

Die Auswirkungen der GAP-Reform auf die Wertermittlung in Entschädigungsfragen zum Erwerbsverlust beim Landentzug für öffentliche Zwecke

Der Landentzug für öffentliche Zwecke (Eisenbahn-, Straßen-, Autobahnbau, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen usw.) ist nach wie vor eine häufige Quelle für den Verlust landwirtschaftlicher Flächen. Sachgerecht ermittelte Entschädigungen sind für die betroffenen Landwirtschaftsbetriebe oftmals von existenzieller Bedeutung. Die auf EU-Ebene beschlossene Reform der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP) mit ihrem Hauptelement, der Entkopplung der Direktzahlungen von der Produktion, hat auch weitgehende Auswirkungen auf die Entschädigungspraxis beim Landentzug für öffentliche Zwecke. Es geht dabei nicht nur um graduelle Unterschiede, vielmehr handelt es sich um eine grundlegende Neuorientierung.

Die in diesem Bereich tätigen Sachverständigen haben dabei nicht die Möglichkeit, die sich in der Praxis und am Markt entwickelnden Tendenzen, wie z. B. die Kaufwerte für Zahlungsansprüche, abzuwarten; vielmehr müssen sie hierfür bereits zeitnah Entscheidungen bis hin zur Entschädigungshöhe treffen. Dabei können diese Bestimmungen in einem auch durch die agrarpolitischen Rahmensetzungen unsicheren Umfeld, so wie die sachverständige Bewertung an sich, nur Schätzungen sein. Auch bei den in der Agrarverwaltung handelnden Personen bestehen noch Unsicherheiten zur

GAP-Reform, da ein solcher „Meilenstein“ der EU-Subventionsregelungen bisher nicht bekannt war.

Dem damit möglichen Schwankungsbereich für den zutreffenden Wert ist jeder Sachverständige auch bei sorgfältiger Arbeit ausgesetzt. Dessen ungeachtet ist die Ermittlung von Entschädigungen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen eine aktuell zu realisierende Aufgabe.

Praktische Lösungsansätze zur Entschädigungsbemessung beim Landentzug von Teilflächen in dem bei solchen Maßnahmen üblichen Umfang (nicht bei Existenzgefährdung) sollen im Folgenden dargestellt werden. Dabei werden beim Leser die bisher zur GAP-Reform in der Neuen Landwirtschaft und den Briefen zum Agrarrecht gegebenen Informationen als bekannt unterstellt.

Zeitpunkt und Zeitraum des Landentzuges

In der Übergangsphase der GAP-Reform bis zur endgültigen Zuordnung der Zahlungsansprüche sind der Zeitpunkt und der Zeitraum (endgültig oder vorübergehend) des Landentzuges von ganz besonderer Bedeutung. Der entscheidende Zeitpunkt scheint hierbei der 17. Mai 2005 zu sein. „Scheint“ deshalb, weil in den berührten Verordnungen vom 15. Mai, in der Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft (BMVEL) hingegen vom 17. Mai 2005 geschrieben wird. Bereits diese Terminproblematik zeigt die beträchtlichen Unsicherheiten bei den Entschädigungsermittlungen. Diese Liste der Unsicherheiten ließe sich erweitern.

* Der Artikel entstand auf der Grundlage von Überlegungen eines Sachverständigen-Gesprächskreises, dem neben den Autoren auch Dr. Frank Dittrich, Torsten Herrmann und Dietmar Kölbel angehören.

Der Besitz von Flächen durch einen Betriebsinhaber zu diesem Termin entscheidet darüber, ob er einen Zahlungsanspruch zugeordnet bekommt oder nicht. Dabei darf diese Zuordnung nicht mit der Auszahlung eines solchen für das Jahr 2005 verwechselt werden, da hierfür in der Regel zusätzlich der Besitz der beihilfefähigen Fläche über einen Zeitraum von zehn Monaten mit Beginn zwischen 1. September 2004 bis 30. April 2005 notwendig ist.

Für die Überlegungen zur Entschädigung beim Landentzug ist ein weiterer wesentlicher Termin derjenige, an dem ein Auslaufen der gegenwärtigen Regelung der Direktzahlung über betrieblich zugeteilte Zahlungsansprüche unterstellt wird. Als ein solcher Zeitpunkt kann aus gegenwärtiger Sicht das Jahr 2013 angesehen werden, da der vorliegende Regelungsrahmen der GAP-Reform nur bis zu diesem Jahr reicht. KÖHNE (2004)¹ empfiehlt deshalb, die Zahlungsansprüche in entsprechenden Kalkulationen nur bis zu diesem Jahr zu berücksichtigen. Er weist aber gleichzeitig darauf hin, dass es auch in den Jahren ab 2014 noch EU-Direktzahlungen geben wird, was besonders bei Erwerbsverlustberechnungen beachtet werden muss.

Endgültiger Entzug der Fläche bis zum 17. Mai 2005

Ein Bewirtschafter, dem landwirtschaftliche Fläche bis zum 17. Mai 2005 entzogen wird, erhält keinen Zahlungsanspruch zugeordnet. Ihm geht somit neben der unmittelbar wegfallenden Naturalproduktion auf der Entzugsfläche die Möglichkeit verloren, einen zugeteilten Zahlungsanspruch zu aktivieren bzw. einzulösen. Außerdem kann ein Pächter, für den das Ende der Restpachtzeit seinen Entschädigungsanspruch begrenzt, den ihm ohne Flächenverlust vor dem 17. Mai 2005 zugeteilten Zahlungsanspruch nicht verkaufen, und auch dieser Verlust ist zu entschädigen.

Bei diesem Entzugsfall entstehen demnach folgende Entschädigungspositionen bezüglich des Erwerbsverlustes:

- ausgehend vom Deckungsbeitrag der Naturalproduktion ermittelter Einkommensverlust, unter Hinzurechnung länderspezifischer bzw. letzter frucht-

artenspezifischer Förderungen, kapitalisiert auf die Restpachtzeit bzw. bei wirtschaftenden Eigentümern eventuell auf Dauer,

- abgezinste Einkommensbeiträge aus Zahlungsansprüchen (bei Beachtung der Modulationsabzüge) bis zum Ende der Restpachtzeit bzw. bei über 2013 hinauslaufenden Pachtverträgen und wirtschaftenden Eigentümern mit einem fiktiven Ansatz für EU-Direktzahlungen nach 2013,
- abgezinster Verkaufswert des Zahlungsanspruchs im Jahr nach Auslaufen der Restpachtzeit.

