

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

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT B 67

Roland Fischer

**Wertermittlungen bei einer
Erbauseinandersetzung**



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

Heft B 67
Wertermittlungen bei einer Erbauseinandersetzung

Sachverständigen-Gutachten

Wertermittlungen bei einer Erbauseinandersetzung

- Ertragswert des Betriebes
- Wert der Altenteilsleistungen
- Wert der unentgeltlichen Arbeitsleitung

Dip.-Ing. agr. Roland Fischer



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

ISBN 3-89187-352-2

Alle Rechte vorbehalten!

Zu beziehen durch:

Verlag Pflug und Feder GmbH · Kölnstraße 202 · 5205 St. Augustin 2
Telefon (02241) 204085

5 - 1985

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 einem anderen 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 nur der für die Veröffentlichung entscheidende Teil abgedruckt. Aufzählungen von Unterlagen, die zur Gutachtenbearbeitung verwendet wurden und andere Gutachtenformalien bleiben hier unberücksichtigt. Personen- und Ortsnamen werden nicht wiedergegeben, Kürzungen sind durch Punkte kenntlich gemacht.

Bonn, im April 1985

Der Herausgeber

O B E R B L I C K

Wertermittlungen im Rahmen von Erbaueinandersetzungen stellen eine immer wiederkehrende Aufgabe für den Landwirtschaftlichen Sachverständigen dar.

Im vorliegenden Gutachten war im Rahmen der Ermittlung des Pflichtteilanspruchs der weichen Erben zunächst der Ertragswert gem. § 2049 BGB des landwirtschaftlichen Betriebes des Hofübernehmers zu ermitteln. Ferner waren gutachterlich der Wert der Arbeitsleistung des Hofübernehmers vor dem Zeitpunkt der Hofübergabe sowie der Wert der Altenteilslasten zu bestimmen.

Wegen seiner sachgerechten Ausarbeitung und gut nachvollziehbaren Darstellungen der einzelnen Rechengänge ist das Gutachten als beispielhaft anzusehen.

Goldbornstraße 15
Paffrath
5060 Bergisch Gladbach 2
Telefon (02202) 55437

Lindenstraße 1
Gündlikofen b. Landshut
8301 Bruckberg
Telefon (08765) 619

G U T A C H T E N

in Sachen

Erbauseinandersetzung - Pflichtteilsansprüche

- Ertragswertfeststellung
 - Wert der unentgeltlichen
Arbeitsleistung des Obernehmers
 - Altenteilslasten
-

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
1.	Erläuterung zum Sachverhalt und Aufgabenstellung	13
2.	Bestandsaufnahme und Abgrenzung	17
2.1	Flächengrößen zu den Wertstichtagen	22
2.2	Pachtverträge	23
2.3	Anbauverhältnis	24
2.4	Viehhaltung	25
2.5	Maschinen und Geräte	25
2.6	Gebäude	26
2.7	Nutzungsrecht	27
3.	Ertragswertberechnung	27
3.1	Begriffbestimmung	27
3.1.1	Ertragswert	29
3.1.2	Reinertrag	29
3.2	Pachtland	32
3.3	Kapitalisierung	32
3.4	Deckungsbeitragsrechnungen für die Jahre 1974 und 1983	33
3.4.1	Hopfenanbau	33
3.4.2	Futterrüben	36
3.4.3	Grünland - Weide - Wiese	37
3.4.4	Getreide - Raps	39
3.4.5	Kartoffeln	40
3.4.6	Sauenhaltung	41
3.4.7	Mastschweinehaltung	43
3.4.8	Milchkuhhaltung	43
3.4.9	Färsenaufzucht	44
3.4.10	Zusammenstellung der Deckungsbeiträge 1974	45
3.4.11	Zusammenstellung der Deckungsbeiträge 1983	46
3.5	Mietwert der Bauernhauswohnung	47
3.6	Mietwert des Altenteilerhauses (nur 1983)	47
3.7	Festkostenberechnung	47
3.8	Roheinkommen des Betriebes	48
3.9	Reinertrag aus der Pachtfläche 1974	49
3.10	Reinertrag aus der Pachtfläche 1983	50
3.11	Zusammenstellung der Reinerträge	51
3.12	Ertragswertberechnung	51
4.	Wert der unentgeltlichen Arbeitsleistung	52
5.	Wert der Altenteilslasten	54
5.1	Lebensalter der Eltern zum Zeitpunkt der Übergabe	54
5.2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	54
5.3	Reallast	55
5.4	Altenteilslasten zu den Stichtagen	57
6.	Hofesfreies Vermögen	59
7.	Zusammenstellung	61
7.1	Ertragswert	61
7.2	Hofesfreies Vermögen	61
7.3	Wert der unentgeltlichen Arbeitsleistung 1956 - 1973	61
7.4	Altenteilslasten	61

Aufgrund des geleisteten Sachverständigeneides erstattet
der Unterzeichner nachstehendes Gutachten:

1. Erläuterung zum Sachverhalt und Aufgabenstellung

Die Eheleute Johann und Maria Z. bewirtschafteten bis zum 14.1.1974 das landwirtschaftliche Anwesen in O.

Der Sohn Johann Z. jun. arbeitete nach Abschluß der Volksschule, nämlich von 1956 bis Mitte 1960, für einen Zeitraum von 4 Jahren im elterlichen Betrieb als ganztägige Arbeitskraft. Von Mitte 1960 bis 1962 nahm Herr Johann Z. jun. eine außerlandwirtschaftliche Tätigkeit an. Während dieser Zeit wurde laut Angaben nebenbei im elterlichen Betrieb mitgearbeitet. Der Zeitaufwand hierfür betrug etwa 3 bis 4 Stunden täglich und samstags den ganzen Tag.

Von 1962 bis 1964 wurde die Bundeswehrzeit abgeleistet. Nach Beendigung der Bundeswehrzeit arbeitete Herr Z. jun. für ein Jahr im Schichtbetrieb.

Während dieser Zeit wurde seine Arbeitskraft, soweit es die Freizeit zuließ, dem landwirtschaftlichen Betrieb gewidmet. Von 1965 bis 1974 arbeitete dann Herr Johann Z. jun. ganztägig im landwirtschaftlichen Betrieb.

Mit notarieller Urkunde vom 14.1.1974, Ur.-Rolle Nr. 81, Notar Dr. A. , übernahm Herr Johann Z. das landwirtschaftliche Anwesen in O. von seinen Eltern Johann und Maria Z. . Der Grundbesitz ist im Grundbuch des Amtsgerichts M. für O. , Band 4, Blatt 109, vorgetragen.

Gem. notarieller Urkunde, Seite 3, II, wurde das Flurstück Nr. 72 mit einem Leibgeding (beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Real-last) belastet. Unter III., Seite 8, wurde der Obernehmer verpflichtet, die Kosten einer standesgemäßen Bestattung zu tragen. Weiterhin wurde der Obernehmer auf Seite 14 der notariellen Urkunde verpflichtet, die Schulden des Übergebers zu übernehmen, die mit ca. 42.000,-- DM angegeben wurden.

