

A. ABHANDLUNGEN

Zur Entschädigung von Dauerkulturen anhand des Ersatzwertverfahrens – eine Einstiegshilfe

– auch als Anmerkung und Ergänzung zur LandR 19 (Nr. 4)

*Dipl.-Ing. agr. Dr. Manfred Berndt, Hannover**

I. Vorbemerkungen

In der LandR 19¹ finden sich – zusammengefasst unter der Nr. 4 – Vorgaben für die Entschädigung von Dauerkulturen. Leider sind dort im Wesentlichen nur einige die Entschädigung einschränkende Hinweise zusammengetragen. Abgesehen von der Empfehlung, die Entschädigungsermittlung anhand des *Ersatzwertverfahrens* vorzunehmen und den ergänzenden Stichworten *Substanzwert*, *Nachpflanzung* und *Deckungsbeitragsverlust* finden Orientierung suchende Sachverständige oder Rechtsberater kaum etwas Greifbares für die konkrete Vorgehensweise.

Nachfolgend wird versucht, diese Lücke – gerade auch für den Rechtsanwender – ein wenig zu schließen und neben einem Überblick über die (rechtlichen) Besonderheiten von Dauerkulturen Grundlagen für die praktische Vorgehensweise zu geben. Ein besonderes Anliegen ist es, ein Verständnis für die vielfältigen, auf den ersten Blick oft nicht erkennbaren „Problemzonen“ dieser Gruppe von Sonderkulturen zu vermitteln. Anhand eines einfachen Rechenbeispiels werden dabei die methodisch bedeutsamen Eigenarten der Dauerkulturen und ihrer Bewertung aufgezeigt. Ohne eine Befassung damit und mit den betrieblichen Gegebenheiten im Einzelfall sind Fehleinschätzungen vorprogrammiert, die fast immer zulasten der Betroffenen gehen.

Die folgenden Ausführungen sind methodisch fachlich orientiert. Ein weiterer Artikel des Unterzeichners wird sich den entschädigungsrechtlichen Besonderheiten der Dauerkulturen-Entschädigung widmen, und zwar in Auseinandersetzung mit einigen Vorgaben der LandR 19, die nicht mit dem geltenden Entschädigungsrecht im Einklang stehen.

II. Was sind Dauerkulturen?

Dauerkulturen belegen eine Fläche über mehrere Jahre und bringen über mehrere Jahre Erträge. Typisch ist ihr Ertrags- und Kostenverlauf. Die Erträge beginnen i.d.R. erst mit einiger Verzögerung bis sie schließlich zum Vollertrag anwachsen und zum Ende der Standzeit wieder abfallen. Dagegen liegen die Vorbereitungs-, Anlage- und Pflanzkosten am Anfang besonders hoch. Eine einmal gepflanzte Dauerkultur kann unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur in seltenen Fällen, dann auch nur am Anfang und innerhalb eines sehr begrenzten Zeitfensters verpflanzt werden.

Typische Dauerkulturen sind Anlagen des Obst- und Weinbaus, Schmuckgrün- und Blütengehölze zum Schnitt, Hopfen, Spargel und Rhabarber, die sich im Vergleich zum allgemeinen Ackerbau durch hohe Bewirtschaftungsintensität mit höheren Erträgen und Aufwendungen für Arbeit und Kapital und besonderen Anforderungen an den Standort, die Kulturführung und das Management auszeichnen.

Von den Dauerkulturen zu unterscheiden sind die 'mehrjährigen' Kulturen wie z. B. Baumschulgehölze, Weihnachtsbaumkulturen oder Bäume eines Wirtschaftswaldes, die zwar auch mehrere oder gar viele Jahre im Boden wachsen, aber nur einmal am Ende ihrer Standzeit dadurch einen Ertrag bringen, dass sie selbst „geerntet“ werden.

III. Zur Wertermittlung von Dauerkulturen

Im Grundsatz besteht der *Wert einer vorhandenen Dauerkultur* darin, dass sie schon da ist und Erträge bringt, die Kosten der Investition nicht mehr aufgebracht und die Wartezeit nicht mehr überbrückt werden müssen. Bewerten heißt Vergleichen. Im Ersatzwertverfahren erfolgt der Vergleich zwischen einer Neuanpflanzung mit ihren Vor- und Nachteilen einerseits und der abgehenden vorhandenen Anlage andererseits.

Für die Neuanpflanzung muss der Boden u.U. erst beschafft, in jedem Fall aber vorbereitet werden, die Fläche muss oft erst noch erschlossen und mit der notwendigen technischen Ausstattung versehen werden, wie Einfriedung, Wegebau, Bewässerung, Stützenanlagen, Wetter- und/oder Insektenschutzanla-

* Der Verfasser ist Dipl.-Ing. agr. und von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen für Bewertungs- und Entschädigungsfragen für ganze Betriebe in allen Sparten des Gartenbaus öffentlich bestellt und vereidigt. Der besondere Dank des Verfassers gilt Anne Schubach für die Ergänzung und Erörterung zu vielen Fachfragen.

1 Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft, Erlass der Bundesanstalt für Immobilien vom 03.06.2020, BAnz. 04.06.2020, Amtlicher Teil B 5.

gen. Die Pflanzen müssen beschafft² und gepflanzt werden. Es folgen die Anwachspflege und die ertragslosen und -armen Phasen bis zum Vollertrag. Neben den hohen Anfangskosten entstehen in diesem Zeitraum, der i.d.R. einige Jahre währt, weitere Kosten, während die Erlöse noch auf sich warten lassen. Somit weist eine Dauerkultur ihren höchsten Wert stets kurz vor Beginn des ersten Vollertrages auf.

IV. Eignung des Ersatzwertverfahrens für die Entschädigung von Dauerkulturen

Abgesehen von den fachlichen Anforderungen sind zwei rechtliche Vorgaben zu beachten: Hinsichtlich der Bewertung des Rechtsverlustes, der durch den Entzug einer Dauerkultur entsteht, ist die Vorgabe des BGH maßgeblich, die im Falle des Eingriffs in einen Betrieb auf den „besonderen Verkehrswert“ abhebt und verlangt, dass der konkrete Wert für den betroffenen Betrieb zu ermitteln und zu entschädigen ist.³ Was die Ermittlung und Entschädigung des Erwerbsverlustes als Folge des Entzuges einer Dauerkultur angeht, setzt § 96 Abs. 1 Nr. 1 BauGB letzter Satzteil deren Obergrenze in der Höhe „... bis zu dem Betrag des Aufwands, der erforderlich ist, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das zu enteignende Grundstück zu nutzen“ fest.⁴

Sachgerechte und individuell am konkreten Betrieb orientierte Bearbeitung vorausgesetzt, ist das Ersatzwertverfahren gut geeignet, sowohl den besonderen Wert des vorhandenen Objekts für den betroffenen Betrieb abzubilden als auch die Obergrenze durch die Nutzung eines Ersatzgrundstücks mit Ersatzanlage zu berücksichtigen. Es ermittelt in einem Zuge sowohl den Rechts- als auch den Erwerbsverlust und vergleicht den Nutzen der vorhandenen Anlage, die durch den Entzug entfallen soll, mit dem Nutzen einer Ersatzanlage auf einem anderen Grundstück. Mit anderen Worten: Es berücksichtigt den Vorteil, dass die vorhandene Anlage schon da ist und Erträge bringt und gleicht diese relativ vorteilhafte Ausgangslage mit den Kosten und dem Nutzen einer (ggf. „gedachten“) Ersatz-Fläche und -Dauerkultur ab, die erst zur Funktionsfähigkeit gebracht werden muss.

Das Ersatzwertverfahren bezieht sich auf die vorhandene, entzugsbetroffene Dauerkultur. Die

ggf. (bei dauerhaftem Abgang des Grundstücks, also nicht nur vorübergehender Inanspruchnahme) ebenfalls entfallende Flächennutzung nach Rodung der Dauerkultur muss gesondert ermittelt werden.⁵ Würde ohne Eingriff als Nachnutzung wieder eine Dauerkultur der gleichen Art gepflanzt, kann der im Zuge der Ersatzwertberechnung ermittelte Durchschnittsnutzen als Grundlage dienen.⁶

V. Vom Deckungsbeitrag über den Grenz-Ertragswert zum Ersatzwertverfahren

Eine übliche Ertragswertermittlung, z. B. nach §§ 17 bis 20 ImmoWertV, geht vom jährlichen Reinertrag aus, einer Netto-Rechengröße aus der Vollkostenrechnung. Dagegen geht die Ermittlung des Ersatzwertes vom Deckungsbeitrag aus, einer Form der Teilkostenrechnung. Anders als bei einer Vollkostenrechnung werden dabei *nur die* Erlöse und die Kosten berücksichtigt, die sich durch das Vorhandensein oder Nicht-Vorhandensein/Wegfallen (z. B. durch einen Entzug) der zu bewertenden Dauerkultur verändern. Der übrige Betrieb und insbesondere seine Festkosten bleiben außer Betracht. Im Folgenden geht es ausschließlich um die Ermittlung der Entschädigung für den Entzug einer Dauerkultur oder eines Teils davon bzw. eines Grundstücks/-teils mit einer aufstehenden Dauerkultur. Aufgrund der geschilderten Berechnungsbasis ist das Ersatzwertverfahren zwar sehr gut geeignet, den konkreten, besonderen Wert einer Dauerkultur für den betroffenen Betrieb zu ermitteln bzw. den Schaden, der durch ihren Entzug entsteht. Es ist aber nicht ohne weiteres möglich, mit Hilfe des Ersatzwertverfahrens den Verkehrswert im Sinne eines Wertes für Jedermann abzuleiten.

