

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

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT B 84

Dr. Hartmut Thoma

**Abgrenzung zur Landwirtschaft und
Liebhaberei**



VERLAG PFLUG UND FEDER

Heft B 84

Abgrenzung zur Landwirtschaft und Liebhaberei

Sachverständigen-Gutachten

Abgrenzung zur Landwirtschaft und Liebhaberei

Dr. Hartmut Thoma



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

ISBN 3-89187-369-7

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

6 - 1994

VORWORT

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

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

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

Sankt Augustin, im Juni 1994

Der Herausgeber

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Auftrag und Unterlagen	10
2. Methodische Grundlagen	12
2.1 Abgrenzung "Liebhabelei" im steuerrechtlichen Sinne	12
2.2 Betriebswirtschaftliche Beurteilungskriterien	13
2.3 Methodik der Verkehrswertermittlung	15
3. Bisherige betriebliche Entwicklung	17
3.1 Flächenausstattung	17
3.2 Gebäudeentwicklung	20
3.3 Entwicklung des Milchkontingents	20
3.4 Entwicklung des Viehbestandes	23
3.5 Entwicklung des Unternehmenserfolges	26
4. Allgemeine Situation der Landwirtschaft in der Region	28
4.1 Natürliche Standortbesonderheiten	28
4.2 Entwicklung der Betriebsgrößenstruktur	29
4.3 Entwicklung der Rinderhaltung	32
5. Betriebswirtschaftliche Beurteilung des Betriebes T.-lehen	35
5.1 Betriebsorganisation	35
5.2 Ergebnisse der jüngsten Gewinn- und Verlustrechnungen	39
5.3 Analyse anhand von Vergleichsbetrieben	42
5.4 Analyse der Abschreibungen	48
5.5 Korrekturen der Erfolgsrechnung	50
5.6 Beurteilung der Gewinnerzielungsmöglichkeit	54
6. Verkehrswert des Objektes	57
6.1 Wertbestimmende Faktoren	57
6.2 Vergleichswerte	59
6.3 Bewertung der Flächen	63
6.3.1 Hofstellenfläche	63
6.3.2 Landwirtschaftliche Fläche	64
6.3.3 Waldfläche	65
6.4 Bewertung der Gebäude	66
6.5 Zusammenstellung der Wertansätze	70

	Seite
7. Ermittlung des Totalgewinns	71
8. Beurteilung des Betriebes T.-lehen im Hinblick auf "Liebhabelei"	73
9. Zusammenfassung	75
Anhang	77
Hinweis zum Ausgang des Verfahrens	78

Gutachten

zur Frage, ob der Betrieb des land- und forstwirtschaftlichen Anwesens "T.-lehen" in R.,
T.-straße, in den Streitjahren 1974 - 1982 eine sog. Liebhaberei darstellte

erstellt

im Auftrag des

Finanzgerichts München

Az.: 13 K 2760/90

in der Streitsache

H. A. L. und H. L.

gegen

Finanzamt B.

1. Auftrag und Unterlagen

Mit Schreiben vom 12.06.1992 wurde Unterzeichneter durch das Finanzgericht München beauftragt, in der Streitsache H. A. L. und H. L. gegen Finanzamt B. (Az.d.FA: 163/15503) wegen ges. Feststellung der Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft 1974 bis 1982 der "H. A. und H. L. GdB" (Az.: 13 K 2760/ 90) gemäß Beschluß vom 11.06.1992 ein Gutachten zu erstellen.

Der Beschluß vom 11.06.1992 lautet unter 1. wie folgt:

"Es ist Beweis zu erheben darüber, ob der Betrieb des land- und forstwirtschaftlich genutzten Anwesens "T.-lehen" in R., T.-straße, durch die zu einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) zusammengeschlossenen Kläger (Kl) in den Streitjahren 1974 bis 1982 eine sog. Liebhaberei darstellte, durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigen-Gutachtens."

Der Beschluß enthält ferner eine Reihe von Hinweisen zur rechtlichen Beurteilung der Liebhaberei sowie eine Typisierung von drei möglichen Fallgruppen. Für eine eventuell notwendige Prognose des Totalgewinns ist von den Wertverhältnissen zum 30. Juni 1992 auszugehen. Etwaige, in den forstwirtschaftlichen Flächen vorhandene stille Reserven, sollen getrennt ermittelt werden.

Zur Gutachtenerstellung wurden Unterzeichnetem die gesamten Akten des Finanzgerichts München und die Steuerakten des Finanzamts B. einschließlich der bislang erstellten Gutachten und Stellungnahmen übersandt. Mit Schreiben vom 09.09.1992 wurden Unterzeichnetem durch das Finanzgericht München noch die Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen bezüglich der Wirtschaftsjahre 1984/85 bis 1991/92 nachgereicht.

Mit Schreiben vom 03.09.1992 wurden die Beteiligten von einem für den 07.10.1992 vorgesehenen Ortstermin auf dem Anwesen T.-lehen verständigt. Zum Ortstermin waren neben dem Unterzeichneten erschienen:

- o Herr L.
- o Herr P. als Verwalter des Anwesens T.-lehen
- o Herr WP/StB S. von der Firma A.-revision als rechtlicher Vertreter des Herrn L.
- o Herr T. (amtlicher landwirtschaftlicher Sachverständiger) als Vertreter des Finanzamtes B.

Es wurden zunächst die betriebliche Situation erläutert und offene Fragen besprochen. Anschließend erfolgte eine Besichtigung der Gebäude und der bewirtschafteten Flächen.

Beim Ortstermin nicht greifbare Informationen und Unterlagen wurden Unterzeichnetem durch Herrn S. mit Schriftsatz vom 21.12.1992 nachgereicht.

Bezüglich Vergleichspreisen sowie der baurechtlichen Situation wurden Erhebungen beim Landratsamt B. in B.R. sowie bei der Gemeinde R. bei B. durchgeführt. Weitere verwendete Quellen, insbesondere die einschlägige Literatur werden an den jeweiligen Stellen zitiert.

2. Methodische Grundlagen

Bei den methodischen Grundlagen ist zunächst auf die Abgrenzung von Liebhaberei gegenüber einem Erwerbsbetrieb im steuerrechtlichen Sinne einzugehen. Danach sind die betriebswirtschaftlichen Beurteilungskriterien zu erläutern und schließlich im Hinblick auf die Ermittlung eines Totalgewinnes aus dem Betrieb die Methodik der Verkehrswertermittlung darzulegen.

2.1 Abgrenzung "Liebhaberei" im steuerrechtlichen Sinne

Nach LEINGÄRTNER/ZAISCH¹ kann es sich bei einer Liebhaberei im steuerrechtlichen Sinne durchaus um eine ernstliche Ausübung einer Tätigkeit handeln, wobei allerdings das Streben nach einem finanziellen Nutzen fehlt. Es ist Wesensmerkmal der im Einkommensteuergesetz genannten Einkunftsarten, daß positive Einkünfte erzielt werden sollen. Wenn eine Betätigung oder ein Betrieb nur zu Verlusten führt, ist keine Einkunftsart im Sinne des Einkommensteuergesetzes gegeben. Damit wird ausgeschlossen, solche Verluste einkommensteuerlich geltend zu machen und mit positiven Einkünften aus einer der sieben Einkunftsarten steuermindernd zu verrechnen.

LEINGÄRTNER/ZAISCH² unterscheiden landwirtschaftliche Liebhabereibetriebe in zwei Fallgruppen:

1. Betriebe, die von Anfang an nicht nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen geführt werden und/oder nach der Art des Betriebes schlechthin keine Erwirtschaftung eines Überschusses zulassen, sei es aufgrund ihrer Struktur, sei es auf Grund der dauerhaft nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ungenügenden Wirtschaftsweise. Solche Betriebe sind von Anfang an als Liebhabereibetrieb einzustufen.
2. In die 2. Fallgruppe sind Betriebe einzureihen, die zunächst als Erwerbsbetriebe einzustufen waren, da Gewinnerzielung möglich erschien und die Bewirtschaftung nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen erfolgte. Tatsächlich wurden jedoch über einen langen Zeitraum nur Verluste erwirtschaftet, mit der Konsequenz der Einstufung als Liebhabereibetrieb. Maßgeblich für die Beurteilung ist, ob durch wirtschaftliche Maßnahmen Konsequenzen aus den Verlusten gezogen werden, da bei langanhaltenden Verlusten unterstellt wird, daß ein am Gewinnstreben orientierter Unternehmer Maßnahmen ergreifen würde, um die Verluste abzustellen, oder die Tätigkeit aufgeben würde, wenn keine Möglichkeit zur Verlustbeseitigung besteht. Dabei kann bei

¹ LEINGÄRTNER, W., ZAISCH, H.: *Die Einkommensbesteuerung der Land- und Forstwirtschaft*. 2. Aufl. 1991

² LEINGÄRTNER, W., ZAISCH, H.: *Die Einkommensbesteuerung ... a.a.O.*

nicht von vornherein eindeutig als Liebhaberei einzuordnenden Betrieben ein Zeitraum von etwa 8 bis 10 Jahren als normale Anlaufzeit angesehen werden. Ist nach 10 Jahren die Gewinnzone noch nicht erreicht, aber eine deutliche Besserung der Ertragslage eingetreten, so daß ein Gesamtgewinn möglich erscheint, wird auch ein Zeitraum von 15 Jahren noch als Anlaufzeit toleriert werden können.

Nach SCHMIDT/SEEGER³ sind drei Fallgestaltungen zu unterscheiden:

1. Über einen längeren Zeitraum werden Verluste erwirtschaftet, es ist jedoch sehr wahrscheinlich, daß aus dem Betrieb ein Totalgewinn erwirtschaftet werden wird. In diesem Fall liegt von Beginn an ein Erwerbsbetrieb vor, der sich durch erhebliche Umstrukturierungen in einen Liebhabereibetrieb verwandeln könnte.
2. Von Beginn an ist der Betrieb als typischer Liebhabereibetrieb erkennbar, weil - z.B. durch erhebliche Überinvestitionen, unwirtschaftliches Verhalten oder wegen Einsatzes eines teuren Verwalters - offensichtlich ein Totalgewinn nicht beabsichtigt und/oder nicht erzielbar ist. In solchen Fällen ist von Beginn an (ohne Anlaufphase) ein Liebhabereibetrieb gegeben, auch wenn künftig bescheidene Gewinne entstehen, die aber nicht zum Ausgleich der entstandenen Verluste ausreichen.
3. Eine eindeutige Totalgewinnprognose ist in der Gründungsphase des Betriebes trotz Verlustsituation nicht möglich, weil der Betrieb wie ein Erwerbsbetrieb wirtschaftet und die weitere Betriebsentwicklung z.B. wegen durchgeführter Umstrukturierungsmaßnahmen nicht eindeutig negativ prognostiziert werden kann. In diesen Fällen sind die Verluste innerhalb einer Anlaufphase steuerlich anzuerkennen. Als Anlaufphase wird für die Land- und Forstwirtschaft ein Zeitraum von ca. 9 bis 10 Jahren genannt.

2.2 Betriebswirtschaftliche Beurteilungskriterien

Nach der Rechtsprechung des BFH (z.B. Beschluß des Großen Senats vom 25. Juni 1984 GrS 4/82, Bundessteuerblatt (BStBl) II 1984, 751, 765 - 767; BFH-Urteile vom 21. März 1985 IV R 25/82, BStBl II 1985, 399; vom 29. Oktober 1981 IV R 138/78, BStBl II 1982, 381; vom 19. November 1985 VIII R 4/83, BStBl II 1986, 289; vom 03. März 1988 IV R 90/85, BFH/NV 1989, 90) kommt es für die Abgrenzung zwischen Liebhaberei und einer einkommensteuerrechtlich bedeutsamen Tätigkeit neben der Voraussetzung einer Betriebsführung nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen maßgeblich darauf an, ob der Betrieb nach seiner Wesens- und Bewirtschaftungsart auf Dauer gesehen nachhaltig mit Gewinnen arbeiten kann.

³ SCHMIDT/SEEGER: *Einkommensteuergesetz - EStG*, 10. Aufl.

Die Gewinnerzielungsabsicht ist daher wesentliches Beurteilungsmerkmal. Gewinn als Betriebsergebnis kann als Periodengewinn oder als Totalgewinn zu verstehen sein. Totalgewinn ist das Gesamtergebnis des Betriebes von der Gründung bis zur Veräußerung oder Aufgabe oder Liquidation.

Als Gewinnerzielungsabsicht ist das Streben nach Betriebsvermögensmehrung in Gestalt eines Totalgewinnes definiert. Eine Betriebsführung, bei der auf Dauer gesehen Gewinn erwirtschaftet werden kann, ist Beweiszeichen für das Vorliegen einer Gewinnerzielungsabsicht.

Hierzu ist eine zukunftsorientierte und langfristige Beurteilung erforderlich, wofür die Verhältnisse eines bereits abgelaufenen Zeitraumes wichtige Anhaltspunkte bieten können. Dabei sind alle Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Als objektives Beweiszeichen für das Fehlen einer Gewinnerzielungsabsicht ist zu werten, wenn keine Mehrung des Betriebsvermögens in Gestalt eines positiven Totalergebnisses erreicht werden kann.

Für die Beurteilung der Gewinnerzielungsabsicht ist daher zunächst von den Periodengewinnen auszugehen, die ein wichtiges Indiz dafür darstellen, ob aus der laufenden Bewirtschaftung eines Betriebes überhaupt Gewinne erzielt werden können. Dabei ist unter Berücksichtigung der bisherigen Bewirtschaftungsform auch zu prüfen, ob durch betriebswirtschaftliche Maßnahmen Verbesserungen des Betriebsergebnisses erreicht werden konnten oder ggf. noch erreichbar sind.

Dabei sind nach LEINGÄRTNER/ZAISCH⁴ außergewöhnliche Aufwendungen und außergewöhnliche Erträge, wie sie beispielsweise durch Inanspruchnahmen von Sonderabschreibungsmöglichkeiten, Bewertung von Vieh nach Durchschnittswerten, Veräußerungsgewinne aus Bodenverkäufen oder Versicherungsentschädigungen etc. entstehen können, bei der Ermittlung der Einzelperiodengewinne auszuschließen.

Durch Berücksichtigung der stillen Reserven im Betriebsvermögen durch Vergleich der aktuellen Verkehrswerte des Anlagevermögens mit den Buchwerten ist im Bedarfsfall zu prüfen, ob unter Berücksichtigung der stillen Reserven ein Totalgewinn erzielt werden kann. Die Ermittlung der Periodengewinne wird sich prinzipiell an tatsächlichen Betriebsergebnissen der Vergangenheit orientieren, jedoch zukünftige Ertragsfähigkeit bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter Berücksichtigung der gegebenen Faktorausstattung und Organisationsstruktur nach objektiven Kriterien berücksichtigen. Dabei ist auf durchschnittliche und ortsübliche Bewirtschaftung abzustellen; weit überdurchschnittliche Bewirtschaftung oder weit unterdurchschnittliche Bewirtschaftung sind für das nachhaltige Betriebsergebnis nicht maßgeblich, wenngleich Unterzeichner der

⁴ LEINGÄRTNER, W., ZAISCH, H.: *Die Einkommensbesteuerung der Land- und Forstwirtschaft*. 2. Aufl. 1991

Auffassung ist, daß bei weit unterdurchschnittlicher Bewirtschaftung Zweifel an der Gewinnerzielungsabsicht berechtigt sind.

Die Kalkulation der laufenden Betriebsergebnisse erfolgt unter Zugrundelegung der absehbaren Betriebsorganisation unter Berücksichtigung der tatsächlich erzielten Erlöse und getätigten Aufwendungen. Die betrieblichen Daten werden zur Objektivierung jedoch anhand statistischer Unterlagen und einschlägiger Datensammlungen überprüft. Ferner werden die einzelbetrieblichen Daten durch Vergleich mit Ergebnissen der Buchführungsstatistik auf Plausibilität geprüft und objektiviert.

Zur Ermittlung eines eventuellen Totalgewinnes sind die stillen Reserven des Betriebsvermögens zu quantifizieren. Dazu sind ggf. die Verkehrswerte der Bestandteile des Betriebsvermögens zu ermitteln und den Buchwerten gegenüberzustellen. Deshalb wird im nächsten Kapitel die Methodik der Verkehrswertermittlung landwirtschaftlicher Betriebe dargestellt.

2.3 Methodik der Verkehrswertermittlung

Die LandR 78⁵ und in wörtlich identischer Form § 194 BauGB⁶ führen zum Verkehrswert wie folgt aus:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke schreiben die LandR 78 das Vergleichswertverfahren vor:

"Der Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke wird grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei wird der Wert nach Preisen bestimmt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für andere Grundstücke mit vergleichbaren wertbestimmenden Faktoren erzielt worden sind; objekt- und zeitnahe Vergleichspreise sind bevorzugt heranzuziehen. "

⁵ *Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft - LandR 78 vom 28. Juli 1978*

⁶ *Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986*

Der Verkehrswert landwirtschaftlicher Betriebe kann nach den LandR 78 durch die Gesamttaxe oder die Zerlegungstaxe ermittelt werden, wobei die Zerlegungstaxe mit getrennter Verkehrswertermittlung der einzelnen Teile des Betriebes nur in Frage kommt, wenn die getrennte Veräußerung der einzelnen Betriebsteile möglich und zulässig ist. In der Regel ist die Gesamttaxe vorzunehmen, die wie folgt charakterisiert wird:

"Bei der Gesamttaxe sind der Bodenwert und der Wert der Wohn- und Wirtschaftsgebäude einheitlich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Nach Möglichkeit sind zeitnahe und gegendübliche Vergleichspreise landwirtschaftlicher Betriebe zu verwenden. Soweit Unterschiede im Zustand (Qualität) beim Grund und Boden sowie bei den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden erkennbar sind, sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen."

Diese Bestimmungen zur Verkehrswertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe basieren auf den allgemeinen Grundlagen der Wertermittlung von Grundstücken, die in der WertV 1972⁷ zum Bundesbaugesetz enthalten waren und in der WertV 1988⁸ zum BauGB⁹ neu gefaßt, aber inhaltlich gleichbedeutend sind.

Der Verkehrswert ist nach § 7 WertV¹⁰ anhand des Vergleichswertverfahrens, des Ertragswertverfahrens, des Sachwertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren abzuleiten. Er ist unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Der Bodenwert ist auch bei Anwendung des Ertragswertverfahrens oder des Sachwertverfahrens in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 15 Abs. 2 und § 21 Abs. 2 WertV).

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken zugrunde zu legen, die hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (§ 13 WertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 13 Abs. 2 WertV zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Richtwerte herangezogen werden.

⁷ Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 15.8.1972

⁸ Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6.12.1988

⁹ Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986

¹⁰ Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6.12.1988

3. Bisherige betriebliche Entwicklung

3.1 Flächenausstattung

Das Anwesen T.-lehen wurde durch die Eheleute L. im Jahre 1971 mit einer Fläche von rund 10,2 ha (zuzüglich 7.630 m² für das Herrenhaus Flur-Nr. 1297, das hier außer Betracht bleibt) erworben. Davon waren rund 7,7 ha Hofstelle und landwirtschaftliche Flächen sowie rund 2,5 ha Wald.

Das Anwesen war verpachtet, der Pachtvertrag wurde im Jahr 1974 durch die Pächterin gekündigt. Ein neuer Pächter für das Anwesen wurde nicht gefunden. Deswegen wurden die landwirtschaftlichen Flächen im Wirtschaftsjahr 1974/75 unentgeltlich an die Forstverwaltung zur Nutzung überlassen. Danach wurde das Anwesen in Eigenbewirtschaftung genommen und mit Hilfe eines Verwalters sukzessive zu einem größeren Milchviehbetrieb ausgebaut.

