

GUTACHTEN

23. Februar 2006
AZ Gu 2005-02

Entschädigung für den vorübergehenden Entzug einer Teilfläche und Folgeschäden durch den Neubau des Abwassersammlers Beispieldorf

Gemarkung Stadt A, Flur 0, Flurstück 12
Eigentümer: Nikolaus Läufer
Dorfstraße 1, D-00000 Stadt B-Stadt A



erstellt im Auftrag des

Abwasserzweckverbandes Gebiet D Kläranlage Stadt C

Hauptstraße 1
D-00000 Stadt C

Ausfertigung Nr. 1:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 35 Seiten. Hierin sind 8 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon zwei für meine Unterlagen.

Bestellungsgebiete:

- Bewertung und Entschädigungsfragen des Gesamtbetriebes/-unternehmens
- Bewertung von unbebauten Grundstücken
- Bewertung von bebauten Grundstücken

Büroanschrift:

Peter Fix Straße 31
D-53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Telefon:

0049 (0) 151 155 234 17

Email:

info@sachverstand-landwirtschaft.de

Internet:

www.sachverstand-landwirtschaft.de

Bankverbindung:

Kreissparkasse Ahrweiler
BLZ 577 513 10
Konto 303 81 14



INHALTSÜBERSICHT	Seite
1 VERZEICHNIS DER TABELLEN	3
2 LITERATURVERZEICHNIS	4
3 AUFTRAG, SACHVERHALT UND UNTERLAGEN	7
3.1 Auftrag	7
3.2 Ortstermin, Behördentermine und verwendete Unterlagen	8
3.3 Qualitätsbemessungszeitpunkt und Wertermittlungsstichtag	9
3.4 Allgemeine Bemerkungen	9
4 RECHTLICHE UND METHODISCHE GRUNDLAGEN DER ENTSCHÄDIGUNGSERMITTLUNG	10
4.1 Allgemein	10
4.2 Entschädigung für den vorübergehenden Entzug landwirtschaftlicher Teilflächen 12	
4.2.1 Nutzungsausfall während der Baumaßnahme	12
4.2.2 Folgeschaden durch Ertragsminderungen	13
4.2.3 Folgeschaden durch Beeinträchtigungen der Bodenstruktur	14
5 KALKULATION DES ENTSCHÄDIGUNGSBETRAGES	17
5.1 Aufwuchsentschädigung für den Ernteausfall während der Bauphase	17
5.2 Entschädigung für den Ausfall der Zucker- und Ackerprämie	19
5.3 Entschädigung für Folgeschäden durch Ertragsminderung	21
5.4 Entschädigung für nachträgliche Bodenmelioration	23
6 ZUSAMMENFASSUNG	24
7 VERZEICHNIS DER ANLAGEN	25



1 Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Betroffene Flurstücke.....	8
Tabelle 2: Preise und Ausgleich nach der neuen Zuckermarktordnung	18
Tabelle 3: Aufwuchsschaden im Wirtschaftsjahr 2006/2007	19
Tabelle 4: Betriebsprämie im WJ 2006/2007	20
Tabelle 5: Folgeschaden durch Ertragsminderung zum jeweiligen Zeitpunkt.....	21
Tabelle 6: Entschädigung für Ertragsminderungen in den Folgejahren.....	22
Tabelle 7: Kosten der Bodenmelioration.....	23
Tabelle 8: Zusammenfassung der Entschädigungsbeträge.....	24



2 Literaturverzeichnis

- | | |
|--|--|
| Bundesministerium für Verbraucher-
schutz Ernährung
und Landwirtschaft | Agrarbericht, verschiedene Jahrgänge
Mitteilungen, verschiedene Jahrgänge
Meilensteine der Agrarpolitik. Ausgabe 2005 |
| HLBS | Heft 14, Betriebswirtschaftliche Begriffe für die
landwirtschaftliche Buchführung und Beratung
Grundlagensammlung für Sachverständige,
Schriftenreihe "Agrare Taxation"
Handbuch für den landwirtschaftlichen
Sachverständigen, 1. Aufl., Sankt Augustin 1998 |
| Kleiber, Wolfgang | WertR 02. Köln 2003. |
| Köhne, Manfred | Landwirtschaftliche Taxationslehre
3. neubearb. Aufl., Verlag Paul Parey, Berlin 2000 |
| KTBL | Datensammlung für die Betriebsplanung der
Landwirtschaft 2004/2005
Standarddeckungsbeiträge, mehrere Jahrgänge
Taschenbuch Landwirtschaft, mehrere Jahrgänge
Faustzahlen für die Landwirtschaft Darmstadt 2005 |
| Landwirtschaftskam-
mer Hannover | Richtwert–Deckungsbeiträge 2004 |
| Mährlein, Albrecht: | Verkehrswertminderungen als Folge der Verwendung
landwirtschaftlicher Flächen für Naturschutzzwecke.
In: HLBS Report 3/2005 |



- Menges, Daniel Gutachten 1 LBD Zwickau, www.landwirtschaftliche-sachverständige.de
- Obeck, Manfred: Die Ermittlung der Entschädigung für den Erwerbsverlust. In: HLBS Report 6/99
- Thoma, Helmut Bewertung von Folgeschäden. HLBS Seminar Skript
- Verband der
Landwirtschaftskam- Berechnungsgrundlagen für die Ermittlung von
mern e.V.: Schäden an landwirtschaftlichen und gärtnerischen
 Kulturen und Grundstücken. Schriftenreihe Heft 31,
 Ausgabe 2002
- Von Wedemeyer,
Hans–Christian: Flur– und Folgeschadensregulierung beim
 Rohrleitungsbau. HLBS Schriftenreihe Heft 92, St.
 Augustin 1993
- Zeitschriften Top agrar. Januar 2006
 Schon 2006 fast 25% weniger für die Rüben S. 22-25
 Rübenanbau: Neu rechnen nach der Reform. S. 26-28



