

**Anlage 7
Gutachten
Existenzgefährdung
Landwirtschaft**

Peter Jäger, Dipl. Ing (FH), vom Hessischen Landesamt für Regionalentwicklung und Landwirtschaft
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Fachgebiete: 1. Landwirtschaft
1.1.1 Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
1.1.2 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
1.1.3 Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden
1.1.4 Bewertung von lebendem und totem Inventar

Brückenstraße 20
64859 Eppertshausen
Telefon: 06071-33490
Mobil: 0170-8544005
E-Mail: hp.jaeger@t-online.de

Gutachten - 27 /2023

Mit diesem Gutachten werden die Feststellungen aus dem Gutachten 06/2018 vom 2. Mai 2018 aktualisiert

Auftraggeber: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11, 64625 Bensheim

im Auftrag von: Alois Omlor GmbH, Kiesgrube Groß-Rohrheim

Betroffener: [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

Auftragsdatum: 05. Oktober 2023
Stichtag: 06. November 2023 (Stichtag der Wertermittlung)

Datum: 07. November 2023

Seitenzahl: 9 Seiten, 5 Tabellen und 1 Abbildung

Ausfertigungen: digital, pdf-Format

<u>Inhalt</u>	Seite
1. Gutachtensauftrag	
1.1 Auftraggeber, Auftragsanlass und Auftragsumfang	3
2. Betroffenheit des Betriebes	5
3. Wirtschaftliche Nachteile und Beurteilung der Existenzgefährdung	5
3.1 Wirtschaftliche Auswirkungen	6
3.2 Betrachtung zur Existenzgefährdung	7
4. Zusammenfassung	9

Literatur und Quellenhinweise

- [1] Auskunft des Betriebes [REDACTED], E-Mail vom 06.11.2023
- [2] Ingenieurpartnerschaft mbB Schweiger + Scholz, Antrag auf Gewässerausbau zur Erweiterung der Kiesgrube Groß-Rohrheim, Abbauabschnitte II und III, Mai 2023 sowie Lagepläne
- [3] Jäger, Peter, Gutachten 06/2018 vom 02.05.2018
- [4] Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR19, 03.05.2019
- [5] Deckungsbeitragsrechner, Internet, Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft, November 2023
- [6] Landesbetrieb Hessen (lh.hessen.de), Prämien 2023, November 2023
- [7] destatis.de . Statistisches Bundesamt, Preisindices, November 2023

1. Gutachtensauftrag

1.1 Auftraggeber, Auftragsanlass und Auftragsumfang

Der Auftrag wurde im Oktober durch die Ingenieurpartnerschaft Schweiger + Scholz mbB, Bensheim im Auftrag der Firma Omlor GmbH, Kiesgrube Groß-Rohrheim per E-Mail erteilt.

Die Firma Omlor hat die Erweiterung der Abbauflächen in Flur 4 der Gemarkung Rohrheim beantragt. Die Lagepläne liegen dem Sachverständigen vor. Die Erweiterungsfläche hat eine Größe von 18,316 ha. Die Nettoabbaufäche soll nach dem Antrag 14,745 ha betragen.

Von den zu beanspruchenden Abbauflächen werden nach Auskunft [REDACTED] zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Gutachtens die folgenden Flurstücke, wie in Tabelle 1 aufgeführt, bewirtschaftet.

Tabelle 1: Bewirtschaftete Flurstücke

Flurstück	Kataster m ²	Pächter/Bewirtschafter
38	2.418	A von [REDACTED] bewirtschaftet ohne Pachtvertrag, hofnahe zusammenhängende Fläche
37	2.977	
34/1	11.448	
Zwischensumme	16.843	
18	10.645	B = von [REDACTED], bewirtschaftet mit Pachtvertrag bis zum [REDACTED], hofnahe zusammenhängende Fläche
19	11.349	
20	8.179	
21	8.184	
22	7.889	
23	8.082	
24	8.040	
25	8.128	
26	9.379	
27	9.376	
28	9.478	
Zwischensumme	98.729	
Summe	115.572	m ² Flächenabgabe [REDACTED]

Durch die Erweiterung gehen [REDACTED] 11,5572 ha Anbaufläche verloren. Die Flurstücke bilden zwei große zusammenhängende Ackerschläge.



Abbildung 1: Zwei Anbauflächen (Ackerschläge) mit 1,6483 ha (A) und 9,8729 ha (B) die [REDACTED] zukünftig nicht mehr zur Bewirtschaftung zur Verfügung stehen. Die Entfernung vom Betriebsstandort beträgt nur etwas mehr als 200 m.