Mit Schreiben der Rechtsanwälte T. und Partner vom 17.2.1984, werden Pflichtteilsansprüche der Geschwister Maria S. und Josef Z. geltend gemacht, nachdem der Vater Johann Z. sen. am 10.6.1983 verstorben ist.

Der Unterzeichner wurde beauftragt gem. § 2049 BGB den Ertragswert des landwirtschaftlichen Anwesens O. Nr. 11 zu ermitteln.

Weiterhin sind gutachtlich festzustellen:

- Wert der unentgeltlichen Arbeitsleistung des Herrn Johann Z. jun. bis zur Hofübergabe,
- Wert der Altenteilslasten,

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von folgenden Wertstichtagen auszugehen:

- Zeitpunkt des Erbfalles = 10.6.1983
- Zeitpunkt der Hofübergabe = 14.1.1974

Die Ermittlung des Ertragswertes zu beiden Stichtagen wird aufgrund der §§ 2311 und 2325 Abs. 2 notwendig. Nach § 2311 BGB bestimmt sich der Wert des Nachlasses zum Zeitpunkt des Erbfalles. Nach § 2325 BGB (Abs. 2) kommt eine nichtverbrauchbare Sache mit dem Werte zum Ansatz, den sie zum Zeitpunkt des Erbfalles hatte, es sei denn, sie wies zum Zeitpunkt der Schenkung einen geringeren Wert auf. In diesem Falle wird nur dieser in Ansatz gebracht.

Es ist somit im nachfolgenden zu untersuchen, ob zum Zeitpunkt der Übergabe ein niedrigerer Ertragswert vorgelegen hat, als zum Zeitpunkt des Erbfalles.

Zum Zwecke der Gutachtenerstellung wurde der Betrieb am 14.9.1984 und am 28.11.1984 eingehend besichtigt und eine Besprechung durchgeführt.

Anwesend war Herr Z.:

Einheitswert 1.1.1974 = 44.200,-- DM
Einheitswert 1.1.1979 = 52.400,-- DM

2. Bestandsaufnahme und Abgrenzung

Bevor eine Bewertung durchgeführt wird, muß eine Bestandsaufnahme und eine Abgrenzung der Vermögensposten erfolgen. Es ist zu prüfen, ob zum Zeitpunkt der Übergabe Teile des Hofes dem Hofesvermögen oder dem Hofesfreien Vermögen zugeordnet werden müssen.

Bei dem Hofesvermögen gilt der Grundsatz der Gesamtbewertung mit dem Ertragswert* und bei dem hofesfreien Vermögen der Grundsatz der Einzelbewertung mit dem Verkehrswert.

Zum Hofesvermögen zählt der Boden und das Gesamtvermögen wie Gebäude und bauliche Anlagen, insbesondere das vom Betriebsinhaber bewohnte Wohngebäude, Bodenverbesserungen, Dauerkulturen, Maschinen, Vieh, Feldinventar und Vorräte.

Zum hofesfreien Vermögen zählen die ausgesonderten Wirtschaftsgüter, wie z.B. Bauland.

Laut Übergabevertrag wurden folgende Grundstücke übergeben:

*) nähere Erläuterung siehe Kap. Ertragswertermittlung

A n l a g e

Grundstücksverzeichnis

zur Übergabevertragsurkunde Nr. 81 vom 14. Jan. 1974

des Notars Dr. A in M

vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Moosburg

für O Band 4 Blatt 109:

FlNr.	Bezeichnung	zu ha
	<u>Gemarkung O</u>	
72	O HsNr. 11, 12, Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Hofraum	0,0210
	Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil bei HsNr. 21 u. 12 in O	
73	In O , Gartenland	0,2280
75	In O , Wirtschaftsgebäude, Hofraum, Gartenland	0,3340
105	Lohfeld, Ackerland	0,3050
249	Gerletfeld, Ackerland	1,2800
255	Weilbach, Ackerland, Hopfenpflanzung	0,2010
330	Holzering, Ackerland, Grünland	0,7050
331	Holzering, Ackerland, Hopfenpflan- zung, Grünland	1,7080
337	Holzering, Ackerland, Hopfenpflan- zung	0,8280
338	Holzering, Grünland	0,2860
374	Rothengienerfeld, Ackerland	0,1910
480	Buchfeld, Ackerland	0,3240
499	Buchfeld, Ackerland, Grünland	0,1230
500	desgleichen	0,1570

FlNr.	Bezeichnung	zu ha
	<u>Gemarkung O:</u>	
137/4	Stocket, Nadelwald	1,6598
137/6	Kreisstraße M. 4, Straße	0,0012.

M , den vierzehnten Januar eintausend-
neunhundertvierundsiebzig.

Der Notar:

Für die Flurstücke Nr. 105, 337 und 338 in einer Gesamtgröße von ca. 970 m² war bereits zum Zeitpunkt der Überlassung eine Auflassungsvormerkung für die Bauerehegatten Josef und Hedwig B eingetragen. Die Eintragung erfolgte im Grundbuch am 28. Mai 1968. Die Restflächen der Grundstücke Nr. 338, 337 sowie die Grundstücke Nr. 331 und 330 wurden zusammengefaßt zum Grundstück Nr. 330. Die Gesamtfläche zum Zeitpunkt der Übergabe beläuft sich somit auf:

	83.520 m ²
./.	Fläche gem. Auflassungsvormerkung
	970 m ²
	<hr/>
	82.550 m ²
./.	hofesfreies Vermögen aus dem Flurstück Nr.72 ca.
	800 m ²
	<hr/>
	81.750 m ²

Zum Zeitpunkt des Erbfalles im Jahre 1983 bewirtschaftete der Betrieb laut Auszug des Liegenschaftskatasters folgende Grundstücke:

Gemarkung	Flurst. Nr.	Fläche in m ²					Bonität Bodenpunkte	
		Grünland	Hopfen	Wald	Acker	Hof/Weg		Garten
0	72	1.500				2.611	1.750	50-54
0	374				1.910			44
0	480		3.240					55
0	499				1.230			54-61
0	500				1.570			54-61
0	249		12.800					54
0	255		2.010					59
0	137/4			16.598				Nadelwald
0	330		10.860		23.357			50-57-47
0	538/5		2.500		1.320			61-49
0	543*		12.856			487		53
		1.500	44.266	16.598	29.387	3.098	1.750	

Gesamt = 9,6599 ha

*) Das Flurstück Nr. 543 wurde am 9.12.1977, Ur.Nr. 2
Notar Dr. F. M. von den Eheleuten Z. hinzuerworben.

