

**Schriftenreihe**  
des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen  
Buchstellen und Sachverständigen e.V.

**HLBS**

**SONDERREIHE**  
Beispiele der agraren Taxation

**HEFT 16**

DR. CLEMENS BEWER

**HOFWEIDE**  
mit Bauland in Wertkonkurrenz



Verlag  
„PFLUG und FEDER“  
53 BONN – OXFORDSTRASSE 2

## V O R W O R T

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 anderem fachlichem Grund Interesse verdienen.

Sie stellen Möglichkeiten dar, Taxationsaufgaben zu lösen. In diesem Sinne sind sie Beispiele. Andere Möglichkeiten sind in wohl jedem Fall 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.

Der Inhalt der Hefte beschränkt sich auf jeweils eine Fragestellung. 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. Kürzungen sind durch Punkte kenntlich gemacht.

Bonn, im Juli 1973

Der Herausgeber

## Ü B E R B L I C K

Hofweiden werden häufig in die Flächennutzungsplanung der Gemeinden als Bauland einbezogen. Bebaut werden sie jedoch nicht.

Denn für tierzüchtende Landwirte bieten die Weideflächen, die an den Hof anschließen, entscheidende Vorteile (Arbeitserleichterung, Beobachtung der Jungtiere). Demgegenüber erscheint der Baulandpreis nicht als Verlockung. Man kann das in allen Orten beobachten, in denen der Wohnsiedlungsbau Bedeutung hat. Erst dann werden die Hofanschlußflächen veräußert, wenn die Tierzucht aufgegeben wird.

In dem hier wiedergegebenen Enteignungsfall fordert der betroffene Landwirt neben dem Grundstückswert seiner Hofweide (Baulandpreis) Entschädigung für die betrieblichen Nebenschäden. Ihm wurde entgegengehalten, daß der Baulandpreis diese Nebenschäden abdecke. Die gutachtliche Klärung ergab, daß das nicht der Fall ist. Der Nutzungswert der Hofweide wird durch die Kosten bestimmt, die für Grünfütterbeschaffung entstehen, wenn die Hofweide wegfällt, abgesehen von den Wirkungen für die Gesundheit der Jungtiere. Nach Kapitalisierung ergeben sich Werte, die mit Baulandpreisen konkurrieren können.

Minimale Hofweidegröße entspricht dem Bedarf für die Jungtiere und Sauen. Der Nutzungswert je qm ist dabei maximal. Wählt man die Hofweide größer, so daß auch das Milchvieh hier weiden kann, so resultieren geringere Nutzungswerte je qm.

Der Verfasser.

G U T A C H T E N

Mit Beschluß vom 13. Dezember übertrug das  
Oberlandesgericht F.  
14. Zivilsenat in K.  
14 U 77/71

dem Unterzeichner, ein Gutachten auszuarbeiten  
in dem Rechtsstreit  
Landwirt B. in W. (Kläger)

gegen

Bundesrepublik Deutschland,  
Bundesstraßenverwaltung,  
vertreten durch das Landesamt für Straßenbau in W. (Be-  
klagte).

Folgender Zusammenhang liegt zugrunde:

Ein Acker-Grundstück des Klägers wurde im Jahr 1961 durch  
eine Ortsumgehungsstraße durchschnitten. Das Grundstück  
hatte Baulandqualität. Gleichwohl war es zumindest teil-  
weise als Standort für die geplante Hofaussiedlung des  
Klägers vorgesehen. Die Eignung als Aussiedlungsstandort  
und größtenteils auch die Eignung als Bauland gingen  
durch den Straßenbaueingriff verloren.

Die Gutachtenfragen ergeben sich aus dem Beweisbeschluß des Senats vom 2.11.1971 unter I. Dort heißt es:

"Es soll Beweis erhoben werden über die Behauptung des Klägers, die Parzelle 35 habe als ortsnahes Grundstück einen höheren landwirtschaftlichen Nutzungswert als bloßes Ackerland gehabt; dieser Wert hätte bei einer Nutzung als hofnahe Weide (im Falle der Aussiedlung auf die Parzelle 35) im Jahre 1961 DM 6,50 pro qm betragen; durch Einholung des Gutachtens eines Sachverständigen, der sich auch zu der Frage äußern soll, wie hoch nach den heutigen Verhältnissen der Nutzungswert bei einer Nutzung als hofnahe Weide zu veranschlagen ist."

