventuell erzielbarer alternativer Einkünfte) übersteigt. In diesen Fällen ist der verbleibende jährliche Erwerbsverlust entsprechend der mutmaßlichen Schadensdauer zu kapitalisieren. Die Schadensdauer kann kürzer als die Dauer der Restpachtzeit sein.

Die Höhe der Entschädigung ist beschränkt auf den Verlust an Zinsen aus den Kosten des Aufwandes, die erforderlich sind, um einen anderen Betrieb in der gleichen Weise zu nutzen, wie das entzogene Objekt (Kosten der Verlegung) bis zum Ende der Schadensdauer.

3.2.1.3 **Entschädigung bei An- und Durchschneidungen**

An- und Durchschneidungsschäden sind zu ermitteln und zu entschädigen, wenn durch den Entzug die Bewirtschaftungsvorteile einer räumlich zusammenhängenden und einheitlich genutzten Fläche (Schlag) wegfallen und eine objektive Betriebsverschlechterung eintritt.

Wird ein Schlag angeschnitten oder durchschnitten, können durch Verkleinerung und Formverschlechterung bei der Bearbeitung der Restflächen höhere Arbeits- und Maschinenkosten, höhere Betriebsmittelkosten und Mindererträge in Wende- und Randbereichen entstehen.

Beim Schlag handelt es sich um die Bewirtschaftungseinheit. Die Grenzen des Schlages müssen nicht mit den grundbuchlichen Eigentums- oder Flurstücksgrenzen übereinstimmen.

Mögliche Pachtzinsminderungen aufgrund des Entzuges sind anzurechnen (§ 593 BGB).

Zur Ermittlung der Entschädigung wird auf Anlage 3 verwiesen.

3.2.1.4 **Entschädigung für Umwege**

Eine Umwegeentschädigung kommt in Betracht, wenn durch Mehrwege wirtschaftliche Nachteile entstehen

- als Folge der Durchschneidung einer bislang räumlich zusammenhängenden Fläche, um die jenseits gelegenen Flächen weiterhin wirtschaftlich angemessen nutzen zu können;
- als Folge der Unterbrechung eines Privatweges, der dem Betroffenen gehört oder an dem ihm ein Nutzungsrecht zusteht.

Mehrwege durch Veränderungen des öffentlichen Wegenetzes sind nicht entschädigungspflichtig. Der Fortbestand einer bestimmten Verbindung mit dem öffentlichen Wegenetz stellt keine Rechtsposition dar. Daher gehört auch die Verbindung zwischen Hofstelle und einem getrennt liegenden Betriebsgrundstück über das öffentliche Wegenetz nicht zum geschützten Bestand des Betriebes. Mehrwege zu beschafftem Ersatzland sind mangels Rechtsposition nicht zu entschädigen; auch nicht, weil die Beschaffung von Ersatzland eine Betriebsverlagerung ist.

Für die Entschädigung bei Unterbrechung oder erheblicher Erschwernis von Zufahrten zum öffentlichen Wegenetz sind die Bestimmungen der Straßengesetze des Bundes (z.B. § 8 a Abs. 4 Bundesfernstraßengesetz) und der Länder maßgebend. Auf die Nummern 11.9 und 11.10 der „Nutzungsrichtlinien“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der Fassung vom 11.05.2009 (Verkehrsblatt 2009 S. 346) wird ergänzend Bezug genommen (s. Anlage 2 Nr. 4).

Zur Ermittlung der Entschädigung wird auf Anlage 3 verwiesen.

4 Entschädigung bei Dauerkulturen

4.1 Grundlagen

Dauerkulturen sind Kulturen, die eine Fläche über mehrere Jahre belegen und über mehrere Jahre Erträge erbringen. Sie sind i. d. R. wesentliche Bestandteile des Grundstückes (§ 94 BGB). Keine wesentlichen Bestandteile eines Grundstückes sind z.B. Baumschulbestände, da sie nur zu einem vorübergehenden Zweck in den Boden eingepflanzt wurden (§ 95 BGB, Scheinbestandteile).

4.2 Beitrag zum Grundstückswert

Soweit der Wertanteil der Dauerkultur nicht bei der Ermittlung des Bodenwertes gemäß Nr. 2.1.1 oder bei der Entschädigung gemäß Nr. 4.3 bzw. 4.4 miterfasst wurde, ist der Substanzwert der Dauerkultur nach ihren Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung der Anlage zu ermitteln.

Bei einem verpachteten Grundstück mit vorhandener Dauerkultur ist zu prüfen, ob nach § 591 Abs. 1 BGB ein entschädigungsfähiger Verwendungsersatzanspruch des Pächters besteht. Die Ausführungen zu den sonstigen Entschädigungen bei Investitionen (s. Nr. 5.6) sind zu beachten.

4.3 Erwerbsverlust beim Entzug von Dauerkulturen (Eigentümer)

Grundsätzlich kann nur eine vorhandene Dauerkulturanlage unter Berücksichtigung ihrer Restnutzungsdauer entschädigt werden. Die grundsätzlichen Hinweise bei Nr. 2.2.2 sind auch bei Dauerkulturen zu beachten. Die Entschädigung ist unter Berücksichtigung von schadensmindernden Anpassungen (Nachpflanzung) im Rahmen des Ersatzwertverfahrens zu ermitteln.

Wenn bei einer nur vorübergehend benötigten kleinen Teilfläche eine Nachpflanzung nicht wirtschaftlich ist, ist der Erwerbsverlust auf Basis des Deckungsbeitrages zu ermitteln.

4.4 **Erwerbsverlust beim Entzug von Dauerkulturen (Pächter)**

Bei der Bestimmung der Schadensdauer sind die rechtlichen Vorgaben des Landpachtrechtes zu beachten (vgl. Nr. 3). Es gelten die entschädigungsrechtlichen Grundsätze wie beim Erwerbsverlust des Eigentümers.

Grundsätzlich kann nur die vorhandene Dauerkulturanlage unter Berücksichtigung ihrer Restnutzungsdauer entschädigt werden. Wenn bei einer nur vorübergehend benötigten kleinen Teilfläche eine Nachpflanzung nicht wirtschaftlich ist, ist der Erwerbsverlust auf Basis des Deckungsbeitrages zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ersatzwertes ist von einem wirtschaftlich vernünftigen Handeln (z. B. bei der notwendigen vorzeitigen Beschaffung von Ersatzpachtflächen, der Festlegung der Nutzungsdauer der Ersatzanlage und der Dauer des Pachtvertrages) auszugehen. Der Ertragsverlauf der Anlage ist zu berücksichtigen.

Die Ausführungen zu den sonstigen Entschädigungen bei Investitionen (s. Nr. 5.6) sind zu beachten.

4.5 **An- und Durchschneidungen sowie Umwege bei Dauerkulturen**

Soweit Grundstücke mit Dauerkulturen von An-, Durchschneidungen oder Umwegen betroffen sind, ist die Entschädigung unter entsprechender Anwendung der in diesen Richtlinien enthaltenen Regelungen (s. Nrn. 2.2.1, 2.2.2.3 und 2.2.2.4 bzw. 3.2.1.3 und 3.2.1.4 sowie Anlage 3) mit einem für Dauerkulturen geeigneten Berechnungsverfahren zu ermitteln. Dabei ist die Restnutzungsdauer der betroffenen Dauerkulturanlage zu beachten.

5 **Sonstige Entschädigungen**

5.1 **Dienstbarkeiten**

Die Eintragung einer Dienstbarkeit z. B. zur Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder Leitungsrechten kann zu einer Verkehrswertminderung des betroffenen Grundstückes führen. Diese ist zu ermitteln, soweit sie auf der Beeinträchtigung einer Rechtsposition der Betroffenen beruht (vgl. Nr. 2.2.1).

Zur Feststellung der Verkehrswertminderung ist der Wert des betroffenen Grundstückes mit der Dienstbarkeit dem Wert des betroffenen Grundstückes ohne diese Dienstbarkeit gegenüberzustellen (Differenzwertverfahren unter Beachtung der Nrn. 2.1.1 und 2.1.2). Sofern sich anhand des Marktgeschehens tatsächlich eine Wertminderung nachweisen und einschätzen lässt, steht den Betroffenen eine Entschädigung zu.

Soweit keine hinreichenden Marktdaten zur Verfügung stehen und eine direkte Ermittlung der Verkehrswertminderung nicht möglich ist, kommt es bei der Bemessung der Wertminderung auf den Umfang der tatsächlichen Beeinträchtigung und deren Auswirkung auf die Nutzbarkeit des Grundstückes an. Die Entschädigung kann hilfsweise durch die Gegenüberstellung des Verkehrswertes des betroffenen Grundstückes ohne die Nutzungsbeschränkung mit dem Verkehrswert von Grundstücken, die eine dem betroffenen Grundstück nach Eintragung der Dienstbarkeit vergleichbare Nutzbarkeit haben, geschätzt werden. Zu berücksichtigen sind aber

nur diejenigen Nutzungsbeschränkungen, die ausschließlich auf der Dienstbarkeit beruhen.

Sofern die Betroffenen verpflichtet sind, bestimmte Grundstücksbeschränkungen unentgeltlich hinzunehmen (z. B. wegen der Situationsgebundenheit des Grundstückes), sind diese zu ermitteln und aus der Entschädigung herauszurechnen.

Falls sich für das mit der Dienstbarkeit belastete Grundstück weder spürbare Nutzungsbeeinträchtigungen noch Reaktionen auf dem Grundstücksmarkt hinreichend nachweisen lassen, kann zur Einschätzung der Verkehrswertminderung ein pauschaler Ansatz in Betracht kommen. Hierbei sind alle enteignungsrechtlich relevanten wertmindernden Faktoren zu berücksichtigen, die im gewöhnlichen Marktgeschehen den Wert nachhaltig beeinflussen.

Die Entschädigung für die Verkehrswertminderung gleicht die Beeinträchtigung des Rechtsverlustes durch die Eintragung der Dienstbarkeit aus.

Entstehen durch die Eintragung einer Dienstbarkeit andere Vermögensnachteile (z. B. Bewirtschaftungerschwernisse durch Maststandorte, Flur- und Aufwuchsschäden, Erwerbsverlust durch Bewirtschaftungsauflagen), sind diese unter Beachtung und Anwendung dieser Richtlinien zu ermitteln.

Übernommene Verpflichtungen des Bewirtschafters zur entgeltlichen Unterhaltung und Pflege der rechtlich gesicherten Fläche, sind gesondert zu betrachten und gegebenenfalls bei der Ermittlung der Entschädigung für den Erwerbsverlust zu berücksichtigen.

5.2 **Vorübergehender Entzug**

Für den vorübergehenden Entzug ist eine Nutzungsausfallentschädigung zu leisten. Diese bemisst sich an der Höhe des mittleren Deckungsbeitrages der Fruchtfolge für die betroffene Fläche.

