

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

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

Heft **B 64**

Dr. Hans-Werner Uherek

**Rückgabe eines Pachtobjektes
in den neuen Bundesländern**



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

Heft B 64
Rückgabe eines Pachtobjektes in den neuen Bundesländern

Sachverständigen-Gutachten

**Rückgabe eines Pachtobjektes
in den neuen Bundesländern**

Dr. Hans-Werner Uherek



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

ISBN 3-89187-349-2

Alle Rechte vorbehalten!

Zu beziehen durch:

Verlag Pflug und Feder GmbH · Kölnstraße 202 · 5205 St. Augustin 2

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

4 - 1992

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 fachlichen Grund Interesse verdienen.

Sie stellen Möglichkeiten dar, Taxationsaufgaben zu lösen. In diesem Sinne sind sie Beispiele. Andere Möglichkeiten sind in wohl 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 in der Regel nur der für die Veröffentlichung entscheidende Teil abgedruckt. Personen- und Ortsnamen werden nicht wiedergegeben. Kürzungen sind durch Punkte kenntlich gemacht.

St. Augustin im April 1992

Der Herausgeber

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorgang und Auftrag	9
2. Festlegung des Bewertungsobjektes	9
3. Grundsätzliches	10
3.1. Grundsätzliches zum vorliegenden Pachtverhältnis	10
3.2. Grundsätzliches zur Bewertung	13
3.2.1. Inventar	13
3.2.1.1. Lebendes Inventar	16
3.2.1.2. Totes Inventar	16
3.2.1.3. Vorräte	17
3.2.2. Gebäude und bauliche Anlagen	17
3.2.2.1. Werterhöhung an den Gebäuden und baulichen Anlagen	19
3.2.2.2. Wertminderung an den Gebäuden und baulichen Anlagen	20
4. Bewertung	21
4.1. Inventar	21
4.1.1. Lebendes Inventar	21
4.1.2. Totes Inventar	22
4.1.3. Vorräte (Vorratsinventar)	25
4.1.4. Wertveränderung des Inventars insgesamt	26
4.2. Gebäude und bauliche Anlagen	26
4.2.1. Pferdestallgebäude (Objekt 1)	26
4.2.2. "Klärgrube" (Objekt 2)	29
4.2.3. Scheune (Objekt 3)	29
4.2.4. Kuhstall (Objekt 4)	30
4.2.5. Kuhstallfortsetzung (Objekt 5)	30
4.2.6. Wohnhaus (Objekt 6)	30

	Seite	
4.2.7.	Wohnhausbau (Objekt 7)	32
4.2.8.	Klärgrube (Objekt 8)	32
4.2.9.	Schweinestall (Objekt 9)	32
4.2.10.	Jauche- und Abwassergrube (Objekt 10)	32
4.2.11.	Traktorenschuppen (Objekt 11)	32
4.2.12.	Scheune am Hof (Objekt 12)	33
4.3.	Altlasten	33
4.3.1.	Umweltbeeinträchtigende bzw. -gefährdende Altlasten	33
4.3.1.1.	"Klärgrube" (Objekt 2)	34
4.3.1.2.	Klärgrube am Wohnhaus (Objekt 8)	34
4.3.1.3	Jauche- und Abwassergrube (Objekt 10)	35
4.3.2.	Altlasten ohne Umweltbeeinträchtigung	35
4.4.	Wertminderung der Gebäude und baulichen Anlagen insgesamt einschl. quantifizierbare Altlasten	36
5.	Zusammenfassung	37
6.	Literatur	39
Anlagen 1 bis 6/2		41

1. VORGANG UND AUFTRAG

In seiner Eigenschaft als landwirtschaftlicher Sachverständiger wurde der Unterzeichnete von Frau R., 7... F.-Dorf, Hauptstr. ... (Erbin des Betriebes W. beauftragt, ein Gutachten zur Rückgabe des Pachtobjektes "Landwirtschaftsbetrieb W., L.-Dorf" anzufertigen. Die Beendigung des Pachtverhältnisses durch das Landratsamt W.-Stadt (Pächter im Jahre 1955 war der Rat des Kreises W.-Stadt) basiert auf dem § 51 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes vom 29. Juni 1990 (GBl. I, Nr. 42).

Anlage 1 zeigt das Kündigungsschreiben des Landratsamtes W.-Stadt und die daraus resultierende Aufforderung zur Abrechnung des Inventars und zur Ermittlung von Wertminderungen bzw. Werterhöhungen übergebener Gebäude im Zusammenhang mit der Pachtbeendigung. Ein Versuch zur gemeinsamen Beauftragung des Sachverständigen wurde aus finanziellen Gründen am 3. Mai 1991 durch den Pächter abgelehnt. Eine gemeinsame Besichtigung des Pachtobjektes durch Verpächter (Frau R.), den Pächter (Landratsamt W.-Stadt, vertreten durch Frau K.) und den Sachverständigen fand am 1. 7. 1991 statt.

Den Auftrag zur Anfertigung des Gutachtens zur Rückgabe des Pachtobjektes "Landwirtschaftsbetrieb W., L.-Dorf" erteilte Frau R. am 13. 5. 1991.

2. FESTLEGUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES

Gegenstand der Bewertung ist der im Pachtvertrag (einschl. Inventarverzeichnis) zwischen Herrn W. und dem Rat des Kreises W.-Stadt vom 6. 5. 1955 definierte Landwirtschaftsbetrieb (Anlage 2). Punkt 10 des Pachtvertrages bestätigt neben Punkt 1 nochmals, daß es sich um die Pacht eines "vollständigen Betriebes" handelt.¹

¹ Anmerkung für die Veröffentlichung: In der DDR wurde basierend auf der "Ersten Durchführungsbestimmung zur Verordnung über die Bewirtschaftung freier Betriebe und Flächen und die Schaffung von Betrieben der örtlichen Landwirtschaft" vom 30. September 1953 zwischen der Pacht (Pachtzins) für "Boden ohne Gebäude und Inventar", für "Boden und Gebäude" sowie für "vollständige Betriebe" unterschieden (siehe Anlage 6).

Demnach gehörten zur Pachtung:

- * landwirtschaftliche Flächen
- * Gebäude und bauliche Anlagen (Anlage 3)
- * lebendes Inventar (Anlage 2)
- * totes Inventar (Anlage 2) und
- * Feldinventar.

Gemäß dem Willen der Auftraggeberin werden die landwirtschaftlichen Flächen und das Feldinventar nicht in die Begutachtung einbezogen, da es hierüber bereits Absprachen sowie vertragliche Regelungen mit dem ehemaligen Nutzer und jetzigen Pächter gibt.

Durch den Unterzeichneten ist demnach festzustellen, wie sich der Wert der Gebäude und baulichen Anlagen

des lebenden Inventars
des toten Inventars und
der Vorräte (Vorratsinventar)

zwischen Beginn und Beendigung des Pachtverhältnisses verändert hat.

Bewertungsstichtag für die Pachtrückgabe ist der 10. 4. 1991
- der Tag der Beendigung des Pachtverhältnisses durch das Landratsamt W.-Stadt.

3. GRUNDSÄTZLICHES

3.1. Grundsätzliches zum vorliegenden Pachtverhältnis

Wichtig für alle nachfolgenden Bewertungsvorgänge ist es, festzustellen, um welche Art von Betriebspacht es sich im vorliegenden Fall handelt.

Mit Inkrafttreten des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes (20. Juli 1990) gilt für das Beitrittsterritorium das BGB-Pachtrecht in Form der §§ 581 - 597 (siehe auch Einigungsvertrag, Artikel 232 § 3). Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses galt das BGB-Pachtrecht in Form der alten §§ 581 - 597 (bis zum Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches der DDR 1976).

Dabei ist im geltenden Pachtrecht zwischen der "schlichten Verpachtung des Inventars" (§ 582) und der "eisernen Verpachtung des Inventars" (§ 582a) zu unterscheiden.

Die schlichte Verpachtung ist dadurch gekennzeichnet, daß der Verpächter zum Ersatz des Inventars beim zufälligen Untergang verpflichtet ist.

§ 582 "... (2) Der Verpächter ist verpflichtet, Inventarstücke zu ersetzen, die infolge eines vom Pächter nicht zu vertretenden Umstandes in Abgang kommen."

Die Verpachtung mit "eisernem Inventar" bewirkt, daß der Pächter für den Ersatz beim zufälligen Untergang verpflichtet ist.

§ 582a "(1) Übernimmt der Pächter eines Grundstückes das Inventar zum Schätzwert mit der Verpflichtung, es bei Beendigung der Pacht zum Schätzwert zurückzugewähren, so trägt er die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung des Inventars. Innerhalb der Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft kann er über die einzelnen Inventarstücke verfügen.

(2) Der Pächter hat das Inventar in dem Zustand zu erhalten und in dem Umfang laufend zu ersetzen, der den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entspricht. Die von ihm angeschafften Stücke werden mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Verpächters.

(3) Bei Beendigung der Pacht hat der Pächter das vorhandene Inventar dem Verpächter zurückzugewähren. Der Verpächter kann die Übernahme derjenigen von dem Pächter angeschafften Inventarstücke ablehnen, welche nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft für das Grundstück überflüssig oder zu wertvoll sind; mit der Ablehnung geht das Eigentum an den abgelehnten Stücken auf den Pächter über. Besteht zwischen dem Gesamtschätzwert des übernommenen und dem des zurückzugewährenden Inventars ein Unterschied, so ist dieser in Geld auszugleichen. Den Schätzwerten sind die Preise im Zeitpunkt der Beendigung der Pacht zugrunde zu legen."

Der Pachtvertrag verdeutlicht, daß es sich im vorliegenden Fall eindeutig um "Verpachtung mit eisernem Inventar" handelt, da Punkt 9. aussagt:

"... 9. Der Pächter verpflichtet sich, den gepachteten Betrieb bei Beendigung des Pachtverhältnisses mit dem Wert zurückzugeben, den der Betrieb bei der Übernahme der Pachtung hatte."

Punkt 9. des Pachtvertrages und die dem Pachtvertrag zugeordnete Inventarschätzung (Anlage 2) machen eindeutig die Anwendung von § 582a des geltenden Landpachtrechts deutlich. Zum Abschluß des Pachtvertrages 1955 entsprach dieser Paragraph den damals geltenden §§ 587 bis 589 des BGB. Auch für die Gebäude und baulichen Anlagen gilt die Werterhaltung analog dem Inventar, da sich der Pächter in Punkt 9. des Vertrages verpflichtet,

"... den gepachteten Betrieb bei Beendigung des Pachtverhältnisses mit dem Wert zurückzugewähren, den der Betrieb bei der Übernahme der Pachtung hatte".

Daraus folgt also, daß er zur gesamten baulichen Unterhaltung und Pflege während der Pachtzeit verpflichtet war - siehe dazu Punkt 8. Pachtvertrag.

Ausgeschlossen wird durch den Pächter im Punkt 8. bezüglich der Gebäude und baulichen Anlagen nur "... die Wertminderung an übernommenen Baulichkeiten und Anlagen, für¹ ihre Ursache im Zustand dieser Objekte selbst haben". Damit ist gemeint, daß den Pächter nicht die Verantwortung für den Gebäudeabgang aufgrund der technischen Lebensdauer trifft. Für die technische Lebensdauer sind insbesondere die tragenden Bauteile entscheidend, wobei deren technische Lebensdauer im allgemeinen mehr als 200 Jahre beträgt (RÖSSLER, R., 1990). Verpflichtet ist der Pächter allerdings, alles zu tun, um diese Bauteile durch mangelnde Unterhaltung nicht vorzeitig altern zu lassen (z. B. Schutz der tragenden Mauern durch ordnungsgemäßen Putzzustand oder Abwendungen von Nässeeinwirkung auf Balken oder Holzschutz an Holzbauteilen).

3.2. Grundsätzliches zur Bewertung

3.2.1. Inventar

Wie unter 3.1. festgestellt, handelt es sich im vorliegenden Fall um "eisernes Inventar", welches dadurch gekennzeichnet ist, daß der Pächter das verpächtereigene Inventar zum Schätzwert übernimmt und damit die Verpflichtung eingeht, es bei Pachtende zum Schätzwert zurückzugewähren.