Aufgrund des vor der Landwirtschaftskammer Rheinland–Pfalz in Bad Kreuznach geleisteten Sachverständigeneides erstattet die Unterzeichnerin nachstehendes

G U T A C H T E N



3 Auftrag, Sachverhalt und Unterlagen

3.1 Auftrag

Mit Schreiben vom 18.11.2005 wurde die Unterzeichnerin durch den Abwasserzweckverband Gebiet D, Kläranlage Stadt C, Hauptstraße 1 in 00000 Stadt C beauftragt, für die im Rahmen des Neubaus des Abwassersammlers von Beispieldorf entstehenden Schäden und Beeinträchtigungen der betroffenen Flurstücke ein schriftliches Gutachten über die Höhe der Entschädigung zu erstellen. Die Entschädigungsermittlung in diesem Gutachten erfolgt zeitlich vor der Baumaßnahme und kann somit nur vermutlich eintretende Schäden berücksichtigen. Die Einschätzung der Schäden kann insofern nur pauschal sein. Soweit möglich soll jedoch die individuelle Situation der betroffenen Landwirte in die Bewertung der Entschädigung einfließen.

Hierbei umfasst die Entschädigung folgende Bestandteile:

- Aufwuchsschaden durch den Nutzungsausfall während der Bauphase
- Folgeschaden durch Ertragsminderung
- Kosten der Bodenmelioration zur Beseitigung von Verdichtungen durch Tiefenlockerung

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Flurstücke sind von der Baumaßnahme betroffen. Da die Flurstücke vier verschiedenen Eigentümern gehören, wird für jeden Eigentümer ein separates Gutachten angefertigt.

Das Flurstück 111/1 ist ein Fahrweg mit einer Fläche von 511 m², der sich im Eigentum der Gemeinde Stadt B befindet, so dass hierfür keine Entschädigung anfällt.



Tabelle 1: Betroffene Flurstücke

Betroffene Flurstücke:			Neubau Abwassersammler Beispieldorf		
Stichtag der Bewertung:			01.12.2005		
Gemarkung:			Stadt A		
Grundbuch von			Stadt A		
Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Gesamt- größe
			1	2	3
Stadt A	002	Stadt A	0	12	4.077
Stadt A	003	Stadt A	0	13	1.730
Stadt A	004	Stadt A	0	14	4.730
Stadt A	001	Stadt A	0	11	8.023
Stadt A	001	Stadt A	0	111/2	297
Stadt A	005	Stadt A	0	15	23.616
Stadt A	006	Stadt A	0	111/1	511

3.2 Ortstermin, Behördentermine und verwendete Unterlagen

Die Unterzeichnerin hat die Flurstücke am 17.11.2005 im Beisein von Herrn Dipl. Ing. Walter Müller, Ingenieurbüro, Herrn Schwarz, Kläranlage Stadt C, und Herrn Weiß, Kläranlage Stadt C besichtigt.

Folgende Unterlagen wurden von der Unterzeichnerin verwendet:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte M 1:500, Lageplan
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Bestandsverzeichnis
- Auszug aus der Großraumkarte M 1:20.000
- Auskunft aus dem Altlastenkataster, Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Herr König
- Rübenlieferverträge
- Flächenliste Agrarförderung

Die Datengrundlage für die Kalkulationen stammen aus mündlichen Auskünften von Herrn Nikolaus Läufer und den zugänglichen Datensammlungen und sind an entsprechender Stelle zitiert.

Weitere verwendete Quellen, insbesondere die einschlägige Literatur, sind entweder im Literaturverzeichnis aufgeführt oder an den entsprechenden Stellen zitiert.



3.3 Qualitätsbemessungszeitpunkt und Wertermittlungsstichtag

Für die Ermittlung der Entschädigung für den Nutzungsausfall wird das Wirtschaftsjahr 2006/2007 zugrundegelegt.

Die Folgeschäden werden für den nachfolgenden Zeitraum ermittelt.

3.4 Allgemeine Bemerkungen

Bei dem landwirtschaftlichen Betrieb handelt es sich um einen pauschalierenden Betrieb im Sinne des § 24 UStG. Dabei werden die Betriebseinnahmen und –ausgaben einschließlich der enthaltenen Umsatzsteuer in den Berechnungen angesetzt, da keine Verrechnung des Umsatzsteuersaldos erfolgt.

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit durch den Leser und soll nicht etwa eine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann. Auch gerundete Zahlen werden u. U. mit mehreren Stellen hinter dem Komma weiter gerechnet, so dass beim Nachrechnen leichte Abweichungen auftreten können.

4 Rechtliche und methodische Grundlagen der Entschädigungsermittlung

An dieser Stelle werden die rechtlichen und methodischen Grundlagen nur soweit ausgeführt, wie sie für die Bewertung des Entschädigungsbetrags im vorliegenden Fall erforderlich sind.

4.1 Allgemein

Grundlage der Entschädigungsermittlung ist das Recht der Enteignungsschädigung, das nicht nur für den Fall einer Enteignung sondern auch für freihändige Vereinbarungen maßgebend ist. Die Rechtsgrundlagen setzen den Rahmen, in dem sich die Bewertung der Entschädigung bewegen kann. Hierin sind auch Vorschriften enthalten, wie die Entschädigungsbeträge zu quantifizieren sind.

