

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

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT B 71

Klaus-Dieter Stock
Dirk-Wilfried Moser

Pachtwertgutachten



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

Sachverständigen-Gutachten

Pachtwertgutachten

Klaus-Dieter Stock
Dirk-Wilfried Moser



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

ISBN 3-89187-356-5

Alle Rechte vorbehalten!

Zu beziehen durch:

Verlag Pflug und Feder GmbH · Kölnstraße 202 · 53757 Sankt Augustin
Telefon (0 22 41) 20 40 85 · Telefax (0 22 41) 2 70 14

9 - 1995

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.

Sankt Augustin, im September 1986 Der Herausgeber

Klaus-Dieter Stock, Dirk-Wilfried Moser

PACHTWERTGUTACHTEN

Überblick

Wertermittlungen zur Bemessung eines sachgerechten Pachtzinses für landwirtschaftliche Einzelgrundstücke und Betriebe stellen eine immer wiederkehrende Aufgabe für den Landwirtschaftlichen Sachverständigen dar.

In beiden vorliegenden Gutachten war im Rahmen eines Rechtsstreites der sachgerechte Pachtzins für einen Landwirtschaftlichen Betrieb zu ermitteln. Im ersten Gutachten war zudem zu ermitteln, ob für die Wohn- und Wirtschaftsgebäude ein Zuschlag zum Pachtzins vorzunehmen ist. Im zweiten Gutachten war festzustellen, ob der Betrieb als Ganzes oder in Einzelflächen in einem bestimmten Zeitraum hätte verpachtet werden können.

Wegen der sachgerechten und gut nachvollziehbaren Ausarbeitung sind beide Gutachten als beispielhaft anzusehen.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Gutachten zur Ermittlung des Pachtzinses für einen landwirtschaftlichen Betrieb	11
K.-D. Stock	
Gutachten zur Ermittlung eines angemessenen Pachtzinses für einen landwirtschaftlichen Betrieb	39
D.-W. Moser	

28.05.1984
st/mü

GUTACHTEN

im Auftrag des Landgerichtes A

in Sachen

W ./ W

Betr.: Beschluß des Landgerichtes A. vom 19. Dezember 1983
sowie Beweisbeschluß vom 08.06.1983 in Sachen W ./ W.,

Aufgrund des vor der Landwirtschaftskammer R. in B.
geleisteten Sachverständigeneides erstatte ich nachstehendes

G u t a c h t e n

1. Erläuterungen zum Sachverhalt und Aufgabenstellung

In dem Rechtsstreit des Herrn J. W.

als Kläger gegen seinen Sohn und dessen

Ehefrau, die Eheleute Mat. und Mar. W.

(als Beklagte) hat das Landgericht A

durch Beschluß vom 19.12.1983 den Unterzeichner zum Sachverständigen bestellt.

Folgende Beweisfragen sollen gutachtlich beantwortet werden:

1. Ist in dem von dem Sachverständigen K in seinem Gutachten (Bl. 91 ff d.A.) vom 29.12.1982 ermittelten angemessenen Pachtzins von 133,50 DM pro Morgen für das angepachtete Land üblicherweise auch der Pachtzins für den auf dem fraglichen Land stehenden Aussiedlerhof nebst landwirtschaftlichen Gebäuden und für den Schweinestall enthalten ?

Oder ist es üblich und angemessen, im Hinblick auf die Größe des von dem Kläger (und seiner Ehefrau) verpachteten Landes von insgesamt ca. 18 Morgen für die erwähnten Gebäude auf dem angepachteten Land einen zusätzlichen Pachtzins zu vereinbaren.

2. Im letzteren Falle: Welcher zusätzliche Pachtzins ist für die aufstehenden Gebäude angemessen ? Kommt es hierbei auf das Alter und die Größe der Gebäude an, aus wessen Mitteln (Verpächter/Pächter) und ob sie mit staatlichen Zuschüssen errichtet worden sind ? Ist die Benutzung von verpächter-eigenem Inventar in diesem Zusammenhang von Bedeutung für die Ermittlung des Pachtzinses ?

Hat in dem Zeitraum nach dem 5.10.1965 eine Veränderung des baulichen Bestandes der Aussiedlerhofstelle stattgefunden, die über Instandsetzungsarbeiten hinausgehend eine Neuerrichtung von Gebäuden darstellte und die einen Einfluß auf die Festsetzung eines angemessenen Pachtzinses gehabt hat ?

Der Kläger ist Eigentümer und Miteigentümer einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 5,28 ha. Darin enthalten ist eine Hofraumfläche, auf die der landwirtschaftliche Betrieb im im Jahre 1965 aus der Ortslage ausgesiedelt wurde.

Dieser landwirtschaftliche Betrieb wird seit dem 05.10.1965 durch den Beklagten und seine Ehefrau bewirtschaftet.

In der Folgezeit haben sich die Parteien nicht über die Höhe der zu zahlenden Pacht einigen können. Während der Beklagte auf dem Standpunkt steht, daß in der vom landwirtschaftlichen Sachverständigen K. mit Gutachten vom 29. Dezember 1982 ermittelten Pacht, in Höhe von 133,50 DM je 1/4 ha = Morgen, dies entspricht einem Betrag von 534,-- DM/ha auch ein Anteil für die Anpachtung der landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäude enthalten sei, vertritt der Kläger die Auffassung, daß hierfür eine zusätzliche Pacht anzurechnen und zu zahlen ist.

Die Pachtpreisermittlung durch den Kollegen Kerres erfolgte auf der Basis der Bodenzahl, die für die Errechnung des Pachtpreises je 1/4 ha mit 2 multipliziert wurde und einen Zuschlag von 20 % erhielt. Zugrunde gelegt wurde eine Pachtfläche von 4,4070 ha.

Für die Erstellung des Gutachtens hat der Unterzeichner einen eingehenden Orts- und Erörterungstermin in dem landwirtschaftlichen Betrieb durchgeführt, zu dem die Parteien und ihre Rechtsvertreter geladen waren. Teilgenommen hatte jedoch nur der Beklagte.

Für die benötigten Informationen über den Pachtmarkt in der Region des Rheinlandes, hat der Unterzeichner, wie aus den Anlagen 1 und 2 ersichtlich, sowohl die Kreisgeschäftsstellen der Landwirtschaftskammer, als auch verschiedene, dem Unterzeichner bekannte Verpächter landwirtschaftlicher Betriebe angeschrieben.

Außerdem hat der Unterzeichner bei den Kreisgeschäftsstellen der Landwirtschaftskammer eine Besprechung durchgeführt und teilweise die Aufzeichnungen über Pachtverträge, die bei den Kreisstellen angezeigt worden waren, eingesehen.

Im Zusammenhang mit der Beantwortung der einzelnen Beweisfragen wird auf diese Ermittlungen näher eingegangen werden.

2. Beantwortung der Beweisfragen im einzelnen

Bei der Beantwortung der gestellten Beweisfragen geht der Unterzeichner einzeln vor. Soweit dies möglich ist, werden Zusammenhalte zusammengefaßt.

Beweisfrage 1

Ist in dem vom Sachverständigen K in seinem Gutachten vom 29.12.1982 ermittelten angemessenen Pachtzins von 133,50 DM/Morgen, für das angepachtete Land überlicherweise auch der Pachtzins für den auf dem fraglichen Land stehenden Aus-siedlerhof, nebst landwirtschaftlichen Gebäuden und für den Schweinestall enthalten ?

Oder ist es üblich und angemessen, im Hinblick auf die Größe des von dem Kläger (und seiner Ehefrau) verpachteten Landes von insgesamt ca. 18 Morgen, für die erwähnten Gebäude auf dem angepachteten Land einen zusätzlichen Pachtzins zu vereinbaren ?

Für die Beantwortung der Frage, ob in einem Pachtpreis von 534,-- DM/ha auch ein angemessener Anteil für die Anpachtung der zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude enthalten ist, muß darauf verwiesen werden, daß der verpachtete Betrieb, bei einer sehr geringen Eigentumsfläche, mit einem umfangreichen Gebäudebestand ausgestattet ist, der für einen wesentlich größeren Betrieb ausreicht. Tatsächlich bewirtschaftet der Beklagte auch einen wesentlich größeren landwirtschaftlichen Betrieb, da er im größeren Umfang weitere Teilflächen hinzu gepachtet hat.

Bei den umfangreichen Ermittlungen, die der Unterzeichner durchgeführt hat (insgesamt wurden 9 potentielle Verpächter landwirtschaftlicher Betriebe und 6 Kreisgeschäftsstellen der Landwirtschaftskammer angeschrieben), konnte ein vergleichbarer Fall nicht festgestellt werden. Zumeist wurden Flächen in einem wesentlich größeren Umfang mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden verpachtet.

Diese Feststellung ist nicht verwerflich, wenn man bedenkt, daß derart kleine, landwirtschaftliche Betriebe zumeist einer Sondernutzung (z.B. Gartenbau) unterliegen und somit eine wesentlich bessere, betriebswirtschaftliche Ausgangssituation haben. Die Verpachtung derartiger Betriebe unter üblichen Gegebenheiten, am Pachtmarkt für landwirtschaftliche Immobilien, kommt nur selten in Frage.

Vielmehr werden Betriebe mit geringer Flächenausstattung aufgegeben. Das bedeutet, daß die landwirtschaftlichen Nutzflächen an einen anderen Betrieb verpachtet werden und daß der Eigentümer, zumeist in einem geringeren Maße, die Wohn- und Wirtschaftsgebäude selbst nutzt.

Vereinzelte kommt es vor, daß bei solchen Betrieben die landwirtschaftliche Nutzfläche getrennt von den Gebäuden verpachtet

wird, wenn dies möglich und zulässig ist. Bei einer Nutzung der Betriebsgebäude kommt es dabei entscheidend darauf an, ob eine außerlandwirtschaftliche Nutzung möglich ist.

In den meisten Fällen jedoch, werden die landwirtschaftlichen Betriebe mit geringer Flächenausstattung vom Eigentümer an einen Nachfolger übergeben. Dies geschieht sehr häufig in Form einer Verpachtung, wobei die wirtschaftlichen Interessen und Möglichkeiten des Pächters und die speziellen Bedürfnisse des Verpächters (Unterhaltssicherung) in Einklang gebracht werden. Nicht selten haben daher derartige Pachtverträge auch den Charakter einer Unterhaltsverpflichtung des annehmenden Pächters (meist der Sohn) gegenüber dem Verpächter. Selbstverständlich wird in derartigen Fällen eine getrennte Ausweisung von Pachtpreisen für die landwirtschaftlichen Flächen und die Gebäude nicht vorgenommen. Die Höhe der Pacht wird an den Bedürfnissen des Vaters ausgerichtet, wobei die außerlandwirtschaftlichen Einkünfte des Vaters ebenso Berücksichtigung finden wie die Rente aus der landwirtschaftlichen Alterskasse.