2.1 Flächengrößen zu den Wertstichtagen

	in Hektar	
	1974	1983
landwirtschaftlich genutzte Eigentumsfläche (LF)	6,1590	7,6903
+ Pachtland	1,3343	1,022
LF gesamt	7,4933	8,7123
+ forstwirtschaftliche Nutzfläche	1,6598	1,6598
+ Hof- und Wegeflächen, Garten und Grünland im Hofbereich ca. 1.500 m ²	0,3562	0,3098
Betriebsfläche (BF)	9,5093	10,6819
./. Pachtland	1,3343	1,022
Eigentumsfläche	8,175	9,6599

2.2 Pachtverträge

- Wertstichtag 1974

Zum Zeitpunkt der Hofübergabe stand das Flurstück Nr. 543 noch nicht im Eigentum des Herrn Z . Der damalige Eigentümer verpachtete dieses Grundstück von 1973 ab für einen Zeitraum von 9 Jahren an den Vater des Obernehmers. Zum Zeitpunkt der Übergabe bestand somit noch eine Restpachtdauer von 8 Jahren, nämlich von 1974 bis 1981. Aufgrund des langfristigen Pachtverhältnisses ist somit das Pachtland mit bei der Ertragsberechnung entsprechend der Restpachtdauer zu berücksichtigen. Der Pachtzins belief sich auf 3,5 Zentner = 1,75 dt Hopfen + 120,-- DM.

- Wertstichtag 1983

Mit Sammelpachtvertrag vom 8.4.1976 verpachtete die Pfarrpründestiftung an Johann Z eine Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 329 in einer Größe von 1,0220 ha für die Dauer vom 1. Oktober 1976 bis 30. Sept. 1985. Entsprechend der Restpachtdauer ist diese Pachtfläche bei der Ertragswertberechnung zu berücksichtigen. Der Pachtzins beträgt 12,26 Zentner = 6,13 dt Weizen. Außerdem hat der Pächter die öffentlichen Lasten zu tragen.

2.3 Anbauverhältnis

Fruchtart	1974		1983	
	Fläche in ha	% AF	Fläche in ha	% AF
Hopfen	3,87	59,63	4,43	51,7
Kartoffel	0,35	5,39	-	-
Futterrüben	0,4	6,16	0,4	4,67
Getreide/Raps	1,87	28,82	3,88	43,63
AF	6,49	100	8,71	100
Grünland-Wiese	1,15	-	0,15	-
landw. Nutzfläche (LN)	7,64	-	8,86	-

- Hopfensorten

Zum Anbau gelangen die Sorten Nordbrauer, Hersbrucker Spät, Brewers Gold und Record.

- Anteil der Ackerfrüchte an der Fruchtfolge:

1974: Weizen, Hafer, Sommergerste je 1/3

1983: Wintergerste 50 %
 Winterraps 25 %
 Hafer 25 %

2.4 Viehhaltung

Tierart	Durchschnittsbestand/Jahr	
	1974	1983
Kühe	2	-
Färse	1	-
Sauen	3	7
Mastschweine	10	-

2.5 Maschinen und Geräte

1974	1983
Schlepper 35 PS	Schlepper 58 PS
Schmalspurschlepper 28 PS	Schmalspurschlepper 45 PS
Mähdrescher, SF, 1,8 m	Mähdrescher, SF, 2,6 m
Hopfenpflückmaschine	Hopfenpflückmaschine
Hopfendarre 6,25 m ²	Hopfendarre 12,25 m ²
Schleuderstreuer	Schleuderstreuer
2 Pflüge	2 Pflüge
2 2Achs-Anhänger	3 2Achs-Anhänger
Eggen	Eggen
Sämaschine 1,25	Sämaschine 2,0
Hochdruckspritze	Hochdruckspritze und Gebläsespritze

2.6 Gebäude

1974	1983
Wohnhaus ca. 200 m ² WF	Wohnhaus ca. 200 m ² WF
Wohnungswert 1.1.1974 = 28.788,-- DM	Wohnungswert 1.1.1979 = 28.788,--DM
Kuhstall und Schweinestall	Kuhstall und Schweinestall Nutzung nur noch Schweinestall Kuhstall als Lagerraum
Scheune mit Hopfenpflückmaschine und Lagerschuppen	Scheune mit Hopfenpflückmaschine und Lagerschuppen
Wohnhausanbau = Hopfenlager und Hopfendarre	Wohnhausanbau = Hopfenlager und Hopfendarre. Die Hopfendarre würde erweitert.
	Altenteilerwohnhaus, Baubeginn 1978, noch nicht vollständig fertigge- stellt. Nutzung: Speicher Getreidelager Keller: Garage Erdgeschoß: Wohnbereich

2.7 Nutzungsrecht

Im Grundbuchauszug ist bezüglich des Grundstückes Nr. 72 ein Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzungsanteil bei Haus-Nr. 21 und Haus-Nr. 12 in 0 eingetragen. Laut Auskunft hat dieser Nutzungsanteil keinerlei Auswirkungen auf die Ertragslage. Laut Auskunft soll dieses Nutzungsrecht durch Verzichtserklärung ohne Entschädigungsleistung erloschen sein.

Insofern wird, da es sich nicht um eine wirtschaftlich bedeutsame Position handelt, dieses Nutzungsrecht außer Ansatz gelassen.

3. Ertragswertberechnung

Wie bereits ausgeführt, wird die Ertragswertberechnung zu beiden Stichtagen durchgeführt.

3.1 Begriffbestimmung

Bei der Ertragswertberechnung geht es um den Begriff Landgut gem. § 2312 bzw. § 2049 BGB.

Der Begriff beinhaltet keine Größenbegrenzung. Sowohl in der Rechtsprechung als auch aus den gesetzlichen Bestimmungen ergibt sich keine Mindestgröße die noch den Begriff Landgut rechtfertigt. Auch kleine landwirtschaftliche Betriebe, die als Nebenerwerbsbetriebe bewirtschaftet werden, gelten sowohl nach der Rechtsprechung als auch nach den gesetzlichen Bestimmungen als Landgut, wenn die Erträge aus einem derartigen Betrieb zu einem nicht unerheblichen Teil zur Bestreitung des Lebensunterhaltes des Hofeigentümers und seiner Familie beitragen können.

Vom Landgut wird auch dann gesprochen werden, wenn eine Bodenbewirtschaftung betrieben wird, eine Organisationseinheit vorliegt und eine Hofstelle vorhanden ist.*

Im vorliegenden Fall ist bei der Bewertung von einem Landgut gem. § 2049 und § 2312 BGB auszugehen. Aus diesem Grunde bemißt sich der Pflichtteilsanspruch aus dem Ertragswert.