#### Vorbemerkungen

Unterzeichner hat den Hof des Klägers und die dazugehörigen landwirtschaftlichen Nutzflächen am 16.3.1972 besichtigt und am selben Tag Informationen von den Parteien erhalten.

Teilgenommen haben: der Kläger mit Rechtsanwalt Dr. S., für die Beklagte zwei Beamte des Straßenbauamts in K. und, auf Bitten des Unterzeichners, der Oberlandesgerichtsrat.

Die Gerichtsakten standen zur Verfügung.

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Der landwirtschaftliche Betrieb	6
1.1 Betrieb vor dem Straßenbaueingriff	6
1.2 Straßenbaueingriff in den Betrieb	7
1.3 Betrieb nach dem Straßenbaueingriff	7
2. Teil von Flurstück 35 als Hofweide	8
2.1 Aufteilung des Flurstücks	8
2.2 Größe der Hofweide	11
2.3 Nutzungswert von 0,68 ha Hofweide	14
3. Flurst. 35 ganz als Hofweide ausschl. Hof und Garten	18
4. Beurteilung der Zahlenergebnisse	23

## 1. Der landwirtschaftliche Betrieb

### 1.1 Betrieb vor dem Straßenbaueingriff

Der Betrieb des Klägers umfaßt 20,03 ha, davon 1,75 ha zugepachtet. Es ist ein für W. typischer bäuerlicher Betrieb.

Die Betriebsfläche gliedert sich wie folgt:

Ackerland	14,60 ha
Grünland	5,20 ha
Garten	0,08 ha
<hr/>	
Nutzflächen	19,88 ha
<hr/>	
Hof und Gebäudeflächen im Ort und Scheunen- platz auf Flst. 35	0,15 ha
<hr/>	
Betriebsflächen	20,03 ha
<hr/>	

Die Zahlen weichen von denen des Vorgutachters Dr. S. (Bl. 140 d.A.) etwas ab. Dr. S. hatte ackerwürdige Grünlandstücke zum Ackerland geschrieben und hatte den Garten versehentlich um eine Dezimalstelle zu groß ausgewiesen (0,8 statt 0,08).

Die Böden bestehen aus mildem Lößlehm im Mittelteil der Gemarkung. In den Außenbereichen steigt das Gelände an; hier herrscht strenger Lehm vor. Die Ackerzahlen der amtlichen Bonitierung betragen beim Lößboden etwa 60 bis 68, beim strengen Lehm weniger. Die durchschnittliche Acker- und Grünlandzahl des Betriebes lautet 54 (Angabe des Klägers).

Auf dem Acker wurden Getreide und Kartoffeln angebaut, später auch Zuckerrüben. Die Tierhaltung umfaßte 8 Kühe mit Nachzucht, ferner 6 bis 8 Zuchtsauen, deren Nachzucht teils im Ferkelalter verkauft und teils gemästet wurde.

Die Hofstelle lag sehr beengt im Ortsinnern von W.

### 1.2 Straßenbaueingriff in den Betrieb

Für die neue Ortsumgehungsstraße um W. im Zuge der Bundesstraße wurden zwei Grundstücke des Klägers in Anspruch genommen.

Am südöstlichen Ortsrand: Flurstück 35 der Flur 15, Größe 1,93.54 ha (Durchschneidung; 6.799 qm Entzug und 475 qm Fahrweganlage)

500 m weiter südöstlich: Flurstück 188/114 der Flur 11, Größe 3,63.00 ha (Anschneidung; 2.272 qm wurden abgetrennt und weitere 998 qm zum Fahrweg gemacht)

Der Prozeß wird nur um die Entschädigung für Flurstück 35 geführt. Zeitpunkt des Eingriffs; Planfeststellungsbeschluß unanfechtbar geworden am 14.11.1960, Besitzeinweisung am 10.5.1961.

### 1.3 Betrieb nach dem Straßenbaueingriff

Der Straßenbau hat die vom Kläger geplante Aussiedlung aus der engen Dorflage verzögert. Seine Absicht war, auf das Flurstück 35 auszusiedeln. Das Flurstück verlor mit der Straßendurchschneidung die Eignung als Aussiedlungsgrundstück.

Alsbald nach dem Straßenbau verwirklichte der Kläger die Aussiedlung, nunmehr auf das Flurstück 188/114 der Flur 11 (neue Flurstücks-Nr. 114/2). Die katasteramtliche Vermessung des neuen Hofplatzes samt Garten lautet 4.710 qm (davon schätzungsweise 3.910 qm Hof und 800 qm Garten). Die alte Hofstelle im Dorf schied aus dem Betrieb aus.