1. Der Deckungsbeitrag und was bei der Entschädigungsermittlung zu beachten ist

Der *jährliche Deckungsbeitrag* ergibt sich aus den zu erwartenden Erlösen, reduziert um die variablen Kosten. Bei Entschädigungsermittlungen ist die Variabilität der Kosten hinsichtlich ihrer Einsparbarkeit im Falle des Entzuges von Bedeutung. Deswegen ist es bei Entschädigungs- (und Schadenersatz-)ermittlungen wichtig, von den konkret entgehenden Erträgen/Erlösen auch nur die im individuellen Fall (noch) einsparbaren Kosten abzuziehen. Bei längeren Schadenszeiträumen ist auch zu prüfen, ob Kostenpositionen, die bei kurzen Zeiträumen als fest bzw. nicht

2 Bei speziellen Sorten oder Kulturformen müssen nicht selten längere Lieferzeiten abgewartet werden.

3 „Besonderer“ Verkehrswert, vgl. die Holzhandlungsurteile des BGH vom 16.12.1974 (III ZR 39/72) und 26.05.1977 (III ZR 93 und 109/75); vgl. dazu auch Krohn/Löwisch, Eigentumsgarantie, Enteignung, Enteignungsentschädigung, 3. Aufl. 1984, Rn. 306.

4 Entsprechend die Landesenteignungsgesetze, z. B. Art. 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayEG.

5 Die in der LandR 19 unter Nr. 4.3 Satz 1 angeführte Beschränkung auf die vorhandene Dauerkultur findet im gültigen Entschädigungsrecht keine Begründung.

6 Vgl. unten 5.3.1.

einsparbar anzusehen sind, über die Jahre doch variabel und damit einsparbar werden. Für eine vollständige Schadensbeurteilung sind u.U. auch entstehende zusätzliche Erlöse, z. B. durch Notverkäufe, und zusätzlich entstehende Kosten, z. B. für weitere Schadensminderungsmaßnahmen, zu prüfen.

In der (landwirtschaftlichen) Betriebslehre wird der „Deckungsbeitrag“ in erster Linie bei Planungs- und Vergleichsrechnungen angewandt, in denen das gesamte Kulturverfahren⁷ bzw.-programm betrachtet wird. Bei grundsätzlichen betrieblichen Planungen müssen naturgemäß vergleichsweise viele Kosten- und Erlöspositionen als variabel angesehen werden. Dagegen wurden bei einem von außen einwirkenden Eingriff bereits viele Entscheidungen getroffen und das Betriebsgefüge unter den bislang gegebenen Rahmenbedingungen optimiert. Das verringert die Variabilität. Kostenpositionen sind weniger variabel und einsparbar. Zur Verdeutlichung des Unterschiedes sollte deshalb bei Entschädigungs- und Schadenersatzermittlungen der Begriff „fallbezogener Deckungsbeitrag“ Verwendung finden.

Bei einem Rückgriff auf Daten aus allgemeinen Planungsrechnungen und Datensammlungen ist unbedingt zu prüfen, welche Kostenpositionen im konkreten Fall (noch) variabel und einsparbar sind und welche nicht, auch: welche Kosten- und Erlös-Änderungen außerdem in Betracht zu ziehen sind.

Einige Beispiele:

- Werden bestimmte Arbeiten vom Unternehmer oder einem fest angestellten Mitarbeiter erledigt, sind kaum Lohnkosten einsparbar, werden die Arbeiten auf einen Lohnunternehmer übertragen, sind die Kosten eher einsparbar.
- Die Arbeit von Saisonkräften ist nicht immer einsparbar, da mit diesen i.d.R. feste Verträge über bestimmte Zeiträume geschlossen werden (müssen) und – jedenfalls der Mindestlohn – weitergezahlt werden muss, wenn vorübergehend keine ausreichende Arbeitsauslastung gegeben ist.
- Erfolgen Sortierung und/oder Verkauf durch eine Genossenschaft sind die Kosten dafür i.d.R. einsparbar. Wird dagegen auf einer eigenen Maschine sortiert und/oder erfolgt der Absatz direkt an Endkunden oder über Großhändler, sind nur geringe Anteile der Marktaufbereitungs- und Absatzkosten variabel.
- Einige Betriebe erzeugen ihre Jungpflanzen selbst, so dass dafür nur ein kleiner Kostenanteil variabel ist. Meistens werden die Jungpflanzen von Spezialbetrieben per frühzeitiger Bestellung zugekauft. Bei rechtzeitiger Kenntnis können die Kosten dafür einsparbar sein. Wenn es sich um

Besonderheiten handelt, die lange vorbestellt und speziell herangezogen werden müssen, ist deren Abnahme uneingeschränkt verpflichtend und nicht mehr einsparbar.

2. Kapitalisierung der entgehenden Deckungsbeiträge – Grenz-Ertragswertverfahren –

Beim Entzug einer Jahreskultur ergibt der ermittelte Deckungsbeitragsentgang unmittelbar den Entschädigungsbetrag für den Erwerbsverlust für das betrachtete Jahr.

Entgeht der Deckungsbeitrag über mehrere Jahre, sind die entgehenden Jahresdeckungsbeiträge auf den Anfangsstichtag, i.d.R. den Beginn des Flächenentzuges, abzuzinsen. Damit wird der Vorteil rechnerisch ausgeglichen, der dadurch entsteht, dass der Entschädigungsbetrag späterer Schadensjahre schon am Stichtag zur Verfügung steht und für etwas anderes verwendet werden kann. Die abgezinsten Deckungsbeiträge nennt man in der Finanzmathematik Barwerte. Den Abzinsungsvorgang nennt man auch Diskontierung. Die Abzinsung kann für den anzuwendenden Zinssatz und Abzinsungszeitraum mittels Multiplikation mit dem Abzinsungsfaktor erfolgen, der in Tabellenwerken nachgeschlagen werden kann, z. B. in der Anlage 2 zur ImmoWertV.⁸ Hier wird mit dem Zinssatz 2%/a gerechnet, wie er in der LandR 19 (Vorbemerkung 1.2 Grundsätze) vorgeschlagen wird. Im Einzelfall sind nach Prüfung auch andere Zinssätze zu begründen. Die Summe der Barwerte ergibt den Kapitalwert der vorhandenen Dauerkultur bis zum Ende ihrer Nutzungsdauer.⁹

Handelt es sich um jährlich gleiche Deckungsbeiträge kann die Berechnung vereinfacht werden, indem der gleichbleibende Betrag mit dem Kapitalisierungsfaktor multipliziert wird, der sich aus der Finanzmathematik für die entsprechende Anzahl von Jahren und den anzuwendenden Zinssatz ergibt und ebenfalls nachgeschlagen werden kann, z. B. in der Anlage 1 zur ImmoWertV.

Bei Dauerkulturen mit ihrem typischen Ertragsverlauf und über die Jahre teilweise unterschiedlichen Deckungsbeiträgen ist die Abzinsung i.d.R. einzeln Jahr für Jahr vorzunehmen. Das erfolgt üblicherweise in einer Tabellenkalkulation, etwa nach dem Schema der Tab. 1 (siehe S. 413). Das Ergebnis der Berechnung kann auch als „Grenz-Ertragswert“ der Dauerkulturanlage bezeichnet wer-

⁷ ... oder anderen Produktionsprozessen außerhalb der Landwirtschaft.

⁸ Selbstverständlich kann die Abzinsung und Kapitalisierung auch unmittelbar durch Anwendung der entsprechenden finanzmathematischen Formeln erfolgen.

⁹ Um aufwändige unterjährige Berechnungen zu vermeiden, wird hier vereinfachend unterstellt, dass alle Erlöse und Kosten am Ende des jeweiligen Jahres anfallen, und die Abzinsung jeweils auf den Jahresanfang erfolgt.

den. Wenn keine Schadensminderung durch die Pflanzung einer Ersatzanlage herbeigeführt werden kann, ergibt der Grenz-Ertragswert den vorläufigen Entschädigungsbetrag der entzugsbetroffenen Anlage. Darin sind weder der anteilige Bodenwert (sofern Eigenland) noch die entgehende Nachnutzung der Fläche, die ohne den Entzug an die betroffene Dauerkultur anschließen würde, enthalten. Beides ist gesondert zu ermitteln. Steht die Anlage auf Eigentumsland, das getrennt entschädigt wird, muss der ermittelte Erwerbsverlust um einen kalkulatorischen Zins des Entschädigungskapitals für den Bodenentzug bereinigt werden, weil dieses Kapital ab Auszahlung für andere Ertrag bringende Zwecke eingesetzt werden kann.¹⁰ Rechentechnisch kann das entweder durch Berücksichtigung der Jahreszinssbeträge in der Tabelle Jahr für Jahr in einer extra Spalte erfolgen oder durch eine Ergänzungsrechnung in Form einer Multiplikation mit dem Kapitalisierungsfaktor.

Exkurs: Warum „Grenz“-Ertragswertverfahren?

Nicht selten wird der kapitalisierte Deckungsbeitrag einer Anlage schlicht aber fälschlich als „Ertragswert“ bezeichnet und dabei übersehen, dass der Begriff „Ertragswert“ in der Betriebslehre für den Barwert/Kapitalwert von *Reinerträgen* oder ähnlichen *Netto-Erfolgsgrößen* aus *Vollkostenrechnungen* reserviert ist, z. B. der Ertragswert nach §§ 17 bis 20 ImmowertV (für Ertragsimmobilien) oder der Ertragswert nach § 2049 BGB (Landgüter). Dagegen geht es hier um die Kapitalisierung von *Deckungsbeiträgen* und damit von Ergebnissen einer *Teilkostenrechnung*, in der die Festkosten außer Acht bleiben. Diese Verwechslung kann zu weitreichenden Fehleinschätzungen führen.¹¹

Köhne hat in seinen Ausführungen zur Erläuterung der Dauerkulturen-Bewertung¹² ein ähnlich erscheinendes Verfahren als „Ertragswertverfahren“ ohne einen Zusatz bezeichnet. Dort hat er allerdings Vollkostenelemente integriert, um damit zu einer Art „Wert für Jedermann“ zu gelangen. Somit ist dort die Bezeichnung „Ertragswert“ zutreffend. Der Unterschied wird aber leicht übersehen.

