

Schriftenreihe

des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen
Buchstellen und Sachverständigen e.V.

SONDERREIHE

Beispiele der agraren Taxation

HEFT 34

PROF. DR. PETER MUSS

PACHTAUFHEBUNGSENTSCHÄDIGUNG



Verlag

"PFLUG und FEDER"

53 BONN — OXFORDSTRASSE 2

V O R W O R T

In der Reihe "Beispiele der agraren Taxation" werden Gutachten von landwirtschaftlichen Sachverständigen veröffentlicht. Es sind Gutachten, die neue Methoden aufzeigen, bewährte Methoden vertiefen oder aus anderem fachlichen Grund Interesse verdienen.

Sie stellen Möglichkeiten dar, Taxationsaufgaben zu lösen. In diesem Sinne sind sie Beispiele. Andere Möglichkeiten sind in wohl jedem Fall denkbar und auch begründbar. Durch Veröffentlichung eines Beispiels wird keiner Lösungsmöglichkeit der Vorzug gegeben. Vielmehr ist es die Aufgabe der Veröffentlichungsreihe, zur Gegenüberstellung unterschiedlicher Ansichten anzuregen und so zur Klärung der meist schwierigen Taxationsprobleme beizutragen.

Wenn ein Gutachten mehrere Fragestellungen behandelt, so wird nur der für die Veröffentlichung entscheidende Teil abgedruckt. Aufzählungen von Unterlagen, die zur Gutachtenerarbeitung verwendet wurden, und andere Gutachtenformalien bleiben hier unberücksichtigt. Personen- und Ortsnamen werden nicht wiedergegeben. Kürzungen sind durch Punkte kenntlich gemacht.

Bonn, im November 1978

Der Herausgeber

Ü b e r b l i c k

Einem 120 ha großen arrondierten Pachtbetrieb in Mittelgebirgslage werden durch Maßnahmen des Straßenbaues ca. 16 ha landw. Fläche entzogen. Die Trasse der Bundesautobahn verläuft ca. 50 m vom Hofgrundstück entfernt diagonal durch das Betriebsgelände und schneidet den direkten Zugang vom Hof zu einem Teil der bisherigen Milchviehweiden ab. Größere Umstellungen in der Organisation der Flächennutzung sind die Folge.

Aufgabe des Gutachtens ist die Ermittlung der Entschädigung für den Pächter, nachdem das Entschädigungsangebot der Landesstraßenverwaltung als nicht ausreichend angesehen wurde. Im Vordergrund des Gutachtens stehen:

- der Wert des entzogenen Pachtrechts,
- der Einkommensentgang aus dem Teilflächenentzug sowie
- die Entschädigung für die Verschlechterung der Bodenqualität.

Die Entschädigungsermittlung für Betriebsumstellungen, Umwege sowie An- und Durchschneidungen ist aus der Veröffentlichung herausgelassen, da sie im vorliegenden Falle nur von geringem Interesse sein dürfte.

Grundlage für die Berücksichtigung unterschiedlicher Bodenbonitäten ist die Ertragsmeßzahl.

Grundlage der Entschädigungsermittlung waren neben dem methodischen Instrumentarium der Grenzwertrechnung die Landw. Richtlinien von 1963 und die hierzu durch das Bundesfinanzministerium erlassene Neufassung der Richtlinien über Pachtaufhebungsentschädigung vom 20.8.75 - Gesch.Z.:VI C 5 - VV 3600-11/75. Letztere sind in ihrem methodischen Ansatz in die Neufassung der Entschädigungsrichtlinien 1978 übernommen worden. Änderungen haben sich lediglich im Prozentsatz des entgangenen Deckungsbeitrages ergeben, der nach Abzug des marktüblichen Pachtpreises der Berechnung des Einkommensentganges zugrunde zu legen ist (Nr.5.3.2. der LandR 78).

Der Verfasser

G U T A C H T E N

zur

Pachtaufhebungsentschädigung

des Pächters T.Z., A'Hof,
bei Teilflächenentzug für den Neubau der
Bundesautobahn von X nach Y

0. Arbeitsunterlagen zum Gutachten

- 0.1. Entschädigungsangebot der Landesstraßenverwaltung
vom76 - AZ.: ...
- 0.2. Unterlagen des Betriebes:
Jahresabschlüsse der steuerlichen Buchführung
Wirtschaftsstatistik
Pachtvertrag
Unterlagen der Bodenschätzung
Grundstücksverzeichnis
div.Kartenmaterial und sonstige Unterlagen
- 0.3. Richtlinien für die Bemessung der Entschädigung bei
Inanspruchnahme landw.Grundstücke und Betriebe für
Zwecke des § 1 Abs.1 des Landbeschaffungsgesetzes
vom 18.6.63 (Landw.R 1963).

Erlaß des Bundesfinanzministeriums: Entschädigungs-
richtlinien Landwirtschaft 1963, hier Teil III vom
20.8.75 - VI C 5 - VV 3600 - 11/75
- 0.4. Einschlägige Literatur im Fachgebiet Taxation,
Betriebs- und Arbeitswirtschaft einschließlich der
Datenkataloge des KTBL. Auf eine detaillierte Auf-
stellung der einzelnen Arbeiten wird hier verzichtet.
- 0.5. Ortsbesichtigungen am 2.2. und 2.4.77

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Aufgabenstellung	9
2. Grundsätzliches zur Methodik der Entschädigungsermittlung bei Entzug von Pachtflächen	9
3. Die besondere Situation des A'Hofes	11
4. Die Ermittlung der Pachtaufhebungsentschädigung	12
4.1. Rechtsverlust	12
4.2. Einkommensentgang durch Teilflächenentzug	15
4.2.1. Beeinträchtigung der Betriebsorganisation und Umorientierung in der Flächennutzung	15
4.2.2. Datengrundlage	20
4.2.3. Der Deckungsbeitrag im Ist	26
4.2.4. Zielplanung	26
4.2.5. Berechnung der Entschädigung	30
4.3. Verschlechterung der Bodenqualität	31
4.4. Zusammenfassung	34

1. Aufgabenstellung

Aufgabe des vorliegenden Gutachten ist es, die Höhe der Entschädigung zu ermitteln, die dem Pächter T.Z. durch den Teilflächenentzug und die Durchschneidung des bisher arrondierten A'Hofes zusteht. Die Entschädigungsforderung der Verpächterin bleibt außerhalb der Betrachtung.

2. Grundsätzliches zur Methodik der Entschädigungsermittlung bei Entzug von Pachtflächen

In Anbetracht der Entschädigung, die die Landesstraßenverwaltung mit Schreiben vom ... AZ.: ... dem Enteignungsbetroffenen in Aussicht gestellt hat, und der in dem Schreiben erkennbaren methodischen Ansätze erscheinen grundsätzliche Ausführungen zur Methodik der Entschädigungsermittlung erforderlich.

Nach § 19 LBG steht dem Pächter des A'Hofes neben der Entschädigung für den Rechtsverlust ggfs. auch eine Entschädigung für entstehende sonstige Vermögensnachteile zu.

Bis zum Beginn der 70er Jahre wurden der hierzu zählende Verlust an Einkommen aus dem Einsatz von Arbeit (Lohnanspruch) und Kapital (Reinertrag) sowie die Restbetriebsbelastung (Überhang an Gemein- und Fixkosten) getrennt voneinander berechnet. Ausgangspunkt waren dabei - soweit vorhanden - Buchführungsergebnisse aus den zurückliegenden Wirtschaftsjahren.