Aus dem zuvor Gesagten ergibt sich, daß die Pachtpreisbemessung für einen landwirtschaftlichen Betrieb mit einer geringen

Flächenausstattung und einem für einen größeren Betrieb bemessenen Gebäudebestand nicht im Vergleich zu Pachtpreisen ermittelt werden kann, die ortsüblich am Markt für landwirtschaftliche Pachtobjekte gezahlt werden.

Der mit Gutachten vom 29.12.1982 durch den Kollegen K ermittelte durchschnittliche Pachtpreis von 534,-- DM/ha, muß als ortsüblich und nachhaltig erzielbar angesehen werden. Er wurde nach einer Methode ermittelt, mit der viele Verpächter den Pachtpreis bestimmen. Er bezieht sich nahezu ausschließlich auf gebäudelose Flächen, die von Landwirten für die Betriebsaufstockung angepachtet werden.

Die vom Unterzeichner durchgeführten Ermittlungen haben ergeben, daß die Behandlung der Gebäudesubstanz, bei Verpachtung von landwirtschaftlichen Betrieben sehr unterschiedlich gehandhabt wird. In einer großen Anzahl von Pachtverträgen ist festzustellen, daß mit der ortsüblichen Pacht auch die Verpachtung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude eingeschlossen ist. Die Höhe der Pachtpreise, die für landwirtschaftliche Betriebe gezahlt wurden, lagen zwischen 360,-- DM/ha und 1.000,-- DM/ha, wobei eine unterschiedliche Behandlung des Gebäudebestandes festzustellen war.

Der Pachtpreis von 534,-- DM/ha, der für den streitbefangenen landwirtschaftlichen Betrieb ermittelt wurde, liegt also innerhalb dieser Spanne. Zuverlässig läßt sich mithin auch für diesen Fall eine Aussage darüber nicht treffen, ob in den 133,50 DM Pacht je 1/4 ha eine Pacht für die Gebäude enthalten ist.

Der Unterzeichner hat daher verschiedene Einzelpachtverträge, im Hinblick auf die Pachtpreisgestaltung und Behandlung der Gebäude eingehend untersucht. Dabei wurde im einzelnen festgestellt:

1. Betriebsverpachtung, Betriebsgröße 99,9866 ha, Pachtpreis 400,-- DM, keine besondere Pachtpreisregelung bezüglich der Gebäude, laufende Unterhaltung der Gebäude waren vom Pächter zu tragen.
2. Teilweise Betriebsverpachtung, mitverpachtete Fläche 5,0000 ha, sowie ein Anteil an der Hofstelle, Pachtpreis insgesamt 4.800,-- DM/jährlich, eine besondere Regelung bezüglich der Gebäude wurde nicht getroffen.
3. Betriebsverpachtung, Betriebsgröße 41,5590 ha, Pachtpreis 720,-- DM/ha (Nettopacht), die Verpachtung der Gebäude war hierin nicht enthalten, die Gebäude sind vom Pächter erworben worden.

4. Betriebsverpachtung, Betriebsgröße 14,9557 ha, mitverpachtet wurde die Hofstelle, jedoch ohne Wohnhaus, vereinbarter Pachtpreis 800,-- DM/ha, eine gesonderte Pachtpreisermittlung für die Gebäude erfolgte nicht.
5. Betriebsverpachtung, Betriebsgröße 74,2873 ha, vereinbarter Pachtpreis 440,-- DM/ha zuzüglich der Nebenkosten, über die Gebäude wurden keine besonderen Aussagen getroffen.
6. Betriebsverpachtung, Betriebsgröße 13,7418 ha, vereinbarter Pachtpreis 840,-- DM/ha, Hof- und Wirtschaftsgebäude wurden nicht mitverpachtet.
7. Betriebsverpachtung, Betriebsgröße 76,5029 ha, vereinbarter Pachtpreis 1.000,-- DM/ha, zusätzlich für die Hofstelle 5.200,-- DM/jährlich.
8. Betriebsverpachtung, Betriebsgröße 5,3117 ha, Pachtpreis für die Gebäude jährlich 3.600,-- DM, für die verpachtete Fläche 440,-- DM/ha jährlich.

Die zuvor näher aufgezeichneten Bedingungen aus den verschiedenen Pachtverträgen, zeigen die unterschiedliche Handhabung

bei der Pachtpreisermittlung. Bis auf den unter Ziffer 8 genannten Pachtvertrag, beziehen sich jedoch alle Pachtverträge auf landwirtschaftliche Betriebe, die auch für den Pächter eine ausreichende Existenzmöglichkeit gewährleisten. Der Pachtvertrag unter Ziffer 8 ist insoweit davon auszunehmen, als er eindeutig die Verpachtung der Gebäude von der Verpachtung der Flächen trennt und weil er sich auf einen sehr kleinen Betrieb bezieht.

Demgegenüber ist jedoch festzustellen, daß mit 440,-- DM Pacht je ha landwirtschaftlicher Nutzfläche, ein Pachtpreis vereinbart wurde, der an der unteren Grenze der Spannbreite der Pachtpreise liegt.

Auch die weiteren Ermittlungen des Unterzeichners geben kein einheitliches Bild, wenngleich auf Seiten der Verpächter die Auskünfte überwiegen, die dahingehend sind, daß bei der Pachtpreisfindung der Gebäudebestand gesondert berücksichtigt wird. Dies erfolgt jedoch in aller Regel nicht in der Form, daß im Pachtvertrag getrennte Pachtpreise für Gebäude und Flächen ausgewiesen werden.

Bei der Pachtpreisermittlung werden zu den üblichen Bodenpachten gegebenenfalls Zu- und Abschläge für die Gebäude

gemacht, wobei nach Auskunft eines Verpächters mehrerer landwirtschaftlicher Betriebe für die Wirtschaftsgebäude bei einem angemessenen Besatz keine gesonderten Mieten oder Ansätze innerhalb des Pachtpreises erfolgen. Gleichzeitig wird jedoch ein gesonderter Nutzungszins für das Wohnhaus berechnet, der in die Gesamtpacht einbezogen wird. Je nach Qualität und Nutzungsmöglichkeit des Wohnhauses, liegen diese Ansätze zwischen 720,-- und 1.800,-- DM jährlich. Letztlich werden durch den Pächter nachweisbare Aufwendungen zur Gebäudeunterhaltung (kleiner Gebäudeunterhalt) in Höhe von 50,-- bis 90,-- DM/ha und Jahr verlangt.

Von einem weiteren Verpächter mehrerer (aber auch größerer) landwirtschaftlicher Betriebe, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, daß bezüglich der Verpachtung von Betrieben mit Gebäuden, im Hinblick auf die Gebäude zumeist eine Miete für das Wohnhaus im Pachtvertrag offen ausgewiesen würde. Diese Miete orientiere sich an den vergleichbaren, ortsüblichen Mieten bzw. den unteren Beträgen innerhalb des Miet spiegels, soweit einer existiere. Für die Wirtschaftsgebäude würde ein geringes, jedoch angemessenes Entgelt in Ansatz gebracht. Falls der Pächter dies nicht wünsche, so würde vereinbart, daß der gesamte Gebäudeunterhalt vom Pächter zu tragen sei.

Eine gleich lautende Regelung wurde dem Unterzeichner von einem weiteren Verpächter genannt.

Von einer Kommune, als Verpächterin mehrerer landwirtschaftlicher Betriebe, ist dem Unterzeichner bekannt geworden, daß diese, orientiert am Wert der Wohn- und Wirtschaftsgebäude, einen Zuschlag von ca. 1,5 0/00. der ersten 500.000,-- DM Gebäudewert und von 0,8 0/00 von den darüber liegenden Gebäudewerten, als Zuschlag zur Gesamtpacht (also nicht als selbständiger Pachtanteil ausgewiesen) gemacht werden.

Im Hinblick auf die Beantwortung der Beweisfrage 1 ist entsprechend der zuvor gemachten Ausführungen zusammenfassend festzustellen:

1. Aufgrund der Ermittlungen des Unterzeichners muß davon ausgegangen werden, daß der vom Sachverständigen K mit Gutachten vom 29.12.1982 ermittelte Pachtzins in Höhe von 534,-- DM/ha (133,50,-- DM je 1/4 ha) dem ortsüblichen Pachtpreis für landwirtschaftliche Nutzflächen entspricht. Er liegt auch innerhalb der Schwankungsbreite der Pachtpreise für landwirtschaftliche Betriebe, mit ausreichender Flächenausstattung. Da jedoch im vorliegenden Fall die Flächenausstattung des Betriebes in krassem Mißverhältnis zum Gebäude-

bestand steht, muß unterstellt werden, daß ein angemessener Anteil für Miete und Pacht, bezogen auf die landwirtschaftlichen Gebäude, in diesem Pachtpreis nicht enthalten ist. Dies wird auch dadurch bestätigt, daß sich die Höhe der Pacht mit 534,-- DM/ha eher im unteren Drittel der Pachtpreise für ganze landwirtschaftliche Höfe befindet.

2. Es ist zwar nicht allgemein üblich, jedoch zunehmend häufiger feststellbar, daß bei der Verpachtung landwirtschaftlicher Höfe für die Gebäude eine gesonderte Pacht berücksichtigt wird.
3. Die Preisgestaltung für die Miete bzw. Pachtzinsen für landwirtschaftliche Gebäude ist sehr unterschiedlich. Eine allgemeine Handhabung ist nicht festzustellen.
4. Abschließend ist der Unterzeichner, in Beantwortung dieser Beweisfrage der Auffassung, daß zu dem für den Grund und Boden angemessenen Pachtzins von 534,-- DM/ha, im vorliegenden Fall ein weiterer Ansatz für die mitverpachteten Gebäude gerechtfertigt erscheint.

Beweisfrage 2

Im letzteren Falle: Welcher zusätzliche Pachtzins ist für die aufstehenden Gebäude angemessen ? Kommt es hierbei auf das Alter und die Größe der Gebäude an, aus wessen Mitteln (Verpächter/Pächter) und ob sie mit staatlichen Zuschüssen errichtet worden sind ?

Ist die Benutzung von verpächtereigenem Inventar in diesem Zusammenhang von Bedeutung für die Ermittlung des Pachtzinses ? Hat in dem Zeitraum nach dem 5.10.1965 eine Veränderung des baulichen Bestandes der Aussiedlerhofstelle stattgefunden, die über Instandsetzungsarbeiten hinausgehend eine Neuerrichtung von Gebäuden darstellte und die einen Einfluß auf die Festsetzung eines angemessenen Pachtzinses gehabt hat ?