*) siehe dazu

- OLG Oldenburg 5.12.1961 - RDL 1962, 40 ff,
- BGH 5.4.1964, NJW 1964, 1414 ff
- OLG Oldenburg 15.2.1957, RDL 1957, 220,
- Theo Becker, Vors. Richter am OLG
Vortrag über ehelichen Güterstand und landwirtschaftlichen Betrieb,
Rechts- und Bewertungsfragen,
Landwirtschaftsrechtsseminar am 4. und 5. Juni 1980 Haus Düsse,
- Dr. B. Bendl, Vortrag HLBS-Seminar 16./17.11.1984 in Göttingen

3.1.1 Ertragswert

In § 2049 BGB heißt es:

["Übernahme eines Landgutes"]

- (1) Hat der Erblasser angeordnet, daß einer der Miterben das Recht haben soll, ein zum Nachlaß gehörendes Landgut zu übernehmen, so ist im Zweifel anzunehmen, daß das Landgut zu dem Ertragswert angesetzt werden soll.

- (2) Der Ertragswert bestimmt sich nach dem Reinertrage, den das Landgut nach seiner bisherigen wirtschaftlichen Bestimmung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig gewähren kann."

3.1.2 Reinertrag*

Die Reinertragsberechnung erfolgt aus der Aufwands- und Ertragsgegenüberstellung eines landwirtschaftlichen Betriebes eines Wirtschaftsjahres, ohne Berücksichtigung von Zins- und Pachtaufwand.

*) Betriebswirtschaftliche Begriffe für landwirtschaftliche Buchführung und Beratung, Heft 14, 6. Aufl., HLBS

Der Reinertrag ist der Erfolgsanteil des im Betrieb eingesetzten Kapitals (einschließlich Boden am Roheinkommen). Die Berechnung erfolgt:

Roheinkommen

./. Lohnansatz für nichtentlohnte Arbeitskräfte
des landwirtschaftlichen Betriebes

= Reinertrag

Die Analyse des Betriebserfolges hat nach § 2049 unter folgenden Kriterien zu erfolgen:

- Nach der w i r t s c h a f t l i c h e n Bestimmung.

Es sind die vorhandenen Kultur- und Nutzflächenarten sowie die Gebäude zu berücksichtigen.

- Nach der b i s h e r i g e n Bestimmung.

Somit keine Optimierung der Flächenausnutzung und der Gebäudenutzung.

Andererseits sind grobe Fehler der bisherigen Nutzung zu korrigieren, da diese dem Grundsatz der wirtschaftlichen Bestimmung widersprechen.

- Bei o r d n u n g s g e m ä ß e r
Bewirtschaftung.

Schlechte Bewirtschaftung sowie überdurchschnittlich gute Ergebnisse dürfen sich nicht auswirken, da es nicht um den Betriebsleiter sondern um den Hof geht.

- Ermittlung des n a c h h a l t i g e n
Reinertrages.

Konjunkturabhängige Ertragsspitzen und Nachteile aus ungewöhnlichen Risiken sind auszuscheiden.

Diese Abgrenzung ist b e t r i e b s i n d i -
v i d u e l l hinsichtlich der Ausstattung mit Boden und Gebäuden und der sich daraus ergebenden Betriebsorganisation und

ist o b j e k t i v i e r t hinsichtlich der Bewirtschaftung und des Erfolges und ist s t a t i s c h , weil der zukünftige Erfolg dem bisherigen gleichzusetzen ist.

3.2 Pachtland

Da das Pachtland nicht Gegenstand der Erbaueinandersetzung sein kann, aber für den Ertragswert des Hofes, wie jede andere Art der Faktorausstattung Bedeutung hat, ist das Pachtland auszusondern und mit der Restpachtzeit zum Ertragswert des Hofes zu addieren.

3.3 Kapitalisierung

Die Kapitalisierung des Reinertrages ergibt sich aus den landesrechtlichen Vorschriften. In Bayern beträgt der Ertragswert das 18fache des jährlichen Reinertrages.*

Zinssatz = 5,5 %

*) Art. 68 AGBGB vom 20.9.1982. GVBL S. 803

3.4 Deckungsbeitragsrechnungen für die
Jahre 1974 und 1983

3.4.1 Hopfenanbau

- Erträge 1974

Die angebauten Hopfensorten erbringen unterschiedliche Erträge. Außerdem sind die Erträge sehr stark von den Witterungsverhältnissen abhängig.

Ø Ertrag = 16,0 dt/ha

- Erträge 1983

Ø Ertrag = 17,5 dt/ha

- Preise 1974

Aus dem Jahre 1974 lagen keine Anbauverträge mehr vor. Als nachhaltig zu erzielender Preis kann 700,- DM/dt zugrundegelegt werden.

- Preise 1983

Ein Teil des Hopfenanbaus wird über den Vertragsanbau abgesetzt, der übrige Teil ist frei verkäuflich, wobei nur für die Ertragshopfenflächen Preisgarantien be-

stehen. Diese Preisgarantien erstrecken sich allenfalls über einen Zeitraum von 3 Jahren, so daß auch hier von einem durchschnittlichen Preis ausgegangen werden muß. Der Vertragsanbau erzielt gegenüber dem frei verkäuflichen Hopfen einen wesentlich höheren Verkaufserlös. Ca. 72 % werden über Vertragsanbau abgesetzt, der Rest im freien Handel.

Nachhaltig kann von einem zu erzielenden Preis von 800,-- DM/dt ausgegangen werden.

Marktleistung

1974 1983
DM

1974: 16 dt x 700,-- DM =

11.200,--

1983: 17,5 dt x 800,-- DM =

14.000,--

1974 1983

./.. variable Kosten DM/ha

Düngemittel 737,-- 970,--

Pflanzenschutz 957,-- 1.260,--

variable Gerüstkosten 262,-- 345,--

Auflaufdraht 486,-- 640,--

variable Maschinenkosten 1.057,-- 1.391,--

Trocknungskosten 665,-- 875,--

Versicherungen 453,-- 596,--

Aushilfskräfte 479,-- 630,--

Gebühren- und Vermarktungs-
kosten 194,-- 255,--

Sa. variable Kosten DM/ha

5.290,-- 6.962,--

Deckungsbeitrag DM/ha

5.910,-- 7.038,--

3.4.2 Futterrüben

Die Futterrüben werden in der Sauenhaltung als Grundfutter eingesetzt. Aus diesem Grunde ergibt sich kein Deckungsbeitrag, es sind vielmehr die variablen Kosten zu ermitteln.

	1974 DM	1983 DM
Saatgutzukauf	167,--	220,--
Düngung	460,--	682,--
Pflanzenschutz	170,--	247,--
variable Maschinenkosten	362,--	477,--
Sa. variable Kosten	1.159,-- DM	1.626,-- DM

3.4.3

Grünland - Weide - Wiese

Bei der Grünlandfläche ergeben sich die gleichen Gesichtspunkte wie bei den Futterrüben.

Hier sind lediglich die variablen Kosten zu kalkulieren.