Die Mängel dieser Betrachtungsweise hat M.Köhne 1973 dargelegt¹⁾. Er weist nach, daß die Frage der Entschädigung bei Teilflächenentzug nur von Seiten der Einkommensentstehung angegangen werden kann. Diesem inzwischen auch in der Rechtsprechung des BGH allgemein anerkannten Grundsatz folgt die Neufassung des Teils III der Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft vom 20.8.75 - VI C 5 - VV 3600-11/75 - durch das Bundesfinanzministerium, die sich speziell mit der Entschädigung bei Pachtaufhebung befaßt.

1) Köhne, M.: Die "Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1963" im Lichte der ökonomischen Theorie, Agrarrecht 1973, S.341-354.

Danach erhält der Pächter bei Teilflächenentzug als Entschädigung für den Erwerbsverlust und die Resthofbelastung den auf die entzogene Pachtfläche entfallenden Deckungsbeitrag, reduziert um den marktüblichen Pachtzins. Bei der Bemessung der Entschädigung sind die im Rahmen der Schadensminderungspflicht zumutbaren Möglichkeiten einer Umstellung und Anpassung des Betriebes auf die neuen Verhältnisse zu berücksichtigen. Der Tatsache, daß der Entschädigungsberechtigte innerbetriebliche Anpassungsmaßnahmen vornehmen kann, die die vorher als konstant angenommene anteilige Festkostenbelastung zu reduzieren geeignet sind, wird dadurch Rechnung getragen, daß der Einkommensentgang für maximal 4 Jahre als konstant, danach aber für die Dauer der Restpachtzeit als sinkend anzusehen ist.

Faktisch läuft die vom BMF festgesetzte Regelung darauf hinaus, daß auf der Basis einer Grenzwertrechnung eine gesamtbetriebliche Kalkulation durchzuführen ist. Dabei ist so vorzugehen, daß für den Ist-Betrieb mit den ihm vor dem Teilflächenentzug zur Verfügung stehenden Kapazitäten und ihren jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten der Gesamtdeckungsbeitrag zu ermitteln ist. Das Ergebnis dieser Kalkulation ist dem Ergebnis einer zweiten Kalkulation gegenüberzustellen, die von den dem Betrieb nach dem Teilflächenentzug noch verbleibenden Kapazitäten und Produktionsverfahren auszugehen hat. Dabei sind notwendige Umstellungen in der Fruchtfolge ebenso zu berücksichtigen wie die Beibehaltung oder Einschränkung einzelner Betriebszweige. Die kapitalisierte Differenz der Gesamtdeckungsbeiträge beider Rechengänge ist exakt der durch den Teilflächenentzug entstehende Einkommensentgang und als solcher zu entschädigen.

Ergibt sich darüber hinaus durch den Entzug von Flächen mit überdurchschnittlichen Bodenqualitäten ein Absinken des durchschnittlichen Ertragsniveaus für den Gesamtbetrieb oder einzelne Betriebszweige der pflanzlichen Produktion, so ist dieser Einkommensentgang ebenfalls zu entschädigen.

3. Die besondere Situation des A'Hofes

Der A'Hof befindet sich im Eigentum einer Stiftung des öffentlichen Rechts, mit Sitz in M. Er ist seit 1932 verpachtet an die Familie Z. Der derzeitige Pächter T.Z. ist 1972 in den Pachtvertrag seines Vaters eingetreten und bewirtschaftet den Betrieb zusammen mit seinem Vater, der Altenteiler ist. Der Pachtvertrag läuft noch bis 1987.

Der A'Hof ist voll arrondiert und liegt nördlich der Stadt M, östlich der Bundesstraße..., die von K. nach M. führt. Er stößt mit seinen Parzellen direkt an diese sehr verkehrsreiche Straße. Nach dem Flächenbestand, der Anlage des Pachtvertrages zwischen der Verpächterin und den Eheleuten Z. ist, umfaßt der Betrieb insgesamt 152,7445 ha, von denen 87 ha als Ackerland und 44,2 ha Dauergrünland sind. Der Rest ist als Wege, Ödland, Unland und Holzung anzusehen. 11,5 ha des Grünlandes sind steile Hänge, die nur als extensive Rinderweiden genutzt werden können, da sie nicht befahrbar sind. Diese Flächen werden in der Buchführung nicht als landw.Nutzfläche geführt. Somit bewirtschaftet der Betrieb

87,0 ha Ackerland und
32,7 ha Grünland
119,7 ha landw.Nutzfläche.

Hinsichtlich des Betriebssystems ist der Betrieb den Marktfrucht-Futterbaubetrieben zuzurechnen.

Die Trassenführung der geplanten Bundesautobahn A... von X nach Y verläuft diagonal durch das Arreal des A'Hofes, wobei der Anschluß der A... an die B... auf dem Gelände dieses Betriebes geplant ist.

Es gehen dem Betrieb verloren¹⁾:

ca. 109 849 qm Acker
ca. 53 539 qm Grünland
ca. 12 261 qm Unland und Hecken
ca. 68 058 qm Wald und
ca. 5 529 qm Wege

Zusammen: 249 236 qm.

¹⁾Vergl.Schreiben der Landesstraßenverwaltung an die Verpächterin vom ... - AZ... Seite 3.

Für den Pächter sind dabei nur der Entzug von 10,9848 ha Ackerland und von 5,3539 ha Grünland bedeutsam, da er von den übrigen Flächen keinen direkten Nutzen zieht.

Die Trasse der A... verläuft in einer Entfernung von ca. 50 m am Kuhstall des A'Hofes vorbei. Dabei wird die Kreisstraße M-B, von der aus die Zufahrt zum Hofgelände führt, über die Autobahn geführt. Da das Gelände zwischen der Kreisstraße M-B und der B... sehr hügelig ist, ergeben sich durch die Trassenführung der A... tiefe Einschnitte und hohe Böschungen.

Neben dem beträchtlichen Teilflächenentzug ist die Durchschneidung des Anwesens von großem betriebsorganisatorischen und arbeitswirtschaftlichen Nachteil.

4. Die Ermittlung der Pachtaufhebungsentschädigung

4.1. Rechtsverlust

Dem Pächter steht eine Entschädigung für den Rechtsverlust zu, falls der vereinbarte Pachtzins unter dem marktüblichen vergleichbarer Objekte - hier Teilflächen ganzer arrondierter Höfe - liegt.

Die Landesstraßenverwaltung erkennt an, daß vor Ablauf der Restpachtzeit Ersatzland nicht beschafft werden kann¹⁾.

Abgesehen davon, daß in den um den A'Hof liegenden Gemeinden starker Landhunger herrscht und Pachtland deshalb nicht zu haben ist, ist die Zupachtung von einzelnen mehr oder weniger großen und in der Gemarkung verstreut liegenden Parzellen nicht vergleichbar. Vergleichbar ist jedoch der Pachtpreis, der für das Hofgut L. im Februar 1977 vereinbart wurde²⁾.

Es handelt sich hierbei um ein Hofgut gleicher Größe und mit gleichem Acker-Grünland-Verhältnis, das ungefähr 10 km nördlich des A'Hofes direkt an der B... liegt. Die Ø EMZ des Hofgutes L.

1) Schreiben der Landesstraßenverwaltung vom ..., S.24.

