



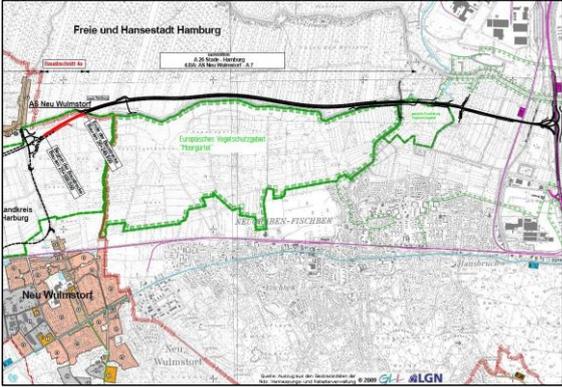
Gutachten zu Schäden an Obstgehölzen durch Vernässung, ursächlich Autobahnbau

Dargestellt anhand eines praktischen Beispiels
(Auszug aus einem Gutachten)





Projekt BAB 26





Beweissicherung

Vor Beginn der Baumaßnahmen (2019-2020) fand eine Beweissicherung statt, bei der die betroffenen Flächen und die Obstanlagen besichtigt und bonitiert wurden.






Schadensfeststellung

In den Tafelapfeljunganlagen sind eine Vielzahl der Bäume infolge von Staunässe eingegangen (am Wirtschaftsweg) oder im Wachstum erheblich geschädigt.

In den Altanlagen sind diesbezüglich keine Schäden sichtbar.







Schadensfeststellung

In den Tafelapfeljunganlagen sind eine Vielzahl der Bäume infolge von Staunässe eingegangen (am Wirtschaftsweg) oder im Wachstum erheblich geschädigt.

In den Altanlagen sind diesbezüglich keine Schäden sichtbar.







Ursachenforschung

- **Bodenbearbeitung**
Keine Hinweise auf Fehler bei der Bodenbearbeitung zur Vorbereitung der Neuanlagen
- **Drainage**
Kontrolle der vorhandenen Drainagen
Verlegung zusätzlicher Drainagestränge in mehreren Fahrgassen
Drainagestrang am Vorgewende quer zur Bearbeitungsrichtung
- **Sonstige Ursachen**
Baubedingte Ursachen (Sanddamm)
Nordwettern (Wasserstand)





Auftrag an Ingenieurbüro (hydrologisches Gutachten)

BERICHT



Titel: **Neubau A 26 West - Erfassung und
Bewertung von Grund-, Oberflächen-
und Bodenwasserständen im Bereich
der Nordwettern**

Datum: 19.03.2025
Auftraggeberin: DEGES





Zusammenfassung und Empfehlung



- Es gibt einen Zusammenhang zwischen dem Trassenbau der A26 West und den beobachteten Vernässungen im Untersuchungsraum.
- Die maßgebliche Ursache der Vernässungen ist die maßnahmenbezogene Verlegung des Polderschöpfwerkes Nr. 4 mit dem einhergehenden Rückbau eines Teilabschnittes der zuführenden Polderleitung im Trassenbereich.
- In dem rückgebauten Teilabschnitt war durch die lokalen Randbedingungen eine außerordentliche Dränwirkung des Grundwasserleiters durch die Polderleitung und das Schöpfwerk gegeben.
- Technische Alternativen sind nicht genehmigungsfähig.



Fazit

Die betroffenen Obstbauern im betroffenen Bereich werden für die Vernässungsschäden entschädigt.

Die Vernässung ist schadenersatzpflichtig.

Bei einem Ortstermin wurden die betroffenen aufgenommen und vermessen.

Berücksichtigung von unwirtschaftlichen Restflächen.





Bewertungsmethodik

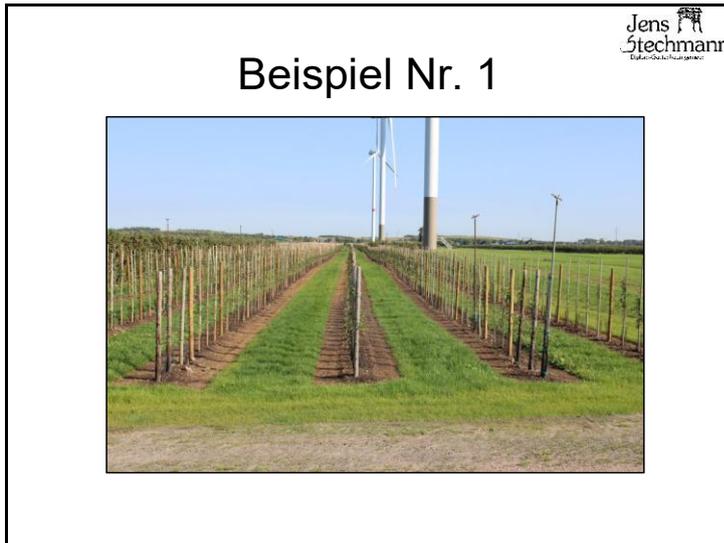
- **Erwerbsverlust**

Die Flächen sind in Zukunft nicht mehr als obstbaufähig anzusehen.

