

# Inhalt

Vorwort von Prof. Manfred Köhne (†) zur 1. Auflage des Leitfadens .....	13
Vorwort der Autoren zur 2. Auflage des Leitfadens .....	19
1. Vorbemerkung .....	21
2. Zielsetzung und Grenzen des Leitfadens .....	26
3. Aufbau des Leitfadens .....	29
4. Rechtliche Grundlagen .....	32
4.1 Gesetze .....	33
4.1.1 Baugesetzbuch (BauGB) .....	33
4.1.2 Landbeschaffungsgesetz (LBG) .....	34
4.1.3 Hafententwicklungsgesetz (HafenEG) der Freien und Hansestadt Hamburg .....	35
4.1.4 Gesetzliche Grundlagen und Existenzgefährdung .....	35
4.2 Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 19 .....	38
4.3 Rechtsprechung .....	41
4.3.1 BVerwG, 18.12.1987 – 4 C 49.83 .....	42
4.3.2 BVerwG, 18.12.1987 – 4 C 32.84 .....	44
4.3.3 BVerwG, 03.05.1988 – 4 C 26.84 .....	46
4.3.4 BVerwG, 31.10.1990 – 4 C 25.90 .....	47
4.3.4.1 Bewertung von Existenzfähigkeit und Existenz- gefährdung .....	47
4.3.4.2 Existenzfähigkeit als Voraussetzung einer möglichen Existenzgefährdung .....	48
4.3.4.3 Berücksichtigung von Verzinsung und Entschädigungsbeträgen .....	49
4.3.4.4 Auswirkungen auf Nebenbetriebe .....	49
4.3.4.5 Gewichtung von Existenzgefährdungen im Abwägungsprozess .....	50

4.3.5	VGH Baden-Württemberg, 17.11.1995 – 5 S 334/95 .....	51
4.3.6	BVerwG, 18.05.1995 – 4 C 4.94 .....	52
4.3.7	OVG Niedersachsen, 30.04.1997 – 7 K 3887/96 .....	53
4.3.8	BVerwG, 05.11.1997 – 11 A 54.96 .....	55
4.3.9	VGH Baden-Württemberg, 23.01.1998 – 8 S 1892/97 .....	57
4.3.10	BVerwG, 28.01.1999 – 4 A 18.98.....	58
4.3.11	VGH Baden-Württemberg, 26.05.2000 – 8 S 1525/99 .....	59
4.3.12	BVerwG, 11.04.2002 – 4 A 22.01 .....	61
4.3.13	VGH Bayern, 14.08.2002 – 8 Z B 02.1293 .....	62
4.3.14	OVG Niedersachsen, 27.05.2003 – 1 KN 1620/01 .....	63
4.3.15	OVG Niedersachsen, 16.09.2004 – 7 LB 371/01 .....	65
4.3.16	VGH Bayern, 24.05.2005 – 8 N 04.3217 .....	67
4.3.17	BVerwG, 14.07.2005 – 9 VR 20.04.....	70
4.3.18	OVG Niedersachsen, 01.09.2005 – 7 KS 220/02 .....	71
4.3.19	BVerwG, 21.12.2005 – 9 A 12.05.....	71
4.3.20	VGH Baden-Württemberg, 17.07.2007 – 5 S 130/06 .....	73
4.3.21	OVG Rheinland-Pfalz, 22.11.2007 – 1 A 10253/07.....	73
4.3.22	BVerwG, 18.03.2009 – 9 A 36.07.....	74
4.3.23	BVerwG, 18.03.2009 – 9 A 40.07.....	75
4.3.24	VGH Bayern, 30.09.2009 – 8 A 06.40007.....	75
4.3.25	OVG Niedersachsen, 21.10.2009 – 7 KS 32/08 .....	78
4.3.26	BVerwG, 14.04.2010 – 9 A 13.08.....	79
4.3.27	BVerwG, 25.01.2011 – 4 BN 39.10 .....	84
4.3.28	BVerwG, 23.03.2011 – 9 A 9.10 .....	84
4.3.29	BVerwG; 06.03.2014 – 9 B 64.13 .....	85
4.3.30	BVerwG; Entscheidungen vom 28.04.2016 – 9 A 10.15, 9 A 14.15, 9 A 9.15 und 9 A 7.15.....	85
4.3.31	BVerwG, 10.11.2016 – 9 A 19.15.....	86
4.3.32	BVerwG, 6.4.2017 – 4 A 6.16.....	86
4.3.33	BVerwG, 12.07.2017 – 9 B 49.16 .....	87
4.3.34	BVerwG, 9.11.2017 – 3 A 3.15.....	87
4.3.35	Hessischer VGH, Urteil vom 09.07.2019 – 2 C 720/14.T. 88	
4.3.36	Niedersächsisches OVG, 27.08.2019 – 7 KS 24/17 .....	91
4.3.37	OVG NRW, 05.02.2021 – 11 D 13/18.AK .....	101