Seither gliedert sich die Betriebsfläche wie folgt:

Ackerland	13,40 ha
Grünland	4,95 ha
Garten	0,08 ha
<hr/>	
Nutzflächen	18,43 ha
<hr/>	
Hof u. Gebäudefläche (Aussiedlerhof, ferner Scheunenplatz auf Flst. 35/2)	0,46 ha
Wegeflächen	0,15 ha
<hr/>	
Betriebsflächen	19,04 ha
<hr/>	

## 2. Teil von Flurstück 35 als Hofweide

### 2.1 Aufteilung des Flurstücks

Flurstück 35 war vor dem Straßenbaueingriff 1.93.54 ha groß. Hiervon sollte ein Teil als Hofplatz samt Garten dienen, nämlich:

Scheunenplatz mit Scheune, bereits  
vor dem Straßenbaueingriff auf Flst. 35  
vorhanden, lt. Liegenschaftskataster  
650 qm groß = 0,06.50 ha

Garten, im Umfang von 600 qm be-  
reits vor dem Straßenbaueingriff  
auf Flst. 35 vorhanden und im Lie-  
genschaftskataster ausgewiesen.  
Gartenerweiterung um 200 qm (Wäsche-  
platz) erscheint angemessen = 0,08.00 ha

Für den beabsichtigten Aussied-  
lungshof können 3.250 qm zu-  
sätzlich zu Scheunenplatz und  
Garten veranschlagt werden. = 0,32.50 ha

---

0,47.00 ha

---

Dieses Maß entspricht dem Aussiedlungshof samt Gar-  
ten, den der Kläger inzwischen auf Flurstück 114/2  
der Flur 11 errichtet hat: 4.710 qm laut Liegen-  
schaftskataster.

Der Rest der Flurstücksfläche  $1,93.54 - 0,47.00 =$   
 $1,46.54$  ha stand dann zur Disposition.

Dieses Flächenmaß wurde im Rahmen des klägerischen  
Betriebes nicht als Hofweide benötigt. Es genügte  
ein Teil davon.

Der Vorgutachter Dr. R. hat sich in seinem Gut-  
achten vom 5.7.1965 dazu bereits geäußert. Er schrieb  
auf Seite 2 (Bl. 346 d.A.):

"Die vom Eigentümer der Parzelle zum Ausdruck gebrachte Absicht, sein Aussiedlungsgehöft auf dieser Parzelle zu errichten, unterstreicht .... den Baulandcharakter des Grundstücks. Durch Verkauf von Bauparzellen an Bauinteressenten wäre der Eigentümer in der Lage gewesen, seine eigenen Bauten zu finanzieren. Der als Anlage beigefügte Plan I verdeutlicht diese Aufschließungsmöglichkeit der Parzelle 35, welche bei Nichtinanspruchnahme durch den Straßenbau ohne Zweifel realisiert worden wäre."

Der Plan I beim Gutachten Dr. R. unterteilt das Flurstück in

Wohnbaugelände (8 Bauplätze zu je ca. 1.000 qm),  
Fläche des Aussiedlungshofs  
Anschlußfläche zu landwirtschaftlicher Nutzung.

Im Urteil des Bundesgerichtshofs vom 29.3.1971 (Bl. 508 ff d.A.) wird ebenfalls unterteilt. Auf Seite 17 des Urteils (Bl. 517 d.A.) heißt es:

"Für das Revisionsverfahren ist nach den insoweit übereinstimmenden Angaben davon auszugehen, daß von der Parzelle 35, wäre sie nicht in Anspruch genommen worden, über den für die Hofstatt benötigten Teil hinaus noch eine erhebliche Fläche vom Kläger landwirtschaftlich genutzt worden wäre. Der Kläger hätte damit für diese Fläche auf die Nutzung des Mehrwertes verzichtet, den sie als Baugelände gegenüber lediglich landwirtschaftlich nutzbarem Gelände besitzt. Er erhält indessen die Entschädigung für den entzogenen Teil und für die Wertminderung eines anderen Teils der Parzelle auf der Grundlage

von Baulandpreisen und kann damit nunmehr diesen Mehrwert nutzen. Das hätte er mindestens teilweise nicht tun können, wenn er auf die Parzelle 35 ausgesiedelt hätte, nämlich nur insoweit, als er selbst dort gebaut oder Gelände zum Bauen abgegeben hätte, nicht aber, soweit er das Grundstück landwirtschaftlich, z. B. als Weide, benutzt hätte."