Dem Pächter obliegt nicht nur die Pflicht zur Erhaltung des übergebenen Inventarbestandes, sondern auch die Pflicht, das eiserne Inventar nach den Regeln einer *ordnungsgemäßen* Wirtschaft laufend zu ergänzen.

"Die eiserne Inventarpacht soll sicherstellen, daß das mitverpachtete Inventar laufend den betriebswirtschaftlichen Erfordernissen angepaßt wird und der Verpächter bei Vertragsende einen Inventarbestand erhält, der nicht überaltert ist, sondern den fortgeschrittenen Anforderungen genügt"
(LUKANOW, 1988).

¹ unverändert aus Original zitiert (richtig: "die")

MOSER (1985) schreibt dazu:

"Der Verpächter muß sicher sein, daß er bei Pachtende seinen Betrieb wirtschaftlich gesehen in einem Zustand zurückerhält, wie er ihn übergeben hat. Das heißt, der Betrieb muß die Entwicklung der Landwirtschaft ... produktionstechnisch ... während der Pachtzeit in vollem Umfang mitmachen."

Der Pächter kann während der Pachtzeit in vollem Maße über die einzelnen Inventarstücke verfügen - wobei die Grenzen der ordnungsmäßigen Wirtschaft beachtet werden sollten (§ 582a (1)). Dieses Recht der vollen Verfügungsberechtigung bewirkt aber andererseits, daß

- von ihm angeschaffte Stücke mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Verpächters wurden
- und
- ein mangelnder Inventarbestand bei Pachtende in Geld auszugleichen ist (§ 582a Absatz 2 und 3 früher § 588 und § 589).

Für die Bewertung von großem Interesse ist der Satz des § 582a, Absatz 3:

"Den Schätzwerten sind die Preise im Zeitpunkt der Beendigung der Pacht zugrunde zu legen."

Weitere wesentliche Empfehlungen, die im Nachfolgenden an den zutreffenden Stellen beachtet werden, gibt auch die "Schätzungsordnung für das Landwirtschaftliche Pachtwesen". Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist zu beachten, daß das vom Pächter übernommene Inventar *Eigentum des Verpächters* bleibt.

EXKURS:

Obwohl sich in den Bilanzen von Pächter bzw. Verpächter das "eiserne Inventar" widerspiegelt, z. B. beim Pächter (Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 3 EStG beim Verpächter und § 4

Abs. 1 EStG beim Pächter) in Form des aktivierten Schätzwertes (Aktivseite) und eines eingefrorenen Schuldpostens (Passivseite), kann nicht von einer "Forderung" oder "Verbindlichkeit" im klassischen Sinne ausgegangen werden. Vielmehr handelt es sich beim Verpächter um eine *Sachwertforderung* bzw. wird speziell bei den Vorräten von der Gewährung eines *Sachwertdarlehens* gesprochen (KÖHNE/WESCHE 1990).

Die Schätzung zu Beginn der Pacht stellt auch nicht die Ermittlung der finanziellen Seite in den Vordergrund, sondern dient in erster Linie der genauen Beschreibung des Zustandes des "eisernen Inventars". Die nachgeordnete Bedeutung des finanziellen Teils der Schätzung bei Pachtbeginn kommt ja auch darin zum Ausdruck, daß den Schätzwerten (denen bei Pachtbeginn und Pachtende) beim Ausgleich am Pachtende "... die Preise im Zeitpunkt der Beendigung der Pacht zugrunde zu legen" sind (§ 582a Absatz 3 BGB).

* * *

Es bestand am 30. 6./1. 7. 1990 aus der Sicht der Bilanz weder eine *finanzielle* "Forderung" des Verpächters, noch eine *finanzielle* "Verbindlichkeit" des Pächters.

Der Satz (§ 13 und § 16 D-Markbilanzgesetz - DMBilG)

"Auf Mark der Deutschen Demokratischen Republik lautende Forderungen/Verbindlichkeiten, die vor dem 1. Juli 1990 begründet wurden, werden soweit Absatz 2 nichts anderes bestimmt, mit der Wirkung auf Deutsche Mark umgerechnet, daß für zwei Mark der Deutschen Demokratischen Republik eine Deutsche Mark anzusetzen ist."

steht also mit der vorliegenden Pachtrückgabe in keinerlei Beziehung.

Eine finanzielle Forderung, eventuell auch eine Verbindlichkeit der Verpächterseite (Frau R.) entsteht erst infolge der

Beendigung des Pachtverhältnisses per 9. 4. 1991 und der damit in Zusammenhang stehenden Feststellung der Schätzwertdifferenzen bei Pachtende.

3.2.1.1. Lebendes Inventar

Am lebenden Inventar wird der tiefere Gehalt der "eisernen" Verpachtung des Inventars in dem Satz "Eisern Vieh stirbt nie" (zitiert nach MOSER 1985) besonders deutlich. So hat das bereitgestellte lebende Inventar über alle Jahre der Verpachtung die züchterische und zootechnisch/hygienische Entwicklung mitzumachen.

Dies betrifft einerseits die spezifischen Erträge der Tiere (z. B. Milchertrag je Kuh und Jahr), andererseits die den Marktanforderungen entsprechenden Eigenschaften (z. B. Milchkühe frei von Leukose und Galt).

Nur Tiere, die den daraus resultierenden Anforderungen an den Durchschnitt der Landestierzucht (zum Bewertungszeitpunkt) entsprechen, können als wertgleich dem 1955 als "Normaltier" eingestuften Inventarobjekt angesetzt werden.

Die Schätzung des lebenden Inventars hat grundsätzlich zu Marktpreisen zu erfolgen.

3.2.1.2. Totes Inventar

Das tote Inventar wurde im vorliegenden Fall bei Pachtbeginn mengen- und wertmäßig festgehalten. Wie die Aufstellung der Maschinen und Geräte beweist, reichte dieses Inventar für die Bewirtschaftung des Betriebes (47 ha) aus. Zur Rückgabe schreibt LUKANOW (1988):

"Bei der Rückgewähr des Inventars gilt der Grundsatz, daß der Pächter ein in das Betriebsgefüge passendes und zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung geeignetes Inventar zurückgeben muß ... Dem Verpächter muß ein Inventarbestand zur Verfügung stehen, der nicht überalterte Geräte umfaßt."

Eine Rückgabe von überaltertem Inventar ist demnach gesetzlich ausgeschlossen, besonders bei derart langer Pachtzeit (ca. 35 Jahre) und ist aufgrund eines identischen Ersatzes mangels Verfügbarkeit auch nicht möglich. Die Forderung das "eiserne Inventar" an der technischen Entwicklung teilnehmen zu lassen, erfordert die Rückgabe eines toten Inventars, das den zeitgemäßen Produktionsanforderungen entspricht. Zur Bewertung bei Pachtende schreibt die "Schätzungsordnung für das Landwirtschaftliche Pachtwesen" vor:

- "a) Für das bei Pachtbeginn übernommene eiserne tote Inventar ist der Geldwert der einzelnen Inventargruppen oder des gesamten Inventars entsprechend der Preisentwicklung der einzelnen Inventargruppen in Anlehnung an die vom Statistischen Bundesamt dazu herausgegebenen Indexzahlen den Verhältnissen bei Pachtende anzupassen.
- b) Das bei Pachtende zur Rückgabe gelangende tote Inventar wird zum wirtschaftlichen Gebrauchswert nach Artikel 18 bewertet.
- c) Die Differenz nach Ziffern a) und b) ist zu ermitteln."

Da im vorliegenden Fall der Pachtbeendigung kein totes Inventar zurückerstattet wurde, ist der rückerstattungspflichtige Geldbetrag nach Buchstabe a) zu ermitteln.

3.2.1.3. Vorräte

Die Vorräte (Vorratsinventar) sind bei Pachtbeginn und bei Pachtende zu erfassen und der Unterschiedsbetrag zu den Preisen bei Pachtende zu ermitteln. Da eine Rückgabe von Vorräten nicht erfolgte, muß der Geldbetrag durch Verrechnung der übergebenen Vorräte mit aktuellen Preisen erfolgen.

3.2.2. Gebäude und bauliche Anlagen

Bezüglich der Gebäude und baulichen Anlagen ist die zwischen Pachtbeginn und Pachtende eingetretene Werterhöhung bzw. -minderung festzustellen. Auf diesen Fakt weist auch der

Pächter in seinem Kündigungsschreiben vom 9. 1. 1991 (Anlage 1) ausdrücklich hin.

Im Pachtvertrag kommt die Anerkennung dieser Tatsache bezüglich der Werterhöhung in dem Satz zum Ausdruck:

"Wererhöhung, die den wirtschaftlichen Interessen des Betriebes entsprechen, sind bei Rückgabe vom Verpächter angemessen zu vergüten."

Die Pflicht zur Erhaltung des Wertes und daraus folgend zur Erstattung eines Ausgleichs von Wertminderung kommt im Punkt 8. in den Worten

"Der Pächter übernimmt die laufende Unterhaltung und Pflege aller gepachteten Baulichkeiten sowie aller Anlagen und Einrichtungen"

sowie in dem Satz

"Der Pächter verpflichtet sich, den gepachteten Betrieb bei Beendigung des Pachtverhältnisses mit dem Wert zurückzugeben, den der Betrieb bei der Übernahme der Pachtung hatte."

zum Ausdruck.

Prinzipiell ist festzustellen, daß im Pachtvertrag und dem Inventarverzeichnis keine Angaben zum Bestand und dem Zustand der Gebäude und baulichen Anlagen enthalten sind. Ausgehend von den Kenntnissen der Verpächterin (Frau R.) über die Bausubstanz bei Pachtbeginn kann festgestellt werden, daß der Gebäudebestand im Prinzip dem damaligen Umfang entspricht und daher ein Zugang bzw. Abgang an solchen Objekten nicht zu bewerten ist.

Da über den Zustand in den Pachtunterlagen keine Angaben enthalten sind, ist davon auszugehen, daß bei Pachtbeginn von der Pächterseite keine Klagen bzw. Beanstandungen dazu vorlagen. Ausdruck für den ordnungsmäßigen Zustand der Gebäude bei Pachtbeginn ist auch die Tatsache, daß durch den Pächter (Rat des Kreises W.-Stadt) der mögliche Höchstpreis für die Pacht unterstellt wurde., Er betrug beim steuerlichen Hektarsatz des Landwirtschaftsbetriebes W. von 1.676 und einer Betriebsgröße von 46,96 ha 40 DM/ha (Anlage 6/2). Dieser Höchstsatz durfte laut einer Durchführungsbestimmung vom 30. September 1953 nur gewährt werden, wenn sich die Gebäude nicht im "schlechten Zustand" befanden, demnach keine Beanstandungen vorlagen (Anlage 6/1)

3.2.2.1. Werterhöhung an den Gebäuden und baulichen Anlagen

Zu berücksichtigen sind laut Pachtvertrag nur "Werterhöhungen, die dem *wirtschaftlichen* Interesse des Betriebes entsprechen, ...". Solche Veränderungen (Werterhöhungen) hat es nicht gegeben.

Obwohl dieser Teil aus der Sicht der Pachtrückgabe damit abgehandelt ist, will sich der Gutachter noch mit einigen Ansichten zu diesem Punkt auseinandersetzen.

So soll es Meinungen geben, daß z. B. der "Einbau einer Wohnung" in das ehemalige Pferdestallgebäude (Anlage 3, Objekt 1) eine Werterhöhung darstellt. Die Problemhaftigkeit dieser Argumentation soll nachfolgend bewiesen werden:

1. Die Erweiterung der Wohnfläche in diesem Gebäude erfolgte widerrechtlich durch den Pächter bzw. seinen Unterpächter, da der Pachtvertrag nur gestattete, "die gepachteten Gebäude und Anlagen für ihre wirtschaftlichen Zwecke umzugestalten".
2. Eine Werterhöhung bei vermieteten Objekten kann nur im Ertragswert festgestellt werden. Dieser Ertragswert basiert auf dem kapitalisierten Reinertrag, also vereinfacht, der Aufwand-Ertrags-Differenz. Ein positiver Ertragswert ist aber bei der territorialen Lage, der Qualität der Wohneinbauten und der möglichen Miethöhe weder gegenwärtig noch in absehbarer Zeit zu erreichen.
3. Eine Werterhöhung könnte bei Wohneinheiten, deren Nutzung für eigene Zwecke möglich ist, eventuell nach dem Sachwertverfahren bestimmt werden. Eigennutzung vorausgesetzt, hätte die Erweiterung der bestehenden zwei Wohnräume zu einer modernen, den heutigen Anforderungen, entsprechenden Wohnung eine Werterhöhung bedeutet. Das vorgefundene Wohnobjekt entspricht aber beginnend mit der Treppe (schwer

zum Zustand der Räume absolut nicht den Anforderungen des Wohnniveaus für die kommenden Jahre.