Der Sachverständige ist beauftragt, die im Gutachten 06/2018 festgestellten Auswirkungen auf [REDACTED] auf der Grundlage aktueller Daten zu überprüfen, insbesondere ob die Flächenabgabe zu einer Existenzgefährdung des Betriebes führt.

Als aktueller Zustand und **Stichtag wird der 06. November 2023** angehalten. Zu diesem Zeitpunkt hat [REDACTED] dem Sachverständigen die bewirtschafteten Flächen und seine Nutzungen mitgeteilt.

Bezüglich der

- Grundlagen einer Existenzgefährdung in der Landwirtschaft,
- Kriterien für die Ermittlung der Existenzgefährdung,
- Beschreibung des Betriebes und
- Existenzfähigkeit des Betriebes

wird auf die getroffenen Aussagen im Gutachten 06 / 2018 verwiesen und auf eine Wiederholung an dieser Stelle verzichtet.

2. Betroffenheit des Betriebes

Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen

Wie aus Abbildung 1 ersichtlich, handelt es sich bei dem **Flächenverlust** von 11,56 ha um zwei recht große Wirtschaftsflächen, wobei die 1,68 ha große Fläche bei rund 200 m Länge eine optimale Rechteckform aufweist. Die zweite Wirtschaftsfläche hat fast 10 ha Größe und eine rechteckige Trapezform. Der Schlag ist mit 200 und 400 m Arbeitslänge ebenfalls arbeitswirtschaftlich sehr gut geformt. Für beide Schläge gilt die ausgeprägt große Nähe von nur 200 m vom Hof. Dieser **Lagevorteil** vereinfacht nicht nur die Überwachung der Kulturen, sondern erhöht auch die Arbeitseffizienz auf diesen Flächen im Vergleich zu weiter gelegenen Flächen aufgrund des kürzeren Zeitbedarfes für Anfahrten und Transporte.

Nach Mitteilung des Betriebes [1] werden zum Stichtag noch [REDACTED] ha bewirtschaftet. Der Verlust von 11,5572 ha Anbaufläche bedeutet eine **Verringerung der Anbauflächen um [REDACTED] %**. **Dieser Wert liegt [REDACTED] über der Schwelle von 5 % bei der eine Existenzgefährdung in jedem Fall weiter zu prüfen ist.**

Weitere Bewirtschaftungs Nachteile wie verkleinerte oder unförmige Restflächen, Mehrwege oder dergleichen sind nach den vorgelegten Unterlagen aus dem Flächenentzug nicht abzuleiten.

3. Wirtschaftliche Nachteile und Beurteilung der Existenzgefährdung

Bezüglich der **Grundlagen**, betriebliche Unterlagen und Situationsbeschreibung wird auf Abschnitt 5.1 des Gutachten 06 / 2018 verwiesen.

Die Ermittlung der wirtschaftlichen Nachteile als Folge des Flächenverlustes wird auf der Grundlage einer Planungsrechnung durchgeführt. Sie bildet auch die Grundlage für die Beurteilung einer Existenzgefährdung. Das Ergebnis ist in **Tabelle A-1** zusammengefasst. Gegenüber der Tabelle A-5 im Gutachten 06 / 2018 wurden die Daten in folgenden Bereichen beibehalten:

- a) Die betriebliche Produktionsfläche ist mit [REDACTED] ha unverändert.
- b) Die Anbauflächen und Erträge sind gegenüber 2018 unverändert.
- c) Die jährlichen Ausgaben für Pachten sind gegenüber 2018 unverändert.

Eine Anpassung auf aktuellen Stand zum Stichtag erfolgte:

- a) Bei den durchschnittlichen Produkterlösen. Verwendet wurden die durchschnittlichen Erlöse, variablen Kosten und Arbeitszeitbedarfswerte des Deckungsbeitragsrechners der Bayerischen Landesanstalt [5].
- b) Die Betriebsprämie wurde mit dem Basissatz von 157 €/ha nach Angaben des Landesbetriebes Hessen [6] angesetzt..

