

Schriftenreihe AGRAR-TAX 103

Wirtschaftlichkeitsberechnung eines Pferdehaltungsbetriebes

Klaus-Dieter Stock

1. Auflage 2003



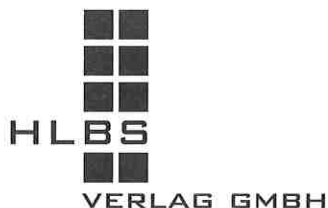
VERLAG GMBH

Sachverständigen-Gutachten

Wirtschaftlichkeitsberechnung eines Pferdehaltungsbetriebes

Klaus-Dieter Stock

1. Auflage 2003



ISBN 3-89187-388-3

Alle Rechte vorbehalten!

Zu beziehen durch:

HLBS Verlag GmbH · Kölnstraße 202 · 53757 Sankt Augustin

Telefon (0 22 41) 20 40 85 · Telefax (0 22 41) 2 70 14

eMail: HLBS.Verlag@t-online.de · Internet: <http://www.hlbs.de>

4 - 2006

Vorwort

In der Reihe "Beispiele der agraren Taxation" werden Gutachten von landwirtschaftlichen Sachverständigen veröffentlicht. Es sind Gutachten, die neue Methoden aufzeigen, bewährte Methoden vertiefen oder aus einem anderen fachlichen Grund Interesse verdienen.

Sie stellen Möglichkeiten dar, Taxationsaufgaben und andere Sachfragen zu lösen. In diesem Sinne sind sie Beispiele. Andere Möglichkeiten sind wohl in jedem Falle denkbar und auch begründbar. Durch Veröffentlichung eines Beispiels wird keiner Lösungsmöglichkeit der Vorzug gegeben. Vielmehr ist es die Aufgabe der Veröffentlichungsreihe, zur Gegenüberstellung unterschiedlicher Ansichten anzuregen und so zur Klärung der meist schwierigen Taxationsprobleme beizutragen.

Wenn ein Gutachten mehrere Fragestellungen behandelt, so wird nur der für die Veröffentlichung entscheidende Teil abgedruckt. Aufzählungen von Unterlagen, die zur Gutachtenerarbeitung verwendet wurden, und andere Gutachtenformalien bleiben hier unberücksichtigt. Personen- und Ortsnamen werden nicht wiedergegeben.

Die in dieser Veröffentlichung kursiv gedruckten Hinweise sind nicht Gegenstand des eigentlichen Gutachtens, sondern weiterführende Erläuterungen des Autors zu einzelnen Ausführungen im Gutachtentext.

Sankt Augustin, im August 2003

Der Herausgeber

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Erläuterungen zum Sachverhalt und Aufgabenstellung	9
2. Betriebsbeschreibung	11
2.1 Allgemeines und Lage	11
2.2 Flächenausstattung	11
2.3 Viehhaltung und Viehbesatz	11
2.4 Arbeiterledigung	13
2.5 Datengrundlage	13
3. Allgemeine Ermittlungsgrundlagen	14
3.1 Eigenschaft des landwirtschaftlichen Betriebes	14
3.2 Kriterien für die Ermittlung der Wirtschaftlichkeit	14
3.3 Definition des Gewinnes	15
3.4 Ermittlung des Gewinns	16
4. Stellungnahme zur Eigenschaft des landwirtschaftlichen Betriebes im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB)	17
5. Maßnahmen, Investitionen und Finanzierung	23
6. Wirtschaftlichkeitsberechnung	25
6.1 Deckungsbeiträge der Pferdehaltung	26
6.2 Pflanzliche Erzeugung	29
6.3 Ermittlung des erzielbaren Betriebsergebnis	31
7. Beurteilung der Wirtschaftlichkeit	33
7.1 Eigenkapitalbildung	35
7.2 Gewinnrate	35
7.3 Finanzierungskraft	36
8. Zusammenfassung	38
Literaturverzeichnis	39

GUTACHTEN

1. Erläuterungen zum Sachverhalt und Aufgabenstellung

Frau A. B., Musterhausen, beabsichtigt in P..... an der Straße, gegenüber dem ".....hof" - einen ldw. Betrieb mit Pferdehaltung zu errichten. Hierfür kann sie an der Straße eine Fläche von ca. 3,50 ha und in unmittelbarer Nähe weitere 2,00 ha ldw. Fläche erwerben und weitere Flächen langfristig anpachten, so dass insgesamt ca. 13,00 ha landwirtschaftliche Fläche (LF) zur Verfügung stehen. Frau A.B. hält seit vielen Jahren eigene Reit- und Zuchtpferde (mit Jungpferden), die auf verschiedenen Betrieben untergebracht sind.

Auf der zu erwerbenden Fläche sollen im Rahmen einer Hofstelle

- ein Wohnhaus
 - ein Pferdestall mit 50 Boxen für Zucht- und Pensionspferde
 - eine Bewegungshalle
 - eine Mehrzweckhalle (Lagerhalle)
- errichtet werden.

Die Gebäude sollen für die Haltung von ca. 6 Zuchstuten mit Nachzucht und 38 Pensionspferden genutzt werden.

Die zu erwerbenden und zu pachtenden Flächen sollen als Futtergrundlage für die Pferdehaltung dienen und als Grünland genutzt werden. Die zur Bewirtschaftung erforderlichen Maschinen und Geräte sind vorhanden bzw. sollen als Gebrauchsmaschinen angeschafft werden.

Es ist beabsichtigt, die selbstgezogenen Fohlen bis zu einem Alter ca. 30 bis 36 Monaten aufzuziehen und den Jungpferden eine reiterliche Erstausbildung zu geben. Der Betrieb soll als Vollerwerbsbetrieb geführt werden. Die notwendigen Investitionen werden nach den erhaltenen Angaben aus Eigenmitteln finanziert.

Zur Umsetzung des Bauvorhabens hat Frau A. B. Antrag auf Vorbescheid über die Errichtung der Hofstelle gestellt. Der Antrag datiert vom 08.08.2001.

Nach geltendem Baurecht ist die Genehmigung von privilegierten Bauvorhaben im Außenbereich, wie auch im vorliegenden Fall, an die Erfüllung verschiedener Voraussetzungen gebunden.

Mit dem vorliegenden Gutachten soll überprüft werden, ob und ggf. in welcher Weise im vorliegenden Fall die an die Genehmigung eines Bauvorhabens im Außenbereich gestellten Voraussetzungen erfüllt werden.

Aus diesem Grunde wurde der Unterzeichner beauftragt, ein Gutachten mit folgender Aufgabenstellung zu erstellen:

- Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung (Rentabilitätsanalyse), bezogen auf den geplanten Betrieb
- Ermittlung des aus dem geplanten Betrieb jährlich erzielbaren Gewinns
- Feststellung der nachhaltigen Existenzfähigkeit des Betriebes

Außerdem soll dazu Stellung genommen werden,

- ob es sich bei dem geplanten Betrieb um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 Baugesetzbuch (BauGB) handelt,
- ob der Betrieb eine Grundlage für eine auf Dauer angelegte und existenzfähige Bewirtschaftung bietet.

Der Auftrag zur Erstellung des Gutachtens mit der vorstehenden Aufgabenstellung wurde am 28.02.2002 mündlich erteilt.

Zur Erstellung des Gutachtens wurden dem Unterzeichner zur Verfügung gestellt bzw. von ihm beschafft und verwendet:

- Lagepläne
- Deutsche Grundkarte
- Antrag auf Bauvorbescheid
- Schriftverkehr

Außerdem hat der Unterzeichner eine Besichtigung der Flächen vorgenommen, auf denen der Betrieb errichtet werden soll.

Auf das eingangs des Gutachtens beigefügte Literaturverzeichnis wird verwiesen. Die Berechnungen erfolgen teilweise mit einem Tabellenkalkulationsprogramm, ohne Auf- und Abrundungen mit mehreren Stellen hinter dem Komma, so dass sich bei ausgewiesenen Werten mit begrenzter Stellenzahl hinter dem Komma, geringfügige Differenzen ergeben können. Mit der Ausweisung von Werten hinter dem Komma soll auch keine Genauigkeit vorgegeben werden, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann.

Soweit Datengrundlagen in "DM" angegeben sind, erfolgt eine Umrechnung in "EURO"; dabei wird der gesetzlich festgelegte Umrechnungskurs von 1,95583 zu Grunde gelegt.

2. Betriebsbeschreibung

2.1 Allgemeines und Lage

Die Flächen, auf dem die Hofstelle des Betriebes errichtet werden soll, liegen im nördlichen Bereich der Stadt P..... - Musterkreis -, unmittelbar an der Grenze zur Gemeinde Musterhausen. Die Hofstelle soll verkehrsmäßig über die "...Straße", einer Kreisstraße, die von P..... nach Musterhausen führt, erschlossen werden. Die Pachtflächen liegen in unmittelbarer Nähe zur geplanten Hofstelle.

Der Standort ist für eine Pferdehaltung in besonderer Form geeignet, weil in unmittelbarer Umgebung viele Reitwege in landschaftlich reizvoller Lage ausgewiesen und angelegt wurden.

2.2 Flächenausstattung

Der Betrieb verfügt nach dem Erwerb der vorgesehenen Flächen über eine Eigentumsfläche von rd. 5,50 ha LF und eine Pachtfläche von ca. 8,00 ha LF. Nach Abzug der Fläche für die zu errichtende Hofstelle mit einer Größe von ca. 5.000 qm verbleibt eine ldw. zu nutzende Fläche von 13,00 ha, die als Grünland (Weide und Mähweide) genutzt werden sollen.

Hinweis: Sollten im Rahmen eines ldw. Betriebes auch sonstige Produktionsverfahren (z.B. des Ackerbaues) an der Betriebsorganisation beteiligt sein, so sind diese ebenfalls in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzubeziehen.

Auf den Flächen herrschen Lehmböden guter Qualität vor, so dass hohe Erträge aus der Grünlandnutzung und vor allem auch bei der Winterfutterbergung (Heu, Silage in Ballen) zu erzielen sind.