4. Ausgehend vom Zustand der "Kleinkläranlage" für diesen Wohneinbau erscheint gegenwärtig die Nutzung der Sanitäreinrichtungen des Objektes als unzulässig. Damit ist die Nutzung insgesamt in Frage gestellt.
Diese Frage wird im Kapitel "Altlasten" speziell behandelt.
5. Die Tatsache, daß die widerrechtlichen Wohneinbauten keine Werterhöhung darstellen, wird auch an dem Fakt des damit gesunkenen Verkaufswertes bzw. Mietwertes des Objektes deutlich. Beim Vorhandensein von zwei Büroräumen hätte es für die Gebäude des Bewertungsobjektes (nach eigener Erfassung des Unterzeichneten) einen interessierten Käufer gegeben. Die Vergabe der stets in der Verfügung des Betriebes stehenden Räume an der Giebelseite des Pferdestallgebäudes für Wohnzwecke schränkt diese Verwertungsmöglichkeiten des Objektes aber ein.
6. Das vorliegende Gutachten des Holz Sachverständigen untersagt aufgrund der vorhandenen Schäden an den Holzbauteilen die Nutzung des Gebäudes (Anlage 4).

3.2.2.2. Wertminderung an den Gebäuden und baulichen Anlagen

Die Wertminderung an den Gebäuden und baulichen Anlagen liegt, da zum Gebäudebestand keine Beanstandungen vorliegen, in Form des vorhandenen Reparaturstaus und unterlassener Instandhaltung vor.

KLEIBER schreibt hierzu:

'Wo sich die Beseitigung eines Baumangels oder Bauschadens für den Eigentümer oder einem Erwerber des Grundstücks aufzwingt, müssen Baumängel oder Bauschäden "auf der Grundlage" der "vollen" Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Die Kosten müssen aufgebracht werden, auch wenn das erneuerte Bauteil in eine Schicksalsgemeinschaft mit der baulichen Anlage tritt und entsprechend der Restnutzungsdauer dieser baulichen Anlage sofort "abgeschrieben" werden muß.'

4. BEWERTUNG

4.1. Inventar

Das Inventar zu Pachtbeginn ist anhand der dem Pachtvertrag beigelegten "Aufnahme des lebenden und toten Inventars sowie Vorräte ..." (Inventarverzeichnis - Anlage 2.3. bis 2.5.) vom 14. 3. 1953 einzuschätzen. Da im Pachtvertrag vom 6. 5. 1955 keine anderweitigen Vereinbarungen enthalten sind, ist davon auszugehen, daß dieser Inventarbestand zum Vertragsabschluß von den Parteien als maßgeblich angesehen wurde. Außerdem ist analog den Gebäuden (Punkt 3.2.2.) festzustellen, daß vom Pächter mit dem gewährten Höchstsatz des Pachtpreises (40 DM /ha) der mengenmäßige Bestand an mitverpachtetem Inventar als ausreichend für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung eingeschätzt wurde (Anlage 6/1).

(Die Bewertung des Inventars erfolgt ohne Mehrwertsteuer.)

4.1.1. Lebendes Inventar

In die Bewertung des bei Pachtbeginn vorhandenen lebenden Inventars (siehe Anlage 2) bei Pachtende gehen Werte der SMI (Sächsische Marktinformation e. V.), der Markt- und Preisberichtsstelle Ost (Berlin), Angaben von MOSER (1991) und eigene Erfassungen des Gutachters ein.

1. Die Pferde werden mit 2.000 DM/ Tier angesetzt. Grund für diesen niedrigen Wert ist das derzeit große Angebot an Gebrauchspferden.

Pferde 4 x 2.000 DM = 8.000 DM

2. Rinder

1 Kuh	10 Jahre	(200 kg SKG)	350 DM/dtSKG	700,--
1 Kuh	5 Jahre			1250,--
"	8 "			900,--
"	4 "			1250,--
"	7 "			1000,--
"	6 "			1250,--
"	4 "			1250,--
3 Färsen	3 Jahre, tragend		je 1250,--	3750,--
4 weibliche	Fresser 2 - 3 Jahre			
	(200 kg SKG)	445 DM/dtSKG		3560,--
3 weibliche	Fresser 1 - 2 Jahre			
	(130 kg SKG)	445 DM/dtSKG		1736,--

2 weibliche Fresser 0,6 - 1 Jahr (80 kg SKG)	430 DM/dtSKG	688,--
2 weibliche Fresser 0,6 - 1 Jahr (65 kg SKG)	430 DM/dtSKG	559,--
1 männlicher Fresser 0,6 - 1 Jahr (90 kg SKG)	430 DM/dtSKG	387,--
1 weibliches Absatzkalb	200 DM/St.	200,--
		<u>18.480,--</u>
3. Schweine		
2 Zuchtsauen	2 x 450 DM/Stück	900,--
14 Läufer	590 kg	
	14 x 20 kg/Tier x 4 DM/kg	1120,--
	310 kg x 2 DM	620,--
2 Kümmerer zur Notschlachtung		<u>-</u>
		<u>2.640,--</u>
4. Schafe und Ziegen		
1 Schaf		40,--
2 Ziegen		<u>30,--</u>
		70,--
5. Geflügel		
36 Hühner	x 5 DM/Stück	<u>180,--</u>
	Lebendes Inventar insgesamt	29.370,-- DM
		=====

4.1.2. Totes Inventar

Die Bewertung des toten Inventars ist durch die enormen technischen Wandlungen seit Pachtbeginn stark erschwert. Ausgehend von der Verpflichtung, den Betrieb im gleichen Wert zu erhalten, ist neben der klassischen Vorgehensweise eine

andere Variante der Inventarbewertung möglich. Diese wäre, aus heute verfügbaren Maschinen und Geräten, einen vergleichbaren Inventarbesatz zusammenzustellen. Maßstab dieses Inventars ist es, einen 50 ha-Betrieb bewirtschaften zu können.

Anlage 5 zeigt die Maschinenzusammenstellung und die einzelnen Anschaffungspreise. Der Gesamtwert von 302.300 DM (Neuwert) wird wegen der beim Bewertungsobjekt bei Pachtbeginn vorhandenen Alterswertminderung um 75 % vermindert. Der verbleibende Wert von 75.575 DM würde dann den bei Pachtende notwendig vorhandenen Inventarbestand verkörpern. Die Realität dieses Wertes beweist ein Vergleich mit den Daten der Haupterwerbsbetriebe der Landwirtschaftskammer Hannover im Wirtschaftsjahr 1989/90. Diese Betriebe haben im Mittel einen Besatz an Vermögen in Form von "Maschinen und Vorrichtungen" in Höhe von 1.995 DM/ha. Der kalkulierte Zeitwert bei Pachtende beträgt sogar nur 1.608 DM/ha.

Dieses Vorgehen soll aber nicht weiter verfolgt werden, da sich der Unterzeichnete nicht der Kritik einer großzügigen Bewertung unterziehen will. Dem Sinn des "eisernen Inventars" würde diese Vorgehensweise aber entsprechen!

Im Nachfolgenden werden entsprechend der "Schätzungsordnung für das Landwirtschaftliche Pachtwesen" die 1953 ermittelten Schätzwerte weiter genutzt. Die damals erstellten Schätzwerte sind gewiß nicht zu hoch und werden den damals verwendeten Werten in den alten Bundesländern gleichgesetzt. Diese Unterstellung fällt für das Bewertungsobjekt nicht zu günstig aus, da die Preise in der Bundesrepublik mehr angestiegen sind als die durch Preisvorschriften festgesetzten Preise in der ehemaligen DDR.

Für den vorliegenden Bewertungsfall ist das Ausgangsjahr 1953 anzusehen, da die als maßgeblich anerkannte Inventarschätzung am 31. 3. 1953 erfolgte. Eine durchgehende Indexentwicklung

von 1953 bis 1991 ist gegenwärtig aus keiner Quelle des Statistischen Bundesamtes zu entnehmen. Nachfolgend sollen einige Indexwerte (Auszug) genannt werden:

1. Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 1989

362. Index der landwirtschaftlichen Erzeuger- und Betriebsmittelpreise¹ 1980 = 100

	1950/51	1955/56	1970/71	1988/89
Neubauten und neue Maschinen	29,7	37,0	59,8	129,3

363. Index der Einkaufspreise landwirtschaftlicher Betriebsmittel¹ 1980 = 100

	1970/71	1975/76	1985/86	1988/89
Neuanschaffung größerer Maschinen	608	85,7	123,0	130,8

2. Statistisches Jahrbuch der Bundesrepublik Deutschland (mehrere Jahrgänge)

Index der Einkaufspreise landwirtschaftlicher Betriebsmittel¹

Neuanschaffung größerer Maschinen

Basisjahr	Vergleichsjahr	Index
1958/59	1953/54	89,6
	1963 ²	110,5
1962/63	1969/70	110,1
	1970	149,5
	1976	114,1
	1980	121,8
	1985	121,8
1985	1989	109,3

¹ ohne Mehrwertsteuer

² Januar

Basierend auf den Angaben des Statistischen Bundesamtes läßt sich folgender Rechenweg für den Index 1953 bis 1989 anwenden:

1953/54	= 100	
1963	= 123,3	(110,5 : 89,6)
1969/70	= 135,8	(123,3 x 1,101)
1976	= 203,0	(135,8 x 1,495)
1980	= 231,6	(203,0 x 1,141)
1985	= 282,1	(231,6 x 1,218)
1989	= 308,3	(282,1 x 1,093).

Für 1990 liegen noch keine statistischen Werte vor. Es scheint aber aus dem Trend absolut gerechtfertigt, für den Bewertungszeitpunkt April 1991 einen Index auf 1953 von 310 (Faktor 3,1) festzulegen.

Bei einem Bestand von 6.170 DM eisernes totes Inventar bei Schätzung (1953) ergibt sich unter Beachtung des Index von 310 auf 1991 ein Wert des "eisern" verpachteten toten Inventars bei Pachtende von 19.127 DM (6.170 DM x 3,1).

=====

4.1.3. Vorräte (Vorratsinventar)

Die Vorräte bei der Pachtübergabe sind nach den Preisen bei Pachtrückgabe zu bewerten:

3	dt Weizen	34,60 DM/dt	103,80
11,5	dt Roggen	31,00 DM/dt	356,50
0,4	dt Senf	150,00 DM/dt	60,00
9	dt Hafer	29,45 DM/dt	265,05
4,5	dt Futterweizen	32,30 DM/dt	145,35
30	dt Futterrüben	5,00 DM/dt	150,00
40	dt Saatkartoffeln	50,00 DM/dt	2000,00
80	dt Stroh	6,00 DM/dt	480,00
10	dt Schwefelsaures Ammoniak	24,00 DM/dt	240,00
10	dt Kalkammonsalpeter	30,00 DM/dt	<u>300,00</u>
	Vorräte insgesamt		4100,70 DM

=====

4.1.4. Wertveränderung des Inventars insgesamt

Basierend auf den vorstehenden Berechnungen ergibt die vom Landratsamt W.-Stadt angeforderte Abrechnung zum Inventar (Anlage 1) insgesamt folgende Forderung:

lebendes Inventar	29.370 DM
totes Inventar	19.127 DM
Vorräte	<u>4.101 DM</u>
Summe	52.598 DM
	=====

4.2. Gebäude und bauliche Anlagen¹

Die Festlegung der Wertminderung in Form des Reparaturstaus und der Altlasten an den Gebäuden und baulichen Anlagen erfolgt analog der in Anlage 3 vorgegebenen Gebäudebezeichnungen und Reihenfolge. Der genannte Wert wird stets einschließlich der Mehrwertsteuer angegeben.