Führt dieser Entzug auch zum Verlust öffentlicher Zuwendungen, ist dieser bei der Ermittlung der Entschädigung zu berücksichtigen. Die Ausführungen zu öffentlichen Zuwendungen unter Nr. 2.2.2.1 bzw. 3.2.1.1 sind zu beachten.

Bei Dauerkulturen sind die Ausführungen unter Nr. 4 zu berücksichtigen.

5.3 **Ernteausfall**

Für den Aufwuchs auf einer entzogenen Fläche ist ggf. entweder eine Entschädigung für Aufwuchs oder für den variablen Bestellaufwand zuzüglich Deckungsbeitragsverlust im laufenden Wirtschaftsjahr zu vergüten. Bei den Ermittlungen ist immer vom Rohertrag der entzogenen Fläche auszugehen. Lassen Stand und Entwicklung der aufstehenden Früchte den Erntertrag dieser Fläche vorausschätzen, so ist die zu erwartende Ernte als Rohertrag anzusehen. Kann dagegen der tatsächliche Ertrag der auf dieser Fläche angebauten Früchte nicht abgeschätzt werden, so ist als Rohertrag der auf der Fläche nachhaltig erzielbare Durchschnittser-

trag anzusetzen. Bei landwirtschaftlich nicht genutzten Flächen kommt eine Entschädigung nicht in Betracht.

Von dem Rohertrag sind jeweils die ersparten Aufwendungen (Bestellungs-, Pflege-, Ernte- und Verwertungskosten) sowie der Betrag einer angemessenen Verzinsung aus der Kapitalanlage des Verkehrswertes der Fläche für die Zeit von der Auszahlung bis zu der zu erwartenden Ernte abzusetzen.

Der Hinweis zu öffentlichen Zuwendungen unter Nr. 5.2 ist zu beachten.

Die Entschädigung für den Ernteausfall stellt einen Ausgleich für die entgangene Nutzung der in Anspruch genommenen Fläche dar. Um Doppelentschädigungen zu vermeiden, ist sie daher auf die etwa vereinbarten oder von der Enteignungsbehörde festgesetzten Zinsen oder eine für die gleiche Zeit gezahlte Besitzeinweisungs- oder Nutzungsentschädigung anzurechnen.

5.4 **Vorratsdüngung**

Ist kurz vor dem Entzug einer Fläche eine Vorratsdüngung gegeben worden, so sind die über eine normale Düngung hinausgehenden Mehrkosten zu erstatten.

5.5 **Inventar**

Nachteile wegen Unbrauchbarkeit des bisherigen Inventars, die beim Entzug von Teilflächen entstehen, sind nur zu entschädigen, soweit sie noch nicht bei der Entschädigung für den Erwerbsverlust Berücksichtigung gefunden haben.

5.6 **Investitionen**

Der Verlust von Investitionen kann nur entschädigt werden, soweit gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen (z. B. § 95 Abs. 2 BauGB).

Der Verlust von Investitionen des Pächters, die eine Verbesserung oder Werterhöhung der Grundstücke oder des Betriebes bewirken, kann sich als besonderer Vermögensnachteil des Pächters darstellen, soweit die Investitionen wirtschaftlich dem Pächter zuzurechnen sind (§ 591 Abs. 1 BGB).

Soweit sich Investitionen auf den Ertrag auswirken, ist darauf zu achten, dass keine Doppelentschädigungen gezahlt werden. Dies kann in der Weise geschehen, dass die Entschädigung für den Erwerbsverlust so ermittelt wird, als ob die Investitionen nicht erfolgt seien und letztere dann gesondert entschädigt werden.

Inhalt eines Gutachtens zur Verkehrswertermittlung

Bei den mit * gekennzeichneten Punkten ist zu prüfen, ob und ggf. in welchem Umfang Angaben, insbesondere aufgrund des Auftrags oder sonstiger Umstände, erforderlich bzw. (unter vertretbarem Aufwand) möglich sind.

1 Allgemeine Angaben

- 1.1 Auftraggeber
- 1.2 Auftrag, Anlass und Verwendungszweck des Gutachtens
- 1.3 Wertermittlungstichtage (1. Qualitäts- und 2. Wertermittlungstichtag)
- 1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen
- 1.5 *Datum (und Teilnehmer) der Ortsbesichtigung

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

- 2.1 Lagebeschreibung
- 2.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- 2.3 Grundstücksbeschreibung
 - 2.3.1 Größe, Zuschnitt
 - 2.3.2 Oberflächenbeschaffenheit, Aufwuchs und Bodenverhältnisse
 - 2.3.3 * Beschaffenheit des Untergrundes (Bodenvorkommen / -verunreinigungen)
- 2.4 Grundstückszustand
 - 2.4.1 Entwicklungszustand zum Qualitätstichtag
 - 2.4.2 Angaben zur zulässigen rechtlichen Nutzung des Grundstücks (Baurecht, Naturschutzrecht, ...)
 - 2.4.3 Angaben zur aktuellen tatsächlichen Nutzung
 - 2.4.4 Erschließungszustand
- 2.5 * Zustand vorhandener baulicher Anlagen
 - 2.5.1 Angaben zur zulässigen baulichen Nutzung
 - 2.5.2 Angaben zur aktuellen tatsächlichen Nutzung

3 Wertermittlung

- 3.1 Grundlage / Wertermittlungsverfahren / Wertermittlungstichtag
- 3.2 Vergleichspreise (Angabe und Auswertung)
- 3.3 Bodenrichtwerte
- 3.4 * Auswirkungen grundstücksbezogener Rechte und Belastungen
- 3.5 Ermittlung des Verkehrswertes unter Berücksichtigung von Zu- und / oder Abschlägen wegen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, aktueller Lage auf dem Grundstücksmarkt, ...

- 4 Zusammenfassung der Ergebnisse
 - 4.1 Verkehrswert
 - 4.2 * Begründung / Stellungnahme zu Preisforderung / -gebot

- 5 * Anlagen
 - 5.1 Lichtbild des Wertermittlungsobjektes
 - 5.2 Lageplan, Flurkarte, ...
 - 5.3 weitere Unterlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634)

§ 92

Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung

- (1) Ein Grundstück darf nur in dem Umfang enteignet werden, in dem dies zur Verwirklichung des Enteignungszwecks erforderlich ist. Reicht eine Belastung des Grundstücks mit einem Recht zur Verwirklichung des Enteignungszwecks aus, so ist die Enteignung hierauf zu beschränken.
- (2) Soll ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet werden, kann der Eigentümer anstelle der Belastung die Entziehung des Eigentums verlangen. Soll ein Grundstück mit einem anderen Recht belastet werden, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums verlangen, wenn die Belastung mit einem dinglichen Recht für ihn unbillig ist.
- (3) Soll ein Grundstück oder ein räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängender Grundbesitz nur zu einem Teil enteignet werden, kann der Eigentümer die Ausdehnung der Enteignung auf das Restgrundstück oder den Restbesitz insoweit verlangen, als das Restgrundstück oder der Restbesitz nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden kann.
- (4) Der Eigentümer kann verlangen, dass die Enteignung auf die in § 86 Abs. 2 bezeichneten Gegenstände ausgedehnt wird, wenn und soweit er sie infolge der Enteignung nicht mehr wirtschaftlich nutzen oder in anderer Weise angemessen verwerten kann.
- (5) Ein Verlangen nach den Absätzen 2 bis 4 ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Enteignungsbehörde bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung geltend zu machen.

§ 93

Entschädigungsgrundsätze

- (1) Für die Enteignung ist Entschädigung zu leisten.
- (2) Die Entschädigung wird gewährt
 1. für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust,
 2. für andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile.
- (3) Vermögensvorteile, die dem Entschädigungsberechtigten (§ 94) infolge der Enteignung entstehen, sind bei der Festsetzung der Entschädigung zu berücksichtigen. Hat bei der Entstehung eines Vermögensnachteils ein Verschulden des Entschädigungsberechtigten mitgewirkt, so gilt § 254 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.
- (4) Für die Bemessung der Entschädigung ist der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. In den Fällen der vorzeitigen Besitzweisung ist der Zustand in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird.

§ 95

Entschädigung für den Rechtsverlust

- (1) Die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust bemisst sich nach dem Verkehrswert (§ 194) des zu enteignenden Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Enteignung. Maßgebend ist der Verkehrswert in dem Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet.
- (2) Bei der Festsetzung der Entschädigung bleiben unberücksichtigt
 1. Wertsteigerungen eines Grundstücks, die in der Aussicht auf eine Änderung der zulässigen Nutzung eingetreten sind, wenn die Änderung nicht in absehbarer Zeit zu erwarten ist;
 2. Wertänderungen, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind;
 3. Werterhöhungen, die nach dem Zeitpunkt eingetreten sind, in dem der Eigentümer zur Vermeidung der Enteignung ein Kauf- oder Tauschangebot des Antragstellers mit angemessenen Bedingungen (§ 87 Abs. 2 Satz 1 und § 88) hätte annehmen können, es sei denn, dass der Eigentümer Kapital oder Arbeit für sie aufgewendet hat;
 4. wertsteigernde Veränderungen, die während einer Veränderungssperre ohne Genehmigung der Baugenehmigungsbehörde vorgenommen worden sind;
 5. wertsteigernde Veränderungen, die nach Einleitung des Enteignungsverfahrens ohne behördliche Anordnung oder Zustimmung der Enteignungsbehörde vorgenommen worden sind;
 6. Vereinbarungen, soweit sie von üblichen Vereinbarungen auffällig abweichen und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass sie getroffen worden sind, um eine höhere Entschädigungsleistung zu erlangen;
 7. Bodenwerte, die nicht zu berücksichtigen wären, wenn der Eigentümer eine Entschädigung in den Fällen der §§ 40 bis 42 geltend machen würde.
- (3) Für bauliche Anlagen, deren Rückbau jederzeit auf Grund öffentlich-rechtlicher Vorschriften entschädigungslos gefordert werden kann, ist eine Entschädigung nur zu gewähren, wenn es aus Gründen der Billigkeit geboten ist. Kann der Rückbau entschädigungslos erst nach Ablauf einer Frist gefordert werden, so ist die Entschädigung nach dem Verhältnis der restlichen zu der gesamten Frist zu bemessen.
- (4) Wird der Wert des Eigentums an dem Grundstück durch die Rechte Dritter gemindert, die an dem Grundstück aufrechterhalten, an einem anderen Grundstück neu begründet oder gesondert entschädigt werden, so ist dies bei der Festsetzung der Entschädigung für den Rechtsverlust zu berücksichtigen.