2) Quelle: Pachtvertrag Hofgut L.

beträgt 52,6. Seine Flächenausstattung ist:

83,3675 ha Ackerland	und
<u>28,9428 ha Grünland</u>	
112,3103 ha insgesamt.	

An Gebäuden wurden mitverpachtet: eine Feldscheune sowie der neuwertige, modernsten Produktionsmethoden entsprechende Mastschweinestall mit ca. 400 Liegeplätzen. Das Hofgut L. ist zwar arrondiert, wird aber durch die stark befahrene B... sowie durch zwei Kreisstraßen in vier Teile zerschnitten. Außerdem liegt das Stift H. mit seinem großen Komplex an Gebäuden und Anlagen mitten im Betriebsgelände.

Laut Pachtvertrag sind für Hofgut L. folgende Pachtpreise vereinbart:

Pro Hektar Ackerland 280 DM	=	23.342,90 DM
pro Hektar Grünland 200 DM	=	<u>5.788,56 DM</u>
		29.131,46 DM
für den Mastschweinestall		15.000,-- DM

sowie die Verpflichtung, den Schweinestall an Dach und Fach auf Kosten der Pächter zu unterhalten.

Schätzwert: 1 % von 300.000 DM	=	<u>3.000,-- DM</u>
zusammen		47.131,46 DM

Hinzu kommen gegen den Nachweis der Beitragsbescheide noch folgende Kosten: Grundsteuer A, Landw.Kammerbeitrag, Berufsgenossenschaft, Tierseuchenkasse und Gebäudefeuerversicherung für Stall und Scheune. Die gleichen Positionen fallen im Pachtbetrieb A'Hof ebenfalls an, nur mit dem Unterschied, daß die Grundsteuer A zur Hälfte von der Verpächterin getragen wird.

Für den A'Hof ergeben sich demgegenüber folgende Pachtkosten:

Grund und Boden	12.600,-- DM
Verpflichtung zur Unterhaltung der Wirtschaftsgebäude in Anlehnung an den Baukostenindex, z.Z. jährlich laut Mitteilung der Verpächterin	<u>14.221,-- DM</u>
zusammen	26.821,-- DM

ohne die o.gen. Pachtnebenkosten.

Bei der Ermittlung des Rechtsverlustes aus dem Pachtrecht ist zu berücksichtigen, daß die beiden Betriebe eine unterschiedliche natürliche Ertragsfähigkeit aufweisen. Außerdem ist die Belastung mit Gebäudekosten aus der Betrachtung auszuklammern, da in beiden Pachtverträgen der Pachtpreis des Grund und Bodens unabhängig von der Gebäudepacht vereinbart wurde und letztere sich Flächenveränderungen nicht anpaßt.

Somit ergibt sich der Rechtsverlust aus dem folgenden Rechengang:

Ø Bodenpachtpreis je ha für Hofgut L:	
$\frac{29.131,46 \text{ DM}}{112,3103 \text{ ha}}$	= 259,38 DM
+ Mehrkosten/ha an Grundsteuer A	= 8,-- DM
Konkurrenzpreis für Hofgut L.	<u>267,38 DM/ha</u>

Bezieht man diesen Wert auf die Ø EMZ,
so ergibt sich je Punkt der EMZ

$$\frac{267,38}{52,6} = 5,0833 \text{ DM}$$

Für den A'Hof mit seiner Ø EMZ von 44
errechnet sich der Pachtpreis wie folgt:

12.600 DM Pacht bezogen auf die Gesamtfläche, die der Ermittlung der DMZ zugrundelag¹⁾, nämlich 138,067 ha = 91,26 DM/ha

Dies ergibt je Punkt EMZ

$$\frac{91,26}{44} = 2,0741 \text{ DM}$$

Die Differenz zum Pachtpreis des Hofgutes L
je Punkt der EMZ beträgt somit 3,0092 DM.

¹⁾ Diese Fläche ist nicht identisch mit der landw. Fläche der Buchführung.

Hieraus ergibt sich der Wert des Pachtrechts für die entzogene Teilfläche wie folgt:

$$3,0092 \text{ DM/Punkt.} \cdot 44 \text{ Punkte/ha} \cdot 16,33 \text{ ha Entzugsfläche} \\ = 2.162,18 \text{ DM/Jahr} \\ \text{=====}$$

Da es sich hierbei um einen Dauerschaden handelt, ist für die Restpachtzeit von 11 Jahren der Kapitalisierungsfaktor für gleichbleibende Schäden anzusetzen.

Somit ergibt sich:

$$2.162,18 \text{ DM} \cdot 8,76 = 18.940,66 \text{ DM,}$$

d.h., auf Grund des Teilflächenentzuges entsteht dem Pächter T.Z. ein Verlust aus dem Pachtrecht in Höhe von

$$18.940,66 \text{ DM} \\ \text{=====}$$

Dieser Betrag ist zu entschädigen.

4.2. Einkommensentgang durch Teilflächenentzug

4.2.1. Beeinträchtigung der Betriebsorganisation und Umorientierung in der Flächennutzung

Der Pächter des A'Hofes ist von den natürlichen Standortbedingungen her gezwungen, Rindvieh zu halten. Er kommt aus Gründen der Rentabilität um eine leistungsfähige Milchviehhaltung nicht herum. Hierzu sind jedoch möglichst hofnahe Grünlandflächen dringend erforderlich, wenn die Rente nicht auf der (Viehtriebs-)Strecke bleiben soll. Der A'Hof hat bisher vom Hoftor aus direkten Zugang zu den Kuhweiden, ohne auch nur einen Meter unnützen Weg. Dies ist neben der Zuchtspolitik, der Tüchtigkeit des Melkerehepaares und der Qualität der Futterwirtschaft eine wesentliche Grundlage für das enorm hohe Leistungsniveau und damit letztlich die Rentabilität dieses Betriebszweiges.

Der Bau der Autobahn schneidet den Betrieb von einem großen Teil seiner bisherigen Milchkuhweiden ab. Sollen diese Flä-

chen (insges.ca.4,5 ha) weiterhin als Weiden für die Kühe genutzt werden, so ergibt sich die Notwendigkeit, die Kühe künftig auf der neugebauten Kreisstraße M-B über die Autobahn zu treiben. Dies bedeutet einen Mehrweg von 400 m auf öffentlicher Straße, der mit ca. 38 Kühen viermal täglich unter Sperrung des Verkehrs zurückzulegen wäre.

Neben der zusätzlichen Arbeitszeit und den zusätzlichen Haftpflichttrisiken kommen dadurch noch folgende Beeinträchtigungen auf den Betrieb zu:

1. Es ist wahrscheinlich, daß das hohe Leistungsniveau der Kühe durch das weite Treiben auf geteeter Straße nicht gehalten werden kann.
2. Für den Melker bedeutet der entstehende Mehraufwand eine erhebliche qualitative Verschlechterung seines Arbeitsplatzes. Das bedeutet für den Betrieb erhöhtes Kündigungsrisiko einer kaum zu ersetzenden Spezialarbeitskraft bzw. erheblich höhere Lohnforderungen bei gleicher Kuhzahl.

Die beiden letztgenannten Beeinträchtigungen sind nur sehr schwer abzuschätzen, was jedoch nicht heißt, daß sie nicht zu erwarten sind.