Hiernach stellt sich zunächst die Frage, wie groß der Flächenanteil für landwirtschaftliche Nutzung hätte bemessen werden müssen, falls die beabsichtigte Aussiedlung auf Flurstück 35 erfolgt wäre.

## 2.2 Größe der Hofweide

Zwei grundlegende Annahmen können als eindeutig gelten:

Erstens: als landwirtschaftliche Nutzung kommt nur Weide in Frage. Benutzung der Hofanschlußfläche als Acker oder als Heuwiese wäre unnötig und unsinnig, weil es sich um Bauland handelt; nur der Benutzung als Hofweide liegt ein entsprechend hohes betriebswirtschaftliches Interesse zugrunde.

Zweitens: bei Aussiedlung auf Bauland wird vernünftigerweise nur ein Minimum an Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (Hofweide) vorbehalten.

Das betriebswirtschaftlich wünschenswerte Minimum ist im Folgenden zu bemessen.

Die Hofweide wird benötigt für die Kälber und für die Zuchtsauen.

Für die Kühe braucht man keine Weidefläche am Hof.

Die Kuhweiden liegen in der Gemarkung W. vorwiegend am Gemarkungsrand, wo das Gelände zum Forst hin ansteigt und nicht ackerwürdig ist. Außer solchem entfernt liegenden Grünland stand und steht dem Kläger ein nahegelegenes Grünlandstück zur Verfügung (Teil von Flurstück 188/114, jetzt mit 114/2 bezeichnet). Es liegt 500 m von Parzelle 35 entfernt und war damals rund 1,25 ha groß (inzwischen durch Straßenbaumaßnahmen reduziert auf rund 1,00 ha.). Im Kataster ist es als Acker ausgewiesen; wegen Hängigkeit und Mulden zieht der Kläger jedoch seit langem Grünlandbewirtschaftung vor.

Für die über das Kälberalter hinauswachsenden Jung-rinder ist ebenfalls keine Hofweide erforderlich. Sie weiden ausschließlich auf entfernten Flächen. Diese Altersgruppe erfordert wenig Aufsicht und Pflege.

Die Kälber im Alter bis sieben Monate sollen nur in unmittelbarer Hofnähe geweidet werden. Sie sind kälteempfindlich und gehören nachts in den Stall. Sie brauchen Zufutter in Form von Schrotmischung und eiweißhaltiger Tränke. Ihr Gesundheitszustand muß dauernd beobachtet werden.

Je Kalb 0,05 ha Hofweide. Bei alljährlich vier weiblichen Kälbern 0,20 ha. Die männlichen Kälber werden im Betrieb des Klägers nicht aufgezogen.

Die Sauen läßt man während der Tragzeit weiden. Das nützt ihrer Gesundheit und erspart die Versorgung mit Grünfutter im Stall.

Zufütterung und Übernachtung im Stall.

Je Sau 0,05 ha Hofweide. Bei durchschnittlich 7 Sauen 0,35 ha. Insgesamt  $0,20 + 0,35 = 0,55$  ha. Hinzu 25 % für Erweiterung der Tierhaltung, die durch die Aussiedlung ermöglicht wurde (geschätzt).

Ergebnis: 0,69 ha wünschenswertes Hofweide-Minimum  
Anzumerken ist, daß im Mai mehr Grünfutter auf dieser Weidefläche heranwächst, als die Kälber und Sauen aufnehmen können. Dadurch hat man die Möglichkeit, die Kühe hier an den ersten Tagen der Weidezeit stundenweise zu weiden, und sie an das eiweißreiche Weidefutter zu gewöhnen. Man verhindert so die Kreislaufschäden, die bei plötzlicher Umstellung von Winterfutter auf Weidegras auftreten können. (Weidetetanie).