§ 96

Entschädigung für andere Vermögensnachteile

- (1) Wegen anderer durch die Enteignung eintretender Vermögensnachteile ist eine Entschädigung nur zu gewähren, wenn und soweit diese Vermögensnachteile nicht bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt sind. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten festzusetzen, insbesondere für
1. den vorübergehenden oder dauernden Verlust, den der bisherige Eigentümer in seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder in Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben erleidet, jedoch nur bis zu dem Betrag des Aufwands, der erforderlich ist, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das enteignende Grundstück zu nutzen;
 2. die Wertminderung, die durch die Enteignung eines Grundstücksteils oder eines Teils eines räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes bei dem anderen Teil oder durch die Enteignung des Rechts an einem Grundstück bei einem anderen Grundstück entsteht, soweit die Wertminderung nicht schon bei der Festsetzung der Entschädigung nach Nummer 1 berücksichtigt ist;
 3. die notwendigen Aufwendungen für einen durch die Enteignung erforderlich werdenden Umzug.
- (2) Im Falle des Absatzes 1 Nr. 2 ist § 95 Abs. 2 Nr. 3 anzuwenden.

§ 100

Entschädigung in Land

- (1) Die Entschädigung ist auf Antrag des Eigentümers in geeignetem Ersatzland festzusetzen, wenn er zur Sicherung seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben auf Ersatzland angewiesen ist und
1. der Enteignungsbegünstigte über als Ersatzland geeignete Grundstücke verfügt, auf die er nicht mit seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben angewiesen ist, oder
 2. der Enteignungsbegünstigte geeignetes Ersatzland nach pflichtmäßigem Ermessen der Enteignungsbehörde freihändig zu angemessenen Bedingungen beschaffen kann oder
 3. geeignetes Ersatzland durch Enteignung nach § 90 beschafft werden kann.
- (2) Wird die Entschädigung in Ersatzland festgesetzt, sind auch der Verwendungszweck des Ersatzlands und die Frist, in der das Grundstück zu dem vorgesehenen Zweck zu verwenden ist, zu bezeichnen. Die §§ 102 und 103 gelten entsprechend.
- (3) Unter den Voraussetzungen der Nummern 1 bis 3 des Absatzes 1 ist die Entschädigung auf Antrag des Eigentümers auch dann in geeignetem Er-

satzland festzusetzen, wenn ein Grundstück enteignet werden soll, das mit einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung bebaut ist. Dies gilt nicht, wenn nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften der Rückbau des Gebäudes jederzeit entschädigungslos gefordert werden kann.

- (4) Die Entschädigung kann auf Antrag des Enteigneten oder Enteignungsbegünstigten ganz oder teilweise in Ersatzland festgesetzt werden, wenn diese Art der Entschädigung nach pflichtmäßigem Ermessen der Enteignungsbehörde unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten billig ist und bei dem Enteignungsbegünstigten die in Absatz 1 Nr. 1 oder 2 genannten Voraussetzungen vorliegen.
- (5) Auf die Ermittlung des Werts des Ersatzlands ist § 95 entsprechend anzuwenden. Hierbei kann eine Werterhöhung berücksichtigt werden, die das übrige Grundvermögen des von der Enteignung Betroffenen durch den Erwerb des Ersatzlands über dessen Wert nach Satz 1 hinaus erfährt. Hat das Ersatzland einen geringeren Wert als das zu enteignende Grundstück, so ist eine dem Wertunterschied entsprechende zusätzliche Geldentschädigung festzusetzen. Hat das Ersatzland einen höheren Wert als das zu enteignende Grundstück, so ist festzusetzen, dass der Entschädigungsberechtigte an den durch die Enteignung Begünstigten eine dem Wertunterschied entsprechende Ausgleichszahlung zu leisten hat. Die Ausgleichszahlung wird mit dem nach § 117 Abs. 5 Satz 1 in der Ausführungsanordnung festgesetzten Tag fällig.
- (6) Wird die Entschädigung in Land festgesetzt, sollen dingliche oder persönliche Rechte, soweit sie nicht an dem zu enteignenden Grundstück aufrechterhalten werden, auf Antrag des Rechtsinhabers ganz oder teilweise nach Maßgabe des § 97 Abs. 2 ersetzt werden. Soweit dies nicht möglich ist oder nicht ausreicht, sind die Inhaber der Rechte gesondert in Geld zu entschädigen; dies gilt für die in § 97 Abs. 4 bezeichneten Berechtigten nur, soweit ihre Rechte nicht durch eine dem Eigentümer nach Absatz 5 zu gewährende zusätzliche Geldentschädigung gedeckt werden.
- (7) Anträge nach den Absätzen 1, 3, 4 und 6 sind schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde zu stellen, und zwar in den Fällen der Absätze 1, 3 und 4 vor Beginn und im Falle des Absatzes 6 bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung (§ 108).
- (8) Sind Miteigentum, grundstücksgleiche Rechte oder Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz ebenso zur Sicherung der Berufs- oder Erwerbstätigkeit des Berechtigten oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben geeignet, können dem Eigentümer diese Rechte anstelle des Ersatzlands angeboten werden. Der Eigentümer ist in Geld abzufinden, wenn er die ihm nach Satz 1 angebotene Entschädigung ablehnt. § 101 bleibt unberührt.
- (9) Hat der Eigentümer nach Absatz 1 oder 3 einen Anspruch auf Ersatzland und beschafft er sich mit Zustimmung des Enteignungsbegünstigten außerhalb des Enteignungsverfahrens Ersatzland oder die in Absatz 8 bezeichneten Rechte selbst, so hat er gegen den Enteignungsbegünstigten einen Anspruch auf Erstattung der erforderlichen Aufwendungen. Der Enteignungsbegünstigte ist nur insoweit zur Erstattung verpflichtet, als er selbst Aufwendungen erspart. Kommt eine Einigung über die Erstattung nicht zustande, entscheidet die Enteignungsbehörde; für den Bescheid gilt § 122 entsprechend.

**2. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) i. d. F. der Bek. vom 2. Januar 2002
(BGBl. I 2002, 42)**

§ 254

Mitverschulden

- (1) Hat bei der Entstehung des Schadens ein Verschulden des Beschädigten mitgewirkt, so hängt die Verpflichtung zum Ersatz sowie der Umfang des zu leistenden Ersatzes von den Umständen, insbesondere davon ab, inwieweit der Schaden vorwiegend von dem einen oder dem anderen Teil verursacht worden ist.
- (2) Dies gilt auch dann, wenn sich das Verschulden des Beschädigten darauf beschränkt, daß er unterlassen hat, den Schuldner auf die Gefahr eines ungewöhnlich hohen Schadens aufmerksam zu machen, die der Schuldner weder kannte noch kennen mußte, oder daß er unterlassen hat, den Schaden abzuwenden oder zu mindern. Die Vorschrift des § 278 findet entsprechende Anwendung.

3. Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der Fassung vom 19. Mai 2010

§ 7

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

Zur Wertermittlung und zur Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung sind Kaufpreise und andere Daten wie Mieten und Bewirtschaftungskosten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Kaufpreise und andere Daten können durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sein, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

§ 16

Ermittlung des Bodenwerts

- (1) Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.
- (2) Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

(3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

4. Richtlinien für die Benutzung der Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (Nutzungsrichtlinien) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.02.2014 (VkBf. 2014, S. 214)

11.9 Änderung oder Beseitigung von Zufahrten oder Zugängen im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen oder aus Gründen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs

11.9.1 Verfahren bei Änderung oder Beseitigung von Zufahrten oder Zugängen im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen

- a) Wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt, so ist im Planfeststellungsbeschluss über die notwendigen Änderungen oder Beseitigungen von Zufahrten oder Zugängen zu entscheiden, sofern keine entsprechenden Vereinbarungen mit den Beteiligten getroffen worden sind. Das gleiche gilt, wenn neue Zufahrten, Zugänge oder Ersatzwege (z. B. Anliegerstraßen, Wirtschaftswege) angelegt werden müssen, um die Benutzung der Anliegergrundstücke zu sichern oder die Bundesstraße von Zufahrten freizumachen (vgl. Nr. 31 der Planfeststellungsrichtlinien).
- b) Einer Planfeststellung bedarf es nicht, wenn
 - mit dem Anlieger über die erforderlichen Maßnahmen, die Tragung der Kosten und die Unterhaltung der geänderten Anlage eine Vereinbarung getroffen wird (§ 17 Abs. 2 FStrG) oder
 - vom Widerruf einer Erlaubnis Gebrauch gemacht werden kann oder
 - nach § 8 Abs. 2a Satz 3 FStrG eine Änderung verlangt werden kann (wegen der Kostentragung und Entschädigung vgl. Nr. 11.9.2 und 11.9.3).

11.9.2 Kosten bei Änderung oder Beseitigung von widerruflichen Zufahrten oder Zugängen

- a) Sind Zufahrten oder Zugänge widerruflich erlaubt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 FStrG), hat der Anlieger die Änderung oder Beseitigung auf seine Kosten durchzuführen (vgl. § 8a Abs. 4 Satz 3 FStrG). Das Gleiche gilt, wenn Zufahrten oder Zugänge auf einer Gestattung nach früherem Recht beruhen, in der der Widerruf oder die Kündigung vorbehalten oder dem Anlieger die Folgepflicht (Änderung oder Beseitigung der Zufahrt oder des Zuganges) auferlegt ist. Die Straßenbauverwaltung hat darauf zu achten, dass die Arbeiten

den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen (§ 8 Abs. 2a Satz 1 FStrG).