Mit der Kalkulation wird erreicht, dass außergewöhnliche Schwankungen zwischen den Wirtschaftsjahren nicht erheblich das Ergebnis beeinflussen. Das Ergebnis ist somit mittelfristig als vergleichsweise stabil einzuschätzen. Eine erneute Auswertung von betrieblichen Buchführungsdaten ist unterblieben. Der dafür erforderliche

zusätzliche Aufwand wäre nicht angemessen. Die Planungsrechnung ist in Tabelle A-1 aufgeführt. Es ergibt sich im Vergleich zu den Berechnungen des Gutachtens 06 / 2018 eine höhere Wirtschaftlichkeit, die sich in deutlich höheren Deckungsbeiträgen ausdrückt. Verantwortlich dafür sind bedeutende Anstiege bei den Erlösen für die landwirtschaftlichen Produkte, trotz ebenfalls gestiegener Kosten für Betriebsmittel.

3.1 Wirtschaftliche Auswirkungen

In der folgenden Betrachtung wird unterstellt, dass der Flächenverlust zum Stichtag 06.11.2023 eintritt und dass zu diesem Zeitpunkt kein gleichwertiges Ersatzpachtland gestellt wird. Für die unter „B“ mit 9,87 ha ausgewiesenen Flächen endet die Pacht nach Mitteilung des Betriebes zum [REDACTED]. Zum Stichtag verbleibt nur noch eine rechtlich gesicherte Pachtdauer von [REDACTED]. Für die übrige Fläche besteht kein Pachtvertrag. Entschädigungsfähig für den Bewirtschafter sind jedoch in Anlehnung an die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR19) [4] auch Flächen die im sogenannten „Pflugtausch“ bewirtschaftet werden. Für Flächen ohne Pachtvertrag und Kündigungsklausel gilt eine Restpachtdauer von zwei Jahren. Für die Fläche „A“ mit 1,68 ha wird eine Restpachtdauer von 2 Jahren kalkuliert.

Erwerbsverlust

Der Bewirtschafter/Pächter verliert den auf die entzogene Fläche entfallenden Deckungsbeitrag nach Abzug des üblichen Pachtzinses. Der betriebliche Deckungsbeitrag wurde mit [REDACTED] €/ha zum Stichtag 06.11.2023 ermittelt. Im Vergleich dazu betrug er im Gutachten 06 /2018 [REDACTED] €/ha.

Der Kapitalisierungsfaktor ist der Anlage 4 der Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR19) festgelegt und beruht auf dem Basiszinssatz von 2 % [4]. In diesem Faktor ist ein zeitlich bedingter Rückgang der Nachteile berücksichtigt.

Tabelle 2: Erwerbsverlust

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Der Erwerbsverlust durch den Flächenverlust wird zum Stichtag 06.11.2023 mit [REDACTED] € ermittelt.

Restbetriebsbelastung

Nach den betrieblichen Unterlagen ausgewertet für das Gutachten 06 / 2018 [3] hat der reine Ackerbaubetrieb etwa jährliche Festkosten von rund [REDACTED] € vorwiegend für Abschreibungen und Betriebsversicherungen. Die Festkosten wurden mit dem Faktor 1,18 auf den Kostenstand 2023 unter Verwendung des statistischen Preisindex für Maschinen und Ausrüstungsgegenstände angepasst. Diese verteilen sich auf [REDACTED] ha Produktionsfläche. Die Festkosten je ha belaufen sich demnach auf [REDACTED] €/ha und Jahr.

Tabelle 3: Restbetriebsbelastung

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Die Restbetriebsbelastung durch den Flächenverlust wird zum Stichtag 06.11.2023 mit [REDACTED] € ermittelt.

Bewirtschaftungsnachteile auf verbleibenden Restflächen

Nach den vorliegenden Plänen bleiben keine verkleinerten Restflächen in der weiteren Bewirtschaftung. Ein entschädigungsfähiger Bewirtschaftungsnachteil auf Restflächen tritt nicht ein.

Bei den wirtschaftlichen Nachteilen ist nicht berücksichtigt, dass mögliche Ersatzflächen weiter vom Betrieb entfernt liegen können, eine geringere Größe und/oder eine ungünstigere Form aufweisen können.

3.2 Betrachtung zur Existenzgefährdung

Ein Betrieb kann nur in seiner Existenz gefährdet sein, wenn er dauerhaft existenzfähig war. Die Existenzfähigkeit [REDACTED] wurde im Gutachten 06 / 2018 Kapitel 4 bereits nachgewiesen und ist unverändert anzunehmen.