Wer den Begriff „Grenz-Ertragswert“ vermeiden will, macht keinen Fehler mit der schlichten Bezeichnung „Kapitalwert der verbleibenden/entgehenden Deckungsbeiträge“ oder „Summe der Barwerte der verbleibenden/entgehenden Deckungsbeiträge“, d. h. die am Stichtag bis zum Ende der Restnutzungsdauer noch verbleiben würden bzw. durch den Entzug entgehen. Nachfolgende Tab. 1 (S. 413) zeigt ein einfaches Beispiel (ohne jeden Bezug zu einer konkreten Kultur).

Die Spalte A zeigt die Jahre ab Entzug der bestehenden Anlage. In Spalte B werden die Jahre ab Anlagenbeginn ausgewiesen, z. B. der Beginn mit der Bodenvorbereitung (vgl. dazu auch Tab. 2, S. 414). Spalte C zeigt das Standjahr ab Pflanzung.¹³ In Spalte D werden die erwarteten bzw. entgehenden Erlöse ausgewiesen. In den Spalten E und F sind die variablen Kosten ausgewiesen, hier getrennt in die überwiegend flächenabhängigen Kosten (z. B. für die Kultur- und Bodenpflege) und die überwiegend ertragsabhängigen Kosten (z. B. für die Ernte, die Sortierung und die Vermarktung). Welche Kosten anfallen und welche ggf. in welcher Weise einsparbar sind, kann nur individuell erfasst werden. In Spalte G finden sich die Salden aus den Spalten D bis F. Das sind die jährlich erwarteten bzw. entgehenden Deckungsbeträge. Diese werden anhand der in Spalte J aufgeführten Abzinsungsfaktoren auf den Entzugszeitpunkt abgezinst und ergeben in Spalte K die jeweiligen Barwerte. Die Summe der Barwerte ergibt den vorläufigen Grenz-Ertragswert, in diesem Beispiel mit 24.171 EUR.¹⁴

Da in diesem Beispiel (noch) keine Ersatzfläche in Ansatz gebracht wird (für die die Bodenentschädigung wieder verbraucht würde), ist der ermittelte Wert noch um den kapitalisierten Zinsanspruch für die Bodenwertentschädigung zu bereinigen bzw. bei einem Pächter stattdessen um den kapitalisierten Pachtzins, soweit er einsparbar ist. Bei einer angenommenen Bodenwertentschädigung von 30.000 EUR und bei einem Zinssatz von 2%/a ergibt sich der jährlich anzurechnende Zins mit 600 EUR; multipliziert mit dem Kapitalisierungsfaktor (für die 4 Restjahre bei ebenfalls 2%/a =) 3,808 betragen die auf den vorläufigen Grenz-Ertragswert anzurechnenden

10 Dieser Vorgang wird manchmal als Vorteilsausgleich bezeichnet, der BGH (Beschl. v. 22.09.1988 – III ZR 161/85; Urt. v. 30.09.1976 – III ZR 179/75) sieht es als Vermeidung einer Doppelentschädigung. Das Ergebnis ist das gleiche. Vgl. dazu z. B. Krohn/Löwisch a.a.O. Rn. 367f.

11 Dieser Hinweis ist leider nicht nur akademisch motiviert. Selbst erfahrene Kollegen verwechseln in ihrer Argumentation schnell mal den Deckungsbeitrag mit dem Reinertrag.

12 Landwirtschaftliche Taxationslehre, 2007, S. 536

13 Je nach Zeitbedarf für die Bodenvorbereitung kann der Unterschied zum Anlagenbeginn mehrere Jahre betragen, z. B. nach der Rückgabe von Flächen in denen Höchstspannungs-Erdkabel oder größere Rohrleitungen verlegt wurden oder von Arbeitsstreifen, die bei nassem Wetter intensiv mit Schwerlastwagen befahren wurden. In diesen Fällen ist allerdings auch zu prüfen, ob diese Fläche überhaupt noch für Sonderkulturen geeignet ist.

14 Der Grenz-Ertrag entspricht dem „Ausfallwert“ nach Löhden (Die Bewertung von Obstanlagen, Erwerbsobstbau 11/1980, S. 2 ff.).

Tab. 1: Ermittlung des Grenz-Ertragswertes bzw. des Kapitalwertes der entgehenden Deckungsbeiträge

Jahr ab Entzug der Anlage	Jahr ab Anlagenbeginn	Stand-jahr ab Pflanzung	entgehende Erlöse [€]	einsparb. Anlage- u. Pflegekosten [€]	einsparb. Ernte-/Vermarktungskosten [€]	Entgang d. fallbezog. Deckungsbeitrages [€]	Abzinsungsfaktor bei 2%	Barwerte [€]	
A	B	C	D	E	F	G	J	K	
1	7	6	25.000	-800	-15.000	9.200	0,980	9.016	
2	8	7	25.000	-800	-15.000	9.200	0,961	8.841	
3	9	8	18.000	-750	-13.000	4.250	0,942	4.004	
4	10	9	15.000	-1.500 *)	-11.000	2.500	0,924	2.310	
vorläufiger Grenz-Ertragswert									24.171
abzgl. Zinsanspruch Bodenwertentschädigung**) z.B. 30.000 €, 2 % Zinsen = 600 € p.a.									
Kapital'Faktor bei 2%, 4 Jahre =				3,808 x	600,00 € p.a			-2.285	
Grenzertragswert der Dauerkulturanlage									21.886
*) Weniger Pflegekosten, aber Kosten für Rodung/Rekultivierung									
**) weil hier keine Ersatzlandbeschaffung für eine Ersatzanlage unterstellt ist									

Zinsen 2.285 EUR, so dass sich der zu entschädigende Grenzertragswert ergibt mit 21.886 EUR.¹⁵

3. Das Ersatzwertverfahren – Weiterentwicklung aus dem Grenz-Ertragswertverfahren

Soll zwecks Schadensminderung eine Ersatzfläche mit einer Ersatzanlage (fiktiv oder real) berücksichtigt werden, müssen auch deren Erlöse und Kosten berücksichtigt werden. Das Ersatzwertverfahren kann als Erweiterung des vorher beschriebenen Grenz-Ertragswertverfahrens verstanden werden.

Der Schadensminderungsbeitrag der Ersatzanlage wird in die Tabelle des Grenz-Ertragswertverfahrens integriert. Die dafür erforderliche Ermittlung des sog. Durchschnittsnutzens der Ersatzanlage erfolgt in einer Nebenrechnung wie folgt:

3.1 Durchschnittsnutzen der Ersatzanlage

Aufgrund der zeitlichen Verschiebung der Ersatzanlage gegenüber der betroffenen Anlage können die Daten der Ersatzanlage nicht einfach rechnerisch Jahr für Jahr an die Stelle der entzugsbetroffenen Anlage gesetzt werden. Zum einen fallen bei der Ersatzanlage zunächst erst einmal nur Kosten an, bis sich allmählich ein Ertrag einstellt. Zum anderen liegt das Ende der Nutzungsdauer der Ersatzanlage unter sonst gleichen Bedingungen zeitlich später als das der eingriffsbedingt wegfallenden, zu ersetzenden Anlage, was ein anzurechnender, aber schwierig

zu quantifizierender Vorteil wäre. Diese Problematik wird dadurch aufgelöst, dass die Jahr für Jahr anfallenden Erlöse und Kosten der Ersatzanlage nicht unmittelbar verrechnet werden, sondern der jährliche *Durchschnittsnutzen der gesamten Ersatzanlage*. Seine sachgerechte Ermittlung spielt für die Bemessung der Schadensminderung und des zu entschädigenden Ersatzwertes eine entscheidende Rolle.

Praktisch geschieht das so, dass die während der Gesamtnutzungsdauer der potenziellen (fiktiven) Ersatzanlage anfallenden variablen Kosten und Erlöse geschätzt, zusammengetragen und daraus ihre Annuität (eine Art „finanzmathematischer jährlicher Durchschnitt“) gebildet wird.

In der nachfolgenden Tab. 2 (S. 414) wird zunächst ein sehr einfaches Beispiel verwendet, in dem die Anlagendaten der Ersatzanlage identisch mit denen der entzugsbetroffenen Anlage sind, auch hinsichtlich der Erlöse und Kosten. Damit wird zum Einstieg der eher seltene Fall unterstellt, dass die Ersatzfläche/-anlage exakt die gleichen Eigenschaften aufweist wie die entzugsbetroffene, einschließlich der Wachstumsbedingungen, der Entfernung, der Wegbeschaffenheit, des Zuschnitts etc. und keine gesonderten Herrichtungskosten für die Fläche/die Dauerkultur erforderlich sind.

Aus gutem Grund unterscheidet die Tab. 2, hier in den Spalten M und N¹⁶, zwischen den Jahren ab Anlagenbeginn und denen ab Pflanzung. Ohne nähere Festlegung werden oft versehentlich lediglich der Zeitraum und die Kosten der Pflanzung in den Durchschnitt eingerechnet. Es können aber durchaus

15 Alternativ könnten der Zinsanspruch oder die einsparbare Pacht auch in die Tabelle mit einer zusätzlichen Spalte Jahr für Jahr integriert werden.