- b) Lässt die Straßenbauverwaltung die Maßnahmen nach Absprache mit dem betroffenen Anlieger durchführen, so hat dieser die Kosten zu erstatten

11.9.3 Kosten und Entschädigung bei Änderung oder Beseitigung von nicht widerruflichen Zufahrten oder Zugängen

- a) Beruhen Zufahrten oder Zugänge auf einer unwiderruflichen Gestattung nach früherem Recht (unwiderrufliches Zufahrtsrecht nach § 8 Abs. 9 FStrG) oder auf einer Sondernutzungserlaubnis, deren Befristung noch nicht abgelaufen ist, oder werden sie aufgrund des Gemeingebrauchs benutzt, so trifft den Träger der Straßenbaulast eine Ersatzpflicht, wenn Zufahrten oder Zugänge durch Änderung oder Einziehung der Straße auf Dauer unterbrochen werden oder ihre Benutzung erheblich erschwert wird und das Grundstück keine anderweitige ausreichende Verbindung mit dem öffentlichen Wegenetz besitzt (§ 8a Abs. 4 FStrG). Keine Ersatzpflicht besteht somit, wenn sich die Änderung der Straße nur geringfügig auf die Zufahrt oder den Zugang auswirkt und diese mit verhältnismäßig geringen Mitteln angepasst werden können; insoweit hat der Betroffene die Kosten der Änderung zu tragen (vgl. BGH-Urteile v. 02.07.1969 - III ZR 76/58 und III ZR 81/58 - Vkl. 1959, 469 und 470 - sowie vom 31.01.1963 - III ZR 88/62 und III ZR 94/62 - Vkl. 1963, 201 und 203). Ebenso besteht keine Ersatzpflicht, wenn das Grundstück eine anderweitige ausreichende Verbindung mit dem öffentlichen Wegenetz hat.
- b) Ob eine Benutzung erheblich erschwert wird, ist im Einzelfall nach objektiven Maßstäben zu prüfen. Das Gleiche gilt für die Frage, ob eine anderweitige Verbindung als ausreichend angesehen werden kann. Dabei ist von der ausgeübten zulässigen Benutzungsart auszugehen. Ausreichend ist eine Verbindung immer dann, wenn sie die Erschließungsfunktion der weggefallenen Verbindung besitzt oder mit übernehmen kann.
- c) Im Rahmen der Ersatzpflicht nach § 8 a Abs. 4 FStrG hat die Straßenbauverwaltung die Zufahrt oder den Zugang an die veränderte Straßenlage anzupassen. Ist dies nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar, ist ein angemessener Ersatz zu schaffen. Der Ersatz ist angemessen, wenn die Erschließungsfunktion der Ersatzanlage die Beeinträchtigung im Wesentlichen ausgleicht. Der angemessene Ersatz ist gleichbedeutend mit der ausreichenden Verbindung zum öffentlichen Wegenetz. Nach § 8a Abs. 4 Satz 2 FStrG können mehrere Anliegergrundstücke durch eine gemeinsame Zufahrt angeschlossen werden. Der Anspruch der Betroffenen kann auch Anpassungsmaßnahmen innerhalb eines Grundstückes (z. B. Beseitigung oder Durchbruch einer Mauer, Anlegung innerbetrieblicher Verbindungswege oder innerbetriebliche Umstellungen) umfassen, wenn ohne sie die Erschließungsfunktion nicht ausreichend erfüllt werden kann. Sie sollen von dem Betroffenen gegen Entschädigung durchgeführt werden. Über die notwendigen Maßnahmen und die Höhe der Entschädigung ist eine Vereinbarung zu

schließen. In besonders gelagerten Fällen kann die Anpassung der Zufahrt oder des Zuganges oder die Anlegung der Ersatzzufahrt oder des Ersatzzuganges im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung vom Anlieger unter Beachtung der vorstehenden Grundsätze gegen Kostenerstattung vorgenommen werden.

- d) Kann eine ausreichende Ersatzzufahrts- oder Ersatzzugangsmöglichkeit nur durch Notwegerecht geschaffen werden, so ist dem betroffenen Anlieger eine Entschädigung in Höhe der Geldrente zu zahlen, die er nach § 917 Abs. 2 BGB an den Duldungspflichtigen zu entrichten hat. Der Betrag soll für die voraussichtliche Dauer der Inanspruchnahme des Notwegerechtes kapitalisiert werden.
- e) Eine angemessene Entschädigung in Geld ist zu leisten, wenn auch die Ersatzzufahrt oder der Ersatzzugang nicht ausreichend, nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar sein sollte. Zu entschädigen ist die Differenz der Verkehrswerte des Grundstückes vor und nach dem Eingriff. Dabei kann bei der Ermittlung des Minderwertes eines Gewerbebetriebes der kapitalisierte Betrag der zusätzlichen Aufwendungen oder Beeinträchtigungen als Anhalt dienen.
- f) Die Unterhaltung der geänderten Zufahrten und Zugänge und der Ersatzanlagen verbleibt dem Anlieger; bei gemeinsamer Zufahrt obliegt sie den Anliegern gemeinsam (§ 8a Abs. 4 Satz 2 FStrG). Die Mehrkosten der Unterhaltung gegenüber dem bisherigen Aufwand sind dem Unterhaltungsträger möglichst in Form einer einmaligen Abfindung zu erstatten. Vermögensvorteile sind zu berücksichtigen (z. B. Abzug „neu für alt“).
- g) Der Betroffene hat zur Schadensminderung beizutragen (z. B. durch zumutbare innerbetriebliche Umstellungen). Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so hat er den Schaden mit verursacht. Insoweit sind seine Ansprüche gemindert (§ 8a Abs. 8 FStrG).

11.9.4 Auswirkungen eines Planfeststellungsbeschlusses oder einer Anordnung nach § 8 a Abs. 6 FStrG auf die Sondernutzungserlaubnis

- a) Beruht die Zufahrt oder der Zugang auf einer Sondernutzungserlaubnis, so wird diese durch den Planfeststellungsbeschluss oder die Anordnung nach § 8a Abs. 6 FStrG modifiziert. In besonderen Fällen kann die Erteilung einer neuen Sondernutzungserlaubnis in Betracht kommen. Hierzu bedarf es keines Antrages. Die Erlaubnisbehörde ist an den Planfeststellungsbeschluss oder die Anordnung gebunden.
- b) Im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt ist die Gemeinde zur Erteilung der Erlaubnis zu veranlassen.

11.10 Vorübergehende Beeinträchtigungen von Zufahrten oder Zugängen durch Straßenbaumaßnahmen

11.10.1 Duldungspflicht der Straßenanlieger

- a) Der Gemeingebrauch an der Straße ist bereits durch deren Zweckbestimmung in der Weise begrenzt, dass die Anlieger alle den Gemeingebrauch tatsächlich einschränkende Maßnahmen hinnehmen müssen, die sich aus der Notwendigkeit ergeben, die Straße in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten oder den etwa weitergehenden Bedürfnissen des Verkehrs anzupassen. Zu den Arbeiten an der Straße gehören auch die Arbeiten an Versorgungsleitungen und ähnlichen Anlagen, die üblicherweise im Interesse der Allgemeinheit mit der Straße verbunden oder im Straßenkörper untergebracht werden (BGH-Urteil vom 20.12.1971 – III ZR 79/69 – NJW 1972, 2432 = VkB1. 1972, 117).
- b) Die Zufahrts- oder Zugangsmöglichkeit zu den Anliegergrundstücken darf nicht mehr als erforderlich eingeschränkt werden. Andererseits müssen Belange der Allgemeinheit sowie die technischen und finanziellen Möglichkeiten des Trägers der Straßenbaulast berücksichtigt werden. Bei der Durchführung sind überflüssige Verzögerungen zu vermeiden und deshalb die einzelnen Arbeitsvorgänge sachgemäß zu koordinieren. Zur ordnungsgemäßen Bau durchführung hat die Straßenbauverwaltung rechtzeitig zu prüfen, ob und ggf. welche Behelfsmaßnahmen erforderlich sind, um Beeinträchtigungen der Anlieger, insbesondere der anliegenden Gewerbebetriebe, bei Ausführung der Straßenbauarbeiten möglichst gering zu halten (§ 8a Abs. 5 FStrG). Dabei ist darauf zu achten, dass vom Träger der Straßenbaulast Behelfsmaßnahmen nur insoweit verlangt werden können, als sie für ihn zumutbar sind und eine wesentliche Entlastung bringen.
- c) Damit sich die Anlieger auf die Verkehrsbeschränkungen einrichten können, empfiehlt es sich, sie rechtzeitig zu unterrichten. Sind erhebliche Beeinträchtigungen von Anliegerbetrieben zu befürchten, sind die zu erwartenden Verkehrsbeschränkungen mit den Betroffenen zu erörtern.
- d) Halten sich die Beeinträchtigungen für einen Gewerbebetrieb im Rahmen des Zumutbaren, stehen dem Anlieger keine Entschädigungsansprüche zu, auch wenn die Beeinträchtigungen einige Wochen oder Monate dauern. Ein Betrieb muss auch solche gewinnschmälernden Ereignisse einkalkulieren. Hinzunehmen ist auch ein Ausbleiben des Reingewinns, weil dadurch keine Existenzgefährdung (vgl. 11.10.2) eintritt. Reingewinn ist der Betrag, der dem Unternehmen nach Abzug aller Kosten (z. B. Warenbezugskosten, Mieten, Personalkosten einschließlich Unternehmerlohn) vom Umsatz verbleibt. Der Betriebsinhaber hat unter Anpassung der eigenen Kräfte und Ausschöpfung betrieblicher Anpassungsmöglichkeiten alles zu unternehmen, um die Beeinträchtigung durch Straßenbauarbeiten auf seinen Betrieb möglichst gering zu halten (§ 8a Absätze 5 und 8 FStrG). Denn der Anlieger, der besondere Vorteile aus dem Gemeingebrauch zieht, kann nicht beanspruchen, dass sie immer in gleicher Weise fortbestehen. Insoweit halten sich die Beschränkungen im Rahmen der So-

zialgebundenheit des Eigentums. Die Dauer der entschädigungslos hinzunehmenden Beschränkungen kann nach Art der betroffenen Betriebe im Einzelfall verschieden sein.

11.10.2 Entschädigungsansprüche von Straßenanliegern

- a) Wird durch eine längerdauernde Straßenbaumaßnahme die Zufahrt oder der Zugang zu einem anliegenden Gewerbebetrieb unterbrochen oder erheblich erschwert und führen dadurch eintretende Betriebsverluste trotz Anspannung der eigenen Kräfte zu einer Existenzgefährdung, so hat der Betrieb Anspruch auf eine Entschädigung (§ 8 a Abs. 5 Satz 1 FStrG). Eine Existenzgefährdung liegt vor, wenn die laufenden Betriebseinnahmen nicht die Warenbezugskosten und die laufenden Betriebsausgaben decken. Eine Existenzgefährdung liegt auch vor, wenn langfristig keine volle Kostendeckung (z. B. Warenbezugskosten, Personalkosten einschließlich Unternehmerlohn, Mieten, Abschreibungen) erreicht wird. Es obliegt dem Betroffenen, die Straßenbauverwaltung rechtzeitig vor einer Existenzgefährdung zu unterrichten und die Kausalität der Straßensperre durch prüffähige Unterlagen nachzuweisen. Ein Versäumnis würde ein Mitverschulden im Sinne von § 8 a Abs. 8 FStrG bedeuten.
- b) Die Entschädigung ist nach § 8a Abs. 5 Satz 1 FStrG darauf zu beschränken, den Fortbestand des anliegenden Betriebs zu gewährleisten.
- c) Ein Entschädigungsanspruch besteht nicht, wenn das Betriebsgrundstück eine anderweitige ausreichende Verbindung mit dem öffentlichen Wegenetz besitzt oder wenn Zufahrten oder Zugänge auf einer widerruflichen Erlaubnis beruhen (§ 8a Abs. 5 Satz 3 in Verbindung mit Absatz 4 Satz 3 FStrG).
- d) Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Straßenbauverwaltung über § 8a Abs. 5 FStrG hinaus aus enteignungsgleichem Eingriff entschädigungspflichtig werden kann, wenn sie bei Straßensperrungen nicht den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beachtet oder wenn sich längere Verzögerungen bei den Straßenbauarbeiten ergeben, die vermeidbar gewesen wären (vgl. BGH, Urteile vom 5. 7. 1965 – III ZR 173/64 – NJW 1965, 1907 = VkB 1965, 646 und vom 20. 12. 1971 – III ZR 79/69 – NJW 1972, 243 = VkB 1972, 117).
- c) Soweit Entschädigungsansprüche bestehen, richten sie sich gegen den, zu dessen Gunsten die Arbeiten im Straßenbereich erfolgen (§ 8a Abs. 5 Satz 2 FStrG). In Betracht kommen z. B. der Träger der Straßenbaulast oder Versorgungsunternehmen oder beide gemeinsam. Werden jedoch bei Gelegenheit einer Straßenbaumaßnahme weitere Arbeiten im Interesse der Allgemeinheit vorgenommen, die bei getrennter Durchführung keine erheblichen Erschwernisse für längere Zeit zur Folge hätten (z. B. Kabelverlegungen), so werden diese Arbeiten in der Regel nicht mit ursächlich für eine existenzgefährdende Betriebsbeeinträchtigung sein. In diesem Falle ist der Träger dieser Maßnahme kein zur Entschädigung verpflichteter Begünstigter.