Den obersten Grundsatz der Enteignung legt Art.14 Abs. 3 GG fest: „Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen.“

Im BauGB enthalten die §§ 93-103 die Bestimmungen zur Entschädigung. Auch im Landbeschaffungsgesetz, dem Fernstraßengesetz und dem allgemeinen Eisenbahngesetz liegen Regeln für die Entschädigung vor. Auch die Bundesländer haben Enteignungsgesetze. In diesen Gesetzen sind die Grundzüge der Entschädigungsbemessung festgelegt.

Ausführlichere Anleitungen für die Ermittlung der Entschädigung sind in folgenden Regelwerken enthalten:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertV) (1998). Diese ist bei der Ermittlung von Grundstückswerten nach dem BauGB und wohl auch darüber hinaus allgemein gültig.
- Richtlinien für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken (WertR) (2002)



- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswerts landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR) (1978). Die Richtlinien dienen als Verwaltungsanweisung und sind nicht verbindlich für Enteignungsbehörden, Gerichte oder für die unabhängigen Sachverständigen.

Für die Entschädigung gelten folgende allgemeinen rechtlichen Grundsätze:

- Die Enteignung muss rechtmäßig sein, d.h. der Eingriff stützt sich auf ein Gesetz, das Art und Umfang der Entschädigung regelt, er muss dem Wohl der Allgemeinheit dienen, geeignet, erforderlich und verhältnismäßig sein.
- Eine Entschädigung kann nur gewährt werden, wenn eine eigentumsmäßig verfestigte Rechtsposition entzogen oder beeinträchtigt wird.
- *Schweretheorie*: Es muss eine bestimmte Schwere des Eingriffs vorliegen, die über die Sozialpflichtigkeit des Eigentums hinausgeht und den Betroffenen unzumutbar trifft.
- *Sonderopfertheorie*: Der Eingriff muss den Geschädigten im Vergleich zu nicht Betroffenen ungleich belasten, so dass er ein Sonderopfer für die Allgemeinheit erbringt, das nicht entschädigungslos hinnehmbar ist.
- *Schadensminderung*: Nach §254 BGB sollen die Entschädigungsbeträge schadensmindernde Anpassungen berücksichtigen. Diese müssen in die Bewertung einfließen, auch wenn der Geschädigte diese nicht verwirklicht.
- *Vorteilsausgleich*: Aus dem Eingriff resultierende Vorteile sind mit den Nachteilen zu verrechnen. So ist zum Beispiel die Verzinsung der Verkehrswertentschädigung auf den Erwerbsverlust anzurechnen.
- Die Entschädigung wird in der Regel in Geld ausgezahlt.
- Der Entschädigte kann über die Entschädigung frei verfügen. Die Verwendung hat keinen Einfluss auf die Höhe der Entschädigung.

- *Doppelentschädigung*: Bei mehreren Entschädigungspositionen können Überschneidungen vorliegen. Bei der Ermittlung der Entschädigung ist darauf zu achten, dass der gleiche Sachverhalt nur einmal entschädigt wird.

4.2 Entschädigung für den vorübergehenden Entzug landwirtschaftlicher Teilflächen

4.2.1 Nutzungsausfall während der Baumaßnahme

Durch den Bau des Abwassersammlers entstehen keine dauerhaften Substanzverluste. Es muss kein Boden dauerhaft entzogen werden, sondern die Nutzung fällt während der Bauphase aus und durch den vorübergehenden Entzug entsteht ein Erwerbsverlust. In der Regel wird der durch den vorübergehenden Entzug entgangene Nutzen entschädigt. Die Nutzungsentschädigung entspricht im Fall des einjährigen Entzugs dem Deckungsbeitrag der zur Bestellung vorgesehenen Kultur. Dieses trifft dann zu, wenn der Landwirt auf den Anbau der Frucht verzichten kann, wenn die Bauphase frühzeitig bekannt ist.

Dabei sind die Anpassungsmöglichkeiten der Landwirte zur Schadensminderung umso geringer je kleiner die Entzugsfläche und je kürzer der Entzugszeitraum ist. Betriebliche Anpassungen, die in einem kausalen Zusammenhang mit dem Flächenentzug stehen, wie die Anpassung der Kapazität von Gebäude, Maschinen und Arbeitskräften können nicht verwirklicht werden¹.

In den vorliegenden Fällen handelt es sich nicht nur um kleine Flächen, sondern auch der Zeitraum des Entzugs ist kurz (bis zu 6 Monaten) und unbestimmt. Beginn und Ende der Bauphase sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht genau vorhersehbar. Wahrscheinlich können die Bauarbeiten nicht vor dem Spätsommer 2006 beginnen. Im günstigen Fall sind sie bis zum Aussaattermin für Wintergetreide in der nächsten Saison abgeschlossen.

Aus den genannten Gründen wird für die Entschädigung für den Nutzungsausfall von keinen Anpassungsmaßnahmen ausgegangen. Es wird der Rohertrag der Fläche

¹ Vgl. Obeck, Manfred: Die Ermittlung der Entschädigung für den Erwerbsverlust. In: HLBS Report 6/99, S. 11.



abzüglich der Erntekosten für die angebaute Frucht für ein Nutzungsjahr entschädigt (Aufwuchsentuschädigung). Das Wirtschaftsjahr 2006/2007 wird als Zeitraum für den Nutzungsausfall zugrunde gelegt.