4.2.1. Pferdestallgebäude (Objekt 1)

Das Objekt ist wie die Bilder 1 bis 4 zeigen, abgesehen vom straßenseitigen Giebel vollständig neu zu putzen.

Da die Gebäude des Betriebes fast vollständig aus Naturstein bestehen, hat der Putz auch zur Erhaltung der Statik enorme Bedeutung. Fehlender Putz führt zur Auswaschung der Fugen (Bild 3 und 4) und gefährdet damit durch nachfolgende Verschiebung der gesetzten Natursteine die Standfestigkeit. Bedingt durch den bereits fortgeschrittenen Grad der Auswaschung zwischen den Natursteinen und damit umfangreichen Hohlräumen, erfordert die Putzinstandsetzung einen besonders hohen Aufwand.

¹ Die im Text genannten Fotos können in der Veröffentlichung aus herstellungstechnischen Gründen nicht dargestellt werden.

Bei der Berechnung der Putzflächen werden nur Öffnungen über 6 m² Größe abgezogen. Je m² Außenputz einschl. Abschlagen von Restputz wird ein Aufwand von 61 DM unterstellt. Die Gesamtfläche der betroffenen Hausfronten beträgt 345 m², wovon 4 Tore mit insgesamt 28 m² Fläche abgesetzt werden.

$$345 \text{ m}^2 \text{ ./. } 28 \text{ m}^2 = 317 \text{ m}^2 \times 61 \text{ DM/m}^2 = \underline{19.337 \text{ DM}}$$

Am Objekt 1 sind mindestens 2 Tore zu erneuern, wie Bild 1 und 2 sowie Bild 5 zu entnehmen ist.

Die zu erneuernde Torfläche beträgt rund 14 m²

$$14 \text{ m}^2 \times 170 \text{ DM/m}^2 = \underline{2.380 \text{ DM}}$$

Die Deckenfläche des scheunenseitigen Gebäudeteils (schwarz eingedeckt) weist, wie Bild 2 und nachfolgende Bilder 6 - 8 zeigen, Schäden auf bis hin zum teilweise offenen First (Bild 7) und dem kaputten Dachfenster (Bild 8).

Als Reparaturaufwand werden 30 % einer Neueindeckung angesetzt. Die betroffene Dachfläche beträgt 81 m². Eine Neueindeckung würde

$$81 \text{ m}^2 \times 90 \text{ DM/m}^2 = 7.290 \text{ DM}$$

$$9 \text{ lfm First} \times 50 \text{ DM/lfm} = \underline{450 \text{ DM}}$$

$$7.740 \text{ DM}$$

kosten.

Der Reparaturstau des betroffenen Dachteils wird mit 2322 DM angesetzt.

Die Erneuerung des Dachfensters wird mit 150 DM angesetzt.

Der schon ursprünglich vorhandene Essenkopf über den giebelseitigen Räumen zeigt Bauschäden und ist zu ersetzen (Bild 9).

Der Reparaturstau dafür wird mit 1000 DM angesetzt.

Der bis zu diesem Bewertungspunkt festgestellte Reparaturstau am Pferdestallgebäude beträgt

Putzschäden	19.337 DM
Torerneuerung	2.380 DM
Dachreparatur	2.322 DM
Dachfenster	150 DM
Schornsteinkopf	<u>1.000 DM</u>
	25.189 DM
	=====

Ein vom beauftragten Sachverständigen nicht selbst zu beurteilendes Problem stellt der Zustand der Holzelemente im gesamten Pferdestallgebäude dar. Für die Beurteilung wurde deshalb ein Holzsachverständiger hinzugezogen (Anlage 4).

Das Gutachten des Holzsachverständigen stellt die enormen Probleme des Befalls der Holzelemente mit dem "Hausbock" dar. Der Beginn des Befalls läßt sich nicht sicher feststellen.

Absolut sicher ist aber, daß bei der Neueindeckung 1986 die Holzschädigung bemerkt und deshalb einige Balken erneuert wurden. Die Sorgfaltspflicht des Pächters (und nachgeschaltet seines Unterpächters bzw. des Nutzungsberechtigten Dritten) hätte spätestens zu diesem Zeitpunkt das Einleiten aller notwendigen Holzschutzmaßnahmen erfordert. Das Nichteinschalten eines Holzschutzfachmannes und das Nichteinleiten der "notwendigen Verwendungen" (§ 590b BGB) zur Erhaltung des Pachtobjektes ist als grob fahrlässig anzusehen.

Zu diesem Zeitpunkt eingeleitete Maßnahmen hätten den Schadensfortgang stoppen oder mindern können.

Aktuell ist festzustellen, daß die Sicherheit der Bewohner dieses Gebäudes gefährdet ist.

Die Beseitigung der aus dem Hausbockbefall resultierenden Schäden kann bis hin zum Ersatz aller vorhandenen Holzelemente in diesem Gebäude reichen. Der Aufwand für die Sanierung wäre erst nach wesentlich weitergehenden Holzuntersuchungen bis hin zum Freilegen von Holzteilen und dem Bebeilen befallener Elemente möglich.

Der Reparaturstau in Form der Holzsanierung kann nicht vollständig dem Pächter zugeordnet werden, da der Zeitpunkt des Hausbockbefalls nicht festgestellt werden kann. Die Verantwortung des Pächters für das fortgeschrittene Stadium aufgrund der nicht eingeleiteten Sanierungsmaßnahmen (spätestens 1986) ist jedoch unbestritten.

Zur Lösung dieses Problems der Wertminderung wird folgende Lösung empfohlen:

- aus wirtschaftlichen Gründen schein angesichts des unkalkulierbaren Aufwandes für die Sanierung ein Abriß dieses Gebäudes (Objekt 1) als gerechtfertigt
- der Pächter beteiligt sich daran in der Höhe des am Objekt 1 eindeutig auf seine Unterlassung festgestellten Reparaturstaus 25.189 DM (siehe oben)
- der Verpächter verzichtet aufgrund des geplanten Abrisses des Pferdestallgebäudes (Objekt 1) auf den für die Erneuerung der dazugehörigen "Klärgrube" (Objekt 2) notwendigen Ersatzanspruch von 7.500 DM (siehe Punkt 4.3.1.1.).

In allen nachfolgenden Rechnungen wird von diesem Kompromiß ausgegangen, also Beteiligung des Pächters an der als wirtschaftlicher erscheinenden Variante Abriß mit 25.189 DM.

4.2.2. "Klärgrube" (Objekt 2)

Das Objekt 2 wird unter 4.3. "Altlasten" behandelt.

4.2.3. Scheune (Objekt 3)

Die Hofscheune - Objekt 3 (Bild 10 und 11) ist abgesehen vom Außenputz im notwendigen Zustand. Der Einbau der hofseitigen Dachluken war wirtschaftlich bedingt, wirkt sich aber auf die Haltbarkeit des Daches nicht positiv aus.

Der Reparaturstau durch Außenputz beträgt bei
310 m² Außenhaut ./.. 4 Tore mit insgesamt 69 m²
241 m² x 61,-- DM/m² = 14.701 DM

4.2.4. Kuhstall (Objekt 4)

Das an der östlichen Giebelseite der Scheune gelegene Kuhstallgebäude (Teil des ehemaligen Gesamtkuhstalls) muß völlig abgeputzt werden.

Der Reparaturstau durch Außenputz beträgt bei
69 m² Außenfront ./.. 6,5 m² Öffnung für ein Tor
62,5 m² x 61,-- DM/m² = 3.813 DM

4.2.5. Kuhstallfortsetzung (Objekt 5)

Der Außenputz dieses Gebäudes bzw. Gebäudeteils muß ebenfalls erneuert werden. Die in diesem Objekt veränderte Raumaufteilung während der Pacht hat die wirtschaftliche Nutzung verschlechtert.

Der Reparaturstau durch Außenputz beträgt bei Objekt 5 mit
70 m² Außenfront ./.. 6,5 m² Öffnung für ein Tor
63,5 m² x 61,-- DM/m² = 3.874 DM

4.2.6. Wohnhaus (Objekt 6)

Die im Wohnhaus erfolgten Veränderungen haben den Wert dieses Objektes nicht erhöht. Der Sinn dieses Objektes ist es, dem Betriebsinhaber oder dem Pächter als Wohnung zu dienen. Diese Anforderung erfüllte es gut und in zeitgemäßer Qualität, was in einem Bad und einer in der 1. Etage befindlichen Trockentoilette zum Ausdruck kommt.

Die Veränderung von einigen Räumen zum Bad mit WC hat deshalb etwas mit der Aufteilung in drei Wohnungen zu tun und liegt

nicht im Interesse des Verpächters. Außerdem ist der erfolgte Einbau von geringer Qualität und beeinflusst die Haltbarkeit des Hauses negativ, da Naßzellen in dafür nicht geeigneten Räumen untergebracht wurden.

Der zu wünschende Anschluß des Hauses an die zentrale Trinkwasserversorgung ist nicht erfolgt, obwohl im Objekt 1 ein Wasseranschluß vorhanden ist.

Die Versorgung mit einer Hauswasseranlage hat wegen der Aufstellung des Druckkessels zu einer unwirtschaftlichen Zerteilung des ehemaligen Kuhstallraumes im Haus geführt. Auch das vorhandene Tor in der Hofseite des Wohnhauses steht damit im Zusammenhang.

Bilder 16 - 18 zeigen den Zustand des Wohnhauses von außen.

Wie die Bilder 16 bis 18 verdeutlichen, ist das gesamte Wohnhaus neu zu putzen. Bei 397 m² ist der Reparaturstau

$$397 \text{ m}^2 \times 61, \text{-- DM/m}^2 = \underline{24.217 \text{ DM}}$$

Absolut zu erneuern ist das hofseitige Tor im Wohnhaus, wie Bild 19 zeigt. Der Aufwand beträgt

$$6,5 \text{ m}^2 \times 170 \text{ DM/m}^2 = \underline{1.105 \text{ DM}}$$

Das Dach des Wohnhauses weist einige Mängel auf, die zum Teil bis hin zum offenen First reichen. Als Reparaturstau werden 10 % einer Neueindeckung angesetzt. Die betroffene Dachfläche beträgt 258 m². Eine Neueindeckung würde

$$258 \text{ m}^2 \text{ Dachfläche} \times 90 \text{ DM/m}^2 = 23.220 \text{ DM}$$

$$22,20 \text{ lfm First} \times 50 \text{ DM/lfm} = \underline{1.110 \text{ DM}} \text{ kosten.}$$

$$24.330 \text{ DM}$$

Der Reparaturstau des Hausdachs wird mit 2.433 DM angesetzt. Der Zustand des Hausbodens wird im Teil 4.3. Altlasten angesprochen. Der Reparaturstau am Objekt 6 beträgt

Putzschäden	24.217 DM
Torerneuerung	1.105 DM
Dachreparatur	<u>2.433 DM</u>
insgesamt	27.755 DM.

=====

4.2.7. Wohnhausanbau (Objekt 7)

Das Objekt 7 weist keine Beanstandungen auf.

4.2.8. Klärgrube (Objekt 8)

Das Objekt 8 wird unter 4.3. "Altlasten" behandelt.

4.2.9. Schweinestall (Objekt 9)

Das Bild 20 zeigt den im nördlichen Teil des Grundstücks gelegenen Schweinestall.

Er muß völlig abgeputzt und das Dach komplett erneuert werden.

Die Außenfront des Gebäudes umfaßt 77 m².

77 m² Außenputz x 61 DM/m² = 4.697 DM

Die Dacheindeckung besteht aus

76 m² Dachfläche x 90 DM/m² = 6.840 DM

11,70 lfm First x 50 DM/lfm = 585 DM

7.425 DM

Das Objekt 9 weist einen Reparaturstau von

Putzschäden 4.697 DM

Dacherneuerung 7.425 DM

insgesamt 12.122 DM auf.