Die Wirkung betriebsindividueller Beträge (BIB), insbesondere aus Tierproduktionsprämien, auf die Zahlungsansprüche sind bei diesem Entzugstermin nicht zu berücksichtigen, da die BIB auf die am 17. Mai 2005 vorhandene Fläche verteilt werden und der dem Betrieb zufließende Umfang an Zahlungsansprüchen durch Flächenverluste vor diesem Termin nicht gemindert wird.

Zeitweiliger Entzug der Fläche am 17. Mai 2005

Zeitweiliger Flächenentzug bei öffentlichen Baumaßnahmen entsteht dadurch, dass neben den eigentlichen Entzugsflächen für die Bauzeit Randstreifen, Lagerplätze, Fahrwege u. a. benötigt werden, welche nach Abschluss der Maßnahme wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können.

Würde der Grundsatz, dass Zahlungsansprüche nur für am 17. Mai 2005 bewirtschaftete Flächen zu gewähren sind, zwingend eingehalten werden, wäre dies ein Problem. Dann müsste der Betriebsinhaber diese Flächen nach Rückgabe künftig ohne Zahlungsansprüche bewirtschaften und dies wäre ihm analog der obigen Fallgestaltung zu entschädigen.

Allerdings scheint hier die so genannte Härtefallregelung (Artikel 40 der VO EG 1782/2003) einzugreifen, und der Betriebsinhaber kann für diese Flächen zum

¹ Köhne, M: Auswirkungen der neuen EU-Agrarförderung auf die Sachverständigenpraxis; HLBS-Sachverständigenseminar 16. 10. 2004.

17. Mai 2005 auch Zahlungsansprüche beantragen, die allerdings aufgrund des 10-Monatszeitraumes zumindest im Jahr 2005 nicht aktiviert werden können.

Bei diesem zeitweiligen Entzugsfall entstehen demnach folgende Entschädigungspositionen bezüglich des Erwerbsverlustes:

- ausgehend vom Deckungsbeitrag der Naturalproduktion ermittelter Einkommensverlust, unter Hinzurechnung länderspezifischer bzw. letzter fruchtartenspezifischer Förderungen für den Entzugszeitraum (meist 1 bis 2 Jahre),
- Einkommensbeiträge aus Zahlungsansprüchen für den Entzugszeitraum.

Werden dem Betrieb neben den auf der Fläche entstehenden (sog. flächenbürtigen) auch betriebsindividuelle Beträge im Zahlungsanspruch zugeteilt, sind diese bei der Entschädigung mit einzubeziehen.

Für den Zeitraum nach dem Entzug steht der Zahlungsanspruch dem Bewirtschafter zur Aktivierung wieder zur Verfügung und eine Entschädigung entfällt somit.

Bezüglich der Entschädigung trifft das oben Beschriebene auch auf Flächen zu, die nach Zuteilung eines Zahlungsanspruchs und vor Ablauf der 10-Monatsfrist zeitweilig entzogen werden.

Endgültiger Entzug der Fläche nach dem 17. Mai 2005

Ein Bewirtschafter, der nach dem 17. Mai 2005 Flächen verliert, hat zwar einen Zahlungsanspruch zugeordnet bekommen, ihm steht aber die Fläche für deren Aktivierung nicht mehr zur Verfügung.

Bei diesem Entzugsfall entstehen demnach folgende Entschädigungspositionen bezüglich des Erwerbsverlustes:

- ausgehend vom Deckungsbeitrag der Naturalproduktion ermittelter Einkommensverlust, unter Hinzurechnung länderspezifischer bzw. letzter fruchtartenspezifischer Förderungen, kapitalisiert auf die Restpachtzeit bzw. bei wirtschaftenden Eigentümern eventuell auf Dauer,
- abgezinste Einkommensbeiträge aus Zahlungsansprüchen einschließlich vorhandener betriebsindividueller Beträge bis zum Ende der Restpachtzeit bzw.

bei über 2013 hinauslaufenden Pachtverträgen und wirtschaftenden Eigentümern mit einem fiktiven Ansatz für EU-Direktzahlungen nach 2013.

Bezüglich des dem Betrieb zur Verfügung stehenden Zahlungsanspruches müssen jetzt Überlegungen zur gebotenen Schadensminderungspflicht (§ 254 BGB) des Betroffenen einsetzen. Dies könnte u. a. die Aktivierung von freigesetzten Ackerzahlungsansprüchen auf Grünland und den Verkauf der im Betrieb nicht mehr zu aktivierenden Zahlungsansprüche betreffen.

Zum ersten Gedanken bzgl. der schadensmindernden Aktivierung von Ackerprämienrechten (z. B. 309 €/ha) auf Grünland (z. B. 111 €/ha): Dies mag theoretisch angebracht erscheinen, ist aber, insbesondere bei kleineren Flächenentzügen, sowohl aus taxationsökonomischen wie auch rechtlichen Bedenken zweifelhaft, da

- a) der gesamte Pachtflächenbestand des Betriebes auf seine Laufzeit geprüft werden müsste (oftmals bis zu mehreren hundert Pachtverträgen)
- b) eine derartige Vorgehensweise auf grundsätzliche rechtliche Bedenken stoßen würde. So ist z. B. unklar, in welcher Reihenfolge überzählige Ackerzahlungsansprüche auf dem Grünland zu aktivieren sind: nach der Zeitabfolge des Freiwerdens oder nach der Art der Freisetzung? Es stößt auf erhebliche Bedenken, wenn z. B. ein Betriebsinhaber Ackerflächen in anderem Zusammenhang verliert (z. B. durch Auslaufen von Pachtverträgen), das ihm verbleibende Grünland aber zur Aktivierung der Ackerzahlungsansprüche nutzen müsste, die durch den Eingriff der öffentlichen Hand betroffen sind.

Die Autoren sehen deshalb eine derartige Prüfung bzw. einen derartigen Schadensminderungsansatz als nicht sachgerecht an und empfehlen aus diesem Grund bei der Entschädigung immer von einem Wegfall des Zahlungsanspruches für Ackerland auszugehen.