Für die Beantwortung der in der Beweisfrage 2 zusammengefaßten Einzelfragen, ist zunächst auch auf die Ermittlungen des Unterzeichners bezüglich der Beweisfrage 1 zu verweisen, wobei festzustellen ist, daß die vom Unterzeichner durchgeführten Ermittlungen keine einheitliche Vorgehensweise bei der Festlegung von Pachtpreisen, sowohl für Gebäude als auch für die Flächen gegeben ist, da zu viele unterschiedliche Einflußfaktoren bei der Pachtpreisbestimmung, sowohl für die landwirtschaftlichen Nutzflächen als auch für Wohn- und Wirtschaftsgebäude von landwirtschaftlichen Betrieben eine Rolle spielen. Die Pachtpreis-

findung ist mithin individuell für jeden einzelnen Betrieb unter den gegebenen besonderen Voraussetzungen vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall wird es entscheidend darauf ankommen, die wirtschaftlichen Belange des wirtschaftenden Pächters mit den wirtschaftlichen Notwendigkeiten des Verpächters in Einklang zu bringen.

Für den Pächter besteht die Möglichkeit von der angepachteten Hofstelle aus eine größere als die mitverpachtete, landwirtschaftliche Nutzfläche, in einer Größe von ca. 4,5 ha, zu bewirtschaften. Der Gebäudebestand ist hierfür ausgelegt. Ein für die Gebäude zu erhebender Zuschlag zu der Gesamtpacht, kann also vom Pächter auf eine größere Fläche verteilt werden, so daß auch unter wirtschaftlichen Aspekten dem Pächter zugemutet werden kann, einen zusätzlichen Pachtzins für die aufstehenden, angepachteten Gebäude aufzubringen. Für den Pächter kann bei der Pachtbemessung mithin nicht ausschließlich von der mitangepachteten, landwirtschaftlichen Nutzfläche ausgegangen werden, da der aufstehende Gebäudebestand einen weit aus größeren Umfang an zugepachteter landwirtschaftlicher Nutzfläche zuläßt. Die Alternative für den Pächter, zu der angepachteten Hofstelle, besteht lediglich in dem Erwerb bzw. in der Herrichtung einer eigenen Hofstelle. Die damit ver-

bundenen Kosten würden den Aufwand eines angemessenen Pachtzinses für die Gebäude sicherlich bei weitem übersteigen.

Andererseits kann sich der Verpächter nicht ausschließlich an den erzielbaren Mieten für Wohn- und Wirtschaftsgebäude zur Pachtpreisfindung orientieren.

Eine einheitliche Verpachtung des Anwesens an einen fremden Landwirt ist wegen des krassen Mißverhältnisses zwischen Flächengröße und Gebäudebestand schwierig. Weiterhin ist in diesem Zusammenhang zu überprüfen, ob und gegebenenfalls zu welchen Konditionen eine getrennte Verpachtung von Gebäuden und der landwirtschaftlichen Nutzfläche möglich ist.

Keine Schwierigkeiten dürfte es bereiten, die landwirtschaftlichen Nutzflächen zu einer ortsüblichen Pacht an einen Landwirt zu verpachten.

Bei einer getrennten Vermietung des Wohnhauses wären ausweislich des Mietspiegels für die Stadt S mittlere Mieten von 4,-- bis 6,30 DM/m² Wohnfläche erzielbar. Reparaturen und die Unterhaltskosten sind dann vom Vermieter zu tragen.

Größere Schwierigkeiten würde die Vermietung bzw. Verpachtung der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude bereiten. Zum einen

wurde ein Teil der vorhandenen Gebäude, nach 1965, durch den Pächter errichtet. Es sind dies der in der Anlage 3 farbig angelegte Maschinenschuppen, der vom Pächter 1977 errichtet wurde und die vom Pächter im Jahre 1975 errichtete Viehhalle. Über diese beiden Gebäude könnte der Verpächter nicht frei verfügen, sondern er müßte sie zunächst erwerben.

Der Kuhstall ist in zweckgebundener Form eingerichtet. Eine andere, als die landwirtschaftliche Nutzung als Kuhstall könnte nur bedingt erfolgen. Demgegenüber könnte die Scheune sehrwohl als Abstellraum für Maschinen und Geräte, Wohnwagen und dergleichen genutzt und verpachtet werden.

Hieraus ist ersichtlich, wie unterschiedlich die Möglichkeiten einer getrennten Verpachtung des landwirtschaftlichen Betriebes zu beurteilen sind. Würde beispielsweise in den Wirtschaftsgebäuden eine andere Nutzung vorgenommen als die bisherige, so wären gegebenenfalls vom Verpächter zunächst erhebliche Kosten für die notwendigen Änderungen aufzubringen, um die Gebäude einer anderen Nutzung zuführen zu können.

Erfolgt dann weiterhin eine getrennte Verpachtung von Wohnhaus und den Wirtschaftsgebäuden, so fehlt es im Hinblick auf die Wirtschaftsgebäude an der notwendigen Aufsicht und Verwaltung. Weitere Kosten wären gegebenenfalls die Folge.

Bei einer erheblichen Nutzungsänderung für die Wirtschaftsgebäude (beispielsweise Errichtung eines Gewerbebetriebes) könnte gegebenenfalls eine verminderte Mieteinnahme für das Wohnhaus bedingen.

Außerdem ist der Gesamtzustand der Gebäude zu berücksichtigen. Aufgrund dessen, daß in den letzten Jahren infolge des Rechtsstreites an den Gebäuden lediglich die notwendigsten Reparaturen durchgeführt wurden, befinden sich diese in einem unterdurchschnittlichen Zustand.

Ein weiteres Kriterium für die Ermittlung der Höhe der angemessenen Pacht bzw. des Zuschlages zur Pacht für den Gebäudebestand, können die Kapitalkosten sein. Selbstverständlich wird ein Vermieter von Immobilien danach streben, bei der Vermietung die Kapitalkosten ganz oder teilweise durch die Miete abzudecken. Da jedoch insbesondere die Finanzierungsbedingungen häufig sehr unterschiedlich sind, ergeben sich hieraus nur bedingt gewisse Anhaltspunkte. Bekanntermaßen liegt der Rohertrag bei der Verpachtung oder Vermietung von Immobilien im Bereich von 2 bis 6 % der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten. Demgegenüber liegen die Finanzierungskosten, hierbei spielt es aus betriebswirtschaftlicher Sicht zunächst keine Rolle, ob die Finanzierung mit Fremd- oder Eigenkapital erfolgte, zu-

meist wesentlich höher und wurden bei landwirtschaftlichen Bauvorhaben, so teilweise auch im vorliegenden Fall, durch Zinsverbilligungsmaßnahmen erheblich verbilligt. Dennoch dürfte auch im vorliegenden Fall der Kapitaldienst über der Höhe der erzielbaren Pacht liegen.

Einen Einfluß auf die Höhe der Pacht haben derartige Zinsverbilligungsmaßnahmen in aller Regel nicht. Üblicherweise werden derartige Darlehen in zinsverbilligter Form auch dann nicht gewährt, wenn eine Verpachtung der Betriebe erfolgen soll, da für Pächter besondere Kreditbedingungen, im Rahmen der einzelbetrieblichen Förderung bestehen.

All diese Tatsachen zeigen, daß die Bestimmungsgründe für eine angemessene Pacht bei landwirtschaftlichen Betrieben mit üblichen Flächen- und Gebäudeausstattungen sehr unterschiedlich und zahlreich sind. Im vorliegenden Fall wird jedoch die Bestimmung der angemessenen Höhe der Pacht besonders dadurch erschwert, daß die Flächenausstattung (Eigentumsfläche) des Betriebes in einem groben Mißverhältnis zum Gebäudebestand steht. Ein Verpächter kann für ein derartiges Objekt nur in einer aufgeteilten Pacht, eine auch nur annähernd ausreichende Pachteinnahme erzielen. Ein landwirtschaftlicher Pächter, der den Betrieb in der vorgefundenen Form als landwirtschaftlichen Betrieb anpachten sollte, wäre nicht in der Lage, dies aus den geringen Pachtflächen und dem verhältnismäßig großen Ge-

bäudebestand für eine flächenabhängige Veredlung (Milchkuhhaltung) zu erwirtschaften.

Um im vorliegenden Fall zu einem für beide Parteien tragbaren und gerechten Ergebnis zu kommen, ist der Unterzeichner der Auffassung, daß der Begriff "Ortsüblichkeit", der bereits im Zusammenhang mit der Beweisfrage 1 angeführt wurde, aufzugreifen ist.

Wie bereits angedeutet, ist es üblich derartige Objekte in einer besonderen Form für die Bewirtschaftung vom Vater auf den Sohn zu übertragen. Objekte dieser Art werden überwiegend im Wege der vorweggenommenen Erbfolge dem Sohn zu Eigentum übertragen, wobei sämtliche Kosten und Lasten aus der Bewirtschaftung, Unterhaltung und Finanzierung der Gebäude auf den Sohn über gehen, der darüber hinaus einen angemessenen Beitrag zur Alterssicherung des abgebenden Vaters beizutragen hat.

Dies erfolgt häufig durch die Zahlung einer angemessenen Pacht. Das Kriterium der Altersversorgung für den Vater, steht jedoch auch hierbei immer im Vordergrund. Da die Zahl der kleinen landwirtschaftlichen Betriebe, mit einer Größenordnung um 10 ha im Rheinland noch verhältnismäßig groß ist und für viele

Betriebe entsprechende Vereinbarungen zwischen dem Vater als Verpächter und einem Sohn als Pächter getroffen werden, kann man davon ausgehen, daß derartige Vereinbarungen allgemein üblich sind. Die Höhe der vereinbarten Pachtzinsen beziehen sich weniger auf das verpachtete Objekt, sondern bilden eindeutig einen Ausgleich der jeweiligen Interessen von Pächter und Verpächter. Daß dies allgemein üblich ist, wurde in fast allen Gesprächen, die der Unterzeichner mit den Leitern der Kreisgeschäftsstellen der Landwirtschaftskammer geführt hat, bestätigt.

Nach alledem hält der Unterzeichner es für gerechtfertigt, auch im vorliegenden Fall die Höhe des Zuschlages für die Gebäude zur angemessenen Pacht für die landwirtschaftlichen Nutzflächen an diesen Kriterien auszurichten.

Als verheirateten Landwirt steht dem Verpächter aus der R Alterkasse eine monatliche Altersversorgung in Höhe von 502,80 DM zu. Dies ergibt einen jährlichen Betrag in Höhe von

$12 \times 502,80 \text{ DM} = 6.033,60 \text{ DM}$

Hinzuzurechnen ist die Pacht für die landwirtschaftlichen Nutzflächen in Höhe von 534,-- DM/ha.