Da überdies Viehtriebe auf öffentlichen Straßen auch für den Straßenverkehr eine unzumutbare Belastung darstellen, ergibt sich, daß

1. eine Nutzung der verbleibenden Restfläche südlich der A ... als Rindviehweide auszuschließen ist,
2. für den Betriebszweig Milchviehhaltung-Futterbau von der Anlage hofnaher leistungsfähiger Weiden her eine möglichst ebenso günstige Situation zu schaffen ist, wie sie vor dem Teilflächenentzug bestanden hat. Erst danach kann die Organisation des Restbetriebes geplant werden.

Eine Neuordnung der Grünlandwirtschaft dergestalt, daß ein Viehtrieb auf der Kreisstraße M-B über die A ... vermieden werden kann, ist durchaus möglich. Hierzu ist eine Verlegung der Milch-

vieh- und Rinderweiden auf die direkt an den Hofraum angrenzenden Flächen nordöstlich der Autobahntrasse A... erforderlich. Ausreichende Weideflächen kann durch Umwandlung von Ackerland der Parzellen 24, 27/3, 35 und 37 in Grünland bereitgestellt werden, während ein großer Teil der bisherigen Milchkuhweide südlich der A... an der Straße M-B umgebrochen und als Ackerland genutzt werden kann.

Da die von der Nutzungsänderung betroffenen Parzellen in der Bonität ihrer Böden große Unterschiede aufweisen, ist ein Flächenausgleich auf der Basis gleicher Ertragsfähigkeit zu schaffen. Dies geschieht über die Ertragsmeßzahlen als dem Maßstab der natürlichen Ertragsfähigkeit der Böden.

Übersicht 1: Die von der Umstellung des Betriebszweiges Milchviehhaltung-Futterbau betroffenen Flächen

Parz. Nr.	Ertrags- meßzahl EMZ	bisherige		Flächen- abgang in ar	künftige		Ertrags- meßzahl EMZ
		Größe in ar	Nutzungs- art		Größe in ar	Nutzungs- art	
24	17824	451,0	Mähweide	-	451,0	Mähweide	17824
	15607	318,5	Acker	-	318,5	Mähweide	15607
25	6035	101,6	Acker	-	101,6	Acker	6035
	4213	71,4	Wiese	-	71,4	Kuhweide	4213
27/3	18103	456,0	Wiese	27,8	428,2	Wiese	16999
	53817	1251,55	Acker	-	1001,55	Acker	43067
					ca. 250,0	Mähweide	10750
38/1	9973	221,62	Kälberw.	20,0	201,62	Kälberw.	9073
39	14114	252,03	Kuhweide	-	252,03	Kuhweide	14114
37	2162	65,5	Rinderw.	-	65,5	Rinderw.	2162
	2830	52,4	Acker	-	52,4	Rinderw.	2830
44	8599	165,37	Kuhweide	42,2	123,17	Kuhweide	6405
46	11191	272,94	Kuhweide	164,0	108,94	Wiese	4467
47	Hutung	14,2	Kuhweide	14,2	-	-	-
35	7758	136,1	Acker	-	136,1	Kuhweide	7758
	26542	577,0	Wiese	261,6	315,4	Kuhweide	14508
50	14048	326,7	Rinderw.	5,6	ca. 201,1	Wiese ¹⁾	8647
					120,0	Ödland ²⁾	-
	16963	394,5	Kuhweide	-	ca. 300,0	Acker ³⁾	12900
					94,5	Wiese ¹⁾	4063
Summe		5128,41		535,4	4593,01		

- 1) Die Grünlandflächen der Parzelle 50 sind mit ca. 50-70-jährigen Obstbäumen bestanden. Eine arbeitssparende Nutzung der Flächen als Wiese setzt voraus, daß die Obstbäume gerodet werden.
- 2) ca. 120 ar der Rinderweide sind mit den Erntemaschinen des Grünlandes (vor allem Kreiselmäherwerk, Ladewagen, Hochdruckpresse) nicht befahrbar. Diese Fläche ist der landw. Nutzung zu entziehen und aufzuforsten.
- 3) ca. 300 ar der Kuhweide entlang dem ...-Weg können nach Rodung der Obstbäume umgebrochen und als Ackerland genutzt werden. Die Ø EMZ von 43 läßt dies durchaus als sinnvoll erscheinen. Der Grünlandumbruch ist vor allem dann möglich, wenn noch einzelne Vertiefungen mit Mutterboden aus dem Bodenabtrag für den Autobahnbau (etwa aus Parzelle 17 oder 131/13) aufgefüllt und einige kurze Drainagestränge verlegt werden, um vorhandene nasse Stellen trockenzulegen.

In Übersicht 1 (Seite 18) sind die vom Teilflächenentzug oder einer Nutzungsänderung betroffenen Parzellen mit ihrer Größe, ihrer derzeitigen und zukünftigen Nutzungsart sowie ihren Ertragsmeßzahlen aufgeführt. Weiterhin sind diejenigen Parzellen aufgeführt, die als Dauergrünland die Grundlage der Winter- und/oder Sommerfütterung darstellen. Nicht enthalten sind die ausschließlich als Rinderweide genutzten, stark hängigen Parzellen 18 und 24 sowie die Ackerflächen, die von der Nutzungsänderung nicht betroffen sind.

Von der Parzelle 50 ist eine Teilfläche von ca. 120 ar, die bisher als Rinderweide genutzt wurde, wegen starker Hanglage mit Erntemaschinen (Kreiselmäherwerk, HD-Pressen, Ladewagen) nicht befahrbar. Sie scheidet daher aus der Nutzung aus und wird in der weiteren Rechnung als Ödland geführt.

Nach Nutzungsarten zusammengestellt ergibt die Umstellung folgendes:

Nutzungsart	<u>vor</u> dem Landentzug ar	EMZ	<u>nach</u> dem Landentzug ar	EMZ
Wiesen f. Heu	1104,4	48858	832,74	34176
Kuhweiden	1099,04	50867	898,10	51465
Kälberweiden	221,62	9973	201,62	9073
Rinderweiden	392,20	16246	117,90	4992
Mähweiden	451,0	17824	1019,50	44181
Wiesen und Weiden insges.	3268,26	143768	3069,89	143887
Ackerflächen (soweit betroffen)	1860,15	86047	1403,15	62002
Ödland	-	-	120,0	-

Die Verschiebungen im Flächenanteil der einzelnen Nutzungsarten gehen einher mit einer Intensivierung der Bewirtschaftung, was durch den hohen Mähweideanteil zum Ausdruck kommt. Ein Absinken der Futterlieferung kann vermieden werden, obwohl die Grünlandfläche um 198,37 ar reduziert wird. An Ackerland sind für die Umstellung 457 ar bereitzustellen.

4.2.2. Datengrundlage

Die Kalkulation des Einkommensentgangs basiert auf den Abschlüssen der steuerlichen Buchführung und der Wirtschaftsstatistik des Betriebes aus den letzten 5 Wirtschaftsjahren. Vor allem Anbauverhältnis und Naturalerträge der Bodenproduktion und Veredlungswirtschaft sind diesen Unterlagen entnommen. Außerdem wurden das Grundstücksverzeichnis und die Unterlagen der Finanzverwaltung aus der Bodenbewertung herangezogen. Schließlich sind als weitere Datengrundlage das KTBL-Taschenbuch für Betriebswirtschaft, die KTBL-Datensammlung für Betriebsplanung sowie Angaben des Betriebsleiters und des Handels zu nennen.