16 Analog zu Tab. 1 mit den Spalten B und C.

Tab. 2: Ermittlung des Durchschnittsnutzens der (ggf.) fiktiven Ersatzanlage – einfacher Fall

Jahr ab Anlagenbeginn	Stand-jahr ab Pflanzung	erwartete Erlöse [€]	variable Anlage- u. Pflegekosten [€]	variable Ernte-/Vermarktungskosten [€]	erwarteter fallbezog. Deckungsbeitrag [€] [Sum. O bis Q.]	Abzinsungsfaktor bei 2%	Barwerte [€]	
M	N	O	P	Q	R	S	T	
1			-1.500	-	-1.500	0,980	-1.470	
2	1		-9.000	-	-9.000	0,961	-8.649	
3	2	6.000	-1.700	-4.500	-200	0,942	-188	
4	3	15.000	-1.500	-10.000	3.500	0,924	3.234	
5	4	25.000	-800	-15.000	9.200	0,906	8.335	
6	5	25.000	-800	-15.000	9.200	0,888	8.170	
7	6	25.000	-800	-15.000	9.200	0,871	8.013	
8	7	25.000	-800	-15.000	9.200	0,853	7.848	
9	8	18.000	-750	-13.000	4.250	0,837	3.557	
10	9	15.000	-1.500 *)	-11.000	2.500	0,820	2.050	
Summe der Barwerte = Kapitalwert der Investition								30.899
x Wiedergewinnfaktor für 10 Jahre bei 2 %				0,111	= Durchschnittsnutzen =	3.430 € p.a.		
*) Weniger Pflegekosten, aber Kosten für Rodung/Rekultivierung								

Jahre der Vorbereitung erforderlich sein, bis schließlich die Pflanzung erfolgen kann. Nicht selten sind mehrere Jahre der Bodenregeneration mit Gründungskulturen zur Bodengesundung erforderlich, z. B. nach vorübergehenden Inanspruchnahmen für den Rohrleitungsbau oder als Arbeitsstreifen/Lagerplätze beim Straßenbau. Ohne die Einbeziehung dieses Zeitraums und der währenddessen anfallenden Kosten bleibt der Abgleich des entgehenden Nutzens der Entzugsanlage mit dem entgegen zu rechnenden Nutzen der Ersatzanlage unvollständig. Der in Abzug zu bringende Durchschnittsnutzen würde zu hoch angesetzt mit der Folge einer am Ende des Berechnungsganges zu niedrigen Entschädigung. Sofern auch am Anfang während einer Bodenregeneration Erträge erzielt werden, z. B. weil Getreide angebaut wird, sind auch diese und die damit verbundenen Kosten zu berücksichtigen.

Im Beispiel der Tab. 2 ist lediglich ein Vorbereitungsjahr veranschlagt, in dem Kosten in Höhe von 1.500 EUR für die Bodenvorbereitung anfallen. Die Pflanzung erfolgt im ersten Standjahr mit Kosten von 9.000 EUR. Das ist in diesem Fall das zweite Anlagenjahr.

Die je Jahr erwarteten, fallbezogenen Deckungsbeiträge ergeben sich aus den Salden der Erlöse und Kosten über die Spalten O bis Q. Naturgemäß fallen die Salden in den Anfangsjahren negativ aus und gelangen erst mit steigendem Ertrag in den positiven Bereich. Die Deckungsbeiträge werden anhand der in Spalte S gezeigten Abzinsungsfaktoren auf den Beginn der Investitionsmaßnahme abgezinst und

in Spalte T wiedergegeben. Die abgezinnten Salden nennt man Barwerte. Ihre Summe ergibt den Kapitalwert der Dauerkulturanlage im Sinne einer Investition.

Für die finanzmathematisch richtige Ermittlung des jährlichen Durchschnittsnutzens wird der Kapitalwert mit dem Wiedergewinnungsfaktor¹⁷ multipliziert. Das Ergebnis bezeichnet man in der Finanzmathematik als „Annuität der Investition“. Sie stellt das Ziel dieses Berechnungsganges dar, den jährlichen Durchschnittsnutzen der Ersatzanlage, der sich in diesem Beispiel auf 3.430 EUR p.a. beläuft. Dieser Jahresbetrag dient im Folgenden zur Verrechnung mit den Jahresbeträgen der Grenzertragswertberechnung.

3.2 Ersatzwertberechnung durch Einbeziehung des Durchschnittsnutzens

Die weiteren Berechnungen werden anhand der Tab. 3 (S. 415) erläutert. Für die Ermittlung des Ersatzwertes wird die Grenz-Ertragswert-Tabelle 1 „aufgebohrt“ und um die zwei Spalten H und I erweitert. In Spalte H wird Jahr für Jahr der vorher ermittelte Durchschnittsnutzen als Negativbetrag eingetragen. Die erste Eintragung erfolgt in dem Jahr, in dem voraussichtlich mit dem Aufbau der Ersatzanlage begonnen werden kann. Das ist in diesem einfachen Fall das sechste Standjahr ab Pflanzung

¹⁷ Der Wiedergewinnungsfaktor = Annuitätenfaktor ist der Kehrwert des Kapitalisierungsfaktors. Eine einfache Durchschnittsrechnung würde die Erlöse und Kosten der späteren Jahre überbewerten.

Tab. 3: Ermittlung des Ersatzwertes – einfacher Fall

Jahr ab Entzug der Anlage	Jahr ab Anlagenbeginn	Stand-jahr ab Pflanzung	entgehende Erlöse [€]	einsparb. Anlage- u. Pflegekosten [€]	einsparb. Ernte-/Vermarktungskosten [€]	Entgang d. fallbezog. Deckungsbeitrages [€] [Sum C bis E]	Ø-Nutzen der Ersatz-Anlage [€]	Vorteil d. vorhand. Anlage ggü. Ersatzanl. [€]	Abzinsungs-faktor bei 2%	Bar-werte [€]
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	7	6	25.000	-800	-15.000	9.200	-3.430	5.770	0,980	5.655
2	8	7	25.000	-800	-15.000	9.200	-3.430	5.770	0,961	5.545
3	9	8	18.000	-750	-13.000	4.250	-3.430	820	0,942	773
4	10	9	15.000	-1.500 *)	-11.000	2.500	-3.430	-930	-	-
Ersatzwert										11.972

*) Weniger Pflegekosten, aber Kosten für Rodung/Rekultivierung

bzw. das siebte Anlagenjahr, in dem der Entzug erfolgt. In diesem Fall wird demnach davon ausgegangen, dass die Ersatzfläche sofort zur Verfügung steht und vorbereitet werden kann.

In der außerdem eingefügten Spalte I erfolgt die Verrechnung mit dem entfallenden Deckungsbeitrag der Spalte G, der für jedes Jahr durch Differenz-/Saldenbildung aus den Spalten D bis F stammt. Positive Salden in Spalte I weisen auf einen Vorteil der vorhandenen Anlage gegenüber der Ersatzanlage hin. Das Raster bzw. das Rechenschema des Ersatzwertverfahrens ist damit nahezu vollständig.

Zwecks finanzmathematisch korrekter Vorgehensweise werden die Jahressalden wieder mittels der Abzinsungsfaktoren der Spalte J auf den Stichtag diskontiert und in Spalte K eingetragen. Die Summe dieser Barwerte (= Kapitalwert) ergibt den Ersatzwert der entzugsbetroffenen Dauerkultur und damit den Vorteil ihres Vorhandenseins im Vergleich zu einer erst noch anzulegenden Ersatzanlage.

Im Anlagenjahr 4 fällt auf, dass der sich in Spalte I ergebende negative Saldo nicht in die Summenbildung der Spalte K zur Ersatzwertrechnung einbezogen wurde. Die Begründung liegt in der ökonomischen Vergleichsrechnung zwischen der vorhandenen Anlage und dem Durchschnittsnutzen einer Ersatzpflanzung. Als Löhden in den 1970er Jahren das Ersatzwertverfahren entwickelte, damals unter dem Namen 'Alterswertverfahren', war ein wesentliches Ziel, eine ökonomisch eindeutige Methode zur Bestimmung für den optimalen Rodungs- und Ersatzzeitpunkt einer bestehenden Dauerkultur zu finden. Wenn eine Nachpflanzung am selben Standort oder eine Ersatzpflanzung an anderer Stelle möglich ist und dem Betriebskonzept entspricht, ergibt sich der optimale Ersatzzeitpunkt dann, wenn der Durchschnittsnutzen der geplanten Ersatzanlage den Grenznutzen der vorhandenen Anlage übersteigt.

Das ist hier auch für die Entschädigungsermittlung anzunehmen. In dem Fall, in dem eine Ersatzpflanzung möglich und gewollt ist, tritt diese rech-

nerisch an die Stelle der entzugsbetroffenen Anlage, sobald deren Grenznutzen unter den Durchschnittsnutzen der Ersatzanlage fällt. Ein negativer Saldo entsteht in diesem Denkmodell nicht. Ist dagegen keine Ersatzanlage möglich oder gewollt, ist es ökonomisch sinnvoll, die vorhandene Anlage solange zu nutzen¹⁸, wie sie noch einen positiven Deckungsbeitrag erbringt.

Da beim Ersatzwertverfahren eine Ersatzfläche unterstellt wird, die entsprechende Nutzungskosten für die Fläche auslöst, *entfällt* hier die *Anrechnung des Zinsanspruchs* aus der Bodenwertentschädigung oder des ggf. einsparbaren *Pachtzinses*.

Der sachgerecht unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten ermittelte Ersatzwert ergibt den vom Gesetz geforderten *konkreten Wert für den Betroffenen* bei Berücksichtigung einer *Ersatzfläche/-anlage zwecks Schadensminderung*.¹⁹

Um das Prinzip zu erklären, hat das gezeigte Rechenschema die einfachste, bei Sonderkulturen eher selten anzutreffende Fallkonstellation gezeigt, bei der die Gegebenheiten der Ersatzfläche und -dauerkultur gleich günstig sind wie bei der Entzugsanlage.²⁰ Tatsächlich sind die Verhältnisse häufig komplexer.

3.3 Auch bei nur fiktiver Berücksichtigung der Ersatzanlage müssen deren Gegebenheiten konkret und differenziert berücksichtigt werden

Für den Fall, dass eine Ersatzanlage zwecks Schadensminderung grundsätzlich nicht auszuschließen ist, aber zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) keine aktuellen Daten dazu vorhanden sind, muss sie trotzdem in Erwägung gezogen werden.

18 Das wird umgangssprachlich als „abmelken“ bezeichnet.

19 Auch die ansonsten ggf. noch zu berücksichtigende Anrechnung des Vorteils „neu für alt“ ist damit abgegolten.

20 In diesem Fall gleicher Gegebenheiten für Entzugs- und Ersatzanlage entspricht der ermittelte Ersatzwert dem „echten Alterswert“ nach Löhden a.a.O.