	Wiese 1974	Weide extensiv 1983
Düngung	250,-- DM	112,-- DM
variable Maschinenkosten	150,-- DM	44,-- DM
Sa. variable Kosten	400,-- DM	156,-- DM

3.4.4 Getreide - Raps

Die gesamte Getreidefläche in einer Größe von 1,86 bzw. 3,88 ha teilt sich wie folgt auf:

- Rotherträge:

Fruchtart	1974			1983			
	ha	Ertrag	Preis DM	ha	Ertrag	Preis DM	Rothertrag DM/ha
Wintergerste	-	-	-	1,94	50	44,--	2.200,--
Sommergerste	0,62	42	37,--	-	-	-	-
Winterraps	-	-	-	0,97	27	115,--	3.105,--
Winterweizen	0,62	48	42,--	-	-	-	-
Hafer	0,62	38	39,--	0,97	40	45,--	1.800,--
	<u>1,86</u>			<u>3,88</u>			

- variable Kosten

Positionen	1974			1983			
	Sommergerste	Winterweizen	Hafer	Wintergerste	Winterraps	Hafer	
Saatgut	89,--	153,--	87,--	188,--	75,--	114,--	
Düngung	230,--	253,--	226,--	386,--	563,--	298,--	
Pflanzenschutz	40,--	240,--	38,--	256,--	210,--	50,--	
Versicherung	14,--	15,--	11,--	20,--	49,--	15,--	
Trocknungskosten	68,--	70,--	61,--	100,--	150,--	80,--	
Var.Maschinenkosten	156,--	165,--	156,--	216,--	135,--	205,--	
Sa. variable Kosten	<u>597,--</u>	<u>896,--</u>	<u>579,--</u>	<u>1.166,--</u>	<u>1.182,--</u>	<u>762,--</u>	DM

- Deckungsbeiträge

Position	1974			1983		
	So.- Gerste DM	Wi.- Weizen DM	Hafer DM	Wi.- Gerste DM	Wi.- Raps DM	Hafer DM
Rohertrag	1.554,--	2.016,--	1.482,--	2.200,--	3.105,--	1.800,--
./. variable Kosten	597,--	896,--	579,--	1.166,--	1.182,--	762,--
Deckungsbeitrag	957,--	1.120,--	903,--	1.034,--	1.923,--	1.038,--

3.4.5

Kartoffeln

Marktleistung

200 dt x 11,90 DM 2.380,-- DM

+ 50 dt x 2,-- DM 100,-- DM

Sa. Marktleistung 2.480,-- DM

./. variable Kosten

Pflanzgut 674,-- DM

Pflanzenschutz 175,-- DM

Düngemittel 310,-- DM

variable Maschinenkosten 190,-- DM

Sa. variable Kosten 1.349,-- DM

Deckungsbeitrag 1.131,-- DM

3.4.6 Sauenhaltung

Im Jahresdurchschnitt werden 7 Sauen gehalten. Die Ferkelanzahl beläuft sich laut Angaben auf 12 Ferkel/Sau und Jahr. Die Säugezeit liegt bei 6 Wochen, mit einem durchschnittlichen Gewicht von 20 kg. Die angegebene Ferkelzahl kann bei entsprechender Wirtschaftsweise erhöht werden, so daß beim Ansatz von 17 Ferkel/ pro Sau und Jahr auszugehen ist (1983).

(1974) Die durchschnittliche Ferkelzahl ist in den letzten 10 Jahren aufgrund besserer Haltungsbedingungen und besserer medizinischer Betreuung angestiegen. Zum Zeitpunkt 1974 ist von einer durchschnittlichen Ferkelzahl von 15,5 je Sau und Jahr auszugehen.

Die Ferkelpreise werden durch das Gewicht des Ferkels sowie durch die konjunkturelle Marktlage bestimmt.

Nachhaltig kann von folgenden Ferkelpreisen ausgegangen werden:

- Ferkelpreise

1974 Ferkel 20 kg = 87,-- DM

1983 Ferkel 20 kg = 110,-- DM

- Marktleistung

	1974	1983
15,5 Ferkel x 87,-- DM =	1.348,-- DM	
17 Ferkel x 110,-- DM =		1.870,-- DM
+ Altsau 0,4 x 200 kg x 2,40 DM =	192,-- DM	
0,4 x 200 kg x 3,00 DM =		240,-- DM
	<u>1.540,-- DM</u>	<u>2.110,-- DM</u>

././ variable Kosten DM

	1974	1983
Bestandsergänzung		
450 DM x 0,4 =	180,--	
750 DM x 0,4 =		300,--
Sauenfutter	375,--	487,--
Ferkelfutter	220,--	285,--
Tierarzt	43,--	63,--
Tierseuchenkasse	5,--	2,--
Deckgeld	30,--	73,--
Energie, Wasser, Geräte	25,--	86,--
var. Maschinenkosten	10,--	20,--
	<u>887,-- DM</u>	<u>1.316,-- DM</u>
Deckungsbeitrag DM/Sau	653,-- DM	794,-- DM

3.4.7 Mastschweinehaltung

Marktleistung 1974		270,-- DM
100 kg x 2,70 DM		
./. variable Kosten DM/Mastschwein		
Ferkel	87,-- DM	
Kraftfutter	136,-- DM	
Tierarzt, Tierseuchenkasse	6,-- DM	
Wasser, Strom	4,-- DM	
Variable Maschinenkosten	2,-- DM	
		<u>235,-- DM</u>
Deckungsbeitrag 1974		35,-- DM

3.4.8 Milchkuhhaltung

Marktleistung 1974		1.904,-- DM
4000 kg x 0,476		
+ Schlachtkuh 600 x 0,25 x 2,60		390,-- DM
+ Kalb 0,9 x 348,--		<u>313,-- DM</u>
Sa. Marktleistung gerundet		2.607,-- DM
./. variable Kosten		
Bestandsergänzung		
797,-- DM x 0,25 =	199,-- DM	
Kraftfutter	509,-- DM	
Mineralfutter	48,-- DM	
Deckgeld, Tierarzt	65,-- DM	
Tierseuchenkasse	4,-- DM	
Klauenpflege, Filterwatte, Melkfett	6,-- DM	
Strom, Wasser, Desinfekt.	22,-- DM	
variable Maschinenkosten	45,-- DM	
		<u>898,-- DM</u>
Deckungsbeitrag Milchkuh		1.709,-- DM

3.4.9 Färsenaufzucht

Marktleistung		1.700,-- DM
./. variable Kosten	DM	
Kalb	348,--	
Aufzucht Kalb Mineral- futter, Kraftfutter	325,--	
Deckgeld, Tierarzt	60,--	
Tierseuchenkasse	9,--	
Klauenpflege, Wasser	32,--	
Strom, Stallgeräte	8,--	
variable Maschinen- kosten	<u>15,--</u>	
		<u>797,-- DM</u>
Deckungsbeitrag/Stück		903,-- DM