Bei Anwendung von Dr. R.'s "Plan I" (Bl. 350 d.A.) ergibt sich ein Maß für die Hofweide, das dem eben ausgewiesenen sehr ähnlich ist:

Flurstückgröße	1,93.54 ha
8 Bauplätze x im Mittel 1.000 qm	- 0,80.00 ha
Scheunenplatz lt. Kataster	- 0,06.50 ha
Garten vor Aussiedlung lt. Kataster 600 qm, plus 200 qm bei Aussiedlung	- 0,08.00 ha
Beabsichtigter Aussied- lungshof, w.v.	- 0,32.50 ha
Rest f. Hofweide	<u>0,66.54 ha</u>

Die oben dargelegte Berechnung hatte ergeben 0,69 ha  
Mit der Mittelzahl beider Ergebnisse  
wird weitergerechnet werden:

	0,67.79 ha
gerundet	<u>0,68 ha</u> =====

### 2.3 Nutzungswert von 0,68 ha Hofweide

Ausgangswert ist der normale Preis für landwirtschaftliche Nutzfläche, in diesem Falle für Acker, denn Flurstück 35 war gutes Ackerland. 1960/61 DM 1,62/qm (laut Akteninhalt unstreitig), 1972 DM 2,--/qm

Inwieweit der Wert bei Nutzung als Hofweide darüber liegt, richtet sich nach den betrieblichen Vorteilen, die sie bietet, insbesondere Vorteile der Arbeitserledigung und der Tiergesundheit.

Die folgende Überschlagsrechnung bietet dafür den Maßstab. Sie zeigt, mit welchen Beträgen bei Fehlen einer Hofweide zu kalkulieren ist.

- a) Grünfütterbeschaffung für 4 Kälber und 7 Sauen in der Zeit vom 20. Mai bis etwa 15. September = gerundet 120 Tage; täglich 1,3 bis 1,4 dz; heranzuholen vom Grünland auf Flurstück 114/2 der Flur 11; Entfernung 500 m.

Für Maschinenzurüsten, Hinfahrt, Mähen, Laden, Rückfahrt, Abladen, Maschinenabrüsten und Füttern sind 40 Minuten erforderlich. Da die Fahrt gelegentlich mit einer anderen Fahrt verbunden werden kann und man zur Vereinfachung auch gelegentlich einen Tag überspringt, wird hier mit 30 Minuten täglich gerechnet. Bei 120 Tagen ergeben sich jährlich 60 Arbeitsstunden, davon schätzungsweise 40 Stunden mit dem Schlepper.

Je Arbeitsstunde wird der Betrag gerechnet, den man für einen landwirtschaftlichen Facharbeiter aufzuwenden hat, nämlich Tariflohn plus 70 %. Dieser 70 %-Zuschlag errechnet sich für heutige Verhältnisse wie folgt:

<u>Zeiten</u>		<u>Kosten</u>
<u>in Std.</u>		<u>in DM</u>
2.348	Tarif, je Std. DM 4,50, Bruttolohn (Bl)	10.566
.	Arb. Geberanteil Soz. Vers. 13,4 % d. Bl	+ 1.416
- 189	Urlaub Werkwohng., Diff. zur regul. Miete	+ 600
- 270	Krankheitsdurchschnitt Lohnfortzahlungsumlage 2,5 % d. Bl	+ 264
- 9	Arb. Ausfall bei pers. An- lässen zehn Feiertage	+ 459
	Berufsgenossenschaft	+ 250
	Handwerkszeug, Klein- geräte	+ 750
	Weihnachtsgeld	+ 350
	Nebenkosten	+ 150
	Planung, Leerlauf 5 % d. Bl	+ 528
		<hr/> 15.333
	Lohnfortzahlungser- stattung	- 972
<hr/> 1.880	effektive Arbeits- stunden kosten	<hr/> 14.361

Je Stunde DM 7,64.

Das sind 70 % mehr als der Tariflohn.

Kosten der Grünfütterbeschaffung:

	DM p.a.	DM p.a.
	<u>1960/61</u>	<u>1972</u>
1960/61 DM 1,90 Tariflohn + 70 % = DM 3,23/Std. 60 Std x DM 3,23	194	

DM p.a.  
1960/61

DM p.a.  
1972

DM --,17 je Schlepper-  
PS-Stunde x 30 PS =  
DM 5,10/Std.  
40 Std. x DM 5,10      204

1972 DM 4,50 Tariflohn +  
70 % = DM 7,64/Std.  
60 Std. x DM 7,64      458

DM --,19 je Schlepper-  
PS-Std. x 30 PS =  
DM 5,70/Std.  
40 Std. x DM 5,70      228

b) Sonstige Stallhaltungskosten

wie Ausdüngen, Einstreuen,  
Stromverbrauch, Stroh:  
werden aufgerechnet gegen  
die speziellen Kosten des  
Weidegangs wie Austreiben,  
Eintreiben, Zaununter-  
haltung, Zaunabschreibung.