$4,4070 \text{ ha} \times 534,-- \text{ DM/ha} = 2.353,34 \text{ DM}$

Gesamteinnahmen des Verpächters mithin

8.386,94 DM

Zur Sicherung des Lebensunterhaltes ist dem Verpächterehepaar ein Gesamtbetrag monatlich in Höhe von 1.250,-- DM zuzubilligen, wobei berücksichtigt ist, daß der Verpächter zwar mietfrei aber ohne sonstige Versorgung durch den Pächter, in einem Hause wohnt, das dem Pächter gehört. Üblicherweise wohnen Pächter und Verpächter bei derartigen Verpachtungen, in ein und demselben Wohnhaus, wobei die Familie des Verpächters durch den Pächter mit Lebensmitteln und dergleichen versorgt wird.

Ein monatlicher Betrag von 1.250,-- DM entspricht einem jährlichen Betrag von 15.000,-- DM. Von diesem Betrag ist die zu vereinnahmende Rente und Pacht in Höhe von 8.386,94 DM in Abzug zu bringen:

Für den Lebensunterhalt benötigter Betrag	15.000,-- DM
abzüglich Einnahmen aus der Alterskasse	6.033,60 DM
abzüglich Pacht aus der Verpachtung der landwirtschaftlichen Nutzflächen	<u>2.353,34 DM</u>
bleibt zuzuschießender Betrag	6.613,06 DM

Diesen Betrag sieht der Unterzeichner als den angemessenen Betrag an, den der Pächter zusätzlich zu der Pacht für die land-

wirtschaftlichen Nutzflächen an den Verpächter als Zuschlag für die Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die dem Verpächter gehören, zahlen kann. Die Gesamtpacht für die landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Gebäude beträgt unter diesen Voraussetzungen 8.966,40 DM. Dies entspricht einem Betrag von 2.034,58 DM/ha, der selbstverständlich erheblich über dem ortsüblichen Pachtzins für landwirtschaftliche Betriebe (dann jedoch mit größerer Flächenausstattung) liegt. Die durchschnittliche Gesamtpachtbelastung beträgt bei dem Betrieb des Pächters, ausgehend von einer Betriebsgröße von insgesamt ca. 24 ha und der Unterstellung von ortsüblichen Pachtpreisen für die übrigen hinzugepachteten Flächen:

1. Pacht für den Betrieb des Vaters	8.966,40 DM
zuzügl. 20 ha à 534,-- DM	<u>10.680,-- DM</u>
Gesamtpacht	19.646,40 DM
Auf den ha Betriebsfläche entfällt dann ein Pachtzins in Höhe von	
19.646,40 DM : 24 ha =	<u>818,60 DM/ha</u> =====

Aus dieser Berechnung zeigt sich, daß unter diesen Voraussetzungen, die als äußerst realistisch anzusehen sind, sich für den Pächter, bezogen auf seinen Gesamtbetrieb, eine Pachthöhe ergibt, die zwar an der oberen Grenze der orts-

üblich vereinbarten Pachten, jedoch innerhalb der allgemein gültigen Schwankungsbreite liegt.

Im übrigen ergibt sich eine Belastung die auch unter anderen Voraussetzungen (Übertragung des Betriebes von dem Vater an den Sohn) eingetreten wäre. Daß diese Berechnungsweise allgemein durchgeführt wird und somit als ortsüblich angesehen werden kann, wurde vom Unterzeichner bereits betont.

Andererseits wird hierdurch dem Verpächter ein entsprechendes Entgelt für die Vermietung und Verpachtung seines Eigentums gewährleistet. Einen wesentlich darüber hinaus gehenden Beitrag würde er unter Berücksichtigung der entstehenden und anfallenden Kosten, auch bei einer getrennten Verpachtung der landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Wohn- und Wirtschaftsgebäude nicht erzielen können.

Zusammenfassung

Aufgrund der gutachtlichen Ermittlungen und Berechnungen beantwortet der Unterzeichner die Beweisfragen aus dem Beschluß des Landgerichtes Aachen, vom 08.06.1983, wie folgt:

1. In dem vom Sachverständigen K ermittelten Pachtzins (Gutachten vom 29.12.1982) in Höhe von 133,50 DM pro Morgen (= 534,-- DM/ha) ist ein ausreichender Anteil für die mitverpachteten landwirtschaftlichen Gebäude nicht enthalten.
2. Es ist nicht allgemein üblich, jedoch weit verbreitet, einen zusätzlichen Pachtzins für landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude zur vereinbarten Pacht für die landwirtschaftlich genutzten Flächen zu vereinbaren.
3. Im vorliegenden Fall hält der Unterzeichner einen Zuschlag für die aufstehenden Gebäude in Höhe von 6.613,06 DM, entsprechend der zuvor näher erläuterten Berechnungen für angemessen, wobei eine Berechnung nach allgemein und ortsüblichen Voraussetzungen erfolgte.
4. Bei der Verpachtung landwirtschaftlicher Betriebe kommt es sowohl auf Größe, Ausstattung und deren Alter und Zustand an. Im vorliegenden Fall kann von einem durchschnittlich guten Gebäudebestand ausgegangen werden.
5. Ob die Gebäude mit staatlichen Zuschüssen errichtet wurden, ist für die Ermittlung der Pachtzinshöhe nicht ausschlag-

gebend, da auch bei einer Verpachtung unter Fremden der Pächter in allen Fällen eine ortsübliche, angemessene Pacht zu zahlen hat.

6. Für Gebäude, die von einem Pächter errichtet worden sind, kann ein Verpächter selbstverständlich keinen Pachtzins verlangen. Im Gegenteil, nach Ablauf der Pacht ist in aller Regel der Verpächter verpflichtet, die vom Pächter errichteten Gebäude zum Zeitwert zu erwerben.
7. Die Benutzung von verpächtereigenem Inventar eines landwirtschaftlichen Betriebes ist im Zusammenhang für die Ermittlung von Pachtzinsen nur dann von Bedeutung, wenn es sich nicht um Betriebsausstattung handelt, die beispielsweise Gebäudeinvestitionen ausmachen, so zum Beispiel Stalleinrichtungen und dergleichen, da diese zu einer ordnungsgemäßen Funktion eines landwirtschaftlichen Betriebes, der als Einheit verpachtet wird, erforderlich sind. Ein besonderer Zuschlag zur Pacht ist für derartige Investitionen und für derartiges Inventar nicht zu machen.

Anders verhält es sich in den Fällen, wo landwirtschaftliche Betriebsmittel (Vieh und Vorräte, Feldinventar) und landwirtschaftliche Maschinen und Geräte mitverpachtet werden. Im vorliegenden Fall kann dies jedoch vernachlässigt werden.

8. Nach Angaben des Pächters wurden nach dem 5. Oktober 1965 die in der Anlage farbig angelegten Gebäude errichtet.

1. Viehhalle, im Jahre 1975

2. Maschinenhalle, im Jahre 1977

3. Der Schweinestall mit ca. 120 Mastplätzen, in den Jahren 1967 bis 1969

K. - D. Stock

DIERK-WILFRIED MOSER

von der Landwirtschaftskammer Hannover öffentlich
bestellter u. vereidigter Sachverständiger

GROSS-BERKEL, den 11.07.85

An der Kirche 3
Tel.: 0 51 54 / 6 27

Postanschrift:
3251 Aerzen 2

G u t a c h t e n

=====

1. Auftrag

Das Landgericht L hat mich in dem

Rechtsstreit F ./. Th

Aktenzeichen: 4 O 263/81

beauftragt, gutachtlich festzustellen, ob der Hof des Klägers
in O in der Zeit von 1981 - 1983 hätte verpachtet
werden können und welcher jährliche Pachtzins angemessen und
realistisch gewesen wäre.

Dabei soll gemäß Schreiben des Landgerichtes vom 24.05.85 von
einer üblichen Pachtzeit eines derartigen Betriebes ausgegan-
gen werden, die ich mit 12 Jahren annehme.

2. Unterlagen

Die allgemeinen landwirtschaftlichen Verhältnisse im Naturraum des o. Hügellandes, wozu der Raum L gehört, sind mir aus anderer Tätigkeit bekannt.

Über die besonderen Verhältnisse des zu bewertenden Betriebes habe ich mich anlässlich eines Ortstermines nach vorheriger schriftlicher Benachrichtigung der Parteien am 07.06.85 informiert.

An der Ortsbesichtigung nahmen teil:

- a.) Herr F als Kläger
in Begleitung von Herrn D und Herrn Rechtsanwalt Dr. K
- b.) Herr Th als Beklagter
in Begleitung von Herrn Rechtsanwalt Dr. R

Außerdem standen mir für die Bearbeitung meines Auftrages folgende Unterlagen zur Verfügung:

- 1.) Akten des Landgerichtes Band I und II bis Blatt 315
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftsbuch des Katasteramtes L
- 3.) Flurkarten mit Eintragung der Bodenschätzung
- 4.) Auszug aus dem Schätzungsprotokoll der Pachtrückgabe vom 02.07.84, soweit hier das dem Pächter eisern übergebene Inventar betroffen war.
- 5.) Aufstellung der Landwirtschaftskammer über durchschnittliche Pachtpreise für Einzelflächen und ganzer Betriebe nach der naturräumlichen Gliederung für die Jahre 1982 und 83
- 6.) Statistische Grunddaten aus der Landwirtschaft, herausgegeben von der Landwirtschaftskammer, Ausgabe 1982, 1983 und 1984

Weitere Auskünfte über die 1981 auf dem Betrieb vorhandene Gebäudekapazität, die Bonität der einzelnen Flächen und die Art der Bewirtschaftung 1981 erteilten mir die Parteien anlässlich des Ortstermines am 07.06.85.

3. Beschreibung

3.1 Lage des Betriebes

Der Hof liegt am Nordwestrand von O ca. 2,5 km südlich von L

Die äußere Verkehrslage ist gut.

Die Stadtnähe ergibt einen guten Markt und gute Absatzmöglichkeiten für Sonderkulturen.

Aber auch Aushilfskräfte sind verhältnismäßig gut zu bekommen.

Die innere Verkehrslage ist durchschnittlich bis mäßig.

Die Felder des Betriebes liegen an neun verschiedenen Stellen in einer Entfernung von 0 - 1,75 km.

Die durchschnittliche Entfernung ist 1 km.

Die Flächen liegen überwiegend an festen Wegen.

Nachteilig ist, daß zu den an der G gelegenen Grünlandflächen keine direkten Zuwegungen bestehen. Diese Flächen sind nur über die im Osten liegenden Ackerflächen zu erreichen, was eine intensivere Bewirtschaftung der Flächen behindert, da ein regelmäßiges Umtreiben, eine intensive Kontrolle und Pflege der Grünlandflächen bis zur Aberntung der Ackerflächen sehr erschwert wird.

Klimatisch liegt O im Einzugsgebiet maritimen

Klimas mit allen Vor- und Nachteilen.