Zum zweiten Gedanken bzgl. des schadensmindernden Verkaufs des freiwerdenden Zahlungsanspruches: Diesem ist zu folgen,

da der entzugsbetroffene Bewirtschaftler in der Lage ist, den Verkauf des Zahlungsanspruchs unmittelbar nach Abgang der Fläche zu realisieren und nicht erst nach Ablauf der Restpachtzeit, bzw. bei Verträgen bis mindestens 2013 oder bei wirtschaftenden Eigentümern überhaupt nicht.

Für wirtschaftende Eigentümer und Pächter mit Verträgen bis mindestens 2013 ist nach obiger zweiter Entschädigungsposition dieser Fallgestaltung der Besitz des Zahlungsanspruchs über die gesamte Zeit dieser Direktzahlungsregelung entschädigt. Sie müssen sich folglich den kalkulierten Verkaufswert des freiwerdenden Zahlungsanspruchs im Jahr nach dem Flächenentzug vollständig schadensmindernd anrechnen lassen.

Bei Pachtverträgen, die nach dem 17. Mai 2005 und vor dem Jahr 2012 auslaufen, ist nicht der volle Verkaufswert, sondern nur die Differenz der kalkulierten Verkaufswerte zwischen dem möglichen Aktivierungsjahr nach dem Flächenentzug und dem Jahr nach Ende der Restpachtzeit schadensmindernd anzurechnen. Dies bedeutet beispielsweise vereinfacht: Bei einem Entzug einer Fläche zum 30. 11. 2005 aus einem Pachtvertrag mit Restlaufzeit bis zum 30. 9. 2008 ist der kalkulierte Verkaufswert zum 1. 1. 2006 (z. B. 938 €/ha) vermindert um den auf diesen Termin abgezinsten Verkaufswert zum 1. 1. 2009 (z. B. rund 329 €/ha = 370 €/ha × 0,8890 [Abzinsungsfaktor für 3 Jahre, 4%]) als schadensmindernder Betrag (hier

609 €/ha) den ermittelten Entschädigungspositionen gegen zu rechnen.

Die den Pächtern anzurechnende Schadensminderung durch vorzeitigen Verkauf der Zahlungsansprüche gilt allerdings nur, sofern sie zur freien Verfügung über diese berechtigt und sie nicht durch individuelle vertragliche Regelungen zu dessen Herausgabe an den Verpächter bzw. einen von diesem zu benennenden Dritten verpflichtet sind. Inwieweit diese vorzeitige Herausgabe die Entschädigung des Verpächters/Eigentümers für den Flächenverlust beeinflusst, soll hier nicht weiter erörtert werden.

Berechnung des natürlichen Erwerbsschadens

An der Berechnung des Erwerbsschadens aus der Produktion hat sich gegenüber der bisherigen Vorgehensweise nur geändert, dass die EU-Direktzahlungen nicht mehr unmittelbar in diese einzugliedern sind. Es verbleibt somit im ersten Schritt bei dem naturalen Ertrag (Produktmenge und Produktpreis) als Ausgangspunkt, in den lediglich noch bestehende länderspezifische Zahlungen (z. B. Programm Umweltgerechte Landwirtschaft, KULAP, u. ä.) einzuordnen sind, abzüglich der durch den Flächenentzug einsparbaren Kosten.

Die Berechnung soll nur kurz beschrieben werden, wobei eine gesonderte Betrachtung eines Wertes des Pachtrechtes zwecks besserer Übersichtlichkeit hier vernachlässigt wird:

	<u>Beispielswerte (€/ha)</u>
(1) Ermittlung des mittleren Deckungsbeitrages der Entschädigungsfruchtfolge (Marktleistung abzüglich variable Kosten) – ohne Zahlungsansprüche – auf der entzogenen Fläche	430,00
(2) Ermittlung der einsparbaren Gemeinkosten (z. B. Grundsteuer, Berufsgenossenschaft)	7.42,00
(3) Ermittlung der eventuell einsparbaren Lohn- und Maschinenkosten (beim wirtschaftenden Eigentümer; bei Pächter regelmäßig im Kapitalisierungsfaktor der Entschädigungsrichtlinie Landwirtschaft Punkt 5.3.2 bereits berücksichtigt)	.
(4) Ermittlung der verbleibenden jährlichen Einkommensbeeinträchtigung [als Differenz Wert (1) und Wert (2) sowie gegebenenfalls Wert (3)]	388,00
(5) Ermittlung ortsüblicher Nettopachten/der Verzinsung der Verkehrswertentschädigung	200,00
(6) Ermittlung des jährlichen naturalen Erwerbsverlustes [als Differenz Wert (4) und Wert (5)]	188,00

Im Vergleich zu Entschädigungsfällen bis 2004 ist zwangsläufig festzustellen, dass sich sehr niedrige und auf schwächeren Standorten auch negative Ergebnisse nach dieser Berechnung zeigen.

Aus dem jährlichen Erwerbsverlust und dem Kapitalisator nach der LandR 78 für die Restpachtzeit oder dem Kapitalisator 25 bei einer Eigentumsfläche ergibt sich der Gesamterwerbsverlust für eine konkrete Entzugsfläche.

Ausgangswert der Zahlungsansprüche

Der jährliche Ausgangswert der Zahlungsansprüche wird für jede Region (i.d.R. Bundesländer) ausgehend von den bisherigen Umfängen an EU-Fördermitteln und gewissen nationalen Umverteilungen spezifisch festgestellt. Außerdem kann vor der endgültigen Antragsfrist, 17. Mai 2005, und der Auswertung der Anträge, die endgültig bis 31. 12. 2005 erfolgen muss, keine genaue Aussage über den zu beachtenden Umfang an beihilfefähiger Fläche gegeben werden. Damit können alle gegenwärtig von den Landesbehörden genannten Wertangaben für die Zahlungsansprüche verständlicherweise nur Orientierungscharakter haben.

Nach Informationen der Autoren betragen diese Zahlungsanspruchsgrößen gegenwärtig für landwirtschaftliche Flächen getrennt nach Ackerland/Grünland z. B. in Sachsen 309/111 €/ha, in Sachsen-Anhalt 329/101 €/ha und in Thüringen 331/83 €/ha.