=====

4.2.10. Jauche- und Abwassergrube (Objekt 10)

Das Objekt 10 wird unter 4.3. Altlasten behandelt.

4.2.11. Traktorenschuppen (Objekt 11)

Bild 21 zeigt den Traktorenschuppen.

Am Traktorenschuppen ist der Putz vollständig zu erneuern. Die Außenfront beträgt 31 m².

$$31 \text{ m}^2 \times 61 \text{ DM/m}^2 = \underline{\underline{1.891 \text{ DM}}}$$

4.2.12. Scheune am Hof (Objekt 12)

Die Bilder 22 und 23 zeigen die Scheune am Hof. Das Objekt befindet sich abgesehen vom Putz im guten Zustand.

Die Außenfront des Objektes 12 beträgt

$$374 \text{ m}^2 \text{ ./}. 2 \text{ Tore mit } 32 \text{ m}^2 = 342 \text{ m}^2 \times 61 \text{ DM/m}^2 = \underline{\underline{20.862 \text{ DM}}}$$

Im Zusammenhang mit Objekt 12 ist der Zaun (Bild 24) zu sehen, der von der Scheune zur straßenseitigen Grundstücksgrenze führt. Der Zaun ist vollständig zu erneuern.

Die Zaunlänge beträgt 25 lfm. Der Erneuerungsaufwand wird mit

$$25 \text{ lfm} \times 90 \text{ DM/lfm} = \underline{\underline{2.250 \text{ DM}}} \text{ angesetzt.}$$

Der Reparaturstau am Objekt 12 beträgt

Putzschäden	<u>20.862 DM</u>
Zaunerneuerung	<u>2.250 DM</u>
insgesamt	23.112 DM.
	=====

4.3. Altlasten

Die Altlasten sind in solche zu unterteilen, die keine Umweltbelastungen darstellen und solche, deren umweltbeeinträchtigende bzw. -gefährdende Wirkung noch nicht vorausgesehen werden kann.

4.3.1. Umweltbeeinträchtigende bzw. -gefährdende Altlasten

Als umweltbeeinträchtigende bzw. -gefährdende Altlasten sind auf dem Pachtbetrieb die Objekte 2, 8 und 10 einzuschätzen (siehe Anlage 3).

4.3.1.1. "Klärgrube" (Objekt 2)

Das als Klärgrube für die Sanitäreinbauten im Pferdestallgebäude errichtete Objekt 2 (Bild 1) erfüllt die Anforderungen bezüglich der Klärwirkung nicht. Beim Ortstermin am 18. 5. 91 konnte der Unterzeichnete dies eindeutig feststellen. Der Füllstand der Grube war weit über der Trennung der Klärkammern und eine Klärwirkung damit eingeschränkt bzw. unmöglich. Ein Abfluß aus der Grube in die örtliche Kanalisation (Dünnphase) ist erst ab einem Füllstand möglich, der weit über der Oberkante der Klärkammerabteilungen liegt. Damit sind die Zufluß- und Abflußgestaltung in Frage gestellt.

Der Verpächter muß die Übernahme der Haftung und Folgekosten aus diesem Zustand des Objektes 2 grundsätzlich ablehnen. Entweder der Pächter übernimmt diese aus den Altlasten resultierenden Folgen oder es wird ein Reparaturstau in Höhe eines Klärgrubenneubaus angesetzt.

Zur Beendigung des Verhältnisses erscheint die zweite Variante als sinnvoller. Für den Ersatz wird eine Dreikammerklärgrube mit einem Volumen von 10 m³ unterstellt.

Dies entspricht laut ALB Hessen 7.500 DM.

Da die Anwendung des unter 4.2.1. genannten Kompromisses empfohlen wird, entfällt dieser Aufwand.

4.3.1.2. Klärgrube am Wohnhaus (Objekt 8)

Der Zustand dieses Objektes ist im Gegensatz zu Objekt 8 bereits äußerlich zu erkennen (Bild 26).

Durch unsachgemäßes Befahren wurde die Klärgrubenabdeckung stark beschädigt. Aus Sicherheitsgründen ist diese Abdeckung zu erneuern. Der Reparaturstau dafür wird mit 500,-- DM angesetzt.

Bis zur erfolgten Abrechnung der Pachtübergabe ist eine Freistellung des Verpächters von der Haftung für etwaige Unfallgefahren (insbesondere Kinder) zu fordern. Der Schaden bestand bei Pachtrückgabe und ist bis zur Beseitigung haftungsmäßig vom Pächter zu vertreten.

4.3.1.3. Jauche- und Abwassergrube (Objekt 10)

Bild 27 zeigt den Standort des Objektes 10. Die Funktionsfähigkeit dieses Auffangbehälters ist unklar. Eindeutig ist nur, daß durch den Aufenthalt der Schafe auf und den Durchtrieb über diese Fläche Jauche und kotverschmutztes Regenwasser in die Grube gelangt.

Für den Verpächter ist hier eine Befreiung von allen etwaigen Folgen aus dieser Altlast zu fordern. Ein Wertansatz hierfür ist nicht möglich.

4.3.2. Altlasten ohne Umweltbeeinträchtigung

Als "Altlasten ohne Umweltbeeinträchtigung" sind zu nennen

- der in den nicht vermieteten Räumen des Objektes 1 (Pferdestallgebäude) befindliche Unrat, verblieben von bisherigen Nutzern (Bild 29 und 30)
- der extrem umfangreiche Unrat auf dem Boden des Wohnhauses (Bild 31 - 33)

und

- der Unrat im Bereich der Rückfront (westliche Seite) des Schweinestallgebäudes (Bild 34 - 35).

Durch den Verpächter ist hier die eindeutige Forderung der Übergabe im absolut beräumten bzw. besenreinen Zustand zu stellen. Das heißt, das Entfernen des Unrats bis hin zum Reststroh im Objekt 1 aus den Räumen sowie von der Freifläche und die Verbringung vom Hof.

Eine Erledigung dieser Arbeiten durch den Pächter erscheint möglich, um den Aufwand bzw. die damit verbundene Forderung zu befriedigen. Zur abgerundeten Darstellung der Pachtrückgabe wird nachfolgend ein Wert festgelegt. Aus der Augenscheinnahme vor Ort unterstellt der Gutachter für die Beseitigung der "Altlasten ohne Umweltbeeinträchtigung" 200 Arbeitsstunden à 15 DM/h = 3.000 DM. Die Sachkosten für Abtransport und Mülldeponieeinlagerung werden in halber Höhe wie die Arbeit angesetzt, 1.500 DM.

Der Gesamtaufwand für die Beseitigung der "Altlasten ohne Umweltbeeinträchtigung" beträgt 4.500 DM.

4.4. Wertminderung der Gebäude und baulichen Anlagen insgesamt einschl. quantifizierbare Altlasten

Für die Gebäude und baulichen Anlagen einschl. quantifizierbarer Altlasten ergibt sich bei Pachtende folgende Wertminderung durch Reparaturstau und unterlassene Instandhaltung:

Pferdestallgebäude (Objekt 1))	
"Klärgrube" (Objekt 2))	25.189 DM
Scheune (Objekt 3)		14.701 DM
Kuhstall (Objekt 4)		3.813 DM
Kuhstallfortsetzung (Objekt 5)		3.874 DM
Wohnhaus (Objekt 6)		27.755 DM
Wohnhausanbau (Objekt 7)		-
Klärgrube (Objekt 8)		500 DM
Schweinestall (Objekt 9)		12.122 DM
Traktorenschuppen (Objekt 11)		1.891 DM
Scheune am Hof (Objekt 12)		<u>23.112 DM</u>
insgesamt		<u>112.957 DM</u>
		=====

Neben der Erstattung der Wertminderung (112.957 DM) ist eine völlige Altlastenfreistellung für die Jauche- und Abwassergrube (Objekt 10) zu fordern.

5. ZUSAMMENFASSUNG

In Beantwortung des Schreibens des Landratsamtes Wurzen zur Rückgabe des Pachtobjektes "Landwirtschaftsbetrieb W., L.-Dorf" ergibt sich von seiten des Verpächters bezüglich des Inventars .

eine Forderung von	52.598 DM
bezüglich der Wertminderung der Gebäude einschl. quantifizierbarer Altlasten	
eine Forderung von	<u>112.957 DM</u>
insgesamt	165.555 DM.
	=====

Neben dem quantifizierbaren Teil wird eine Forderung nach völliger Altlastenbefreiung des Verpächter bezüglich der Jauche- und Abwassergrube (Objekt 10) gestellt.

Nach bestem Wissen und Gewissen!

Leipzig den 8. 7. 1991

Dr.H.-W. Uherek

6. LITERATUR

- Landwirtschaftsanpassungsgesetz vom 29. Juni 1990
GBl. I Nr. 42 S. 642
- Vertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik über die Herstellung der Einheit Deutschlands - Einigungsvertrag vom 23. September 1990
- KÖHNE, M.; WESCHE, R.: Landwirtschaftliche Steuerlehre
Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart 1990
- FASSBENDER, H.-J.; HÖTZEL, H.-J.; LUKANOW, J.:
Landpachtrecht - Kommentar, Aschendorf, Münster 1988
- MOSER, D.-W.: Das eiserne Inventar in der Landwirtschaft.
In: Agrarrecht Heft 2, 1985, S. 40 - 42
Landwirtschaftsverlag GmbH Münster-Hiltrup
- Schätzungsordnung für das Landwirtschaftliche Pachtwesen
Verlag Pflug und Feder GmbH, St. Augustin
- SMI - Sächsische Marktinformation
In: Landwirtschaftliches Wochenblatt - Sachsen und
persönliche Mitteilungen WINTER 1991
- Markt- und Preisberichtsstelle Ost (Berlin)
- Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und
Forsten 1989
- Statistisches Jahrbuch der Bundesrepublik Deutschland
(mehrere Jahrgänge)

- RÖSSLER u. a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstücks-
werten
Luchterhand Verlag, Neuwied und Frankfurt/M. 1990

- ALB Hessen: Richtpreise für den Neu- und Umbau landwirt-
schaftlicher Wirtschaftsgebäude
Ausgabe 1990/91

- KLEIBER, W.
In: BIELENBERG/KOOPMANN/KRANZBERGER: Städtebauförderungs-
recht, Bd. I
Verlag Vahlen, München, 1989

Abschrift

Anlage 1

Landratsamt W.-Stadt
Dezernat Landwirtschaft

W.-Stadt, 9. 01. 1991

Frau
R.
Hauptstraße
F.-Dorf
O - 7...

Werte Frau/werter Herr R.!.

Gegenwärtig erfolgt in der Landwirtschaft auf dem Gebiet der ehemaligen DDR eine Umstrukturierung und Umwandlung in neue Rechtsformen der landwirtschaftlichen Produktion. Die gesetzliche Grundlage hierfür bildet das
Gesetz über die strukturelle Anpassung der Landwirtschaft an die soziale und ökologische Marktwirtschaft in der DDR vom 29. 06. 1990 (GBl. I Nr. 42 S. 642).

Gemäß den §§ 51 und 52 dieses Gesetzes sind innerhalb eines Jahres, d. h. bis spätestens zum Juni 1991, die bestehenden Nutzungsverträge mit der Kreisbehörde zu lösen und in Pachtverträge mit dem jeweiligen landwirtschaftlichen Nutzer umzuwandeln.

Wir möchten hiermit den bestehenden Pachtvertrag zwischen
.....Herrn W.
und dem Rat des Kreises W.-Stadt
vom 6. 05. 1955
per 9. 04. 1991 kündigen.

Wir bitten Sie, sofern dies nicht bereits erfolgt ist, sich mit der am Ort des Grundstückes ansässigen LPG, dem Errichter eines bäuerlichen Familienbetriebes oder einem anderen landwirtschaftlichen Nutzer zwecks Abschluß eines Pachtvertrages für Ihre Flächen zu wenden. Natürlich besteht auch die Möglichkeit der Eigenbewirtschaftung. Die Übernahme der öffentlichen Lasten (Steuern) durch den Rat des Kreises für das genutzte Grundstück entfällt somit ab 10. 4. 1991 und Sie erhalten vom künftigen Nutzer auf der Grundlage des Pachtvertrages einen Pachtzins.