Die Höhe über NN beträgt 9 - 15 m.

3.2 Flächenausstattung

3.2.1 Nutzflächenverhältnis

In Abweichung von der Einteilung beim Katasteramt ergibt sich nach Angabe der Parteien und eigenen Ermittlungen anlässlich des Ortstermines folgendes Nutzflächenverhältnis:

Acker	33,16 71 ha
Grünland	12,03 79 ha
Hutung	0,10 65 ha
Garten	<u>0,35 85 ha</u>
LF	45,67 00 ha
Wald	0,73 38 ha
Wege	0,07 61 ha
Hofraum	<u>0,39 98 ha</u>
Sa. Fläche	46,87 97 ha.

Der Acker liegt an sieben Stellen,
das Grünland an sechs Stellen.

3.2.2 Bodenverhältnisse

Bodenmäßig handelt es sich überwiegend um leichten diluvialen Sandboden.

Die Bodenschätzung weist aus:

S 5 D 19/19 bis

sL 3 D 60/60.

Die durchschnittliche Ackerzahl ist 38,7.

Die durchschnittliche Grünlandzahl ist 33.

3.3 Gebäudeausstattung

Am 12.03.84 brannte das Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Stall ab.

Da der neue Eigentümer die Gebäude anders aufgebaut hat, bin ich bei der Beurteilung der Gebäudekapazität auf die Angaben der Parteien angewiesen, die übereinstimmend für 1981 folgende Kapazität angaben:

1.) Wohnhaus, ausreichend groß mit genügendem Komfort, Zentralheizung usw.

2.) Kuhstall:

34 Anbindeplätze

Kurzstand mit Festmist

Seilzugentmischung = Inventar des Pächters

5 Abferkelbuchten

2 Sauenbuchten

Am Besichtigungstag noch vorhanden:

3.) Offener Jungviehstall, Laufstall

4 Buchten für 6 - 8 Tiere

Krippen vorgehängt

Zwischendecke,

nach vorn offen

(der Stall stellt eine mögliche, aber nicht optimale Haltungsform dar.

Außerdem ist er sehr arbeitsaufwendig.)

4.) Alter Hühnerstall

Zeitweilig bis 900 Hühner in Käfigen gehalten, die dem Pächter gehörten.

1981 wurde der Stall als Kälberstall mit etwa 24 Kälberplätzen genutzt.

5.) Vom Verpächter in den 60er Jahren erstellter Schweinemaststall mit einer Krippenlänge von $2 \times 15 = 30$ m.

Dänische Aufstallung, Festmist

Seilzugentmischung - Inventar des Pächters.

Ca. 90 Mastplätze.

6.) Alter Sauenstall an Jungviehstall, nur als Notquartier verwendbar.

7.) Scheune, Ständer-Fachwerkbau, verbrettert.

20 x 16 m.

An der Westseite Vordach mit 9m Tiefe angebaut.

Der hier vorhandene Unterstellraum 9 x 16 m ist schlecht zu nutzen, da das Dach so niedrig ist, daß mit modernen Schleppern nicht mehr druntergefahren werden kann.

An dem Ostgiebel ist ein Vordach mit Profilblechen angebaut, unter das auch mit Mähdrescher gefahren werden kann.

In der Scheune ein Kartoffellager für 1.600 - 2.000 dt Lagerkapazität mit Belüftung.

Die in der Scheune vorhandene Trocknung ist Inventar und Eigentum des Pächters gewesen.

8.) Auf dem Hof befanden sich schon 1981 zwei Fahrsilos mit je rd. 135 cbm = 270 cbm Siloraum.

Außerdem waren zwei Rundsilos mit je 35 cbm vorhanden, denen aber aus arbeitswirtschaftlichen Gründen keine Bedeutung mehr beigemessen werden kann.

Die Hofstelle ist seit 1982 an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Die Abwasser-Entsorgung stellt gewisse Probleme dar.

1981 wurde sie überwiegend in die Jauchegrube geleitet.

3.4 Viehbesatz

Nach Angaben der Parteien wurden 1981 folgender durchschnittlicher Viehbestand gehalten:

Milchkühe	30
Tragende Rinder	6
weibl. Jungvieh	17
Mastbullen	14
Kälber	20
Sauen	10
Hühner	300

Die Nachzucht der Sauen wurde überwiegend als Jungsauen verkauft. Die männlichen Ferkel wurden als Ferkel verkauft. Die Mast hatte keine Bedeutung. Die Eier der vorhandenen Hühner wurden ab Hof vermarktet.

Die vorhandene Organisationsform ist auch für die Berechnung eines möglichen Ertrages ab 1981 anzusetzen, da

- a.) der Betrieb zu klein ist, um auf eine Veredlung zu verzichten und
- b.) die Stallkapazität eine Ausweitung der Veredlung ohne Investitionen des Pächters oder des Verpächters nicht gestattet.

Es bleibt lediglich zu prüfen, ob statt der Aufzucht von Jungsauen die Kapazität des Schweinemaststalles im vollen Umfang ausgenutzt werden sollte.

4. Grundsätze der Pachtermittlung

Ausschlaggebend für die Höhe der von einem Pächter zu zahlenden Pacht sind

- a.) Bonität der landwirtschaftlichen Nutzflächen
- b.) Arrondierung derselben
- c.) Das Verhältnis Acker / Grünland
- d.) Die Faktorausstattung an Gebäuden, Stallkapazität und Bonität der Wirtschaftsgebäude
- e.) Die Marktlage
- f.) Vorhandene Lieferrechte wie Rübenkontingente und eventuell Milchquoten.

(Die Milchquote darf bei diesem Gutachten noch keine Rolle spielen, da sie 1981 und auch 1983 noch nicht vorhanden war.

1981 war ein Milchviehbestand da.

Bei einer Neuverpachtung konnte davon ausgegangen werden, daß dieser Milchviehbestand auch weiter gehalten werden konnte, was bei der späteren Kontigentierung auch durchgehalten wurde.)

Die Bonität der LF wird in der Regel anhand der Bodenschätzung gemessen.

Hier sind starke Unterschiede vorhanden.

Vom leichtesten Sandboden bis zum sandigen Lehm mit einer Ackerzahl von 60.

Aber auch innerhalb der Flächen sind starke Unterschiede gegeben.

Die Gebäudekapazität wurde oben beschrieben.

Das Rübenkontingent beträgt nach übereinstimmenden Angaben der Parteien 1.800 dt A-Rüben.

Die Marktlage ist gut. Dies hat der Pächter in seiner bisherigen Bewirtschaftung auch ausgenutzt, indem er Sonderkulturen, Gemüse, Erdbeeren usw. intensiv gebaut hat.

Von einer derartigen Nutzung werde ich Abstand nehmen, da bei einer Pachtwertberechnung durchschnittliche Bewirtschaftung zu unterstellen ist und im Raum 0 nicht allgemein von einer derartigen Nutzung ausgegangen werden kann.

Der Pachtwert kann nun nach zwei Methoden ermittelt werden.

- 1.) Multiplikation der durchschnittlichen EMZ (Ertragsmeßzahl) mit einem gegendtypischen Faktor = Bruttopacht/ha.

Die so ermittelte Pacht stellt die "Bruttopacht" dar. Hiervon werden zur Ermittlung der vom Pächter an den Verpächter zu zahlenden "Barpacht" diejenigen Kosten des Objektes abgezogen, die der Pächter nach den Bestimmungen des Pachtvertrages zu tragen hat wie z.B.:

- laufende Unterhaltung der Gebäude
- Grundsteuern und Abgaben
- Beiträge zur Landwirtschaftskammer
- Gebäude-Feuerversicherung usw. (siehe hierzu auch Pachtvertrag 21.07.69 § 12 und 13)

Je höher diese Objektkosten sind, desto geringer muß die Barpacht sein.

Für die mitverpachteten Gebäude werden in der Regel nur dann gesonderte Zuschläge gemacht, wenn es sich um außergewöhnliche Kapazitäten handelt wie Maststall für 500 Mastschweine oder neuerbaute Kuhställe usw.

Das o.g. Verfahren führt im reinen Ackerbaubetrieb zu befriedigenden Ergebnissen.

Es wird vorherrschend auch bei der Ermittlung der Pachtpreise für Einzelgrundstücke angewandt, da es eine leichte Vergleichbarkeit verschiedener Flächen zuläßt und den Pachtmarkt überschaubar macht.

Da aber die durchschnittliche Ertragsmeßzahl in keiner Weise irgendwie die vorhandene Faktorausstattung an Wirtschaftsgebäuden zum Ausdruck bringt, muß dies Verfahren bei einem Betrieb mit stärkerer Veredlung zu unbefriedigenden Ergebnissen kommen, da das Ergebnis die individuellen Verhältnisse des Betriebes unberücksichtigt läßt.

2.) Ermittlung der nachhaltigen Gewinnerwartung des Betriebes und angemessene Verteilung des Gewinnes auf Verpächter und Pächter.

Die Pacht stellt die Verzinsung des Verpächterkapitals dar. Die Verzinsung ist objekttypisch gering. Für die hohe Sicherheit einer Geldanlage in landwirtschaftlichen Nutzflächen sind die Anleger in der Regel mit einer Verzinsung von 1% und weniger zufrieden.

Die Pacht muß der Pächter aus dem Pachtobjekt erwirtschaften. Der Gewinn des Pachtbetriebes stellt zum einen die Entlohnung des Pächters für die von ihm geleistete Arbeit und die Verzinsung seines, im Pachtbetrieb steckenden Kapitals dar. Darüber hinaus muß der Pächter einen angemessenen Unternehmergewinn erzielen können.

Als geeignete Bemessungsgröße bietet sich der Reinertrag an.

Unter Reinertrag versteht man den Ertrag eines landwirtschaftlichen Betriebes, der schulden-, lasten- und pachtfrei ist und nur mit fremden Arbeitskräften bewirtschaftet wird.

Der Reinertrag beinhaltet die Verzinsung des Pächter- und Verpächterkapitals und den Unternehmergewinn.

In der Regel teilen sich Verpächter und Pächter den nachhaltig erzielbaren Reinertrag je zur Hälfte.

Aus diesem Anteil am Reinertrag verzinst der Verpächter das relativ hohe im Betrieb steckende Kapital. Der Pächter verzinst aus dem Reinertrag das im Verhältnis zum Verpächterkapital relativ geringe Pächterkapital und soll darüber hinaus einen Unternehmergewinn erhalten.

Die Entlohnung seiner Arbeitskraft ist bereits vorab befriedigt worden.

Eine derart ermittelte Pacht stellt den angemessenen Pachtpreis dar, da aus den Erträgen des Betriebes beide Parteien ähnlichen Nutzen haben.