Erwerbsverlust für den Eigentümer
Erwerbsverlust für den Pächter (Pachtaufhebungsentschädigung)

LandR19 (Deckungsbeitrag x Faktor aus Anlage 4 LandR19)
- **Verkehrswertminderung Grund und Boden**

Eigentümer
Differenz des Bodenrichtwertes Erwerbsgartenland/Grünland



Bemerkungen

- Erzeugerpreis ALDIAMO**
 - keine Preisstatistiken der letzten Jahre vorhanden
 - Erzeugerpreis abgeleitet von der Clubsorte KANZI
 - Erträge bei der Beratung abgefragt
- Durchschnittsertrag**
 - bezieht sich auf eine 20-jährige Umtriebsdauer
- Umsatzsteuer**
 - optierend
- Pacht**
 - die Eigentümerin erhält weiterhin den Pachtzins

Berechnungen

Deckungsbeitragsrechnung Vernässungsschaden						
Gemarkung:		Francop	Eigentümerin:			
Flurstück:		2380	Bewirtschafter:			
betroffene Fläche in m²:		804,9	Pachtende:		2049	
Sorte	Flächenanteil je Sorte	Fläche/Sorte in m²	Vollertrag in dt/ha	Durchschnittsertrag in dt/ha	Ertrag je Sorte in dt/ha	Preis in EUR/dt
Red Pardon (ALDIAMO)	100,0%	10.000	450,00	385,75	385,75	75,15
Gew. Mittel	100,0%	10.000		385,75		75,15
Unterlage:		M 9		Reihenabstand in m:		3,50
Pflanzjahr:		2023		Baumabstand in m:		1,00
Standjahr:		3		Baumzahl/ha in Stück:		2.571
Frostschutzberegnungsanlage:		ja		Ertrag in dt/ha:		385,75



Berechnungen

Markterlös				
Durchschnittsertrag in dt/ha :			385,75 dt/ha	
Netto-Erzeugerpreis :			75,15 EUR/dt	
Nettoerlös :			28.990,66 EUR/ha	
Mehrwertsteuer:	optierend		0,00 EUR/ha	
Markterlös:				28.990,66 EUR/ha
Direktzahlungen		pauschal		270,00 EUR/ha



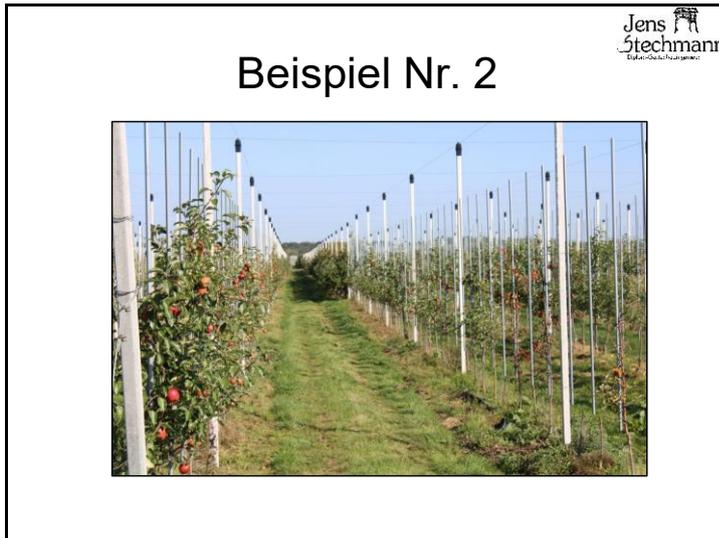
Berechnungen

Variable oder einsparbare Kosten				
flächenabhängige variable Kosten				
Pflanzenschutzmittel:	Mitt. 12/2024			1.285,33 EUR/ha
Düngemittel:	Mitt. 12/2024			172,00 EUR/ha
Variable Maschinenkosten :	Mitt. 12/2024			1.102,67 EUR/ha
mengenabhängige variable Kosten				
Erntekosten :		8,00 EUR/dt		3.086,00 EUR/ha
Lagerkosten :	90%	6,00 EUR/dt		2.083,05 EUR/ha
	347,18 dt/ha			
Sortierkosten :	90%	4,50 EUR/dt		1.562,29 EUR/ha
	347,18 dt/ha			
Vermarktungsgebühren :				
M.A.L.	2,60% vom Warenwert			753,76 EUR/ha
Gebühr Clubsorten pauschal (lt. ZIN)		4,50 EUR/dt		1.562,29 EUR/ha
Variable Kosten gesamt :				11.607,38 EUR/ha