2.3 Viehhaltung und Viehbesatz

Es ist beabsichtigt, in dem Betrieb ausschließlich Pferde zu halten. Z.Zt. verfügt Frau A. B. über insgesamt 8 Pferde, darunter 3 Zuchstuten, 2 Jungpferde und 3 Reitpferde. Die Pferde sind z.Zt. an verschiedenen Standorten, überwiegend jedoch auf dem gegenüber dem vorgesehenen Betriebsstandort liegenden "Hof", untergebracht. Durch diese Unterbringung an verschiedenen Standorten und Ställen ergibt sich ein unverhältnismäßig hoher Aufwand für die Arbeitserledigung. Außerdem wird die notwendige Beobachtung der Tiere hierdurch erheblich erschwert.

Da eine Bewegungshalle fehlt, ist eine reiterliche Ausbildung der Jungpferde z.Zt. nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen möglich.

Nach dem Neubau der Hofstelle sollen im Betrieb 6 Zuchtstuten und die Nachzucht sowie 38 Pensionspferde gehalten werden. Zusätzlich können die Einrichtungen des "Hof", der der geplanten Hofstelle an der "...Straße" gegenüber liegt, genutzt werden.

Im Rahmen der Pensionspferdehaltung sollen in einem gehobenen Rahmen folgende Leistungen angeboten werden:

- Stall- und Hallennutzung
- Fütterung einschließlich der Futtermittel
- Einstreu, Misten einschließlich Strohlieferung (aus Zukauf)
- Weidegang, soweit dies von den Einstellern gewünscht wird, gegen zusätzliches Entgelt einschließlich des Ein- und Austriebes der Pferde
- Pferdepflege, soweit gewünscht

Nach einer Aufbauphase des Stutenbestandes in den ersten drei Jahren sollen dann unter Zugrundelegung einer Abfohlrate von ca. 70,0% in den Altersgruppen bis zu max. 36 Monaten jeweils 4 bis 8 Fohlen und Jungpferde gehalten werden. Der Aufbau des Pferdebestandes und der Pferdebesatz stellt sich dann wie folgt dar (ganzjährig gehaltene Tiere):

Berechnung des Viehbesatzes				
ständig gehaltene Tiere	Anzahl Tiere	je Tier	Vieheinheiten insges.	je 100 ha LF
landw. Fläche ha		13,0000 LF		
Pferdehaltung				
Pensionspferde	38,00	1,00	38,00	292,31
Zuchtstuten	6,00	1,00	6,00	46,15
Jungpferde bis 1 Jahr	3,00	0,30	0,90	6,92
Jungpferde bis 1 bis 2 Jahre	3,00	0,70	2,10	16,15
Jungpferde über 2 Jahre	2,00	1,00	2,00	15,38
Zuchthengste		1,00		
Insgesamt	52,00		49,00	376,92
VE/100 ha LF				376,92
VE/ha LF				3,77
haLF/VE				0,27

Auf Grund dieses Bestandes an Zuchtstuten ist nach Beendigung der Aufbauphase davon auszugehen, dass jährlich ca. 4 reiterlich vorausgebildete Jungpferde im Alter von ca. 30 - 36 Monaten veräußert werden können. Die Jungpferde sollen im Betrieb eine reiterliche Erstausbildung erhalten. Der Absatz erfolgt im Direktverkauf. Für solche Pferde können auf Grund der guten Voraussetzungen der Zuchtpferde Preise im Mittel um 7.000,00 € bis 11.000,00 € erzielt werden.

Hinweis: Im vorliegenden Gutachten werden die weiteren Berechnungen ausschließlich auf die Pferdehaltung abgestellt. Sollte in anderen Fällen auch sonstiges Vieh gehalten werden, wäre dies bei der Viehbesatzberechnung selbstverständlich auch zu berücksichtigen, um feststellen zu können, ob die Futtergrundlage überwiegend aus eigener Produktion gedeckt werden kann. Darüber hinaus sind die Erträge der sonstigen Viehhaltung auch in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzubeziehen.

2.4 Arbeitserledigung

Alle anfallenden Arbeiten sollen von der Betriebsinhaberin und ihren Familienangehörigen erledigt werden. Für die täglichen Stall- und Betriebsarbeiten soll eine fest angestellte Hilfskraft und gelegentlich Aushilfen beschäftigt werden.

Zur Bewirtschaftung der Grünlandflächen sollen die erforderlichen Maschinen, insbesondere Schlepper und ein Mähwerk zur Pflege der Grünlandflächen sowie Geräte zur Heuwerbung und Silo für Heubereitung angeschafft werden. Das selbst erzeugte Heu und Siloballen sollen durch Lohnunternehmer gepresst bzw. hergestellt werden.

2.5 Datengrundlage

Da der Betrieb neu aufgebaut wird, liegen derzeit noch keine Buchführungsergebnisse vor. Bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit wird folglich in erster Linie auf ortsübliche Verhältnisse und mögliche Umsätze abgestellt. Soweit zusätzlich betriebswirtschaftliche Daten benötigt werden, werden diese von Ergebnissen von Vergleichsbetrieben (z.B. aus den "Betriebsergebnissen bzw. Unternehmensergebnissen buchführender Betriebe"), wie sie von den Landwirtschaftskammern bzw. -ämtern veröffentlicht werden, abgeleitet und/oder den im eingangs beige-fügten Literaturverzeichnis genannten Datenkatalogen bzw. Literaturstellen entnommen.

3. Allgemeine Ermittlungsgrundlagen

3.1 Eigenschaft des landwirtschaftlichen Betriebes

Der Begriff der Landwirtschaft im Sinne des Baugesetzbuches ist in § 201 BauGB definiert.

Begriff der Landwirtschaft

§ 201 Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuchs ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.

Die Begriffsbestimmung hat vor allem Bedeutung im Rahmen des § 35. Die Novelle zum BauGB hat insoweit hier eine Änderung und Verbesserung gebracht, als die Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage nunmehr auch zur Landwirtschaft zählt (vgl. hierzu bei § 35 Anm. 2a u. 4).

Die Eigenschaften, die landwirtschaftliche Betriebe (einschließlich der Landwirtschaft zuzurechnende Pferdehaltungsbetriebe) nach den Vorschriften des § 201 BauGB zu erfüllen haben, ergeben sich vor allem aus der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte.

Unerheblich ist es, ob es sich bei dem zu beurteilenden Betrieb um einen Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb handelt. Gradmesser für die Beurteilung ist in diesem Zusammenhang die Frage des Arbeitsanfalles und seiner Erledigung im Rahmen der Üblichkeit, die persönliche Eignung des Betriebsleiters sowie die Gewähr für eine auf Dauer angelegte Bewirtschaftung und Wirtschaftlichkeit des Betriebes. Im Hinblick auf die wirtschaftlichen Ergebnisse sind an einen Nebenerwerbsbetrieb nicht so weitgehende Anforderungen zu stellen, wie an einen Vollerwerbsbetrieb. Bei Nebenerwerbsbetrieben sollte ein Gewinn erzielt werden, der einen wesentlichen Beitrag zum Einkommen des Betriebsinhabers darstellt.

Aus sachlich fachlicher Sicht ist es ferner unerheblich, in welcher Rechtsform der Betrieb und ob er als Eigentums- oder Pachtbetrieb geführt wird; entscheidend ist, dass die durch das Baurecht vorgegebenen Kriterien des landwirtschaftlichen Betriebes erfüllt sind.

3.2 Kriterien für die Ermittlung der Wirtschaftlichkeit

Bei der Ermittlung der Wirtschaftlichkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes sind als maßgebliche Kriterien zu prüfen, ob

- der Umfang der Produktionsfläche eine rentable Bewirtschaftung des Betriebes zulässt.

- in dem Betrieb soviel erzeugt bzw. geleistet wird, dass über den Eigenbedarf der wirtschaftenden Familie hinaus auch Produkte und Leistungen zum Verkauf angeboten werden können.
- sich aus der Bewirtschaftung des Betriebes ein wesentlicher Einkommensanteil für den Betriebsleiter und seiner im Betrieb mitarbeitenden, nicht entlohten Familienangehörigen, ergibt.
- der Betrieb aus eigener Kraft weiterentwickelt werden und ob er Wachstums- bzw. Nettoinvestitionen tätigen kann.

Wichtigste Kennzahl für die Beantwortung der Frage, ob der Betrieb wirtschaftlich geführt werden kann, ist der aus der Bewirtschaftung zu erzielende Gewinn, der auf der Grundlage der betrieblichen Kapazitäten sowie üblicher Leistungen und Kosten zu kalkulieren ist. Dabei ist der Betrieb in seiner endgültigen Betriebsgröße und -organisation zugrunde zu legen; die geplante Baumaßnahme ist also in die Betrachtungen einzubeziehen.

Hinweis: Sollte bei bestehenden Betrieben eine Buchführung vorliegen, so sind die Ergebnisse der Vergangenheit in die Betrachtung der Leistungen und der Wirtschaftlichkeit des Betriebes einzubeziehen.

3.3 Definition des Gewinnes

Der Gewinn ist das Arbeits- und Kapitaleinkommen der wirtschaftenden Familie einschließlich der nicht entlohten, im Betrieb mitarbeitenden Familienangehörigen. Er ergibt sich aus der Gegenüberstellung aller betrieblichen Erträge und Aufwendungen. Er ist bei Einzelunternehmen zu verwenden für

1. die Bestreitung des Lebensunterhaltes des Betriebsleiters und seiner Familie
2. die Zahlung privater Steuern, wie Einkommen- und Vermögenssteuer
3. die Zahlung privater Versicherungen
4. die Kosten der privaten Wohnung
5. die Bildung von privatem Vermögen
6. die Bestreitung von Nettoinvestitionen (Wachstum oder Entwicklung des Betriebes, betriebliche Eigenkapitalbildung)
7. die Tilgung von Schulden (Krediten)

Die Positionen 1- 5 werden unter dem Begriff "Privatentnahmen" zusammengefasst.

Der die Privatentnahmen übersteigende Betrag aus dem Gewinn stellt die Eigenkapitalbildung im Betrieb dar.

Für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ergibt sich die Frage, ob der Gewinn aus der Bewirtschaftung des Betriebes so reichlich bemessen ist, dass er neben den zu tätigen Privatentnahmen auch noch die Erhaltung und Entwicklung des Betriebes zulässt bzw. eine Eigenkapitalbildung möglich ist.

Für Nebenerwerbsbetriebe gilt, dass eine Eigenkapitalerhaltung ausreicht und eine Eigenkapitalbildung nicht gefordert wird.