Sie ist dann fiktiv zu beschreiben und zu berechnen. Aust/Jacobs/Pasternak²¹ empfehlen in diesem Fall, was der Verfasser durch Unterstreichungen, Einfügungen und Auslassungen hervorhebt,

„die gedachte Verlegung/Ersatzanlage in ihren Einzelheiten festzulegen, und zwar so vollständig, dass sie zu einer gedanklich wirklichen wird. Dafür müssen insbesondere der neue Standort, die Beschaffenheit des Ersatzes und die Zeitspanne, nach der der Ersatz zur Verfügung steht, bestimmt werden. Die Art des betroffenen Gewerbebetriebes [oder anderen Objektes] spielt dabei eine entscheidende Rolle. [...] Die Unsicherheit und die Wagnisse der Verlegung sind mit einem mittleren Maß zu veranschlagen; weder sehr günstige noch sehr ungünstige Umstände können zugrunde gelegt werden [soweit sie nicht schon konkret feststehen]“.

Dieser Empfehlung ist unbedingt Folge zu leisten. Sie berücksichtigt folgende Eckpunkte:

- Standort der Ersatzfläche, z. B. Entfernung zur Hofstelle/evtl. längere oder beschwerlichere Wege; örtliche Gegebenheiten, z. B. das Kleinklima (Wind, Kaltluftstau etc.), evtl. Abstandsgebote zu Wasserläufen oder Siedlungen o. ä., Wasserverfügbarkeit;
- Beschaffenheit der Ersatzfläche, z. B. Bodenqualität/Aufbereitungsnotwendigkeit, Topografie, Zugschnitt, Größe, vorhandene Baulichkeiten, Zuwegung;
- Zeitspanne bis zur Verfügbarkeit.

4. Zur Berücksichtigung von Gegebenheiten, die von denen der Entzugsanlage abweichen

4.1 Veränderte Bedingungen mit bleibenden bzw. sich wiederholenden Auswirkungen

Da ein gut geführter Betrieb die guten Flächen in seiner Nähe bereits in Bewirtschaftung hat, sind bei einem (aufgezwungenen) Ausweichen auf eine Ersatzfläche meistens Verschlechterungen²² zu erwarten, z. B.:

- geringere Erträge durch ungünstigere Wachstumsbedingungen (Boden, Kleinklima, Wasserverfügbarkeit),
- höhere Bewirtschaftungskosten durch längere oder schwieriger zu befahrende Zuwegung oder schwierigere Bodenverhältnisse, verkleinerte Nettofläche und
- Wirtschafterschwernisse durch schlechteren Zugschnitt oder Abstandsregelungen zu Gewässern oder Wohnbebauung.
- Nicht ungewöhnlich sind auch höhere Bodennutzungskosten (Pacht), weil nur wenige Flächen als

adäquater Ersatz infrage kommen und dies den Grundstückseignern i.d.R. bekannt ist.

All diese Gegebenheiten müssen einzeln bewertet werden, im Falle einer lediglich fiktiv zu berücksichtigenden Verlegung sind sie „... mit einem mittleren Maß zu veranschlagen; weder sehr günstige noch sehr ungünstige Umstände können zugrunde gelegt werden“.

4.2 Kosten für die Herrichtung, Ausstattung und Erschließung der Ersatzfläche

Neben den jährlich wiederkehrenden Veränderungen kommen bei Dauerkulturen i.d.R. weitere einmalige oder periodisch auftretende Kosten hinzu. Hier ist zu unterscheiden einerseits zwischen den Kosten, die dadurch entstehen, dass eine Ersatzfläche in einen der Entzugsfläche gleichwertigen Zustand versetzt wird, und andererseits den Kosten, die für jede Folge-Dauerkultur (ggf. also periodisch immer wieder neu) anfallen.

Die erstgenannten Kosten entstehen, um die Ersatzfläche „in der gleichen Weise wie die entzogene [zu] nutzen“ zu können. Das sind – je nach Einzelfall – z. B. die Kosten für die Erschließung mit Zuwegung und Wasser, evtl. auch Strom, Steuerleitungen, und die Ausstattung der Fläche selbst, z. B. mit Drainagen (Dauerkulturen stellen i.d.R. höhere Ansprüche an die Staunässefreiheit und Bodendurchlüftung), Windschutzhecken, Einfriedung, Bau/Befestigung von Wegen und Vorgewenden, Brunnen und Schutzanlagen. Diese haben mit der Dauerkultur als solcher nichts zu tun und ihre Entschädigung muss unabhängig vom Ersatzwertverfahren geregelt werden.

Es gibt aber auch Anbausysteme und bauliche Anlagen, die für jede Dauerkultur in Folge wieder neu in der Ersatzwertberechnung zu berücksichtigen sind, wie etwa die Pflanzkosten. Das gilt z. B. auch für Einfriedungen, Tropfbewässerungen, Frostschutzberegnungen, soweit sie in der Kulturfläche liegen, Stützgestelle und Schutzanlagen gegen Regen, Hagel, Insekten.

4.3 Die Ersatzfläche steht erst mit zeitlicher Verzögerung zu Verfügung

Nicht selten kann zwar mit einer Ersatzfläche gerechnet werden, die aber nicht sofort ab Entzug der betroffenen Fläche genutzt werden kann.

- Dabei geht es sowohl um die rechtliche als auch um die faktische Verfügbarkeit. So kann es sein, dass eine konkrete Fläche infrage kommt, aber z. B. noch nicht pachtfrei ist. Es kann sich aber auch aus der Kenntnis des örtlichen Grundstücks- und Pachtmarktes ergeben, dass zwar aktuell keine Fläche zur Verfügung steht, aber erfahrungsgemäß mit zeitlicher Verzögerung etwas zu bekommen ist.

21 Die Enteignungsentschädigung, 7. Aufl., Rn. 372.

22 Selbstverständlich sind evtl. erkennbare Verbesserungen ebenso zu berücksichtigen.

Tab. 4: Ermittlung des Durchschnittsnutzens bei abweichenden Gegebenheiten

Jahr ab Anlagenbeginn	Stand-jahr ab Pflanzung	entgehende Erlöse [€]	einsparb. Anlage- u. Pflegekosten [€]	einsparb. Ernte-/Vermarktungskosten [€]	Entgang d. fallbezog. Deckungsbeitrages [€] [Sum. D bis F]	Abzinsungsfaktor bei 2%	Barwerte [€]		
M	N	O	P	Q	R	S	T		
1		-	-1.500	-	-1.500	0,980	-1.470		
2	1	-	-9.000	-	-9.000	0,961	-8.649		
3	2	5.400	-1.870	-4.950	-1.420	0,942	-1.338		
4	3	13.500	-1.650	-11.000	850	0,924	785		
5	4	22.500	-880	-16.500	5.120	0,906	4.639		
6	5	22.500	-880	-16.500	5.120	0,888	4.547		
7	6	22.500	-880	-16.500	5.120	0,871	4.460		
8	7	22.500	-880	-16.500	5.120	0,853	4.367		
9	8	16.200	-825	-14.300	1.075	0,837	900		
10	9	13.500	-1.650 *)	-12.100	-250	0,820	-205		
Summe der Barwerte (Kapitalwert der Investition)								8.036	
x Wiedergewinnfaktor für 10 Jahre bei 2%				0,111 = Durchschnittsnutzen =				892 € p.a.	
*) Weniger Pflegekosten, aber Kosten für Rodung/Rekultivierung									

- Es kann auch sein, dass eine Fläche zwar für die Kultur grundsätzlich geeignet ist, aber erst aufwändig dafür hergerichtet werden muss. Bspw. werden in Marschgebieten Flächen, die bislang durch viele Gräben geteilt sind – wenn möglich – gepoldert, um größere zusammenhängende Einheiten zu bekommen.
- Vorübergehend benötigte Flächen für Arbeitsstreifen an Infrastrukturbauustellen müssen gelockert und anschließend grundlegend regeneriert werden.²³
- Nach allen erheblichen Änderungen der Bodenstruktur sind grundlegende Regenerierungsmaßnahmen, i.d.R. mit Gründüngungskulturen zur Strukturverbesserung und -stabilisierung, erforderlich. Dafür wird Zeit benötigt, in der die schadensmindernde Wirkung der Ersatz-Dauerkultur noch nicht greift, z. B. nach umfangreichen Rohrleitungsbauten drei Jahre²⁴.

Auch diese Verschiebungen können und müssen im Ersatzwertverfahren berücksichtigt werden. In diesen Fällen, die nicht nur einer Dauerkultur, sondern auch den Folgekulturen zugutekommen, wird die zeitliche Verschiebung unmittelbar in der Ersatzwerttabelle (vgl. Tab. 5, S. 418) berücksichtigt.²⁵

²³ Vgl. unten Abschnitt 5.6.

²⁴ Vgl. unten Abschnitt 5.6.

²⁵ Dagegen geht der regelmäßig bei jeder Dauerkultur erneut vorzuschaltende Bodengesundungszeitraum als Bestandteil der Gesamtkulturdauer in die Berechnung des Durchschnittsnutzens ein (vgl. Tab. 4).

4.4 Berücksichtigung abweichender Gegebenheiten in den Tabellen

Während die verzögerte Flächenverfügbarkeit unmittelbar in der Ersatzwert-Tabelle 5 berücksichtigt wird, lassen sich alle anderen aufgeführten Abweichungen im Rahmen der Ermittlung des Durchschnittsnutzens einfach erfassen und berücksichtigen, wie anhand der Tab. 4 im Vergleich zu der Tab. 2 gezeigt wird.