Kapazitäten

Die Flächenausstattung des A'Hofes vor und nach dem Bau der A ... sieht folgendermaßen aus:

	Vor dem Bau der A ...	Veränderungen durch: Flächen- entzug	Umwandlung der Nutzungsart	Nach dem Bau der A ...
Ackerfläche ha	87,0	- 10,98	- 4,57	71,45
Grünland normal genutzt ha	32,7	- 5,35	+ 3,35	30,7
insgesamt ha	119,7	- 16,33	- 1,22	102,15

Damit gehen dem A'Hof durch Landentzug und durch die notwendige Änderung der Nutzungsart, wie unter Punkt 4.2.1. eingehend dargelegt, an Ackerland 15,55 ha und an Grünland 2 ha verloren. Letztere können jedoch durch Umwandlung ertragsreicher Ackerflächen in Grünland sowie durch Änderung von Art und Intensität der Nutzung abgefangen werden. Da es sich bei dem abgehenden Ackerland um überdurchschnittlich gute Böden handelt, ist auch eine Umstellung der Fruchtfolge erforderlich, auf die später noch einzugehen ist.

An ständigen Arbeitskräften sind auf dem Betrieb

der Betriebsleiter	1,0 AK
sein Vater	0,3 AK (Altenteiler)
1 Melkerfamilie	1,5 AK
1 Schlepperfahrer	1,0 AK
1 Landarbeiter	1,0 AK
1 Gutshandwerker	1,0 AK
zusammen	5,8 AK = 4,85 AK/100 ha.

Der AK-Besatz je 100 ha entspricht damit dem Durchschnitt vergleichbarer Betriebe. Durch Aushilfskräfte werden in der Hackfruchtpflege/Heuernte jährlich ca. 200 Stunden geleistet.

Stallraum ist im Anbindestall mit Mittellangstand für 39 Kühe vorhanden. Kälber, Jungvieh und Mastbullen werden in Tieflaufställen mit Stroheinstreu gehalten. Im Schweinestall können ca. 50-60 Mastschweine gehalten werden. Kuh- und Schweinestall entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Bautechnik, weil sie zu arbeitsaufwendig sind.

Produktionsverfahren

Für die Jahre 1972-1976 sind aus der Wirtschaftsstatistik der Buchführungsabschlüsse folgende Anbauflächen zu verzeichnen:

Kulturart	1972	1973	1974	1975	1976	davon \emptyset zur Saatgutver- mehrung ha
	ha	ha	ha	ha	ha	
Winterweizen	16	12	13	-	19	5 - 7
Sommerweizen	5	4	-	5	5	-
Winterroggen	-	5	-	-	-	-
Wintergerste	6	6	5	-	6	-
Sommergerste	20	17,5	24	42	20	5 - 8
Hafer	10	15	15	14	10	5
Raps	7	7,5	12	8	10	3 - 5
Zuckerrüben	4	-	-	3	2	-
Futterrüben	2	4	2,5	1,5	2	-
Luzerne	2,5	4	4	3,5	3	-
Klee gras, u. Grassamen	9,5	5	5	5	3	3 - 4
Silomais	5	7	6,5	5	7	-
Ackerfläche ha	87	87	87	87	87	

Hervorzuheben ist, daß die Anbauflächen vor allem des Winterweizens und des Sommergetreides zum Teil großen Schwankungen unterliegen. Gründe dafür sind: die Witterung im Herbst hinsichtlich der Aussaat, die Vorfrucht und der

Rhythmus der Fruchtfolge. Der Betriebsleiter hat in den vergangenen Jahren darauf verzichtet, auf jeden Fall Winterweizen anzubauen. Vielmehr hat er den Weizenanbau von den Gegebenheiten der Fruchtfolge und der Gunst der Witterung im Aussaatmonat abhängig gemacht. Einen Ausgleich konnte er sich durch verstärkten Anbau von Braugerste verschaffen. Durch diesen Umstand kann das recht hohe Ertragsniveau des Winterweizens miterklärt werden. Der Betrieb hat im Durchschnitt der letzten 12 Jahre 3,87 ha Zuckerrüben mit einem Durchschnittsertrag von 393 dz/ha angebaut. Wenn auch die Anbauflächen in den letzten Jahren rückläufig waren, so rechtfertigt dies jedoch nicht, den Zuckerrübenanbau beim Anbauprogramm des Ist-Betriebes völlig außer acht zu lassen.

Fruchtfolge

Die Bonität des Ackerlandes schwankt zwischen Ertragsmeßzahlen von 70 (Parz.33/6) und 36 (Parz.168/28). Auf Grund dieses Sachverhalts sowie der Hof-Feldentfernung, der Hanglage und der Bearbeitbarkeit sind zwei Gruppen von Ackerschlägen mit unterschiedlicher Fruchtfolge zu unterscheiden:

Gruppe I, bessere Böden

Hierzu gehören die Ackerflächen der Parzellen 17, 24, 25, 30, 35, 37, 50, 33/6 und 131/13. Hier überwiegt der Anbau von Weizen, Wintergerste, Zucker- und Futterrüben, Raps.

Gruppe II, geringere Böden

Es sind dies die restlichen Ackerschläge, von denen Kl...berg (18,6 ha, EMZ ca. 42) und Ko...berg (11 ha, EMZ 36), aber auch Parz.27 (12,5 ha, EMZ 43) besonders genannt werden sollen. Auf diese Flächen konzentriert sich der Anbau von Sommergerste, Hafer, Grassamen, Luzerne, Klee gras.

Aus den Buchführungsabschlüssen der letzten Jahre sind für die Verkaufsfrüchte folgende Durchschnittserträge in dz/ha zu entnehmen:

	1971	1972	1973	1974	1975	1976
Winterweizen	55,6	} 44,2	46,6	73,9	-	44
Sommerweizen	51		40	-	42	20
Winterroggen	31,3	-	41,6	-	-	-
Wintergerste	62,8	} 51	} 52,7	-	-	50
Sommergerste	38,9			46,2	44	35
Hafer	58,3	44,2	38,9	34,7	36	25
Raps	24	-	17,3	17,3	14	14
Zuckerrüben	377	392	-	-	380	ca.400

Das Leistungsniveau der Milchkuhherde ist hervorragend, wie die nachfolgend aufgeführten Ergebnisse der Milchleistungsprüfung zeigen:

Jahr	Ø Kuhzahl	Abkalbe %	Milch kg/Kuh	Fett %
1974	37,75	97	5144	3,81
1975	36,14	107	5710	3,77
1976	37,31	110,7	5613	3,84
Ø 1974-76	37,07	104,9	5489	3,81

In die Herde wurden seit Jahren Holstein-Frisian-Bullen eingekreuzt, wodurch dieses Leistungsniveau erst ermöglicht wurde. Die Herde erbrachte 1976 die höchste Durchschnittsleistung ihrer Gruppe im Landkreis M-S.

Der Jahresabschluß der steuerlichen Buchführung für das Wirtschaftsjahr 1975/76 weist aus, daß je Kuh 5206 kg Milch zu einem Preis von 60,5 Pfg/kg verkauft wurden.