Berechnungen

vorhabensbezogener Deckungsbeitrag je ha	17.653,27 EUR/ha
Fläche Vernässung	804,90 m²
Deckungsbeitrag Fläche Vernässung	1.420,91 EUR
Kapitalisierungsfaktor LandR19 (2%)	11,89
<small>Raspachdauer 25 Jahre</small>	
Entschädigung Vernässungsschaden Flurstück Nr. 2380	16.894,64 EUR



Jens Stechmann
ÖbV Sachverständiger

Bemerkungen

Erzeugerpreise WELLANT und ELSTAR

- der Erzeugerbetrieb beliefert den eigenen Handelsbetrieb
- es wird über die Erzeugerorganisation ELBE-OBST fakturiert (Andienungspflicht)
- es liegen Abrechnungen der letzten Jahre vor, in denen Erzeugerpreise gezahlt wurden, die erheblich über den Angaben der gebietsbezogenen Preisstatistiken liegen
- die Belieferung kann durch Zukäufe ausgeglichen werden
- in den Berechnungen werden die gebietsbezogenen Erzeugerpreise herangezogen und mit einem Aufschlag von 0,10 EUR/kg (zusätzlicher Aufwand für Zukauf entsprechender Qualitäten)

Hagelschutznetz

- Es wird angenommen, dass die Installation eines Hagelschutznetzes zur Ertragssicherung dient
- In den Berechnungen wird daher von einem Ertragsniveau ausgegangen, dass die Risiken Hagel und Frost ausschließt

Jens Stechmann
ÖbV Sachverständiger

Bemerkungen

Durchschnittsertrag

- bezieht sich auf die Restpachtdauer

Umsatzsteuer

- Optierend

Pacht

- die Eigentümerin erhält weiterhin den Pachtzins

Berechnungen		Jens Stechmann <small>ÖbV Sachverständiger</small>
vorhabensbezogener Deckungsbeitrag je ha		19.164,98 EUR/ha
Fläche Vernässung		14.359,90 m ²
Deckungsbeitrag Fläche Vernässung		27.520,72 EUR
Kapitalisierungsfaktor LandR19 (2 %)	Restpachtdauer 13 Jahre	8,23
Entschädigung Vernässungsschaden Flurstück Nr. 2306 (Pächter)		226.495,50 EUR
*ohne Berücksichtigung des Aufschlages für den Zukauf (0,10 EUR/kg) läge der Deckungsbeitrag bei ca. 14.980,00 EUR/ha		

Bemerkungen	Jens Stechmann <small>ÖbV Sachverständiger</small>
Altanlagen ohne Schadsymptome	
Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Staunässeschäden ausschließlich bei den Junganlagen zu erkennen waren.	
Altanlagen sind offensichtlich widerstandskräftiger und zeigen keine Staunässeschäden.	
Da ein Schadenersatz nur dann bewertet werden kann, wenn der Schaden sichtbar ist, wird eine Entschädigung erst bei der Erstellung einer Neuanlage zum Tragen kommen.	

Bemerkungen	Jens Stechmann <small>ÖbV Sachverständiger</small>
Mit der DEGES wurde folgende Regelung vereinbart:	
<ul style="list-style-type: none"> • Der Obstbauer ist anspruchsberechtigt, wenn er durch Anpflanzung einer Obstanlage nachweist, dass auch die betroffene Fläche angepflanzt werden sollte. • Dies kann durch die Erstellung einer Neuanlage bis an den Vernässungsbereich heran glaubhaft gemacht werden. • Es bedarf dazu einer schriftlichen Erklärung der DEGES. 	



Verkehrswertminderung Grund und Boden

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg im Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung der Freien und Hansestadt Hamburg

Bodenrichtwerte (01/2025)
 Landwirtschaftliche Flächen (Erwerbsgartenbau) 5,00 EUR/m²
 Landwirtschaftliche Flächen (Grünland) 4,40 EUR/m²

Verkehrswertminderung Grund und Boden 0,60 EUR/m²



Zusammenfassung

Gutachten zu Schäden an Obstgehölzen durch Vernässung, ursächlich Autobahnbau

- Beweissicherung vorab
- Schadensfeststellung
- Ursachenforschung
 vor Ort im Beisein des Betroffenen
 Ingenieurbüro
- Berechnung des Erwerbsverlustes
 Erwerbsverlust für den Eigentümer
 Erwerbsverlust für den Pächter (Pachtaufhebungsentschädigung)
- Berechnung der Verkehrswertminderung für Grund und Boden
 Differenz des Bodenrichtwertes Erwerbsgartenbau/Grünland

Jens Stechmann

Dipl. Ing. Gartenbau

**Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen
 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger**
*Bewertungs- und Entschädigungsfragen im Fachgebiet Obstbau
 Grundstücksbewertungen
 landwirtschaftliche Sonderkulturen
 Vermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse*

Lühe 36

21635 Jork

Tel.: 04142 - 2317

Mobil: 0172 - 906 18 19

E-mail: Stechmann.Jens@ewetel.net