Zwecks Abrechnung des mittels Vertrag übergebenen toten und lebenden Inventars/erfolgter Wertminderungen oder -erhöhungen übergebener Gebäude oder sonstiger Ansprüche würden wir Sie um Vorsprache in unserem Dezernat Landwirtschaft W.-Stadt bitten. Dies ist möglich, jeweils dienstags an unserem Sprechtag von 8.00 - 18.00 Uhr oder an einem anderen Tag, möglichst nach vorheriger telefonischer Vereinbarung eines Termins.

Sollten Sie als Vertreter einer Erbengemeinschaft kommen, wäre ein Erbschein sowie eine Vollmacht der zu vertretenden Miterben für die Verhandlungen erforderlich.

Des weiteren möchten wir Sie darauf hinweisen, daß durch die Regelungen des Grundstücksverkehrsgesetzes vom 28. Juli 1961 (BGBl. III 7810-1; gültig seit 3. Oktober 1990) gesichert wird, daß landwirtschaftlich genutzte Grundstücke vorrangig auch weiterhin der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen müssen und die Nutzung für nicht land- und forstwirtschaftliche Zwecke an bestimmte Voraussetzungen gebunden ist (z. B. Lage des Grundstückes im Gebiet des Bebauungsplanes).

Mit freundlichem Gruß

Dezernent

Abschrift

Anlage 2/1

P a c h t v e r t r a g

=====

gemäß § 2 der Verordnung über die Bewirtschaftung freier Betriebe und Flächen vom 3. 9. 1953.

Zwischen Herrn W. in L.-Dorf
und
dem Rat des Kreises W.-Stadt in W.-Stadt
wird nachfolgender Vertrag geschlossen.

1. Verpachtet wird in der Gemeinde L.-Dorf, Kreis W.-Stadt gelegene, im Grundbuch von Band Blatt eingetragene landwirtschaftliche Betrieb W., L.-Dorf in der Größe von 46,96 ha GSFL.
2. Die Verpachtung erfolgt für 6 Jahre vom 1. 4. 55 bis 31. 3. 60.
3. Erfolgt bis spätestens 6 Monate von der Zeit unter Punkt 2. vereinbarten Pachtdauer keine Kündigung dieses Vertrages, so gilt er auf weitere 3 Jahre verlängert. Im übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften über die Beendigung bzw. Verlängerung von Pachtverhältnissen.
4. Der Pachtpreis beträgt jährlich 40,-- DM/ha, d. h. 1880,-- DM ins.
Er ist jährlich bis zum 1. 6. u. 1. 12. des laufenden Pachtjahres durch Überweisung auf das Konto ... bei BHG L.-Dorf zu überweisen.
5. Die Pächterin verpflichtet sich zur Übernahme der Grundsteuer und der sonstigen auf dem Betrieb ruhenden Beiträge und Versicherungen.
6. Private Lasten, wie Altenteile und Reallasten sowie Hypotheken und Zinsen werden vom Pächter nicht übernommen.

45/44/60

AbschriftAnlage 2/2

7. Bei Bestandsverringerung und Minderungen infolge höherer Gewalt steht dem Pächter eine angemessene Herabsetzung des Pachtzinses zu.
8. Der Pächter übernimmt die laufende Unterhaltung und Pflege aller gepachteten Baulichkeiten sowie aller Anlagen und Einrichtungen. Er übernimmt nicht die Gefahr für Wertminderungen an übernommenen Baulichkeiten und Anlagen, für ihre Ursache im Zustand dieser Objekte selbst haben. Der Pächter hat das Recht, auf dem gepachteten Gelände eigene Baulichkeiten und Anlagen zu errichten sowie die gepachteten Gebäude und Anlagen für ihre wirtschaftlichen Zwecke umzugestalten.
9. Der Pächter verpflichtet sich, den gepachteten Betrieb bei Beendigung des Pachtverhältnisses mit dem Wert zurückzugeben, den der Betrieb bei Übernahme der Pachtung hatte. Werterhöhungen, die den wirtschaftlichen Interessen des Betriebes entsprechen, sind bei der Rückgabe vom Verpächter angemessen zu vergüten.
10. Der Pachtpreis wird nach den Richtsätzen für vollständige Betriebe laut Durchführungsbestimmung vom 30. 9. 1953 GBl. Nr. 105 festgelegt.
11. Verpächter und Pächterin vereinbaren, daß für die Entscheidung in allen Streitigkeiten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, der Rat des Kreises - Abtl. Landwirtschaft - zuständig ist.
12. Dieser Vertrag wird mit der Genehmigung durch den Rat des Kreises rechtswirksam.
13. Etwaige Vertragskosten tragen beide Parteien je zur Hälfte.

Verpächter

Pächter

genehmigt: W.-Stadt, den 6. 5. 1955

Rat des Kreises W.-Stadt
Abt. Landwirtschaft

45/55/60

W.-Stadt, den 31.3.53

Aufnahme des lebenden und toten Inventars sowie Vorräte des
 landwirtschaftlichen Betriebes

L.-Dorf

am 14.3.53

1. Pferde

1	Wallach	mittelschwer	Alter 10 Jahre	1400.--	DM
1	Fuchsstute	"	" 8 "	1600.--	"
1	Fuchsstute	"	" 6 "	1700.--	"
1	Wallach	"	" 7 " Rotschimmel	1500.--	"
				<u>Pferde insges.</u>	<u>6200.-- DM</u>

2. Rinder

1	Kuh	Alter 10 Jahre	- Akinimikose z. Schl.	160.--	DM
1	"	" 5 "	Nr. 7271	350.--	"
1	"	" 8 "	" 7270	360.--	"
1	"	" 4 "	" 7275	300.--	"
1	"	" 7 "	" 7263	320.--	"
1	"	" 6 "	" ohne	360.--	"
1	"	" 4 "	" "	380.--	"
1	Färse	" 3 "	" " trg.	360.--	"
1	"	" 3 "	" " "	340.--	"
1	"	" 3 "	" " "	330.--	"
4	weibl. Fresser	2-3"	" " "	1000.--	"
3	"	1-2 "	" " "	420.--	"
2	"	0.6 "	" " "	180.--	"
2	"	0.6 -1 "	" " "	250.--	"
1	männl.	0.6 -1 "	" " "	90.--	"
1	weibl. Absatzkalb			40.--	"
				<u>Rinder insges.</u>	<u>5240.-- DM</u>

3. Schweine

2	Zuchtsauen			120.--	DM
8	Läufer a Stck.	40 kg - 320 kg	a kg 1,30	416.--	"
6	Läufer a Stck.	45 " - 270 "	a " 1,30	351.--	"
2	Kümmere	zum Notschlachten		20.--	"
				<u>Schweine insges.</u>	<u>1107.-- DM</u>

4. Schafe und Ziegen

1	Schaf			40.--	DM
2	Ziegen			30.--	"
				<u>Schafe u. Ziegen insges.</u>	<u>70.-- DM</u>

5. Geflügel

35	Hühner			175.--	DM
1	"			5.--	"
				<u>Geflügel insges.</u>	<u>180.-- DM</u>
				<u>Lebendes Inventar insges.</u>	<u>12797.-- DM</u>

6. Vorräte

Anlage 2/4

3,00 dz	Weizen	60,---	DM
7,50 "	W. Roggen geb.	140,---	"
0,40 "	Senf	24,---	"
9,00 "	Hafer	153,---	"
5,00 "	Hafer und Erbsengemisch	120,---	"
4,50 "	Weizen II Sorte	54,---	"
4,00 "	Roggen geb.	80,---	"
30,00 "	Futtermüben	90,---	"
40,00 "	Saatkartoffeln	560,---	"
10,00 "	Schwefelsaures Ammoniak	160,---	"
80,00 "	Stroh	160,---	"
10,00 "	Kalkammonsalpeter	180,---	"
	Vorräte insges.	1781,---	DM

7. Maschinen und Geräte

1	Zugmaschine Fehr 22 PS	1200,---	DM
1	Dreschmaschine (stiftstationär) mit Presse und Treibriemen	200,---	"
1	E - Motor stationär für Dreschmaschine 7PS	250,---	"
1	Höhenförderer (Klinger) stationär 3 PS mit Treibriemen	400,---	"
1	Häckselmaschine	100,---	"
1	Rübenschneider mit E-Motor (in Reparatur)	80,---	"
1	Jauchenpumpe stationär mit E-Motor 2 PS	100,---	"
1	Kartoffelwäsche	30,---	"
1	Kartoffelsortiermaschine	70,---	"
1	Dampfanlage mit Dämpfer	150,---	"
1	Getreide-Reinigungsmaschine	20,---	"
1	Kultivator	60,---	"
1	Gabelheuwender	80,---	"
1	Vielfachgerät (stoll)	100,---	"
1	Ableger	40,---	"
1	Mäkör	20,---	"
1	Pferdeschlepprechen	30,---	"
1	Kartoffelroder	60,---	"
1	Drillmaschine 2 mtr.	100,---	"
1	Düngerstreuer r. bed.	70,---	"
1	Hackmaschine 2 mtr.	150,---	"
1	Kopfschlitten 2 reihig	80,---	"
2	Mähbinder	300,---	"
2	Grasmäher	240,---	"
1	einzelne Walze 3 teilig	120,---	"
1	Holzwalze 3 teilig	90,---	"
1	Wendepflug (Sack)	90,---	"
2	Saatpflüge	100,---	"
1	Rübenheber	60,---	"
1	Satz Eggen - S 2 teilig	80,---	"
1	Satz Eggen 3 teilig	90,---	"
1	Satz schwere Eggen	80,---	"
2	Satz Saateggen 6 teilig	100,---	"
1	Wiesenegge	30,---	"
2	Kartoffeligel	60,---	"

2 Häufelpflüge	70.--	DM
1 Rahmenschälflug (2 scharig)	80.--	"
1 Jauchenpumpe fahrbar (hend.)	80.--	"
2 Vieltelwagen	120.--	"
2 Rüstwagen und ein kleiner Rollwagen	280.--	"
1 Kastenwagen	90.--	"
1 Jauchenwagen mit Faß	170.--	"
10 Heureiter	50.--	"
4 Ladezeuge	20.--	"
3 Leitern - 1 Treppenleiter	40.--	"
1 Dezimalwaage	50.--	"
1 Sackheber - 1 Sackkarre	60.--	"
4 Zugwaagen	60.--	"
2 Düngermulden	10.--	"
4 Mistgabeln. 3 Rübengabeln, 2 Kartoffelgab.	14.--	"
4 Spaten, 3 Schaufeln, 2 Heuseile	10.--	"
2 Milcheimer, 3 Milchkannen, 1 Milchsieb	30.--	"
4 Holzfässer, 4 Futtereimer	6.--	"
1 Futterkasten, 1 Mistkarre	20.--	"
4 kompl. Ackergeschirre	120.--	"
1 kompl. Kutschgeschirre, 3 Kummte	70.--	"

Maschinen u. Geräte
insgesamt:

6170.-- DM

Zusammenstellung

Lebendes Inventar	12 797.--	DM
Vorräte	1 781.--	"
Maschinen u. Geräte	6 170.--	"