Bei Vollerwerbsbetrieben müssen die vollen Kosten der Lebenshaltung aus dem Betrieb bestritten werden können, während es bei Zu- und Nebenerwerbsbetrieben darauf ankommt, dass ein wesentlicher Betrag aus dem Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb dem Gesamteinkommen des Betriebsleiters zufließt.

3.4 Ermittlung des Gewinns

Das Betriebsergebnis wird auf der Grundlage der Deckungsbeitragsrechnung ermittelt. Der Deckungsbeitrag (DB) eines Produktionsverfahrens ermittelt sich aus der Marktleistung abzüglich der veränderlichen Kosten (variablen Spezialkosten), also denjenigen Kosten, die durch die Produktion unmittelbar veranlasst werden und bei Einstellung der Produktion entfallen.

Bei der Ermittlung der DB wird bei den einzelnen Produktionen so verfahren, als würden alle Erzeugnisse eine Marktleistung erbringen, also verkauft. Dies gilt auch, wenn innerbetrieblicher Verbrauch vorliegt, wenn z.B. die im Betrieb erzeugten Futtermittel der eigenen Tierhaltung verfüttert werden.

Selbstverständlich bedingt diese Vorgehensweise, dass andererseits alle innerbetrieblich verbrauchten, selbst erzeugten Produkte denjenigen Produktionsverfahren, in denen sie verbraucht werden, wie z.B. im vorliegenden Fall der Pferdehaltung, als variable Kosten zugerechnet werden. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass Erträge und Kosten jeweils im Rahmen desjenigen Produktionsverfahrens erfasst werden können, dem sie unmittelbar zuzurechnen sind.

Alle nicht unmittelbar einem bestimmten Produktionsverfahren zuzurechnenden Kosten, dies sind im wesentlichen die Kosten der Gebäude- und Betriebseinrichtungen sowie die sonstigen allgemeinen Kosten, die für die verschiedenen Produktionsverfahren ohne eine Aufteilungsmöglichkeit aufgewendet werden, wie z.B. Arbeitskräfte, Zugmaschinen und sonstige Maschinen und Geräte, werden den Festkosten des Betriebes zugerechnet.

Die Summe der DB aller Produktionsverfahren abzüglich der variablen Kosten derjenigen Produktionsverfahren, die keine Marktleistung erbringen, ergibt den DB des Gesamtbetriebes (Betriebsdeckungsbeitrag - Betriebs-DB).

Die DB der einzelnen Produktionsverfahren geben an, in welchem Umfang das jeweilige Produktionsverfahren zur Abdeckung

- der festen Kosten des Betriebes sowie
- der Kosten für die Bereitstellung der Flächen (Pachten) oder sonstigen Produktionsgrundlagen (z.B. Lieferrechte)

- der für Fremdkapital zu zahlenden Zinsen
- des Einkommens des Betriebsinhabers einschließlich der nicht entlohten, mitarbeitenden Familienangehörigen beiträgt.

Analog hierzu gibt der Betriebs-DB den Betrag an, mit dem in der Summe aller Produktionsverfahren die Gesamtkosten des Betriebes und der Einkommensanteil der wirtschaftenden Familie abgedeckt werden.

Der kalkulierte Gewinn ergibt sich durch Abzug der Festkosten, Pachten und Zinsen vom Betriebsdeckungsbeitrag.

Die Ermittlung des Gewinns erfolgt in der Form, dass zunächst die Erträge aus den verschiedenen Aktivitäten des Betriebes ermittelt werden. Diesen Erträgen werden dann alle Aufwendungen gegenüber gestellt. Den Erträgen liegen die zum Betrieb erhaltenen Angaben bezüglich der verschiedenen Leistungen zu Grunde bzw. es erfolgt ein Ansatz auf der Grundlage allgemein und ortsüblich, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbarer Erlöse.

Ebenso wird beim Ansatz der Aufwendungen verfahren, die in üblicher, erforderlicher Höhe bei der Gewinnermittlung angesetzt werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Aufwendungen für die Futtermittel. Darüber hinaus wird der Verbrauch an Wasser, Strom, Energie erfasst. Auch die Kosten der Arbeitserledigung sowie insbesondere die Kosten, die mit den betrieblichen Investitionen verbunden sind, werden in Ansatz gebracht. Nach Abzug der Gesamtkosten von allen erzielbaren Erlösen und Erträgen verbleibt der Gewinn. Der so ermittelte Gewinn stellt das Ergebnis aus der Verzinsung des im Betrieb investierten Kapitals sowie der Entlohnung der vom Betriebsleiter geleisteten Arbeit dar.

4. Stellungnahme zur Eigenschaft des landwirtschaftlichen Betriebes im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB)

Bei der Beurteilung des Betriebes nach den Kriterien des BauGB, insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben des § 201, ist im Einzelnen festzustellen:

1. Betriebsgröße

Die Flächengröße die im Betrieb bewirtschaftet werden soll, ist nach Abzug der Fläche auf der die Hofstelle errichtet werden soll, mit rd. 13,0000 ha LF für den vorgesehenen Umfang der Pferdehaltung ausreichend bemessen. Bei einer Fläche von ca. 5.000 qm, die für die Errichtung der Hofstelle vorgesehen ist, kann festgestellt werden, dass, ausgehend von einer Betriebsfläche von 13,50 ha, die zu bebauende Fläche nur einen untergeordneten Teil der Gesamtfläche einnimmt.

Dies gilt auch im Verhältnis zur Eigentumsfläche, die in einer Größe von ca. 5,50 ha erworben werden soll. Die bebaute Fläche hat im Verhältnis zur Eigentumsfläche einen Anteil von rd. 10,0%.

2. Futterbasis

Es ist zu überprüfen, inwieweit die Futterbasis überwiegend aus selbstbewirtschafteten Flächen stammt. Es ist vorgesehen, dass im Betrieb nachhaltig

6 Zuchtstuten

6 Jährlinge

6 ein- bis zweijährige Jungpferde

4 ständig gehaltene Jungpferde bis 36 Monate und

38 Pensionspferde

gehalten werden.

Im vorliegenden Fall ist festzustellen und zu überprüfen, ob die gegebene Flächenbasis für die Produktion des Futterbedarfs so bemessen ist, dass der **überwiegende** Teil des benötigten Futters im Betrieb produziert werden kann.

Nach den Festsetzungen der "Futterreferenten auf Bundesebene" vom Frühjahr 1999¹ ist davon auszugehen, dass der Futterbedarf für ein Pferd mit 0,5 ha Hauptfutterfläche gedeckt werden kann bzw. dass für ein Pferd eine Futterfläche von 0,5 ha zur Verfügung stehen muss.

Dies bedeutet, dass eine überwiegende (mindestens 50%) Futterproduktion auf eigenen Flächen einen Flächenbedarf von mindestens 0,2501 ha je aufgestalltem Pferd ausmacht. Die Berechnung des Umfanges der Pferdehaltung ergibt sich aus der folgenden Übersicht, in der der Umfang entsprechend der berechneten Vieheinheiten (VE) zu Grunde gelegt wird.

Insgesamt ergibt sich ein Bestand von ca. 50 - 55 Pferden aller Altersklassen die ganzjährig gehalten werden; dies entspricht rd. 49,00 VE. Die minimal erforderliche Futterfläche errechnet sich dann wie folgt:

Ermittlung der erforderlichen Futterfläche				
Anzahl Pferde insgesamt	49,00	x ha	0,25	ha
Futterflächenbedarf insgesamt (mindestens)				12,25 ha
vorhandene Futterfläche				13,00 ha
Deckung des Mindestbedarfes zu				106,08 %
Deckung des Gesamtbedarfes zu				40,12 %

¹ Merkblatt 314 der DLG

Da im vorliegenden Fall ca. 13,00 ha in Form von Grünland als Futterfläche zur Verfügung stehen, werden die diesbezüglichen Voraussetzungen zu rd. 106,0% erfüllt. Damit kann der überwiegende Teil der für die Versorgung der Pferde erforderlichen Futtermittel nach den vorgenannten Normen auf den dem Betrieb zur Verfügung stehenden Flächen produziert werden.

Hinweis: Die vorstehenden Ausführungen stellen darauf ab, dass die überwiegende Futterbasis im Betrieb erzeugt werden kann. Hierüber bestehen gelegentlich unterschiedliche Auffassungen bei den Baubehörden. Einige Behörden fordern, dass der überwiegende Teil des Futterbedarfs im Betrieb erzeugt werden muss. Zum Teil fordern die Behörden auch, dass nicht nur der überwiegende Teil, sondern der gesamte Futterbedarf (z.B. 0,50 ha Futterfläche je Pferd) im Betrieb erzeugt wird. Es wird daher empfohlen, die Vorgehensweise abzustimmen. Grundlagen für die abweichende Auffassung, z.B. aus der Rechtsprechung, sind dem Verfasser nicht bekannt.

Der Gesamtbedarf an Futtermitteln kann zu ca. 50,0% gedeckt werden, der restliche Bedarf muss über den Zukauf von Heu und insbesondere Hafer und Kraftfutter gedeckt werden. Die Überprüfung des tatsächlichen Futterbedarfes im Verhältnis zur Erzeugung ergibt sich aus der folgenden Berechnungsübersicht.

Gegenüberstellung von Futterbedarf und Futtererzeugung				
Futterbedarf		Futterbedarf pro Einheit insges.	davon Grundfutter	davon Hafer/ Ergänzungsfutter
Anzahl	Produktionseinheiten			
6,00	Zuchstuten (incl. Fohlen bis 5 Monate)	40.000 MJ vE	26.000 MJ vE	14.000 MJ vE
4,00	jährlich erzeugte Jungpferde (6. bis 36. Monat)	60.000 MJ vE	40.000 MJ vE	20.000 MJ vE
	Zuchstuten (Reitpony) inkl. Fohlen bis 5 Monate)	24.000 MJ vE	16.900 MJ vE	7.100 MJ vE
	jährlich erzeugte Jungpferde Reitpony (6. bis 36. Monat)	35.000 MJ vE	33.800 MJ vE	1.200 MJ vE
38,00	Pensionspferde	30.000 MJ vE	25.000 MJ vE	5.000 MJ vE
Futterbedarf insges.				1.620.000 MJ vE
Futtererzeugung				
	13,0000 ha	Wiese, Weide	x	50.000 MJ vE/ha ¹⁾ =
Futterfläche bezogen auf Vieheinheiten				
	ha Futterfläche	71,35 Einheiten=		ha/Einheit
Futtererzeugung insgesamt				650.000 MJ ME
		dies entspricht	40,12 %	des gesamten Futterbedarfs

Zusammenfassend kann im Hinblick auf die zu bewirtschaftende Fläche festgestellt werden, dass sie bei dem geplanten Umfang der Pferdehaltung ausreichend ist, um zu gewährleisten, dass der **überwiegende** Teil des benötigten Futters auf selbstbewirtschafteten Flächen produziert werden kann. Der restliche Futterbedarf muss durch den Zukauf von Heu und Kraftfutter gedeckt werden.