Verfahren

zur Ermittlung der Entschädigung bei An- und Durchschneidungen und für Umwege (LandR 19 Nr. 2.2.2.3, Nr. 2.2.2.4, Nr. 3.2.1.3, Nr. 3.2.1.4)

1. Anwendungsbereich

Das Verfahren¹ ist anzuwenden

- zur Ermittlung der Entschädigung bei An- und Durchschneidungen, wenn durch den Entzug einer Teilfläche eine Bewirtschaftungseinheit (Schlag) an- oder durchschnitten wird und wirtschaftliche Nachteile bei der Bewirtschaftung der Restflächen entstehen.
- zur Ermittlung der Entschädigung für Umwege, wenn wirtschaftliche Nachteile durch Mehrwege bei An- und Durchschneidung eines Schlages oder bei Unterbrechung eines Privatweges zu einem Schlag entstehen.
- gegebenenfalls auch zur Ermittlung der Entschädigung, wenn sich nach Erfüllung eines Anspruches auf Ersatzland noch zusätzliche Aufwendungen durch Mehrwege ergeben.

Die Grenzen des Schlages müssen nicht mit den grundbuchlichen Eigentums- oder Flurstücksgrenzen übereinstimmen. Beim Schlag kann es sich um Eigentums- und / oder Pachtflächen handeln.

Das Verfahren ist hilfsweise (im Einzelfall) anzuwenden zur Einschätzung der Entschädigung für die Verkehrswertminderung des Restgrundstückes / Restbetriebes gemäß Nr. 2.2.1 LandR, soweit keine hinreichenden Marktdaten zur Verfügung stehen und eine direkte Ermittlung der Verkehrswertminderung über das Vergleichsverfahren nicht möglich ist. Die Ausführungen unter Ziffer 5 sind zu beachten.

¹ Das Verfahren ist erarbeitet auf der Grundlage eines Praxisleitfadens von Dipl.-Ing. agr. Dr. Heinrich Karg: Ermittlung von Deformationsschäden nach Flächenentzug, 2009, HLBS - Verlag

2. **Schadensdauer**

Die Schadensdauer wird bestimmt durch die Laufzeiten der Bewirtschaftungsrechte im Schlag zum Bewertungsstichtag. Die Schadensdauer endet, wenn

- das letzte Bewirtschaftungsrecht an der Entzugsfläche im Schlag ausläuft und damit der Schlag im Rechtssinne nicht mehr vom Eingriff betroffen ist, oder
- die nach Auslaufen von Bewirtschaftungsrechten verbliebenen Flächen keinen besonderen wirtschaftlichen Wert aus dem Grundstückszusammenhang mehr darstellen.

Konkrete Anhaltspunkte, die auf eine frühere Beseitigung des Schadens schließen lassen (Flurbereinigung, Betriebsaufgabe), sind bei der Festlegung der Schadensdauer zu berücksichtigen.

3. **Ausgangswerte**²

3.1 *Ausgangswert An- und Durchschneidung – AAD (€/ha/a)*

Der Ausgangswert AAD gibt den jährlichen wirtschaftlichen Nachteil (Wirtschafterschwernisse) auf den Restflächen bezogen auf die Fläche des Schlages vor dem Eingriff an.

Zur Ermittlung des AAD müssen die relativen flächenspezifischen Arbeits- und Maschinenkosten bei der Bearbeitung sowie die Betriebsmittelmehrkosten (Saatgut, Dünge- und Pflanzenschutzmittel) und Mindererträge in Wende- und Randbereichen zwischen dem Schlag und der Restfläche im Jahr des Entzuges festgestellt und verglichen werden. Soweit die relativen Bewirtschaftungskosten auf der Restfläche die des Schlages übersteigen, ist die Differenz mit der Größe der Restfläche zu multiplizieren.

Die Summe der jährlichen Wirtschafterschwernisse auf allen Restflächen dividiert durch die Schlagfläche ist der auf die Flächeneinheit bezogene eingriffsbedingte jährliche wirtschaftliche Nachteil AAD.

² Die Ausgangswerte drücken das Maß der wirtschaftlichen Vorzüglichkeit der Ausgangsfläche gegenüber den unmittelbar durch den Eingriff entstehenden Restflächen aus. Durch Verwendung der Ausgangswerte bleibt der Effekt der zunehmenden Verkleinerung der Restflächen, der mit Auslaufen der Restpachtzeiten von Teilflächen eintritt, unberücksichtigt. Dieser Effekt, der in der Regel zu höheren relativen Wirtschafterschwernissen führt, ist auch nicht entschädigungsfähig, da er nicht eingriffsbedingt ist.

3.2 Ausgangswert Umwege – AU (€/ha/a)

Der Ausgangswert AU gibt die relativen jährlichen Mehrwegelkosten zu den Restflächen nach Durchschneidung oder zu dem Schlag nach Unterbrechung eines Privatweges bezogen auf die Wegelkosten des Schlages vor dem Eingriff an.

Zur Ermittlung des AU müssen die Arbeits- und Maschinenkosten für die Wegstrecken vor und nach dem Eingriff festgestellt und miteinander verglichen werden. Soweit die relativen Wegelkosten nach dem Eingriff die vor dem Eingriff übersteigen, ist die Differenz mit der Größe der Fläche nach dem Eingriff zu multiplizieren.

Die Summe der jährlichen Mehrwegelkosten nach dem Eingriff dividiert durch die Schlagfläche vor dem Eingriff sind die auf die Flächeneinheit bezogenen eingriffsbedingten jährlichen Mehrwegelkosten AU.

3.3 Berechnung der Ausgangswerte AAD und AU (€/ha/a)

Zur Berechnung des AAD und / oder AU im Jahr des Entzuges ist eine geeignete Kalkulationsgrundlage oder ein geeignetes Kalkulationsprogramm anzuwenden³.

4. Ermittlung der Entschädigung

4.1 Eigentümerschläge (Beispiele Nr. 7.1, Nr. 7.2)

Zur Ermittlung der Entschädigung für die An- und Durchschneidung und / oder Umwege des Eigentümerschlages wird die Schlagfläche mit dem AAD / AU multipliziert und anschließend entsprechend der Schadensdauer kapitalisiert.

Wird für den Eigentümer zusätzlich eine Entschädigung für die Verkehrswertminderung des Restgrundstückes / Restbetriebes (s. Nr. 2.2.1 LandR) ermittelt, ist die Verzinsung der Verkehrswertminderungsentschädigung als Vorteilsausgleich anzurechnen.

4.2 Sonstige Schläge (Beispiele Nr. 7.3 bis Nr. 7.6)

Zur Festlegung der Schadensdauer ist festzustellen, nach welchem Zeitraum das letzte Bewirtschaftungsrecht an der Entzugsfläche im Schlag endet. Für diesen Zeitraum werden die rechtlich gesicherten Flächen des Schlages nach ihren Laufzeiten geordnet und für die einzelnen Jahre zu Jahresschlagflächen summiert.

³ Der Richtlinienggeber beabsichtigt, zu einem späteren Zeitpunkt Hinweise zur sachgerechten Berechnung des AAD und des AU und ein dazu geeignetes Verfahren zu veröffentlichen.

Anschließend wird jede Jahresschlagfläche mit dem AAD / AU multipliziert. Die ermittelten Jahresschäden werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert und ergeben zusammen die Entschädigung für die An- und Durchschneidung und / oder Umwege des Schlages.

Sofern Eigentumsflächen des Bewirtschafters in dem Schlag vorhanden und direkt vom Entzug betroffen sind, ist zu beachten:

- Wird eine Entschädigung für die Verkehrswertminderung dieser Eigentumsflächen gemäß Nr. 2.2.1 LandR ermittelt, ist eine Verzinsung der VerkehrswertminderungsentSchädigung als Vorteilsausgleich anzurechnen.
- Eine Entschädigung für gegebenenfalls noch verbleibende wirtschaftliche Nachteile dieser Eigentumsflächen ist nur möglich, wenn die einzelnen Eigentumsflächen nach Auflösung des Schlages allein in einem angemessenen und zulässigen Umfang weiterhin wirtschaftlich nutzbar sind⁴.

5. Einschätzung der Entschädigung für die Verkehrswertminderung des Restgrundstückes / Restbetriebes gemäß Nr. 2.2.1 LandR

5.1 Restgrundstücke selbstwirtschaftender Eigentümer

(Eigentümer- oder sonstige Schläge)

Soweit für den selbstwirtschaftenden Eigentümer eine zusätzliche Entschädigung für die Verkehrswertminderung seines Restgrundstückes / Restbetriebes mangels Marktdaten nicht direkt ermittelt werden kann, ist mit der nach Ziffer 4.1 (Eigentümerschläge) bzw. Ziffer 4.2 (Eigentumsflächen im sonstigen Schlag) für ihn ermittelten Entschädigung auch die Wertminderung abgegolten.

5.2 Restgrundstücke des nicht selbstwirtschaftenden Eigentümers

Soweit die Entschädigung für die Verkehrswertminderung des betroffenen Restgrundstückes / Restbetriebes eines nicht selbstwirtschaftenden Eigentümers mangels Marktdaten nicht direkt ermittelt werden kann, wird zur Einschätzung der Wertminderung die Fläche des betroffenen Restgrundstückes mit dem nach Ziffer 3.1 ermittelten Ausgangswert An- und Durchschneidung - AAD - multipliziert und kapitalisiert.