Ich werde nachstehend unter der Gliederungsnummer 5.1 den Pachtwert zunächst nach der Methode durchschnittliche EMZ mal Faktor x gleich Bruttopacht je ha ermitteln und dann unter 5.2 eine Pachtermittlung anhand einer Reinertragsberechnung in Form einer vereinfachten Programmplanung durchführen, um so den individuellen Möglichkeiten des Betriebes gerecht werden zu können.

5. Pachtermittlung

5.1 Verfahren $\varnothing$ EMZ x Faktor x

5.1.1

In dem fraglichen Raum - - wurden
bei der Verpachtung von Ackerflächen 1981 in der Regel zur
Ermittlung der Bruttopacht der Faktor 13 - 14 x EMZ in Ansatz
gebracht.

Das ergibt bei einer Ackerzahl von 38 eine Bruttopacht von
494,-- bis 520,-- DM/ha.

Eine Aufstellung der Landwirtschaftskammer
ergibt für 1982 bei Einzelgrundstücken im Naturraum

Untergruppe b, der für den Raum L.
gilt, eine durchschnittliche Pacht von 510,-- DM/ha, was genau
dem Durchschnitt der von mir für eine Ackerzahl 38 ermittelten
Werte entspricht.

Ich werde daher im Nachfolgenden für die zur Verpachtung
anstehenden Ackerflächen von einer Bruttopacht 510,-- DM/ha
ausgehen.

Beim Grünland sind erhebliche Abschläge zu machen.

Es handelt sich z.T. um recht nasses Grünland.

Die Grünländereien an der Grienau sind aus den o.g. Gründen
nur extensiv zu nutzen.

Ich halte hier unter Würdigung der genannten Umstände eine
Bruttopacht von 275,-- DM/ha Grünland für angemessen.

5.1.2

Aus 5.1.1 ergibt sich für den Hof in O. folgende
Bruttopacht:

Acker	33,16 71 ha x 510,-- DM/ha	16.915,-- DM
Grünland	12,03 79 ha x 275,-- DM/ha	<u>3.310,-- DM</u>
	Sa. Bruttopacht	20.225,-- DM

5.1.3 Objektkosten

Der Pächter hat die laufende Unterhaltung der Gebäude auf eigene Kosten durchzuführen.

Für diese "kleine Bauunterhaltung" schätze ich den durchschnittlichen Bedarf auf 40,-- DM/ha LF.

Das ergibt 45,67 ha LF x 40,-- DM 1.827,-- DM

Weiter hat er zu tragen:

Grundsteuer, Kammerbeiträge usw. ca. 1.400,-- DM

Feuerversicherung der Gebäude

geschätzt 50,-- DM/ha

45,67 ha x 50,-- DM 2.283,-- DM

Sa. Objektkosten 5.510,-- DM

Die Feuerversicherung der Gebäude richtet sich nach dem Friedensneubauwert, der mir aber nicht vorliegt. Ich bin deshalb auf Erfahrungswerte angewiesen.

Das gleiche gilt für die Grundsteuer und Abgaben.

Die Kosten für die Hagelversicherung, Feuerversicherung für das Inventar, Viehseuchenbeiträge, Betriebshaftpflicht, Berufsgenossenschaft usw. sind reine Unternehmerbeiträge und nicht als Objektkosten anzusehen. Diese sind nicht von der Bruttopacht in Abzug zu bringen.

Aus Vorstehendem ergibt sich eine Barpacht des Pächters von 14.715,-- DM.

5.1.4

Der Hof in O wurde dem Pächter 1969 mit einem umfangreichen eisernen Inventar verpachtet.

Der Wert des eisernen Inventars ist dem Pächter zur Nutzung überlassen worden. Hier wurden keine gesonderten Zinsen in Ansatz gebracht. Die Nutzung des Kapitalwertes stellt aber zweifellos einen Vorteil dar, der bei einer Neuverpachtung berücksichtigt worden wäre.

1969 waren nachstehend einzeln aufgeführte Werte vorhanden und sind dem Pächter eisern nach den Bestimmungen der § 587 ff. BGB zur Nutzung überlassen worden, mit der Maßgabe, bei Pachtende Inventar zum gleichen Schätzwert zurückzugeben. Dabei sind die Preisverhältnisse bei Pachtende zu unterstellen.

Es war vorhanden:

1.) Lebendes Inventar	20 Milchkühe
	9 trg.Färsen
	13 Rinder
	6 Herbstkälb.
	5 Frühjahrsk.
	1 Mastbulle
	1 Zuchteber IIa
	1 HalbZuchteb. IIa
	11 Zuchtsauen
	1 Jungeber
	21 Jungsauen
	22 Läufer
	22 Ferkel
	7 Mastschweine
	600 Junghühner
	200 Althühner

2.) Totes Inventar mit einem seinerzeitigem	
Schätzwert von	47.665,-- DM

3.) Feldinventar

4.) Vorräte mit einem Wert 1969 von 1.550,-- DM

Der anlässlich der Pachtrückgabe des Hofes an den neuen Eigentümer, Herrn K. gebildete Schätzungsausschuß hat dem Wert des eisernen Besatzes zum Stichtag Rückgabe des Betriebes an den neuen Eigentümer 03.07.84 wie folgt ermittelt:

Totes Inventar	83.457,-- DM
Rindvieh	84.379,-- DM
Schweine	37.416,-- DM
Geflügel	6.800,-- DM
Feldinventar	43.820,-- DM
Vorräte	<u>2.417,-- DM</u>
Sa. Wert des eisernen	
Besatzes am 03.07.84	258.289,-- DM

Da diese Werte von den Vertragsparteien - Abgeber und Annehmer anerkannt worden sind, will ich auf eine eigene Bewertung verzichten und für den Stichtag 01.07.81 die Berechnung anhand der Preisentwicklung in der Zeit von 1981 bis 1984 vornehmen.

Wenn der Betrieb 1981 zurückgegeben worden wäre, dann hätten die Preisverhältnisse 1981 zugrunde gelegt werden müssen. Hierfür gilt folgendes:

Index 1980 = 100	1981	1984
Landmaschinen u. Geräte	104,6	120,4
Nutz-u. Zuchtvieh	103,8	104,7
Futtergetreide (Vorräte)	104,3	111,8
Feldinventar		
(Waren u. Dienstleistungen		
für die Produktion)	109,1	116,6

Daraus ergeben sich nach der Formel

$$\frac{\text{Wert 1984} \times \text{Index 1981}}{\text{Index 1984}}$$

folgende Werte für das eiserne Inventar zum 01.07.1981

Totes Inventar	72.505,-- DM
Lebendes Inventar zusammen	127.490,-- DM
Vorräte	2.255,-- DM
Feldinventar	<u>41.001,-- DM</u>
Sa. Wert eisernes Inventar 01.07.1981	243.251,-- DM

Diesen Wert hätte entweder der Verpächter realisieren können und dann einen entsprechenden Zinsbetrag erhalten oder er blieb als eiserner Besatz im Betrieb und mußte vom Pächter angemessen verzinst werden, da bei obigen Berechnungen - EMZ x Faktor x - davon ausgegangen ist, daß der Pächter das zur Bewirtschaftung der Flächen notwendige Kapital selbst zur Verfügung stellt.

Bei der Festlegung einer angemessenen Verzinsung muß berücksichtigt werden, daß das Kapital, das im eisernen Inventar steckt, währungssicher ist, da es sinngemäß ein "Sachwertdarlehn" darstellt.

Die Verzinsung kann daher nicht über 4% hinausgehen.

4% werden auch üblicherweise bei der Berechnung von Verzinsung für eisernes Inventar zugrunde gelegt.

Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Anspruch des Verpächters bei der Verpachtung des Betriebes mit dem eisernen Besatz in Höhe von

243.251,-- DM x 4%	= jährlich	9.730,-- DM
--------------------	------------	-------------

5.1.5

Der Pächter hatte nach dieser Methode dann zu zahlen:

5.1.2 Bruttopacht	20.225,-- DM
5.1.3 Objektkosten	- 5.510,-- DM
5.1.4 Verzinsung des eisernen Inventars	<u>9.730,-- DM</u>
Sa. Zahlungen des Pächters	24.445,-- DM

Dabei ist es für beide Seiten wirtschaftlich gleichbedeutend, ob das eiserne Inventar im Betrieb bleibt und vom Pächter verzinst wird oder ob der Verpächter bei einer Neuverpachtung den Wert des eisernen Inventars realisiert und das Kapital selber nutzt.

Bei der Verpachtung an den bisherigen Pächter war das Inventar enthalten.

Der Umstand, daß hier wesentliche Teile des zur Bewirtschaftung notwendigen Kapitals im Rahmen des Pachtverhältnisses zu günstigen Bedingungen dem Pächter zur Verfügung gestellt wurden, erhöht mit Sicherheit die Nachfrage nach einem derartigen Objekt.

Gerade jüngere, noch nicht so kapitalkräftige Landwirte sind bei diesen Konditionen in der Lage, sich selbständig zu machen. Die Nachfrage nach derartigen Betrieben ist noch immer groß.

5.2 Pachtermittlung anhand einer Reinertragsberechnung

5.2.1 Grundsätzliches

Bei der Ermittlung der möglichen Pacht durch eine Reinertragsberechnung sind folgende Grundsätze zu beachten:

- a.) Die angesetzten Naturalerträge müssen bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden können.
- b.) Die angesetzten Preise müssen dem Preisniveau am Bewertungstichtag entsprechen und müssen die am Stichtag bereits bekannte Entwicklung für die Zukunft berücksichtigen.
Erst später erkannte Entwicklungen sowohl im Ertragsniveau als auch in den Preisverhältnissen müssen unberücksichtigt bleiben, da die Vertragsparteien am Stichtag nur die damals erkennbaren Faktoren für ihre Überlegungen unterstellen konnten.
- c.) Die Betriebsorganisation ist so einzurichten, wie es einer normalen, ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Betriebes als Vollerwerbsbetrieb ergeben würde. Dabei sind besonders risikoreiche Produktionsverfahren auszuschließen, da diese der Pächter auf eigenes Risiko betreibt und im günstigen Falle den positiven Ertrag selbst erhalten muß.
Hierzu gehört z.B. der Anbau von Erdbeeren und sonstigen Sonderkulturen, soweit sie nicht als ausgesprochen gegendentypisch angesehen werden müssen.
Dies gilt auch für die Vermarktung von Eiern und Kartoffeln im Kleinverkauf frei Haus.

In vorliegendem Fall ist die Veredlung einzubeziehen, da der Betrieb zu klein ist, um ohne Veredlung eine Vollerwerbskraft beschäftigen zu können und die Gebäudekapazitäten ausgelastet werden sollten.

In Nachstehendem werde ich zunächst die Deckungsbeiträge für die einzelnen Produktionsverfahren in Anlehnung an die "Richtwertdeckungsbeiträge der Landwirtschaftskammer 1981/82" ermitteln.