3. Arbeitsanfall

Aus der folgenden Berechnungsübersicht ist der erforderliche Arbeitszeitaufwand zu ersehen.

Ermittlung des Arbeitszeitbedarfes			
Pflanzenproduktion Produktionsverfahren	Anzahl Einh.	Akh/Einh.	Akh insges.
Wiese, Weide	13,0000	20,00	260,00
Pflanzenprod. insges.	13,0000	20,00	260,00
Tierhaltung Produktionsverfahren	Anzahl	Akh/Stück	Akh insges.
Pensionspferde	38,00	40,00	1.520,00
Zuchtstuten	6,00	60,00	360,00
Jungpferde bis 1 Jahr	3,00	20,00	60,00
Jungpferde bis 1 bis 2 Jahre	3,00	50,00	150,00
Jungpferde über 2 Jahre	2,00	300,00	600,00
Zuchthengste		80,00	
Viehhaltung insges.			2.690,00
zzgl. sonstiger Bedarf (Betriebsführung)			350,00
Arbeitszeitbedarf insges.	ha 13,0000	Akh je ha LF 253,85	insges. 3.300,00
Ermittlung der verfügbaren Arbeitszeit			
verfügbare Akh	AK	Akh/Ak	Akh insg.
Betriebsleiterin	1,00	1.800,00	1.800,00
Mitarbeiter, Aushilfen	1,00	1.500,00	1.500,00
Akh insgesamt	2,00	Akh je ha LF 253,85	insges. 3.300,00
Verfügbare Akh abzgl. Bedarf	ha 13,0000	Akh je ha LF	insges.
Ak je 100 ha LF	15,38		
Fam.-AK	1,00		
Akh je ha LF	253,85		

Hinweis: Die vorstehenden Daten zum Arbeitszeitbedarf sind angenommen und müssen im Einzelfall angepasst werden.

Insgesamt ist von einem Arbeitszeitbedarf von rd. 3.300 Stunden (Akh) jährlich auszugehen. Dies bedeutet, dass mehr als eine Arbeitskraft voll ausgelastet wird. Insgesamt geht der Arbeitsanfall damit weit über denjenigen eines "Hobbybetriebes" hinaus.

4. Gewähr für eine ernsthafte und auf Dauer angelegte lebensfähige Bewirtschaftung des Betriebes

Nach der Planung und der Konzeption des Betriebes ist zu erkennen, dass zu dessen Führung ein hohes Maß an Professionalität erforderlich ist. Insbesondere der bevorstehende Ausbau der betrieblichen Aktivitäten zeigt, dass die Betriebsinhaberin an einem nachhaltig guten wirtschaftlichen Ergebnis des Betriebes interessiert ist.

Die geplanten Investitionen, die zur Sicherung einer ausreichenden Rentabilität für erforderlich erachtet werden, geben Aufschluss darüber, dass an der Ernsthaftigkeit und Dauerhaftigkeit der beabsichtigten Bewirtschaftung des Betriebes kein Zweifel bestehen kann.

Insbesondere gehen die Beträge, die in den Betrieb investiert werden sollen, weit über das Maß hinaus, das in hobbymäßig oder semiprofessionell geführten Betrieben vorzufinden ist. Der geplante Umfang der Pferdehaltung geht weit über das Maß der zuvor genannten Betriebe hinaus. Außerdem ist die Betriebsinhaberin drauf angewiesen, ihren Lebensunterhalt aus der Bewirtschaftung des Betriebes zu bestreiten.

5. Wirtschaftlichkeit

Die Frage der Wirtschaftlichkeit des Betriebes mit dem zukünftigen Betriebsumfang wird in einer Planungsrechnung im nächsten Kapitel eingehend überprüft, so dass diesbezüglich auf Einzelheiten an dieser Stelle nicht näher eingegangen wird.

Bei den Kalkulationen des Betriebsergebnisses wird von einem selbstbewirtschafteten Betrieb (Einzelunternehmen im Nebenerwerb) ausgegangen. Entscheidend ist, ob unter Berücksichtigung der Investitionsmaßnahmen der Betrieb wirtschaftlich geführt werden kann, was durch entsprechende Kalkulationen in den folgenden Kapiteln überprüft wird.

Nach diesen Kalkulationen ist von einem Gewinn aus der Bewirtschaftung des Betriebes einschließlich aller näher bezeichneten Betriebsaktivitäten, in Höhe von rd. 83.000,00 € auszugehen. Kosten und Leistungen des vorhandenen Wohnhauses werden dabei berücksichtigt wie alle betrieblichen Kosten und Aufwendungen.

Der ermittelte Gewinn von rd. 83.000,00 € ist für einen im Vollerwerb geführten Betrieb so reichlich bemessen, dass eine Erhaltung und wenn gewünscht (bei geringen privaten Entnahmen), zukünftig eine Entwicklung des Betriebes gewährleistet ist.

Soweit Investitionen für den angegebenen Betriebsumfang erforderlich sind, sind die hieraus folgenden Kosten (insbesondere Abschreibungen) in die Wirtschaftlichkeitsberechnung und Gewinnermittlung einbezogen. Der Erhalt des Eigenkapitals ist damit gesichert.

6. Erzeugungsumfang

Im Hinblick auf die Leistungen und Erzeugungen des Betriebes ist eindeutig festzustellen, dass diese weit über den Eigenbedarf hinausgehen und insoweit kein Zweifel an der diesbezüglichen Erfüllung der Voraussetzungen des § 201 BauGB bestehen kann.

7. Anteil der bebauten Fläche an der Gesamtfläche

Ein weiteres wesentliches Kriterium des Baurechtes für die Beurteilung eines ldw. Betriebes ist der Anteil, den die bebaute Fläche an der Gesamtfläche einnimmt. Im vorliegenden Fall ist für die Anlage der neuen Bewegungshalle und des Reitplatzes eine Fläche von rd. 5.000 qm in Ansatz zu bringen.

Im Verhältnis zur Gesamtfläche (einschließlich langfristig gepachteter Flächen), die im Rahmen des Betriebes mit rd. 13,50 ha anzusetzen ist, ist die mit der Hofstelle zu bebauende und damit nicht der landwirtschaftlichen Produktion dienende Fläche einschließlich der Reitplatzfläche mit insgesamt 0,50 ha (d.s. 3,84% der Gesamtbetriebsfläche) als gering und untergeordnet anzusehen.

Auch im Hinblick auf die Eigentumsfläche kann die Aussage bestätigt werden, da nur ca. 10,0% der Errichtung der Hofstelle dienen sollen, so dass auch unter diesen Gesichtspunkten der Beurteilung des Betriebes als einem landwirtschaftlichen Betrieb gem. § 201 BauGB nichts entgegensteht.

Darstellung der Flächennutzung			
Gesamtbetriebsfläche (BF)	13,5000	ha =	100,00% der BF
davon			
Eigentumsfläche (EF)	5,5000	ha =	40,74% der BF
Pachtfläche	8,0000	ha =	59,26% der BF
landwirtschaftliche Fläche (LF)	13,0000	ha =	96,30% der BF
Hof- und Gebäudefläche (HF)	0,5000	ha =	3,70% der BF
	0,5000	ha =	9,09% der EF

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich bei dem Betrieb in der beabsichtigten Form und Organisation um einen Betrieb handelt, der die Anforderungen, die nach den Bestimmungen des § 201 BauGB an einen landwirtschaftlichen Betrieb zu stellen sind, erfüllt.

Ohne eine Bewegungshalle kann allerdings eine ordnungsgemäße Jungpferdeausbildung nicht erfolgen. Der Verkauf der aufgezogenen Pferde ist dann zu wirtschaftlichen Bedingungen nicht möglich.

Anhand der im weiteren Verlauf des Gutachtens erfolgenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen wird nachgewiesen, dass hierdurch die Existenz des Betriebes nachhaltig gewährleistet werden kann.

Hinweis: Nach der geltenden Rechtsprechung gehört eine Reithalle für einen "reinen" Pferdepensionsbetrieb nicht zu den privilegierten Bauvorhaben. Eine Privilegierung ist nach der Rechtsprechung nur für eine Bewegungshalle für die reiterliche Vorausbildung von Jungpferden möglich. Ob es sich bei den Jungpferden um solche aus eigener Zucht handeln muss oder ob dies auch für Pensionspferde zur Ausbildung gilt, ist, soweit ersichtlich, nicht richterlich entschieden.

Der Verfasser weist darauf hin, dass die entsprechende Rechtsprechung aus der Zeit stammt, in der nach Baurecht die Pensionstierhaltung noch nicht der Landwirtschaft zugerechnet wurde. Nach der Gesetzesänderung macht die ältere Rechtsprechung nach Auffassung des Unterzeichners keinen Sinn mehr, da eine wirtschaftliche Pensionspferdehaltung ohne ausreichende Möglichkeiten zum Reiten bei jeder Witterung (z.B. in einer zum Betrieb gehörenden Reithalle) nahezu nicht möglich ist.

5. Maßnahmen, Investitionen und Finanzierung

Im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeitsberechnungen für den Betrieb ist die geplante betriebliche Investition in die Hofstelle einschließlich der Wohn- und Wirtschaftsgebäude und Außenanlagen einschließlich eines Reitplatzes, die nach den erhaltenen Angaben aus Eigenmitteln finanziert werden soll, zu beachten. Außerdem sind die sonstigen erforderlichen Anschaffungen (Schlepper, Geräte etc.) in diese Betrachtungen einzubeziehen. Aus den vorgesehenen Investitionen resultieren Folgekosten in Form von Abschreibungen und Unterhaltungs- bzw. Reparaturkosten, die in den folgenden Übersichten ermittelt werden.