Als Kriterien für die Existenzgefährdung gelten, wenn die wichtigsten Erfolgsfaktoren um 5 % oder mehr gemindert werden. Auf der Kostenseite wurden in Anlehnung an die Preis- und Kostenentwicklung [7] die betrieblichen Daten wie folgt auf den Stichtag in 2023 wie folgt angepasst:

- Abschreibungen Faktor = 1,18
- Arbeitskosten Faktor = 1,35
- Sonstige fixe Kosten Faktor = 1,18

Die Berechnungen sind in Tabelle 4 zusammengestellt.

Tabelle 4: Veränderung wirtschaftlicher Kenngrößen durch den Flächenverlust

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

+) gegenüber den Berechnungen im Gutachten 06 / 2018 per Preisindices angepasst

Die betrieblichen Nachteile bedingen:

- einen **Flächenverlust** von [REDACTED] % der landwirtschaftlichen Nutzfläche,
- eine **Minderung des betrieblichen Deckungsbeitrages** um [REDACTED] %,
- eine **Minderung des kalkulatorischen Betriebsergebnisses** von [REDACTED] auf [REDACTED] € um [REDACTED] % und
- einer **Minderung des Betriebsergebnisses je Arbeitskraftstunde** von [REDACTED] auf [REDACTED] € um [REDACTED] %.

Im Vergleich zu dem Ergebnis im Gutachten 06 / 2018 ist anzumerken, dass sich die Erlössituation für landwirtschaftliche Produkte deutlich verbessert hat. Die Erlöse sind nach den Planungsansätzen um fast 50 % angestiegen, während bei den variablen Kosten der Anstieg mit 25 % deutlich geringer ausgefallen ist. Dies bedeutet, dass sich das kalkulatorische Betriebsergebnis zwar um [REDACTED] % durch den Flächenverlust vermindert, aber das Einkommen inflationsbereinigt verbessert hat. Das bedeutet, dass die **allgemeine Verbesserung der landwirtschaftlichen Erlössituation dazu beigetragen hat, die wirtschaftlichen Nachteile des Flächenverlustes abzumildern.**

Der Verlust von 11,6 ha Anbaufläche **auf Dauer** würde [REDACTED] in nicht unerheblichen Maß beeinträchtigen. Dies wird dadurch deutlich, dass die festen Kosten für Maschinen, Lagerräume und dergleichen weiterhin auch für eine auf [REDACTED] ha verkleinerte Produktionsfläche bestehen bleiben. Eine Produktionsverlagerung auf vorzüglichere oder Intensivierung der vorhandenen Kulturen ist nur bedingt möglich.

Unter den Produktionsbedingungen zum Stichtag 06.11.2023 ist die kurzfristige wirtschaftliche Beeinträchtigung [REDACTED] nicht als existenzgefährdend einzustufen.

4. Zusammenfassung

Ein konkretes Risiko einer Existenzgefährdung ist trotz eines Flächenverlustes von [REDACTED] über 5 % nicht festzustellen. Dies ist damit zu begründen, dass [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] auch nach dem Flächenentzug mit [REDACTED] ha Ackerfläche über eine [REDACTED] Flächenausstattung verfügt. Die durchschnittliche Größe der Vollerwerbsbetriebe in Hessen beträgt im Vergleich dazu 81 ha landwirtschaftliche Fläche (LF). Die wirtschaftlich deutlich verbesserte Erlössituation für landwirtschaftliche Produkte hat ebenfalls in erheblichem Maße dazu beigetragen, dass die wirtschaftlichen Nachteile durch den Wegfall der beanspruchten Flächen nicht zu einer Existenzgefährdung des Betriebes führen. Gleichzeitig führt aber die verbesserte Gewinnsituation gegenüber den Annahmen von 2018 zu beträchtlichen wirtschaftlichen Nachteilen. Unter der Annahme des vorzeitigen Pachtentzuges der genannten Flächen zum **Stichtag 06.11.2023** belaufen sich die wirtschaftlichen Nachteile unter Anrechnung ersparter Pachtkosten auf

gerundet [REDACTED] €

Berücksichtigt ist der Erwerbsverlust und die Restbetriebsbelastung für die verbleibende Restpachtdauer von [REDACTED] Jahren. Alle Berechnungen in diesem Gutachten sind auf Bruttobasis erfolgt, da der Betrieb die [REDACTED] Besteuerung gewählt hat. Weiterhin sind die Berechnungen intern mit Nachkommastellen erfolgt. Bei den ausgewiesenen Werten können geringe Rundungsabweichungen auftreten.

Eppertshausen, den 07. November 2023



Peter Jäger

Vom Hessischen Landesamt für Regionalentwicklung und Landwirtschaft öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Landwirtschaft