Die derzeitige Flächenausstattung ist Übersicht 1 zu entnehmen. Durch Flächenzukäufe wurde die Eigentumsfläche des landwirtschaftlichen Betriebes auf insgesamt 19,4 ha aufgestockt, wovon 13,3 ha auf Grünland und 5,6 ha auf Waldflächen entfallen.

Die Fläche des Herrenhauses Flur-Nr. 1297 mit 7.630 m² ist informativ aufgeführt, um die Gesamtfläche entsprechend dem Liegenschaftskataster ausweisen zu können.

Nach dem aktuellsten vorliegenden Liegenschaftskataster ist die Gebäude- und Freifläche Landwirtschaft bei Flur-Nr. 1294 mit 5.000 m² angesetzt. Bei Flur-Nr. 1245/2 ist die Fläche nur mit 20 m² angesetzt, da es sich hierbei gemäß Bestandsblatt des Liegenschaftskatasters lediglich um einen halben Eigentumsanteil aus 40 m² handelt. Ferner ist bei dieser Fläche zu bedenken, daß sie aufgrund ihrer Größe und isolierten Lage keinerlei praktische Bedeutung hat.

Bei Flur-Nr. 206 ist gegenüber dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster eine Korrektur insofern vorgenommen, als nach den Feststellungen des amtlichen landwirtschaftlichen Sachverständigen, Herrn T., von der im Liegenschaftskataster ausgewiesenen Hutungsfläche der größte Teil mit einer Fläche von 2,01 ha inzwischen als Laub- und Nadelholz einzustufen sind. Entsprechend ergibt sich eine Waldfläche von rund 5,6 ha gegenüber der im Liegenschaftskataster ausgewiesenen Waldfläche von 3,6 ha.

Zusätzlich wurde die Flächenausstattung durch Pachtflächen nach und nach verbessert, wobei die Zupachtzeitpunkte in Übersicht 1 angegeben sind. Die landwirtschaftliche Pachtfläche beläuft sich derzeit auf rund 25 ha zuzüglich 3.300 m² Waldfläche. Damit

ergibt sich die in Übersicht 2 zusammengestellte Betriebsfläche von knapp 45 ha, die zu fast 57 % aus Pachtflächen besteht; bezogen auf die landwirtschaftlich genutzte Fläche beträgt der Pachtflächenanteil sogar 65,3 %.

Übersicht 1: Zusammenstellung der Flächen

Flur-Nr.	Gebäude, sonst. GF, GFL, GFW, G m ²	Grünland Gr, W, Hu m ²	Wald LH, NH, LNH m ²	Fläche insges. m ²
<i>Eigentum:</i>				
- Herrenhaus				
1297	7.630			7.630
- Landwirtschaft				
1294	5.000	71.865	1.030	77.895
1295		240	5.010	5.250
1269	64	19.330	3.920	23.314
1245/2		20		20
1275/3		296		296
1287			7.460	7.460
1288			11.790	11.790
1313			6.580	6.580
206		41.251	20.100	61.351
Eigentum Landw.	5.064	133.002	55.890	193.956
Eigentum insg.	12.694	133.002	55.890	201.586
<i>Pacht:</i>				
1264 (Z.-lehen, seit 1975)		16.500		16.500
200 (H.-lehen, seit 1986)		55.526	1.574	
1296/2 (A., seit 1982)		5.400		5.400
219 ff. (Z., seit 1987)		87.160	1.740	88.900
550, 552 (P.-lehen, seit 1992)		85.781		85.781
Summe Pacht		250.367	3.314	253.681
Summe Landw. insg.	5.064	383.369	59.204	447.637
Summe insg.	12.694	383.369	59.204	455.267

Übersicht 2: Zusammenstellung der Betriebsfläche

Landwirtschaftlich gen. Fläche (Eigentum)	13,30	ha LF
Landwirtschaftlich gen. Fläche (Pacht)	25,04	ha LF
Landwirtschaftlich gen. Fläche insg.	38,34	ha LF
Forstwirtschaftlich gen. Fläche (Eigentum)	5,59	ha FN
Forstwirtschaftlich gen. Fläche (Pacht)	0,33	ha FN
Forstwirtschaftlich gen. Fläche (insg.)	5,92	ha FN
Gebäude-, Hoffläche	0,51	ha
Betriebsfläche	44,46	ha

Die Eigentumsflächen liegen etwa zur Hälfte voll arrondiert um die Hofstelle sowie in der Nähe der Hofstelle (Z.-lehen) auf einer Höhe von rund 850 m² (s. Anhang 1, gelbe Markierung).

Flur-Nr. 206 liegt jenseits des Tales nordöstlich des T.-lehens in ca. 2,5 km Entfernung an der Bundesstraße (s. Anhang 1, gelbe Markierung) auf etwa 900 m Höhe.

Die Pachtflächen grenzen teilweise direkt an das Hofstellengrundstück an (Flur-Nr. 1296/2) bzw. liegen in der Nähe des Hofgrundstückes (Z.-lehen). Der größere Teil der Pachtflächen liegt jedoch weiter vom Betrieb entfernt. Dabei liegt Flur-Nr. 200 (H.-lehen) gegenüber der Bundesstraße in der Nähe der Eigentumsfläche Flur-Nr. 206, das seit dem Jahr 1992 gepachtete P.-lehen liegt in ca. 4 km Entfernung nordöstlich des Hofgrundstückes auf etwa 1.050 m Höhe, und die übrigen Pachtflächen im Bereich Z., Gemeinde M., liegen in rund 22 km Entfernung auf ca. 650 m Höhe (s. grüne Markierungen in Anhang 1 und Anhang 2).

Die Waldflächen (Eigentum) liegen in der Nähe des T.-lehens bzw. am H.-see und sind in Anhang 1 orange markiert.

Die exakte Lage der einzelnen Flurstücke geht aus den Flurkartenausschnitten Anhang 3 bis 8 bei entsprechender farblicher Markierung (Gelb für eigene und Grün für gepachtete landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Orange für Waldflächen (Eigentum)) hervor.

Neben den Eigentums- und Pachtflächen steht dem Betrieb T.-lehen ein Freiweiderecht für 18 GV zur Verfügung.

Mit der Pachtfläche am P.-lehen sind nach Angaben beim Ortstermin zusätzlich für 20 GV Weiderecht verbunden. Die Weiderechte stellen während der Weideperiode eine entsprechende Futtermenge zur Verfügung, für die keine Eigentums- oder Pachtflächen vorhanden sein müssen.

3.2 Gebäudeentwicklung

Das Anwesen T.-lehen wurde mit Beginn der Eigenbewirtschaftung in mehreren Abschnitten saniert und erweitert. Im Jahr 1974 wurde auf Flur-Nr. 1294 ein Wiesenstadel errichtet, im Jahr 1975 das Wohngebäude umgebaut und modernisiert. Das Wohnhaus umfaßt eine Wohnfläche von 237 m². Ebenfalls im Jahr 1975 wurden Stall und Scheune umgebaut und modernisiert, eine Erweiterung des Stalles wurde im Jahr 1985 durchgeführt. Im Jahr 1976 wurde eine Traktorgarage errichtet, die im Jahr 1981 erweitert und verbessert wurde. Ein Jungviehstall wurde im Jahr 1983 gebaut und ebenfalls im Jahr 1983 ein Heustadel auf Flur-Nr. 1269 erstellt. Ferner wurden Güllegrube und Gärfütter-silos angelegt.

Der Kuhstall ist ein zweireihiger Anbindestall für 36 Kühe mit befahrbarem Futtertisch und einer Absaugmelkanlage mit 4 Melkzeugen; ferner sind 5 Kälberplätze vorhanden. Die Entmistung erfolgt über Treibmistkanäle zur Güllegrube. Die Heulagerung erfolgt außer in den Feldscheunen deckenlastig über dem Rinderstall. Auf dem Heuboden ist eine Krangreiferanlage eingebaut. Der Jungviehstall bietet Platz für rund 30 Stück Jungvieh und zusätzlich für einige Schafe, Schweine und Hühner, die als Deputat für den Verwalter zur Verfügung stehen.

Im übrigen ist bezüglich der Gebäudebeschreibung und entsprechende Pläne auf das Gutachten v. F. zu verweisen, um hier weitgehende Wiederholungen zu vermeiden.

3.3 Entwicklung des Milchkontingents

Zum Zeitpunkt der Aufnahme der Eigenbewirtschaftung des Anwesens T.-lehen war die Milchproduktion keinerlei Beschränkungen unterworfen. Es konnte jeder landwirtschaftliche Betrieb nach den eigenen Vorstellungen und Möglichkeiten den Kuhbestand vergrößern und/oder die Milchleistung der Kühe verbessern und damit die verkaufte Milchmenge erhöhen. Die Abnahme von Milchüberschüssen war dabei durch Interventionsmaßnahmen der EG gesichert.

Durch die wachsende Milchproduktion wuchs der Überschuß der Milchlieferung über den Verbrauch stark an, so daß die Marktordnungskosten der EG für den Sektor Milch in Größenordnungen wuchsen, die nicht mehr finanzierbar schienen.

Als Lösungsmöglichkeiten standen prinzipiell nur zwei Varianten zur Verfügung:

1. Einstellung der Interventionskäufe bzw. Begrenzung auf einem bestimmten Niveau, was bei weiteren Überschüssen zu einem deutlichen Preisdruck für die Milcherzeuger geführt hätte, mit der Konsequenz, daß die weniger leistungsfähigen bzw. von Natur benachteiligten Betriebe, die mit hohen Produktionskosten für Milch arbeiten, nicht mehr wettbewerbsfähig gewesen wären und daher ihre Milchproduktion vermutlich eingestellt hätten, was zu entsprechenden Produktionsrückgängen geführt hätte.

Demgegenüber wären aber möglicherweise auf Standorten mit günstigeren Produktionsbedingungen die Kuhzahlen in leistungsfähigen Beständen aufgestockt worden. Dabei wäre zu befürchten gewesen, daß die Milchproduktion insbesondere aus den von Natur benachteiligten, grünlandreichen Gebieten abgewandert wäre und somit das günstigste Standbein der Landwirtschaft in diesen Regionen der Existenzgrundlage beraubt worden wäre. Dies hätte durchaus auch zu Brachfallen landwirtschaftlicher Nutzflächen in diesen Gegenden geführt, woraus negative Folgen für das Landschaftsbild entstanden wären.

2. Die andere Möglichkeit, die Überschüsse in den Griff zu bekommen, bestand darin, die Milchproduktion auf ein marktgerechtes Volumen zu begrenzen, um den Preisdruck zu brechen und möglicherweise sogar Spielraum für Preiserhöhungen zu schaffen.

Die EG entschied sich für den letztgenannten Weg der Begrenzung der Milchproduktion. Zum 01.04.1984 wurde die Milchgarantiemengenverordnung eingeführt. Nach dieser Maßnahme, auch Quotenregelung für Milch genannt, wurden den einzelnen Betrieben auf der Basis eines Referenzzeitraumes sog. Referenzmengen für die Lieferung von Milch zugeteilt. Ohne auf Einzelheiten eingehen zu wollen, wurden von dieser Referenzmenge verschiedentlich Kürzungen und Aussetzungen vorgenommen, da sich bald zeigte, daß die EG-weit festgesetzte Quote den Marktbedarf noch immer deutlich überschritt. Daneben wurden sog. Milchrentenaktionen durchgeführt, um überschüssige Referenzmengen auf freiwilliger Basis durch den Staat aus dem Markt zu kaufen.

Durch Berücksichtigung der jeweils fälligen Kürzungen oder Aussetzungen errechnet sich die jeweilige Milchquote für den einzelnen Betrieb, im Rahmen derer er abgabefrei Milch an die Molkerei liefern darf. Wird vom Einzelbetrieb diese Quote überschritten, werden für den Landwirt Abgaben auf die zuviel gelieferte Milch fällig, die praktisch dazu führen, daß die Überschußmilch nahezu kostenlos an die Molkerei abgegeben würde.

Die Übertragung von Milchquoten von einem Betrieb auf den anderen ist unter bestimmten Bedingungen möglich, insbesondere im Zusammenhang mit Flächenkauf oder Flächenpacht. Voraussetzung dafür ist aber, daß ein bisher milcherzeugender Betrieb bereit ist, auf die Milcherzeugung ganz oder teilweise zu verzichten.

Betrieben wie dem T.-lehen, die in den Referenzjahren nur eine relativ geringe Milchproduktion aufwiesen, jedoch vor dem Inkrafttreten der Milchgarantiemengenverordnung bereits genehmigte Pläne für die Aufstockung der Milchviehhaltung hatten, wurde eine Milchquote in Hinblick auf die in den Plänen genehmigte Kuhzahl erteilt. Die Milchquote des Betriebes T.-lehen auf dieser Basis und ihre Veränderungen durch die Kürzungen, Aussetzungen sowie durch Aufstockung durch Kauf bzw. Flächen- und Quotenzupacht geht aus Übersicht 3 hervor.

Übersicht 3: Entwicklung des Milchkontingents für den Betrieb T.-lehen

Jahr	festgesetzte Quote ¹
	kg
1984	165.000
1985	165.000
1986	165.000
1987	164.093
1988	167.955
1989	165.236
1990	165.202
1991	165.063
1992	176.170

¹ jeweils zum 01.04. (Beginn des Milchwirtschaftsjahres) unter Berücksichtigung von Stilllegungen/Aussetzungen und Zugang durch Pacht

3.4 Entwicklung des Viehbestandes

Der Viehbestand im Betrieb T.-lehen ist in Übersicht 4 nach den betrieblichen Unterlagen getrennt nach den einzelnen Tiergruppen im Zeitablauf aufgelistet. Dabei zeigt sich zunächst ein Aufbau auf einem Bestand von ca. 22 Tieren entsprechend den vorhandenen Stallkapazitäten; im Zuge der Errichtung des Jungviehstalles und der Erweiterung des Kuhstalles in den Jahren 1983 bis 1985 wurde dann der Viehbestand sukzessive auf etwa 55 Stück Rindvieh erhöht.

Übersicht 4: Viehbestand T.-lehen zum 30.06.

Jahr	Bullen		Milchkühe		Jungvieh			Kälber	insgesamt	
	St	St	> 3 J.	2 - 3 J.	1 - 2 J.	< 1 J.	St	St	GV	
1976				1	1	1		3	2,0	
1977		9		3	3	7		22	16,2	
1978		8		3	7	4		22	17,1	
1979		11		5	4	3		23	19,7	
1980		11		4	3	3		21	18,0	
1981		12		2	2	9		25	18,1	
1982		17		1	9	5		32	25,8	
1983		18		6	2	11		37	28,7	
1984		19	2		6	17		44	30,3	
1985	1	18		7	11	10		47	36,9	
1986		18	3	8	8	9		46	37,3	
1987	1	24	2	5	7	11		50	40,4	
1988	1	32	2	9	4	5		53	48,5	
1989	1	33	2	4	9	8		57	48,9	
1990		32	2	5	5	14		58	46,7	
1991		39	3	4	3	12		61	51,7	
1992		34	1	2	6	7		50	43,3	

Dabei geht die Kuhzahl im Jahr 1991 mit 39 Stück über die vorhandene Stallkapazität hinaus, was in erster Linie ein Stichtagsproblem sein dürfte. Vermutlich hatten zu diesem Zeitpunkt Kalbinnen gekalbt und wurden nun als Jungkühe gezählt, während die dadurch zu ersetzenden Altkühe noch im Betrieb vorhanden waren. Grundsätzlich ist jedoch auch im Hinblick auf die Melkarbeit in einem Anbindestall mit einer Kuhzahl maximal in Höhe der vorhandenen Stallplätze zu rechnen. Entsprechend ist im Jahr 1992 die Kuhzahl wieder niedriger, während zu diesem Zeitpunkt auch eine unterdurchschnittliche Zahl an Jungvieh im Betrieb vorhanden war.

Ferner ist in Übersicht 4 der Besatz in Großvieheinheiten (GV) ausgewiesen.

In Übersicht 5 ist die Entwicklung der Milcherzeugung und des damit erlösten Milchgeldes im Betrieb T.-lehen zusammengestellt. Dabei ist hinsichtlich der Milchleistung nicht auf die Ergebnisse der Milchleistungskontrolle durch das Landeskuratorium für tierische Veredelung abgestellt, sondern auf die verkaufte Milchmenge nach den vorgelegten betrieblichen Unterlagen. Bekanntlich differieren die Ergebnisse der Milchleistungsprüfung und die verkaufte Milchmenge, und für den wirtschaftlichen Erfolg eines landwirtschaftlichen Betriebes ist die tatsächlich verkaufte Milch maßgeblich.

Ferner ist in dieser Übersicht das erlöste Milchgeld und der daraus errechnete Durchschnittspreis je kg Milch ausgewiesen. Es zeigt sich eine mit dem Aufbau der Kuhherde zunehmende Verkaufsmenge an Milch. Unterstellt man für das Jahr 1991 einen durchschnittlichen Kubbestand von 34 Stück, errechnet sich eine abgelieferte Milchmenge von 4.570 kg/Kuh und Jahr.

Auch beim Milchpreis zeigt sich ein Anstieg seit der Aufnahme der Bewirtschaftung, wobei allerdings trotz der Kontingentierung ab dem Jahr 1984 eine gewisse Stagnation bzw. sogar ein Rückgang des Milchpreises zu verzeichnen war, während dann bis 1989 wieder ein spürbarer Preisanstieg erfolgte. In den Jahren 1990 und 1991 kam es dann wieder zu merklichen Preiseinbrüchen auf dem Milchmarkt, die sich entsprechend negativ auf die Betriebsergebnisse auswirkten.

Daneben ist in Übersicht 5 die für den Betrieb T.-lehen festgesetzte Quote mit der erzeugten Milchmenge verglichen und die Quotenausnutzung dargestellt. So wurden im Jahr 1984 nur knapp 55 % der vorhandenen Milchquote ausgenutzt, da der Viehbestand noch nicht auf das geplante Niveau aufgestockt war. Die weitere Entwicklung zeigt eine kontinuierlich steigende Ausnutzung der festgesetzten Quote, wobei im Jahr 1991 noch etwa die durchschnittliche Milchleistung von 2 Kühen zusätzlich hätte verkauft werden können.

Allerdings ist zu berücksichtigen, daß eine exakte Erfüllung der Quote aufgrund der Naturgegebenheit der Milchproduktion kaum jemals erreicht werden kann, da eine exakte Steuerung der Milchleistung nicht wie bei einem technischen Prozeß möglich ist.

Übersicht 5: Entwicklung der Milcherzeugung und des Milchkontingents

Jahr	Milch- menge kg	Milch- geld DM	Milch- preis DM/kg	festges. Quote ¹ kg	nicht ge- nutzte Quote kg	Ausnutzung der Quote %
1976	12.980	7.689,01	0,59			
1977	46.945	28.054,89	0,60			
1978	38.141	23.375,30	0,61			
1979	55.309	35.295,24	0,64			
1980	61.464	38.526,63	0,63			
1981	72.175	46.405,29	0,64			
1982	74.375	49.826,74	0,67			
1983	84.197	58.981,38	0,70			
1984	89.948	61.457,50	0,68	165.000	75.052	54,51
1985	97.320	67.745,99	0,70	165.000	67.680	58,98
1986	96.836	66.427,04	0,69	165.000	68.164	58,69
1987	111.161	78.910,51	0,71	164.093	52.932	67,74
1988	150.189	110.772,39	0,74	167.955	17.766,	89,42
1989	142.808	108.262,75	0,76	165.236	22.428	86,43
1990	151.017	104.025,20	0,69	165.202	14.185	91,41
1991	155.385	109.822,35	0,71	165.063	9.678	94,14
1992				176.170		

¹ jeweils zum 01.04. (Beginn des Milchwirtschaftsjahres) unter Berücksichtigung von Stilllegungen/Aussetzungen und Zugang durch Pacht

Durch die Aufstockung des Milchkontingents ab dem Jahr 1992 auf 176.170 kg müßte im Bestand eine durchschnittliche Milcherzeugung von rund 4.900 kg/Kuh bei 36 Kühen oder von knapp 5.200 kg bei 34 Kühen im Bestand erreicht werden. Dies ist ein Leistungsniveau, das in einem weitgehend aufgebauten Bestand ohne größere Probleme erreichbar sein sollte.