Unter Deckungsbeitrag versteht man die Summe, die sich ergibt, wenn man vom Rohertrag eines Produktionsverfahrens die sogenannten variablen Kosten abzieht.

Unter variablen Kosten sind diejenigen Kosten zu verstehen, die bei Fortfall des Produktionsverfahrens auch tatsächlich entfallen würden. Dies sind beim Ackerbau im wesentlichen:

- Saatgut
- Handelsdünger
- Pflanzenschutzmittel
- variable Maschinenkosten
- Versicherung

Bei der Viehhaltung sind dies u.a.:

- Kosten der Bestandsergänzung
- Kosten der marktgängigen Futtermittel
- Tierarzt
- variable Maschinenkosten
- Strom, Wasser usw.
- Versicherung.

Diese Kosten entfallen, wenn eine Fläche nicht bewirtschaftet oder ein Tier nicht gehalten wird. Dahingegen verbleiben die sogenannten Festkosten des Betriebes wie:

- Steuern und Lasten
- Unterhaltung der Gebäude
- Festkosten der Maschinen
- Feuerversicherung der Gebäude
- usw.

Die Deckungsbeiträge für die einzelnen Produktionsverfahren werden in einer gesonderten Zusammenstellung nach der

relativen Vorzüglichkeit zusammengestellt, wobei die natürlichen Begrenzungen aus Bodenfruchtbarkeit und aus Kontingen-
ten (Zuckerrüben) sowie aus der Stallkapazität berücksichtigt werden müssen.

Von dem so ermittelten Gesamtdeckungsbeitrag des Betriebes werden die in einer gesonderten Aufstellung ermittelten Festkosten abgezogen.

Es verbleibt das Roheinkommen des Betriebes.

Das Roheinkommen enthält auch den Lohnanspruch des Betriebsleiters und seiner mitarbeitenden Familienangehörigen.

Dies muß vom Roheinkommen noch in Abzug gebracht werden, um den Reinertrag zu erhalten.

Der Reinertrag steht für die Verzinsung des im Betrieb festgelegten Kapitals und für einen über den Lohnanspruch hinausgehenden Unternehmergewinn zur Verfügung.

Die Verzinsung des Umlaufkapitals bleibt bei dieser Berechnung unberücksichtigt, da die Zinsen, die bei der Deckungsbeitragsberechnung in Abzug gebracht würden, bei der Reinertragsberechnung wieder hinzugerechnet werden müßten, um systemgerecht zu bleiben.

Diese Arbeit kann man sich ersparen ohne das Ergebnis zu gefährden.

5.2.2 Ermittlung der Deckungsbeiträge

5.2.2.1 Nachhaltige Durchschnittserträge

Unter Würdigung von Klima-, Boden- und Wasserverhältnissen schätze ich für den Betrieb 0 folgende nachhaltig erzielbare Durchschnittserträge:

Winterweizen	55 dt/ha (nicht auf allen Flächen anbaubar)
Wintergerste	55 dt/ha
Roggen	46 dt/ha
Hafer	45 dt/ha
Raps	26 dt/ha
Rüben	420 dt/ha
Silomais	5.800 KStE
Grünland	2.800 KStE
Milchkühe	5.500 l abgelieferte Milch
Sauen	17 Ferkel
Mastschweine	Futtermittelverwertung 1 : 3,25

5.2.2.2 Berechnung der Deckungsbeiträge

5.2.2.2.1 Winterweizen

Leistung 55 dt x 51,60 DM		2.838,-- DM
Saatgut	160,-- DM	
Handelsdünger	481,-- DM	
Pflanzenschutz	312,-- DM	
var.Masch.Kosten	181,-- DM	
Versicherung	15,-- DM	
Sa. variable Kosten		<u>1.149,-- DM</u>
DB		<u>1.689,-- DM</u>
AKH Bedarf		16

5.2.2.2.2 Wintergerste

Leistung 55 dt x 45,-- DM		2.475,-- DM
Saatgut	91,-- DM	
Handelsdünger	496,-- DM	
Pflanzenschutz	263,-- DM	
var.Masch.Kosten	181,-- DM	
Versicherung	18,-- DM	
Sa. variable Kosten		<u>1.049,-- DM</u>
DB		<u>1.426,-- DM</u>
AKH Bedarf		16

5.2.2.2.3 Roggen

Leistung 46 dt x 46,80 DM		2.353,-- DM
Saatgut	79,-- DM	
Handelsdünger	422,-- DM	
Pflanzenschutz	116,-- DM	
var.Masch.Kosten	177,-- DM	
Versicherung	11,-- DM	
Sa. variable Kosten		<u>805,-- DM</u>
DB		<u>1.348,-- DM</u>
AKH Bedarf		15

5.2.2.2.4 Hafer

Leistung 45 dt x 45,70 DM		2.057,-- DM
Saatgut	93,-- DM	
Handelsdünger	323,-- DM	
Pflanzenschutz	42,-- DM	
var.Masch.Kosten	158,-- DM	
Versicherung	12,-- DM	
Sa. variable Kosten		<u>628,-- DM</u>
DB		<u>1.429,-- DM</u>
AKH Bedarf		14

5.2.2.2.5 Raps		
Leistung 26 dt x 98,-- DM		2.548,-- DM
Saatgut	60,-- DM	
Handelsdünger	547,-- DM	
Pflanzenschutz	131,-- DM	
var.Masch.Kosten	193,-- DM	
Versicherung	25,-- DM	
Sa. variable Kosten		956,-- DM
	DB	1.592,-- DM
	AKH Bedarf	16

5.2.2.2.6 Zuckerrüben		
Leistung 420 dt x 12,-- DM		5.040,-- DM
Saatgut	179,-- DM	
Handelsdünger	390,-- DM	
Pflanzenschutz	436,-- DM	
var.Masch.Kosten	368,-- DM	
Sa. variable Kosten		1.373,-- DM
	DB	3.667,-- DM
	AKH Bedarf	29
Futterlieferung	2.600 KStE/ha	
var.Masch.Kosten Blattberg.		100,-- DM
	AKH Bedarf	11

5.2.2.2.7 Silomais		
Leistung	5.800 KStE	
Saatgut	153,-- DM	
Handelsdünger	718,-- DM	
Pflanzenschutz	65,-- DM	
var.Masch.Kosten	80,-- DM	
Lohnarbeit	500,-- DM	
Versicherung	15,-- DM	
Sa. variable Kosten		1.531,-- DM
	DB	- 1.531,-- DM
	AKH Bedarf	18
(Drillen und häckseln im Lohn)		

5.2.2.2.8 Grünland, Weide und Mähnutzung		
Leistung	2.800 KStE	
Handelsdünger	550,-- DM	
Pflanzenschutz	20,-- DM	
var.Masch.Kosten	110,-- DM	
Sa. variable Kosten		680,-- DM
	DB	- 680,-- DM
	AKH Bedarf	10

Bei dem geschätzten Nährstofftertrag wurde berücksichtigt, daß es teilweise sehr feuchte Wiesen sind und teilweise die Zuwegung eine intensive Bewirtschaftung erschwert.

5.2.2.2.9 Milchkühe

Leistung	5.550 l x 0,63 DM	
Kalb	0,95 x 350	
Altkuh	0,20 x 1.600	4.198,-- DM
Bestandsergänzung	625,-- DM	
Marktgäng.Futterm.	1.140,-- DM	
Tierarzt u.sonst.	188,-- DM	
var.Masch.Kosten		
Strom, Wasser usw.	110,-- DM	
Sa. variable Kosten		2.063,-- DM
	DB	2.135,-- DM
	AKH Bedarf	70
Ansprüche an Grundfutter	2.100 KStE	

5.2.2.2.10 Färsenaufzucht 24 Mon.

Leistung		2.500,-- DM
Bestandsergänzung	350,-- DM	
Marktgäng.Futterm.	670,-- DM	
Tierarzt,sonst.	97,-- DM	
var.Masch.Kosten,		
Strom, Wasser usw.	55,-- DM	
Sa. variable Kosten		1.172,-- DM
	DB	1.328,-- DM
	AKH Bedarf	25
Anspruch an Grundfutter	1.800 KStE	

5.2.2.2.11 Sauen, 17 Ferkel im Jahr

Leistung 17 x 105		
Altsau 0,33 x 500		1.950,-- DM
Bestandsergänzung	80,-- DM	
Marktgäng.Futterm.	1.050,-- DM	
Tierarzt,sonst.	136,-- DM	
var.Masch.Kosten,		
Strom, Wasser usw.	127,-- DM	
Sa. variable Kosten		1.403,-- DM
	DB	547,-- DM
	AKH Bedarf	18

5.2.2.2.12 Schweinemast

Futtermittelverwertung 1 : 3,25		
Leistung 105 x 3,12		328,-- DM
Bestandsergänzung	110,-- DM	
Marktgäng.Futterm.	168,-- DM	
Tierarzt usw.	6,-- DM	
var.Masch.Kosten	11,-- DM	
Sa. variable Kosten		295,-- DM
	DB je Tier	33,-- DM
	AKH Bedarf	3,5
Je Platz 2,5 Tiere =	DB je Platz	83,-- DM
	AKH Bedarf	9

5.2.2.3 Zusammenstellung der Produktionsverfahren

Produktionsverfahren	DB/Einheit DM	Ansatz Ha/St.	Sa.DB DM	Leistung KStE Bedarf KStE	AKH
Milchkühe	2.135,--	30	64.050,--	- 63.000	2.100
Färsenaufzucht	1.328,--	12	15.936,--	- 21.600	300
Sauen	547,--	15	8.205,--		270
Mastschweine	83,--/Pl.	90 Pl.	7.470,--		810
Grünland	- 680,--	12,0379	- 8.186,--	+ 33.706	120
Silomais	- 1.531,--	7,00	- 10.717,--	+ 40.600	126
Z. Rüben	3.667,--	5,50	20.169,--		160
Blattbergung	- 100,--	(5,50)	- 550,--	+ 14.300	61
W. Weizen	1.689,--	7,33	12.380,--		117
W. Gerste	1.426,--	7,33	10.453,--		117
Roggen	1.348,--	3,00	4.044,--		45
Hafer	1.429,--	3,0071	4.297,--		42
Strohbergung	- 60,--	(15,00)	- 900,--		135
Acker		33,1671	126.651,--	+ 4.006	4.403
Grünl.		12,0379			