Für die Gebäude und baulichen Anlagen werden Neubaukosten in Höhe von 970.000,00 € veranschlagt. Für zusätzliche Stalleinrichtungen und Geräte werden rd. 25.000,00 € in Ansatz gebracht. Die Nutzungsdauer der Gebäude wird auf Grund der vorgesehenen massiven Bauweise mit 40 Jahren und die der Boxen und sonstigen Stalleinrichtungen mit 12 Jahren angesetzt. Für den Reitplatz wird eine Nutzungsdauer von 20 Jahren und für die sonstigen Außenanlagen von 40 Jahren in Ansatz gebracht.

Die Kosten der Anlegung eines Reitplatzes einschließlich der Nebenanlagen werden mit rd. 75.000,00 € in die Investitionsberechnungen einbezogen. Die notwendigen Investitionen für die sonstigen Außenanlagen werden mit 35.000,00 € veranschlagt. Insgesamt ergeben sich Investitionen in Höhe von 1.100.000,00 €.

Die Kosten für die Außenanlagen sind in den zuvor genannten Gesamtbeträgen enthalten. Die Angaben für die Investitionen erfolgen in Anlehnung an die Angaben der Bauberatung der Landwirtschaftskammer und auf der Grundlage von Angeboten.

Des Weiteren erfordert die Bewirtschaftung der Grünlandflächen, aber auch die Pferdehaltung (Pflege des Bodens in der Bewegungshalle und des Reitplatzes), den Einsatz von Maschinen und Geräten. Geht man davon aus, dass der Betrieb über einen Schlepper und die übliche Geräteausstattung für die Heu- und Silagebereitung, die Bergung des benötigten Strohes sowie für die Bewirtschaftung von Dauergrünland verfügen muss, so beläuft sich das damit verbundene Investitionsvolumen für die Anschaffung der Maschinen und Geräte (gebraucht) auf rd. 25.000,00 €. Die Abschreibungsdauer beträgt entsprechend dem geringen jährlichen Einsatz durchschnittlich 10 Jahre.

Die Reparatur- und Unterhaltungskosten für die Wirtschaftsgebäude werden mit 1,5% bzw. 3,0% der Neubaukosten angesetzt. Die Unterhaltungskosten für den Reitplatz werden mit 10,0% berechnet, da sich aus der Erhaltung des Reitbodens erhebliche Kosten ergeben. Für die Maschinen und Geräte erfolgt ein Reparatur- und Unterhaltungskostenansatz in Höhe von 10,0%, bezogen auf die Anschaffungskosten.

Erforderliche Investitionen und deren jährliche Folgekosten					
Objekt	Investitionen in Euro	Abschreibung %	Abschreibung Euro	Reparaturen/ Unterhaltung %	Reparaturen/ Unterhaltung Euro
Wohnhaus inkl. Nebenanlagen	325.000,00	2,00	6.500,00	1,00	3.250,00
Pferdestall o. Einrichtungen	275.000,00	2,50	6.875,00	1,50	4.125,00
betriebl. Nebenräume	50.000,00	2,50	1.250,00	1,50	750,00
Bewegungshalle	220.000,00	2,50	5.500,00	3,00	6.600,00
Lagerhalle, Bergeraum	65.000,00	2,50	1.625,00	1,50	975,00
Stalleinrichtungen	35.000,00	8,00	2.800,00	2,00	700,00
Anlage Reitplatz	75.000,00	5,00	3.750,00	10,00	7.500,00
Außenanlagen	30.000,00	2,50	750,00	2,00	600,00
Maschinen und Geräte	25.000,00	10,00	2.500,00	10,00	2.500,00
Summe	1.100.000,00		31.550,00		27.000,00
das sind je ha LF	84.615,38		2.426,92		2.076,92
Summe jährliche Abschreibungen und Unterhaltungskosten					58.550,00
das sind je ha LF					4.503,85

Die ermittelten Aufwendungen für Abschreibungen und Unterhaltung der Gebäude, bauliche Anlagen und Maschinen und Geräte werden in die Gewinnermittlung übernommen (Festkosten).

Insgesamt ergibt sich dann, ohne den Bedarf für den Erwerb weiterer Zuchtstuten, ein Kapitalbedarf von rd. 1.100.000,00 €. Der Wert der eigenen Pferde wird mit 150.000,00 € angesetzt. Die Finanzierung soll nach den erhaltenen Angaben aus Eigenkapital erfolgen; Zinsaufwendungen für Fremdkapital sind daher bei der Rentabilitäts- bzw. Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht zu berücksichtigen. Allerdings ist zu überprüfen, ob und ggf. in welcher Höhe sich das Eigenkapital verzinst. Dies erfolgt in einer späteren Betrachtung.

Die Zusammensetzung des Kapitals des Betriebes ergibt sich aus der folgenden Übersicht.

Überschlägige Ermittlung des Kapitalbesatzes zur Ermittlung der Unterhaltungskosten	
Grund und Boden	Pachtansatz
Wohnhaus	325.000,00 €
Wirtschaftgebäude, kompl.	645.000,00 €
Außenanlagen	105.000,00 €
Maschinen und Geräte	25.000,00 €
Zuchtstuten, Jungpferde	150.000,00 €
insgesamt	1.250.000,00 €

Hinweis: Erfolgt die Wirtschaftlichkeitsberechnung für einen bestehenden Betrieb, für den Erweiterungsinvestitionen - z.B. Bau einer Bewegungshalle oder eines weiteren Stalles - geplant werden, sind vor allem für die Berechnung der Verzinsung des im Betrieb investierten Kapitals auch die Werte der vorhandenen Gebäude und der Betriebsausstattung in die Kapitalermittlung einzubeziehen.

6. Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die Berechnungen zur Ermittlung der Wirtschaftlichkeit des Betriebes ergeben sich aus der Berechnungsübersicht am Ende dieses Kapitels. Zunächst werden die Deckungsbeiträge (DB) der einzelnen im Betrieb durchgeführten Produktionsverfahren ermittelt.

6.1 Deckungsbeiträge der Pferdehaltung

Im Betrieb sollen nach der "Aufbauphase" ständig 6 Zuchtstuten gehalten werden. Im Hinblick auf die Leistung der Zuchtstuten wird von einer jährlichen "Abfohlrate" von 0,70 ausgegangen. Die Fohlen bleiben 5 bis 7 Monate als Saugfohlen bei den Stuten und werden danach bis zu einem Alter von ca. 30 - 36 Monaten mit Weidegang in den Sommermonaten aufgezogen. Um die Jungpferde "marktgängig" zu machen, erhalten sie im Betrieb eine sogen. "reiterliche Erstausbildung".

Bei dem Verkauf der so vorausgebildeten Jungpferde kann nach den derzeitigen Preis- und Marktverhältnissen von Erlösen in Höhe von im Mittel 10.000,00 € je ausgebildetem Jungpferd ausgegangen werden.

Von den Marktleistungen der Produktionsverfahren sind die variablen Kosten in Abzug zu bringen. Hierunter fallen insbesondere die Futterkosten, wobei jedoch ein Ansatz für wirtschaftseigenes Futter nicht erfolgt. Die hiermit verbundenen Kosten werden beim Produktionsverfahren "Wiese/Weide" und bei der Ermittlung des Betriebs-DB mit den variablen Kosten berücksichtigt, so dass lediglich die Kosten für Zukauffuttermittel (einschließlich Heu) und das benötigte Stroh zur Einstreu zu berücksichtigen sind. Den Kalkulationen der Futterkosten liegen folgende Ansätze zu Grunde.

Ermittlung des Futterbedarfes								
Futtertage	365							
Weidetage	180							
Stalltage	185							
	Pensionspferde		Zuchtstuten		Jungpferdeaufzucht		Fohlen zur Aufzucht	
	Tages- ration in kg	Gesamt- in dt	Tages- ration in kg	Gesamt- in dt	Tages- ration in kg	Gesamt- in dt	Tages- ration in kg	Gesamt- in dt
					(mittlere Ration)			
Hafer	3,50	12,78	2,50	9,13	3,00	10,95	1,25	4,56
Leistungsfutter	1,00	3,65	2,00	7,30	0,75	2,74		
Heu bei Weidegang	1,50	2,70	1,00	1,80	2,00	3,60	0,75	1,35
Heu bei Stallfütterung	5,00	9,25	5,00	9,25	4,00	7,40	2,00	3,70

Verschiedene weitere Kostenpositionen, darunter auch anteilige variable Maschinenkosten, werden unter der Position "sonstige Kosten" zusammengefasst. Die Deckungsbeiträge der Produktionsverfahren "Zuchtstutenhaltung" und "Jungpferdeaufzucht" berechnen sich dann wie folgt:

Ermittlung des DB der Zuchtstutenhaltung				je Box Euro	Betrieb insg. Euro
Ermittlung der Roherlöse					
Anzahl der gehaltenen Tiere			6 Tiere		
Fohlenverkauf	0,70 Stk.		3.250,00 Euro/Stk.	2.275,00	13.650,00
Altierabgang	0,15 Stk.		5.000,00 Euro/Stk.	750,00	4.500,00
Jahresroherlöse insgesamt				3.025,00	18.150,00
f. variable Kosten					
Bestandsergänzung	0,15 Stk.		20.000,00 Euro/Stk.	3.000,00	18.000,00
Futterkosten					
Hafer	9,13 dt x Euro/dt	18,50 =	168,8125		
Aufzuchtfutter	1,00 dt x Euro/dt	32,50 =	32,5000		
Leistungsfutter	7,30 dt x Euro/dt	22,00 =	160,6000		
Mineralstoffe	0,30 dt x Euro/dt	50,00 =	15,0000		
Heu	2,31 dt x Euro/dt	11,00 =	25,3917		
Stroh	20,00 dt x Euro/dt	6,00 =	120,00		
Sonstiges			150,00		
wirtschaftselignes Futter	KSIE à		0,00		
Futterkosten insgesamt je Pferd			672,30	672,30	4.033,83
Wasserverbrauch	20 cbm à	2,50 Euro	50,00	50,00	300,00
Strom und Energie		45,00 Euro	45,00	45,00	270,00
Hufbeschlag, Hufpflege		150,00 Euro	150,00	150,00	900,00
Tierarzt, Medikamente		100,00 Euro	100,00	100,00	600,00
Deckgeld, sonstige Kosten		750,00 Euro	750,00	750,00	4.500,00
Lohnkosten	Akh à	14,00 Euro	0,00	0,00	0,00
variable Kosten je Pferd insgesamt				4.767,30	28.603,83
Deckungsbeitrag				-1.742,30	-10.453,83

Aus den vorstehenden Berechnungen ergibt sich, dass eine Pferdezucht mit dem ausschließlichen Verkauf von Fohlen, keine positiven DBe erwirtschaftet werden können; erst die Aufzucht der Fohlen und deren reiterliche Ausbildung führen zu einem Preis der Jungpferde, der eine Rentabilität der Pferdehaltung erwarten lässt, wenn auf Grund der Abstammung der Tiere und deren Aufzucht und Ausbildung ein entsprechender Preis erzielt werden kann. Im vorliegenden Fall wird ein mittlerer Verkaufspreis von 10.000,00 € in Ansatz gebracht.