3.5 Entwicklung des Unternehmenserfolges

In Übersicht 6 ist die Entwicklung der Verluste nach den vorgelegten Gewinn- und Verlustrechnungen für die Wirtschaftsjahre 1974/75 bis 1991/92 aufgelistet. Daraus ist der Verlust der einzelnen Kalenderjahre nach dem für die Landwirtschaft üblichen Vorgehen der Gewinnermittlung für das Kalenderjahr aus dem jeweils hälftigen Gewinn der in das betreffende Kalenderjahr fallenden Wirtschaftsjahre ausgewiesen. Für das Jahr 1992 fehlt dabei noch das Ergebnis des Wirtschaftsjahres 1992/93, weshalb für dieses Kalenderjahr nur der hälftige Verlust des Jahres 1991/92 ausgewiesen ist.

In beiden Spalten (Verlust laut GuV und Verlust pro Kalenderjahr) ergibt die Summe den identischen Betrag von rund 1,388 Mio DM für den vorliegenden Zeitraum. In einer weiteren Spalte sind die Verluste laut Klageschrift bis zum Kalenderjahr 1982 aufgelistet. Dabei sind die Verluste in den Jahren 1974 bis 1976 gegenüber den vorgelegten Gewinn- und Verlustrechnungen durch Finanzgerichtsurteil abgeändert. Addiert man zu den Verlusten bis zum Jahr 1982 in Höhe von 878.689 DM die Verluste der Folgejahre entsprechend der Vorspalte, errechnet sich eine Gesamtverlustsumme von 1,332 Mio DM; die Differenz zu den vorher ausgewiesenen Beträgen beruht auf den Gewinnänderungen für die Jahre 1974 bis 1976 durch Finanzgerichtsurteil.

Übersicht 6: Entwicklung der Verluste

Wirt- schafts- jahr	Verlust lt. GuV DM	Kalen- der- jahr	Verlust Kal.jahr DM	Verlust lt. Klage DM
1974/75	25.047,91	1974	12.523,96	13.185 lt. FG-Urteil
1975/76	84.892,23	1975	54.970,07	64.586 lt. FG-Urteil
1976/77	112.190,14	1976	98.541,19	60.654 lt. FG-Urteil
1977/78	100.410,68	1977	106.300,41	77.895
1978/79	126.006,23	1978	113.208,46	113.209
1979/80	164.005,77	1979	145.006,00	145.006
1980/81	104.421,67	1980	134.213,72	134.214 korr.
1981/82	141.717,16	1981	123.069,42	123.069
1982/83	152.025,31	1982	146.871,24	146.871
1983/84	60.408,44	1983	106.216,88	
1984/85	39.918,76	1984	50.163,60	
1985/86	46.008,42	1985	42.963,59	
1986/87	64.060,14	1986	55.034,28	
1987/88	41.227,94	1987	52.644,04	
1988/89	23.527,03	1988	32.377,49	
1989/90	33.938,19	1989	28.732,61	
1990/91	52.334,85	1990	43.136,52	
1991/92	15.886,54	1991	34.110,70	
1992/93			7.943,27	
Summe	1.388.027,41		1.388.027,41	878.689
				453.323 ab 1983
				<u>1.332.012</u>

4. Allgemeine Situation der Landwirtschaft in der Region

Das Anwesen T.-lehen liegt im äußersten Südosten Bayerns im Bereich des Alpenparks B., der im südlichen Teil des Landkreises B. rund 46.600 ha Fläche umfaßt. Davon entfallen 20.780 ha auf den Nationalpark B. und 25.820 ha auf das Vorfeld. Lediglich nach Nordwesten besteht über das nördliche Landkreisgebiet Anschluß an das übrige Bundesgebiet, ansonsten ist die Region von österreichischem Gebiet umschlossen. Im betreffenden Gebiet liegen die fünf Gemeinden B., Bi., M., R. und S.

4.1 Natürliche Standortbesonderheiten

Die Region ist durch die Verhältnisse des Hochgebirges gekennzeichnet. Dies bedingt verschiedene Besonderheiten und Erschwernisse für die Landwirtschaft wie beispielsweise:

- geringer Anteil landwirtschaftlich genutzter Fläche an der Gesamtfläche infolge hoher Anteile von Waldflächen und Un- und Ödland
- hoher Anteil von Hang- und Steiflächen an der landwirtschaftlich genutzten Fläche mit der Folge hohen Arbeitszeitbedarfs und teurerer Spezialmechanisierung
- große Höhenunterschiede bei den Flächen eines Betriebes
- auf engstem Raum stark variierende Ertragsfähigkeit der Flächen, z.B. infolge unterschiedlicher Exposition und Sonnenscheindauer bzw. Beschattung
- kurze Vegetationsdauer und damit lange Winterfütterperiode mit der Folge einer verteuerten Fütterung, da mehr Winterfutter mit höherem Arbeitsaufwand und größeren Werbungs- und Konservierungsverlusten gewonnen werden muß und dafür auch mehr Futterlagerraum zur Verfügung stehen muß als in vergleichbaren Betrieben in klimatisch günstigeren Lagen

Nach den langjährigen Beobachtungen der Wetterstation B. ist das Klima in der Region durch eine mittlere Jahrestemperatur von 7 °C und Jahresniederschläge von 1514 mm (bezogen auf den Ort B.) geprägt. Die Temperaturmittelwerte schwanken zwischen -2,9 °C im Januar und 16,2 °C im Juli. Die mittleren monatlichen Niederschläge bewegen sich zwischen 85 mm im November und 219 mm im Juli. Mit zunehmender Höhenlage nehmen die Temperaturen ab und die Niederschläge zu.

Nach den Kenndaten zur Beschreibung der natürlichen Standortbedingungen in den Agrargebieten der Bayerischen Buchführungsstatistik¹¹ ist der Standort B. als kühl bis mäßig kühl und sehr feucht bis extrem feucht zu bezeichnen.

¹¹ BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN: *Buchführungsergebnisse für das Wirtschaftsjahr ..., verschiedene Jahrgänge*

Topographie und Klima wirken gleichermaßen in Richtung Grünlandwirtschaft, da Hängigkeit wie auch die hohen Niederschläge gegen Ackernutzung sprechen. Wenn in früheren Jahren in gewissem Umfang Ackerbau betrieben wurde, so in erster Linie aus Gründen der Selbstversorgung mit etwas Getreide und Kartoffeln.

Mit den im Rahmen der technischen Entwicklung verbesserten Transportmöglichkeiten wurde die "Einfuhr" von Ackerbauprodukten erleichtert, und die zunehmende Mechanisierung der Landwirtschaft hat den Ackerbau aus ungünstigen Lagen verdrängt, da zum einen die Ertragsentwicklung hinter derjenigen in günstigeren Ackerbauregionen zurückblieb und zum anderen eine Mechanisierung des Ackerbaus für die vorhandenen Kleinstflächen betriebswirtschaftlich völlig indiskutabel war.

Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betriebe des Untersuchungsgebietes wird zudem durch die Marktferne der Region erschwert. Der Bezug von Betriebsmitteln ist einerseits wegen der extremen regionalen Lage und andererseits wegen der kleinen Bezugsseinheiten infolge der geringen Betriebsgrößen gegenüber günstiger gelegenen Agrargebieten deutlich verteuert.

Von besonderem Interesse ist die von alters her übliche Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betriebe im Nebenerwerb, wobei das Haupteinkommen von außerlandwirtschaftlichen Erwerbsquellen stammt. Dadurch sind die Betriebe bis heute geprägt.

4.2 Entwicklung der Betriebsgrößenstruktur

Für die Situation und die Dynamik der Entwicklung der Landwirtschaft im Untersuchungsgebiet ist die Zahl der Betriebe und deren Veränderung im Zeitablauf eine wesentliche Kenngröße.

Aus Übersicht 7 ist die Entwicklung der Zahl landwirtschaftlicher Betriebe in den Jahren 1972 bis 1991 und deren Verteilung auf einzelne Betriebsgrößenklassen in den genannten Gemeinden insgesamt ersichtlich. Zwischen 1972 und 1991 ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Betriebsaufgaberate von 0,53 %. Diese regionale Rate liegt ganz erheblich unter dem Bundesdurchschnitt von 2,68 % nach den Zahlen des Agrarberichts der Bundesregierung¹² und läßt auf sehr stabile, betriebserhaltende Kräfte in der Region schließen.

Dabei sind die größten Betriebsaufgaberraten bei den kleinsten Betrieben festzustellen, während bei den größeren Betrieben eher ein leicht zunehmende Tendenz vorhanden ist, wobei allerdings die Zahl der Betriebe über 20 ha in den 5 Gemeinden zusammen derartig gering ist, daß hier nur schwer eine abgesicherte Aussage möglich ist.

¹² Bundesregierung: Agrarbericht ..., Bonn, versch. Jahrgänge

Übersicht 7: Verteilung und Entwicklung der Zahl landwirtschaftlicher Betriebe nach Betriebsgrößenklassen in der Region insgesamt

Größenklasse	landwirtschaftliche Betriebe ¹							
	ha LF	1972	1974	1979	1981	1983	1985	1991
< 2		81	75	75	89	74	66	58
2 - 5		280	287	275	265	253	258	242
5 - 10		229	229	231	230	217	212	220
10 - 20		48	49	48	48	53	56	54
> 20		11	10	11	11	10	9	13
Insgesamt		649	650	640	643	607	601	587
Entwicklung	%	%	%	%	%	%	%	%
(1972 = 100)		100,00	100,15	98,61	99,08	93,53	92,60	90,45

Größenklasse	Veränderungsraten in % nach Zinseszins							
	ha LF	1972-1991	1972-1974	1974-1979	1979-1981	1981-1983	1983-1985	1985-1991
< 2		-1,74	-3,77	0,00	8,93	-8,82	-5,56	-2,13
2 - 5		-0,76	1,24	-0,85	-1,84	-2,29	0,98	-1,06
5 - 10		-0,21	0,00	0,17	-0,22	-2,87	-1,16	0,62
10 - 20		0,62	1,04	-0,41	0,00	5,08	2,79	-0,60
> 20		0,88	-4,65	1,92	0,00	-4,65	-5,13	6,32
Insgesamt		-0,53	0,08	-0,31	0,23	-2,84	-0,50	-0,39

Größenklasse	Anteil landwirtschaftlicher Betriebe in %							
	ha LF	1972	1974	1979	1981	1983	1985	1991
< 2		12,48	11,54	11,72	13,84	12,19	10,98	9,88
2 - 5		43,14	44,15	42,97	41,21	41,68	42,93	41,23
5 - 10		35,29	35,23	36,09	35,77	35,75	35,27	37,48
10 - 20		7,40	7,54	7,50	7,47	8,73	9,32	9,20
> 20		1,69	1,54	1,72	1,71	1,65	1,50	2,21
Insgesamt		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

¹ Quelle: Bayer. Stat. Landesamt bzw. Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Gemeindedaten, München, versch. Jahrgänge; eigene Berechnungen

Übersicht 8: Verteilung und Entwicklung der Zahl landwirtschaftlicher Betriebe nach Betriebsgrößenklassen in der Gemeinde R.

Größenklasse		landwirtschaftliche Betriebe ¹					
ha LF	1972	1974	1979	1981	1983	1985	1991
< 2	15	13	15	16	7	7	7
2 - 5	35	37	35	34	28	28	29
5 - 10	44	43	44	44	35	34	31
10 - 20	9	9	9	9	15	15	16
> 20							1
Insgesamt	103	102	103	103	85	84	84
Entwicklung (1972 = 100)	%	%	%	%	%	%	%
	100,00	99,03	100,00	100,00	82,52	81,55	81,55

Größenklasse		Veränderungsraten in % nach Zinseszins					
ha LF	1972-1991	1972-1974	1974-1979	1979-1981	1981-1983	1983-1985	1985-1991
< 2	-3,93	-6,91	2,90	3,28	-33,86	0,00	0,00
2 - 5	-0,98	2,82	-1,11	-1,44	-9,25	0,00	0,59
5 - 10	-1,83	-1,14	0,46	0,00	-10,81	-1,44	-1,53
10 - 20	3,07	0,00	0,00	0,00	29,10	0,00	1,08
> 20							
Insgesamt	-1,07	-0,49	0,20	0,00	-9,16	-0,59	0,00

Größenklasse		Anteil landwirtschaftlicher Betriebe in %					
ha LF	1972	1974	1979	1981	1983	1985	1991
< 2	14,56	12,75	14,56	15,53	8,24	8,33	8,33
2 - 5	33,98	36,27	33,98	0,00	32,94	33,33	34,52
5 - 10	42,72	42,16	42,72	42,72	41,18	40,48	36,90
10 - 20	8,74	8,82	8,74	8,74	17,65	17,86	19,05
> 20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,19
Insgesamt	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

¹ Quelle: Bayer. Stat. Landesamt bzw. Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Gemeindedaten, München, versch. Jahrgänge; eigene Berechnungen

Ferner geht aus Übersicht 7 die Entwicklung der Betriebsgrößenstruktur hervor, wobei hier nur auf die Werte des Jahres 1991 eingegangen werden soll. Lediglich 2,2 % der Betriebe haben eine Flächenausstattung von mehr als 20 ha LF. Jeweils knapp 10 % der Betriebe haben zwischen 10 und 20 ha LF bzw. weniger als 2 ha LF. Nahezu 80 % der Betriebe bewirtschaften lediglich 2 bis 10 ha LF, wobei 41 % der Betriebe nur 2 bis 5 ha LF besitzen. Daraus wird die ausgeprägt kleinbäuerliche Struktur der Region ersichtlich. Demgegenüber betrug im Bundesdurchschnitt (alte Bundesländer) im Jahr 1991 die mittlere Betriebsgröße 19,6 ha LF¹³.

Übersicht 8 zeigt die entsprechenden Verhältnisse für die Gemeinde R., in der der Betrieb T.-lehen liegt. In der Gemeinde R. war die Betriebsaufgaberate mit 1,07 % im Durchschnitt der Jahre 1972 bis 1991 rund doppelt so hoch wie in der Region, jedoch noch immer weit unter der entsprechenden Rate des Bundesgebietes. Dabei ist in der Gemeinde R. die Betriebsgrößenklasse 10 bis 20 ha LF mit 19 % etwas stärker besetzt als im Regionsdurchschnitt, allerdings ist der Betrieb T.-lehen der einzige in der Gemeinde R. mit einer Flächenausstattung von über 20 ha LF.

4.3 Entwicklung der Rinderhaltung

Übersicht 9 weist den Umfang und die Entwicklung des Rinderbestandes in der Region aus. Die Zahl der Rinder ist im Zeitraum 1972 bis 1991 von 4.056 auf 4.292 angestiegen. Allerdings ist seit dem Höchststand im Jahr 1986 die Zahl der Rinder merklich zurückgegangen.

Beim Kuhbestand (Übersicht 10) ist dagegen insgesamt ein Rückgang zu verzeichnen. Bis zum Jahr 1982 war die Kuhzahl gegenüber dem Jahr 1972 nur geringfügig gesunken. In den Jahren 1984 und 1986 war dagegen ein Anstieg in der Kuhzahl zu verzeichnen, was möglicherweise auf die Einführung der Milchkontingentierung zum 1. April 1984 zurückzuführen sein dürfte. Dies war für einige Betriebe sicher Anlaß, die Kuhzahl nach Möglichkeit vor dem Stichtag aufzustocken, um sich so eine etwas günstigere Ausgangsposition bei der abgelieferten Referenzmenge an Milch zu verschaffen, die der späteren Quotenzuteilung zugrunde gelegt wurde. So ist auch für das gesamte Bundesgebiet zu beobachten, daß die Zahl der Kühe von 1980 bis 1984 deutlich anstieg, um im Jahr 1985 wieder auf das Niveau von 1980 zurückzufallen¹⁴, da die zu normalen Preisen abgenommene Milchmenge begrenzt wurde.

¹³ Bundesregierung: Agrarbericht 1992. Bonn 1992

¹⁴ Bundesregierung: Agrarbericht ..., Bonn, versch. Jahrgänge

Übersicht 9: Umfang und Entwicklung des Rinderbestandes in der Region

Gemeinde	Rinder insgesamt ¹							
	1972	1974	1979	1980	1982	1984	1986	1991
B.	829	889	892	877	877	908	919	790
Bi.	1.127	1.148	1.161	1.138	1.123	1.166	1.192	1.189
M.	690	688	707	703	679	731	721	706
R.	667	690	725	721	766	831	832	820
S.	743	735	753	748	783	821	825	787
Insgesamt	4.056	4.150	4.238	4.187	4.228	4.457	4.489	4.292
Entwicklung (1972 = 100)	%	%	%	%	%	%	%	%
	100,00	102,32	104,49	103,23	104,24	109,89	110,68	105,82

Gemeinde	Veränderungsraten in % nach Zinseszins							
	1972- 1991	1972- 1974	1974- 1979	1979- 1980	1980- 1982	1982- 1984	1984- 1986	1986- 1991
B.	-0,25	3,56	0,07	-1,68	0,00	1,75	0,60	-2,98
Bi.	0,28	0,93	0,23	-1,98	-0,66	1,90	1,11	-0,05
M.	0,12	-0,15	0,55	-0,57	-1,72	3,76	-0,69	-0,42
R.	1,09	1,71	0,99	-0,55	3,07	4,16	0,06	-0,29
S.	0,30	-0,54	0,49	-0,66	2,31	2,40	0,24	-0,94
Insgesamt	0,30	1,15	0,42	-1,20	0,49	2,67	0,36	-0,89

¹ Quelle: Bayer. Stat. Landesamt bzw. Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Gemeindedaten, München, versch. Jahrgänge; eigene Berechnungen

In der hier betrachteten Region wurde die Kuhzahl seit 1986 deutlich reduziert, da zum einen durch verschiedene Kürzungen und Aussetzungen sowie durch freiwillige Milchrentenaktionen die abzuliefernde Milchmenge reduziert wurde und zum anderen bei gegebenem Milchkontingent eine weitere Steigerung der Milchleistung je Kuh zwangsläufig eine Reduktion des Kuhbestandes zur Folge hat. Dabei muß zusätzlich bedacht werden, daß die geringen Kuhzahlen je Betrieb in der Region eine Anpassung der einzelbetrieblichen Milcherzeugung an das verfügbare Milchkontingent erheblich erschweren, was bei manchen Milchviehhaltern den Ausschlag zur Aufgabe der Landwirtschaft gegeben haben mag.