Für die Schadensermittlung wird auf den im Wirtschaftsjahr vorliegenden Anbau auf dem Flurstück und soweit vorhanden auf Ertrags- und Aufwandsdaten der Landwirte zurückgegriffen.

Die Bewirtschaftung der Restflächen der Flurstücke ist durch die Anschneidung durch den Kanalbau nur unwesentlich erschwert und wird mit der Aufwuchsentuschädigung abgegolten. Die südlich der Arbeitstrasse liegenden Restflächen werden in die Aufwuchsentuschädigung einbezogen.

Nach Auskunft der Kreisverwaltung, Herr Schneider, vom 01.12.2005 darf die in der Bauphase entzogene Fläche in diesem Zeitraum nicht als Fläche für die Betriebsprämie beantragt werden, da sie dem Bewirtschafter nicht zur Verfügung steht. Für die Entschädigung muss die individuelle flächenbezogene Betriebsprämie beim Landwirt festgestellt werden.

4.2.2 Folgeschaden durch Ertragsminderungen

Über den Entzugszeitraum hinaus können in den darauffolgenden Jahren durch den Bau bedingte Ertragsminderungen eintreten. Diese sind Folge von Veränderungen des Bodens, die durch die Baumaßnahme auftreten können. Entscheidend für das Entstehen von Folgeschäden sind die Art der Durchführung der Baumaßnahme (Gewicht der Baumaschinen, sorgfältige Trennung der abgelagerten Bodenschichten, Güte der Wiederherstellung, Witterung während der Baumaßnahme, Bodenart). Ertragsdepressionen können eintreten durch eine Überlagerung oder eine Durchmischung des Mutterbodens mit sterilem und steinigem Unterboden oder durch Verdichtungen durch den Druck der Baumaschinen bei schwerem Boden und schlechten Witterungsverhältnissen. Zur Vermeidung von Schäden muss unbedingt auf eine möglichst schonende und sorgfältige Durchführung der Baumaßnahme geachtet werden.

Konkret können diese Schäden erst in den auf die Baumaßnahme folgenden Jahren festgestellt werden. Hier soll auf die einzelne Feststellung verzichtet werden und auch diese möglicherweise eintretenden Schäden vorab pauschal entschädigt werden. Dabei sollen auch hier die auf den Landwirt bezogene Situation sehr wohl berücksichtigt werden (Fruchtfolge, Ertragsdaten). Annahmen müssen für die Dauer und den Verlauf der Ertragsdepression getroffen werden. Diese können natürlich nicht die tatsächlich auftretende Schwankungsbreite abbilden². In der Entschädigungspraxis wird eine Entschädigung maximal bis zur Höhe eines vollen Aufwuchsschadens empfohlen³.

Von Wedemeyer hat für ein Pipelinebauprojekt für die ersten 4 Jahre einen Verlauf von 11%, 9%, 8% und 7%, das sind 35% der Erstentschädigung festgestellt⁴. Auch in diesem Projekt beliefen sich die Folgeschäden nach 10 Jahren auf 100 % der Erstentschädigung. Diese Angaben beziehen sich auf das Gesamtprojekt und spiegeln nicht die an die einzelnen Betroffenen gezahlten Entschädigungen wieder.

Bei pauschaler Abgeltung wird häufig von einer Verteilung der Mindererträge gemäß 50 %, 25%,15%,10% ausgegangen⁵. Dieser vermutete Schadensverlauf soll Grundlage der Entschädigungsermittlung sein.

4.2.3 Folgeschaden durch Beeinträchtigungen der Bodenstruktur

Die Vermeidung von Folgeschäden für die Bodenstruktur setzt sorgfältiges und vorausschauendes Arbeiten in der Bauphase und bei der Wiederherstellung und Rekultivierung der Arbeitstrasse voraus. Der Abwasserzweckverband Gebiet D verpflichtet sich, den Boden soweit wie möglich unbeschadet zurückzugeben und auf eine sorgfältige, bodenschonende Ausführung der Baumaßnahme zu achten.

Von Wedemeyer nennt folgende Ursachen für Mindererträge in den Folgejahren⁶:

² Von Wedemeyer, Hans–Christian: Flur– und Folgeschadensregulierung beim Rohrleitungsbau. HLBS Schriftenreihe Heft 92, St. Augustin 1993, S.11–22.

³ Verband der Landwirtschaftskammern e.V.: Berechnungsgrundlagen für die Ermittlung von Schäden an landwirtschaftlichen und gärtnerischen Kulturen und Grundstücken. Schriftenreihe Heft 31, Ausgabe 2002, S. 21. In einem konkreten Fall ermittelte auch von Wedemeyer eine Folgeentschädigung von 100 % des Erstsadens in den 10 nachfolgenden Jahren. Ebenda S. 13.

⁴ Von Wedemeyer, Hans–Christian: Flur– und Folgeschadensregulierung beim Rohrleitungsbau. HLBS Schriftenreihe Heft 92, St. Augustin 1993, S.15.

⁵ Thoma, H.: Bewertung von Folgeschäden. HLBS Seminar Skript und von Wedemeyer: Ebenda, S.14.

