

Inhalt

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

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

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

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

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

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

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