Übersicht 10: Umfang und Entwicklung des Kuhbestandes in der Region

Gemeinde	K ü h e ¹							
	1972	1974	1979	1980	1982	1984	1986	1991
B.	467	463	452	424	441	432	455	398
Bi.	542	555	533	544	511	534	551	497
M.	426	417	425	427	420	452	447	405
R.	367	359	358	368	369	413	407	390
S.	364	324	348	354	362	350	348	315
Insgesamt	2.166	2.118	2.116	2.117	2.103	2.181	2.208	2.005
Entwicklung (1972 = 100)	%	%	%	%	%	%	%	%
	100,00	97,78	97,69	97,74	97,09	100,69	101,94	92,57
Gemeinde	Veränderungsraten in % nach Zinseszins							
	1972- 1991	1972- 1974	1974- 1979	1979- 1980	1980- 1982	1982- 1984	1984- 1986	1986- 1991
B.	-0,84	-0,43	-0,48	-6,19	1,99	-1,03	2,63	-2,64
Bi.	-0,46	1,19	-0,81	2,06	-3,08	2,23	1,58	-2,04
M.	-0,27	-1,06	0,38	0,47	-0,82	3,74	-0,55	-1,95
R.	0,32	-1,10	-0,06	2,79	0,14	5,79	-0,73	-0,85
S.	-0,76	-5,65	1,44	1,72	1,12	-1,67	-0,29	-1,97
Insgesamt	-0,41	-1,11	-0,02	0,05	-0,33	1,84	0,62	-1,91

¹ Quelle: Bayer. Stat. Landesamt bzw. Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Gemeindedaten, München, versch. Jahrgänge; eigene Berechnungen

5. Betriebswirtschaftliche Beurteilung des Betriebes T.-lehen

Wie Übersicht 6 in Kapitel 3.5 ausweist, wurden im Zeitraum 1974/75 bis 1991/92 gemäß der vorgelegten Gewinn- und Verlustrechnungen im Betrieb T.-lehen ausschließlich Verluste erwirtschaftet. Auch nach der Betriebserweiterung durch die Errichtung eines Jungviehstalles und der Erweiterung des Kuhstalles in den Jahren bis 1985 sind bereits 7 Wirtschaftsjahre vergangen, für die ausschließlich Verluste ausgewiesen werden.

Es stellt sich daher die Frage, ob die Verluste noch als anlaufbedingt zu betrachten und gegebenenfalls durch Sondereinflüsse geprägt sind, oder ob es sich dabei um eine nicht überwindbare Dauersituation des Betriebes handelt. Deshalb ist nachfolgend die Ertragsituation des Betriebes T.-lehen näher zu analysieren, wobei auch zu berücksichtigen sein wird, daß sich durch die Zupacht des P.-lehens mit 8,5 ha Fläche im Jahr 1992 die Situation der Grundfuttersversorgung deutlich geändert hat und auch eine Aufstokkung des vorhandenen Milchkontingents möglich war. Die daraus folgenden betriebswirtschaftlichen Auswirkungen sind daher in die Analyse einzubeziehen.

Für die Analyse werden neben den betrieblichen Daten Vergleichswerte von Futterbaubetrieben aus dem Wirtschaftsgebiet Alpen aus der Buchführungsstatistik¹⁵ herangezogen sowie Normdaten des KTBL^{16 17} verwendet.

5.1 Betriebsorganisation

Der Betrieb T.-lehen wird unter der Oberleitung des Herrn L. durch das Verwalterehepaar P. geführt. Entsprechend der standörtlichen Gegebenheiten und der Situation der Agrarmärkte ist die Bewirtschaftung als Milchviehbetrieb normalerweise diejenige Bewirtschaftungsform, die das günstigste Betriebsergebnis liefert. Demzufolge wird hier Milchviehhaltung mit einer Stallkapazität für 36 Milchkühe betrieben. Neben dem Schwerpunkt Milchviehhaltung wird in einem Jungviehstall die Aufzucht weiblichen Jungviehs mit einer Kapazität von 30 Tieren durchgeführt. Die männlichen Kälber werden nach einer Kälberaufzuchtphase zur Mast verkauft.

Im Sommer erfolgt Grünfütterung bzw. Weidewirtschaft, für die Winterfütterung wird Heubergung und Silagegewinnung betrieben, wobei die Silage teilweise im Fahrsilo eingelagert und teilweise als Folienrundballen gewonnen wird.

¹⁵ BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN: *Buchführungsergebnisse für das Wirtschaftsjahr ..., verschiedene Jahrgänge*

¹⁶ KTBL (Hrsg.): *Datensammlung für die Betriebsplanung in der Landwirtschaft, 12. Auflage 1991. Münster-Hiltrup 1991.*

¹⁷ KTBL (Hrsg.): *KTBL-Taschenbuch Landwirtschaft, 16. Auflage 1992/93, München 1992.*

Aus arbeitswirtschaftlichen Gesichtspunkten ist die unterschiedliche Höhenlage der verfügbaren landwirtschaftlichen Flächen vorteilhaft zu beurteilen, da dadurch eine günstige Staffelung der Schnitzeitpunkte möglich ist, die zu einer merklichen Entzerrung von Arbeitsspitzen insbesondere beim ersten Schnitt führt. Relativ ungünstig sind die teilweise sehr großen Entfernungen zu den Flächen, vor allem der Pachtflächen in Z. zu beurteilen, wodurch erhebliche Fahrzeiten für die einzelnen Bewirtschaftungsmaßnahmen entstehen. Hier bringt die Produktion von Silagerundballen eine gewisse Erleichterung mit sich, da das Erntegut zunächst bei der Fläche zwischengelagert und der Transport zur Hofstelle in eine arbeitsärmere Zeit verlegt werden kann.

Übersicht 11: Grundfutterbilanz T.-lehen

<i>Grundfutterbedarf:</i>			
Kühe	34 St. *	2.370 kStE/St. =	80.580 kStE
Kalbinnen	15 St. *	2.685 kStE/St. =	40.275 kStE
insgesamt			120.855 kStE
<i>Grundfuttererzeugung:</i>			
Eigentum	13,3 ha *	3.000 kStE/ha =	39.900 kStE
Pacht	25,0 ha *	3.000 kStE/ha =	75.000 kStE
Zwischensumme			114.900 kStE
Weiderecht 1	18 GV *	125 Tage * 6,5 kStE/Tag =	14.625 kStE
Zwischensumme			129.525 kStE
Weiderecht 2	20 GV *	125 Tage * 6,5 kStE/Tag =	16.250 kStE
insgesamt			145.775 kStE

In Übersicht 11 ist eine Grundfutterbilanz zusammengestellt. Der Grundfutterbedarf für die Kühe und das Jungvieh beläuft sich nach den Normdaten des KTBL¹⁸ ¹⁹ auf rund

¹⁸ KTBL (Hrsg.): *Datensammlung für die Betriebsplanung in der Landwirtschaft*, 12. Auflage 1991. Münster-Hiltrup 1991.

120.000 kStE (Kilostärkeeinheiten). Setzt man den Nährstofftrag der Grünlandflächen im Schnitt der Weide-, Heu- und Silagenutzung mit 3.000 kStE/ha (netto) an, so wird durch die vorhandene Eigentumsfläche von 13,3 ha rund ein Drittel des Grundfutterbedarfs abgedeckt.

Aufgrund der jüngst auf 25 ha vergrößerten Zupachtflächen ist der Grundfutterbedarf durch das verfügbare Grünland mit rund 115.000 kStE fast abgedeckt. Zusätzlich ist das Weiderecht zu berücksichtigen, das mit den Eigentumsflächen verbunden ist und bei etwa 125 Tagen Weidedauer mit 14.625 kStE Futterleistung anzusetzen ist. Damit ist der gesamte Grundfutterbedarf aufgrund der jüngsten Zupacht (P.-lehen) durch betriebliche Flächen zu decken, und es verbleibt ein gewisser Grundfutterüberschuß, der auf alle Fälle zur Abdeckung jährlicher Ertragsschwankungen verfügbar sein sollte.

Ferner ist nach den Angaben beim Ortstermin mit der Pachtung des P.-lehen ein weiteres Weiderecht verbunden, das mit weiteren 16.000 kStE Nährstoffleistung anzusetzen wäre. Allerdings scheint es fraglich, daß dieses zusätzliche Weiderecht voll genutzt werden kann, da der Jungviehbestand des Betriebes praktisch über das eigene Weiderecht voll versorgt werden könnte. Ein Auftrieb der Kühe auf die entfernt liegenden Weiderechtsflächen erscheint nicht praktikabel. Allerdings könnte dieses zusätzliche Weiderecht in Jahren mit relativer Futterknappheit als zusätzliche Futterquelle für das Jungvieh dienen.

Der relativ hohe Pachtlandanteil könnte im Hinblick auf die Sicherheit der Futterbasis bedenklich erscheinen. Prinzipiell muß damit gerechnet werden, daß Pachtflächen zurückgefordert werden, bzw. mit Ablauf des Pachtvertrages an einen anderen Pächter abgegeben werden sollen.

Unterzeichneter schätzt die Situation in der Region aufgrund der Kenntnis der dortigen landwirtschaftlichen Verhältnisse jedoch so ein, daß die vorhandenen Pachtflächen eher mit relativ großer Sicherheit zur Verfügung bleiben werden. Es ist eher unwahrscheinlich, daß Betriebe nach Aufgabe der Eigenbewirtschaftung und Verpachtung der Flächen nach einiger Zeit wieder zur Eigenbewirtschaftung übergehen, wenn nicht die Unmöglichkeit einer weiteren Verpachtung sie mehr oder weniger dazu zwingt.

Andererseits ist kaum davon auszugehen, daß in der überwiegend kleinbäuerlich strukturierten Region eine große Nachfrage nach Pachtflächen herrscht. Die Betriebe werden überwiegend auf der Basis der Eigentumsflächen im Nebenerwerb bewirtschaftet, und zusätzliche Flächen können nur über eine Ausweitung der Viehhaltung sinnvoll genutzt werden. Für eine Ausweitung der Viehhaltung ist jedoch eine Erweiterung der Stallkapazitäten erforderlich, die aus Rentabilitätsgründen in aller Regel nicht durchgeführt werden kann. Daher besteht nur in begrenztem Umfang Nachfrage nach Pachtflächen. Sofern solche Flächen angeboten werden, finden sie am ehesten Pächter, wenn es sich um relativ ebene Flächen in Tallagen handelt, durch die dann unter Umständen schwer

¹⁹ KTBL (Hrsg.): *KTBL-Taschenbuch Landwirtschaft*, 16. Auflage 1992/93, München 1992.

zu bewirtschaftende Steilhangflächen ersetzt werden, die damit aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausscheiden.

Übersicht 12: Arbeitszeitbedarf T.-lehen

Arbeitszeitbedarf:

Viehhaltung:

Kühe	34 St. *	65 AKh/St. =	2.210 AKh
Kalbinnen	15 St. *	30 AKh/St. =	450 AKh

Flächenbewirtschaftung:

Eigentum	13,3 ha *	30 AKh/ha =	399 AKh
Pacht	25,0 ha *	30 AKh/ha =	750 AKh

Betriebsführung, allg. Betriebsarbeiten:

	38,3 ha *	18 AKh/ha =	<u>689 AKh</u>
insgesamt			<u><u>4.498 AKh</u></u>

In Übersicht 12 ist der Arbeitszeitbedarf für den Betrieb T.-lehen überschlagsmäßig zusammengestellt. Die Ansätze erfolgen in Anlehnung an die Normdaten des KTBL. Hier ist zu berücksichtigen, daß in der Viehhaltung durch die vorhandenen Bestandsgrößen relativ ungünstige Arbeitszeitbedarfswerte anzusetzen sind, wobei die Situation der Anbindehaltung von Kühen bei gegebener Bestandsgröße arbeitswirtschaftlich doch bereits deutliche Probleme aufwirft, da insbesondere die Melkarbeit im Anbindestall infolge der gebückten Arbeitshaltung gegenüber einem Laufstall mit Melkstand deutliche arbeitsphysiologische Nachteile aufweist.

Bei der Flächenbewirtschaftung sind im Arbeitszeitbedarf die ungünstigeren Verhältnisse durch das teilweise kuppige und hängige Gelände zu berücksichtigen und ferner die teils erheblichen Entfernungen zu den Flächen bei beträchtlichen Höhenunterschieden mit entsprechenden Fahrzeiten einzukalkulieren.

Neben den rein tier- und flächenbezogenen Arbeiten sind allgemeine Betriebsarbeiten und Aufwand für die Betriebsführung zu berücksichtigen, die ebenfalls nach Erfahrungssätzen aus vergleichbaren Betrieben²⁰ angesetzt werden.

²⁰ KTBL (Hrsg.): *KTBL-Taschenbuch Landwirtschaft*, 16. Auflage 1992/93, München 1992.

Hier ist beispielsweise als ungünstiger Faktor die Organisation der Milchabholung zu nennen. Während allgemein üblich der Milchtankwagen die Milch zumindest bei größeren Beständen direkt am Hof abholt, muß die Milch vom T.-lehen jeweils zur Abholung an eine Milchsammelstelle an der Hauptstraße im Tal gebracht werden. Damit ist ein zusätzlicher Arbeitszeitbedarf für den Betrieb verbunden.

Insgesamt ist der Arbeitszeitbedarf für den Betrieb T.-lehen auf 4.500 AKh (Arbeitskraftstunden) zu veranschlagen, was rund 2 Arbeitskräften entspricht, wobei hier bereits die in der Landwirtschaft üblichen höheren Arbeitszeiten einkalkuliert sind.

5.2 Ergebnisse der jüngsten Gewinn- und Verlustrechnungen

In Übersicht 13 sind die Ergebnisse der Gewinn- und Verlustrechnungen für das T.-lehen bezüglich der Wirtschaftsjahre 1988/89 bis 1991/92 zusammengestellt und daraus die Durchschnittswerte für die vier Wirtschaftsjahre gebildet. Dabei sind die betreffenden Wirtschaftsjahre ausgewählt, weil ab dem Jahr 1988 sich die abgelieferte Milchmenge auf dem bis dahin höchsten Niveau stabilisiert hat und somit hinsichtlich der Milcherzeugung die bislang größte Annäherung an das gesteckte Ziel erreicht war. Die Gegenüberstellung von 4 Wirtschaftsjahren läßt auch bereits Sondereinflüsse einzelner Jahre erkennen, die durch die Durchschnittsbildung ausgeglichen werden.

Im Durchschnitt der vier Wirtschaftsjahre wird ein Ertrag von rund 211.000 DM erwirtschaftet. Dabei ist das Wirtschaftsjahr 1988/89 durch einen außerordentlichen Ertrag von rund 26.000 beeinflusst, wie er beispielsweise durch Veräußerungsgewinne bei Anlagenverkäufen auftreten kann. Da solche außerordentlichen Erträge zum normalen Betriebsablauf gehören, wird man ihrer Berücksichtigung durch entsprechende Verteilung über mehrere Wirtschaftsjahre mittels einer Durchschnittsbildung gerecht.

Im Wirtschaftsjahr 1990/91 ist die Ertragssituation durch einen außergewöhnlich hohen Betrag bei der Position "Mietträge und Pacht" beeinflusst. Dadurch wird der Mittelwert dieser Position gegenüber dem Mittelwert der übrigen drei Wirtschaftsjahre um rund 7.500 DM angehoben. Wenn es sich hierbei um eine einmalige Ausnahmesituation des betreffenden Wirtschaftsjahres gehandelt hat, so wäre der durchschnittliche Ertrag des Betriebes um rund 7.500 DM zu hoch ausgewiesen.

In der Position "sonstige Erträge" sind Vergütungen und Zulagen in Höhe von rund 18.400 DM (Durchschnitt der Wirtschaftsjahre 1989/90 bis 1991/92) enthalten, die der Betrieb T.-lehen aus öffentlichen Mitteln erhält und die in Übersicht 14 im einzelnen zusammengestellt sind. Dabei handelt es sich um Mittel, die der Landwirtschaft entweder allgemein oder zum Ausgleich der besonderen Nachteile der Landwirtschaft in benachteiligten Gebieten gewährt werden, wie sie beispielsweise die Alpenregion darstellt.

Übersicht 13: Gewinn- und Verlustrechnungen T.-lehen 1988/89 - 1991/92

Wirtschaftsjahr	1988/89	1989/90	1990/91	1991/92	Durchschnitt
	DM	DM	DM	DM	DM
Erlöse:					
Skonti	102,62	0,98		12,92	29,13
Mieterträge und Pacht	11.764,54	11.233,08	42.042,83	12.264,74	19.326,30
Verkaufserlöse	136.110,44	137.045,28	125.354,38	145.191,52	135.925,41
Sonstige Erträge	49.034,43	52.755,19	48.004,77	47.846,70	49.410,27
AO-Erträge	26.225,07		2.477,51	75,00	7.194,40
	223.237,10	201.034,53	217.879,49	205.390,88	211.885,50
Bestandsveränderung	-400,00	-100,00	3.750,00	-6.750,00	-875,00
Ertrag	222.837,10	200.934,53	221.629,49	198.640,88	211.010,50
Aufwand:					
Personalaufwand	79.148,56	76.047,74	80.081,46	61.324,66	74.150,61
AfA	33.895,34	38.783,70	43.479,42	41.148,00	39.326,62
GWG	1.088,60	8.511,66	411,40	147,02	2.539,67
AO-Aufwendungen	350,00	830,00	1.500,00	1.600,00	1.070,00
Grundsteuer	458,10	455,00	298,79	592,10	451,00
Pacht	5.300,00	5.300,00	5.300,00	5.300,00	5.300,00
Vieheinkauf	17.576,50	24.325,90	17.438,50	7.196,50	16.634,35
Futtermittel	39.526,35	19.478,09	56.511,70	26.841,05	35.589,30
Düngemittel	5.474,74	3.766,73	2.352,29	4.483,34	4.019,28
Viehkosten	5.932,68	9.956,49	10.709,96	7.670,26	8.567,35
Hilfsmittel	2.474,81	2.048,68	2.126,56	2.513,97	2.291,01
Reparatur Maschinen	20.237,34	12.590,68	10.827,78	18.670,10	15.581,48
Reparatur Gebäude	8.289,36	2.323,99	3.395,73	1.156,39	3.791,37
Nebenkosten Landwirtsch.	7.629,23	5.643,63	3.496,05	9.503,38	6.568,07
Spesen und Bewirtung	669,49	251,90	93,42	262,35	319,29
Maschinenversicherung	1.765,30	1.016,00	994,40	1.055,40	1.207,78
Sonstige Versicherungen	4.202,98	6.965,66	8.089,05	8.936,60	7.048,57
Stromkosten	5.977,79	4.682,38	4.344,36	6.754,44	5.439,74
Schornsteinfeger	268,70	249,55	392,78	1.136,42	511,86
Heizung	5.131,30	5.099,23	8.575,52	2.230,00	5.259,01
Sonstige Kosten	760,16	6.323,81	13.272,40	2.472,66	5.707,26
NDF	206,80	221,90	200,40	294,02	230,78
Instandhaltung			72,46	3.238,76	827,81
Aufwand insg.	246.364,13	234.872,72	273.964,43	214.527,42	242.432,18
Gewinn (Verlust)	(23.527,03)	(33.938,19)	(52.334,94)	(15.886,54)	(31.421,68)

Übersicht 14: Vergütungen und Zulagen für das T.-lehen

Wirtschaftsjahr	1987/88	1988/89	1989/90	1990/91	1991/92
	DM	DM	DM	DM	DM
Gasölverbilligung	1.345,61	1.270,30	1.320,92	1.392,93	1.521,32
Milchvergütung	3.315,56	4.144,95	1.875,15	1.577,02	1.323,67
Ausgleichszulage	7.436,00	8.799,00	8.799,00	8.984,00	8.827,00
Kulturlandschafts- programm	1.411,00	1.920,00	1.920,00	1.920,00	1.920,00
Einkommensausgleich			4.594,00	4.594,00	4.514,00
Summe	13.508,17	16.134,25	18.509,07	18.467,95	18.105,99
Durchschnitt der Wirtschaftsjahre 1989/90 bis 1991/92:				18.361,00	

Den Erträgen steht ein Aufwand von 242.000 DM im Durchschnitt der betrachteten Wirtschaftsjahre gegenüber. Dabei ist der Aufwand in den einzelnen Wirtschaftsjahren durch stärkere Schwankungen geprägt als der Ertrag. Einzelne Positionen sollen hier nur angesprochen werden, wenn Besonderheiten ins Auge fallen.