Bei Betrieben mit BIB kann deren auf den Hektar Ackerland (ohne Stilllegung) und Grünland bezogene Höhe erst nach Auswertung durch die Landesbehörden mit Sicherheit verwendet werden (bis 31. 12. 2005). Dem Sachverständigen ist die Feststellung dieses Anteils der Zahlungsansprüche mit ausreichender Genauigkeit aufgrund eigener Ermittlungen in den betroffenen Betrieben kaum möglich. Er wäre gezwungen, über die Referenzjahre sämtliche, insbesondere tierprämienbezogenen Unterlagen des Betriebes auszuwerten, was bei kleineren Flächenentzügen eindeutig an taxationsökonomische Grenzen stößt. Selbst wenn Vorinformationen zur Höhe der BIB erste Anhaltspunkte liefern, bleiben diese, da sie

erst in Verbindung mit der endgültig beihilfefähigen Fläche den benötigten Wert ergeben, unsicher. Im Nachfolgenden soll aber ein Weg aufgezeigt werden, der ermöglicht, auch vor dem Feststehen der endgültigen BIB Lösungen für die Entschädigungsbestimmung zu finden.

Bei der Bestimmung der jährlichen Werte, die den Zahlungsansprüchen beizumessen sind, haben noch folgende Einflüsse Bedeutung:

- Die Kürzung der Zahlungsansprüche für die nationale Reserve: Sie wird im Prinzip im Jahr 2005 (bezüglich Milchprämie z. T. 2006) vorgenommen, wirkt aber in den Folgejahren fort, so dass rechentechnisch vereinfachend auch ein jährlich wirkender Abzug unterstellt werden kann.
- Die Kürzung der Auszahlung um die Modulationsabzüge von 3 % im Jahr 2005, 4 % im Jahr 2006 und 5 % im Jahr 2007.

Die Möglichkeit, dass die Einbehalte für die nationale Reserve erhöht werden können, sollten, so lange hierfür keine konkreten Anhaltspunkte gegeben sind, nicht mindernd für die verbleibende Höhe der Zahlungsansprüche und damit die Erwerbsverlustentschädigung beachtet werden. Dies gilt nach Ansicht der Autoren auch für die Verwendung von Risikoabschlägen bezüglich der Höhe der ohne den Flächenentzug einlösbaren Zahlungsansprüchen. Die Begründung hierfür ist, dass die öffentliche Hand/der Staat als der Begünstigte des Flächenentzuges nicht von vorn herein am Bestehen der von ihm selbst erlassenen Direktzahlungsregelungen im Agrarbereich entschädigungsmindernde Zweifel anmelden kann.

Berechnung des Erwerbsschaden aus Zahlungsansprüchen

Der Erwerbsschaden durch den Nicht-Erhalt von Zahlungsansprüchen (Flächenverlust bis zum 17. Mai 2005) bzw. den Verlust der zur Aktivierung eines vorhandenen Zahlungsanspruchs (Flächenentzug nach dem 17. Mai) notwendigen Fläche ist, wie bereits angeführt, neben der klassischen Entschädigung des naturalen Erwerbsverlustes vorzunehmen.

Tabelle 1 zeigt an Hand eines Zahlungsanspruchs für Ackerland ohne BIB-Anteil (Region: Bundesland Sachsen), mit welchem Barwert nach den notwendigen Abzügen (nationale Reserve und Modulation) je Jahr und abgezinst auf den jeweiligen Bewertungsstichtag bei unterschiedlicher Restpachtdauer gerechnet werden kann. Dabei wird der Zinssatz in der für Entschädigungen üblichen Höhe von 4 % angesetzt.

Beim Betrachten der Tabelle 1 könnte sich eventuell die Frage aufwerfen, warum auch Werte über den Zeitraum 2013 hinaus gezeigt werden, obwohl einleitend in diesem Artikel nur von einem angenommenen Bestand der GAP-Regelungen bis 2013 geschrieben wurde. Dies ist darin begründet, dass vom Fortbestehen von EU-Direktzahlungen auch über diesen Zeitpunkt hinaus mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgegangen werden kann, auch wenn das System dann auf Grund des absoluten Überhangs von Zahlungsansprüchen über die verfügbare Fläche ggf. nicht mehr anwendbar sein wird. Eventuell kann dann von einer unmittelbaren Zuordnung der Direktzahlungen an die beihilfefähige Fläche ausgegangen werden. Selbst bei Unterstellung der Einstellung der EU-Direktzahlungen z. B. wegen stark gestiegener Weltmarktpreise ist dieses Vorgehen sachgerecht, da sich der Erwerbsschaden dadurch der Höhe nach nicht verändert, sondern nur in seiner Zusammensetzung.

Diesem Zusammenhang wird, was bei über 2013 laufenden Pachtverträgen oder selbst bewirtschafteten Eigentumsflächen erforderlich ist, mit dem fortbestehenden Ansatz des letzten festgelegten Wertes eines Zahlungsanspruchs (2013) Rechnung getragen. Dabei sind sich die Autoren im Klaren, dass bei dem nach 2013 verwendeten Direktzahlungsansatz ein die EU-Haushaltslage beachtender Abschlag durchaus möglich wäre. Andererseits kann die gewählte Vereinfachung mit der auf Grund der Abzinsung auf den

Nutzung bis:	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	auf Dauer
Ausgangsbetrag in €/ha:	309,00	309,00	309,00	309,00	309,00	313,00	321,00	333,00	349,00		
abzüglich nationale Reserve:	-1 %	-1 %	-1 %	-1 %	-1 %	-1 %	-1 %	-1 %	-1 %		
abzüglich Modulation:	-3 %	-4 %	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %		
betrieblicher Auszahlungsbetrag in €/ha:	296,64	293,55	290,46	290,46	290,46	294,22	301,74	313,02	328,06	328,06	328,06
Wert am 01.01.2005:	285,23	556,63	814,85	1.063,14	1.301,88	1.534,41	1.763,71	1.992,43	2.222,92	2.444,55	7.985,19
Wert am 01.01.2006:		282,26	550,81	809,03	1.057,32	1.299,15	1.537,62	1.775,49	2.015,20	2.245,69	8.007,96
Wert am 01.01.2007:			279,29	547,84	806,06	1.057,56	1.305,57	1.552,95	1.802,25	2.041,96	8.034,72
Wert am 01.01.2008:				279,29	547,84	809,40	1.067,33	1.324,61	1.583,88	1.833,18	8.065,65
Wert am 01.01.2009:					279,29	551,31	819,56	1.087,13	1.356,77	1.616,04	8.097,80
Wert am 01.01.2010:						282,90	561,88	840,15	1.120,58	1.390,22	8.131,26
Wert am 01.01.2011:							290,13	579,53	871,17	1.151,60	8.162,28
Wert am 01.01.2012:								300,98	604,29	895,93	8.187,03
Wert am 01.01.2013:									315,44	618,75	8.201,50
Wert am 01.01.2014:										315,44	8.201,50
Wert am 01.01.2015:											8.201,50