⁴ d. h.: Insbesondere wegen der Form, Größe und Zuwegung ist eine rechtlich zulässige und wirtschaftliche Nutzung der einzelnen Eigentumsfläche nach Auflösung des Schlages tatsächlich möglich.

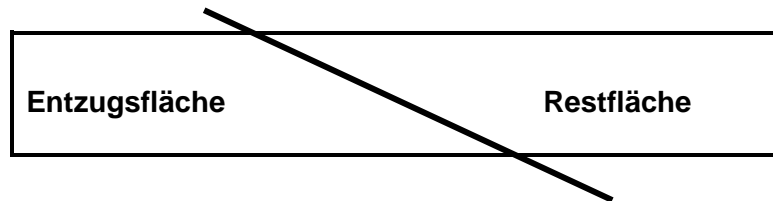
Das Ergebnis der ermittelten Wertminderung muss plausibel sein (s. Nr. 2.2.1 LandR) und der Minderung entsprechen, die auch im allgemeinen Geschäftsverkehr bei anderen Grundstücken mit vergleichbaren werterheblichen Eigenschaften unterstellt wird. Außergewöhnliche Abweichungen sind zu begründen und das Ergebnis ist gegebenenfalls zu korrigieren.

6. Zinssatz

Bei der Ermittlung der Entschädigung ist der Zinssatz gemäß Nr. 1.2 der LandR anzuwenden.

7. Beispiele zu Ermittlung der Entschädigung bei An- und Durchschneidungen / für Umwege7.1 Anschneidung Eigentümerschlag7.1.1 Falldaten

Ausgangsfläche 5,00 ha - Entzugsfläche 2,50 ha - Restfläche 2,50 ha

7.1.2 Ausgangswert AAD (€/ha/a)

*Ermittlung **Ausgangswert AAD (€/ha/a)** im Jahr des Eingriffs:*

	Einheit	Ausgangsfläche	Restfläche
Flächengröße	ha	5,00	2,50
Flächenspezifische Bewirtschaftungskosten, gesamt ¹⁾	€/a	428,01	444,57
Bewirtschaftungskosten je ha ²⁾	€/ha/a	85,60	177,83
Relativer jährlicher Bewirtschaftungsnachteil ³⁾	€/ha/a		92,23
Jährliche Wirtschafterschwernisse ⁴⁾	€/a		230,58
Ausgangswert AAD ⁵⁾	€/ha/a	46,12	

Anmerkungen:

- 1) Resultierend aus den jeweils flächenspezifischen Feldbegrenzungen, Ergebnis gemäß Kalkulationsprogramm: Summe der Arbeits- und Maschinenkosten bei der Bearbeitung (u. a. für Wendezeiten, Doppelbearbeitungen), sowie der Betriebsmittelmehrkosten (Saatgut, Dünge- und Pflanzenschutzmittel) und Mindererträge in Wende- und Randbereichen
- 2) Flächenspezifische Bewirtschaftungskosten, gesamt dividiert durch Flächengröße
- 3) Bewirtschaftungskosten je ha Restfläche abzüglich Bewirtschaftungskosten je ha Ausgangsfläche
- 4) Relativer jährlicher Bewirtschaftungsnachteil multipliziert mit der Flächengröße
- 5) Jährliche Wirtschafterschwernisse dividiert durch Größe der Ausgangsfläche

7.1.3 Festlegung der Schadensdauer

Dauerschaden – Kapitalisierungsfaktor 50,00 (Zinssatz 2,0 %) *

7.1.4 Ermittlung der Entschädigung

Prüfen: Gegenrechnung eines Vorteilsausgleiches gemäß Nr. 2.2.1 LandR

<u>Ermittlung Vorteilsausgleich</u>			
	€/ha	ha	€
Verkehrswert der Ausgangsfläche	13.000,00	5,00	65.000,00
Entschädigung der Entzugsfläche	13.000,00	2,50	32.500,00
Verkehrswert der Restfläche	11.000,00	2,50	27.500,00
Entschädigung für die Verkehrswertminderung der Restfläche			5.000,00 €
Verzinsung der Entschädigung für die Verkehrswertminderung der Restfläche *			2 %
Vorteilsausgleich			100,00 €/a

Berechnung Gesamtentschädigung

		Einheit	
	Schlagfläche	ha	5,00
x	AAD	€/ha/a	46,12
=	Jahresschaden Schlag	€/a	230,60
-	Vorteilsausgleich	€/a	100,00
=	Jahresschaden	€/a	130,60
x	Kapitalisierungsfaktor *	2,0 %	50,00
Entschädigung gesamt		€	6.530,00

Anmerkung:

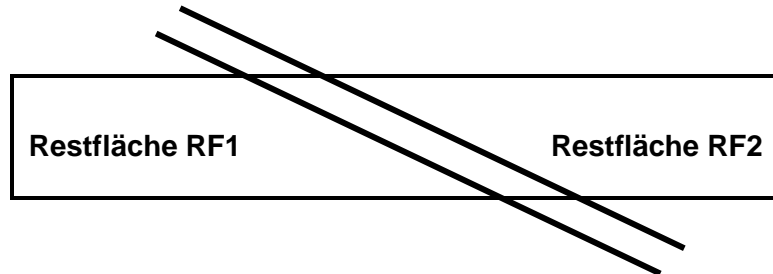
* ggf. Anpassung an aktuellen LandR-Zinssatz

7.2 Durchschneidung und Umwege Eigentümerschlag7.2.1 Falldaten

Ausgangsfläche 5,00 ha - Wegelänge 2,000 km - Entzugsfläche 0,45 ha

Restfläche RF1 2,50 ha - Wegelänge 2,000 km

Restfläche RF2 2,05 ha - Wegelänge 4,430 km

7.2.2 Ausgangswerte AAD (€/ha/a) und AU (€/ha/a)

*Ermittlung **Ausgangswert AAD (€/ha/a)** im Jahr des Eingriffs:*

	Einheit	Ausgangsfläche	RF1	RF2
Flächengröße	ha	5,00	2,50	2,05
Flächenspezifische Bewirtschaftungskosten, gesamt ¹⁾	€/a	428,01	444,57	427,74
Bewirtschaftungskosten je ha ²⁾	€/ha/a	85,60	177,83	208,65
Relativer jährlicher Bewirtschaftungsnachteil ³⁾	€/ha/a		92,23	123,05
Jährliche Wirtschafterschwernisse ⁴⁾	€/a		230,58	252,25
Summe jährliche Wirtschafterschwernisse ⁵⁾	€/a		482,83	
Ausgangswert AAD ⁶⁾	€/ha/a	96,57		

Anmerkungen:

- 1) Resultierend aus den jeweils flächenspezifischen Feldbegrenzungen, Ergebnis gemäß Kalkulationsprogramm: Summe der Arbeits- und Maschinenkosten bei der Bearbeitung (u. a. für Wendezeiten, Doppelbearbeitungen), sowie der Betriebsmittelmehrkosten (Saatgut, Dünge- und Pflanzenschutzmittel) und Mindererträge in Wende- und Randbereichen
- 2) Bewirtschaftungskosten, gesamt dividiert durch Flächengröße
- 3) Bewirtschaftungskosten je ha Restfläche abzüglich Bewirtschaftungskosten je ha Ausgangsfläche
- 4) Relativer jährlicher Bewirtschaftungsnachteil multipliziert mit Flächengröße
- 5) Addition der jährlichen Wirtschafterschwernisse der Restflächen
- 6) Summe der jährlichen Wirtschafterschwernisse dividiert durch Größe der Ausgangsfläche

Ermittlung **Ausgangswert AU (€/ha/a)** im Jahr des Eingriffs:

	Einheit	Ausgangsfläche	RF1	RF2
Flächengröße	ha	5,00	2,50	2,05
Wegekosten, gesamt ¹⁾	€/a	253,38	239,69	530,92
Wegekosten je ha ²⁾	€/ha/a	50,68	95,88	258,99
Relative jährliche Mehrwegkosten ³⁾	€/ha/a		45,20	208,31
Jährliche Mehrwegkosten ⁴⁾	€/a		113,00	427,04
Summe jährliche Mehrwegkosten ⁵⁾	€/a		540,04	
Ausgangswert AU ⁶⁾	€/ha/a	108,01		

Anmerkungen:

- 1) Ergebnis gemäß Kalkulationsprogramm: Summe der Arbeits- und Maschinenkosten aller notwendigen Maschinen-, Transport- und Kontrollfahrten für die Wegstrecke
- 2) Wegekosten, gesamt dividiert durch Flächengröße
- 3) Wegekosten je ha Restfläche abzüglich Wegekosten je ha Ausgangsfläche
- 4) Relative jährliche Wegekosten multipliziert mit Flächengröße
- 5) Addition der jährlichen Wegekosten der Restflächen
- 6) Summe der jährlichen Wegekosten dividiert durch Größe der Ausgangsfläche

7.2.3 Festlegung der Schadensdauer

Dauerschaden – Kapitalisierungsfaktor 50,00 (Zinssatz 2,0 %) *

7.2.4 Ermittlung der Entschädigung

Prüfen: Gegenrechnung eines Vorteilsausgleiches gemäß Nr. 2.2.1 LandR

<u>Ermittlung Vorteilsausgleich</u>			
	€/ha	ha	€
Verkehrswert der Ausgangsfläche	13.000,00	5,00	65.000,00
Entschädigung der Entzugsfläche	13.000,00	0,45	5.850,00
Verkehrswert der Restflächen	11.000,00	4,55	50.050,00
Entschädigung für die Verkehrswertminderung der Restfläche			9.100,00 €
Verzinsung der Entschädigung für die Verkehrswertminderung der Restflächen *			2,0 %
Vorteilsausgleich			182,00 €/a

Berechnung Gesamtentschädigung

		Einheit	
	Schlagfläche	ha	5,00
x	Summe AAD + AU	€/ha/a	204,58
=	Jahresschaden Schlag	€/a	1.022,90
-	Vorteilsausgleich	€/a	182,00
=	Jahresschaden	€/a	840,90
x	Kapitalisierungsfaktor *	2,0 %	50,00
	Entschädigung gesamt	€	42.045,00

Anmerkung:

* ggf. Anpassung an aktuellen LandR-Zinssatz

7.3 Anschneidung sonstiger Schlag (Pachtflächen)7.3.1 Falldaten

Ausgangsfläche 20,00 ha - Entzugsfläche 7,50 ha - Restfläche 12,50 ha

Restfläche	
Flurstück 1 - 2,00 ha - Restpachtzeit 8 Jahre	
Flurstück 2 - 8,00 ha - Restpachtzeit 2 Jahre	
Flurstück 3 - 3,00 ha - Restpachtzeit 5 Jahre	
Flurstück 4 - 5,00 ha - Restpachtzeit 3 Jahre	
Flurstück 5 - 2,00 ha - Restpachtzeit 1 Jahr	
Entzugsfläche	