- Verdichtung des Unterbodens als Hauptursache
- Oberbodenverluste
- Bodenvermischungen
- Strukturverschlechterung des Oberbodens
- Erhöhter Anteil von Steinen im Oberbodenbereich
- Funktionsstörungen bei durchschnittenen Drainagesystemen
- Vernässungsschäden durch Drainagewirkung des Rohrgrabens
- Absackungen im Rohrgrabenbereich

Folgende Maßnahmen während der Bauphase und für die Rekultivierung wirken diesen Schäden entgegen⁷:

- Sorgfältiges Abschieben des Oberbodens nicht zu hoch aber auch nicht zu tief vermeidet die Vermischung von Ober– und Unterboden, was zum Verlust von Oberboden und zur Erhöhung des Steinanteils im Oberboden bei steinigem Unterboden führt.
- Getrennte Ablagerung von Oberboden und Unterboden beiderseits des Grabens vermeidet ebenfalls eine Vermischung bzw. Verluste von Oberboden.
- Durchführung der Baumaßnahme und der Rekultivierung in der niederschlagsarmen Jahreszeit vermeidet eine Strukturverschlechterung des Oberbodens durch dessen Behandlung in zu feuchtem Zustand.
- Bodenverdichtungen entstehen hauptsächlich auf der Transporttrasse (Rohrtransport, Verschweißen der Rohre, Transport von Sand für die weiche Lagerung und Isolierung des Rohres im Graben). Verdichtungen des Unterbodens sollten vor der Wiederaufbringung des Oberbodens beseitigt werden.
- Zur Vermeidung von Oberbodenverlusten sollte für die Einbettung des Rohres im Graben tatsächlich Sand und nicht der Oberboden verwendet werden.

⁶ Von Wedemeyer, Hans–Christian: Flur– und Folgeschadensregulierung beim Rohrleitungsbau. HLBS Schriftenreihe Heft 92, St. Augustin 1993, S.29f..

⁷ Ebenda, S.23-27.

- Nach dem Verfüllen des Grabens übrig gebliebenes Material wird über die gesamte Trasse verteilt. Nur bei stark steinhaltigem Material muss dieses abgefahren und deponiert werden.

Große Sorgfalt muss der Wiederherstellung der Oberfläche gewidmet werden⁸:

- Hierzu müssen die Verdichtungen im Unterboden vor dem Wiederauftragen des Mutterbodens beseitigt werden. Daher beginnt die Oberflächenwiederherstellung mit einer 60 cm tiefen Lockerung des Unterbodens, die am wirkungsvollsten diagonal zur Trasse erfolgt. Wird dieses als zu aufwändig erachtet, kann auch eine versetzte Lockerung in Längsrichtung in zwei Arbeitsgängen erfolgen.
- Planierung der Oberfläche mit abgesenktem Raupenschild
- An die Oberfläche geförderte Steine und Baurückstände werden abgesammelt und abtransportiert
- Verteilung des Oberbodens über die Trasse jedoch zur Schonung der Bodenstruktur nur bei trockener Witterung
- Lockerung der aufgetragenen Bodenschicht
- Gegebenenfalls Absammeln oder Zertrümmern von Steinen

Größere Folgeschäden beruhen in der Regel auf Bodenverdichtungen im Unterboden. Diese können i.d.R. durch Tiefenlockerung auch in Kombination mit einer Meliorationsdüngung beseitigt werden. Eine Tiefenlockerung kann auch noch nachträglich erfolgen.

Unabhängig von einem Schadenseintritt gewährt der Abwasserzweckverband Gebiet D eine Entschädigung für eine Tiefenlockerung und Meliorationsdüngung des Bodens zur nachträglichen Bodenmelioration. Die Bodeneigentümer werden damit endgültig für die Schadensursachenbeseitigung für eventuell auftretende Bodenschäden abgefunden.

⁸ Von Wedemeyer, Hans-Christian: Flur- und Folgeschadensregulierung beim Rohrleitungsbau. HLBS Schriftenreihe Heft 92, St. Augustin 1993, S.26f..

5 Kalkulation des Entschädigungsbetrages

Herr Nikolaus Läufer bewirtschaftet insgesamt ca. 20 ha Ackerland im Nebenerwerb. Er baut in einer 3-jährigen Fruchtfolge Wintergerste, Winterweizen und Zuckerrüben an. Herr Läufer verfügt über ein Zuckerrübenkontingent von 2.106 dt. Bei einem Ertrag entsprechend dem Mittelwert der Jahre 2002 bis 2005 in Rheinland-Pfalz von 580 dt/ha entspricht dies einer Anbaufläche von ca. 3,5 ha und einem Zuckerrübenanteil von ca. 18%, d.h. Zuckerrüben kämen alle 5 Jahre wieder auf die gleiche Fläche. Doch durch Flächentausch mit anderen Landwirten erreicht Herr Läufer die Einhaltung der 3-gliedrigen Fruchtfolge.

Der Betrieb Läufer fällt unter die Kleinerzeugerregelung und ist daher von der obligatorischen Flächenstilllegung befreit.

5.1 Aufwuchsentzündung für den Ernteausschlag während der Bauphase

In 2006 ist das vom Kanalbau betroffene Flurstück 12 im Rahmen der Fruchtfolge für den Anbau von Zuckerrüben vorgesehen. Bei der Besichtigung am Ortstermin stand bereits eine Zwischenfrucht auf dem Flurstück und es war somit kein Wintergetreide eingesät. Nach Auskunft von Herrn Läufer wurde das Flurstück inzwischen zur Vorbereitung auf die Frühjahrsbestellung gepflügt. Die Aufwuchsentzündung muss daher für Zuckerrüben ermittelt werden. Einsparungen wären lediglich bei den direkten Spezialkosten (Saatgut, Pflanzenschutz, Düngung) möglich. Das Flurstück 12 wird durch den Kanal jedoch nicht nur längs der Arbeitsrichtung, sondern auch entlang des Fahrweges im Osten quer zur Arbeitsrichtung angeschnitten. Dort können aufgrund der geringen Fläche die Produktionskosten auf keinen Fall eingespart werden. Dies wäre nur am südlichen Rand des Flurstücks denkbar. Dort hat Herr Läufer auch bereits auf eine Bearbeitung verzichtet.