Tabelle 1: Entwicklung der Barwerte der Zahlungsansprüche in Abhängigkeit von der jeweils noch vorliegenden Nutzungsdauer zu verschiedenen Bewertungsstichtagen

Tabelle 2:
Entwicklung der Barwerte der betriebsindividuellen Beträge (BIB) der Zahlungsansprüche in Abhängigkeit von der jeweils noch vorliegenden Nutzungsdauer zu verschiedenen Bewertungsstichtagen

Nutzung bis:	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	auf Dauer
Ausgangsbetrag in €/ha:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,70	0,40	0,00		
abzüglich nationale Reserve:	-1 %	-1 %	-1 %	-1 %	-1 %	-1 %	-1 %	-1 %	-1 %		
abzüglich Modulation:	-3 %	-4 %	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %		
betrieblicher Auszahlungsbetrag in €/ha:	0,96	0,95	0,94	0,94	0,94	0,85	0,66	0,38	0,00	0,00	0,00
Wert am 01.01.2005:	0,92	1,80	2,64	3,44	4,21	4,88	5,38	5,66	5,66	5,66	5,66
Wert am 01.01.2006:		0,91	1,78	2,62	3,42	4,12	4,64	4,93	4,93	4,93	4,93
Wert am 01.01.2007:			0,90	1,77	2,61	3,34	3,88	4,18	4,18	4,18	4,18
Wert am 01.01.2008:				0,90	1,77	2,53	3,09	3,40	3,40	3,40	3,40
Wert am 01.01.2009:					0,90	1,69	2,28	2,60	2,60	2,60	2,60
Wert am 01.01.2010:						0,82	1,43	1,77	1,77	1,77	1,77
Wert am 01.01.2011:							0,63	0,98	0,98	0,98	0,98
Wert am 01.01.2012:								0,37	0,37	0,37	0,37
Wert am 01.01.2013:									0,00	0,00	0,00
Wert am 01.01.2014:										0,00	0,00
Wert am 01.01.2015:											0,00

Bewertungsstichtag geringen Beeinflussung der Gesamtentschädigung vertreten werden.

Die Tabelle 2 zeigt die gleiche Berechnung wie für die flächenbürtigen Zahlungsansprüche in Bezug auf die BIB unter Zugrundelegung eines Nominalwertes von 1 €/ha.

Kalkulation des Verkaufswertes der Zahlungsansprüche

Die Entschädigung des Erwerbsverlustes bei Flächenentzügen für öffentliche Maßnahmen erfordert die Kalkulation/Vorschätzung eines Verkaufswertes der Zahlungsansprüche im Zeitraum 2006 bis 2013. Dies ist beim Entzug

- bis zum 17. Mai 2005 notwendig, um die nach Ablauf der Restpachtzeit verlorene Möglichkeit des Verkaufs zu entschädigen und
- nach dem 17. Mai 2005 notwendig, um die Schadensminderung zu berechnen. Für den wirtschaftenden Eigentümer und den Pächter mit Restpachtzeit über 2012 ist der voll gegen zu rechnende Verkaufswert im Jahr nach dem Entzug zu ermitteln. Bei Pächtern mit Restpachtzeiten bis 2011 ist die schadensmindernde Differenz aus dem Verkauf nach dem Entzug im Vergleich zum abgezinsten Verkaufswert im Jahr nach Pachtende festzustellen.

Die Ermittlung/Vorschätzung/Kalkulation dieser Größe wird bis zum offiziellen Beginn des Handels (1. 1. 2006) und wohl noch längere Zeit danach eine von großer Unsicherheit geprägte Bewertungsaufgabe sein, da

- über dieses Marktsegment bisher noch nirgendwo Erfahrungen vorliegen;
- das sich entwickelnde Marktgeschehen zusätzlich von der Tendenz des sich im Verhältnis zur Verwertungsgrundlage (Boden) ständig erhöhenden Angebotes an Zahlungsansprüchen überlagert wird;

- die gehandelten Zahlungsansprüche nur vergleichbar sind, wenn bekannt ist, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe BIB-Anteile darin enthalten sind;
- es keine Pflicht zur Anzeige der Kaufpreise gibt und
- keine Stelle zur Auswertung von Information über Kaufpreise existiert, wie zum Beispiel bei Grundstücken die Gutachterausschüsse im Grundstücksverkehr oder bei Milchquoten die Börsen.

Trotzdem kann sich kein mit der Ermittlung von Erwerbsverlustentschädigungen beim Landentzug für öffentliche Zwecke beauftragter Sachverständiger diesem Problemkreis entziehen.

Für die Kalkulation des Verkaufswertes ist als erstes nach dem hier zu unterstellenden Zinssatz zu fragen. Für die oben beschriebene Berechnung des naturalen Ertragschadens und des Erwerbsschadens aus nicht aktivierbaren Zahlungsansprüchen wurde der in der Entschädigung übliche Zinssatz in Höhe von 4 % verwendet.

Hiervon abweichend sehen die Autoren bei dem abzubildenden Kauf-/Verkaufswert der Zahlungsansprüche einen Prozess, der dem Marktgeschehen ausgesetzt ist, was die Begründung für einen höheren Zinssatz gibt. KÖHNE (2004)² schlägt hierfür ausgehend von einem Basiszinssatz von 4,5 % und einem Risikoaufschlag von 1,5 % den Zinssatz 6 % vor. Für diesen Wert wird es in der Literatur und der praktischen Vorgehensweise gewiss unterschiedliche Ansätze geben, die, insbesondere im Zusammenhang mit anderen Risikoansätzen im Berechnungsweg, durchaus ihre Rechtfertigung haben können.