c) Wertung der Tiergesundheit

Geschätzt jährlich 10 % des  
Tierwerts  
1960/61 4 Kälber, 1 bis 7  
Monate alt x DM 300 x 10 % 120

Kosten d. Grünfütterbe.	DM p.a.	DM p.a.
	<u>1960/61</u>	<u>1972</u>
Übertrag	398	686
Wertung d. Tiergesundheit	120	
1960/61 7 Sauen x 450 x 10 %	315	
1972 4 Kälber, 1 bis 7 Monate alt x DM 400 x 10 %		160
7 Sauen x DM 500 x 10 %		350
d) Eingewöhnungsweide für die Kühe		
1960/61 pauschal je Kuh DM 20,--	160	
1972 pauschal je Kuh DM 25,--		<u>200</u>
	<u>993</u>	<u>1.396</u>
e) Zuschlag 25 % für Vergrößerung der Tierhaltung nach Aussiedlung (wie bei der o.a. Flächenrechnung)		
jährlich insgesamt	<u>248</u> 1.241	<u>349</u> 1.745
Kapitalisierung mit dem Faktor 25 ergibt	<u>31.025</u>	<u>43.625</u>

	DM p.a. <u>1960/61</u>	DM p.a. <u>1972</u>
Bei 0,68 ha = 6.800 qm Hofweide errechnen sich je qm	4,56	6,42
Plus Ausgangswert der landw. Nutzfl. (w.c.)	<u>1,62</u>	<u>2,--</u>
Nutzungswert je qm der 0,68 ha großen Hofweide, gemessen an den Belangen des klägerischen Betriebs	6,18	8,42
gerundet je qm	<u>6,20</u> ====	<u>8,40</u> ====

### 3. Flurst. 35 ganz als Hofweide ausschl. Hof und Garten

Der Wortlaut der Beweis-Fragestellung gibt Veranlassung, das Flurstück auch zu werten unter der Annahme, daß die gesamte Fläche, von Hofplatz und Garten abgesehen, landwirtschaftlich genutzt werden sollte, daß also der Abverkauf von Bauplätzen außer Ansatz bleibt (mögliches Maximum der Hofweide).

Die Flächengliederung würde dann lauten:

Hofplatz und Garten (wie vorn)		0,47.00 ha
Landwirtschaftliche Nutzung		
Minimum Hofweide (w.v.)	0,68.00 ha	
weitere Fläche	<u>0,78.54 ha</u>	<u>1,46.54 ha</u>
Flurstücksgröße		1,93.54 ha

Das wünschenswerte Minimum ist ebenso zu bewerten wie im vorigen Abschnitt. Darüber hinaus stehen reichlich

drei Morgen zur Verfügung. Man kann sie als Ackerland nutzen oder als Milchviehweide. In beiden Fällen läßt sich der Vorteil wahrnehmen, der darin liegt, daß Nutzfläche in unmittelbarer Nähe des Hofes besonders intensive Nutzung zuläßt, weil keine Zeit für Anmarschwege verloren geht. Bei Ackernutzung z. B. Gemüseanbau, bei Weidenutzung z. B. Portionsweide.

Wählt man die Nutzung als Milchviehweide, weil das der bisherigen Wirtschaftsweise des Klägers eher entspricht als hochintensiver Ackerbau, so ergibt sich folgendes:

Vor der Aussiedlung 8 Kühe. Erforderliche Weidefläche ca. 2,0 ha. Die Hauptweide lag in Entfernung von 500 m (Flst. 188/114, jetzt 114/2) und war 1,25 ha groß. Eine weitere Weidefläche lag 1.600 m entfernt, 0,75 ha groß. 88 Weidetage bei 8 Kühen je ha.  $2,0 \text{ ha} \times 88 \text{ Tage} = 176$  Weidetage gesamt (Mitte Mai bis Ende September).

Nach der Aussiedlung und Anlage von 0,78 ha Portionsweide am Hof:

11 Kühe möglich. Erforderliche Weidefläche ca. 2,5 ha. Hauptweide am Hof (Portionsweide) in Entfernung 0, Größe 0,78 ha. Nächste Weide 500 m entfernt (Flst 114/2) und 1,00 ha groß (durch Straßenbau verkleinert). Weitere Weide 1.600 m entfernt und 0,75 ha groß. Weidetage: auf der Portionsweide bei 11 Kühen 82 Tage je ha  $\times 0,78 \text{ ha} = 64$  Tage, auf den übrigen Weiden bei 11 Kühen 64 Tage je ha  $\times (1,00 + 0,75) = 112$  Tage. Insgesamt wiederum 176 Weidetage.