7.3.2 Ausgangswert AAD (€/ha/a)*Ermittlung **Ausgangswert AAD (€/ha/a)** im Jahr des Eingriffs:*

	Einheit	Ausgangsfläche	Restfläche
Flächengröße	ha	20,00	12,50
Flächenspezifische Bewirtschaftungskosten, gesamt ¹⁾	€/a	941,00	1.169,00
Bewirtschaftungskosten je ha ²⁾	€/ha/a	47,05	93,52
Relativer jährlicher Bewirtschaftungsnachteil ³⁾	€/ha/a		46,47
Jährliche Wirtschafterschwernisse ⁴⁾	€/a		580,88
Ausgangswert AAD ⁵⁾	€/ha/a	29,04	

Anmerkungen:

- 1) Resultierend aus den jeweils flächenspezifischen Feldbegrenzungen, Ergebnis gemäß Kalkulationsprogramm: Summe der Arbeits- und Maschinenkosten bei der Bearbeitung (u. a. für Wendezeiten, Doppelbearbeitungen), sowie der Betriebsmittelmehrkosten (Saatgut, Dünge- und Pflanzenschutzmittel) und Mindererträge in Wende- und Randbereichen
- 2) Flächenspezifische Bewirtschaftungskosten, gesamt dividiert durch Flächengröße
- 3) Bewirtschaftungskosten je ha Restfläche abzüglich Bewirtschaftungskosten je ha Ausgangsfläche
- 4) Relativer jährlicher Bewirtschaftungsnachteil multipliziert mit Flächengröße
- 5) Jährliche Wirtschafterschwernisse dividiert durch Größe der Ausgangsfläche

7.3.3 Festlegung der Schadensdauer

Prüfen: Ablauf des letzten Bewirtschaftungsrechtes an der Entzugsfläche?

Flurstück Nr. 3, Restpachtzeit 5 Jahre

→ **Schadensdauer 5 Jahre**

Aufstellung der rechtlich gesicherten Schlagflächen

		Fläche ha				
Jahr		1	2	3	4	5
Restpachtzeit	Flurstück					
1	Nr. 5	2,00				
2	Nr. 2	8,00	8,00			
3	Nr. 4	5,00	5,00	5,00		
5	Nr. 3	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
8	Nr. 1	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Summe betroffene Jahresschlagfläche		20,00	18,00	10,00	5,00	5,00

7.3.4 Ermittlung der Entschädigung

Berechnung Gesamtentschädigung

		Einheit	Schadensjahr				
			1	2	3	4	5
	Jahresschlagfläche	ha	20,00	18,00	10,00	5,00	5,00
x	AAD	€/ha/a	29,04	29,04	29,04	29,04	29,04
=	Jahresschaden Schlag	€/a	580,80	522,72	290,40	145,20	145,20
x	Diskontierungsfaktor *	2,0 %	0,9804	0,9612	0,9423	0,9238	0,9057
=	Entschädigung pro Jahr	€/a	569,42	502,44	273,64	134,14	131,51
Entschädigung gesamt		€	1.611,15				

Anmerkung:

* ggf. Anpassung an aktuellen LandR-Zinssatz

7.4 Durchschneidung und Umwege sonstiger Schlag (Pachtflächen)7.4.1 Falldaten

Ausgangsfläche 20,00 ha - Wegelänge 1,520 km - Entzugsfläche 1,50 ha

Restfläche RF1 6,00 ha - Wegelänge 1,520 km

Restfläche RF2 12,50 ha - Wegelänge 4,430 km

Restfläche RF2

Flurstück 1 - 2,00 ha - Restpachtzeit 8 Jahre
Flurstück 2 - 8,00 ha - Restpachtzeit 2 Jahre
Flurstück 3 - 3,00 ha - Restpachtzeit 5 Jahre
Flurstück 4 - 5,00 ha - Restpachtzeit 3 Jahre
Flurstück 5 - 2,00 ha - Restpachtzeit 1 Jahr

Restfläche RF1

7.4.2 Ausgangswerte AAD (€/ha/a) und AU (€/ha/a)

Ermittlung **Ausgangswert AAD (€/ha/a)** im Jahr des Eingriffs:

	Einheit	Ausgangsfläche	RF1	RF2
Flächengröße	ha	20,00	6,00	12,50
Flächenspezifische Bewirtschaftungskosten, gesamt ¹⁾	€/a	941,00	882,00	1.169,00
Bewirtschaftungskosten je ha ²⁾	€/ha/a	47,05	147,00	93,52
Relativer jährlicher Bewirtschaftungsnachteil ³⁾	€/ha/a		99,95	46,47
Jährliche Wirtschafterschwernisse ⁴⁾	€/a		599,70	580,88
Summe jährliche Wirtschafterschwernisse ⁵⁾	€/a		1.180,58	
Ausgangswert AAD ⁶⁾	€/ha/a	59,03		

Anmerkungen:

- 1) Resultierend aus den jeweils flächenspezifischen Feldbegrenzungen, Ergebnis gemäß Kalkulationsprogramm: Summe der Arbeits- und Maschinenkosten bei der Bearbeitung (u. a. für Wendezeiten, Doppelbearbeitungen), sowie der Betriebsmittelmehrkosten (Saatgut, Dünge- und Pflanzenschutzmittel) und Mindererträge in Wende- und Randbereichen
- 2) Flächenspezifische Bewirtschaftungskosten, gesamt dividiert durch Flächengröße
- 3) Bewirtschaftungskosten je ha Restfläche abzüglich Bewirtschaftungskosten je ha Ausgangsfläche
- 4) Relativer jährlicher Bewirtschaftungsnachteil multipliziert mit Flächengröße
- 5) Addition der jährlichen Wirtschafterschwernisse der Restflächen
- 6) Summe der jährlichen Wirtschafterschwernisse dividiert durch Größe der Ausgangsfläche

Ermittlung **Ausgangswert AU (€/ha/a)** im Jahr des Eingriffs:

	Einheit	Ausgangsfläche	RF1	RF2
Flächengröße	ha	20,00	6,00	12,50
Wegekosten, gesamt ¹⁾	€/a	439,24	197,77	801,80
Wegekosten je ha ²⁾	€/ha/a	21,96	32,96	64,14
Relative jährliche Mehrwegkosten ³⁾	€/ha/a		11,00	42,18
Jährliche Mehrwegkosten ⁴⁾	€/a		66,00	527,25
Summe jährliche Mehrwegkosten ⁵⁾	€/a		593,25	
Ausgangswert AU ⁶⁾	€/ha/a	29,66		

Anmerkungen:

- 1) Ergebnis gemäß Kalkulationsprogramm: Summe der Arbeits- und Maschinenkosten aller notwendigen Maschinen-, Transport- und Kontrollfahrten für die Wegstrecke
- 2) Wegekosten, gesamt dividiert durch Flächengröße
- 3) Wegekosten je ha Restfläche abzüglich Wegekosten je ha Ausgangsfläche
- 4) Relative jährliche Wegekosten multipliziert mit Flächengröße
- 5) Addition der jährlichen Wegekosten der Restflächen
- 6) Summe der jährlichen Wegekosten dividiert durch Größe der Ausgangsfläche

7.4.3 Festlegung der Schadensdauer

Prüfen: Ablauf des letzten Bewirtschaftungsrechtes an der Entzugsfläche?

Flurstück Nr. 3, Restpachtzeit 5 Jahre

→ **Schadensdauer 5 Jahre**

Aufstellung der rechtlich gesicherten Schlagflächen

		Fläche ha				
Jahr		1	2	3	4	5
Restpachtzeit	Flurstück					
1	Nr. 5	2,00				
2	Nr. 2	8,00	8,00			
3	Nr. 4	5,00	5,00	5,00		
5	Nr. 3	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
8	Nr. 1	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Summe betroffene Jahresschlagfläche		20,00	18,00	10,00	5,00	5,00

7.4.4 Ermittlung der EntschädigungBerechnung Gesamtentschädigung

		Einheit	Schadensjahr				
			1	2	3	4	5
	Jahresschlagfläche	ha	20,00	18,00	10,00	5,00	5,00
x	Summe AAD + AU	€/ha/a	88,69	88,69	88,69	88,69	88,69
=	Jahresschaden Schlag	€/a	1.773,80	1.596,42	886,90	443,45	443,45
x	Diskontierungsfaktor *	2,0 %	0,9804	0,9612	0,9423	0,9238	0,9057
=	Entschädigung pro Jahr	€/a	1.739,03	1.534,48	835,73	409,66	401,63
Entschädigung gesamt		€	4.920,53				

Anmerkung:

* ggf. Anpassung an aktuellen LandR-Zinssatz

7.5 Anschneidung sonstiger Schlag (Pacht- und Eigentumsflächen)7.5.1 Falldaten

Ausgangsfläche 20,00 ha - Entzugsfläche 7,50 ha - Restfläche 12,50 ha

Pachtflächen: Flurstücke Nr. 1, 2, 3 und 5

Eigentumsflächen: Flurstück Nr. 1

Flurstück Nr. 4 – Entzugsfläche 2,50 ha

Restfläche	
Flurstück 1 - 2,00 ha	- Eigentum
Flurstück 2 - 8,00 ha	- Restpachtzeit 2 Jahre
Flurstück 3 - 3,00 ha	- Restpachtzeit 5 Jahre
Flurstück 4 - 5,00 ha	- Eigentum
Flurstück 5 - 2,00 ha	- Restpachtzeit 1 Jahr
Entzugsfläche	

7.5.2 Ausgangswert AAD (€/ha/a)

*Ermittlung **Ausgangswert AAD (€/ha/a)** im Jahr des Eingriffs:*

	Einheit	Ausgangsfläche	Restfläche
Flächengröße	ha	20,00	12,50
Flächenspezifische Bewirtschaftungskosten, gesamt ¹⁾	€/a	941,00	1.169,00
Bewirtschaftungskosten je ha ²⁾	€/ha/a	47,05	93,52
Relativer jährlicher Bewirtschaftungsnachteil ³⁾	€/ha/a		46,47
Jährliche Wirtschafterschwernisse ⁴⁾	€/a		580,88
Ausgangswert AAD ⁵⁾	€/ha/a	29,04	

Anmerkungen:

- 1) Resultierend aus den jeweils flächenspezifischen Feldbegrenzungen, Ergebnis gemäß Kalkulationsprogramm: Summe der Arbeits- und Maschinenkosten bei der Bearbeitung (u. a. für Wendezeiten, Doppelbearbeitungen), sowie der Betriebsmittelmehrkosten (Saatgut, Dünge- und Pflanzenschutzmittel) und Mindererträge in Wende- und Randbereichen
- 2) Flächenspezifische Bewirtschaftungskosten, gesamt dividiert durch Flächengröße
- 3) Bewirtschaftungskosten je ha Restfläche abzüglich Bewirtschaftungskosten je ha Ausgangsfläche
- 4) Relativer jährlicher Bewirtschaftungsnachteil multipliziert mit Flächengröße
- 5) Jährliche Wirtschafterschwernisse dividiert durch Größe der Ausgangsfläche

7.5.3 Festlegung der Schadensdauer

Prüfen: 1. Ablauf des letzten Bewirtschaftungsrechtes an der Entzugsfläche?