Beim Personalaufwand ist im Wirtschaftsjahr 1991/92 gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um rund 18.700 DM festzustellen. Auch beim Vieheinkauf war in diesem Wirtschaftsjahr gegenüber den vorherigen Jahren eine wesentliche Einsparung möglich. Beim Futtermiteleinkauf war im Wirtschaftsjahr 1990/91 ein außergewöhnlich hoher Aufwand nötig. Es ist durchaus denkbar, daß aufgrund der Naturgegebenheit der landwirtschaftlichen Produktion infolge von Witterungseinflüssen der Grünlandaufwuchs in diesem Jahr deutlich unterdurchschnittlich ausfiel und somit zur Sicherstellung der Grundfuttermittellieferung vermehrt Futterzukauf nötig war. Mit derartigen Situationen ist prinzipiell zu rechnen, weshalb dieser Wert in der Durchschnittsbildung voll berücksichtigt werden kann; ebenso findet auch der weit unterdurchschnittliche Wert des Jahres 1989/90 Berücksichtigung.

Bei der Position "Heizung" fallen starke Abweichungen vom Mittelwert in den Wirtschaftsjahren 1990/91 und 1991/92 auf. Hier liegt die Vermutung nahe, daß entsprechender Aufwand nicht periodengerecht verbucht wurde, sondern zum Zeitpunkt des Anfalles der Ausgaben.

Im Durchschnitt der vier Wirtschaftsjahre errechnet sich ein jährlicher Verlust von rund 31.000 DM.

5.3 Analyse anhand von Vergleichsbetrieben

Zur Beurteilung, ob im Betrieb T.-lehen Besonderheiten vorliegen, erfolgt eine Analyse der Ergebnisse der Gewinn- und Verlustrechnungen durch eine Gegenüberstellung mit entsprechenden Kennzahlen aus der Bayerischen Buchführungsstatistik²¹. Dazu werden die Ergebnisse der Futterbaubetriebe aus dem Wirtschaftsgebiet Alpen in der Betriebsgrößenklasse 25 bis 50 ha LF herangezogen. Diese Betriebe sind mit dem T.-lehen am ehesten vergleichbar. Dabei erfolgt hier hinsichtlich der Vergleichsbetriebe eine Beschränkung auf die Wirtschaftsjahre 1990/91 und 1991/92, da in den vorhergehenden Jahren eine andere Betriebsgrößeneinteilung vorgenommen war und somit keine so günstige Vergleichbarkeit gegeben wäre. Aufgrund der größeren Zahl von Betrieben gleichen sich in der Statistik Besonderheiten einzelner Betriebe aus, weshalb es ausreicht, die Werte von zwei Wirtschaftsjahren heranzuziehen.

In Übersicht 15 sind einige wesentliche Kennzahlen der Vergleichsbetriebe aufgelistet, auf die Flächenausstattung des Betriebes T.-lehen hochgerechnet und den entsprechenden Kennzahlen des T.-lehens gegenübergestellt.

Hinsichtlich der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die Vergleichsbetriebe etwas kleiner als das T.-lehen. Besonders beim Pachtflächenanteil besteht ein deutlicher Unterschied. Bei den Vergleichsbetrieben sind 42,4 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche zugepachtet, beim T.-lehen sind es dagegen 65,3 %.

Auch die Ausstattung mit forstwirtschaftlich genutzten Flächen ist bei den Vergleichsbetrieben höher als beim T.-lehen.

Der Arbeitskräftebesatz ist mit 1,73 AK/Betrieb ausgewiesen. Bei Hochrechnung auf die Flächenausstattung des T.-lehens ergibt sich ein Arbeitskräftebesatz von 2 AK. Dieser Wert deckt sich gut mit dem oben in Übersicht 12 ermittelten Arbeitszeitbedarf für den Betrieb T.-lehen.

Bei der Zahl der gehaltenen Milchkühe und der zur Verfügung stehenden Referenzmenge Milch liegen die Vergleichsbetriebe selbst bei Hochrechnung auf die Flächenausstattung des T.-lehens deutlich unter den Werten des T.-lehens. Dabei fällt auf, daß bei der angegebenen Milchleistung und der Zahl der Kühe die Referenzmenge in den Vergleichsbetrieben überschritten würde. Angegeben ist die Milchleistung als ermolkene Milch bezogen auf den Durchschnittsbestand an Milchkühen; abzusetzen ist davon ein teilweiser Eigenverbrauch von Milch z.B. für die Kälberaufzucht, um zur abgelieferten Milchmenge zu gelangen.

²¹ BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN: *Buchführungsergebnisse für das Wirtschaftsjahr ..., verschiedene Jahrgänge*

Übersicht 15: Vergleich mit Kennzahlen von Futterbaubetrieben

Vergleichsbetriebe: Futterbaubetriebe, Wirtschaftsgebiet Alpen¹
 Betriebsgröße: 25 - 50 ha LF
 zu bewertender Betrieb: 38,35 ha LF

Kennzahl	Einheit	Wirtschaftsjahre		Mittelwert	Wert bei 38,35 ha LF	Vergleich T.-l.
		1990/91	1991/92			
Landw. gen. Fläche	ha LF	32,58	32,97	32,78		38,35
davon zugepachtet	ha LF	13,18	14,60	13,89		25,04
Forstw. gen. Fläche	ha FN	8,42	7,71	8,07		5,88
Arbeitskräfte insg.	AK	1,73	1,72	1,73	2,02	1,00
Milchkühe	St	26,73	26,48	26,61	31,13	34,00
Milchleistung	kg/Kuh	5.048,00	5.161,00	5.105,00		
Referenzmenge Milch	1000 kg	123,27	125,88	124,58	145,77	176,17
Weibl. Jungvieh üb.1J.	St	17,52	17,75	17,64	20,63	10,00
Rindvieh insg.	RiGV/100 ha LF	143,68	141,16	142,42	166,65	124,25
Erlös Milch	Dpf/kg	72	73	73		71
Wirtschaftsgebäude	DM/ha LF	5.424	5.322	5.373	DM 206.055	863.713
Maschinen, Betriebsvorr.	DM/ha LF	2.762	2.588	2.675	DM 102.586	69.713
Eigenkapital	DM/ha LF	18.147	17.980	18.064	DM 692.735	1.580.698
Fremdkapital	DM/ha LF	5.941	4.276	5.109	DM 195.911	0

¹ BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN: Buchführungsergebnisse für das Wirtschaftsjahr ..., verschiedene Jahrgänge

Beim weiblichen Jungvieh ist im T.-lehen ein etwas geringerer Besatz vorhanden, selbst wenn von einer vollen Auslastung der Stallkapazität ausgegangen wird.

Der Viehbesatz in Rindergroßvieheinheiten je 100 ha LF (RiGV/100 ha LF) ist in den Vergleichsbetrieben etwas höher als im Betrieb T.-lehen, für den der Durchschnitt der letzten vier Jahre entsprechend dem Viehbestand gemäß Übersicht 4 angesetzt ist.

Ein wesentlicher Unterschied ergibt sich bei den Bilanzwerten für die Wirtschaftsgebäude, für die im T.-lehen mehr als das Vierfache gegenüber den Vergleichsbetrieben bilanziert ist. Dies beruht auf der relativen Neubausituation im T.-lehen gegenüber den Vergleichsbetrieben, die im wesentlichen eine durchschnittlich ältere Gebäudesubstanz aufweisen.

Ferner ist zu berücksichtigen, daß Baumaßnahmen in den herkömmlichen Familienbetrieben größtenteils in Eigenleistung durchgeführt werden, um die Baukosten gering zu halten, während im Betrieb T.-lehen als Lohnarbeitsbetrieb hier entsprechend höhere Firmenkosten anfallen. Eigenleistungen werden dabei nicht bilanziert.

Bei den Maschinen- und Betriebsvorrichtungen liegt der Betrieb T.-lehen um rund 30.000 DM unter den Vergleichsbetrieben, wobei hier die wesentliche Ursache im gewählten kürzeren Abschreibungszeitraum liegen dürfte. Vor allem entsprechend den unterschiedlichen Wirtschaftsgebäudewerten liegt das Eigenkapital im T.-lehen wesentlich höher als bei den Vergleichsbetrieben, wobei im T.-lehen ohne Fremdkapital gegenüber rund 200.000 DM Fremdkapitalbelastung in den Vergleichsbetrieben gewirtschaftet wird.

In Übersicht 16 ist ein Vergleich von Kennzahlen der Gewinn- und Verlustrechnung der Vergleichsbetriebe und des Betriebes T.-lehen vorgenommen. Anhand der Mittelwerte der Vergleichsbetriebe (Futterbaubetriebe, Wirtschaftsgebiet Alpen, 25 bis 50 ha LF) wird der entsprechende Betrag für eine Flächenausstattung von 38,5 ha wie im Betrieb T.-lehen errechnet. Diesen Werten wird der Durchschnittswert aus den Gewinn- und Verlustrechnungen des Betriebes T.-lehen für die Wirtschaftsjahre 1988/89 bis 1991/92 gemäß Übersicht 13 gegenübergestellt. Dabei ist eine volle Vergleichbarkeit wegen der unterschiedlichen Strukturen der Buchführung erschwert.

Beim Unternehmerertrag liegt das T.-lehen mit 211.000 DM im Schnitt der vier Wirtschaftsjahre um rund 24.000 DM über dem hochgerechneten Wert der Vergleichsbetriebe. Dabei liegen die Einnahmen aus Milchverkauf beim T.-lehen im Durchschnitt der Jahre 1988 bis 1991 (vgl. Übersicht 5) geringfügig über dem Wert der Vergleichsbetriebe. Bei den Erlösen aus tierischen Erzeugnissen insgesamt ist dagegen ein um etwa 7.000 DM geringerer Erlös festzustellen. Dies mag auf den vergleichsweise geringeren Jungviehbesatz mit entsprechend kleinerer Verkaufszahl von Kalbinnen zurückzuführen sein.

Beim neutralen Ertrag besteht weitgehende Übereinstimmung mit den Ergebnissen der Vergleichsbetriebe, während bei der Position "Pachten und Mieten" im Betrieb T.-lehen ein deutlich höherer Ertrag zu verzeichnen ist. Auch beim sonstigen landwirtschaftlichen Ertrag ist beim T.-lehen eine wesentlich höhere Summe ausgewiesen als bei den Vergleichsbetrieben, wobei hier allerdings keine Aufgliederung verschiedener Einzelpositionen wie bei den Vergleichsbetrieben vorliegt.

Beim Aufwand liegt das T.-lehen insgesamt um rund 109.000 DM über den Vergleichsbetrieben. Dies ist zunächst einmal schwerpunktmäßig auf die Lohnarbeitsverfassung im T.-lehen zurückzuführen, während die Vergleichsbetriebe als Familienbetriebe mit nicht entlohnten Arbeitskräften wirtschaften und lediglich geringer Lohnaufwand für Aus Hilfskräfte anfällt. Die Differenz im Lohnaufwand beträgt rund 70.000 DM.

Beim Düngemittelaufwand liegt das T.-lehen leicht über den Vergleichsbetrieben, was auf eine vergleichsweise intensivere Flächenbewirtschaftung infolge der bis 1991 relativ angespannten Grundfütterversorgung zurückzuführen sein dürfte.

Der Viehzukauf liegt dagegen um rund 12.000 DM über dem Wert der Vergleichsbetriebe und damit fast beim vierfachen Aufwand. Dies ist offensichtlich noch eine Folge des Bestandsaufbaues. Ab dem Jahr 1988 war zwar die endgültige Kuhzahl erreicht, allerdings ließ die Erfüllung der Milchquote noch zu wünschen übrig. Offensichtlich wurde hier versucht, durch Zukauf leistungsfähiger Zuchttiere den Milchviehbestand qualitativ zu verbessern, was bei ausschließlicher Verwendung eigener Nachzucht wesentlich langwieriger ist als bei Viehzukauf. Hier dürfte eine Konsolidierung zu erwarten sein, nachdem im Jahr 1991/92 bereits ein Rückgang auf 7.200 DM für Viehzukauf zu verzeichnen ist.

Übersicht 16: Vergleich von Kennzahlen der GuV-Rechnung

Vergleichsbetriebe: Futterbaubetriebe, Wirtschaftsgebiet Alpen¹
 Betriebsgröße: 25 - 50 ha LF
 zu bewertender Betrieb: 38,35 ha LF

	Wirtschaftsjahre		Mittelwert	Betrag bei 38,35 ha LF	Vergleich T.-l.
	1990/91	1991/92			
	DM/ha LF	DM/ha LF	DM/ha LF	DM	DM ²
Ertrag:					
Bodenerzeugnisse	28	25	27	1.016	
Rindvieh	889	814	852	32.655	
Milch	2.782	2.807	2.795	107.169	
Tier. Erzeugnisse insgesamt	3.761	3.707	3.734	143.199	135.925
Lohnarbeit, Maschinenmiete	90	84	87	3.336	
Mietwert	99	96	98	3.739	
sonstiger landw. Ertrag	429	456	443	16.970	49.410
Fischerei, Forst, Jagd, Nebenbetriebe	241	223	232	8.897	
Pachten, Mieten, Zinsen	65	72	69	2.627	19.326
Neutraler Ertrag	161	229	195	7.478	7.194
Unternehmensertrag insgesamt	4.875	4.893	4.884	187.301	211.011

¹ Quelle: BAYER STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN: Buchführungsergebnisse für das Wirtschaftsjahr ..., verschiedene Jahrgänge

² Durchschnitt der Wirtschaftsjahre 1988/89 bis 1991/92

Übersicht 16: Vergleich von Kennzahlen der GuV-Rechnung (Forts.)

	Wirtschaftsjahre		Mittelwert DM/ha LF	Betrag bei 38,35 ha LF DM	Vergleich T.-l. DM ¹
	1990/91	1991/92			
	DM/ha LF	DM/ha LF			
Aufwand:					
Düngemittel	91	89	90	3.452	4.019
Spezialaufwand Bodenproduktion insg.	123	123	123	4.717	
Viehzukauf insg.	107	130	119	4.544	16.634
Futtermittelzukauf	508	503	506	19.386	35.589
Spezialaufwand Viehhaltung insg.	853	901	877	33.633	60.791
Lohnaufwand	120	101	111	4.238	74.151
Berufsgenossenschaft	31	31	31	1.189	
Lohnarbeit, Maschinenmiete	50	77	64	2.435	
Treib- und Schmierstoffe	81	84	83	3.164	
Unterhalt Maschinen, Betriebsvorr.	294	300	297	11.390	15.581
Abschreib. Maschinen, Betriebsvorr.	496	482	489	18.753	11.361
Unterhalt u. Abschreib. Wohngebäu.	133	129	131	5.024	
Unterh. Wirtsch.gebäude, baul. Anl.	115	90	103	3.931	3.791
Abschr. Wirtsch.gebäude, baul. Anl.	192	195	194	7.421	27.966
Allgemeine Betriebsversicherungen	85	92	89	3.394	8.256
Betriebssteuern und Abgaben	34	39	37	1.400	451
Strom, Heizstoffe, Wasser	184	184	184	7.056	10.699
Sonstiger allg. Betriebsaufwand	104	117	111	4.238	12.595
Fischerei, Forst, Jagd, Nebenbetriebe	30	33	32	1.208	
Pachten und Mieten	158	156	157	6.021	5.300
Aufwand insgesamt	3.467	3.473	3.470	133.075	242.432
Gewinn (Verlust)	1.408	1.420	1.414	54.227	(31.422)
Lohnansatz	1.565	1.597	1.581	60.631	
Gewinn (Verlust) im Lohnarbeitsbetrieb	-157	-177	-167	(6.404)	(31.422)

¹ Durchschnitt der Wirtschaftsjahre 1988/89 bis 1991/92

Beim Futtermittelzukauf besteht ebenfalls ein deutlicher Mehraufwand gegenüber den Vergleichsbetrieben. Bei dieser Position ist die Auswirkung der zusätzlichen Flächenzupacht ab dem Jahr 1992 noch nicht berücksichtigt, weshalb sich hier zukünftig auch eine günstigere Situation ergeben müßte.

Bei der Position "Spezialaufwand Viehhaltung insgesamt" handelt es sich um eine Summenposition, wobei die Differenz gegenüber den Vergleichsbetrieben im wesentlichen aus den vorher erläuterten Unterschieden beim Viehzukauf und beim Futtermittelzukauf resultiert.

Beim Unterhalt für Maschinen und Betriebsvorrichtungen ist im T.-lehen ein um rund 4.000 DM höherer Aufwand zu verzeichnen als in den Vergleichsbetrieben, während beim Gebäudeunterhalt etwa der gleiche Betrag ausgewiesen ist. Bei den Abschreibungen für Maschinen und Betriebsvorrichtungen liegt der Betrieb T.-lehen um rund 7.000 DM unter den Vergleichsbetrieben, während die Abschreibungen für Wirtschaftsgebäude und bauliche Anlagen um mehr als 20.000 DM über dem Aufwand der Vergleichsbetriebe liegen. Auf die Situation der Abschreibungen wird im nächsten Kapitel näher eingegangen.

Ein deutlich höherer Aufwand gegenüber den Vergleichsbetrieben wird im Bereich der allgemeinen Betriebsversicherungen ersichtlich. Auch der Bedarf für Strom, Heizstoffe und Wasser liegt erheblich über den Werten der Vergleichsbetriebe. Ferner ist auch der sonstige allgemeine Betriebsaufwand mit rund 12.600 DM bei fast dem dreifachen Betrag gegenüber den Vergleichsbetrieben.

Im Durchschnitt der Wirtschaftsjahre 1988/89 bis 1991/92 wird für das T.-lehen ein Verlust von rund 31.000 DM ausgewiesen, während die Vergleichsbetriebe einen Gewinn von 54.000 DM verbuchen. Diese Beträge sind jedoch nicht vergleichbar, da in den Vergleichsbetrieben keine Entlohnung der Familienarbeitskräfte eingerechnet ist, während im T.-lehen die Arbeitskraft entlohnt ist.

Zur Berücksichtigung der nicht entlohnten Arbeitsleistung in Familienbetrieben wird in der Buchführungsstatistik ein Lohnansatz ausgewiesen, der für die Familienbetriebe anzusetzen ist. Er beläuft sich für die Vergleichsbetriebe auf 60.600 DM. Der Lohnansatz wird jährlich vom Bundeslandwirtschaftsministerium herausgegeben und basiert auf dem in der Landwirtschaft bezahlten Tariflohn. Der Lohnansatz liegt naturgemäß unter den Lohnaufwendungen einschließlich der gesetzlichen Arbeitgeberbeiträge zur Sozialversicherung etc. Da für die Vergleichsbetriebe ein Arbeitsbesatz von 2 AK zugrunde zulegen ist (s. Übersicht 15), entspricht dieser Lohnansatz einem Jahreseinkommen von rund 30.000 DM je Arbeitskraft.