Für die Ermittlung der Entschädigung soll auf eine separate Betrachtung der Flächen auf dem Flurstück verzichtet werden. Entschädigt wird der Rohertrag der betroffenen Fläche abzüglich der Erntekosten. Diese können am südlichen Rand des Flurstücks tatsächlich eingespart werden. Jedoch entlang des Feldweges im Osten quer zur Arbeitsrichtung können auch die Erntekosten nicht eingespart werden.



Für die Ernte 2006 gelten voraussichtlich bereits die Regelungen der neuen Zuckermarktordnung mit niedrigeren Rübenpreisen, keine Unterscheidung nach A– und B–Quote und zusätzlicher Betriebsprämie als Preisausgleich.

Für die Ernte im Jahr 2006 ist eine Senkung des Mindestpreises für Zuckerrüben um 22,9 % gegenüber dem gewogenen Mittel von A– und B–Quote im Jahr 2002 von 4,267 €/dt auf 3,29 €/dt vorgesehen. Diese Preise enthalten nicht die Mehrwertsteuer. Für Zuckerrüben gilt ein Mehrwertsteuersatz von 9%. In 2006 gilt somit ein Rübenmindestpreis incl. MWSt von 3,59 €/dt.

Tabelle 2: Preise und Ausgleich nach der neuen Zuckermarktordnung

Preise und Ausgleich		2006/07	2007/08	2008/09	2009/10	ab 2010/11
Mindestpreis für Zuckerrüben	€/dt	3,29	2,98	2,78	2,63	2,63
Kumulative Senkung des Rübenmindestpreises*	%	22,9	30,2	34,8	38,4	38,4
Durchschnittlicher Ausgleich	%	60	60	64,58	64,54	64,54
Preisrückgang	€/dt	0,98	1,29	1,49	1,64	1,64

* gegenüber gewogenen Mittel von bisher 4,267€/dt

Quelle: BMELV, Zuckerreferat Herr Kuhlmann vom 04.01.2006

Im Mittel der Jahre 2002 bis 2005 wurden in Rheinland–Pfalz 580,3 dt Zuckerrüben je ha geerntet. Inclusive einer Rübenschnitzelvergütung von 0,41 €/dt Zuckerrüben ergibt sich eine Marktleistung von 2.321 €/ha.

Hiervon sind die einsparbaren Kosten für die Ernte durch einen Lohnunternehmer in Höhe von 294 €/ha abzusetzen.

Bei einem zu entschädigenden Betrag von 2.027 €/ha beträgt die Entschädigung für die in Anspruch genommene Fläche von 1.889 m² 383 € (vgl. nachfolgende Tabelle). Die in Anspruch genommene Fläche setzt sich zusammen aus der 10 m breiten Arbeitstrasse in Länge des Flurstücks von 104 m (1.040 m²), der südlich davon liegenden Restfläche von 674 m² und der östlich entlang des Fahrweges verlaufenden Arbeitstrasse von 10 m mal 17,5 m (175 m²)



Tabelle 3: Aufwuchsschaden im Wirtschaftsjahr 2006/2007

Ermittlung Aufwuchsschaden Ernte 2006			Betrieb Nikolaus Läufer
			in €/ha
Fruchtart:	Zuckerrüben		2006/2007
Einheiten:	jährlich	in ha	
Zuckerrüben		dt	580,25
Preis		€/dt	3,59
Schnitzelvergütung		€/dt	0,41
Leistung insg.			2.321,17
./. einsparbare Kosten: Ernte, Lohnunternehmer			294,30
einsparbare Kosten insges.			294,30
Entschädigung/ha			2.026,87
Entschädigung betroffene Fläche			382,93
	1.889	qm	

Rübenenertrag gemäß Mittelwert der Jahre 2002 bis 2005 in Rheinland Pfalz
Rübenpreis gemäß Rübenmindestpreis nach neuer Zuckermarktordnung
Schnitzelvergütung entsprechend Richtwertdeckungsbeiträge 2004 S. 53
Kosten Lohnunternehmer in KTBL Datensammlung für die Betriebsplanung Landwirtschaft
2004/2005, S.71.

5.2 Entschädigung für den Ausfall der Zucker- und Ackerprämie

Nach Auskunft von Herrn Schneider, Kreisverwaltung Stadt E, können die Flächenprämien nur für beantragte Flächen ausgezahlt werden, die dem Bewirtschafter im Veranlagungszeitraum auch zur Bewirtschaftung zur Verfügung stehen. In der Bauphase des Abwasserkanals ist jedoch keine ordnungsgemäße Bewirtschaftung möglich, so dass die vom Kanalbau betroffenen Flächen nicht für die Ackerprämie beantragt werden dürfen.

In Rheinland-Pfalz beträgt die Ackerprämie 276,89 €/ha⁹. Der Betrieb Nikolaus Läufer verfügt über keine betriebsindividuellen top-ups für Tierprämien im

⁹ BMVEL: Meilensteine der Agrarpolitik. Umsetzung der europäischen Agrarreform in Deutschland. Ausgabe 2005, S. 123. BMELV Mitteilung vom 10.02.2006.