In der Übersicht 2 sind die Produktionsverfahren des Betriebes aufgeführt. Bei den angesetzten Naturalerträgen handelt es sich um die Durchschnittserträge der letzten Jahre, wobei das bei Sommergerste, Hafer und Raps katastrophale Ernte-

ergebnis von 1976 wegen der Einmaligkeit dieser Dürreperiode nicht voll gewertet wurde. In diesem Zusammenhang muß auf die Unterstützung des Staates zur Linderung der Dürrekatastrophe hingewiesen werden. Das unterstellte Ertragsniveau der Verkaufsfrüchte gilt natürlich nur für die derzeitige durchschnittliche Bonität der Böden. Eine Minderung der \emptyset EMZ hat ein Absinken des durchschnittlichen Ertragsniveaus zur Folge. Die Preise sind erzielte Durchschnittspreise des letzten Wirtschaftsjahres, wobei anzumerken ist, daß merkliche Rückgänge der landw. Erzeugerpreise kaum stattfinden werden.

Die Futtererträge des Feldfutterbaues und des Dauergrünlandes sind geschätzt, wobei der Gesamtfutterbedarf des Viehbestandes einerseits und Art und Intensität des Futterbaues andererseits in Einklang gebracht wurden.

Übersicht 2: Produktionsverfahren des Betriebes

Betriebsentwicklungsplan

B 9

1	Produktionsverfahren (Ist / Ziel)	Einheit des PV	Ertrag in t od. KSTE	Preis je Ertrags- einheit DM	marktfähige	variable	Deckungs-	Arbeits-
					Leistung	Kosten	beitrag	bedarf
					je Einheit	des Produktionsverfahrens		
2	3	4	5	6	7	8	9	
3	1	2	3	4	5	6	7	8
4	Winterweizen-Konsum	"	56	48,50	2716	708	2008	15
5	" " -Vermehr.	"	40 + 16	62/42	3152	906	2246	20
6	Sommerweizen	"	41	52	2132	642	1490	15
7	Wintergerste	"	55	44	2420	666	1754	15
8	Sommergerste-Vermehr.	"	38 + 6	62/42	2628	693	1935	20
9	Braugerste	"	40 + 4	47/42	2048	477	1571	15
10	Hafer-Vermehrung	"	30 + 7	62/42	2154	723	1431	20
11	Hafer-Konsum	"	37	44	1628	546	1082	15
12	Raps-Vermehrung	"	12 + 3	135/88	1884	788	1096	20
13	Raps-Konsum	"	18	88	1584	629	955	16
14	Grassamen	"	8	220	1760	690	1070	20
15	Zuckerrüben	"	385/18	8,50/30	3820	1310	2510	100
16								
17	Futterrüben	"	5700	-	-	1036	-1036	220
18	Luzerne	"	3300	-	-	500	- 500	35
19	Kleegras	"	3000	-	-	570	- 570	35
20	Silomais	"	4200	-	-	747	- 747	25
21								
22	Kuh-u. Kälberweiden	"	3200			500	- 500	40
23	Mähweiden	"	3700			500	- 500	45
24	Wiesen f. Heu	"	2500			320	- 320	30
25	Rinderweiden mittel	"	2000			220	- 220	15
26	" gering	"	1000			100	- 100	10
27								
28								
29	Milchkuh: Milch		5200 kg	0,61	3172			
30	Altkuh		0,33	1500	500			
31	Kalb		1,0	400	400			
32		1 Kuh			4072	1490	2582	100
33								
34	Färsenaufzucht	1/Jahr	1 Färse	2000	2000	975	1025	45
35	Färsenmast	"	500	3,60	1800	975	825	43
36	Mastbullen	"	550	4	2200	1200	1000	45
37	Mastschweine	"	105	3,20	336	286	50	4
38								
39								
40								

4.2.3. Der Deckungsbeitrag im Ist

Der Gesamtdeckungsbeitrag des Betriebes mit der Organisation vor dem Landentzug ist in Übersicht 3 (S.27) berechnet.

Die Anbauflächen im Ackerbau sind aus dem aufgeführten Anbauverhältnis als Durchschnittswerte geschätzt. Der Umfang der tierischen Produktion hinsichtlich erzeugter Färsen, Mastbulen und Schweinen sowie den gehaltenen Kühen entstammt den beiden letzten Jahresabschlüssen.

Ein Vergleich zum Gesamtdeckungsbeitrag des Jahresabschlusses 1975/76 - weiter zurückliegende Abschlüsse sind wegen der Änderung der Preissituation kaum heranzuziehen - zeigt eine Abweichung von 2 %. Es kann somit davon ausgegangen werden, daß der Deckungsbeitrag des Ist-Betriebes erreicht wurde.

4.2.4. Zielplanung

Durch die vorgesehene Trassenführung der A... und durch die Umwandlung von hofnahem Ackerland in Grünland gehen dem Betrieb Ackerflächen verloren, die in ihrer Ertragskraft, gemessen an der \emptyset EMZ, über dem Durchschnitt des Betriebes liegen. So haben die abgehenden Ackerflächen von 15,56 ha eine \emptyset EMZ von 47,19, während für das gesamte Ackerland des Betriebes vor dem Bau der A... eine EMZ von 43,86 ermittelt wurde. Vorrangig gehen dem Betrieb Parzellen der Fruchtfolgegruppe I verloren.

Übersicht 3: Deckungsbeitrag und Arbeitsbedarf des Betriebes vor dem Landentzug

Betriebsentwicklungsplan

B 10

1	Produktionsverfahren	Einheit	Istjahr			Zieljahr		
			Umfang	Deckungsbeitrag DM	Arbeitsbedarf AKh	Umfang	Deckungsbeitrag DM	Arbeitsbedarf AKh
2	1	2	3	4	5	6	7	8
4	Winterweizen-Konsum	ha	5	10040	75			
5	" " -Verm.	"	6	13476	120			
6	Sommerweizen	"	4	5960	60			
7	Wintergerste	"	5	8770	75			
8	Sommergerste-Verm.	"	8	15480	160			
9	Braugerste	"	18	28278	270			
10	Hafer-Vermehrung	"	5	7155	100			
11	Hafer-Konsum	"	9	9738	135			
12	Raps-Vermehrung	"	4	4384	80			
13	Raps-Konsum	"	5	4775	80		KSTE netto	
14	Grassamen	"	4	4280	80			
15	Zuckerrüben	"	2	5020	200		+ 4000	
16	Summe Verkaufsfrr.	ha	75	117356	1435		+ 4000	
17	Futterrüben	"	2	- 2072	440		+11400	
18	Luzerne	"	3	- 1500	105		+ 9900	
19	Klee gras	"	1	- 570	35		+ 3000	
20	Silomais	"	6	- 4482	150		+25200	
21	Feldfutterb. insges.	ha	12	- 8624	730		+49500	
22	Ackerbau insges.	ha	87	108732	2165		53500	
23	Kuh-u. Kälberweiden	ha	13,2	- 6600	528		+42240	
24	Rinderweiden mittel	"	3,9	- 858	59		+ 7800	
25	" gering	"	11,5	- 1150	115		+11500	
26	Mähweiden	"	4,5	- 2250	203		+15750	
27	Wiesen	"	11,1	- 3552	333		+27750	
28	Dauergrünland zus.	ha	44,2	-14410	1238		+105940	
29	Bodennutzung insg.	ha	131,2	94322	3403		159440	
30	Milchkühe	Stck.	37	95534	3700		- 85100	
31	Pärsenaufzucht z.Z.	"/Jahr	12	12300	495		- 36000	
32	" z.Mast	"/J	5	4125	258		- 13500	
33	Mastbullen	"/J.	11	11000	495		- 20900	
34	Rindvieh insgesamt	-	-	122959	4948		-155500	
35	Mastschweine	Stck./J.	130	6500	520			
36	Strohbergung	ha	(40)	- 2000	320			
37	Stallmistausbring.	ha	8	- 1600	180			
38	nichtzuteilbare Arbeiten 13 AKh/ha	. 131.2			1706			
39	Summe DM nach B 11, Z. 2			220181	11077		3940	
40	davon durch nichtständige Arbeitskräfte				200			