Selbst unter Berücksichtigung dieses relativ niedrigen Einkommensniveaus ergibt sich für die Vergleichsbetriebe unter Berücksichtigung einer entsprechenden Entlohnung der Arbeit ein Verlust von rund 6.400 DM. Das heißt, durch die landwirtschaftliche Tätigkeit in entsprechenden Betrieben wird im Durchschnitt der Vergleichsbetriebe kein angemessenes Arbeitseinkommen erzielt, das wenigstens den Lohnansätzen gemäß Richtsätzen in der Buchführungsstatistik entspricht. Darüber hinaus wird durch die betriebliche Tätigkeit keinerlei Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals erwirtschaftet.

Im Hinblick auf die Einkommensbesteuerung ist in den Familienbetrieben jedoch vom Gewinn ohne Abzug eines Lohnansatzes auszugehen, so daß sich hier die Frage der Liebhaberei nicht stellt.

5.4 Analyse der Abschreibungen

Wie in Übersicht 16 deutlich geworden ist, weichen die Abschreibungen für Maschinen und Geräte und insbesondere für Wirtschaftsgebäude und bauliche Anlagen im T.-lehen erheblich von den Werten der Vergleichsbetriebe ab. Es ist daher zu analysieren, ob bei den Abschreibungen im Betrieb T.-lehen besondere Verhältnisse vorliegen, die eine Korrektur im Hinblick auf normale Verhältnisse bei der Gewinnermittlung erforderlich machen.

In Übersicht 17 sind daher die Abschreibungen für den Betrieb T.-lehen für den Zeitraum 1974/75 bis 1991/92 gemäß den vorgelegten Bilanzen nach den jeweiligen Abschreibungspositionen gegliedert und zusammengestellt. Ferner sind die Summen für Gebäude und bauliche Anlagen sowie für Inventar und Maschinen gebildet.

Die Summe der Abschreibungen nimmt zunächst aufgrund der Investitionen in den Aufbaujahren bis auf rund 68.000 DM zu. Dabei wird bei Außenanlagen und Gebäuden mit 4 % bzw. 2 % von durchaus normalen Abschreibungswerten ausgegangen. Bei der Güllegrube wurden 10 % Abschreibung angesetzt, was als überhöhter Abschreibungsbetrag anzusehen ist.

Auch bei den Maschinen ist mit Abschreibungen von etwa 20 % eine wesentlich kürzere Nutzungsdauer unterstellt als in der Landwirtschaft üblich. Insgesamt sind dadurch die Abschreibungen in den ersten Betriebsjahren aus betriebswirtschaftlicher Sicht als überhöht zu bezeichnen und entsprechend die Verluste ebenfalls überhöht ausgewiesen.

In der Summe der Abschreibungen fällt beim Übergang zum Wirtschaftsjahr 1984/85 ein deutlicher Einbruch auf. Bereits im Wirtschaftsjahr 1983/84 wurde bei der Abschreibung der Güllegrube auf 10 % des zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Buchwertes umgestellt. Aufgrund geänderter Gebäudewerte in der Bilanz sind ab 1984/85 auch die Gebäudeabschreibungen niedriger angesetzt.

Zudem sind bis zu diesem Zeitpunkt die in der Aufbauphase des Betriebes angeschafften Maschinen und Geräte aufgrund der hohen Abschreibungssätze weitgehend abgeschrieben. Ab dem Wirtschaftsjahr 1984/85 fallen daher für die vorhandenen Maschinen und Geräte im wesentlichen nur noch Abschreibungen für die ab diesem Zeitraum getätigten Ersatzinvestitionen an, wobei gleichzeitig die Abschreibungsprozentsätze für die

neuangeschafften Maschinen auf 10 % entsprechend dem in der Landwirtschaft üblichen Wert umgestellt sind.

Übersicht 17: Abschreibungen T.-lehen im Zeitablauf

Wirtschaftsjahr	1974/75	1975/76	1976/77	1977/78	1978/79	1979/80	1980/81	1981/82	1982/83	1983/84
	DM	DM								
Außenanlagen		1.674,54	3.350,00	3.350,00	3.532,28	3.710,00	3.990,00	3.990,00	3.990,00	3.990,00
Gebäude	2.610,00	8.765,50	14.928,00	15.089,65	16.861,00	16.980,68	17.069,30	17.175,00	17.175,00	17.175,00
Garage					1.016,00	1.832,77	1.832,00	1.832,00	1.832,00	1.832,00
Jungviehstall									4.812,28	9.973,70
Güllegrube		739,00	1.486,00	8.358,30	8.350,00	8.350,00	8.350,00	8.350,00	8.709,72	3.445,00
Inventar	377,47	370,00	370,00	370,00	370,00	370,00	370,00	812,00	856,05	900,00
Maschinen		23.661,76	30.957,00	31.828,67	32.120,15	36.947,00	25.889,94	28.237,42	30.975,82	26.241,83
Summe	2.987,47	35.210,80	51.091,00	58.996,62	62.249,43	68.190,45	57.501,24	60.396,42	68.350,87	63.557,53
- Gebäude, baul.Anl.	2.610,00	11.179,04	19.764,00	26.797,95	29.759,28	30.873,45	31.241,30	31.347,00	36.519,00	36.415,70
- Inventar, Maschinen	377,47	24.031,76	31.327,00	32.198,67	32.490,15	37.317,00	26.259,94	29.049,42	31.831,87	27.141,83
Wirtschaftsjahr	1984/85	1985/86	1986/87	1987/88	1988/89	1989/90	1990/91	1991/92	1988/92	
	DM	Mittelwert DM								
Außenanlagen	2.605,00	2.605,00	2.605,00	2.605,00	2.605,00	2.605,00	2.605,00	2.605,00	2.605,00	
Gebäude	11.931,00	11.931,00	11.931,00	11.931,00	11.931,00	11.931,00	16.733,10	16.733,00	14.332,03	
Garage	1.284,00	1.803,90	1.804,00	1.804,00	1.804,00	1.804,00	1.804,00	1.804,00	1.804,00	
Jungviehstall	6.981,00	6.981,00	6.981,00	6.981,00	6.981,00	6.981,00	6.981,00	6.981,00	6.981,00	
Güllegrube	3.102,00	3.143,90	3.155,00	3.155,00	3.155,00	3.155,00	2.664,00		2.243,50	
Inventar	1.050,10	1.380,60	570,00	752,45	935,00	935,00	963,27	1.115,00	987,07	
Maschinen	7.942,00	11.628,85	7.872,13	9.137,31	6.484,34	11.372,70	11.729,05	11.910,00	10.374,02	
Summe	34.895,10	39.474,25	34.918,13	36.365,76	33.895,34	38.783,70	43.479,42	41.148,00	39.326,62	
- Gebäude, baul.Anl.	25.903,00	26.464,80	26.476,00	26.476,00	26.476,00	26.476,00	30.787,10	28.123,00	27.965,53	
- Inventar, Maschinen	8.992,10	13.009,45	8.442,13	9.889,76	7.419,34	12.307,70	12.692,32	13.025,00	11.361,09	

Aufgrund der gewählten kurzen Abschreibungsdauer ist die Güllegrube inzwischen bereits vollständig abgeschrieben. Bei den Gebäuden wurde im Wirtschaftsjahr 1990/91 der Um- und Ausbau des Kuhstalles aktiviert, der bis dahin als "Anlagen im Bau" geführt wurde, wodurch sich ab diesem Zeitpunkt die Gebäudeabschreibung wieder entsprechend erhöht hat.

Insgesamt ist hinsichtlich der Abschreibungen daher festzustellen, daß zwar in den ersten Jahren des Betriebes teilweise überhöhte Abschreibungen vorgenommen wurden, daß aber in den der Einschätzung des Betriebes zugrundezulegenden letzten Wirtschaftsjahren hinsichtlich der Abschreibungen durchaus normale Verhältnisse gegeben

sind. So fallen Abschreibungen für Inventar und Maschinen im wesentlichen bezogen auf Ersatzinvestitionen an, so daß hier Normalverhältnisse vorliegen. Anhand Übersicht 16 wurde bereits gezeigt, daß die Maschinenabschreibungen sogar deutlich unter dem Niveau der Vergleichsbetriebe liegen.

Hinsichtlich der Gebäudeabschreibungen ist mit einem Abschreibungssatz von 2 % durchaus von Normalverhältnissen auszugehen, wobei allerdings die gesamte Abschreibungssumme erheblich über dem entsprechenden Wert der Vergleichsbetriebe liegt. Dies ist aber nicht auf außergewöhnliche Verhältnisse wie Sonderabschreibungen oder zu kurze Abschreibungszeiträume zurückzuführen, sondern auf die betriebsspezifische Situation, daß praktisch die gesamte Gebäudeausstattung im Rahmen der Aufbauphase des Betriebes entweder neu errichtet oder grundlegend erneuert wurde. Insofern besteht ein Nachteil des Betriebes T.-lehen gegenüber den Vergleichsbetrieben, die in aller Regel nur sukzessive Gebäudeerweiterungen bzw. Neubaumaßnahmen durchführen, und nicht zeitlich derart gedrängt wie beim kurzfristigen Neuaufbau eines Betriebes.

Die Abschreibungsbeträge im Betrieb T.-lehen sind daher als normaler Abschreibungsaufwand zu betrachten, die bei der Wirtschaftlichkeitsbeurteilung dieses Betriebes unverändert übernommen werden müssen. Bei den Maschinenabschreibungen ist sogar davon auszugehen, daß aufgrund der zunächst überhöhten Abschreibungen in den zugrundegelegten Wirtschaftsjahren mit weitgehend abgeschriebenen Maschinen gewirtschaftet wurde, daher unterdurchschnittliche Abschreibungsbeträge angefallen sind und somit im Zeitablauf ein Anstieg auf das normale Niveau der Vergleichsbetriebe zu erwarten ist.

5.5 Korrekturen der Erfolgsrechnung

Wie bereits angedeutet, hat sich in den zugrundegelegten Erfolgsrechnungen die Zupacht des P.-lehens und die damit verbundene Erhöhung des Milchkontingents noch nicht erfolgswirksam niedergeschlagen. Deshalb werden nachfolgend die Auswirkungen dieser Pachtung auf den Betriebserfolg kalkuliert. Zusätzlich wird untersucht, wie sich eine volle Ausnutzung des inzwischen vorhandenen Milchkontingents auswirken würde. Schließlich ist zu überprüfen, inwieweit realistische Rationalisierungsreserven im Betrieb gesehen werden können, die zu einer Verbesserung der Erfolgssituation führen könnten.

In Übersicht 18 ist zunächst die Veränderung in der Erfolgsrechnung durch die Pacht des P.-lehens kalkuliert. Die Einsparung beim Grundfutterzukauf entspricht dem Futteraufwuchs auf den Pachtflächen. Dabei wird die Kilostärkeinheit (kStE) in Anlehnung an die Schätzungsrichtlinien des Bayerischen Bauernverbandes²² mit 0,45 DM bewertet. Daraus ergibt sich eine Einsparung beim Grundfutterzukauf in Höhe von 11.475 DM.

Übersicht 18: Auswirkungen der Pacht des P.-lehen und der Nutzung des zusätzlichen bzw. vollen Milchkontingents

Veränderungen durch Pacht P.-lehen				
Einsparung Grundfutterzukauf				
	8,5 ha *	3.000 kStE/ha *	0,45 DM/kStE =	11.475 DM
Mehrkosten Fläche:				
variable Kosten der Flächenbewirtschaftung				
	8,5 ha *	550 DM/ha =		4.675 DM
Mehrarbeit				
	8,5 ha *	30 AKh/ha *	18 DM/AKh	4.590 DM
Pachtzins				2.000 DM
Mehrkosten				11.265 DM
Vorteil Flächenpacht				210 DM
<i>Variante A:</i>				
Vorteil zusätzliches Milchkontingent P.-lehen				
zusätzlicher Milcherlös				
	11.107 kg *	0,71 DM/kg =		7.886 DM
zusätzlicher Kraftfutterbedarf				
	11.107 kg *	0,275 kStE/kg :	65,00 kStE/dt =	
	47 dt KF;	47 dt KF *	39,50 DM/dt =	1.857 DM
Vorteil Milchkontingent P.-lehen				6.029 DM
Vorteil Pacht P.-lehen insgesamt				6.239 DM
<i>Variante B:</i>				
Vorteil volle Ausnutzung des Milchkontingents				
zusätzlicher Milcherlös				
	ca. 23.000 kg *	0,71 DM/kg =		16.330 DM
zusätzlicher Kraftfutterbedarf				
	23.000 kg *	0,28 kStE/kg :	65 kStE/dt =	
	97 dt KF;	97 dt KF *	39,50 DM/dt =	3.832 DM
Vorteil volles Milchkontingent				12.498 DM
Vorteil Pacht P.-lehen und volles Milchkontingent				12.708 DM

²² Bayerischer Bauernverband: Schätzungsrichtlinien. München 1993.

Dieser Einsparung stehen Mehrkosten aus der Flächenbewirtschaftung für zusätzlichen Düngeraufwand und variable Maschinenkosten sowie Kosten der Mehrarbeit und der Aufwand für den Pachtzins in Höhe von zusammen 11.265 DM gegenüber, so daß sich durch die Flächenpacht ein relativ geringer Vorteil von nur 210 DM ergibt. Dabei muß berücksichtigt werden, daß beim Lohnarbeitsbetrieb die Mehrarbeit vergütet werden muß, während im Familienbetrieb die Mehrarbeit zu einem entsprechenden zusätzlichen Einkommensbeitrag für den Betriebsinhaber führt.

Mit der Pacht des P.-lehens ist auch ein zusätzliches Milchkontingent verbunden, durch das die festgesetzte Quote für den Betrieb T.-lehens im Jahr 1992 um rund 11.100 kg höher ausgewiesen wird als im Jahr 1991 (s. Übersicht 3). In gleichem Umfang kann zusätzlich Milch verkauft werden, was bei einem Erlös von 71 Pfennig/kg Mehreinnahmen von 7.886 DM im Jahr entspricht.

Dieser Mehrerlös kann nur bei einer entsprechenden Milchleistungssteigerung der Kühe erreicht werden, wozu ein zusätzlicher Kraftfuttereinsatz notwendig wird. Nach den Normzahlen des KTBL²³ ist je kg Milch eine Energiezufuhr von 0,275 kStE notwendig. Bei 65 kStE/dt Kraftfutter werden für das zusätzliche Milchkontingent 47 dt Kraftfutter benötigt, die bei einem Preis von 39,50 DM/dt 1.857 DM kosten. Der Vorteil des zusätzlichen Milchkontingents ist daher auf 6.029 DM zu beziffern, und unter Berücksichtigung des Vorteils der Flächenpacht ist damit eine Erfolgsverbesserung von 6.239 DM zu erwarten.

Als Variante B wird die Situation kalkuliert, daß nicht nur das zusätzliche Milchkontingent durch Pachtung des P.-lehens erfüllt wird, sondern auch die bisher nicht genutzte Milchquote voll ausgelastet wird. Damit ist gegenüber dem Durchschnitt der beiden letzten vorliegenden Jahre eine Steigerung der Milchablieferung um ca. 23.000 kg möglich, was zu Mehreinnahmen von 16.330 DM führt.

Dem ist der zusätzliche Kraftfutterbedarf gegenzurechnen, der analog zu den obigen Ausführungen auf 3.832 DM zu beziffern ist. Die volle Ausnutzung des erhöhten Milchkontingents bringt damit einen Vorteil von rund 12.500 DM; unter Berücksichtigung des Vorteils der Flächenpacht ergibt sich eine Ertragsverbesserung um rund 12.700 DM.

Bei dieser Kalkulation ist unter Zugrundelegung von Normzahlen unterstellt, daß mit einem kg Kraftfutter ca. 2,3 bis 2,4 kg Milch erzeugt werden können. Dies entspricht dem in Versuchen ermittelten Leistungsbedarf in der Milchproduktion. In praktischen Fütterungsempfehlungen wird in der Regel mit einer Relation von 2 kg Milch je kg Kraftfutter kalkuliert; in praktischen Fütterungsauswertungen zeigt sich jedoch, daß häufig weniger als 2 kg Milch je kg Kraftfutter erzielt werden und in Extremfällen die Kraftfutterleistung auf unter 1 kg Milch je kg Kraftfutter absinkt.

²³ KTBL (Hrsg.): *Datensammlung für die Betriebsplanung in der Landwirtschaft*, 12. Auflage 1991, Münster-Hiltrup 1991.

Dies hat seine Ursache darin, daß bei steigenden Milchleistungen teilweise Grundfutter durch Kraftfutter aus der Ration verdrängt wird und damit Grundfutterenergie durch Kraftfutter ersetzt wird, ohne zu einer Leistungssteigerung zu führen. Ferner hängt die Ausnutzung der Energie im Kraftfutter und deren Umsetzung in Milchleistung auch in nicht unerheblichem Maße von der bedarfsgerechten Zuteilung des Futters in Abhängigkeit vom Leistungsstand des Einzeltieres ab.

Es ist daher festzuhalten, daß der oben kalkulierte zusätzliche Kraftfutterbedarf für die angenommene Leistungssteigerung in der Milchproduktion die nur theoretisch erreichbare, optimale Untergrenze darstellt, wobei in der Praxis deutlich höhere zusätzliche Kraftfutterkosten zu erwarten sind.

In Übersicht 19 sind Korrekturen der Erfolgsrechnung für das T.-lehen durchgeführt, und zwar entsprechend der in Übersicht 18 dargestellten Varianten A und B hinsichtlich der Erhöhung und vollen Ausnutzung des Milchkontingents. Als Ausgangsgröße dient für beide Varianten der in Übersicht 16 ausgewiesene Verlust von 31.422 DM.

Im Hinblick auf den Vergleich der Ergebnisse des T.-lehens mit den Kennzahlen der Vergleichsbetriebe erscheint am ehesten eine Aufwandsminderung im Bereich des Viehzukaufes realisierbar, wobei für die Korrekturrechnung unterstellt wird, daß eine Reduktion des Viehzukaufes auf einen jährlichen Aufwand von 7.500 DM im Schnitt der Jahre möglich sein sollte; daraus ergibt sich das in Übersicht 19 aufgenommene Einsparungspotential von 9.134 DM bei dieser Position.

Übersicht 19: Korrekturen der Erfolgsrechnung

	Variante A DM	Variante B DM
Ausgangsgewinn (-verlust)	(31.422)	(31.422)
Reduktion Viehzukauf	9.134	9.134
Vorteil Pacht P.-lehen - und volles Milchkontingent	6.239	12.708
korrigierter Gewinn (Verlust)	(16.049)	(9.580)

Für weitere Korrekturen bei den bisher erwirtschafteten Kennzahlen sieht Unterzeichneter keinen realistischen Anpassungsbedarf, soweit nicht die Veränderungen infolge der Zupacht des P.-lehens und einer eventuellen vollen Ausnutzung des Milchkontingents betroffen sind, die in Übersicht 18 kalkuliert sind.

Nach Ansatz der Vorteile der Pachtung des P.-lehens und des damit verbundenen Milchkontingents (Variante A) bzw. der vollen Ausnutzung des vorhandenen Milchkontingents (Variante B) reduziert sich der Verlust auf rund 16.000 bzw. rund 9.600 DM/Jahr.

5.6 Beurteilung der Gewinnerzielungsmöglichkeit

In Abbildung 1 ist die Entwicklung der Verluste im Betrieb T.-lehen entsprechend der betrieblichen Gewinn- und Verlustrechnungen grafisch dargestellt. In der Anfangsphase des Unternehmens erreichten die ausgewiesenen Verluste erhebliche Größenordnungen, die zum einen auf eine mangelnde Ertragssituation infolge zu geringen Viehbestandes und zum anderen auf relativ hohe Personalkosten, teilweise überhöhte Abschreibungen sowie Zinsbelastungen in der Größenordnung von 20.000 bis 46.000 DM/Jahr zurückzuführen sind.