3.4.10 Zusammenstellung der Deckungsbeiträge 1974

Produktions- verfahren	DB DM/ha	Einheit ha/Anz.	Summe DB	AK Einheit	AK gesamt ger.
Hopfen	5.910,--	3,87	22.871,70	550	2.128
So.-Gerste	957,--	0,62	593,34	20	12
Wi.-Weizen	1.120,--	0,62	694,40	20	12
Hafer	903,--	0,62	559,86	30	12
Kartoffeln	1.131,--	0,35	395,85	180	63
Sa. Bodenproduktion			25.115,15		
Sauenhaltung	653,--	3	1.959,--	68	204
Mastschweine	35,--	10	350,--	3	30
Kühe	1.709,--	2	3.418,--	135	270
Färse	903,--	0,45	406,35	65	29
Zwischensumme			31.248,50		
./.. variable Kosten Futterbau					
Futterrüben	1.159,--	0,4	463,60	200	80
./.. Grünland	400,--	1,15	460,00	35	40
Zwischensumme			30.324,90		
+ Lohndrusch	120,--	10	1.200,--	4	40
Deckungsbeitrag Gesamtbetrieb gerundet			31.525,--		
Arbeitsaufwand					
sonstige Betriebsführung					
17 Std. x 7,64 ha LN					130
Waldarbeiten 1,65 ha x 20 Std.					33,0
Arbeitsaufwand gesamt gerundet					3.083

3.4.11 Zusammenstellung der Deckungsbeiträge 1983

Produktions- verfahren	DB DM/ha	Einheit ha Anzahl	Summe DB	Ak je Einheit	gesamt ger.
Hopfen	7.038,--	4,43	31.178,34	561	2.485
Wintergerste	1.034,--	1,94	2.005,96	18	35
Winterraps	1.923,--	0,97	1.865,31	18	17
Hafer	1.038	0,97	1.006,86	18	17
Summe Bodenproduktion			36.056,47		
Sauenhaltung	794,--	7	5.558,--	68	476
Zwischensumme			41.614,47		
./.					
var. Kosten Futterbau					
Futterrüben	1.626,--	0,4	650,40	200	80
./.					
var. Kosten					
Grünland	156,--	0,15	23,40	20	3
Zwischensumme			40.940,67		
+ Lohndrusch	180,--	16,50	2.970,--	3	50
Deckungsbeitrag Gesamtbetrieb ger.			43.911,--		
Arbeitsaufwand sonstige Betriebsführung					
43,7 Std. x 8,7 ha LF					380
Waldarbeiten 1,65 ha x 20					33
Arbeitsaufwand gesamt gerundet					3.576 Std.

3.5	Mietwert der Bauernhauswohnung	1974	1983
	200 m ² x 2,50 x 12 =		6.000,-- DM
	200 m ² x 1,60 DM x 12 =	3.840,--	

3.6	Mietwert des Altenteilerhauses (nur 1983)		
	ca. 150 m ² x 3,-- DM x 12,-- =		5.400,-- DM

3.7 Festkostenberechnung

Die Daten wurden zum Teil aus der Buchführungsstatistik entnommen, wobei vereinzelt entsprechend den Verhältnissen Anpassungen durchgeführt wurden.

	1974	1983
Berufsgenossenschaft		
32,-- DM x 7,49 ha (LF)	239,68	
50,-- DM x 8,71 ha (LF)		435,50
Maschinenkosten (nur AfA)		
Unterhalt im Deckungsbeitrag als var. Kosten enthalten		
555,-- DM x 7,49 ha (LF)	4.156,95	
954,-- DM x 8,71 ha =		8.309,34
Unterhalt und AfA Wirtschaftsgebäude		
441,-- x 7,49 ha (LF)	3.303,09	
516,-- DM x 8,71 ha (LF)		4.494,36
Unterhalt und AfA Wohngebäude Bauernhaus		
180,-- DM x 7,49 (LF)	1.348,20	
250,-- DM x 8,71 ha (LF)		2.177,50
Unterhalt und AfA Austragshaus		
200,-- DM x 8,71 ha (LF)	-	1.742,--
Betriebssteuern und -lasten		
93,-- DM x 7,49 ha (LF)	696,57	
93,-- DM x 8,71 ha (LF)		810,03
Obertrag	9.744,49	17.968,73

	1974	1983
	DM	DM
Obertrag	9.744,49	17.968,73
Strom- und Heizstoffe in den var. Kosten der Deckungsbeitragsrechnungen enthalten	-	-
Allgem. Betriebsversicherungen		
103,-- DM x 7,49 ha (LF)	771,47	
94,-- DM x 8,71 ha (LF)		818,74
allgemeiner Betriebsaufwand		
125,-- DM x 7,49 ha (LF)	936,25	
195,-- DM x 8,71 ha (LF)		1.698,45
AfA Dauerkulturen		
650,-- DM x 3,87 ha (LF)	2.515,50	
950,-- DM x 4,43 ha (LF)		4.208,50
Sa. Festkosten gerundet	13.968,--	24.794,--

3.8 Roheinkommen des Betriebes

	1974	1983
	DM	DM
Deckungsbeitrag	31.525,--	43.911,--
+ Mietwert Bauernhaus	3.840,--	6.000,--
+ Mietwert Altenteilerhaus	-	5.400,--
Zwischensumme	35.365,--	55.311,--
./. Festkosten	13.968,--	24.794,--
Roheinkommen	21.397,--	30.517,--
./. Lohnansatz		
1.864,-- DM/ha x 7,49 ha (LF)	13.961,--	
2.732,-- DM/ha x 8,71 ha (LF)		23.796,--
Reinertrag	7.436,--	6.721,--

3.9 Reinertrag aus der Pachtfläche 1974 .

- Deckungsbeitrag aus der Fruchtfolge Acker und Hopfen

Fruchtart	DB/ha	DB-Anteil	Stundenaufwand
33,3 % So.-Gerste	957	318,97	6,66
33,3 % Wi.-Weizen	1.120	373,29	6,67
33,3 % Hafer	903	300,97	6,67
		<u>993,23 DM/ha</u>	<u>20 Std./ha</u>
- Deckungsbeitrag Hopfen	5.910,-- DM		561 Std./ha
Deckungsbeitrag Acker	0,48 ha x 993,23 DM =		476,75 DM
Hopfen	0,85 ha x 5.910,-- DM =		<u>5.023,50 DM</u>
Deckungsbeitrag der Pachtfläche			5.500,25 DM
./. Lohnkosten anteilig			
477 Std. x 4,52 DM =			2.156,04 DM
./. anteilige sonstige Gemeinkosten			
125,-- DM x 1,33 ha =			<u>166,25 DM</u>
Reinertrag Pacht v o r Pachtzinszahlung			3.177,96 DM/ha
./. Pachtzins			
1,75 dt x 700,-- DM =		1.225,-- DM	
+ Barpacht		<u>120,-- DM</u>	
			<u>1.345,-- DM</u>
Reinertrag der Pacht n a c h Pachtzinszahlung gerund.			1.833,-- DM