Referenzzeitraum. Für die gesamte Prämie des Betriebes gilt im Jahr 2006 ein Modulationssatz von 4%¹⁰. Im Nachhinein wird der Modulationsbetrag für einen Freibetrag von 5.000 € zurückerstattet.

Nach der neuen Zuckermarktordnung soll ein durchschnittlicher Preisausgleich für den Preisrückgang bei Zuckerrüben von 60 % erfolgen. Die Festlegung der Ausgestaltung der Auszahlung des Preisausgleichs obliegen dem Bund und den Ländern. Derzeit liegen noch keine Bestimmungen vor. Der Preisausgleich wird wohl in das bestehende System der Zahlung von Betriebsprämien integriert werden. Dabei besteht einmal die Möglichkeit der individuellen Gestaltung anhand der Zuckerrübenkontingente (0,59 €/dt Zuckerrübe) oder zum anderen die Festlegung eines einheitlichen Betrages je ha angebaute Zuckerrüben (333 €/ha in 2006).

Für die Ermittlung der Entschädigung greifen wir auf die Berechnung nach dem Zuckerrübenkontingent zurück. Diese Handhabung scheint auch der gewiesene Weg für die Umsetzung der Reform zu sein¹¹. Weiterhin gehen wir davon aus, dass die Zuckerprämie in das bestehende System der Ermittlung der Betriebsprämie einbezogen wird.

Tabelle 4: Betriebsprämie im WJ 2006/2007

Zuckerprämie gemäß Kontingent

Preisrückgang	€/dt	0,98
Preisausgleich Zuckerrübe 60%	€/dt	0,59
Preisausgleich Kontingent 2.106 dt	€	1.234,54
Ackerprämie 20 ha 276,89 €/ha	€	5.537,80
Summe Betriebsprämie	€	6.772,34
Freibetrag Modulation	€	5.000,00
zu modulierender Betrag	€	1.772,34
Abzug Modulation	€	70,89
Betriebsprämie nach Modulation	€	6.701,44
Betriebsprämie je ha	€	335,07
Entschädigung betroffene Fläche	€	63,30

Die Betriebsprämie im Jahr 2006 setzt sich zusammen aus der Prämie für den Preisausgleich für Zuckerrüben und der Ackerprämie. Die Zuckerprämie beträgt bezogen auf das Zuckerkontingent 1.235 €. Zusammen mit der Ackerprämie von

¹⁰ Ebenda, S. 91.

¹¹ Siehe hierzu auch: top agrar, Rübenanbau: Neu rechnen nach der Reform. Januar 2006, S. 28.



insgesamt 5.538 € ergibt sich eine Betriebsprämie von 6.772 €. Nach Anwendung der Modulation ergibt sich eine Betriebsprämie je ha von 335 €. Bezogen auf die betroffene Fläche von 1.889 m² errechnet sich für das Wirtschaftsjahr 2006/2007 eine Entschädigung für den Entgang der Flächenprämie in Höhe von 63 €.

5.3 Entschädigung für Folgeschäden durch Ertragsminderung

Unter Anwendung der vorher erwähnten üblichen Prozentsätze für die Ertragsminderung und gemäß der Fruchtfolge auf dem Flurstück werden im Wirtschaftsjahr 2007/2008 eine Ertragsdepression von 50 % für die auf der Schadensfläche angebaute Wintergerste entschädigt. Der Berechnung wird ein für das Wirtschaftsjahr 2007/2008 vorausgeschätzter Gerstenertrag von 72,48 dt/ha (20 % über dem mittleren Ertrag im Landkreis Stadt E in den Jahren 2002 bis 2005) zugrunde gelegt. Für die betroffene Fläche von 1.889 m² beträgt der Minderertrag dann 6,85 dt. Gemäß der Angaben der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz beträgt der Preis ab Hof für Futtergerste 9,36 €/dt, das sind 10,20 €/dt incl. MWSt. Der Schaden auf der betroffenen Fläche beträgt damit 69,85 €.

Tabelle 5: Folgeschaden durch Ertragsminderung zum jeweiligen Zeitpunkt

		2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	
		Wintergerste	Winterweizen	Zuckerrüben	Wintergerste	
Ertragsdepression	%	50%	25%	15%	10%	
Ertrag	dt/ha	72,48	78,84	580,25	72,48	
Ertragsdepression/ha	dt/ha	36,24	19,71	87,04	7,25	
Ertragsdepression Schadensfläche	dt	6,85	3,72	16,44	1,37	
Preis	€/dt	10,20	10,63	3,28	10,20	
Schaden betroffene Fläche	€	69,85	39,57	53,95	13,97	
Preis Zuckerrübe incl. Schnitzelvergütung						
Erträge in Anlehnung Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz für den Landkreis Stadt E und Rheinland-Pfalz 2002 bis 2005						
Preise nach Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Marktabelle vom 03.01.2006.						

Im Wirtschaftsjahr 2008/2009 wird auf dem Flurstück Winterweizen angebaut. Es wird eine Ertragsdepression von 25% erwartet. Auch beim Winterweizen gehen wir von einem um 20% über dem Mittelwert der Jahre 2002 bis 2005 im Landkreis Stadt E erzielten Weizenertrag in Höhe von 78,84 dt/ha aus. Dies deckt sich auch mit dem von Herrn Nikolaus Läufer laut mündlicher Auskunft erzielten Weizenertrag von etwa 80 dt je ha. Auf der Schadensfläche entsteht ein Minderertrag von 3,72 dt, der bei



einem Preis von 10,63 €/dt zu einem monetären Schaden von 39,57 € im betreffenden Wirtschaftsjahr führt.