5.2.2.4 Festkosten des Betriebes

Aushilfslöhne 1.500 x 10,-- DM	15.000,-- DM
Maschinen-Festkosten	rd. 18.000,-- DM
Unterhaltung der Gebäude	
45,67 ha x 40,-- DM	1.827,-- DM
Unterhaltung Grundverbesserungen	500,-- DM
Betriebssteuern und Lasten	1.400,-- DM
Berufsgenossenschaft	2.200,-- DM
Sachversicherungen ohne Hagel	3.000,-- DM
Allgemeine Betriebsausgaben	<u>4.500,-- DM</u>
Sa. Festkosten	46.427,-- DM

5.2.2.5 Reinertragsermittlung

Sa. Deckungsbeitrag	126.651,-- DM
Mietwert der Wohnung	<u>6.000,-- DM</u>
Sa.	132.651,-- DM
./. Festkosten	<u>46.427,-- DM</u>
Roheinkommen	86.223,-- DM
./. Lohnanspruch des Pächters u. Ehefrau	<u>50.000,-- DM</u>
Reinertrag	36.223,-- DM

5.2.2.6 Pachtermittlung

Reinertrag	36.223,-- DM
davon 1/2 = Barpacht	18.112,-- DM
zuzüglich Verzinsung des eisernen Inventärs	
aus Ziffer 5.1.4	<u>9.730,-- DM</u>
Sa. Barpacht	27.842,-- DM

5.2.2.7

Zu den vorstehenden Berechnungen ist noch folgendes zu bemerken:

- 1.) Alle Preise verstehen sich einschließlich Mehrwertsteuer.
- 2.) Stichtag für die Berechnung ist der 01.07.81. Dabei wurden die für die Ernte 1981 zu erwartenden Preise in Ansatz gebracht.
- 3.) Die Betriebsorganisation ist auf die gegendtypischen Verhältnisse abgestellt.
- 4.) Bei der Färsenaufzucht sind nur 12 Tiere in Ansatz gebracht. Bei einer Produktionsdauer von 24 Monaten müssen die vorhandenen Stallplätze halbiert werden. Außerdem sind bei ca. 30 Kühen nur etwa 12 weibliche Kälber im Jahr aufzuziehen.

Die Bullenkälber werden verkauft und sind im Deckungsbeitrag der Kühe enthalten.

Eine Bullenmast wurde nicht in das Verfahren aufgenommen, da

- a.) die Stallkapazität hierzu nicht ausreicht und
 - b.) zusätzlich Futter auf den Ackerflächen hätte erzeugt werden müssen, was keine wesentliche wirtschaftliche Verbesserung darstellen kann.
- 5.) Aushilfslöhne gehören grundsätzlich nicht zu den Festkosten. In vorliegendem Fall habe ich wie folgt gerechnet: Insgesamt fallen theoretisch rd. 4.400 Stunden an. Hierzu ist ein Zuschlag von rd. 25% für nicht zuteilbare Arbeit und Leerlauf hinzuzurechnen, so daß sich insgesamt rd. 5.500 Arbeitsstunden ergeben.

Hiervon kann der Betriebsleiter leisten	2.500 Std.
die Ehefrau	<u>1.500 Std.</u>
Sa.	4.000 Std.

Mithin müssen durch Aushilfskräfte erledigt werden

1.500 Std.

Diese Stunden sind den einzelnen Produktionsverfahren nur schwer zuteilbar, deshalb habe ich sie hier in die Festkosten hineingerechnet.

6.) Aus der obigen Zusammenstellung der Deckungsbeiträge ergibt sich das Betriebssystem Futterbau - Marktfrucht. Nach der Betriebsstatistik 1981/82 ergeben sich für Betriebe dieses Betriebssystemes und einer Größe zwischen 30 und 50 ha folgende Maschinenkosten:

Abschreibungen 337,-- DM/ha

Unterhaltung 230,-- DM/ha

Treibstoff 203,-- DM/ha

Sa. Kosten 770,-- DM/ha

45,67 ha LF x 770,-- DM = Sa.Masch.Kosten 35.166,-- DM

Hiervon ab bereits als var.Masch.Kosten

berücksichtigt:

30 Milchkühe x 110,-- 3.300,-- DM

12 Färsenaufzucht x 55,-- 660,-- DM

15 Sauen x 127,-- 1.905,-- DM

90 Mastschweine x 28,-- 2.520,-- DM

12 ha Grünland x 110,-- 1.320,-- DM

7 ha Mais x 80,-- 560,-- DM

5,5 ha Rüben x 368,-- 2.024,-- DM

5,5 ha Blattbergung x 100,-- 550,-- DM

7,33 ha Weizen x 181,-- 1.372,-- DM

7,33 ha Gerste x 181,-- 1.327,-- DM

3 ha Roggen x 177,-- 531,-- DM

3 ha Hafer x 158,-- 474,-- DM

15 ha Strohbergung x 60,-- 900,-- DM

Sa. variable Maschinenkosten 17.398,-- DM

Hieraus ergeben sich Festkosten für

Maschinen 17.768,-- DM

= rd. 18.000,-- DM

7.) Der Lohnanspruch des Betriebsleiters richtet sich nach den Richtlinien des BML für den Grünen Bericht nach dem Wirtschaftswert des Betriebes.

Auf Blatt 69 der Akte ist ein Vermerk enthalten, danach betrug der Einheitswert des Betriebes 49.700,-- DM.

Nach neuem Recht müßte sich bei einer durchschnittlichen Acker- und Grünlandzahl von rd. 35 ein Wirtschaftswert von etwa 54.000,-- DM ergeben.

Daraus errechnete sich ein Lohnanspruch nach den Richtlinien des BML für den Grünen Bericht mit für den Betriebsleiter einschl.

Leiterzuschlag 29.075,-- DM

für die zu 70% im Betrieb mitarbeitende

Ehefrau 13.685,-- DM

Sa. Lohnanspruch 42.760,-- DM.

Ein nach dem Wirtschaftswert ermittelter Lohnanspruch kommt beim reinen Ackerbaubetrieb zu einem angemessenen, und sachgerechten Ergebnis.

Die feste Bindung an den Wirtschaftswert kommt aber immer dann zu unrealistischen Ergebnissen, wenn eine stärkere Veredlung vorhanden ist.

Dann ergibt sich nämlich, daß bei niedrigerem Wirtschaftswert auf Grund schlechterer Qualitäten der vorhandenen Flächen ein geringerer Lohnanspruch bei höherem Arbeitsanfall zu berechnen ist.

Dies kann nicht sachgerecht sein.

Aus diesem Grund habe ich den dem Pächter zustehenden und vorab abzuziehenden Lohnanspruch wie folgt ermittelt:

Pächter und Ehefrau leisten Sa. 4.000 Arbeitsstunden/Jahr
Durchschnittswert je Stunde 12,50 DM =

Lohnanspruch 50.000,-- DM.

Dies scheint für 1981 sachgerecht gewesen zu sein und dem angesetzten Arbeitseinsatz des Pächters und seiner Ehefrau zu entsprechen.

- 7.) Die übrigen Festkosten des Betriebes wurden nach mir gemachten Angaben, nach den in den Akten befindlichen Unterlagen und nach statistischen Durchschnittswerten angesetzt.
- 8.) Bei der Bauunterhaltung wurde nur die vertraglich vereinbarte "Kleine Bauunterhaltung" in Ansatz gebracht.

6. Verpachtung der Einzelgrundstücke

Der Betrieb hätte 1981 auch zurückgenommen, das eiserne Inventar verwertet und dann die Flächen getrennt als Einzelgrundstücke verpachtet werden können.

Der Verpächter hätte dann die Objektkosten des Betriebes selbst tragen müssen.

Aus diesem Grund ist die verbleibende Barpacht dann die selbe wie bei der Lösung 5.1.3 = 14.715,-- DM.

Der Verpächter hätte dann außerdem den Ertrag des im eisernen Inventar steckenden Kapitals erhalten und die Wirtschaftsgebäude gesondert verpachten können.

Bei einem freihändigen Verkauf des Inventars wäre mit großer Wahrscheinlichkeit nicht der volle, vom Schätzungsausschuß angesetzte Gebrauchswert erzielt worden.

Beim toten Inventar ist mit großer Wahrscheinlichkeit ein Verlust von rd. 20.000,-- DM in Ansatz zu bringen.

Beim lebenden Inventar, dem Feldinventar und den Vorräten ist von keinem Veräußerungsverlust auszugehen.

Danach hat das tote Inventar einen 1981 erzielbaren Barwert von 220.000,-- DM gehabt.

Dieser Betrag hätte dann 1981 mit Sicherheit langfristig mit 6% Verzinsung angelegt werden können, so daß sich ein Zinsertrag von 13.200,-- DM ergeben hätte.

Die Differenz im Zinsansatz ergibt sich daraus, daß es sich jetzt hier um eine Geldanlage handelt, die mit normaler Verzinsung berechnet werden kann.

Das Kapital, das im eisernen Inventar steckt, ist währungssicher angelegt. Eine derartige Anlage wird automatisch auch geringer verzinst.

Für die Scheune einschließlich dem Kartoffellager wäre mit großer Wahrscheinlichkeit ein Erlös von 1.200,-- DM je Jahr möglich gewesen.

Außerdem hätte die Wohnung des Pächters mit Sicherheit für 6.000,-- DM im Jahr vermietet werden können.

Somit hätte sich folgende Einkommenssituation des Verpächters ergeben:

Barpacht nach Abzug der vom Pächter zu tragenden

Objektkosten	14.715,-- DM
Mietwert der Scheune	1.200,-- DM
Mietwert der Pächterwohnung	6.000,-- DM
Verzinsung des Barwertes des eisernen Inventars	<u>13.200,-- DM</u>
Sa. Miet-, Pacht- und Zinseinnahmen	35.115,-- DM

7. Zusammenfassung

Die Fragen des Beweisbeschlusses beantworte ich nach vorstehendem wie folgt:

- a.) Der Betrieb hätte in den Jahren 1981 - 1983 sowohl als Betrieb im ganzen als auch als "Einzelgrundstücke" verpachtet werden können.
- b.) Für 1981 kann als angemessene und realistische Pacht nach
- | | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Ziff. 5.2.2.6 angesehen werden | 18.112,-- DM |
| zuzügl. Verzins. eisern. Inventar | <u>9.730,-- DM</u> |
| Sa. Leistung des Pächters | 27.842,-- DM |

Die Differenz zu der unter 5.1.3 ermittelten Pacht ergibt sich daraus, daß dabei vom System her die Gebäudenutzung unberücksichtigt blieb.

Bei den Pachtberechnungen bin ich von einer normalen Pachtzeit für einen Betrieb von 12 Jahren ausgegangen.

- c.) Die Alternative unter 6. ist nur der Vollständigkeit halber aufgeführt. Sie stellt einen "Zerschlagungswert" dar, bei dem der Hof langfristig aufgegeben wird. Die so ermittelten Werte stellen nicht den vom Gericht gefragten realistischen Pachtwert des Hofes dar.

Ich versichere vorstehendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben.

Moser