Die Bestimmung des Verkaufswertes läuft im Prinzip als dreistufiger Prozess ab:

1. Die Berechnung des rein monetären Betrages der Zahlungsansprüche im jeweiligen Jahr nach Abzügen für die nationale Reserve sowie die Modulation und ab 2010 die Beachtung des Abschmelzungsprozesses mit Erhöhungen bei den rein flächenbürtigen bzw. Verringerung bei den BIB enthaltenden Zahlungsansprüchen. Diese Beträge im zukünftigen Auszahlungsjahr sind nun auf das Jahr der Veräußerung abzu-

zinsen und ergeben in der Summe den Barwert (Gegenwartswert) der erwarteten Zahlungen.

2. Die Findung des Verkaufswertes der Zahlungsansprüche muss berücksichtigen, dass es durch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke zu einem ständig zunehmenden Überhang der vorhandenen Zahlungsansprüche gegenüber der beihilfefähigen Fläche kommt und dass das jetzige System der Zahlungsansprüche bis zum Jahr 2013 befristet ist. Es ist zu erwarten, dass im ersten Jahr des Handels mit Zahlungsansprüchen (2006) die Nachfrage nach diesen, insbesondere durch Bewirtschafter, die nach dem 17. Mai 2005 Flächen ohne Zahlungsanspruch zugepachtet haben, sehr groß ist. Im Jahre 2013 hingegen wird der freie Bestand an Zahlungsansprüchen so groß sein, dass praktisch keine Nachfrage mehr besteht bzw. es keine Nachfrage mit dem derzeit zu unterstellenden Auslaufen des gegenwärtigen Systems der Zahlungsansprüche mehr gibt. Dabei gilt diese Darstellung nach Auffassung der Autoren nur für die Zahlungsansprüche ohne BIB, da nach über dem reinen Acker- oder Grünlandwert stehenden Ansprüchen immer eine Nachfrage vorhanden sein wird, und dies gilt um so mehr, je größer die Differenz ist.

Abbildung 1 zeigt grafisch zwei mögliche Varianten der Entwicklung der Marktnachfrage. Der Verlauf beider Varianten unterstellt, dass im Jahr 2006 eine vollständige und im Jahr 2013 keine Marktnachfrage nach Zahlungsansprüchen bestehen wird. Diese Verhältnisse werden beim linearen Verlauf im gleichen Verhältnis sinkend über die Jahre angepasst. Der polynomartige Verlauf hingegen unterstellt, dass die Nachfrage über 3 Jahre nur schwach, dann aber relativ stark abnimmt. Die Auswirkung dieser beiden Ansätze wird nachfolgend noch verglichen.

- 2 Köhne, M: Auswirkungen der neuen EU-Agrarförderung auf die Sachverständigenpraxis; HLBS-Sachverständigenseminar 16. 10. 2004.

B

— linearer Verlauf
 - - - polynomer Verlauf

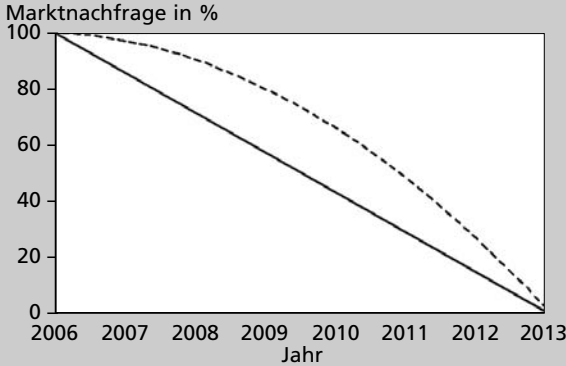


Abbildung 1:
 Verlauf der Marktnachfrage nach Zahlungsansprüchen im Zeitablauf von 2006 bis 2013

Tabelle 3:
 Kalkulation des monetären Wertes der Zahlungsansprüche bei Verkauf (linearer Nachfrageabfall und polynomer Verlauf des Nachfrageabfalls)

3. Die Aufteilung des nach der monetären Berechnung und der Anpassung nach Marktnachfrage ermittelten Betrages zwischen Käufer und Verkäufer stellt einen weiteren Schritt dar. Die Autoren gehen hierbei von einer Halbteilung aus, d. h. der durch die Aktivierung mögliche Nutzen des Zahlungsanspruchs kommt dem bisherigen Inhaber und dem zukünftigen Nutzer/Antragsteller zu gleichen Anteilen zu. Die Überlegung lehnt sich an den bei der Ermittlung von Pachtzinsen recht verbreiteten Grundsatz zur Reinertragsteilung an.

Tabelle 3 zeigt das eben beschriebene dreistufige Vorgehen zur Kalkulation des Verkaufswertes der Zahlungsansprüche am Bei-

spiel eines Acker-Zahlungsanspruchs ohne BIB in Sachsen für verschiedene Veräußerungszeitpunkte bei einem linearen Ansatz der Marktanpassung und im Vergleich dazu beim Ansatz des polynomartigen Verlaufs der Marktnachfrage. Abweichungen zwischen diesen beiden Unterstellungen sind im Wesentlichen für die Jahre 2008 bis 2010 festzustellen, wie auch Tabelle 4 widerspiegelt.

In dieser Tabelle 4 sind zusätzlich für BIB-Anteile von Zahlungsansprüchen die Verkaufswerte dargestellt, und zwar zur besseren Vergleichbarkeit mit einem Ausgangsbetrag von ebenfalls 309 €/ha. Insbesondere bei solchen Zahlungsansprüchen mit höherer Abweichung zum reinen Acker- bzw. Grünland-Zahlungsanspruch, wird, wie oben bereits erwähnt, die als Punkt 2. der Berechnungsfolge genannte Anpassung an die Marktnachfrage geringere Bedeutung haben. Der BIB-Anteil stellt gegenüber rein flächenbürtigen Ansprüchen bis 2012 immer einen unmittelbaren Vorteil dar und die Anpassung für diesen Teil des Zahlungsanspruchs kann unterbleiben. Die Verkaufswerte der BIB-Anteile liegen trotz unterbleibender Anpassung an die Marktnachfrage unter denen der flächenbürtigen Anteile, da sich die BIB-Anteile ab 2010 verringern und in die flächenbezogenen Anteile (Zielwerte) eingehen.