4.4 Aus der Rechtsprechung abgeleitete Grundsätze für die Erarbeitung von Existenzgefährdungsgutachten .....	103
4.5 Ergänzende Gesichtspunkte.....	110
4.5.1 Planfeststellungsverfahren und Naturschutzmaßnahmen.....	110
4.5.2 Nicht festgestellte Existenzgefährdungen und Entschädigung .....	111
4.5.3 Abwendung von Existenzgefährdungen .....	113
4.5.4 Unternehmensflurbereinigung und Planfeststellung .....	115
4.5.5 Mitwirkungspflicht des Betroffenen .....	119
4.5.6 Präklusion .....	119
5. Datenquellen für die Erstellung von Existenzgefährdungsgutachten	121
5.1 Notwendige Daten .....	121
5.2 Betriebliche Datenquellen.....	121
5.3 Zum Verhältnis zwischen Betroffenen; Sachverständigen und Auftraggeber.....	124
5.4 Als Referenz für Plausibilitätsprüfungen geeignete Datenquellen .....	126
5.5 Berücksichtigung der Umsatzsteuer.....	129
6. Vorgehensweise zur Prüfung einer möglichen Existenzgefährdung infolge eines Eingriffs .....	131
6.1 Zeitpunkt für die Beurteilung (Bewertungsstichtag).....	131
6.2 Notwendige Arbeitsschritte .....	132
6.2.1 Beschreibung des Betriebes.....	133
6.2.2 Beschreibung des Eingriffes und der Eingriffsfolgen (ohne wirtschaftliche Bewertung).....	134
6.2.3 Prüfung auf Existenzfähigkeit vor dem Eingriff .....	135
6.2.4 Darstellung der Eingriffsfolgen.....	137
6.2.5 Schadensmindernde Anpassungen .....	137
6.2.6 Betriebswirtschaftliche Bewertung der Eingriffsfolgen....	139
6.2.7 Aufzeigen von Möglichkeiten zur Abwendung von Existenzgefährdungen .....	139

7. Methodische Grundlagen .....	141
7.1 Vorüberlegungen .....	141
7.1.1 Kernfragen, die in einem Existenzgefährdungs- gutachten zu beantworten sind .....	142
7.1.2 Die Begriffe „Betrieb“ und „Unternehmen“ .....	143
7.1.3 Existenz des Betriebes oder des Betriebsleiters .....	144
7.1.4 Personelle oder funktionelle Analyse .....	150
7.1.5 Berücksichtigung von Nebenerwerbsbetrieben .....	152
7.1.6 Berücksichtigung von Nebenbetrieben .....	155
7.1.7 Berücksichtigung von Pachtflächen .....	157
7.1.8 Berücksichtigung von Forstflächen .....	161
7.1.9 Berücksichtigung verpachteter Betriebe (Pachtbetriebe) .....	163
7.1.10 Berücksichtigung von Zinserträgen, Entschädigungen und Ersatzland .....	165
7.1.10.1 Verzinsung der Verkehrswertentschädigung....	166
7.1.10.2 Entschädigungen für den betrieblichen Restschaden .....	166
7.1.10.3 Berücksichtigung von Ersatzland .....	167
7.2 Betriebliche Erhebungen .....	169
7.3 Prüfung auf Existenzfähigkeit vor Eingriff .....	173
7.3.1 Das als nachhaltig beurteilte wirtschaftliche Szenario vor Eingriff .....	173
7.3.2 Festlegung von Untergrenzen für betriebliche Erfolgs- parameter .....	175
7.3.3 Prüfschema A – Gewinn und Kapitalbildung .....	179
7.3.3.1 Ableitung eines objektivierten Standard- Entnahmebetrages .....	179
7.3.3.2 Ableitung der notwendigen betrieblichen Kapitalbildung .....	182
7.3.3.3 Notwendiger Gewinn .....	190
7.3.3.4 Hinweise: Kapitaldienstfähigkeit; Verhältnis von notwendigem Gewinn und Liquidität .....	191
7.3.4 Prüfschema B – angemessene Faktorentlohnung .....	193