Der entscheidende arbeitswirtschaftliche Unterschied liegt im täglich zurückzulegenden Weg zum Melken, morgens und abends. Der Weg wird mit dem Schlepper zurückgelegt. Die Zurüstung von Schlepper und Melkaggregat verändert sich nicht, ebenso nicht die Durchschnittsgeschwindigkeit,

die mit 12 km je Stunde angenommen wird. Der Feldweg-  
 ausbau ist gut und läßt diese Durchschnittsgeschwindig-  
 keit mit dem Schlepper zu. 12 km je Std. = 5 Minuten  
 je km. Hin- und Rückfahrt 10 Minuten, morgens und abends  
 zusammen 20 Minuten je Entfernungskilometer täglich.

	<u>vor der</u> <u>Aussied-</u> <u>lung</u>	<u>nach der</u> <u>Aussiedl.</u> <u>a.Flst.35</u>
1,25 ha x 88 Tage = 110 Tg. 110 Tage x 0,5 km x 20 Min. = 1100 Min.	18,4 Std.	
0,75 ha x 88 Tage = 66 Tg. 66 Tage x 1,6 km x 20 Min. = 2112 Min.	35,2 Std.	
0,78 ha x 0,0 km x 20 Min. x 64 Tg.		0,0 Std.
1,00 ha x 0,5 km x 20 Min. x 64 Tg.		10,7 Std.
0,75 ha x 1,6 km x 20 Min. x 46 Tg.	<hr style="width: 100%; border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/> 53,6 Std.	<u>19,4 Std.</u> 30,1 Std.

Die Stundendifferenz beträgt 23 Stunden pro Jahr.  
 Je Stunde sind dieselben Geldbeträge einzusetzen wie im  
 Abschnitt 2.3.

1960/61 DM 3,23 je Arbeitsstunde  
DM 5,10 je Schlepperstunde  
 DM 8,33 x 23 Stunden = DM 192

1972 DM 7,64 je Arbeitsstunde  
DM 5,70 je Schlepperstunde  
 DM 13,34 x 23 Stunden = DM 307

Hinzu kommt der Vorteil aus der Vergrößerung der Kuhherde. Vorn war gesagt, daß 25 % Bestandserweiterung im Zuge der Aussiedlung ohnehin ermöglicht werden. Das wäre ein Anstieg von 8 auf 10 Kühe. Die 11. Kuh wird durch Einrichtung der Portionsweide am Hof ermöglicht. Für diese 11. Kuh ist hier der Vorteil zu bemessen. Der stark abgekürzte Berechnungsgang lautet:

	DM	DM
	<u>1960/61</u>	<u>1972</u>
Deckungsbeitrag	1.050	1.250
- Anstieg Weidekosten	350	400
- Anstieg Festkosten f. Stall und Einricht.	150	240
- Anstieg Zinsbelastung	170	250
- 23 freigewordene Arbeitsstunden aus der Wegezzeitenrechnung (s.o.)		
1960/61 DM 3,23 je Std.	74	
1972 DM 7,64 je Std.	<u>          </u>	<u>176</u>
Verbleibender Vorteil	306	184

(Die Zahlen zeigen, daß die Wirtschaftlichkeit der Kuhhaltung gesunken ist.)

Von dem verbleibenden Vorteil wird die Hälfte zum Ansatz gebracht, weil die Hofweide nur im Sommerhalbjahr zu dem Vorteil beiträgt.

	DM	DM
	<u>1960/61</u>	<u>1972</u>
Jährlicher Vorteil der Milchviehweide am Hof (0,78 ha)		
Wegevorteil	192	307
Vorteil aus höherer Kuhzahl	<u>153</u>	<u>92</u>
	345	399