Tabelle 5 zeigt beispielhaft eine Möglichkeit, den Maßnahmenträgern oder Grunderwerbsdienstleistern (Straßenbauamt, Autobahnamt, Landgesellschaften u. a.) ein Instrument bzw. eine Matrix zur Verfügung

	Zinssatz in %:								
	Basis 4,5	Risiko 1,5	Summe 6,0						
Verkauf zum 01. 01. des Jahres	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
Ausgangsbetrag	309,00	309,00	309,00	309,00	313,00	321,00	333,00	349,00	
abzüglich nationale Reserve	-1 %	-1 %	-1 %	-1 %	-1 %	-1 %	-1 %	-1 %	
abzüglich Modulation	-4 %	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	
betrieblicher Auszahlungsbetrag	293,55	290,46	290,46	290,46	294,22	301,74	313,02	328,06	
Nachfrageabschlag in % – linear	0,00	14,29	28,57	42,86	57,14	71,43	85,71	100,00	
Wert nach Nutzungsteilung (50 %)	928	717	530	366	229	120	42	0	
Nachfrageabschlag in % – polynom	0,00	5,00	10,00	20,00	35,00	53,00	75,00	100,00	
Wert nach Nutzungsteilung (50 %)	928	795	668	513	347	197	73	0	

zu stellen, um mit den Entzugsbetroffenen Entschädigungsregelungen zu treffen. Sie ist auf die BIB beschränkt, da diese bezüglich der Verkaufserlöse anders zu behandeln sind als die flächenbürtigen Zahlungsansprüche. Die in Betrieben mit BIB nach endgültiger Zuteilung der Zahlungsansprüche je Hektar Ackerland (ohne Stilllegung) bzw. Grünland festgestellte Überschreitung des flächenbürtigen Teiles des Zahlungsanspruchs könnte mittels Tabelle 5 dann nach amtlicher Zuteilung in die Entschädigung einbezogen werden.

Beispiele für die Erwerbsverlustentschädigung nach der GAP-Reform

Abschließend soll an Hand von 4 Beispielen vereinfachend die Beachtung der GAP-Regelungen auf die Entschädigung für Erwerbsverlust demonstriert werden. Dabei wird in Tabelle 6 zur besseren Übersichtlichkeit einheitlich der lineare Verlauf der Marktnachfrage unterstellt.

Beispiel 1

Pächter mit Restpachtzeit bis 2009, ohne BIB, Entzug 1. 1. 2005 (Bewertungsstichtag)

Beispiel 2

Pächter mit Restpachtzeit bis 2009, ohne BIB, Entzug 1. 1. 2006 (Bewertungsstichtag)

Beispiel 3

wirtschaftender Eigentümer, ohne BIB, Entzug 1. 1. 2006 (Bewertungsstichtag)

Beispiel 4

Pächter mit Restpachtzeit bis 2009, mit BIB 150 €/ha, Entzug 1. 1. 2006 (Bewertungsstichtag)

Beispiel 1 geht davon aus, dass wegen des Entzugszeitpunkts vor dem 17. Mai 2005 kein Zahlungsanspruch zugeteilt wird. Der Betroffene kann deshalb nach dem Landentzug auch nicht einen freigesetzten Zahlungsanspruch schadensmindernd verkaufen. Durch die entgangene Zuteilung ist er auch nicht in der Lage den möglichen Verkauf am 1. 1. 2010, nach der Restpachtzeit bis 2009, zu realisieren. Dieser Wert laut Tabelle 3 in Höhe von 229,03 €/ha ist auf den Tag des Entzuges/Bewertungsstichtag 1. 1. 2005) also 5 Jahre abzuzinsen und beträgt dann 188,24 €/ha ($229,03 \text{ €/ha} \times 0,8219$ für 5 Jahre, 4 %). Der Verkaufswert

Art des Zahlungsanspruches	Markt Anpassung	Verkaufsjahr								
		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
flächenbürtig	linear	928	717	530	366	229	120	42	0	
flächenbürtig	polynom.	928	795	668	513	347	197	73	0	
BIB	ohne	713	609	500	385	263	148	55	0	
BIB/€ Ausgangswert	ohne	2,31	1,97	1,62	1,25	0,85	0,48	0,18	0	

Tabelle 4: Verkaufswert (€/ha) von flächenbürtigen Ackerzahlungsansprüchen (Sachsen) und BIB-Anteilen bei unterschiedlichem Ansatz der Markt-anpassung

Entschädigungshöhe für BIB zum Wertermittlungsstichtag am 1. 1. 2006								
Ablauf des Pachtvertrages	2006	2007	2008	2009	2010	2011	ab 2012	
Barwert in €/ha	0,91	1,78	2,62	3,42	4,12	4,64	4,93	
abzgl. Verkaufserlös am 1.1.06 in €/ha	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	
zzgl. abgezinster Verkaufserlös am Ende des Pachtzeitraumes in €/ha	1,89	1,50	1,11	0,73	0,39	0,14	0,00	
Entschädigungshöhe je 1 € (Nominalwert) und ha	per 1. 1. 06	0,49	0,97	1,42	1,84	2,20	2,47	2,62

Tabelle 5: Entschädigungsanspruch für 1 €/ha betriebsindividueller Beträge (BIB-Nominalbetrag 2005)

zum 1. 1. 2010 ist anzusetzen und nicht der zum frühesten Veräußerungstermin nach Flächenverlust (1. 1. 2006), da bis zum Jahr 2009 die unterstellte Existenz des Zahlungsanspruchs im Betrieb entschädigt wurde.

