

Eigentümer und Pächter getrennt entschädigen

Entschädigung nur für vertraglich gesicherte Restpachtzeit

Agrarsachverständige und Steuerfachleute aus Hessen tagten kürzlich in Alsfeld-Eudorf. Kernthemen waren die neue Entschädigungsrichtlinie LandR 19, rechtssichere Bewertung von landwirtschaftlichen Hofstellen im Außenbereich und Entschädigungspositionen einer GbR beim Landentzug.



Weiterhin hoher Agrarflächenbedarf für Infrastrukturmaßnahmen, hier am Beispiel der A49 bei Bischhausen. Fotos Dr. Lißmann

Zur Veranstaltung des Regierungspräsidiums Kassel (RP KS) sowie des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen (HLBS) begrüßten Christoph Laczny (RP KS) und Dr. Volker Wolfram (HLBS) die zahlreichen Teilnehmer. Neben den Agrarsachverständigen und Vertretern der Buchstellen waren auch Teilnehmer der Finanzämter, Gutachterausschüsse, Kreisbauernverbände sowie der Agrar- und Forstverwaltung angereist.

Reinhard Otto, Abteilungsleiter für Verkehr, ländlicher Raum und Verbraucherschutz beim RP KS, hob in seinem Grußwort hervor, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Landwirte immer komplexer würden. Beispielsweise Klimaschutzprogramm 2030, Aktionsprogramm Insektenschutz, Düngeverordnung, Cross Compliance und der Flächenbedarf der öffentlichen Hand für die zahlreichen Infrastrukturmaßnahmen, sind tägliche Herausforderungen, denen der einzelne Betriebsleiter kaum noch gewachsen ist. Diese oft streitbefangenen Maßnahmen können einvernehmlich mit Expertenhilfe

gelöst werden. Zuverlässige Sachverständige sind daher für viele Belange in der landwirtschaftlichen Betriebsführung unentbehrlich. Otto betonte, dass dies gerade für zufriedenstellende Berechnungen von Schadensersatzleistungen und Entschädigungen, bei dem leidigen Thema Flächenentzug gelte.



Dr. Reinhard Otto wies auf die große Bedeutung der Sachverständigen, in einer immer komplexer werdenden Landwirtschaft, hin.

LandR 19

Zur neuen Entschädigungsrichtlinie Landwirtschaft (LandR 19) referierten Dr. Christiane Müller und Reiner Künast von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA). Die BIMA hat die alte Entschädigungsrichtlinie aus dem Jahr 1978 überarbeitet und mit dem neuen Regelwerk LandR 19 eine erheblich veränderte Richtlinie vorgelegt. Sie ist von hoher praktischer Bedeutung, denn Bundes- und Landesbehörden müssen sich beim Landerwerb, für beispielsweise Straßen, Wasser- und Schienenwege, an diese Richtlinie halten. Die LandR 19 regelt die Ermittlung von Entschädigungen für den Rechtsverlust am Eigentum oder auch am Pachtrecht und den Erwerbsverlust im Betrieb. Hinzu kommen weitere Entschädigungspositionen wie An- und Durchschneidung sowie Umwegeentschädigungen. Ziel der Richtlinie ist, für hoheitliche Maßnahmen, eine bundesweit einheitliche methodische und transparente Wert- und Entschädigungsermittlung sicherzustellen. Wesentliche Neurungen in der LandR 19 sind die getrennte Entschädigung für Eigentümer und Pächter sowie die Zinsänderung für die Kapitalisierung von früher 4 Prozent auf heute 2 Prozent.

Pächter entschädigen

Die Folgen von Beeinträchtigungen durch Eingriffe müssen wegen der unterschiedlichen Rechtspositionen von Eigentümer und Pächter getrennt ermittelt und entschädigt werden. Eine gegenseitige Anrechnung oder Verrechnung zwischen Eigentümerentschädigung und Pächterentschädigung ist nicht zulässig. Erwerbsverluste und Wirtschafterschwernisse stehen bei einer Pachtfläche nach der neuen

LandR 19 dem Pächter zu. Die Schadenshöhe für diese Schadenspositionen richtet sich ganz entscheidend nach der schriftlich vereinbarten Pachtdauer im Pachtvertrag und der daraus abgeleiteten Restpachtzeit. Für mündliche Pachtverträge wird nur die gesetzliche Kündigungsfrist von zwei Jahren angenommen. Jeder Pächter ist im Entschädigungsfall gut beraten, wenn er für das betroffene Grundstück einen Pachtvertrag, mit einer möglichst langen Restpachtzeit, vorlegen kann.

Die Zinssenkung auf 2 Prozent betrifft besonders die Berechnung des jährlichen Zinsbetrages aus der Entschädigung für den Rechtsverlust (Verkehrswert der Entzugsfläche) zur Gegenrechnung bei der Ermittlung der Erwerbsverlustentschädigung und die Kapitalisierung mehrjährig zu berücksichtigender Beträge über die Schadensdauer wie Erwerbsverlust, Wirtschafterschwernisse und Vorzugspacht. Grundsätzlich gilt, je niedriger der Zinssatz, desto höher ist der ermittelte Entschädigungsbetrag, so Müller.