Für die Planung der Organisation der Bodennutzung nach dem Bau der A ... bedeutet dies, daß

1. die sehr hohe Ansprüche stellende und als Vorfrucht für Weizen unübertroffene Zuckerrübe künftig nicht mehr angebaut werden kann,
2. der Anbau von Weizen auf etwa die Hälfte der bisherigen Anbaufläche zu reduzieren ist,
3. der Anbau von Feldfutter mindestens konstant zu halten ist, um größere Ertragsschwankungen im gesamten Futterbau ausgleichen zu können. Der Anbau von Grassamen übt hierbei eine wertvolle Pufferwirkung aus, da in Zeiten der Futterknappheit auf Samengewinnung zugunsten der Heuwerbung verzichtet werden kann,
4. der Anbau von Vermehrungsrapr entfallen muß, weil die erforderlichen Bodenqualitäten nicht mehr in dem in einer Fruchtfolge erforderlichen Umfang vorhanden sind und das Risiko von Ertragsdepressionen bei z.T. unbekanntem Sorten zu groß ist.

Unter Berücksichtigung der halbierten Weizenfläche und des Wegfalls von Zuckerrüben und Vermehrungsrapr ergibt sich für die übrigen Verkaufsfrüchte bei dem im Ist-Betrieb gegebenen Anbauverhältnis ein durchschnittlicher Deckungsbeitrag je ha von 1.515,67 DM.

Nach Abzug von 12 ha Feldfutterbau von der künftig noch verbleibenden Ackerfläche bleiben für Verkaufsfrüchte noch 59,45 ha mit einem Gesamtdeckungsbeitrag von 90.107,- DM und einem Arbeitsbedarf von 935 Stunden.

Organisation und Deckungsbeitrag des Betriebes nach dem Teilflächenentzug sind der Übersicht 4, S.29, zu entnehmen. Dabei wurde der Feldfutterbau in seinem Umfang konstant gelassen, während beim Grünland der Flächenausgleich über die EMZ zu einer Reduzierung dieser Fläche um 2 ha führte. Die Futterversorgung des Viehbestandes bleibt gesichert. Es ergibt sich ein rechnerischer Überschuß von ca. 2 % des Futterbedarfs.

Übersicht 4: Deckungsbeitrag und Arbeitszeitbedarf
des Betriebes nach dem Landentzug

Rheinland-Pfalz

Betriebsentwicklungsplan

B 10

1	Produktionsverfahren	Einheit	Istjahr			Zieljahr		
			Umfang	Deckungsbeitrag DM	Arbeits- bedarf AKh	Umfang	Deckungsbeitrag DM	Arbeits- bedarf AKh
2	3	4	5	6	7	8		
4	1	2	3	4	5	6	7	8
5	Verkaufsfrüchte ges.	ha	59,45	90107	935		KSTE netto	
6								
7	Futterrüben	ha	2	- 2072	440		+ 11400	
8	Luzerne	"	2	- 1000	70		+ 6600	
9	Klee gras	"	2	- 1140	70		+ 6000	
10	Silomais	"	6	- 4482	150		+ 25200	
11	Feldfutterb. insges.	ha	12	- 8694	730		+ 49200	
12	Ackerbau insges.	ha	71,45	81413	1665		+ 49200	
13	Kuh- u. Kälberweiden	"	11,0	- 5500	440		+ 35200	
14	Rinderweiden mittel	"	1,2	- 264	18		+ 2400	
15	" gering	"	11,5	- 1150	115		+ 11500	
16	Mähweiden	"	10,2	- 5100	428		+ 35700	
17	Wiesen	"	8,3	- 4316	249		+ 20750	
18	Dauergrünl. insges.	ha	42,2	- 16330	1250		+ 105550	
19	Bodennutzung insg.	"	113,65	65083	2915		+ 154750	
20								
21	Milchkühe	Stck.	38	98116	3800		- 87400	
22	Färsen z. Z.	Stck./J.	12	12300	540		- 36000	
23	" z. Mast	"	3	2475	129		- 8100	
24	Mastbullen	"	10	10000	450		- 19000	
25	Rindviehh. insges.	-	-	122891	4919		- 150500	
26	Mastschweine	Stck./J.	130	6500	520			
27								
28	Strohbergung	ha	(40)	- 2000	320			
29	Stallmistausbringg.	ha	8	- 1600	180			
30								
31	Mehrarbeit durch ungünstigere Hof-Feldentfernung im Ackerbau							
32	6 % des Arbeits- und Schlepperstundenbedarfs							
33								
34	178,44 Schlepperstunden à 6,40 DM			- 1142	178			
35								
36								
37								
38	nichtzuteilbare Arbeiten	14 AKh à 113,65 ha			1591			
39	Summe	DM noch B 11, Z. 2		189732	10623	—	+ 4250	
40	davon durch nichtständige Arbeitskräfte				-			

4.2.5. Berechnung der Entschädigung

Zur Berechnung des Erwerbsverlustes wird die Differenz der Deckungsbeiträge korrigiert um die eingesparten Lohnkosten und anschließend reduziert um den marktüblichen Pachtzins. Hierbei können beispielsweise nur die Pachtkosten in Ansatz gebracht werden, die variabel sind, d.h., die mit einer kleinen Vergrößerung oder Verkleinerung der Fläche zusätzlich anfallen bzw. entfallen. Nach den unter Punkt 4.1. aufgeführten Berechnungen sind dies pro ha Ackerland 280,-DM + 22,20 DM Nebenkosten (Abgaben), insgesamt also 302,20 DM/ha¹⁾.

Somit kann der Einkommensentgang wie folgt berechnet werden:

Deckungsbeitrag <u>vor</u> Landentzug	220.181,-- DM
./. Deckungsbeitrag <u>nach</u> Landentzug	<u>189.732,-- DM</u>
Differenz	30.449,-- DM

an Lohnkosten sind einsparbar gegenüber dem Ist-Betrieb insgesamt 454 Stunden,

nämlich: 200 nichtständige AKh à 6,-- DM
= 1.200,-- DM

254 ständige AKh à 10,-DM	= 2.540,-- DM	- <u>3.740,-- DM</u>
Zwischensumme		26.709,-- DM

Zieht man hiervon den oben berechneten marktüblichen Pachtpreis ab, so ergibt sich

10,98 ha Ackerland à 302,20	= 3.318,16 DM	
5,35 ha Grünland à 222,20	= <u>1.188,77 DM</u>	4.506,93 DM
jährlicher Einkommensentgang		<u>22.202,07 DM</u> =====

1) abgeleitet vom Pachtvertrag für das Hofgut L.