3.10 Reinertrag aus der Pachtfläche 1983

- Deckungsbeitrag aus der Fruchtfolge, nur Acker

Fruchtart	DB/ha	DB/Anteil	Stundenaufwand
Wintergerste 50 %	1.034,--	517,--	10
Winterraps 25 %	1.923,--	480,75	5
Hafer 25 %	1.038,--	259,50	5
		<u>1.257,25 DM/ha</u>	<u>20</u>

Deckungsbeitrag 1.257,25 DM x 1,022 ha = 1.284,90 DM

./. Lohnkosten anteilig
6,65 DM/Std. x 20 Std. x 1,022 ha = 135,92 DM

./. anteilige sonstige Gemeinkosten
195,-- x 1,022 ha = 199,29 DM

Reinertrag Pachtfläche vor Pachtzinszahlung 949,69 DM

./. Pacht
6,13 dt x 48,-- DM = 294,24 DM

Reinertrag der Pachtfläche nach Pachtzins-
abzug gerundet 655,-- DM

3.11 Zusammenstellung der Reinerträge

	1974 DM	1983 DM
Reinertrag aus Landwirtschaft	7.436,--	6.721,--
aus Forstwirtschaft		
65,-- DM x 1,66 ha =	108,--	
85,-- DM x 1,66 ha =		141,--
Reinertrag gesamt	7.544,--	6.862,--
 ./.. Reinertrag aus Pachtflächen v o r Pachtzinszahlung	 3.178,--	 950,--
Reinertragsanteil aus Eigentum	4.366,--	5.912,--
Das entspricht einem Reinertrag von	583,-- DM/ha LF	679,-- DM/haLF
Der Vergleichswert aus der Statistik beträgt	365,-- DM/ha	318,-- DM/ha

3.12 Ertragswertberechnung

	1974 DM	1983 DM
Eigentum		
4.366,-- DM x 18 =	78.588,--	
5.912,-- DM x 18 =		106.416,--
+ Pachtflächen		
Reinertrag nach Pacht		
1.833,-- x 6,33*	11.603,--	
655,-- x 1,85**		1.212,--
Ertragswerte	90.191,--	107.628,--

*) 8 Jahre 5,5 % = F 6,33

**) 2 Jahre F = 1,85
- 51 -

4. Wert der unentgeltlichen Arbeitsleistung

Laut Angaben arbeitete der Unternehmer in folgenden Zeitabschnitten im elterlichen Betrieb.

- 4 Jahre ganztägig im Betrieb,
von 1956 - 1960,
- 2 Jahre hauptberuflich außerhalb ,
von Mitte 1960 - Mitte 1962,
im Betrieb nebenbei ca. 5 Tage pro Woche
je 3 - 4 Std. und samstags 8 Std. =
25,5 Std. ger. 25 Std./Woche
- 2 Jahre Bundeswehrzeit,
von 1962 - 1964,
- 1 Jahr außerhalb im Schichtbetrieb 1964/65,
Mitarbeit im Betrieb ca. 25 Std./Woche,
- 8,5 Jahre ganztägig im Betrieb,
von 1965 - Ende 1973.

Die Wertverhältnisse beziehen sich auf die Jahre, in denen die Leistungen erbracht wurden.

Die Wertansätze erfolgen unter Berücksichtigung der durch den Betrieb gestellten Kost und Logie. Es handelt sich somit um die reinen Barleistungen. Der Ansatz dieser Leistungen erfolgt auch unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftsfähigkeit des Betriebes.

- 1956 - 1960:

Alter: 14 - 18 Jahre

Barleistung 40,-- DM/Monat

40,-- x 12 x 4 Jahre = 1.920,-- DM

- 1960 - 1962:

Alter: 18 - 20 Jahre

100 Std./M. x 0,50 DM x 12 x 2 Jahre = 1.200,-- DM

- 1964/65:

Alter: 22 Jahre

100 Std./M. x 2,20 DM x 12 x 1 Jahr = 2.640,-- DM

- 1965 - 1973:

Alter: 22 - 31 Jahre. Schwere Arbeiten.

1965 bis 1973 Ø 550,-- DM/Monat.

550,-- x 12 x 8,5 Jahre = 56.100,-- DM

Lohnanspruch Barleistung
Wertverhältnisse 1956 - 1973

61.860,-- DM

5. Wert der Altenteilslasten

Durch Übergabevertrag vom 1.1.1974 sind folgende Altenteils-
lasten übernommen worden:

5.1 Lebensalter der Eltern zum Zeitpunkt der Übergabe

Vater: 1974 = 69 Jahre, Lebenserwartung* = 9,9 Jahre

Mutter: 1974 = 60 Jahre, Lebenserwartung = 19,1 Jahre

5.2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

	Wertverhältnisse DM jährlich	
	1974	1983
- Wohnungsrecht		
Küche und Schlafzimmer ca. 32 m ²		
32 m ² x 2,50 DM x 12 M =		960,--
32 m ² x 1,60 DM x 12 M =	614,--	
Anteil an den übrigen Räumen:		
168 m ² x 20 % x 2,50 x 12 M =		1.008,--
168 m ² x 20 % x 1,60 x 12 M =	645,--	
- Strom und Wasser	50,--	70,--

*) Allgem. Sterbetafel: 1970/72

Wertverhältnisse
DM jährlich

	1974	1983
--	------	------

5.3

Reallast

- Verköstigung am Tische		
3,00 DM je 365 Tge. x 2 Pers.	2.190,--	
4,00 DM je 365 Tge. x 2 Pers.		2.920,--
+ 0,5 ltr. Vollmilch à 0,48 x 365 Tge.	88,--	
à 0,69 x 365 Tge.		126,--
+ 2 ltr. Bier à 1,10 x 365 Tge.	803,--	
2 ltr. Bier à 1,32 x 365 Tge.		964,--
+ 2 Flaschen Limonade		
à 0,65/ltr. x 365 Tge.	332,--	
à 1,25/ltr. x 365 Tge.		639,--
+ 2 Hühnereier à 0,15 x 365 Tge.	109,--	
à 0,20 x 365 Tge.		146,--
- Heizöl 2.000 ltr. 0,33 DM	660,--	
0,75 DM		1.500,--
- Bekleidung		
1 Anzug	280,--	350,--
2 Hemden	70,--	90,--
2 Sätze Unterwäsche	40,--	48,--
2 P. Socken	10,--	12,--
1 P. Lederhandschuhe	40,--	50,--
1 P. Hausschuhe	45,--	60,--
1 Hut	40,--	50,--
Zwischensumme	6.016,--	8.993,--