Hinweis: Die Rechtsprechung hat in mehreren Urteilen zu der Frage Stellung genommen, wie viele Zuchtstuten gehalten werden müssen, um z.B. die Errichtung einer privilegierten Bewegungshalle zulassen zu können. Danach ist davon auszugehen, dass mindestens mehr als 3 - 4 Stuten im Betrieb zur Zucht gehalten werden müssen.

Ermittlung des DB der Jungpferdehaltung				je Box Euro	Betrieb insg. Euro
Ermittlung der Roherlöse					
Anzahl der ständig gehaltenen	8,00 d. s. zum Verkauf	4 Tiere			
Verkauf mit ca. 30 Monaten	4 Stk. Jahresprod.	10.000,00 Euro/Stk.		10.000,00	40.000,00
Jahresroherlöse insgesamt				10.000,00	40.000,00
I. variable Kosten					
Bestandsergänzung	1,00 Stk.	3.250,00 Euro/Stk.		3.250,00	13.000,00
Futterkosten für anteilige Jungpferde in allen Altersklassen					
Hafer	10,95 dt x Euro/dt	18,50 =	202,58		
Aufzuchtfutter	1,00 dt x Euro/dt	32,50 =	32,50		
Leistungsfutter	2,74 dt x Euro/dt	22,00 =	60,23		
Mineralstoffe	0,30 dt x Euro/dt	50,00 =	15,00		
Heu	2,31 dt x Euro/dt	11,00 =	25,39		
Stroh	30,00 dt x Euro/dt	6,00 =	180,00		
Sonstiges wirtschaftsfreies Futter	KSIE à	0,03 DM	0,00		
Futterkosten insgesamt je Pferd			715,69	715,69	2.862,77
Wasserverbrauch	30,00 cbm à	3,00 Euro	90,00	90,00	360,00
Strom und Energie		60,00 Euro	60,00	60,00	240,00
Tierarzt, Medikamente		300,00 Euro	300,00	300,00	1.200,00
sonstige Kosten		1.000,00 Euro	1.000,00	1.000,00	4.000,00
Lohnkosten	Akk à	14,00 Euro	0,00	0,00	0,00
variable Kosten je Pferd insgesamt				5.415,69	21.662,77
Deckungsbeitrag				4.584,31	18.337,23

Für die Pensionspferdehaltung wird von einem den angebotenen Leistungen entsprechenden Pensionspreis in Höhe von 380,00 € monatlich ausgegangen. In diesem Durchschnittserlös sind auch zusätzliche Einnahmen für Weidegang und Pflegeleistungen berücksichtigt. Das Belegungsrisiko wird mit 5,0% berechnet.

Ermittlung des DB der Pensionspferdehaltung				je Box Euro	Betrieb insg. Euro
Ermittlung der Roherlöse					
Anzahl zu vermietender Boxen		38 Pensionspferde			
Roherlöse aus Pensionspferdehaltung		380,00 Euro/Monat			
1 Pferd x Rie.	5,00%	361,00	12 Monate =	4.332,00	164.616,00
Jahresroherlöse insgesamt				4.332,00	164.616,00
I. variable Kosten					
Futterkosten					
Leistungsfutter	7,00 dt x Euro/dt	22,00 =	154,00		
Hafer	8,00 dt x Euro/dt	12,50 =	100,00		
Heu	2,31 dt x Euro/dt	11,00 =	25,39		
Stroh	20,00 dt x Euro/dt	7,00 =	140,00		
wirtschaftsfreies Futter	KSIE à	0,03 DM	0,00		
Futterkosten insgesamt je Pferd			410,39	410,39	15.936,88
Wasserverbrauch	20,00 cbm à	3,00 Euro	60,00	60,00	2.280,00
Strom und Energie		30,00 Euro	30,00	30,00	1.140,00
sonstige Kosten			50,00	50,00	1.900,00
Lohnkosten	Akk à	14,00 Euro	0,00	0,00	0,00
variable Kosten je Pferd insgesamt				559,39	21.256,88
Deckungsbeitrag				3.772,61	143.359,12

Der insgesamt mit der Pferdehaltung erzielbare Deckungsbeitrag beläuft sich auf jährlich rd. 151.250,00 €. Die Zusammenstellung der DB der Pferdehaltung ergibt sich aus der folgenden Berechnungsübersicht.

Zusammenstellung der DB der Viehhaltung				
Prodverfahren	Einheiten	DB je Einheit	DB Prod.-verf.	DB/ha LF
Zuchstuten	6,00	-1.742,30	-10.453,83	-804,14
Jungpferdeaufzucht	4,00	4.584,31	18.337,23	1.410,56
Pensionspferde	38,00	3.772,61	143.359,12	11.027,62
DB Pferdehaltung insges.			151.242,53	11.634,04

Hinweis: Wenn andere Verfahren der Viehhaltung im Betrieb am Ertrag beteiligt sind, sind auch deren Deckungsbeiträge (DB) zu ermitteln und in die Berechnung einzubeziehen. In die DB-Berechnung sind auch die mit eigenen Pferden genutzten Boxen einzubeziehen, um auf diese Weise die volle Kapazität des Betriebes zu erfassen. Die Nutzung der Boxen mit eigenen Pferden wird also in diesem Fall wie eine Privatentnahme behandelt.

6.2 Pflanzliche Erzeugung

Die pflanzliche Erzeugung besteht ausschließlich aus der Bewirtschaftung von Grünland, das mit den entsprechenden variablen Kosten in die Berechnung einbezogen wird.

Das Produktionsverfahren "Wiese/Weide" dient ausschließlich der Pferdehaltung. Da das erzeugte Futter (Weidegras) nicht verkauft wird, ergibt sich keine Marktleistung, so dass sich aus den anfallenden Kosten zwangsläufig ein negativer DB in Höhe der variablen Kosten ergibt. In den folgenden Berechnungsübersichten wird das Produktionsverfahren der Grünlandnutzung in Zahlen dargestellt.

Ermittlung des Deckungsbeitrages						
Fruchtart:	Wiese, Weide		Anbaufläche		13.000 ha	
Ertrag	50.000,00 MJ vE		Erlös 0,175 MJ vE			
Marktleistung	50.000,00 MJ vE		0,18 MJ vE		€/ha	€/ha
Direktverkauf	dt/ha x		€/dt		8.750,00	
Süßlegungsprämie			€/ha			
Nebenleistungen						
Stroh	dt/ha x		€/dt			
Marktleistung insges.					8.750,00	8.750,00
I. variable Kosten:						
Saatgut	kg/ha		€/kg			
Düngung						
N	100,00 kg/ha x		0,65 €/kg		65,00	
P2O5	100,00 kg/ha x		0,50 €/kg		50,00	
K2O	100,00 kg/ha x		0,38 €/kg		38,00	
sonst..	kg/ha x		0,20 €/kg			
Düngung insges.					153,00	153,00
Pflanzenschutz						
	kg/ha		€/kg			
	kg/ha		€/kg			
Pflanzenschutz insges.	kg/ha		€/kg			
var. Maschinenkosten						
Bodenbearbeitung			€/ha			
Düngung			€/ha			
Pflanzenschutz			€/ha			
Ernte			€/ha			
Maschinenkosten insgesamt						
Lohnkosten	AKh x		€/Akh			
Verpackungs-, Absatzkosten			% der Marktleistung			
sonstige Kosten			200,00 €/ha		200,00	200,00
Zinsansatz	% aus 50% der var. Kosten					
variable Kosten insges.					353,00	353,00
Deckungsbeitrag €/je ha						8.397,00
Deckungsbeitrag Anbauverfahren insges.						109.161,00

Die mit den Produktionsverfahren des Pflanzenbaus erzielten DBe werden in der folgenden Tabelle zusammengestellt. Es ergeben sich variable Kosten des Futterbaues in Höhe von rd. 4.589,00 €.

Zusammenstellung der Deckungsbeiträge Pflanzenproduktion (variable Kosten)			
Produktions- verfahren	Anbaufläche in ha	var. Kosten in Euro/ha	var. Kosten Prod.-verfahren in Euro
Wiese, Weide	13.000	353,00	4.589,00

Hinweis: Auch hier gilt, dass die DBe evtl. weiterer Produktionsverfahren in diese Berechnung einzubeziehen wären.

6.3 Ermittlung des erzielbaren Betriebsergebnis

Der Betriebs-DB beträgt nach Hinzurechnung des Nutzungswertes der selbst genutzten Wohnung in dem zu errichtenden Wohnhaus, der mit 1.200,00 € monatlich in Ansatz gebracht wird und der sonstigen Erträge in Höhe von 25.000,00 € jährlich rd. 171.000,00 €.

Die sonstigen Erträge ergeben sich aus einer vorsichtigen Schätzung aus Prämien, Preisgeldern und Reitbeteiligungen an eigenen Pferden etc.

Hinweis: Bei den sonstigen Erträgen dürfen nur solche berücksichtigt werden, die der Idw. Produktion entstammen. Erträge z.B. aus dem Betrieb eines Casinos oder eines Handels mit Reitbedarf dürfen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung für Zwecke der Feststellung der Landwirtschaftseigenschaft des Betriebes nicht einbezogen werden.

Als Pachtzins für die Pachtflächen werden 400,00 €/ha jährlich angesetzt.

Wie aus der folgenden Berechnung ersichtlich, ergibt sich aus dem Gesamt-DB (einschließlich der von den Ergebnissen der Vergleichsbetriebe abgeleiteten sonstigen landwirtschaftlichen Erträge nach Abzug der festen Kosten der jährlich erzielbare Gewinn des Betriebes in Höhe von rd. 83.300,00 €.