Insgesamt: 20.748.-- DM

Sachbearbeiter

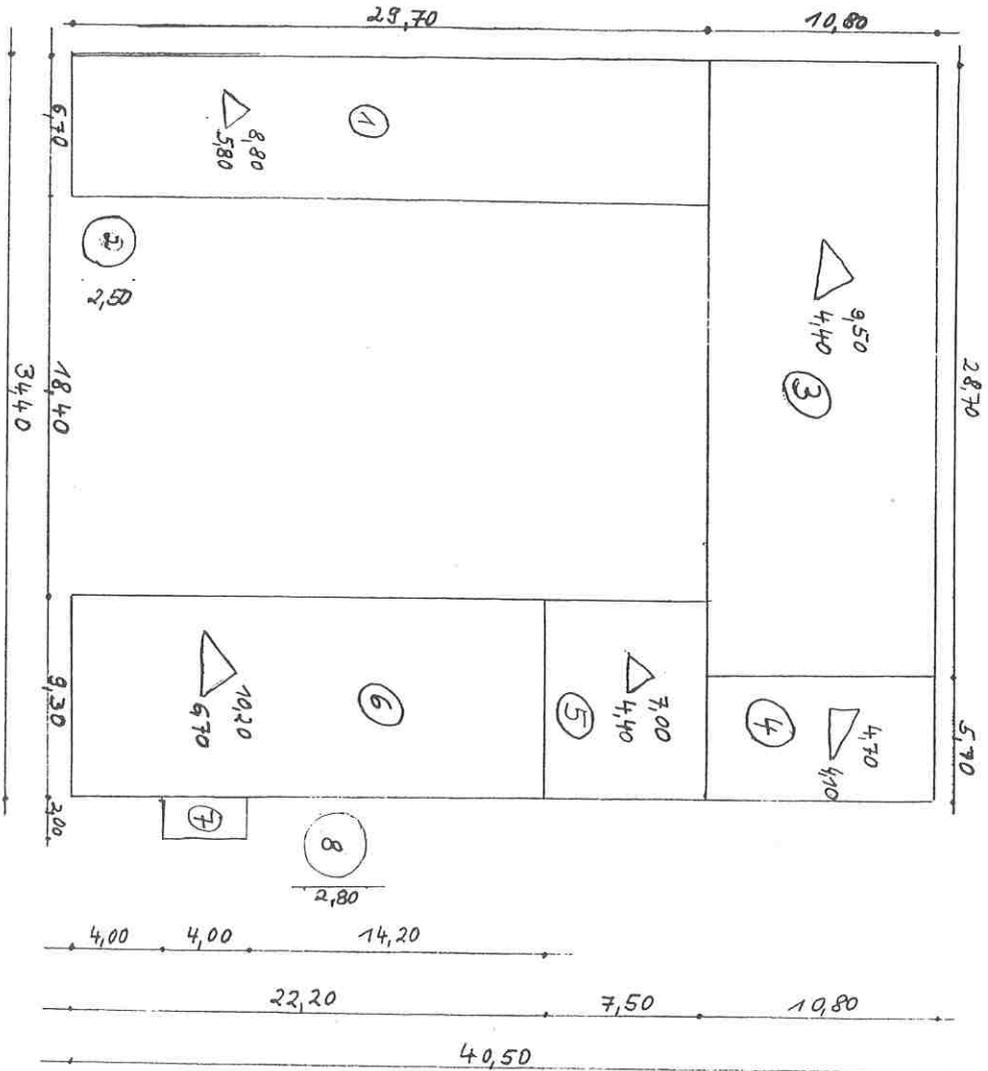
Anlage 3/1

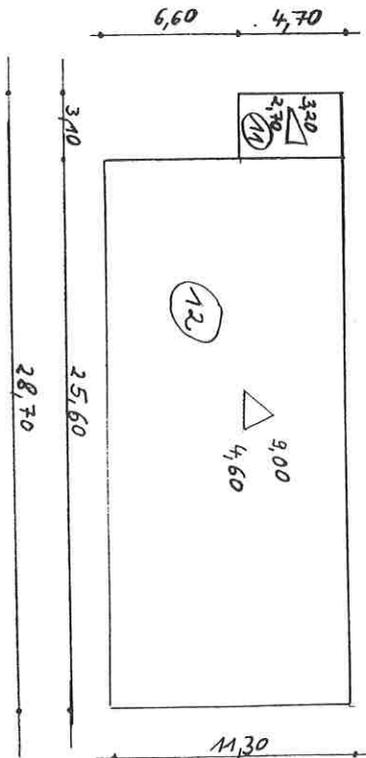
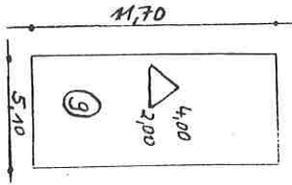
Gebäudelage des
Bewertungsobjektes



1 : 500







Legende zu Blatt 3/2 und 3/3

1 - ehemals: Pferdestallgebäude mit 2 Leutekammern (Giebelseite)
Waschhaus
Schweinestallgebäude
Kutschschuppen
Heulagerräume
Nebenräume

heute: Abstellräume
1. Etage 3 weitere Räume für Wohnzwecke
Erdgeschoß Bad und WC-Einbau

2 - "Klärgrube" für Bad und WC-Einbau

3 - ehemals: Scheune

heute: Schafstall

4 - ehemals: Kuhstall einschließlich 5

heute: Lagerraum

5 - ehemals: Erdgeschoß Kuhstall
1 Etage Abstellraum und Trockentoilette

heute : Aufenthaltsraumeinbau
Lagerraum
Treppenaufgang zum scheunenseitigen Teil des
Wohnhauses
1 Etage Abstellraum

- 6 - Wohnhaus
ehemals: mit Futterküche

heute: 3 Bademöglichkeiten und WC eingebaut
- 7 - Wohnhausanbau
ehemals: Bad

heute: Hausvorbau
- 8 - Klärgrube für Bad und WC-Einbau
- 9 - ehemals: Schweinestall

heute: Abstellraum/Hühnerstall
- 10 - ehemals: nicht vorhanden

heute: Jauche- und Abwasser grube
- 11 - ehemals: Traktorenschuppen

heute: Garage
- 12 - ehemals: Scheune am Hof

heute: Schafstall

Holzschutztechnischer Untersuchungsbericht

Grundstück : Str.
 L-Dorf

Teilbereich : Seitengebäude/Pferdestallgebäude
 Teilabschnitt der Dachkonstruktion

Auftraggeber: Frau
 R.
 Hauptstr
 D-7... E-Dorf

 mit Auftrag vom 21.6.91

Auftragnehmer: Dipl.-Ing.
 Ewald Specht
 Däumlingsweg 27

 Leipzig,
 7030

 Fachmann für Holzschutz
 Reg.-Nr. IFE 9/182/88

Leipzig, am 26.6.91

1. Allgemeines

1.1 Auftragsgegenstand

Entsprechend Auftrag des AG soll im bezeichneten Teilbereich des Grundstückes die Holzkonstruktion des Daches untersucht werden.
Die holzschutztechnische Untersuchung dient der Ergänzung des Sachverständigen-gutachtens von Herrn Dr. Uherek - Landwirtschaftlicher Sachverständiger zum Objekt - Str in L-Dorf
Die Untersuchung ist eine Grundlage für weitere Entscheidungen des AG und des zuständigen Bauordnungsamtes.

1.2 Rechtsgrundlagen

- DIN 1052 Holzbauwerke; Berechnung und Ausführung
- DIN 52160 und 52176 Prüfung von Holzschutzmitteln
- DIN 52161 Nachweis von Holzschutzmitteln im Holz
- DIN 52175 Holzschutz; Begriff, Grundlagen
- DIN 68800/1-5 Holzschutz im Hochbau

2. Kurzcharakteristik des Gebäudes

2.1 Lage, Alter, Bauweise, Nutzung

Der zu untersuchende Teilbereich befindet sich in einem 2-geschossigen Gebäude in massiver Bauweise.
Das Gebäude wurde im Jahr 1887 erbaut und befindet sich in geschlossener Bebauung in der Ortslage L-Dorf

2.2 Charakteristik zum untersuchten Teilbereich

Bei der Dachkonstruktion handelt es sich um einen zweifach stehenden Kehlbalkendachstuhl.
Nach Angaben des AG wurde im Rahmen von Baumaßnahmen (Einbau einer Wohnung im Obergeschoß im östlichen Bereich des Gebäudes) im Jahr 1986 eine Neudeckung des Daches mit Betonziegeln vorgenommen und offensichtlich auch zu diesem Zeitpunkt schadhafte Holzteile ausgewechselt.

3. Untersuchungsergebnisse

3.1 Allgemeines

- Datum der Untersuchung : 21.6.91
- Anwesende bei der Untersuchung: Frau R. , Herr Dr. Uherek
- Untersuchungsverfahren :
 - . visuelle Untersuchung
 - . Stichfestigkeitsuntersuchung mittels Stichel
 - . Materialentnahme

3.2 Festgestellte Schäden und Mängel

Im untersuchten Teilbereich, dem bezeichneten Teilabschnitt der Dachkonstruktion des Seitengebäudes/Pferdestallgebäude, wurde ein Befall durch tierische Holzschädlinge an Stielen, Rähmen, Kopfbändern, Kehlbalken und Sparren festgestellt.

Es handelt sich um einen Befall von Hausbock (*Hyloterpes bajalus*) und Gewöhnlichen Nagekäfer (*Anobium punctatum*) mit unterschiedlicher Befallsstärke, der teilweise bis zur völligen Destruktion einzelner Bauteile führte.

Der Hausbock als Trockenholzinsekt befallt vorzugsweise das Splintholz von Nadelholz und fand auf dem Dachboden optimale Lebensbedingungen

(u.a. günstige Temperaturen für die Entwicklung 28-30 Grad C) vor.
Der Befall ist wahrscheinlich auf den Beginn des Jahrhunderts zeitlich festlegbar, wobei aufgrund des Gebäudealters am alten Holz kaum noch mit neuem Befall zu rechnen ist.

Jedoch sind die neu eingebauten Konstruktionsteile durch Hausbock und Gewöhnlichen Nagekäfer befallsgefährdet.

Im Rahmen der Baumaßnahmen im Jahr 1986 wurden einzelne schadhafte Deckenbalken über dem Wohnbereich entfernt und durch neue anderer Abmessungen ersetzt. Einzelne Kehlbalken (siehe Foto) wurden ebenfalls erneuert.

Weitere zu diesem Zeitpunkt sicher erkennbare und notwendige Sanierungsmaßnahmen an der Dachkonstruktion im bezeichneten Dachraumbereich wurden nicht durchgeführt.

Hinweise auf chemischen Erst- und Nachschutz an verbaute Holz sind nicht vorhanden, auch nicht für neu eingebaute Konstruktionsteile.

Schadensumfang und -intensität an der Dachkonstruktion mit z.T. erheblicher Befallsstärke und Zerstörungstiefe bedingen, daß der Ersatz zahlreicher Bauteile unvermeidbar wird.

In der Anlage beigefügte Situationsskizze und beiliegende Fotos kennzeichnen die Punkte des augenscheinlich festgestellten stärksten Befalls und teilweise das Ausmaß desselben.

Eine umfassende holzschutztechnische Untersuchung zur Feststellung des Zustandes bzw. Befalls aller Konstruktionsteile war im bezeichneten Teilbereich nicht möglich.

Nach Beräumung des Dachraumes, Aufnahme der aufgelegten Wärmeisolierung, Entfernung von Dielungen und Verkleidungen ist eine weitere holzschutztechnische Untersuchung vorzunehmen und ein Nachtrag zum holzschutztechnischen Untersuchungsbericht zu erstellen.

4. Bewertung der Schäden und Mängel

Eine umfassende Bewertung der bautechnischen Schäden ist erst nach weiterer Öffnung der Konstruktion und holzschutztechnischer Untersuchung möglich.

Das zur Zeit erkennbare Ausmaß der Zerstörung gibt zu bedenken, die Wohnung unter dem untersuchten Teilbereich freizustellen und das Gebäude zu sperren.

Die befallenen Holzbauteile der Dachkonstruktion genügen den Anforderungen an Stand- und Funktionssicherheit nicht mehr zweifelsfrei.

Die Gefährdung der Standsicherheit im untersuchten Teilbereich erfordert als Sofortmaßnahme die Erstellung einer Sicherungskonstruktion auf der Grundlage einer durch das zuständige Bauamt geprüften statischen Berechnung. Alle Holzbauteile für diese Konstruktion müssen gem. DIN 68800/1-5, Holzschutz im Hochbau mit Holzschutzmitteln lt. Prüfbescheid des IfB Berlin behandelt sein.

Für die weitere holzschutztechnische Untersuchung und anschließende Sanierung gelten die unter Pkt. 1.2 genannten Rechtsgrundlagen, speziell die Festlegungen der DIN 68800/1-5 Holzschutz im Hochbau.