	DM	DM
	<u>1960/61</u>	<u>1972</u>
Kapitalisierung mit dem Faktor 25 ergibt	8.625	9.975
Bei 0,78 ha = 7,854 qm Milchviehweide er rechnen sich je qm	1,09	1,27
Plus Ausgangswert der landwirtschaftlichen Nutzfläche	<u>1,62</u>	<u>2,--</u>
Nutzungswert der 0,78 ha großen Milchviehweide am Hof	2,71	3,27
gerundet	<u>2,70</u> ====	<u>3,30</u> ====
	DM	DM
	<u>1960/61</u>	<u>1972</u>
Nutzungswert der gesamten Weidefläche am Hof (Maximumweide):		
Kapitalisierter Betrag für das Hofweide-Minimum (0,68 ha)	31.025	43.625*
Kapitalisierter Betrag für die Milchviehweide (0,78 ha)	<u>8.625</u>	<u>9.975</u>
	<u>39.650</u>	<u>53.600</u>
Bei 1,46.54 ha = 14.654 qm er rechnen sich je qm	2,71	3,66
Plus Ausgangswert der landwirtschaftlichen Nutzfläche	<u>1,62</u>	<u>2,--</u>
Nutzungswert der 1,46 ha großen Weidefläche am Hof (Maximumweide)	4,33	5,66
gerundet	<u>4,30</u> ====	<u>5,70</u> ====

#### 4. Beurteilung der Zahlenergebnisse

Die dargestellten Berechnungen sind ausgesprochen abstrakt. Leider besteht keine Möglichkeit zu konkreter Ermittlung.

Die Ergebnisse lauten:

<u>Nutzungswert je qm</u>	<u>DM</u> <u>1960/61</u>	<u>DM</u> <u>1972</u>
Minimumweide 0,68 ha	6,20	8,40
Milchviehweide <u>0,78 ha</u>	<u>2,70</u>	<u>3,30</u>
Maximumweide 1,46 ha	Ø 4,30	Ø 5,70

Zum Vergleich die Baulandwerte  
ausschl. Erschließungskosten (4,30) (10,--)

Die Nutzungswerte beruhen auf einer Kalkulation des Wahrscheinlichen. Sie sind nach der Überzeugung des Unterzeichners als realistisch zu beurteilen. Dafür sprechen folgende Tatsachen:

Die arbeitswirtschaftlichen Vorteile der Hofweide wirken in der Jahreszeit, in der die meisten Arbeitsanforderungen auf dem Landwirt lasten und in die sämtliche Arbeitsspitzen fallen. Die Erleichterung durch eine Hofweide muß als entscheidend empfunden werden. Sie wird um keinen Preis aufgegeben werden.

Es gibt zahlreiche von Wohnbaugebieten umgebene Höfe. Jedoch dürfte es den Fall nicht geben, daß ein tierzüchtender Landwirt von seiner Hofanschlußfläche mehr verkauft als er entbehren kann. Ein sinnvolles Minimum an Hofweide behält der Landwirt stets.

Durch Realteilung oder andere Erbregelung ging vielen Höfen die Hofanschlußfläche verloren. Die Tierzucht hat auf solchen Höfen keine ausreichende Basis. Hier herrscht stets der Wunsch zur Aussiedlung, sofern Tierzucht im Interesse der Landwirtschaftsfamilie liegt.

Dasselbe gilt für Landwirte, die ihre Höfe in alten, engen Wehrdörfern haben. Ebenso gilt es für eine moderne Erscheinung; wo massive Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft die Tierhaltung im Freien unmöglich macht, verliert die Hofweide ihre Funktion.

Das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein einer Hofweide entscheidet über so wichtige Fragen wie Aussiedlung und Tierzucht. Es sind oft Lebensfragen des Hofes. Diese Bedeutung der Hofweide muß in ihrem Wert zum Ausdruck kommen. Bei Aussiedlung auf Bauland, wie im Fall des Klägers, kommt eine Hofweide von möglichst geringem Ausmaß in Betracht. Der Nutzeffekt der Minimumweide kann mit den Baulandwerten durchaus konkurrieren.

Darüberhinausgehende Hofweideflächen schaffen ebenfalls Vorteile, jedoch weit geringere Vorteile, als sie der Baulandverkauf ermöglicht.

Der durchschnittliche Nutzungswert aus Minimumweide und zusätzlicher Milchviehweide ist in der Zeit 1960/61 dem Baulandwert gleich und stellt somit ein Optimum dar, allerdings ein vorübergehendes. Bei steigenden Baulandpreisen bleibt der durchschnittliche Nutzungswert weit zurück. Sogar der Nutzungswert der Minimumweide bleibt

hinter dem heutigen Baulandwert zurück, jedoch nicht so weit, als daß man nicht noch beide in Konkurrenz miteinander sehen könnte.

---

Das Gutachten ist unter Beachtung der mit dem Sachverständigeneid übernommenen Pflichten erstattet.