Im Wirtschaftsjahr 2009/2010 werden auf dem Flurstück turnusgemäß wieder Zuckerrüben angebaut. In diesem Jahr gehen wir von einer Ertragsdepression von 15% aus. Bei einem mittleren Zuckerrübenenertrag von 580 dt beträgt die Ertragsminderung auf der Schadensfläche 16,44 dt. Bei einem dann laut neuer Zuckermarktordnung geltenden Rübenmindestpreis von 3,28 €/dt entsteht ein monetärer Schaden von 53,95 €.

Im Wirtschaftsjahr 2010/2011 wird das Flurstück mit Wintergerste angebaut. Auf der Schadensfläche vermuten wir eine Ertragsdepression von 10 %. Bei einem Ertrag von 72,48 dt/ha beträgt der naturale Schaden 1,37 dt. Unter der Annahme stabiler Gerstenpreise entsteht in diesem Jahr ein monetärer Schaden in Höhe von 13,97 €.

Die in dem jeweiligen Wirtschaftsjahr anfallenden monetären Ertragsverluste müssen auf den Auszahlungstermin der Entschädigung abgezinst werden. Hier wird näherungsweise das Wirtschaftsjahr 2006/2007 als Basiszeitraum herangezogen. In der folgenden Tabelle werden die ermittelten Schadensbeträge mit dem bei Entschädigungen üblichen Zinssatz von 4% abgezinst und zum Entschädigungsbetrag aufsummiert. Die Entschädigung für die Ertragsminderungen als Folgeschaden beträgt 163,66 €.

Tabelle 6: Entschädigung für Ertragsminderungen in den Folgejahren

	t	Schaden in €	Abzinsungsfaktor $1/q^t$ (i=0,04) q=1+i	Betrag in t_0 in €
2006/2007	0			
2007/2008	1	69,85	0,9615	67,17
2008/2009	2	39,57	0,9246	36,59
2009/2010	3	53,95	0,8890	47,96
2010/2011	4	13,97	0,8548	11,94
Entschädigung				163,66



5.4 Entschädigung für nachträgliche Bodenmelioration

Zur Begrenzung der Folgeschäden durch Ertragsminderungen führen die Landwirte selbst nachträglich eine Bodenmelioration durch. Hierfür werden die Kosten einer Tiefenlockerung und einer Meliorationsdüngung entschädigt. Die Kosten belaufen sich auf 1.000 €/ha und betragen 188,93 € für die Schadensfläche.

Tabelle 7: Kosten der Bodenmelioration

	€/m ²	€/ha	€/betroffene Fläche
Tieflockerung	0,05	500,00	94,46
Meliorationsdüngung	0,05	500,00	94,46
Summe		1.000,00	188,93

vgl. KTBL Faustzahlen für die Landwirtschaft. Darmstadt 2005, S.207.
Verband der Landwirtschaftskammern, Berechnungsgrundlagen für die Ermittlung von Schäden an landwirtschaftlichen und gärtnerischen Kulturen und Grundstücken, Ausgabe 2002, S.21.



6 Zusammenfassung

Mit Schreiben vom 18.11.2005 wurde die Unterzeichnerin durch den Abwasserzweckverband Gebiet D, Kläranlage Stadt C, Hauptstraße 1 in 00000 Stadt C beauftragt, für die im Rahmen des Neubaus des Abwassersammlers von Beispieldorf entstehenden Schäden und Beeinträchtigungen der betroffenen Flurstücke ein schriftliches Gutachten über die Höhe der Entschädigung zu erstellen.

Die Entschädigung umfasst folgende Bestandteile:

- Aufwuchsschaden durch den Nutzungsausfall während der Bauphase
- Folgeschaden durch Ertragsminderung
- Kosten der Bodenmelioration zur Beseitigung von Verdichtungen durch Tiefenlockerung

In der nachfolgenden Tabelle sind die Entschädigungsbeträge zusammengefasst und werden zur Gesamtentschädigung aufaddiert:

Tabelle 8: Zusammenfassung der Entschädigungsbeträge

Aufwuchsschaden	€	382,93
entgangene Prämien	€	63,30
Folgeschaden	€	163,66
Bodenmelioration	€	188,93
Entschädigung insg.	€	798,81

Auf der Grundlage der vorgenommenen Kalkulationen legt die Unterzeichnerin die Höhe der Gesamtentschädigung fest auf

799 €

in Worten: siebenhundertneunundneunzig Euro

Vorstehendes Gutachten wurde von der Unterzeichnerin als öffentlich bestellte und vereidigte landwirtschaftliche Sachverständige für Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Bad Neuenahr, den 23. Februar 2006



7 Verzeichnis der Anlagen

	Seitenzahl
1. Auszug aus der Großraumkarte M 1:20.000	1
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftsbuch	2
3. Liegenschaftskarte mit Kanalführung und Kennzeichnung der betroffenen Flächen	1
4. Luftbild betroffene Flurstücke	1
5. Fotodokumentation Stadt A Flur 0 Flurstück Nr. 12	1
6. Zuckerrübenkontingent	2
7. Ernteergebnisse Statistisches Landesamt Rheinland–Pfalz	1
8. Erzeugerpreise für Getreide, Ölfrüchte und Leguminosen Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Marktabelle	1

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.