Marktanpassungsfaktoren

Prof. Dr. Harald Müller, öbv Sachverständiger aus Weinbach, stellte ein Untersuchungsprojekt zur verbesserten Bewertung landwirtschaftlicher Resthofstellen vor. Dazu beschrieb er zunächst den starken Strukturwandel in der Landwirtschaft. Demnach haben in Deutschland seit 1991 rund 270.000 Betriebe mit der Landwirtschaft aufgehört. Das heißt aber nicht, dass diese Betriebsleiter ihre Höfe auch steuerlich aufgegeben haben. Für das Gros dieser Betriebe steht, aus unterschiedlichen Gründen, die steuerliche Betriebsaufgabe noch an und dafür ist eine möglichst rechtssichere Verkehrswertermittlung erforderlich, so Prof. Müller. Vor diesem Hintergrund hat Prof. Müller, in Zusammenarbeit mit den hessischen Gutachterausschüssen, 85 in den vergangenen Jahren in Hessen verkaufte Resthofstellen mit dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren bewertet. Die Bewertungsergebnisse wurden dann mit den tatsächlich erzielten Verkaufspreisen verglichen. Ziel war es, für unterschiedliche Bodenrichtwertregionen, die Marktanpassung im Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren genauer bestimmen zu können. Dazu wurden die 85 Resthofstellen in drei Bodenrichtwert (BRW) Klassen eingeteilt. Für eine Resthofstelle mit einem vorläufigen Sachwert von beispielsweise 300.000 € ergaben sich dabei Sachwertfaktoren von 0,55 in der BRW-Klasse bis 30 €/m², 0,73 in der BRW-Klasse 31 bis 70 €/m² und 0,84 in der BRW-Klasse über 70 €/m². Prof. Müller ist sich sicher, dass die ermittelten Sachwertfaktoren plausible Modellergebnisse zeigen, die aber in der Praxis fortlaufend überprüft werden sollten.



Prof. Dr. Harald Müller prognostiziert einen hohen Bedarf an Wertermittlungen bei landwirtschaftlichen Hofstellen, insbesondere aus steuerlicher Sicht.

Entschädigung einer GbR

Kurt Möller, öbv Sachverständiger aus Waldkappel befasste sich mit dem Thema: Entschädigungspositionen einer GbR beim Landentzug. Hinsichtlich der Schadensdauer gelte bei Pächtern, die sich aus dem schriftlichen Pachtvertrag ergebende Restlaufzeit. Bei Verträgen auf unbestimmte Zeit gelte die gesetzliche Kündigungsfrist von zwei Jahren. Eigentumsflächen würden dauerhaft im Betrieb veranlagt und müssten als Dauerschäden entschädigt werden, hier streiten jedoch die Entschädigungsjuristen über eine maximale Schadensdauer von 10 bis 25 Jahren, so Möller. Da die Entschädigungshöhe wesentlich von der Pachtdauer abhängt, ist es sehr entscheidend ob es sich um eine Familien-GbR handelt oder um eine GbR unter Fremden.



Kurt Möller stellt heraus, dass im Unterschied zum Einzelbetrieb bei einer GbR die Schadensdauer gemäß Laufzeit des GbR-Vertrags zu entschädigen ist.

Die Flächen beispielsweise einer Vater/Sohn-GbR, werden wie Eigentumsflächen im Einzelbetrieb behandelt. Die GbR mit verschiedenen Grundeigentümern (GbR unter Fremden), die ihre

Eigentumsflächen zur Nutzung in die Gesellschaft eingebracht haben, ist bezüglich der Entschädigungsdauer differenziert zu betrachten. Wenn in den GbR-Verträgen feste Laufzeiten vereinbart sind, ist die Schadensdauer auf die Restlaufzeit gemäß Pachtvertrag zu begrenzen. Sind keine Laufzeiten vereinbart, beziehungsweise die Verträge laufen auf unbestimmte Zeit, dann ist eine kurzfristige Kündigung möglich. Die Bundesbehörden akzeptieren in diesen Fällen in der Regel eine zweijährige Restlaufzeit für die Entschädigungsberechnung. Über die Deckungsbeiträge der Fruchtfolge ist der jährliche Ertragsschaden zu kalkulieren und mit der Schadensdauer zu kapitalisieren. Weitere Schadenspositionen wie Aufwuchs- und Folgeschäden, Flächenprämien, Vorratsdüngung, unwirtschaftliche Restflächen sowie An- und Durchschneidungsschäden sind entsprechend zu kalkulieren, so Möller abschließend.

Dr. Günther Lißmann, Kassel 25.10.2019

Langenhofsweg 53
34134 Kassel
Tel.: 0561/473348
e-Mail: agrar.lissmann@gmail.com