Aus dem jährlichen Einkommensentgang ergibt sich der Entschädigungsbetrag nach dem Erlaß des BMF wie folgt:

1) gleichbleibend für 4 Jahre:
22.202,07 DM . Faktor 3,63 = 80.593,51 DM

2) vom 5. - 11. Jahre sinkend:
22.202,07 . Faktor 3,7 = 82.147,66 DM
Da dieser Betrag erst im 5. Jahr anfällt,
ist er auf den Entschädigungszeitpunkt
abzuzinsen mit dem Faktor 0,8548 (bei
4 %). Somit ergibt sich
82.147,66 DM . 0,8548 = 70.219,82 DM

Als Einkommensentgang sind zu entschädigen 150.813,33 DM
=====

4.3. Verschlechterung der Bodenqualität

Die bei der Kalkulation des Einkommensentganges unter 4.2.2. in Ansatz gebrachten Naturalerträge der Bodenproduktion beziehen sich auf die durchschnittliche Bodenqualität des Betriebes vor dem Landentzug. Beim Dauergrünland kann durch Intensivierung und Flächenumwandlung ein Ausgleich geschaffen werden, der bereits unter 4.2.1. berücksichtigt wurde. Unbestreitbar ist jedoch, daß die Qualität der dem Betrieb durch den Landentzug verlorengehenden Ackerflächen überdurchschnittlich hoch ist. Daraus entsteht dem Pächter bei gleichen Kosten ein Verlust an Naturalertrag, der zu entschädigen ist. Die Höhe des dadurch entstehenden Einkommensentganges ist nun zu schätzen.

Eine zweifelsfreie Abschätzung des Verlustes an Naturalertrag setzt die exakte Ermittlung der Durchschnittsnaturalerträge der einzelnen Parzellen über einen langen Zeitraum voraus, worüber keine Aufzeichnungen des Betriebes vorliegen. Um jedoch

die Schätzung des Einkommensentganges möglichst an objektiv nachprüfbareren Kriterien zu orientieren und dadurch grobe Fehlschätzungen zu vermeiden, werden als Grundlage die Ertragsmeßzahlen herangezogen.

Per Definitionen ist die EMZ eine Verhältniszahl, die den Reinertrag des zu schätzenden Betriebes in v.H. des Reinertrages angibt, der in dem Betrieb mit den besten natürlichen Produktionsbedingungen (Ertragsfähigkeit des Bodens und Klima) erzielt wird. Bei der Ermittlung der EMZ sind alle anderen den Reinertrag beeinflussenden Faktoren konstant gelassen. Da dies auch im vorliegenden Fall zu unterstellen ist und überdies sich auch die klimatischen Bedingungen nicht ändern, entspricht der durch Teilflächenentzug zu erwartende Rückgang des natürlichen Ertragsniveaus mindestens dem Absinken der \emptyset EMZ des Ackerlandes. Bei konstant zu haltenden Produktionspreisen bedeutet dies im Regelfall die Berechnung des Absinkens der Deckungsbeiträge entsprechend der Senkung der \emptyset EMZ. Bei verhältnismäßig kleinen Veränderungen der \emptyset EMZ erscheint es angebracht, anstelle der Deckungsbeiträge die Marktleistung heranzuziehen, da eine Einsparung variabler Aufwendungen kaum zu erwarten sein dürfte.

Auf der Grundlage der Bodenschätzung der Finanzverwaltung ergibt sich durch den Landentzug bei Acker folgende Veränderung der \emptyset EMZ des Betriebes:

vor Landentzug:

8.700 a mit \emptyset EMZ 43,86	=	381.582
durch Landentzug und Nutzungsänderung beim Ackerland gehen verloren		
1.555 ar mit \emptyset EMZ 47,19	=	- 73.380
somit verbleiben <u>nach</u> dem Landentzug		
7.145 ar mit \emptyset EMZ 43,14	=	308.202

Daraus ergibt sich eine Absenkung des \emptyset EMZ des Ackerlandes von 0,72 Punkten.

Es wird nun berechnet, welches Absinken der Marktleistung aus dem Ackerbau zu erwarten ist:

Die Marktleistungen der Verkaufsfrüchte sind in Übersicht 2, (S.25) dargestellt. Entsprechend ihrem Umfang an der Organisation des Betriebes nach dem Landentzug ergibt sich eine durchschnittliche Marktleistung von 2.128,13 DM/ha Verkaufsfrucht.

Für Feldfutterbau ist - da eine Marktleistung aus Futtermittelverkauf nicht gegeben ist - auf der Basis des Nährstoffertrages der Deckungsbeitrag der Rindviehhaltung anteilig zu ermitteln nach folgender Formel:

$$\frac{\text{Deckungsbeitrag Rindvieh}}{\text{Gesamtverbrauch an KSTE}} \cdot \text{KSTE-Ertrag aus Feldfutter.}$$

Somit ergibt sich unter Verwendung der Daten aus Übersicht 4 (S.29) für den Feldfutterbau folgende Marktleistung:

$$\frac{122.959 \text{ DM}}{155.500 \text{ KSTE}} \cdot 49.200 \text{ KSTE (auf 12 ha)} = 38.904,07 \text{ DM}$$

hinzu: Marktleistung aus Verkaufsfrüchten

$$59,45 \text{ ha} \cdot 2.128,13 \text{ DM} = 126.517,33 \text{ DM}$$

$$\text{Marktleistung aus Ackerbau insgesamt} \quad \underline{\underline{165.421,40 \text{ DM}}}$$

Dies entspricht einer durchschnittlichen Marktleistung je ha Ackerland von 2.315,21 DM und je Punkt

$$\text{der EMZ von } \frac{165.421,40}{43,86} = 3.771,58 \text{ DM}$$

Durch Absenkung der \emptyset EMZ um 0,72 Punkte ergibt sich hieraus ein jährlicher Erwerbsverlust von

$$3.771,58 \text{ DM} \cdot 0,72 \text{ Punkte} = 2.715,54 \text{ DM}$$

$$\text{Dies entspricht einem } \emptyset \text{ Absinken der Marktleistung je ha Ackerland von } \frac{2.715,54 \text{ DM}}{71,45 \text{ ha}} = 38,01 \text{ DM}$$

oder einem Naturalertragsverlust von ca. 0,8 dt/ha Getreide.

Der Einkommensentgang durch Verschlechterung der Bodenqualität der Restackerfläche ist ein Dauerschaden und somit als gleichbleibender Schaden für die Restpachtzeit zu kapitalisieren:

2.715,54 DM/Jahr . 8,76	= 23.788,13 DM =====
-------------------------	-------------------------

4.4. Zusammenfassung

Infolge von Straßenneubaumaßnahmen wurden dem A'Hof 10,9849 ha Ackerland und 5,3539 ha Grünland entzogen, wobei die Trasse der neuen Autobahn diagonal durch das Betriebsgelände führt. Die Berechnung der Pachtaufhebungsentschädigung für eine Restpachtzeit von 11 Jahren erfolgte auf der Grundlage der Richtlinien des Bundesfinanzministeriums vom 20.8.75. Es ergaben sich folgende Teilbeträge:

- Rechtsverlust aus dem Pachtrecht	18.940,66 DM
- Einkommensentgang durch Teilflächenentzug	150.813,33 DM
- Einkommensentgang durch Verschlechterung der durchschnittlichen Bodenqualität des Ackerlandes	23.788,13 DM
zusammen	193.542,12 DM =====

Hinzu kommen noch Aufwandserstattungen und Entschädigungen für Betriebsumstellungen, Umwege sowie An- und Durchschneidungen, auf deren Darstellung in dieser Veröffentlichung verzichtet wurde.