Für das Beispiel in dieser Einführung wird vereinfachend unterstellt, dass die Anlage-/Pflegekosten für die Ersatz-Dauerkultur aufgrund einer größeren Entfernung, schwierigeren Zuwegungsbedingungen und schlechteren Zuschnitts sowie kleinerer Fläche zusammengefasst um etwa 10% höher liegen und die Erntekosten ebenfalls um etwa 10%. Außerdem wird hier aufgrund schlechterer Boden- und Kleinklima-Verhältnisse sowie anfangs fehlenden Windschutzes eine Ertragsminderung um 10% angenommen (im konkreten Fall muss das jeweils einzeln Jahr für Jahr geschätzt und einbezogen werden!).

Die Berücksichtigung dieser ungünstigeren Gegebenheiten lässt den Durchschnittsnutzen in Tab. 4 von vorher 3.430 EUR p.a. sinken auf 892 EUR p.a.

Die Berechnung des *Ersatzwertes bei abweichenden Bedingungen*²⁶ erfolgt in Tab. 5. Dafür wird der

²⁶ Wenn für die Ersatzanlage mit anderen Gegebenheiten als für die Entzugsanlage gerechnet wird, entspricht der so ermittelte Ersatzwert dem „relativen Alterswert“ nach Löhden a.a.O. (anders also als im Fall gleicher Gegebenheiten; vgl. Fn. 21).

Tab. 5: Ersatzwertrechnung bei abweichenden Gegebenheiten und verzögerter Ersatzlandverfügbarkeit

Jahr ab Entzug der Anlage	Jahr ab Anlagenbeginn	Stand-jahr ab Pflanzung	entgehende Erlöse [€]	einsparb. Anlage- u. Pflegekosten [€]	einsparb. Ernte-/Vermarktungskosten [€]	Entgang d. fallbezog. Deckungsbeitrages [€]	Ø-Nutzen der Ersatz-Anlage [€]	Vorteil d. vorhand. Anlage ggü. Ersatzanl. [€]	Abzinsungs-faktor bei 2%	Bar-werte [€]
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	7	6	25.000	-800	-15.000	9.200	-600 **)	8.600	0,980	8.428
2	8	7	25.000	-800	-15.000	9.200	-600 **)	8.600	0,961	8.265
3	9	8	18.000	-750	-13.000	4.250	-892	3.358	0,942	3.163
4	10	9	15.000	-1.500 *)	-11.000	2.500	-892	1.608	0,923	1.484
Ersatzwert										21.340
*) Weniger Pflegekosten, aber Kosten für Rodung/Rekultivierung										
**) Da das Ersatzland erst später zur Verfügung steht, wird hier solange der Zinsanspruch aus der Bodenentschädigung angerechnet										

in Tab. 4 mit 892 EUR p.a. ermittelte Durchschnittsnutzen in die Spalte H eingetragen. Da in diesem Beispiel außerdem unterstellt wird, dass die einzige für den Ersatz der Dauerkultur geeignete Fläche erst zwei Jahre nach dem Entzug zur Verfügung steht, wird der zu berücksichtigende Durchschnittsnutzen erst ab dem Jahr schadensmindernd in die Tabelle eingetragen, ab dem die Ersatzfläche zur Verfügung steht und auf ihr mit den Vorbereitungsarbeiten begonnen werden kann.

Wie Tab. 5 zeigt, trägt die unterstellte, durch ungünstigere Gegebenheiten geprägte Ersatzanlage kaum zur Schadensminderung bei. Der oben ermittelte vorläufige Grenzertragswert ohne angerechnete Ersatzanlage beläuft sich auf 24.171 EUR und beträgt nach Berücksichtigung des Zinsanspruches aus der Bodenwertentschädigung noch 21.886 EUR. Dagegen ergibt sich der Ersatzwert nach Berücksichtigung der Ersatzanlage mit 21.340 EUR.

Das für Dauerkulturen realitätsnahe Beispiel verdeutlicht, dass es keinesfalls selbstverständlich ist, dass die Berücksichtigung einer Ersatzanlage einen nennenswerten schadensmindernden Vorteil bringt, wenn alle veränderten Gegebenheiten eines Ersatzes ins Kalkül einbezogen werden.

Die Einbeziehung der Ersatzanlage führt in diesem Beispiel lediglich zu einer Schadensminderung um 546 EUR, ein Betrag, der innerhalb des Schätzungsrahmens liegt. In der Berechnung (Spalte H, Jahre 1 und 2) ist auch unterstellt, dass das Kapital aus der Bodenentschädigung bereits sofort ab Entzugszeitpunkt zur Verfügung steht und in den ersten zwei Jahren mit einem Zinsertrag von 2%/a anderweitig eingesetzt werden kann, bis das Geld für Ersatzland gebraucht wird.²⁷

Es gibt eine Vielzahl von Gegebenheiten, in denen es von vornherein absehbar ist, dass die Berücksichtigung einer Ersatzanlage nicht zur Schadensminderung beitragen würde und es deshalb gerechtfertigt ist, von vornherein auf den Recherche- und Berechnungsaufwand zu verzichten und lediglich die entgehenden Deckungsbeiträge zu diskontieren.²⁸

Im Zweifel ist es aber sicherer, die real oder fiktiv zu berücksichtigende Ersatzanlage in ihren Einzelheiten, wie oben beschrieben zu kalkulieren und den Durchschnittsnutzen zu ermitteln. Liegt dieser sehr niedrig oder gerät er gar ins Negative, kann es bei der Grenz-Ertragsrechnung bleiben. Liegt er im Positiven, so ist der Durchschnittsnutzen ab dem Jahr zu berücksichtigen, ab welchem mit der Vorbereitung der Ersatzanlage begonnen werden kann.

5. Zur Prüfung und Berücksichtigung von u.U. möglichen Vorteilen der Ersatzanlage im Vergleich zur entzugsbetreffenen Dauerkultur

Evtl. eingriffsbedingte Vorteile der Ersatzanlage gegenüber der betroffenen Anlage sind in gleicher Weise zu ermitteln und ggf. zu berücksichtigen. Erfahrungsgemäß bleiben sie aber die Ausnahme, weil sich ein gut geführter Betrieb auch ohne einen bevorstehenden Eingriff um die günstigsten Flächen für seine Anlagen bemüht.

Es ist aber nicht von vornherein auszuschließen, dass z. B. die früher gepflanzte Sorte der betroffenen Anlage nicht mehr so gut marktgängig ist und bei einer Ersatzanlage eine bessere Sorte mit höheren Erträgen oder Preisen verwandt werden könnte. Auch

Verteuerung der Bodenwerte im Zuge einer landbeanspruchenden Infrastrukturmaßnahme, bleiben hier außer Acht.

27 Andere entschädigungsrechtliche Diskussionspunkte, wie die Nebenkosten der Ersatzlandbeschaffung und die

28 Im Sinne des Grenzertragswertverfahrens wie es unter 5.2 erläutert wurde.

dies ist sorgfältig im Einzelfall zu prüfen. Allerdings darf dies mit Blick auf die nicht unerheblichen Risiken eines Wechsels nicht „blind“ angenommen werden. Oft gibt es gute Gründe, auch weniger ertragreiche Sorten im Programm zu haben. Eine andere Sorte muss auch wieder in das Sortenspektrum des Gesamtbetriebes passen, und schließlich erweisen sich nicht alle neuen Sorten nachher im Markt als so erfolgreich, wie sie vorher von den Züchtern propagiert wurden. Insgesamt spricht viel dafür, bei der Ersatzkultur i.d.R. die gleiche Sorte und das gleiche Anbausystem zu unterstellen.

6. Zur Entschädigungsermittlung bei vorübergehender Inanspruchnahme

Grundsätzlich ist die Entschädigung für den vorübergehenden Entzug einer vorhandenen Dauerkulturanlage in gleicher Weise zu ermitteln, wie es vorher beschrieben wurde. Dabei ist zusätzlich zu bedenken, dass die Dauerkultur auch dann zunächst einmal vollständig wegfällt, wenn eine Teilfläche nur kurzzeitig benötigt wird. Der Entzug bedingt immer eine Rodung. Weiter kann anfangs oft nicht sicher gesagt werden, wann die Fläche wieder zurückgegeben wird, und es ist zunächst offen, ob der Boden dann noch geeignet ist, darauf eine anspruchsvolle Dauerkultur zu betreiben. Abgesehen von den Bodenverhältnissen selbst, kommt es sehr darauf an, was während der Bauzeit auf der Fläche gemacht wurde und unter welchen Witterungsbedingungen. In vielen Fällen ist der Boden nach der Rückgabe so stark beeinträchtigt, dass er nur nach einer mehrjährigen Regenerationsphase wieder wirtschaftlich sinnvoll bepflanzt werden kann.

Bspw. gehen einige große Rohrleitungsbauer inzwischen von einer dreijährigen Ruhephase mit geeigneter Gründüngung aus, soweit sie Bodenumschichtungen vorgenommen haben. Auch die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sieht eine dreijährige Zwischenbewirtschaftung vor, „damit der frisch aufgetragene Boden optimal erschlossen wird, sich ein substrattypisches Bodengefüge wieder regenerieren kann und die Gefahr, dass Unterbodenverdichtungen entstehen, reduziert wird.“

Nach diesem Zeitablauf lohnt die Nachpflanzung einer Teilanlage i.d.R. nicht mehr, weil die Nachpflanzung hinsichtlich ihrer Restnutzungsdauer und ihrem Rodungszeitpunkt das Schicksal der verbleibenden Dauerkultur teilt, d.h. sie muss ggf. schon wieder gerodet werden, bevor sie richtig in den Ertrag gelangt. Wenn man das nicht einfach hinnehmen will, lässt es sich auch durch das Ersatzwert-

verfahren nachrechnen. Dabei ist ggf. zu beachten, dass bei der Ermittlung des Durchschnittsnutzens nur der Zeitraum bis zum Ende der Nutzungsdauer des verbleibenden Teils der Anlage zur Verfügung steht. Es ergibt sich dann i.d.R. ein negativer Durchschnittsnutzen.