Flurstück Nr. 4, Eigentum

2. Betroffene Eigentumsfläche allein rechtlich zulässig und wirtschaftlich nutzbar? Flurstück Nr. 4: ja

→ **Schadensdauer: n -> ∞**

Aufstellung der rechtlich gesicherten Schlagflächen

		Fläche ha					
Jahr		1	2	3	4	5	6 → ∞
Restpachtzeit	Flurstück						
1	Nr. 5	2,00					
2	Nr. 2	8,00	8,00				
5	Nr. 3	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	
∞ (Eigentum)	Nr. 1	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	- ¹⁾
	Nr. 4	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Summe betroffene Jahresschlagfläche		20,00	18,00	10,00	10,00	10,00	5,00

Anmerkung:

1) Flurstück Nr. 1 steht nach Auflösung des Schlages in keinem wirtschaftlichen Zusammenhang mehr mit der noch verbleibenden, vom Entzug betroffenen Eigentumsfläche

7.5.4 Ermittlung der Entschädigung

Prüfen: Gegenrechnung eines Vorteilsausgleiches wegen Entschädigung

einer Verkehrswertminderung (hier: Flurstück Nr. 4) gemäß Nr. 2.2.1 LandR

<u>Ermittlung Vorteilsausgleich</u>			
	€/ha	ha	€
Verkehrswert der Ausgangsfläche	13.000,00	5,00	65.000,00
Entschädigung der Entzugsfläche	13.000,00	2,50	32.500,00
Verkehrswert der Restfläche	11.000,00	2,50	27.500,00
Entschädigung für die Verkehrswertminderung der Restfläche			5.000,00 €
Verzinsung der Entschädigung für die Verkehrswertminderung der Restfläche *			2,0 %
Vorteilsausgleich			100,00 €/a

Berechnung Gesamtentschädigung

	Einheit	Schadensjahr					
		1	2	3	4	5	6 → ∞
Jahresschlagfläche	ha	20,00	18,00	10,00	10,00	10,00	5,00
x AAD	€/ha/a	29,04	29,04	29,04	29,04	29,04	29,04
= Jahresschaden Schlag	€/a	580,80	522,72	290,40	290,40	290,40	145,20
- Vorteilsausgleich	€/a	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
= Jahresschaden	€/a	480,80	422,72	190,40	190,40	190,40	45,20
x Diskontierungsfaktor *	2,0 %	0,9804	0,9612	0,9423	0,9238	0,9057	0,8880
x Kapitalisierungsfaktor *	2,0 %						50,00
= Entschädigung pro Jahr	€/a	471,38	406,32	179,41	175,89	172,45	2006,88
Entschädigung gesamt	€	3.412,33					

Anmerkung:

* ggf. Anpassung an aktuellen LandR-Zinssatz

7.6 Durchschneidung und Umwege sonstiger Schlag (Pacht- und Eigentumsflächen)

7.6.1 Falldaten

Schlag: Ausgangsfläche 20,00 ha - Wegelänge 1,520 km - Entzugsfläche 1,50 ha
 Restfläche RF1 6,00 ha - Wegelänge 1,520 km
 Restfläche RF2 12,50 ha - Wegelänge 4,430 km

Eigentumsflächen

Flurstück Nr. 1

Flurstück Nr. 4: Ausgangsfläche 5,00 ha - keine eigene Zuwegung
 Entzugsfläche 0,45 ha
 Restfläche RF1 2,50 ha - keine eigene Zuwegung
 Restfläche RF2 2,05 ha - keine eigene Zuwegung

Restfläche RF2

Flurstück 1 - 2,00 ha	- Eigentum
Flurstück 2 - 8,00 ha	- Restpachtzeit 2 Jahre
Flurstück 3 - 3,00 ha	- Restpachtzeit 5 Jahre
Flurstück 4 - 5,00 ha	- Eigentum
Flurstück 5 - 2,00 ha	- Restpachtzeit 1 Jahr

Restfläche RF1

7.6.2 Angangswerte AAD (€/ha/a) und AU (€/ha/a)*Ermittlung Ausgangswert AAD (€/ha/a) im Jahr des Eingriffs:*

	Einheit	Ausgangsfläche	RF1	RF2
Flächengröße	ha	20,00	6,00	12,50
Flächenspezifische Bewirtschaftungskosten, gesamt ¹⁾	€/a	941,00	882,00	1.169,00
Bewirtschaftungskosten je ha ²⁾	€/ha/a	47,05	147,00	93,52
Relativer jährlicher Bewirtschaftungsnachteil ³⁾	€/ha/a		99,95	46,47
Jährliche Wirtschafterschwernisse ⁴⁾	€/a		599,70	580,88
Summe jährliche Wirtschafterschwernisse ⁵⁾	€/a		1.180,58	
Ausgangswert AAD ⁶⁾	€/ha/a	59,03		

Anmerkungen:

- 1) Resultierend aus den jeweils flächenspezifischen Feldbegrenzungen, Ergebnis gemäß Kalkulationsprogramm: Summe der Arbeits- und Maschinenkosten bei der Bearbeitung (u. a. für Wendezeiten, Doppelbearbeitungen), sowie der Betriebsmittelmehrkosten (Saatgut, Dünge- und Pflanzenschutzmittel) und Mindererträge in Wende- und Randbereichen
- 2) Flächenspezifische Bewirtschaftungskosten, gesamt dividiert durch Flächengröße
- 3) Bewirtschaftungskosten je ha Restfläche abzüglich Bewirtschaftungskosten je ha Ausgangsfläche
- 4) Relativer jährlicher Bewirtschaftungsnachteil multipliziert mit Flächengröße
- 5) Addition der jährlichen Wirtschafterschwernisse der Restflächen
- 6) Summe der jährlichen Wirtschafterschwernisse dividiert durch Größe der Ausgangsfläche

Ermittlung Ausgangswert AU (€/ha/a) im Jahr des Eingriffs:

	Einheit	Ausgangsfläche	RF1	RF2
Flächengröße	ha	20,00	6,00	12,50
Wegekosten, gesamt ¹⁾	€/a	439,24	197,77	801,80
Wegekosten je ha ²⁾	€/ha/a	21,96	32,96	64,14
Relative jährliche Mehrwegkosten ³⁾	€/ha/a		11,00	42,18
Jährliche Mehrwegkosten ⁴⁾	€/a		66,00	527,25
Summe jährliche Mehrwegkosten ⁵⁾	€/a		593,25	
Ausgangswert AU ⁶⁾	€/ha/a	29,66		

Anmerkungen:

- 1) Ergebnis gemäß Kalkulationsprogramm: Summe der Arbeits- und Maschinenkosten aller notwendigen Maschinen-, Transport- und Kontrollfahrten für die Wegstrecke
- 2) Wegekosten, gesamt dividiert durch Flächengröße
- 3) Wegekosten je ha Restfläche abzüglich Wegekosten je ha Ausgangsfläche
- 4) Relative jährliche Mehrwegkosten multipliziert mit Flächengröße
- 5) Addition der jährlichen Mehrwegkosten der Restflächen
- 6) Summe der jährlichen Mehrwegkosten dividiert durch Größe der Ausgangsfläche

7.6.3 Festlegung der Schadensdauer

Prüfen: 1. Ablauf des letzten Bewirtschaftungsrechtes an der Entzugsfläche?

Flurstück Nr. 4, Eigentum

2. Betroffene Eigentumsfläche allein rechtlich zulässig und wirtschaftlich nutzbar? Flurstück Nr. 4: nein, keine eigene Zuwegung

→ **Schadensdauer: 5 Jahre**

Aufstellung der rechtlich gesicherten Schlagflächen

		Fläche ha				
Jahr		1	2	3	4	5
Restpachtzeit	Flurstück					
1	Nr. 5	2,00				
2	Nr. 2	8,00	8,00			
5	Nr. 3	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
∞ (Eigentum)	Nr. 1	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00 ¹⁾
	Nr. 4	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00 ²⁾
Summe betroffene Jahresschlagfläche		20,00	18,00	10,00	10,00	10,00

Anmerkungen:

- 1) Flurstück Nr. 1 steht nach Auflösung des Schrages in keinem wirtschaftlichen Zusammenhang mehr mit der noch verbleibenden, vom Entzug betroffenen Eigentumsfläche
- 2) Flurstück Nr. 4 hat keine eigene Zuwegung und ist daher nach Auflösung des Schrages allein nicht mehr weiterhin wirtschaftlich nutzbar

7.6.4 Ermittlung der Entschädigung

Prüfen: Gegenrechnung eines Vorteilsausgleiches wegen Entschädigung

einer Verkehrswertminderung (hier: Flurstück Nr. 4) gemäß Nr. 2.2.1 LandR

<u>Ermittlung Vorteilsausgleich</u>			
	€/ha	ha	€
Verkehrswert der Ausgangsfläche	13.000,00	5,00	65.000,00
Entschädigung der Entzugsfläche	13.000,00	0,45	5.850,00
Verkehrswert der Restflächen	11.000,00	4,55	50.050,00
Entschädigung für die Verkehrswertminderung der Restfläche			9.100,00 €
Verzinsung der Entschädigung für die Verkehrswertminderung der Restflächen *			2,0 %
Vorteilsausgleich			182,00 €/a

Berechnung der Gesamtschädigung

		Einheit	Schadensjahr				
			1	2	3	4	5
	Jahresschlagfläche	ha	20,00	18,00	10,00	10,00	10,00
x	Summe AAD + AU	€/ha/a	88,69	88,69	88,69	88,69	88,69
=	Jahresschaden Schlag	€/a	1.773,80	1.596,42	886,90	886,90	886,90
-	Vorteilsausgleich	€/a	182,00	182,00	182,00	182,00	182,00
=	Jahresschaden	€/a	1.581,80	1.414,42	704,90	704,90	704,90
x	Diskontierungsfaktor *	2,0 %	0,9804	0,9612	0,9423	0,9238	0,9057
x	Kapitalisierungsfaktor *	2,0 %					
=	Entschädigung pro Jahr	€/a	1.560,60	1.359,54	664,23	651,19	638,43
Entschädigung gesamt		€	4.873,99				

Anmerkung:

* ggf. Anpassung an aktuellen LandR-Zinssatz

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