Die *Beispiele 2, 3 und 4* sind durch den Entzugszeitpunkt 1. 1. 2006 dadurch geprägt, dass für die Entzugsfläche im Betrieb ein zugeteilter Zahlungsanspruch vorhanden ist. Da die zur Aktivierung erforderliche Fläche entzogen ist, werden nicht nur der entfallende Naturalertrag, sondern auch die entgehenden Direktzahlungen bis zum Ende der rechtlich gesicherten Nutzungszeit entschädigt. Im *Beispiel 4* setzt sich dieser Wert von 1.570,32 €/ha, bei Bewertungsstichtag 1. 1. 2006 und Restpachtzeit bis 2009, aus den Werten 1.057,32 €/ha für den flächenbürtigen Anteil (Tabelle 1) und den BIB-Anteil von 513 € (150 € Ausgangswert \times 3,42 €/€ Ausgangswert; Tabelle 2) zusammen. Im Gegenzug ist allerdings der sofort nach dem Entzug (1. 1. 2006) freierwerdende Zahlungsanspruch mit seinem Verkaufswert schadensmindernd gegen zu rechnen. Da die Restpachtzeit in den *Beispielen 2 und 4* nur bis 2009 reicht, hätte der Pächter hier ab 1. 1. 2010 den Zahlungsanspruch veräußern können und der zu diesem Zeitpunkt kalkulierte Verkaufswert ist abgezinst über die 4 Jahre auf den Tag des Entzuges 1. 1. 2006 der Entschädigung

hinzu zu fügen. Der Verkaufswert des Zahlungsanspruchs im *Beispiel 4* setzt sich bezogen auf den 1. 1. 2006 aus den 928 €/ha für den flächenbürtigen Anteil (siehe Tabelle 3) und dem BIB-Anteil von 347 € (150 € Ausgangswert \times 2,31 €/€ Ausgangswert siehe Tabellen 4 und 5 bzw. für den Verkaufstermin nach Ende der Restpachtzeit (1. 1. 2010) aus 229 €/ha für den flächenbürtigen Anteil und dem BIB-Anteil von 128 € (150 € Ausgangswert \times 0,85 €/€ Ausgangswert) zusammen, wobei dieser auf den Bewertungsstichtag 1. 1. 2006 abzuzinsen ist (4 Jahre, 4 % = 0,8548), was 305 € [(229 € + 128 €) \times 0,8548] ergibt.

Beim Eigentümer entfällt diese Entschädigungsposition, da ab 2013 ein Marktwert des Zahlungsanspruchs nicht mehr gesehen wird und ihm im übrigen die Direktzahlung in Form des Tabelle 1 zu entnehmenden Ansatzes von 328,06 €/ha und Jahr über 2013 hinaus auf Dauer entschädigt wird.

Der deutliche Unterschied zwischen der Entschädigungshöhe des Pächters in *Beispiel 2* zum wirtschaftenden Eigentümer in *Beispiel 3* ist absolut keine Besonderheit nach der GAP-Reform. Vielmehr ist er, verstärkt durch den kurzen Ansatz der Restpachtzeit, methodenbedingt, da die LandR im Punkt 5.3.2 Pächtern den Erwerbsverlust nur beschränkt entschädigt und beim wirtschaftenden Eigentümer eine dauernde Nutzungszeit angesetzt wird.

Tabelle 6:
Beispielhafte Beachtung der GAP-Regelungen auf die Entschädigung für Erwerbsverlust beim Landentzug für öffentliche Zwecke (€/ha Ackerland)

Beispiel	1	2	3	4
Entschädigungsposition				
Naturalertrag (Jahresbetrag \times KF)	644,84 (188 \times 3,43)	560,24 (188 \times 2,98)	4.700,00 (188 \times 25)	560,24 (188 \times 2,98)
Erwerbsverlust aus Zahlungsanspruch	1.301,88	1.057,31	8.007,96	1.570,32
Verkaufswert des Zahlungsanspruchs nach Entzug	–	‘. 928,00	‘. 928,00	‘. 1.274
möglicher Verkaufswert des Zahlungsanspruch am Nutzungsende (abgezinst auf)	188 (1. 1. 2005)	196 (1. 1. 2006)	–	305 (1. 1. 2006)
Gesamtentschädigung rund	2.135	885	11.780	1.162
KF – Kapitalisierungsfaktor, bei Pächtern gemäß LandR Punkt 5.3.2, bei Eigentümer auf Dauer				

Fazit

Der Landentzug für öffentliche Zwecke ist nach wie vor eine häufige Quelle für Verluste landwirtschaftlicher Flächen. Die dafür den Betrieben zustehende Entschädigung für Erwerbsverlust erfordert angesichts der GAP-Reform völlig neue Berechnungswege. Diese sind vor allem durch die von der Naturalproduktion losgelöste Kalkulation des Erwerbsverlustes aus fehlenden Möglichkeiten zur Aktivierung von Zahlungsansprüchen geprägt. Als schwierig zu kalkulierende Größe erweisen sich Verkaufswerte/Marktwerte für Zahlungsansprüche. Solche sind aber für die Entschädigungsermittlung zum Erwerbsverlust unter den Bedingungen der GAP-Reform zwingend notwendig. Die Autoren stellen deshalb ihre Überlegungen hierzu vor.

Trotz aller Bemühungen zur sachgerechten Bearbeitung des Themas bleiben angesichts noch fehlender oder sich erst in den kommenden Jahren ergebender Informationen gewisse Unsicherheiten bestehen. Diese werden von den Autoren nicht unterschätzt. Die vorliegende Ausarbeitung gibt praktische Lösungsansätze für diese Entschädigungsermittlung.

Autoren:

Dr. Hans-Werner Uherek
Dipl.-Ing. agr., ö. b. v. SV
Lausicker Straße 37
04299 Leipzig
Telefon: 03 41-8 61 68 50
Telefax: 03 41-8 61 70 72
Internet: <http://www.uherek.de>
E-Mail: Post@uherek.de

Dr. Jörg Spinda
Dipl.-Ing. agr., ö. b. v. SV
Ahornstraße 10
06246 Bad Lauchstädt
Telefon: 03 46 35-3 00-11
Telefax: 03 46 35-3 00-12
Internet: <http://www.wrancmore.de>
E-Mail: j.spinda@wrancmore.de

Dr. Heinrich Karg
Dipl.-Ing. agr., ö. b. v. SV
Friedhofstraße 24
07973 Greiz
Telefon: 03 66 61-48 20 43
Mobil: 01 71-6 25 33 79
Telefax: 03 66 61-48 20 45
Internet: <http://www.heinrich-karg.de>
E-Mail: H.Karg@t-online.de

Briefe zum Agrarrecht online

Sie können

- ▷ im Jahreshaltsverzeichnis nach interessanten Beiträgen suchen,
- ▷ vor dem Erscheinen des neuen Heftes schon erfahren, was Sie lesen können,
- ▷ ausgewählte Beiträge, Dokumente und Urteile auf Ihren Computer holen und ausdrucken,
- ▷ uns Ihre Meinung schreiben.

**www.Agrarrecht.de
und neu: www.Bodenmarkt.info**