VI. Exkurs zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Einen ersten Anhaltspunkt für die Restnutzungsdauer ab Entzugszeitpunkt ergibt die Differenz zwischen der betriebsüblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der entzugsbetroffenen Anlage. Es kann im Betrieb aber gute Gründe geben, davon abzuweichen. Beispielsweise ist mit einer verkürzten Restnutzungsdauer zu rechnen, wenn die Anlage schneller im Ertrag abfällt als üblich oder wenn sich technische Fortschritte ergeben haben, die den vorzeitigen Ersatz der Anlage „aufdrängen“. Allerdings geht es dabei um individuelle unternehmerische Entscheidungen mit Blick auf den gesamten Betrieb, auf das mit der Veränderung einhergehende Risiko und auch die verfügbare Liquidität. Allein die rechnerische Möglichkeit, durch einen vorzeitigen Ersatz zu einem gewissen Vorteil zu gelangen, reicht nicht als Rechtfertigung für den Gutachter, die Restnutzungsdauer zu verkürzen und für den Durchschnittsnutzen der Ersatzanlage eine andere Sorte oder Anbauform einzusetzen.

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer ist naheliegend, wenn ein unmittelbarer Ersatz nicht in Frage kommt. Dann konkurriert die Weiternutzung der alten Anlage i.d.R. mit einer Kulturfolge aus Jahreskulturen oder einer anderen weniger intensiven Bodennutzung. Es können auch spezielle Gegebenheiten vorliegen, die eine längere Nutzung der in Rede stehenden Anlage nahelegen, z. B. um sie dann in einem größeren Vorhaben mit anderen Anlagen zusammen zu erneuern.^{29, 30}

VII. Zur Entschädigung von Dauerkulturen auf Pachtland

Die LandR 19 enthält zur Entschädigung von Dauerkulturen auf Pachtland eine ganze Reihe von Empfehlungen entschädigungsrechtlicher Natur. Im Rahmen dieser Ausarbeitung, die vor allem den einschlägig tätigen Juristen in die Bewertungspraxis einführen will, wird im Folgenden lediglich auf zwei Aspekte näher eingegangen.

²⁹ Einzelheiten hierzu können bei Köhne a.a.O., ab S. 538 nachgelesen werden.

³⁰ Vgl. auch die Anmerkungen unter 7.1 für den Pächter.

Tab. 6: Ermittlung des Durchschnittsnutzens der Ersatzanlage bei kurzer Restpachtdauer

Jahr ab Anlagenbeginn	Stand-jahr ab Pflanzung	entgehende Erlöse [€]	einsparb. Anlage- u. Pflegekosten [€]	einsparb. Ernte-/Vermarktungskosten [€]	Entgang d. fallbezog. Deckungsbeitrages [€]	Abzinsungsfaktor bei 2%	Barwerte [€]		
M	N	O	P	Q	R	S	T		
1			-1.500	-	-1.500	0,980	-1.470		
2	1		-9.000	-	-9.000	0,961	-8.649		
3	2	6.000	-1.700	-4.500	-200	0,942	-188		
4	3	15.000	-1.500	-10.000	3.500	0,924	3.234		
5	4	25.000	-1.800	-15.000	8.200	0,906	7.429		
Summe der Barwerte = Kapitalwert der Investition								356	
x Wiedergewinn'faktor für 5 Jahre bei 2 %				0,212	= Durchschnittsnutzen =		75 € p.a.		

1. Zur Begrenzung der entschädigungsrechtlich relevanten Restpachtdauer

Die Ausführungen zur Deckungsbeitragsrechnung, zum Grenz-Ertragswertverfahren und zum Ersatzwertverfahren gelten beim Pächter grundsätzlich in gleicher Weise wie beim selbst wirtschaftenden Eigentümer. Der BGH³¹ hat mit mehreren Urteilen die Landbewirtschaftung durch den Pächter grundsätzlich der eines Eigentümers hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Entschädigung gleichgestellt. Allerdings ergeben sich durch die zeitliche Begrenzung des Nutzungsrechtes an der Fläche weitreichende Konsequenzen.

Die nachfolgenden Überlegungen basieren auf der Entschädigungsrechtsprechung des BGH³², wonach mit dem Ende der rechtlich gesicherten Pachtdauer auch die tatsächliche Flächennutzung als beendet zu betrachten ist. Auf deren Einhaltung wird in der LandR 19 ausdrücklich Wert gelegt.

Die LandR 19 erwartet auch beim Entzug von Pachtflächen mit Dauerkulturen schlicht die Anwendung des Ersatzwertverfahrens. Dies hat ohne die konsequente Beachtung der oben skizzierten rechtlichen Fiktion der begrenzten Restpachtdauer eine ungerechtfertigte Verkürzung des Entschädigungsanspruchs zur Folge. Das lässt sich vermeiden, wenn das Ersatzwertverfahren nicht „blind“, sondern nach individueller Recherche auf den konkreten Fall bezogen, zur Anwendung kommt. Jedenfalls wäre es unsachgemäß, hier den einfachsten, aber in der Realität nur selten anzutreffenden Fall zu unter-

stellen, dass die Ersatzfläche exakt die gleichen Gegebenheiten bereitstellt wie die Entzugsfläche und die Ersatzanlage dort ohne Zeitverzug und weiteren Aufwand aufgepflanzt werden kann.

Die Begrenzung des Erwerbsverlustes auf die gesicherte Restpachtdauer gilt nicht nur für den Entzug der vorhandenen Anlage, sondern genauso für die (fiktiv) zu unterstellende Ersatzanlage.³³

Anders kann der Fall dann liegen, wenn (ausnahmsweise) eine grundsätzlich geeignete und mit entsprechend längerem Pachtrecht ausgestattete Ersatzfläche zur Verfügung stehen sollte, die bislang und auf Dauer lediglich extensiv genutzt wird und nicht schon für andere betriebliche Belange, z. B. als Erweiterungsfläche, eingeplant ist oder wenn bspw. der Vorhabenträger diese mit einem ausreichend langen Pachtrecht ausgestattet zur Verfügung stellt.

Die Auswirkung der rechnerisch verkürzten Standzeit der Ersatzanlage kann ohne weiteres im Rahmen des Ersatzwertverfahrens berücksichtigt werden. Das geschieht durch Anpassung des Zeitraums bei der Ermittlung ihres Durchschnittsnutzens wie in Tab. 6 dargestellt. In diesem Beispiel werden die gleichen Ausgangsdaten wie in Tab. 2 unterstellt. Lediglich die Anlagenzeit wird an die noch gesicherte Restpachtdauer, die ab Entzugszeitpunkt noch fünf Jahre betragen soll, angepasst.³⁴

31 Z. B. BGH, Urt. v. 02.10.2003 (III ZR 114/02) (Spargel 1); Urt. v. 13.12.2007 (III ZR 116/07) (Pächterentschädigung, Schlag).

32 Urt. v. 13.12.2007 (III ZR 116/07), 02.10.2003 (III ZR 114/02) und 07.01.1982 (III ZR 114/80).

33 Das ergibt sich aus § 96 Abs. 1 Nr. 1 letzter Satzteil BauGB bzw. den entsprechenden Vorschriften der Landesenteignungsgesetze: „... ein anderes Grundstück in der gleichen Weise zu nutzen“.

34 Reicht die rechtlich zu berücksichtigende Restpachtdauer nicht bis zum Ende der üblichen Restnutzungsdauer der entzugsbetroffenen Dauerkultur, kann dies durch entsprechende Anpassung der Ersatzwert-Tabelle berücksichtigt werden. Die Zeilen mit den anlagenbedingten Daten nach Ende der Restpachtdauer fallen dann weg.

Es zeigt sich, dass eine Ersatzpflanzung unter den hier angenommenen Bedingungen mit 75 EUR p.a. kaum noch einen Durchschnittsnutzen erbringt und damit kaum noch zur Schadensminderung beitragen kann. Lägen die Pflanzkosten bspw. bei 10.000 EUR, ergäbe sich schon ein negativer Durchschnittsnutzen. Das ist logisch, weil sich die Zeit bis zum Ertragsbeginn nicht wesentlich abkürzen lässt und die Vorbereitungs- und Pflanzkosten sowie die weiteren ertragslosen Pflegekosten am Anfang anfallen. Somit wird lediglich die Vollertragszeit kürzer und die damit erzielbaren Erlöse/Deckungsbeiträge reichen nicht mehr aus, um die Anfangsinvestitionen zu amortisieren und noch einen Überschuss zu erzielen.

Wohlgemerkt: Zweck dieses Beispiels ist nicht die Darstellung einer bestimmten Realität, sondern der Konsequenz aus der Anwendung einer durch Rechtsprechung erzwungenen Fiktion, hier der Begrenzung der Erwerbsverlustberechnung auf die rechtlich gesicherte Restpachtdauer.

In der LandR 19 wird das anders gesehen. Dort heißt es in Nr. 4.4 Abs. 2 Satz 3: „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“.

Mit diesem Hinweis will die LandR offenbar der aufgezeigten Konsequenz entgegenwirken und die Last der Anpassung entschädigungslos auf den Betroffenen verlagern. In der Entschädigungsrechtsprechung findet sich dafür keine Basis. Das kann auch nicht anders sein, denn ansonsten würde mit zweierlei Maß gemessen. Es kann entschädigungsrechtlich nicht gewollt sein, dass die Lebenswirklichkeit (wirtschaftlich vernünftiges Handeln) nur dann ausgeblendet wird (Ende der Erwerbsverlustentschädigung mit Pachtvertragsende, unabhängig von den tatsächlichen Verhältnissen), wenn es um die Kürzung der Erwerbsverlustentschädigung geht. Vielmehr muss dieselbe rechtliche Fiktion auch „umgekehrt gelten“.