Ermittlung des Betriebsergebnisses		kalkuliert	
	ha LF	€/ha LF	€ insges.
Nutzungswert d. eig. Wohnung	13,0000	1.107,69	14.400,00
variable Kosten Futterbau	13,0000	-353,00	-4.589,00
DB Tierproduktion	13,0000	11.634,04	151.242,53
sonstige Erträge	13,0000	1.923,08	25.000,00
Betriebs-DB	13,0000	14.311,81	186.053,53
J. feste Kosten	13,0000	-7.657,69	-99.550,00
J. Pachten je ha Pachtfläche)	8,0000	-400,00	-3.200,00
J. Zinsen	13,0000		
J. Sonstiger Unternehmensaufwar	13,0000		
Gewinn	13,0000	6.407,96	83.303,53

Bei den ausgewiesenen festen Kosten ist zu differenzieren zwischen den sonstigen festen Kosten einerseits und den mit den Investitionen verbundenen Kosten andererseits. Letztere wurden im vorangegangenen Kapitel kalkulatorisch ermittelt und in die vorstehende Gewinnermittlung einbezogen. Die sonstigen Festkosten werden in Anlehnung an die Ergebnisse vergleichbarer Betriebe und internen Kalkulationen ermittelt bzw. eingeschätzt.

Da bei den DB-Berechnungen für die einzelnen Produktionsverfahren die Kosten für Wasser und Energie bereits in Ansatz gebracht wurden, werden bei diesen Positionen von den Beträgen der Vergleichsbetriebe entsprechende Abschläge bzw. geringe Ansätze gemacht. Insgesamt werden Festkosten in einer Höhe von 99.550,00 € kalkuliert und in die Gewinnermittlung einbezogen.

Festkosten des Betriebes		Ansatz für Betrieb A.B. bei 13.0000 ha LF	
Kostenposition		Euro/ha LF	Euro insg.
/. feste Kosten			
Personalaufwand (inkl. Ber.Gen.)		1.923,08	25.000,00
Lohnarbeit, Maschinenmiete		115,38	1.500,00
Treib- und Schmierstoffe		76,92	1.000,00
Unterhaltung techn. Anlagen, Maschinen u. Geräte		192,31	2.500,00
AfA techn. Anlagen, Maschinen u. Geräte		192,31	2.500,00
Unterhaltung Gebäude, baul. Anlagen		1.884,62	24.500,00
AfA Gebäude, baul. Anlagen		2.234,62	29.050,00
Betriebsversicherungen		230,77	3.000,00
Betriebssteuern u. Abgaben	Beiträge	153,85	2.000,00
Strom, Heizstoffe, Wasser		269,23	3.500,00
sonstiger Betriebsaufwand		384,62	5.000,00
feste Kosten insges.		7.657,69	99.550,00

Die Pachtzahlungen werden bei der Gewinnermittlung mit 400,00 €/ha LF in Ansatz gebracht.

Nach den erhaltenen Angaben erfolgen derzeit keine Zinszahlungen, daher werden Zinskosten für Fremdkapital im vorliegenden Fall nicht in Ansatz gebracht, zumal die Investitionen aus Eigenmitteln bestritten werden.

7. Beurteilung der Wirtschaftlichkeit

Um zu prüfen, inwieweit eine angemessene Entlohnung der betrieblichen Faktoren Boden, Arbeit und Kapital aus dem jährlich erzielbaren Gewinn möglich ist, werden im vorliegenden Fall wie bei Vollerwerbsbetrieben die Faktoransprüche, die sich aus der Bereitstellung der Produktionsfaktoren Boden, Arbeit und Kapital ergeben, dem erzielten Ergebnis gegenübergestellt. Dadurch wird überprüft, ob eine angemessene Entlohnung dieser Produktionsfaktoren aus dem Betriebsergebnis möglich ist. Diese Gegenüberstellung ergibt sich aus der folgenden Übersicht.

Gewinnverwendung-Abdeckung der Faktoransprüche			
Faktoranspruch	ha	Euro/ha	Anspruch Euro insges
Pachtansatz Eigentumsfläche nach Vergleichsbetrieben	4,5000	400,00	1.800,00
Entlohnung Milchquote nicht in Pachtaufwand enthalten			
Lohnansatz nicht entlohnte Fam-AK Zu-/Abschläge	13,00	3.076,92	40.000,00
			40.000,00
entspricht tatsächlich benötigte Akh	Akh	Euro/Akh	
Lohnanspruch Betriebsleiter u. Fam-AK	1.800,00	22,22	40.000,00
	Euro insg.	Euro/ha	
Kapital (ohne Boden)	1.250.000,00	96.153,85	
Anspruch Euro/ha bei	3,00%	2.884,62	
Anspruch bei ha LF	13,00	2.884,62	37.500,00
davon in Gewinn als Fremdkapitalzins enthalten			
Faktoransprüche insges.			79.300,00
Gewinn aus landwirtschaftlicher Tätigkeit wie kalkuliert			83.303,53
Pachteinnahmen f. landwirtschaftliche Flächen			
Über-/Unterdeckung Faktoransprüche			4.003,52
das sind je ha LF			
4.003,52 €	13,0000 ha =	307,96	Euro/ha

Aus der vorstehenden Tabelle ist zu ersehen, dass die Faktoransprüche für die im Betrieb eingesetzten Produktionsfaktoren in vollem Umfang aus dem erzielbaren Gewinn abgedeckt werden können.

Die eigenen Flächen wurden entsprechend der zugepachteten Flächen mit einem Pachtansatz von 400,00 €/ha in diese Betrachtungen einbezogen. Der Lohnansatz für die nicht entlohnenden Familienarbeitskräfte (Betriebsleiterin) wird mit insgesamt 40.000,00 € jährlich berücksichtigt. Dies entspricht bei der zu erbringenden Arbeitsleistung von 1.800 Std. jährlich einem Lohnansatz in Höhe von rd. 22,25 € je geleisteter Arbeitskraftstunde.

Die Verzinsung des im Betrieb eingesetzten Kapitals wird im vorliegenden Fall mit 3,0% jährlich in Ansatz gebracht. Dies liegt über der Verzinsung des Kapitals die in ldw. Betrieben, die bei üblicher Bewirtschaftung als Ackerbau- oder Viehhaltungsbetriebe keine höhere Verzinsung des im Betrieb investierten Kapitals realisiert werden kann, zumeist sogar deutlich darunter liegen (ca. 0,5% bis 2,0%). Das zu verzinsende Kapital berechnet sich, wie aus der folgenden Übersicht zu ersehen, einschließlich der Zuchtstuten mit insgesamt 1.250.000,00 €.

Überschlägige Ermittlung des Kapitalbesatzes zur Ermittlung der Unterhaltungskosten	
Grund und Boden	Pachtansatz
Wohnhaus	325.000,00 €
Wirtschaftsgebäude, kompl.	645.000,00 €
Außenanlagen	105.000,00 €
Maschinen und Geräte	25.000,00 €
Zuchtstuten, Jungpferde	150.000,00 €
insgesamt	1.250.000,00 €

Insgesamt errechnen sich Faktoransprüche in einer Höhe von rd. 79.300,00 €, denen ein Gewinn vor Steuern von rd. 83.300,00 € gegenüber steht. Insoweit ist festzustellen, dass bei einer guten Entlohnung der erbrachten Arbeitsleistung der Betriebsleiterin und ihrer Familienangehörigen sowie einer in ldw. Betrieben üblichen Verzinsung des investierten Kapitals eine Deckung der Faktoransprüche gegeben ist. Dies gilt jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die notwendigen Investitionen in Zuchtstuten, Gebäude und sonstiges betriebliches Inventar, wie im vorliegenden Fall vorgesehen, aus Eigenkapital erfolgt, dessen Verzinsung unter diesen Voraussetzungen mit 3,0% gewährleistet ist.

7.1 Eigenkapitalbildung

Wie aus der folgenden Übersicht hervorgeht, verbleibt nach dem Abzug der Lebenshaltungskosten für die Betriebsleiterin, die der Unterzeichner unter Berücksichtigung der privaten Steuern in angemessener Höhe mit 70.000,00 € in Ansatz bringt, ein Betrag in Höhe von rd. 13.300,00 € jährlich, der zur Eigenkapitalbildung und für betriebliches Wachstum zur Verfügung steht. Dieser Betrag liegt im oberen Bereich dessen, was gegenwärtig für Betriebe, die sich weiterentwickeln, wachsen und vor allem auch zukünftig konkurrenzfähig sein wollen bzw. müssen, als ausreichend einzustufen ist. Aus dem Betrag kann ein betriebliches Wachstum (eine Kapitalvermehrung) von rd. 1,0% jährlich finanziert werden.

Darstellung des Eigenkapitalbildungsvermögens		
Gewinn aus der landw. Tätigkeit		83.303,53 €
Deckung der Lebenshaltungskosten		70.000,00 €
verbleibt zur Eigenkapitalbildung		13.303,53 €
das sind in % des Kapitals	1,06	
das sind je ha LF		
13.303,53 €	13.000 ha =	1.023,35 Euro/ha

7.2 Gewinnrate

Des Weiteren ist zu prüfen, wie hoch die Rentabilität, ausgedrückt durch den Gewinn nach betrieblichen Steuern, im Verhältnis zu den erzielten Umsatzerlösen einzuschätzen ist. Dies ergibt als Kennzahl die "Gewinnrate", die zugleich auch ein Indikator für die betriebliche Stabilität ist.

Im vorliegenden Fall steht den Umsatzerlösen von rd. 231.000,00 € der Gewinn (vor privaten Steuern) in Höhe von rd. 83.300,00 € gegenüber. Hieraus ergibt sich eine "Gewinnrate" von 36,06%. Dieses sehr gute Ergebnis liegt oberhalb des üblichen Rahmens, in dem sich land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit Marktfruchtanbau und Tierhaltung bewegen.