7.3.5	Diskussion des Konzepts der Faktorentlohnung zur Existenzgefährdungsprüfung .....	199
7.3.5.1	Grundsätzliches .....	199
7.3.5.2	Das Konzept der Faktorentlohnung; zusammenfassende Würdigung.....	201
7.3.5.3	Würdigung von Grenzfällen.....	206
7.4	Prüfung auf Existenzfähigkeit nach dem Eingriff .....	209
7.4.1	Grundsätzliches Vorgehen.....	209
7.4.2	Einzelfragen bei der Ermittlung wirtschaftlicher Nachteile .....	209
7.4.2.1	Multifunktionalität der Flächennutzung.....	209
7.4.2.2	Hofstellenbetroffenheit .....	210
7.4.2.3	Kalkulationen betrieblicher Nachteile bei Eingriffen in Schläge oder durch Umwege.....	212
7.4.2.4	Freigesetzte Arbeitszeit nach dem Eingriff und Ansatz der Kostenwerte .....	212
7.5	Exkurs I: Ergänzende Anmerkungen zu ausgewählten Einzelfragen.....	213
7.5.1	Erforderliche Korrekturen der Buchführungsergebnisse.	213
7.5.2	Bagatelgrenzen des Flächenentzugs.....	214
7.5.3	Zum Verhältnis von Existenzgefährdung und dem Anspruch auf Entschädigung.....	216
7.5.4	Betroffenheit eines Betriebes in verschiedenen Planungsabschnitten .....	217
7.5.5	Betroffenheit eines Betriebes durch verschiedene Maßnahmen.....	219
7.6	Exkurs II: Existenzgefährdung bei Kapitalgesellschaften sowie Genossenschaften.....	220
7.6.1	Berücksichtigung des Verlustes von Arbeitsplätzen angestellter Arbeitnehmer .....	221
7.6.2	Kriterien der Existenzgefährdung bei Kapitalgesellschaften.....	222

8. Fallbeispiel zur Prüfung der Existenzfähigkeit vor Eingriff und einer möglichen Existenzgefährdung als Folge des Eingriffs .....	226
8.1 Beschreibung des Betriebes zum Bewertungsstichtag	
30.11.2008 .....	227
8.1.1 Lage, Betriebsform .....	227
8.1.2 Flächenausstattung, Flächennutzung .....	227
8.1.3 Viehhaltung .....	227
8.1.4 Gebäude und bauliche Anlagen, Maschinenausstattung	228
8.1.5 Agrarförderung, Zahlungsansprüche .....	228
8.1.6 Arbeitserledigung .....	228
8.1.7 Beschreibung der Maßnahme und des Eingriffs in den Betrieb .....	229
8.2 Prüfung der Existenzfähigkeit vor Eingriff .....	232
8.2.1 Gewinn .....	232
8.2.1.1 Gewinn lt. Buchführungsabschlüssen .....	232
8.2.1.2 Erforderliche Korrekturen der Buchführungsergebnisse .....	232
8.2.2 Zur Sicherung der Existenzfähigkeit nachhaltig erforderlicher betrieblicher Gewinn .....	232
8.2.2.1 Ableitung des objektivierten Entnahmebetrags	232
8.2.2.2 Ableitung der notwendigen betrieblichen Kapitalbildung .....	233
8.2.2.3 Nachhaltig erforderlicher Gewinn .....	235
8.2.3 Beurteilung der Existenzfähigkeit vor Eingriff .....	236
8.3 Darstellung der Eingriffsfolgen .....	236
8.3.1 Flächenverlust .....	236
8.3.2 An- und Durchschneidungen .....	237
8.3.3 Mehrwege .....	237
8.3.4 Gülleüberschuss .....	237
8.4 Zumutbare Anpassungsmaßnahmen .....	238
8.4.1 Fruchtfolge; Anbauverhältnis .....	238
8.4.2 Gülleüberschuss .....	238
8.5 Auswirkungen des Eingriffs auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und auf die Existenzfähigkeit des Betriebes .....	239

8.5.1	Auswirkungen auf den Gewinn .....	239
8.5.1.1	Auswirkungen des Flächenverlusts.....	239
8.5.1.2	Auswirkungen der Bewirtschaftungsmehraufwendungen wegen An- und Durchschneidungen sowie Mehrwegen.....	240
8.5.1.3	Nach dem Flächenentzug nachhaltig erzielbarer Gewinn .....	241
8.5.2	Auswirkungen auf die Existenzfähigkeit .....	241
8.6	Mögliche Maßnahmen zur Abwendung der Existenzgefährdung.....	242
	Danksagung .....	243
	Literaturauswahl .....	245
	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien .....	245
	Zitierte Veröffentlichungen.....	247
	Weiterführende Literatur.....	250