2. Zum Verwendungsersatzanspruch des Pächters gegenüber dem Verpächter

§ 591 BGB regelt den Verwendungsersatzanspruch des Pächters gegen den Verpächter. Diesen Anspruch hat der Gesetzgeber seinerzeit mit Blick auf bauliche Anlagen wie z. B. Drainagen, Gräben, Einfriedungen, Unterstände in das BGB aufgenommen. Ihn kann der Pächter aber auch bei einer Dauerkultur geltend machen, wenn der Verpächter der Pflanzung zugestimmt hat. Dadurch bleibt die Entschädigungsdauer für den Erwerbsverlust zwar auf die rechtlich gesicherte Restpachtdauer begrenzt, dem Pächter bleibt

aber wenigstens ein Ausgleich für den bis dahin nicht genutzten Anteil der Herstellkosten. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Investition auch für den konkreten Verpächter einen Zusatznutzen darstellt, wenn sie nur insgesamt den Wert des Grundstücks erhöht.³⁵

Die praktische Bemessung des Verwendungsersatzanspruchs erfolgt am einfachsten über die „normalen“ Herstellungskosten der Anlage zum Eingriffszeitpunkt, vermindert um die Alterswertminderung. Deren Berechnung beginnt i.d.R. mit dem ersten Vollertragsjahr (nicht etwa mit dem Pflanzjahr!).

VIII. Zu An- und Durchschneidungsschäden

Für die Entschädigungsberechnung von An- und Durchschneidungen sowie Umwegen bei Eingriffen in Dauerkulturen gibt es keine ausgefeilten Programme wie etwa für den Acker- und Grünlandbau. Es muss immer individuell gerechnet werden, wobei die KTBL-Datensammlungen geeignete Hilfen sind, fachgerechte Anpassung an die konkreten betrieblichen Gegebenheiten vorausgesetzt.

1. Besonderheiten von Dauerkulturen und anderen Sonderkulturen

Dauerkulturen und auch fast alle anderen Sonderkulturen unterscheiden sich von Acker- und Grünlandnutzungen mindestens in folgenden drei Kategorien:

- Sie sind nahezu immer in Reihen und/oder Beeten angelegt.
- Die Vorgewende, Quartier- und Zwischenwege sind frei von Nutzpflanzen.
- Die Bewirtschaftungsintensität ist immer um ein Vielfaches höher, d. h. u. a. viel mehr Kapitaleinsatz, viel mehr Fahrten zu der Fläche und zurück, viel mehr Arbeitsaufwand auf der Fläche, oft mit viel Handarbeit und großen Personenzahlen auf der Fläche verbunden.

2. Bruttoflächen vs. Nettoflächen

Aufgrund der beiden zuerst genannten Merkmale sind die tatsächlich mit Nutzpflanzen bestandenen Flächen immer auf langgestreckte Rechtecke mit dazwischen liegenden Wegen beschränkt, die möglichst in einem Raster gleicher Breiten und Längen angelegt werden. Dadurch kann sich das Verhältnis der mit Pflanzen bestandenen Fläche (Nettofläche) zur Gesamtfläche des Grundstücks (Bruttofläche) stark unterscheiden. Bei ungünstigem Zuschnitt bleiben unförmige Randflächen ungenutzt. Des-

³⁵ Vgl. z. B. Mecklenburg/Nehls in dem HLBS-Kommentar Landpachtrecht, 2. Aufl. 2016, S. 324, Rn. 25.

wegen empfiehlt es sich, die eingriffsbedingten Flächenveränderungen stets in Nettoquadratmetern zu bemessen. Dadurch werden die Folgen unregelmäßiger Grundstückszuschnitte vor und/oder nach dem Eingriff „automatisch“ berücksichtigt. Tendenziell wird das Brutto-Nettoverhältnis durch Verkleinerung verschlechtert, weil die Vorgewendeflächen immer die gleiche Mindestdiefe benötigen.

Jede Verkleinerung der Nettofläche führt zu Bewirtschaftungsnahtteilen. Zum einen führt die Verkürzung von Reihen und Beeten zu Mehraufwand in Arbeits- und Maschinenzeit infolge häufigerer Wendevorgänge und der Verkleinerung der Nettofläche, weil die Vorgewende immer gleich breit/lang sein müssen, abhängig von der Art des Maschineneinsatzes. Zum anderen kann sich der Bewirtschaftungsaufwand je Flächeneinheit dadurch erhöhen, wenn bei gleichbleibender Anzahl von notwendigen Fahrten zur Fläche je Anfahrt nur noch eine kleinere Fläche zu bearbeiten bleibt. I.d.R. muss für jeden Arbeitsgang mit dem entsprechenden Anbaugerät gesondert von und zu der Hofstelle gefahren werden.

Die Flächenaufteilung in Beete oder Reihen bedingt die Bevorzugung möglichst langer Reihen/Beete, um die Zahl der Wendevorgänge gering zu halten. Bei sehr langen Flächen werden zwar u.U. Querwege angelegt, um die internen Wege abzukürzen. Diese unterbrechen aber nicht die Befahrung der langen Reihen/Beete in einem Zuge.

Schrägan Schnidungen führen meistens zu erhöhtem Verlust an Nettoflächen, da oft nur ganze Beetbreiten sinnvoll bewirtschaftet werden können. Dadurch entstehen die oben genannten ungenutzten Randflächen. Außerdem müssen bei Schrägan schnidung die Vorgewende für die Wendevorgänge breiter werden, d. h. weniger Nettofläche bei gleicher verbleibender Bruttofläche.

3. Erforderliche Reparaturmaßnahmen an den neuen Grenzen

Die Anschneidung von Dauerkulturen erfordert „Reparaturmaßnahmen“ auf den verbleibenden Restflächen an den neuen Grenzen, z. B.

- neue Wege- und Vorgewende,
- Einfriedung/Windschutz,
- Beregnungsanlage,
- Stützgerüste und Schutzanlagen.

Diese Anlagen müssen neu erstellt oder wieder funktionsfähig gemacht werden und sie benötigen nicht selten zusätzlichen Platz, der die Nettofläche überproportional verkleinert.

Bei An- und Durchschneidungen ist es meistens geboten, während der Bauzeit einen Bauzaun zu setzen, ohnehin bei Wilddruck, ansonsten aber auch, um der Baufirma und den dort arbeitenden Men-

schon und Maschinen die Baugrenze klar zu definieren.

Während der Bauzeit muss auf der verbleibenden Betriebsseite ein neues Vorgewende angelegt und auch die dort stehende Dauerkultur gerodet werden. Das gilt entsprechend auch für eine vorübergehend benötigte Fläche (Arbeitsstreifen o.ä.). Der Umstand, dass das Vorgewende nach Rückgabe des Arbeitsstreifens zurück an die neue Dauergrenze verlegt werden kann und die vorübergehend benötigte Vorgewendefläche u.U. nach Regenerierung wieder als Kulturfläche zur Verfügung steht, ändert daran nichts. I.d.R. wird damit der Teil der Dauerkultur auf dem vorübergehend zusätzlich benötigten Vorgewende bis zum Ende der bestehen bleibenden Dauerkultur entfallen (vgl. auch Abschnitt 5.6).

An- und Durchschneidungsschäden bei Dauer- und anderen Sonderkulturen lassen sich nur individuell ermitteln und berechnen.

4. Weiterer zusätzlicher Flächenverlust bei Durchschneidungen

Bei Durchschneidungen erhöht sich der Flächenverlust auch dadurch, dass an beiden neuen Grenzen jeweils zusätzliche Vorgewende/Wege, ggf. auch Einfriedungen und Windschutzhecken mit einem gewissen Mindestabstand zu den Beeten/Reihen angelegt werden müssen. Ist an den neuen Grenzen vorübergehender Flächenbedarf vorgesehen, kommen auch dort der Bauzaun und die vorübergehend zusätzlich benötigten Vorgewendeflächen hinzu. Die Auswirkungen werden am besten anhand der entgehenden Nettoquadratmeter erfasst. Die Mehrwege zu der jeweils anderen Fläche kommen bei Durchschneidungen hinzu (s. nachfolgend).

IX. Zur Entschädigung von Um- und Mehrwegen

Auch bei der Bemessung von Um- und Mehrwegeschäden bei Dauerkulturen ist die um ein Vielfaches höhere Bewirtschaftungsintensität zu beachten, die wesentlich häufigere Fahrten und größere zu bewegende Personenzahlen zur Folge hat. Die für Acker- und Grünlandflächen erarbeiteten pauschalierenden Entschädigungsansätze sind nicht anwendbar. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Gegebenheiten können auch keine generellen Umrechnungsfaktoren entwickelt werden.

Der/die Sachverständige kommt nicht um die individuelle Taxation herum. Die zu beachtenden Arbeitsgänge, die dafür erforderlichen Fahrzeuge und Maschinen und die damit befassten Personenzahlen müssen individuell berechnet werden. Als Datenbasis und -gerüst können vielfach die Datensammlungen und Planungshilfen des KTBL herangezogen werden.

Sie werden aber für einen anderen Zweck erarbeitet und müssen immer an die individuellen Verhältnisse des betroffenen Betriebes und die konkrete Eingriffssituation angepasst werden. Insbesondere ist zu bedenken, dass hier nicht nur die variablen Kosten, sondern auch die anteiligen Festkosten zu entschädigen sind, analog zu den Ansätzen in der LandR.

X. Was es noch anzumerken gibt

Der Unterzeichner hegt die Hoffnung, insbesondere dem Juristen, der mit Entschädigungsfragen befasst ist, eine brauchbare Einstiegshilfe in die Bewertung

(und Entschädigung) an die Hand gegeben zu haben. Die Thematik ist komplex und anspruchsvoll. Sie erfordert besondere Aufmerksamkeit und Sachkunde. Entschädigungsermittlungen erfordern immer eine intensive Befassung mit der konkreten Situation und lassen selten Routine zu. Ohne die den Dauerkulturen gebührende besondere Aufmerksamkeit besteht die Gefahr, dass die ermittelte Entschädigung nicht zu dem vom Gesetz geforderten „vollen Vermögens-Ausgleich“ führt. Dauerkulturen sind immer „Sonderkulturen“, für die der Verband der Landwirtschaftskammern nicht ohne Grund ein eigenes Bestellungsgebiet führt.