Alle Hölzer im Dachkonstruktionsbereich sind oberflächlich mittels Drahtbürste und Stechbeitel bzw. dem Rücken einer Handaxt ("Bebeilen") vorsichtig von zerstörten Holzbauteilen zu befreien. Auf ausgelegten Folien ist das entfernte Material aufzufangen und umgehend auf eine zugelassene Deponie zu schaffen bzw. zu verbrennen.

Nur mit Hilfe des "Bebeilens" lassen sich die tragfähigen Restquerschnitte ermitteln und so die Grundlagen für ein Sanierungsprojekt schaffen bzw. andere Entscheidungen des Bauamtes und des Grundstückseigentümers herbeiführen.

5. Nachbemerungen

Zur genauen Feststellung des Schadensumfanges ist nach Öffnung der Konstruktion und erneuter Beauftragung eines Fachmannes für Holzschutz eine zusätzliche holzschutztechnische Untersuchung vorzunehmen. Die weitere Öffnung der Konstruktion muß in Zusammenarbeit mit einem Holzschutzfachmann erfolgen, damit die Art des Befalles, Intensität und Wachstumsrichtung bei möglichen Pilzschäden genau diagnostiziert werden und die richtigen Sanierungsmaßnahmen festgelegt werden können.

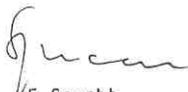
Diese Untersuchungen müssen sich auch auf den restlichen Gebäudebereich sowie die übrigen Gebäude des Grundstückes erstrecken, da augenscheinlich auch hier Holzschädigungen vorliegen.

Die Durchführung der Sanierung ist, unter Leitung eines Sachverständigen oder Fachmannes für Holzschutz (Erst- und Nachschutz) im Hochbau vorzunehmen.

Dieser Bericht - einschließlich aller Nachträge - ist dem Projektanten, dem ausführenden Baubetrieb und dem Betrieb der chemischen Schutzbehandlung auszuhandigen bzw. ungekürzt zur Kenntnis zu geben.

Dieser Bericht umfaßt 7 Seiten, wurde in 4 Ausfertigungen erstellt und wird wie folgt verteilt:

- 1 x Auftraggeber Frau R.
- 1 x Herr Dr. Uherek - Landwirtsch. Sachverständiger
- 1 x Bauamt W.-Stadt (wurde durch Unterzeichneten direkt
zugestellt)
- 1 x Akte Berichterstatter

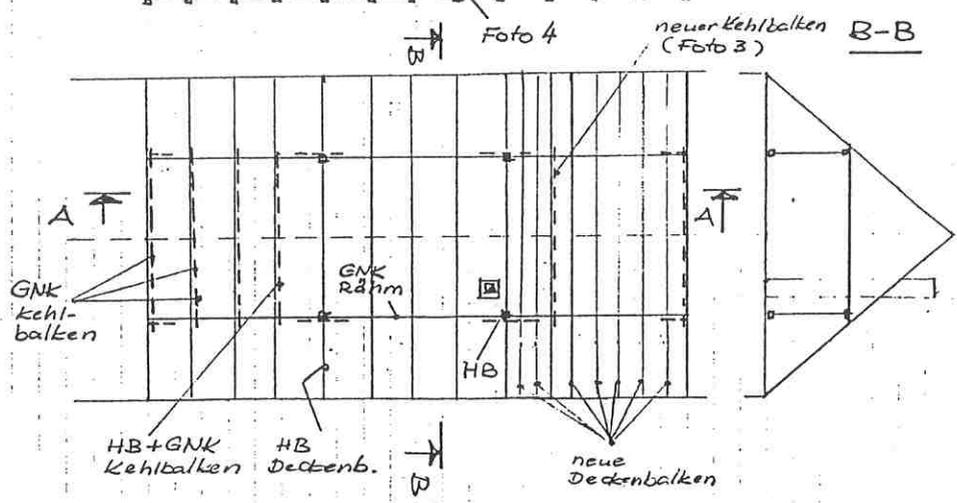
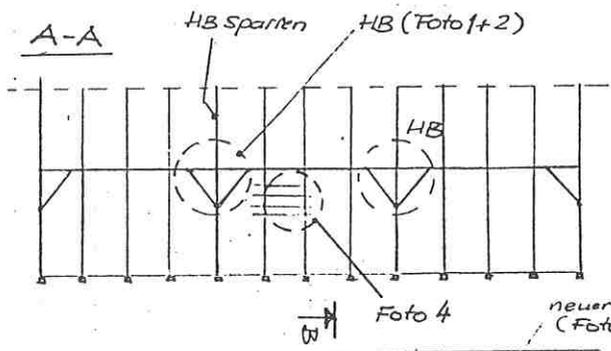
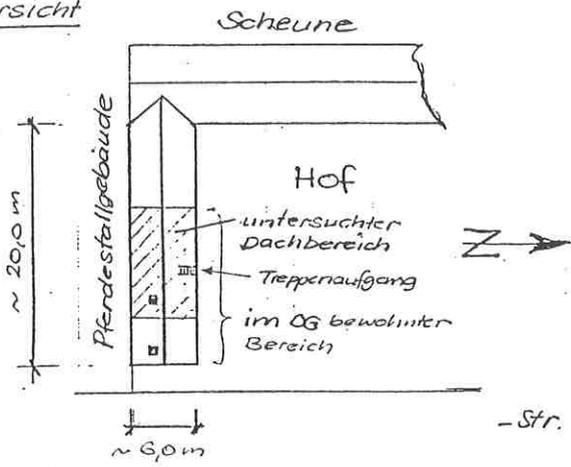

E. Specht

Fachmann für Holzschutz
im Hochbau
Reg.-Nr. WE 2/182/80

Anlagen :

- Anlage 1 - Situationsskizze
- " 2 - Fotodokumentation

Übersicht



HB = Hausbock - Befall
GNK = Gew. Nagekäfer - n

Aufstellung des notwendigen Besatzes an totem Inventar für einen
50 ha-Betrieb (Preise nach KTLB-Taschenbuch Landwirtschaft 1988)

Inventarstück	Neupreis	
	(einschl. MWSt.)	
Schlepper mit Hinterradantrieb 19 - 26 kW	28.000	DM
Schlepper mit Allradantrieb 60 - 74 kW	75.000	DM
Frontlader Größe 3	5.900	DM
Zweiseitenkipper 5.5 t	10.300	DM
6,5 t	12.300	DM
8,0 t	15.900	DM
Volldrehpflug, dreifurchig	13.800	DM
Schwergrubber 4 m	14.000	DM
Gerätekombination zur Saatbettbereitung 5 m	10.900	DM
Ackerschleppe 4 m	1.700	DM
Krumenpacker 1 m	2.000	DM
Schleuderdüngerstreuer 1000 l	3.400	DM
Anbaudrillmaschine 3 m	8.000	DM
Einzelkorndrillmaschine, vierreihig	8.300	DM
Anbauhackgerät, vierreihig	5.900	DM
Anbaupflanzenschutzspritze 9 m	4.600	DM
Mähdrescher gezogen 2.4 m	25.000	DM
Zusatzausrüstung Häcksler	7.300	DM
Köpfrödebunkerlader einreihig, gezogen ohne Blattbergung	50.000	DM
Summe	302.300	DM
	=====	

**Erste Durchführungsbestimmung
zur Verordnung über die Bewirtschaftung
freier Betriebe und Flächen und die Schaffung
von Betrieben der örtlichen Landwirtschaft**

Vom 30. September 1953

Auf Grund des § 4 der Verordnung vom 3. September 1953 über die Bewirtschaftung freier Betriebe und Flächen und die Schaffung von Betrieben der örtlichen Landwirtschaft (GBL S. 983) wird folgendes bestimmt:

1. Die von den Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften zu zahlenden Pachtpreise richten sich nach den ortsüblichen Sätzen — vermindert um die Grundsteuer und gegebenenfalls um die Vermögensteuer —, soweit diese Sätze die in der Tabelle für Pachtrichtsätze (s. Anlage) aufgeführten Höchstsätze nicht überschreiten. Die Verwendung von Naturalwertklauseln ist unzulässig.

2. Die Tabellensätze sind Höchstpreise für Betriebe und Flächen in normalem Bewirtschaftungszustand. Bei schlechtem Zustand des Bodens, der Gebäude oder des Inventars sind entsprechende Abzüge vorzunehmen. Das gleiche gilt, wenn das mitverpachtete Inventar mengenmäßig für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht ausreicht.

3. Über die dem Eigentümer zu zahlende Pacht hinaus übernehmen die Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften die auf das Pachtobjekt entfallenden Grund- und Vermögensteuern, Versicherungs-, Meliorations- und Anliegerbeiträge.

Um einen einwandfreien Steuereinzug zu gewährleisten, werden die betreffenden Steuern auf die pachtende Produktionsgenossenschaft überschrieben, die damit zum Steuerschuldner wird.

Grund- und Vermögensteuern sind jedoch von den Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften gemäß Beschluß des Ministerrates der Deutschen Demokratischen Republik vom 24. Juli 1952 über die Vergünstigungen für die Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften und ihre Mitglieder (GBL S. 619) und den dazu ergangenen Bestimmungen nicht zu entrichten.

Berlin, den 30. September 1953

**Ministerium für Land- und Forstwirtschaft
Reichert
Minister**

(Gesetzesblatt (DDR) Nr. 105 v. 9. Oktober 1953, S. 1013).

Anlage
zu vorstehender Durchführungsbestimmung

Pachtzittelle in DM je ha
(ohne Grund- und Vermögensteuer)

Betriebsgröße in ha

Steuerlicher Hektarsatz	10			15			20			25			30			40			50			60			80			90,9		
	a	b	c	a	b	c	a	b	c	a	b	c	a	b	c	a	b	c	a	b	c	a	b	c	a	b	c	a	b	c
	250	8	13	20	8	13	20	8	13	19	8	13	19	7	12	18	6	11	16	6	10	15	5	9	13	4	7	11		
500	10	17	25	10	17	25	10	16	24	10	16	24	10	16	23	9	14	21	8	14	20	8	12	18	7	11	16			
750	14	21	30	14	21	30	13	20	29	13	20	29	12	19	27	12	18	26	11	17	25	10	15	22	9	14	20			
1000	17	25	35	17	25	35	16	24	34	16	24	33	15	23	32	14	22	30	13	20	28	12	18	25	11	16	22			
1250	20	30	40	20	30	40	20	29	39	19	28	38	18	27	36	17	25	34	16	23	31	14	20	27	12	18	24			
1500	22	33	43	22	33	43	22	32	42	21	31	41	20	30	39	19	29	37	18	26	34	10	23	30	14	21	27			
1750	25	36	47	25	36	47	25	35	46	24	35	45	23	32	42	22	31	40	20	28	37	16	25	33	16	22	29			
2000	28	39	50	28	39	50	27	38	49	26	37	47	25	34	44	24	33	42	22	30	39	19	27	34	17	23	30			
2250	30	41	52	30	41	52	30	40	51	29	39	49	27	36	46	26	35	44	24	32	41	20	28	35	18	25	31			
2500	33	44	55	33	44	55	32	42	53	31	42	52	29	39	49	27	37	46	26	35	43	22	30	37	19	26	32			
2750	36	47	58	36	47	58	35	45	56	34	44	55	32	42	52	30	39	48	28	38	45	24	31	38	21	28	34			
3000	38	49	60	38	49	60	37	48	58	36	47	57	34	43	53	32	41	50	30	38	47	26	33	40	22	29	35			
3250	40	51	62	40	51	62	40	51	62	39	50	60	38	49	59	38	48	58	34	43	52	31	40	48	27	34	41			
3500	43	55	65	43	55	65	42	53	63	40	51	61	38	49	58	36	45	54	33	42	50	28	36	43	24	30	36			
3750	46	58	68	46	58	68	44	56	66	42	54	64	40	51	60	38	48	56	35	44	52	30	37	44	24	31	38			

a = Pacht für Boden ohne Gebäude und Inventar
b = Pacht für Boden und Gebäude
c = Pacht für vollständige Betriebe

Pachtzittelle für die Verpachtung landwirtschaftlicher Betriebe an die Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften gemäß § 4 der Verordnung vom 3. September 1953 über die Bewirtschaftung freier Betriebe und Flächen und die Schaffung von Betrieben der örtlichen Landwirtschaft (GBl. S. 983).