Es ist allerdings zu bedenken, dass nicht nur das Ergebnis des landwirtschaftlichen Betriebes, sondern auch die Leistungen des Wohnhauses mit seinem Mietwert in die Kalkulation einfließen und somit zu einer deutlich erhöhten Gewinnrate führen. Die Gewinnrate von 36,06% besagt, dass sich der Umsatz um diesen Prozentsatz verringern darf, ohne dass das Ergebnis negativ wird. Insoweit verfügt der Betrieb über eine so gute Rentabilität, dass kurzfristige Umsatzrückgänge abgepuffert werden können. Der Betrieb ist damit als stabil zu beurteilen.

Ermittlung der Gewinnrate	
Summe der Umsatzerlöse	231.030,00 €
jährlich erzielter Gewinn	83.303,53 €
Gewinnrate	36,06%

7.3 Finanzierungskraft

Als weitere wichtige Kenngröße wird die Finanzierungskraft, die sich aus dem erzielten Gewinn ergibt, untersucht. Ermittelt wird der sogenannte "Cash-flow II". Dieser gibt die Beträge und Mittel wieder, die im Wirtschaftsjahr für die Substanzerhaltung, für Investitionen und andere Mehrungen der Aktiva bzw. zur Schuldentilgung dem Betrieb zufließen. Gleichzeitig werden die Finanzierungsmöglichkeiten aus dem Gewinn an der langfristigen und an der mittelfristigen Kapitaldienstgrenze ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird nach den erhaltenen Informationen davon ausgegangen, dass in der Ausgangssituation (vor Durchführung der Investitionen) keine Zinsen und Tilgungen zu leisten sind, so dass ein tatsächlicher Kapitaldienst nicht besteht. Die bevorstehenden Investitionen erfolgen ausschließlich aus Eigenmitteln.

Die langfristige Kapitaldienstgrenze entspricht der Höhe des jährlich erzielten Gewinnes abzüglich des Lohnansatzes des Betriebsleiters, da Zinskosten nicht anfallen. Im Ergebnis können daher von den geplanten Investitionen bis zu einer Höhe eines jährlichen Kapitaldienstes von rd. 13.300,00 € getätigt werden.

Dies entspricht einem Investitionsvolumen von rd. 300.000,00 € abhängig von der Höhe des Fremdkapitalzinssatzes, der Finanzierungsdauer und des Eigenfinanzierungsanteils. Aus der folgenden Übersicht geht ferner hervor, dass die mittelfristige Kapitaldienstgrenze, die sich durch Addition der Gebäudeabschreibungen zur langfristigen Kapitaldienstgrenze ergibt, rd. 42.350,00 € beträgt.

Der Cash-flow II (die kurzfristige Kapitalgrenze), der sich aus der zusätzlichen Hinzurechnung der Maschinenabschreibungen zur mittelfristigen Kapitaldienstgrenze ergibt, beläuft sich auf rd. 44.850,00 €. Der cash-flow II beinhaltet die im Wirtschaftsjahr geflossenen und verfügbaren Mittel für die Substanzerhaltung, Investitionen und andere Mehrungen des betrieblichen Vermögens und Ausgaben zur Schuldentilgung. Der mit rd. 44.850,00 € ausgewiesene Betrag weist den Betrieb auch in dieser Hinsicht als stabil aus.

Der Ausweis der Ausschöpfung der Kapitaldienstgrenze erübrigt sich, weil für die Finanzierung des Betriebes kein Fremdkapital eingesetzt wird.

Aus den Kennzahlen der Finanzierungskraft des Betriebes kann abgeleitet werden, dass ein Spielraum für Investitionen und Finanzierungen verbleibt.

Darstellung der Finanzierungskraft		
Zinszahlungen u. ä. Aufwendungen	+	
ZinszuschüÙe	J.	
Tilgung Verbindlichkeiten	+	
tatsächlicher Kapitaldienst		
Gewinn, Ergebnis	+	83.303,53 €
Einlagen, Kapitalerhöhungen	+	
Entnahmen, Gewinnausschüttungen	-	70.000,00 €
Zinszahlungen u. ä. Aufwendungen	+	
ZinszuschüÙe	-	
langfristige Kapitaldienstgrenze		13.303,53 €
langfristige Kapitaldienstgrenze	+	13.303,53 €
Abschreibungen auf Wirtschaftsgebäude	+	24.550,00 €
Abschreibungen auf bauliche Anlagen	+	4.500,00 €
mittelfristige Kapitaldienstgrenze		42.353,53 €
Ausschöpfung der Kapitaldienstgrenze		
langfristig		
mittelfristig		
Gewinn/Verlust	+	83.303,53 €
Abschreibungen auf Wirtschaftsgebäude	+	24.550,00 €
Abschreibungen auf bauliche Anlagen	+	4.500,00 €
Abschreibungen auf Maschinen und Geräte	+	2.500,00 €
Einlagen, Kapitalerhöhungen	+	- €
Entnahmen, Gewinnausschüttungen	-	70.000,00 €
Cash-flow II		44.853,53 €

8. Zusammenfassung

Auf Grund der gutachtlichen Ermittlungen und Berechnungen ist festzustellen, dass es sich bei dem einzurichtenden landwirtschaftlichen Betrieb, der Frau A. B. in P..... um einen Betrieb handelt,

1. der als landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne der Bestimmungen des BauGB, insbesondere des § 201, zu beurteilen ist. Der Betrieb ist für die notwendige Existenzsicherung auf die beabsichtigten Investitionen in die Hofstelle angewiesen, damit erfolgreich Pferdezucht mit dem Verkauf von vorausgebildeten Jungpferden und Pensionspferdehaltung betrieben werden kann.

Die zur Verfügung stehende Eigentums- und Pachtfläche ist so ausreichend bemessen, dass der überwiegende Teil des Futterbedarfes aus eigener Produktion gedeckt werden kann.

2. der auf Grund der vorgesehenen Organisation als ein nachhaltig rentabler und wirtschaftlicher Betrieb anzusehen ist. Der zu erwartende Gewinn liegt bei rd. 83.300,00 € jährlich. Dieser Gewinn ist ausreichend und für die Deckung der notwendigen Privatentnahmen und eine Eigenkapitalbildung, die über dem Mittel anderer ldw. Betriebe liegt, ist möglich. Ausserdem ergibt sich aus diesem Ergebnis ein erheblicher Finanzierungsspielraum.

3. für den die beabsichtigten Investitionen aus eigenen Mitteln finanziert werden.

Zusammenfassend kann für den Betrieb festgestellt werden, dass es sich vor dem Hintergrund der beabsichtigten Investitionen und dem professionellen Konzept, von einem auf Dauer angelegten, rentablen Betrieb handelt.

K.-D. Stock
Dipl.-Ing. agr.

Hinweis: Der Verfasser weist darauf hin, dass die Zahlenwerte geändert wurden und nicht als Datengrundlage für die Erstellung vergleichbarer Gutachten genutzt werden können. Entsprechende Datenkataloge sind im nachfolgenden beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt..

Literaturverzeichnis

- | | |
|---|--|
| Köhne, M. | Landwirtschaftliche Taxationslehre 3. neubearbeitete Aufl., Verlag Paul Parey, 2000 |
| DLG | Arbeiten der DLG, Bd. 194, Effiziente Jahresabschlussanalyse, DLG-Verlag, Frankfurt/Main, 1997 |
| KTBL (Hrsg.) | Datensammlung Spezielle Betriebszweige in der Tierhaltung
Datensammlung für die Betriebsplanung 1997/98
Landwirtschaftsverlag Münster-Hiltrup
Taschenbuch Landwirtschaft 1998/99 |
| Agri-Hydro Dülmen GmbH | Faustzahlen für die Landwirtschaft |
| HLBS (Hrsg.) | Heft 14, Betriebswirtschaftliche Begriffe für die landwirtschaftliche Buchführung und Beratung
Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen
Schriftenreihe
Schriftenreihe "Agrare Taxation" |
| Cholewa/Dyong
von der Heide/Sailer | Baugesetzbuch (BauGB), 3. Aufl., Verlag C.H. Beck, München, 1994 |
| Nieß, Volkmar | Landwirtschaftliches Bauen im Außenbereich
Landwirtschaftsverlag GmbH, Münster/Hiltrup, 2000 |
| Koppik, H.-J. | Bauvorhaben im Außenbereich
Erich Schmidt Verlag, Berlin, 1999 |
| Bodmer/Heißenhuber | Rechnungswesen in der Landwirtschaft,
Verlag Eugen Ulmer |
| Steinhauser/Langbehn/
Peters | Einführung in die landwirtschaftliche Betriebslehre
Spezieller Teil, Verlag Eugen Ulmer |
| BLV-Verlagsgesellschaft
(Hrsg.) | Die Landwirtschaft Bd. 4: Wirtschaftslehre,
BLV-Verlag München |
| Huith, Sichler u.a. | Betriebsmanagement für Landwirte,
Existenzsicherung für Unternehmen und Betriebe
Verlagsunion Agrar |
| FN-Deutsche reiterliche
Vereinigung e.V. (Hrsg.) | Betriebswirtschaftslehre für Reitbetriebe, Reit- und Fahrvereine und Reit- und Fahrschulen, FN-Verlag, 1998
Orientierungshilfen Reitanlagen und Stallbau
FN-Verlag, 2001 |

- | | |
|--|--|
| Meyer, H. | Pferdefütterung, 3. Aufl., Blackwell Wissenschafts-Verlag, Berlin - Wien, 1996 |
| Hollands, T. | Das Einmaleins der Pferdefütterung
Kosmosverlag, 1997 |
| Autorengruppe
Bender I. | Handbuch Pferd; BLV-Verlag, 2000
Praxishandbuch Pferdefütterung; Kosmosverlag, 1999
Praxishandbuch Pferdehaltung; Kosmosverlag, 2000 |
| Marten, J./ Jaep, A. | Pensionspferdehaltung im landwirtschaftlichen Betrieb,
KTBL-Schrift 345, 1991 |
| top agrar-extra | Mit Pferden Geld verdienen, 1999 |
| Arbeitsgemeinschaft
Landtechnik u. Bauwesen | Richtwerte für den Neu- und Umbau landwirtschaftlicher
Wirtschaftsgebäude und ländlicher Wohnhäuser, 1998 |
| Brügger, E. | Ein Auslauf für jedes Wetter. Landwirtschaftliches
Wochenblatt Westfalen-Lippe, Nr. 7/99, S. 56 - 57 |
| Landwirtschaftskammer
Hannover (Hrsg.) | Richtwert-Deckungsbeiträge. Verschiedene Jahrgänge |