	1974 DM	1983 DM
Obertrag	6.016,--	8.993,--
2 Kleider	300,--	400,--
2 Sätze Unterwäsche	40,--	48,--
2 Schürzen	60,--	80,--
4 Paar Strümpfe	12,--	16,--
1 P. Lederhandschuhe	45,--	60,--
1 P. Hausschuhe	45,--	60,--
1 Hut	40,--	50,--
10 Ztr. = 5 dt Hopfen		
Eigenerzeugung var.Kosten	1.650,--	1.990,--
Reinigung Räume		
30,-- x 12 M =	360,--	
40,-- x 12 M =		480,--
Wart und Pflege pauschal	100,--	150,--
Personenwagen	100,--	150,--
jährlich gesamt	8.768,--	12.477,--

	1974 DM	1983 DM
- Beerdigungskosten		
Sarg u.ä. 2 x	Vater: 3000,-x0,5886* = 1.766,--	4000,-x 0,5886* = 2.354,--
Leichenschmaus 2 x		
Ergänzung des Grabsteines 2 x	Mutter: 3000,-x0,3599* = 1.080,--	4000,-x 0,3599* = 1.440,--
Instandhaltung, Gräbpflege		
1974: 150,-DM/Jahr x 0,5886* = 88,29 DM x 13,41*	= 1.184,--	
1983: 250,-DM/Jahr x 0,5886* = 147,15DM x 13,41	=	1.973,--
Barwert gesamt	4.030,--	5.767,--

5.4

Kosten der Altenteilslasten zu den Wertstichtagen

Die jährlichen Kosten sind entsprechend der Lebenserwartung der Übergeber zu kapitalisieren.

Die Eltern haben eine unterschiedliche Lebenserwartung.

Aus diesem Grunde wird, um zu den Gesamtkosten zu gelangen, die durchschnittliche Lebenserwartung beider Elternteile zugrundegelegt $(\frac{9,9 + 19,1}{2}) = 14,5$ Jahre.

*) Instandhaltung Grab = Abzinsung für 9,9 bzw. 19,1 Jahre
 **) Grabpflege, Kapitalisierung auf 25 Jahre

Bei dem Zinssatz von 5,5 % ergibt sich der Kapitalisator = 9,81.

- Wertverhältnisse 1974

jährliche Leistungen

8.768,-- DM x 9,81 = 86.014,-- DM

+ Beerdigungskosten 4.030,-- DM

gesamt gerundet 90.044,-- DM

- Wertverhältnisse 1983

jährliche Leistungen

12.477,-- DM x 9,81 = 122.399,-- DM

+ Beerdigungskosten 5.767,-- DM

gesamt gerundet 128.166,-- DM

6. Hofesfreies Vermögen

Eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 72 war zum Zeitpunkt der Übergabe als allgemeines Bauland zu qualifizieren. Es handelte sich um eine östlich gelegene Teilfläche in einer Größe von ca. 800 m². Tatsächlich wurde im Jahre 1978 mit dem Bau des Austragshauses begonnen. Bis zum Baubeginn bestand eine allgemeine Bebaubarkeit. Die Erschließung, soweit es die Zufahrtsmöglichkeit betrifft, wurde durch die Abtretung einer Teilfläche (östlich) ermöglicht.

Zum Wertstichtag 1983 wurde diese Parzelle mit den aufstehenden Gebäuden dem landwirtschaftlichen Betrieb wieder zugeordnet, da ein Austragshaus zum Betrieb gehört. Zum Zeitpunkt 1974 war eine Abtrennung und außerlandwirtschaftliche Bebauung jederzeit möglich.

Aus diesem Grunde ist zum Zeitpunkt der Übergabe diese Teilfläche als hofesfreies Vermögen auszusondern und mit dem Verkehrswert anzusetzen.

Der Gutachterausschuß des Landkreises
F veröffentlichte für 1975 einen
Richtwert nur für die Ortschaft A
Von der Wohnlage und Wohnstruktur ist A
wesentlich günstiger einzustufen, so daß die-
ser Richtwert keinen Aufschluß über die Bauland-
werte in O gibt.

Aus der nahegelegenen Ortschaft O. konnten folgende
Vergleichswerte ermittelt werden:

$$11/74 = 870 \text{ m}^2 = 25,-- \text{ DM/m}^2$$

$$12/74 = 250 \text{ m}^2 = 20,-- \text{ DM/m}^2$$

Zum Zeitpunkt 1/74 kann für O ein Verkehrs-
wert von 20,-- DM/m² als realistisch zugrunde
gelegt werden.

Bei einer Fläche von 800 m² ergibt sich:

$$800 \text{ m}^2 \times 20,-- \text{ DM} = 16.000,-- \text{ DM}$$

	Zusammenstellung	Wertverhältnisse	
		Obergabe 1974 DM	Erbfall 1983 DM
7.1	Ertragswert	90.191,--	107.628,--
7.2	Hofesfreies Vermögen	16.000,--	---
	Vermögen ohne Belastungen	106.191,--	107.628,--
7.3	Wert der unentgeltlichen Arbeitsleistung 1956-1973	61.860,--	61.860,--
7.4	Altenteilslasten	90.044,--	128.166,--

Das Vermögen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb beläuft sich zu den einzelnen Stichtagen auf 106.191,-- bzw. 107.628,-- DM.

Davon abzuziehen sind die Belastungen, nämlich die Vorbelastung durch die unentgeltliche Arbeitsleistung und die Altenteilerlasten.

Um zum Reinvermögen zu gelangen sind die sonstigen (außerlandwirtschaftlichen) Vermögenswerte, soweit vorhanden, hinzuzuzählen. Schulden, die mit übernommen wurden,

sind abzuziehen. Da der Wert des Vermögens zum Zeitpunkt der Übergabe niedriger liegt, ist dieser für die Berechnung des Pflichtteils anzusetzen. Nach Abzug der Belastungen verbleibt kein anrechenbares Vermögen, wobei die Verzinsung der unentgeltlichen Arbeitsleistung nicht berücksichtigt wurde, da diese zusammen mit den Altenteilslasten bereits den Ertragswert mit dem hofesfreien Vermögen übersteigen.

Literaturverzeichnis

- M. Köhne - Landwirtschaftliche Bewertungslehre
- Ruhr-Stickstoff AG - Faustzahlen für Landwirtschaft und
Gartenbau, 8. und 10. Aufl.
- HLBS - Betriebswirtschaftliche Begriffe für die
landwirtschaftliche Buchführung und
Beratung, Heft 14, 6. Aufl.
- KTBL - Datensammlung für die Betriebsplanung in
der Landwirtschaft, verschiedene Jahrgänge
- Bayr. Staatsministerium - Buchführungsergebnisse
für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
verschiedene Jahrgänge
- LBA - Landwirtschaftliche Erzeugerpreise in Bayern
- KTBL - Taschenbuch für Arbeits- und Betriebswirtschaft,
verschiedene Jahrgänge
- BGB - 27. Auflage 1983