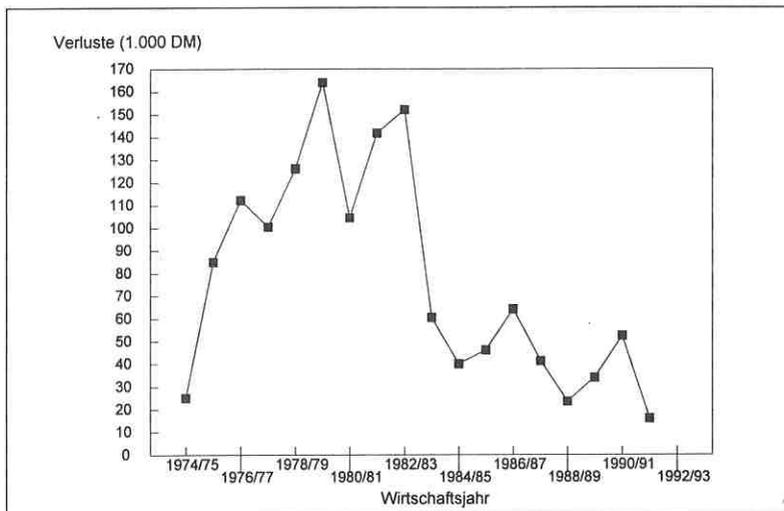
Mit der Erweiterung der Stallkapazitäten, der Vergrößerung des Viehbestandes und damit verbunden der besseren Auslastung des Milchkontingents, der normalisierten Abschreibungssituation insbesondere im Bereich der Maschinen sowie dem Wegfall der Fremdzinsen wegen Ablösung des Fremdkapitals durch Eigenmittel konnten die Verluste ab dem Wirtschaftsjahr 1983/84 deutlich zurückgeführt werden.

Nach den Ausführungen im vorherigen Kapitel ist durch betriebliche Verbesserung im Bereich des Viehzukaufs sowie durch die zwischenzeitlich erfolgte Zupacht des P.-lehens mit Aufstockung des Milchkontingents eine weitere Verringerung der Verluste zu erwarten. Allerdings können wohl auch in Zukunft keine nachhaltigen Gewinne erwirtschaftet werden.

Wesentlicher Erfolgsfaktor ist der Milchpreis. Bei gegebenem Kontingent von 176.170 kg bewirkt eine Änderung des Milchpreises um 5 Pf/kg eine Änderung im Unternehmenserfolg um rund 8.800 DM/Jahr. Eine Milchpreiserhöhung um 6 Pf/kg würde bei Unterstellung der Variante B den Betrieb T.-lehen bereits aus der Verlustzone bringen.

Als weitere erfolgsverbessernde Maßnahme läge die Aufstockung des Milchkontingents nahe. Dazu müßte zunächst freie Quote für den Betrieb T.-lehen verfügbar werden. Ferner könnte eine Kontingenterhöhung bei nahezu ausgelasteter Kuhstallkapazität nur durch eine weitere Erhöhung der Milchleistung der Herde realisiert werden.

Abbildung 1: Entwicklung der Verluste im T.-lehen



Mit Einführung der Milchkontingentierung hatte sich zunächst Hoffnung auf stabilisierte und wegen der Produktionsbegrenzung sogar steigende Milchauszahlungspreise ergeben. Nicht zuletzt bedingt durch die Wiedervereinigung Deutschlands ist auch im Milchsektor ein neuer Preisdruck entstanden, der bei den betrieblichen Investitionsentscheidungen der zurückliegenden Jahre nicht vorhersehbar war.

Es sind derzeit auch keine Anzeichen für eine deutliche Milchpreisanhebung ersichtlich. Vielmehr führen finanzielle Schwierigkeiten bedeutender Molkereiunternehmen wie auch die kostengünstigere Milchproduktion in den Großbeständen der fünf neuen Bundesländer zu einem wohl länger anhaltenden Druck auf die Milchauszahlungspreise. Von dieser Seite ist also voraussichtlich auf längere Frist keine Entlastung zu erwarten.

So müßte bei einer theoretischen Aufstockung des Milchkontingents auf 200.000 kg die Milchleistung bei 34 Kühen im Bestand auf durchschnittlich rund 5.900 kg verkaufte Milch angehoben werden können. Nachdem bis zum Jahr 1991 die vorhandene Milchquote noch deutlich unterschritten wurde, ist zunächst die bereits in Übersicht 18 einkalkulierte Auslastung des zwischenzeitlich erhöhten Kontingents anzustreben. Bei einer

weiteren Steigerung der Milchleistung wäre jedenfalls eine Verdrängung von Grundfutter durch Kraftfutter in der Nährstoffversorgung der Kühe gegeben, wodurch sich der zusätzliche Kraftfutterbedarf für steigende Milchleistung gegenüber den Unterstellungen in Übersicht 18 deutlich erhöhen würde.

In Verbindung mit den Kosten eines zusätzlichen Kontingents wäre damit nur eine relativ geringe Verbesserung der Ertragssituation möglich, wobei zu berücksichtigen ist, daß bei hohen Milchleistungen und entsprechenden Kraftfuttereinsatzmengen häufig die Fruchtbarkeit und die Gesundheit der Tiere leiden und dadurch wieder zusätzliche Kosten entstehen.

Eine deutliche Erhöhung des Milchkontingentes wäre daher nur bei erneuten Baumaßnahmen und Schaffung weiterer Kuhplätze durchführbar. Dabei müßte jedoch eine grundlegende Änderung im Stallbereich erfolgen, um mit gegebener Arbeitskapazität noch einen vergrößerten Viehbestand betreuen zu können. Die erforderlichen Baumaßnahmen mit Umstellung von Anbinde- auf Laufstallhaltung würden die Wirtschaftlichkeit einer derartigen Maßnahme jedoch von vornherein in Frage stellen.

Bei den Lohnkosten ist ebenfalls keine Entlastung zu erwarten. Im Schnitt der zugrundegelegten vier Wirtschaftsjahre wurden 74.000 DM als Lohnaufwand ausgewiesen. Bei dem in Übersicht 12 kalkulierten Arbeitszeitbedarf von rund 4.500 Stunden entspricht dies einem Lohnaufwand von 16,50 DM/Arbeitsstunde; selbst wenn man nur 4.000 Stunden als Arbeitszeitbedarf zugrundelegt, errechnet sich lediglich ein Lohnaufwand von 18,50 DM/h. Darin sind sämtliche Arbeitgeberanteile zu den Sozialabgaben und sonstigen Lohnnebenkosten wie bezahlte Feiertage und Urlaub, Mehrarbeits-, Sonn- und Feiertagszuschläge etc. enthalten.

Nach KTBL²⁴ sind als Tariflöhne für Landarbeiter für Landwirtschaftsmeister 16,35 DM/h zuzüglich 55 % Lohnnebenkosten, also insgesamt 25,34 DM Lohnaufwand für den Arbeitgeber anzusetzen. Die für das T.-lehen ausgewiesenen Lohnaufwendungen liegen daher deutlich unter dem Tarifniveau. Gerade für den Bereich Milchviehhaltung ist zu berücksichtigen, daß wegen der täglich zweimaligen Melkarbeit eine besonders enge Bindung an den Betrieb jeweils morgens und abends, und zwar auch sonn- und feiertags, gegeben ist, was bei Fremdarbeitskräften zu besonders hohen Lohnkosten führt.

Dies führt zu einer derart enormen Kostenbelastung, daß in der Praxis eine Milchviehhaltung mit Lohnarbeitskräften in bäuerlichen Betrieben in der Vergangenheit praktisch nicht aufrecht erhalten werden konnte, und dies auch auf Standorten mit wesentlich günstigeren natürlichen Produktionsbedingungen. Unterzeichneter kommt daher zu dem Schluß, daß mit der Bewirtschaftung des T.-lehens mit Lohnarbeitskräften bei gegebenen Umständen kein laufender Gewinn erzielt werden kann.

²⁴ KTBL (Hrsg.): *KTBL-Taschenbuch Landwirtschaft*, 16. Auflage 1992/93, München 1992.

6. Verkehrswert des Objektes

Wie Abbildung 1 (Kap. 5.6) veranschaulicht, sind die für das T.-lehen in den vorgelegten Gewinn- und Verlustrechnungen ausgewiesenen Verluste in den letzten Jahren tendenziell gesunken. Im vorhergehenden Kapitel ist ausgeführt, daß jedoch aus der laufenden Bewirtschaftung des Anwesens nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Gewinne zu erzielen sind.

Nachdem sich die laufenden Verluste auf relativ geringem Niveau einpendeln dürften, stellt sich die Frage, ob die bisher aufgelaufenen Verluste durch stille Reserven im Anlagevermögen ausgeglichen werden können. Zu diesem Zweck ist nachfolgend der Verkehrswert des Objektes zum 30.06.1992 zu ermitteln.

6.1 Wertbestimmende Faktoren

Das T.-lehen liegt in der Gemeinde R. bei B. in der Nähe des idyllischen H.-sees. Die Gemeinde R. hat etwa 1.800 Einwohner. Die Haupteinnahmequelle der Bevölkerung stellt aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage der Fremdenverkehr dar, was beispielsweise an der Zahl von rund 2.500 Gästebetten deutlich wird, in denen im Jahr 1991 rund 360.000 Gästeübernachtungen gezählt wurden.

Auf die allgemein ungünstige Situation der Landwirtschaft in der Region wurde bereits in Kapitel 4 ausführlich eingegangen.

Nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde R. (genehmigt am 30.10.1980 mit Schreiben der Regierung von Oberbayern) sind die Flächen des T.-lehens als Außenbereichsflächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft dargestellt. Die Waldflächen am T.-lehen liegen in einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet. Nach Auskunft beim Landratsamt B. geht jedoch von der Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet keine Beeinträchtigung hinsichtlich der ordnungsgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung aus.

Nach Auskunft bei der Gemeinde R. ist im Bereich des T.-lehens keine Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwarten. Es sei auch nicht vorstellbar, daß hier eine nicht privilegierte außerlandwirtschaftliche Nutzung oder gar eine Bebauung der Flächen des T.-lehens genehmigt würde, zumal auch die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet zu berücksichtigen ist.

Die Flächen des T.-lehens sind daher als land- und forstwirtschaftliche Flächen im Außenbereich zu bewerten, wobei jedoch zu berücksichtigen ist, daß für die Bebauung des Hofstellengrundstücks Bestandsschutz gegeben ist.

Flur-Nr. 1294 und (das hier nicht zu bewertende Flurstück 1297) liegen in leicht kuppigem Gelände, wobei das Gästehaus auf Flur-Nr. 1297 nur wenig südwestlich des höchsten Punktes des gesamten Grundstückes liegt. Von dort fällt das Grundstück nach allen Seiten mehr oder weniger stark ab, wobei es sich insgesamt um relativ geringe Hangneigungen handelt. Das Flurstück 1294 ist somit insgesamt problemlos maschinell bewirtschaftbar und stellt eine Fläche von betriebswirtschaftlich erfreulicher Größenordnung dar. Allerdings ist das Grundstück sehr unregelmäßig geformt, wobei zusätzliche Formnachteile durch die darin eingeschlossene Flur-Nr. 1297 entstehen. Dies führt zu leichten Bewirtschaftungerschwernissen, die jedoch bei einer Grünlandfläche nicht so schwer wiegen wie bei einer Ackerfläche.

Das Wohn- und die Wirtschaftsgebäude liegen am Nordwestrand des Flurstückes zur T.-straße hin und sind über diese wegemäßig gut erschlossen.

Die Eigentumsfläche Flur-Nr. 1269 beim Z.-lehen ist insgesamt etwas stärker geneigt als das Hofstellengrundstück und weist ebenfalls eine ungünstige Ausformung auf. Maschinelle Bearbeitbarkeit ist jedoch gewährleistet.

Die Eigentumsfläche Flur-Nr. 206 in der Nähe des H.-lehens stellt einen Westhang mit unterschiedlicher Hangneigung dar, der jedoch auch maschinell bearbeitet werden kann. Durch die einspringenden Waldstücke ergibt sich jedoch hier auch eine recht unregelmäßige Grundstücksform. Die wegemäßige Erschließung ist durch die Bundesstraße bestens gewährleistet.

Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster weisen die Eigentumsflächen überwiegend zwischen rund 40 und 53 Ertragsmeßzahlen je Ar auf. Für die Hutungsfläche sind zwischen 6 und 20 Ertragsmeßzahlen je Ar angegeben. Allerdings ist der größte Teil der Hutungsflächen für Flur-Nr. 206 ausgewiesen und zwischenzeitlich mit Wald bestockt. Es liegt daher insgesamt eine relativ günstige Bonität des Grünlandes vor.

Die vorhandenen Waldflächen sind überwiegend Nadelwald in mäßig hängiger Lage bei normaler Bestockung und mittlerem Bestandesaufbau. Die Bewirtschaftung ist aufgrund der vorhandenen wegemäßigen Erschließung noch verhältnismäßig günstig durchzuführen. Der Waldanteil von Flur-Nr. 206 ist deutlich jünger und daher von geringerem Bestandwert als bei den übrigen Waldflächen.

Hinsichtlich der Gebäudesituation ist auf die ausführliche Beschreibung im Gutachten v. F. hinzuweisen. Entsprechend der Absprachen beim Ortstermin können die Gebäudemasse aus dem Vorgutachten v. F. übernommen werden.

Bei der Besichtigung der Gebäude anlässlich des Ortstermins konnten keinerlei Bauschäden festgestellt werden. Die Gebäude befinden sich in einem guten Erhaltungszustand und sind aufgrund der umfangreichen Renovierungs- und Sanierungsarbeiten und der durchgeführten Neubaumaßnahmen als nahezu neuwertig einzustufen.

Bei der Gebäudebewertung ist jedoch zu berücksichtigen, daß die Wirtschaftsgebäude praktisch ausschließlich für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind und eine anderweitige Nutzung wegen der Außenbereichslage nicht in Frage kommt.

6.2 Vergleichswerte

Zur Verkehrswertermittlung wurden Erhebungen von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landkreis B. durchgeführt. Die vorgefundenen Kauffälle sind in Übersicht 20 ausgewiesen. Aus Datenschutzgründen werden die Flurstücksnummern nicht aufgeführt.

Unter Kauffall Nr. 1 wurde beim T.-lehen Fläche für eine Straßenverbreiterung zum Preis von 8 DM/m² erworben. Bei lfd. Nr. 2 handelt es sich um einen Bauplatz ohne Erschließungskosten. Bei Kauffall Nr. 3 ist der Kauf einer Zufahrt ausgewiesen. Vergleichswert Nr. 4 bezieht sich auf eine Fläche an der Bundesstraße, die im Ortsteil A. zur Straßenverbreiterung erworben wurde. Bei Kauffall Nr. 5 ist die Gesamtfläche in eine Wege- und Grünlandfläche zu 2,20 DM/m² und Wasserfläche zu 0,30 DM/m² aufgespalten. Der Preisansatz liegt derart niedrig, daß hier besondere Verhältnisse nicht auszu-schließen sind.

Bei Veräußerung Nr. 6 handelt es sich um den einzigen Verkauf einer größeren landwirtschaftlichen Fläche in der Gemarkung R. in jüngerer Zeit, wobei 3 DM/m² Erlöst wurden. Bei Kauffall Nr. 7 wurde für 102 m² Gartenland 9,80 DM/m² bezahlt. Unter Nr. 8 wurden 58 m² Hof- und Gebäudefläche zum Preis von 200 DM/m² durch die Gemeinde erworben. Bei Kauffall Nr. 9 handelt es sich erneut um eine Kleinfläche, deren Preis von 15 DM/m² durch die Lage im engeren Ortsbereich erklärbar wird.

Schließlich sind in der Gemarkung R. unter lfd. Nr. 10 und 11 noch zwei Verkäufe von Waldflächen mit 0,64 DM/m² und 1 DM/m² verzeichnet.

In der Gemarkung S. sind zwei größere Waldflächen zu 1,65 und 2 DM/m² veräußert worden. Bei zwei weiteren Kleinparzellen sind 1 DM/m² und 7,34 DM/m² ausgewiesen. Dabei ist letztgenannter Wert wegen der Lage an einer Straße und zwischen bebauten Grundstücken im Ortsteil O. in der Höhe beeinflusst.

Übersicht 20: Vergleichspreise land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke

Ifd.Nr.	Beschrieb	Fläche m ²	DM/m ²	Kaufdatum
Gemarkung R.				
1	LF	896	8,00	1/90
2	LF (Bauplatz o.E.)	692	252,89	/90
3	Zufahrt	53	160,00	1/90
4	Gr	499	20,04	2/91
5	Weg,Gr	316	2,20	3/91
5	Wasserfläche	124	0,30	3/91
6	LF (Gr)	18.000	3,00	10/91
7	Gartenland	102	9,80	10/91
8	Hof-, Gebäudefläche	58	200,00	12/91
9	Gr, Hutung	410	15,00	12/92
10	Nadelwald	12.398	0,64	12/91
11	Mischwald	18.176	1,00	12/91
Gemarkung S.				
12	Wald	52.775	2,00	4/90
13	Wald	60.980	1,65	5/90
14	Wald	1.640	1,00	2/91
15	Wald	2.726	7,34	6/91
16	Grundstückserweit.	150	6,00	1/92
17	Gr, Laubwald	2.063	41,20	2/92
Gemarkung K.				
18	Umgriffserweiterung	34	30,00	11/91
19	Wald	5.091	2,46	2/92
Gemarkung Sg.				
20	Wald	18.896	1,40	10/89
Gemarkung A.				
21	LF (Gr)	6.398	8,00	7/89

Bei Kauffall Nr. 16 handelt es sich um eine Kleinfläche von 150 m² zur Grundstückserweiterung, deren Kaufwert von 6 DM/m² wenig aussagefähig ist. Bei Kauffall Nr. 17 wurden für 2.063 m² Grünland und Laubwald 41,20 DM/m² bezahlt. Nach Kenntnis des Gutachterausschusses handelt es sich hier um eine Baulandspekulation im Bereich des Ortsteils O.

Im Bereich der Gemarkung K. ist lediglich eine Kleinfläche zur Umgriffserweiterung für 30 DM/m² sowie eine mittlere Waldfläche zu 2,46 DM/m² ausgewiesen. In der östlich von B. gelegenen Gemarkung Sg. ist schließlich noch eine Waldfläche im Jahr 1989 zu 1,40 DM/m² und in der nordöstlich von B. gelegenen Gemarkung A. eine Grünlandfläche, ebenfalls im Jahr 1989, zu 8 DM/m² veräußert worden.

In der Richtwertliste zum 31.12.1992 ist als Richtwert für Wohnbauflächen für R. im Ortsgebiet 200 bis 400 DM je m², in den übrigen Tallagen 150 bis 300 DM/m² und im übrigen Gemeindegebiet 200 bis 320 DM/m² ausgewiesen.

Für gewerbliche und landwirtschaftliche Flächen sind für R. keine Richtwerte vorhanden.

Für die Gemeinde S. sind für den Ortsbereich S. wie auch für den Ortsbereich K. 250 bis 450 DM/m² für Wohnbauflächen ausgewiesen. Für den Ortsbereich S. sind Richtwerte für gewerbliche Flächen mit 150 bis 250 DM/m² festgesetzt; ein Richtwert für landwirtschaftliche Flächen ist mangels Kauffällen nicht ermittelt.

Grundsätzlich ist festzustellen, daß in der Gemarkung R. wie auch in den benachbarten Gemarkungen kaum landwirtschaftliche Grundstücke gehandelt werden. In der überwiegenden Zahl der Fälle handelt es sich bei den veräußerten Grundstücken um Klein- und Kleinflächen, die entweder durch die öffentliche Hand für Straßenerweiterungen etc. oder von Privat zur Grundstücksvergrößerung erworben wurden. Eine Ableitung des Verkehrswertes normaler landwirtschaftlicher Grundstücke ist von solchen Vergleichspreisen praktisch nicht möglich, da es sich hier jeweils um Sondersituationen handelt, die nicht mit Verkäufen größerer landwirtschaftlicher Grundstücke vergleichbar sind.

Rein landwirtschaftlicher Grundstücksverkehr findet offensichtlich nur in Ausnahmefällen statt. Dies ist auch relativ einfach zu erklären. Aufgrund der natürlichen Standortgegebenheiten ist ausschließlich Grünlandnutzung möglich. Die Grünlandnutzung ist am ehesten in Verbindung mit Milchviehhaltung wirtschaftlich. Wie bereits ausgeführt, werden die landwirtschaftlichen Betriebe im fraglichen Gebiet nahezu ausschließlich im Nebenerwerb bei einer ausgeprägten Kleinbetriebsstruktur geführt.

Eine Betriebserweiterung würde neben dem Hauptberuf zu einer erhöhten Arbeitsbelastung in der Landwirtschaft führen, was in erster Linie zu Lasten der Bäuerin ginge, die in aller Regel auch noch die Belastung durch den wichtigen Nebenbetriebszweig Urlaub

auf dem Bauernhof zu tragen hat. Schon aus diesem Gesichtspunkt ist eine Ausweitung der landwirtschaftlichen Tätigkeit meist nicht möglich.

Dazu kommt, daß mit einer Flächenaufstockung zur Verwertung des Futters auch eine Viehbestandsaufstockung nötig würde, für die keine Stallkapazitäten vorhanden sind. Folglich müßten Gebäudeinvestitionen getätigt werden, die jedoch bei gegebener wirtschaftlicher Situation keine Rentabilität versprechen. Aus dem gleichen Grunde ist auch die Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen erschwert. Hier zeigt sich dann allenfalls Interesse an möglichst ebenen, relativ ertragreichen Flächen, durch die dann im Betrieb befindliche Steilhangflächen ersetzt werden, die nur mit erheblichem Arbeitsaufwand zu nutzen sind.

Daraus folgt dann aber, daß die ungünstigen Flächen nach und nach aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden und entweder durch natürlichen Anflug verbuschen und bewaldet werden oder gezielt aufgeforstet werden. Im Hinblick auf die Haupteinnahmequelle Fremdenverkehr ist diese Entwicklung jedoch als bedenklich einzustufen, da gerade der Wechsel zwischen bewaldeten Flächen und offenen Grünlandflächen die besondere Schönheit des Landschaftsbildes prägt.

Für die Bewertung des Betriebes T.-lehen stellt sich die zusätzliche Problematik, daß hier ein gesamter Betrieb zu bewerten ist, während als Vergleichspreise lediglich Verkäufe von Einzelparzellen vorliegen. Erfahrungsgemäß werden beim Verkauf ganzer Betriebe geringere Preise erzielt als bei Parzellenverkäufen. Dies ist zum einen dadurch erklärbar, daß beim Zukauf einzelner Parzellen bei normalerweise geringer Flächengröße andere ökonomische Überlegungen gelten als beim Kauf eines ganzen Betriebes, und zum anderen durch die Tatsache, daß aufgrund des wesentlich höheren Kapitalbedarfs beim Kauf eines ganzen Betriebes gegenüber kleineren Einzelparzellen die potentielle Käuferschicht wesentlich kleiner ist als bei Parzellenkäufen.

Auch die Durchschnittswerte für Kaufwerte landwirtschaftlicher Flächen im gesamten Landkreis B. sind für die hier vorzunehmende Bewertung ohne besondere Aussagekraft, da im nördlichen Teil des Landkreises wesentlich andere landwirtschaftliche Verhältnisse vorliegen als im Bereich des hier zu bewertenden Objektes.

Unterzeichneter schätzt daher den Basispreis für landwirtschaftliche Grundstücke ohne Vorliegen besonderer Verhältnisse wie besonderes Kaufinteresse von Anrainern oder der öffentlichen Hand auf 5 DM/m². Von diesem Basispreis sind entsprechend der spezifischen Verhältnisse der Einzelgrundstücke gegebenenfalls Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Bei den Waldverkäufen ist eine etwas breitere Datenbasis vorhanden. Für die in Übersicht 20 ausgewiesenen Vergleichspreise für Waldflächen ergibt sich ein Mittelwert von 2,19 DM/m²; schließt man den Wert lfd. Nr. 15 von der Mittelwertbildung aus, sinkt der Durchschnittswert auf 1,45 DM/m². Dies zeigt, wie stark bei relativ kleiner Zahl von Vergleichspreisen besondere Verhältnisse eines Einzelfalles den Mittelwert beeinflussen können.

Bei den Vergleichspreisen handelt es sich teilweise um Waldflächen in Steillagen, für die erfahrungsgemäß deutlich weniger bezahlt wird als für günstiger situierte Wälder. Deshalb veranschlagt Unterzeichneter den für die hier zu bewertenden Waldflächen anzusetzenden Basispreis auf 3,50 DM/m² .

6.3 Bewertung der Flächen

Im Hinblick auf die Bewertung des Betriebes im Ganzen wird keine parzellenweise Bewertung durchgeführt, sondern eine nutzungsabhängige Bewertung der Flächen. Dabei wird unterschieden in die eigentliche Hofstellenfläche mit der bebauten Fläche für Wohn- und Wirtschaftsgebäude samt Umgriff, landwirtschaftlich genutzte Fläche und die forstwirtschaftliche Nutzfläche.

6.3.1 Hofstellenfläche

Im aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist für Flur-Nr. 1294 eine Gebäude- und Freifläche für die Landwirtschaft von 5.000 m² ausgewiesen. Es handelt sich dabei um die mit Wohnhaus, Stall und Scheune, Traktorgarage und Jungviehstall bebaute Fläche und die dazugehörige Umgriffsfläche, die in Anhang 3 mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet ist.

Diese Teilfläche hat höheren Wert als landwirtschaftliche Nutzfläche, ist jedoch weder als Wohnbaufläche noch als gewerbliche Nutzfläche einzustufen, da durch die Lage im Außenbereich nur die privilegierte landwirtschaftliche Nutzung möglich ist. Ferner muß bei der Wertfindung bedacht werden, daß es sich hierbei um bereits bebautes Areal handelt, das nicht mehr frei überplanbar ist, während die Käufe von Wohnbauflächen und Gewerbebauland sich auf unbebaute Grundstücke beziehen, bei denen der Erwerber im Rahmen der Vorgaben der Bebauungspläne noch freie Dispositionsmöglichkeiten hinsichtlich der Bauausführung und Baugestaltung und somit der Ausnutzung des Grundstückes hat. Deswegen werden in aller Regel für bereits bebaute Grundstücke geringere Quadratmeterpreise erzielt als für unbebaute Grundstücke.

Für die Wertfindung sind zwei Vorgehensweisen denkbar: Entweder eine einheitliche Bewertung der Gebäude- und Freiflächen mit einem Mischpreis für die Wohn- und Wirtschaftsgebäudenutzung oder eine gedankliche Aufteilung der Gebäude- und Freifläche in einen Umgriff des Wohnhauses, dem ein höherer Wert zuzuordnen ist, und den Umgriff der Wirtschaftsgebäude, dem ein niedrigerer Wert zuzuordnen ist.

Unterzeichneter wählt den letztgenannten Weg und rechnet dem Wohnhaus einen relativ großzügigen Umgriff von rund 1.000 m² zu. So verbleibt für die Wirtschaftsgebäude eine Umgriffsfläche von 4.000 m².

Für die Bodenbewertung des Wohnhausumgriffes geht Unterzeichneter vom Richtwert für Wohnbauflächen im übrigen Gemeindegebiet aus, der mit 200 bis 320 DM/m² beziffert ist. Zur Berücksichtigung der Lage im Außenbereich mit den begrenzten Nutzungsmöglichkeiten sowie der bereits vorhandenen Bebauung, die einen potentiellen Käufer in den Gestaltungsmöglichkeiten deutlich begrenzt, wird auf den Mittelwert der genannten Richtwertspanne in Höhe von 260 DM/m² ein Abschlag von 50 % vorgenommen, so daß für den Wohnhausumgriff der Bodenwert mit 130 DM/m² anzusetzen ist. Daraus ergibt sich folgender Wertanteil für den Wohnhausumgriff:

$$1.000 \text{ m}^2 \quad * \quad 130 \text{ DM/m}^2 = \quad \underline{130.000 \text{ DM.}}$$

Für die Umgriffsfläche der Wirtschaftsgebäude ist ebenfalls die Lage im Außenbereich mit den entsprechend begrenzten Nutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Es ist auf dieser Fläche nur privilegierte landwirtschaftliche Nutzung zulässig; eine höherwertige Nutzung wie beispielsweise gewerbliche oder Wohnbaunutzung ist nach obigen Ausführungen nicht möglich.

Es wird daher der Wert dieser Umgriffsfläche vom Wert der umliegenden landwirtschaftlichen Fläche abgeleitet und mit dem vierfachen Wert der angrenzenden Grünlandfläche angesetzt. Der Wert der angrenzenden Grünlandflächen ist im nachfolgenden Kapitel mit 7 DM/m² abgeleitet, so daß sich für die Umgriffsfläche der Wirtschaftsgebäude ein Wertansatz von 28 DM/m² ergibt. Daraus errechnet sich der Wert der Umgriffsfläche der Wirtschaftsgebäude zu

$$4.000 \text{ m}^2 \quad * \quad 28 \text{ DM/m}^2 = \quad \underline{112.000 \text{ DM.}}$$

6.3.2 Landwirtschaftliche Fläche

Die landwirtschaftliche Eigentumsfläche des T.-lehens ist in Übersicht 1 mit 133.002 m² ausgewiesen. Dazu wird die Gebäudefläche von Flur-Nr. 1269 mit 64 m² addiert, da es sich hierbei lediglich um die Grundfläche eines Wiesenstadels handelt, dessen Flächenanspruch keinen höheren Grundstückspreis rechtfertigt, da auf dieser Fläche keine andere als rein landwirtschaftliche Nutzung möglich ist.

Die Grünlandfläche ist aufzuteilen in den Grünlandanteil der Flur-Nr. 1294, die aufgrund der Vorteile des direkten Hofanschlusses mit einem Wertzuschlag zu versehen ist, während die übrigen Grünlandflächen des Betriebes mit dem oben abgeleiteten

Basispreis zu bewerten sind. Die hofnahe Lage des Grünlandanteils von Flur-Nr. 1294 wird mit einem Zuschlag von 2 DM/m² zum Basispreis von 5 DM/m² bewertet. Daraus errechnet sich der Verkehrswert des Grünlandanteils von Flur-Nr. 1294 wie folgt:

$$71.865 \text{ m}^2 \quad * \quad 7 \text{ DM/m}^2 = \quad \underline{503.055 \text{ DM.}}$$

Die restliche landwirtschaftliche Eigentumsfläche einschließlich der Gebäudefläche von Flur-Nr. 1269 umfaßt 61.201 m², die mit dem oben abgeleiteten Basispreis für landwirtschaftliche Grundstücke in Höhe von 5 DM/m² bewertet werden. Der Verkehrswert der restlichen landwirtschaftlichen Fläche errechnet sich daher zu

$$61.201 \text{ m}^2 \quad * \quad 5 \text{ DM/m}^2 = \quad \underline{306.005 \text{ DM.}}$$

6.3.3 Waldfläche

Die Waldfläche des T.-lehens ist in Übersicht 1 zu insgesamt 55.890 m² ermittelt. Davon sind 20.100 m² Waldanteil der Flur-Nr. 206, bei dem es sich um Jungwald handelt, der erst in jüngerer Zeit auf ehemaligen Hutungsflächen dieses Flurstücks sich angesiedelt hat und deswegen in absehbarer Zeit noch keine ertragbringende Nutzung erwarten läßt. Für diesen Waldanteil wird ein Wertabschlag vom oben festgesetzten Basispreis der Waldflächen vorgenommen und ein Verkehrswert von 2 DM/m² angesetzt. Der Verkehrswert des Waldanteils von Flur-Nr. 206 errechnet sich folglich zu

$$20.100 \text{ m}^2 \quad * \quad 2 \text{ DM/m}^2 = \quad \underline{40.200 \text{ DM.}}$$

Für die restliche Waldfläche kommt der oben abgeleitete Basispreis von 3,50 DM/m² in Ansatz. Der Verkehrswert der restlichen Waldfläche errechnet sich folglich zu

$$35.790 \text{ m}^2 \quad * \quad 3,50 \text{ DM/m}^2 = \quad \underline{125.265 \text{ DM.}}$$

6.4 Bewertung der Gebäude

Bei der Bewertung der Gebäude und baulichen Anlagen orientiert sich Unterzeichneter an den technischen Angaben des Gutachtens v. F. Die Unterstellungen hinsichtlich der angenommenen Neubauwerte auf der Basis 1913 sowie der Ansätze für die Alterswertminderung und die technische Wertminderung können von Unterzeichnetem nach Überprüfung anhand entsprechender Tabellenwerte²⁵ ²⁶ und den eigenen Erfahrungen bei Gebäudeschätzungen sowie nach den Feststellungen beim Ortstermin als in normalem Rahmen liegend akzeptiert werden.

Zur Plausibilitätsprüfung der im Gutachten v. F. unterstellten Neubauwerte hat Unterzeichneter in Übersicht 21 sämtliche aus den vorgelegten Bilanzen ersichtlichen Gebäudeinvestitionen im T.-lehen mit ihrem jeweiligen Nominalwert (als Bilanzzugang ausgewiesen) aufgelistet und in der danebenstehenden Spalte mittels des jeweils zutreffenden Baupreisindices für landwirtschaftliche Betriebsgebäude²⁷ auf den entsprechen den Neuwert bei Investition im Bewertungszeitpunkt 1992 hochgerechnet.

Daraus ergibt sich für das T.-lehen eine Gesamtsumme an Investitionen für Gebäude und Außenanlagen im Nominalwert von 1.749.500 DM, was auf der Preisbasis 1992 einem Neuwert von rund 3.089.500 DM entspricht. Dagegen hat v. F. zum Bewertungszeitpunkt Februar 1990 einen Gebäudeneuwert von rund 1.964.000 DM angesetzt.

Dies entspricht bei der Preissteigerung von Februar 1990 bis Juni 1992 gemäß Baupreisindex 1913 von 16,9 % einem Neuwert zum 30.06.1992 von rund 2.296.000 DM. Damit liegt der Ansatz der Gebäudeneuwerte im Gutachten v. F. um rund 800.000 DM unter den auf die Preisbasis 1992 bezogenen Investitionsbeträgen. Dabei ist die gegebene Differenz durchaus realistisch, da v. F. einen Neubauwert errechnet hat, wie er sich bei völliger Neubausituation und zügiger Bauweise ergibt, während bei den tatsächlichen Investitionen teilweise Umbauten und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden und zudem diverse Baumaßnahmen in mehreren Bauabschnitten nacheinander ausgeführt wurden, wodurch sich zwangsläufig Mehrkosten gegenüber der Erstellung eines Gebäudes in einem Zuge ergeben. Die tatsächlich aufgewendeten Investitionsbeträge dürfen jedoch für die Verkehrswertermittlung nicht herangezogen werden, da sich ein möglicher Käufer nicht an den aufgewendeten Geldbeträgen orientiert, sondern seine Kaufpreisüberlegungen danach ausrichtet, was ihn die Errichtung eines vergleichbaren Objektes kosten würde.

²⁵ ROSS, F.W.; BRACHMANN, R.: *Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken*. 25. Aufl., Hannover 1989

²⁶ BAYER. LANDESANSTALT FÜR BETRIEBSWIRTSCHAFT UND AGRARSTRUKTUR: *ISBAU-Schätzpreisbestand Gebäude in der Landwirtschaft*. München 1992

²⁷ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG: *Reihe M I 4, Preisindizes für Bauwerke und Maßzahlen für Bauleistungspreise in Bayern*. München, aktuelle Ausgabe

Übersicht 21: Gebäudeinvestitionen T.-lehen

Wirtsch.- jahr	Preis- index *)	Gebäude		Außenanlagen		Güllegrube		Garage		Jungviehstall	
		Bilanzzugang	Neuwert 1992	Bilanzzugang	Neuwert 1992						
1973/74	69,6	95.895,00	217.417,11								
1974/75	70,6										
1975/76	73,0	615.905,50	1.331.368,33	83.934,54	181.436,58	14.859,00	32.119,87				
1976/77	76,9										
1977/78	82,0										
1978/79	89,6			3.712,28	6.537,92						
1979/80	100,0	5.180,68	8.175,11								
1980/81	106,5	4.819,30	7.140,71	1.400,00	2.074,37						
1981/82	110,6	4.200,00	5.992,41								
1982/83	113,4										
1983/84	116,6			12.982,90	17.570,34						
1984/85	117,8										
1985/86	120,3										
1986/87	122,5										
1987/88	124,9										
1988/89	130,2	240.182,10	291.096,28								
1989/90	139,3										
1990/91	149,2										
1991/92	157,8										
Nominalwert Neuwert 1992		966.182,58	1.861.189,94	207.619,21	87.706,92	170.066,13	157.239,76	498.728,98	693.331,40		

Summe Nominalwert: 1.749.503,87

Summe Neuwert 1992: 3.089.446,44

*) 1980 = 100; Landw. Betriebsgebäude; Index jeweils des Kalenderjahres, in dem das Wirtschaftsjahr endet

Hinsichtlich des Zeitwertes der einzelnen Gebäude orientiert sich Unterzeichneter ebenfalls an den Werten im Gutachten v. F., da v. F. neben der reinen Alterswertminderung jeweils zusätzliche Wertabschläge vorgenommen hat, so daß hier eine Änderung der Wertminderungsfaktoren für einen nur rund zwei Jahre später gelegenen Bewertungszeitpunkt eher einer akademischen Spitzfindigkeit als einer sachlich begründeten Vorgehensweise gleichkäme.

Allerdings werden die Zeitwerte der Gebäude zum 14.02.1990 anhand der Baupreissteigerung vom Februar 1990 bis Mai/August 1992 von 16,9 % gemäß der Preisindices für Bauwerke in Bayern²⁸ auf der Basis 1913 = 100 auf den Bewertungszeitpunkt 30.06.1992 hochgerechnet.

Daraus ergibt sich ein Zeitwert der Gebäude auf Sachwertbasis zum Bewertungsstichtag 30.06.1992 von rund 1,8 Mio DM (s. Übersicht 22).

Übersicht 22: Zusammenstellung der Gebäudewerte

Gebäude, Anlage	Neuwert zum 14.02.1990 *)	Zeitwert zum 14.02.1990 *)	Zeitwert zum 30.06.1992	Korrektur %	Verkehrswert 30.06.1992
Wohnhaus	470.066	380.000	444.220		444.000
Stall und Scheune	649.621	500.000	584.500	-35	380.000
Jungviehstall	402.860	310.000	362.390	-35	236.000
Traktorgarage	136.435	120.000	140.280	-35	91.000
Wiesenstadel	29.190	23.000	26.887	-35	17.000
Heustadel	30.677	28.000	32.732	-35	21.000
Außenanlagen, Güllegruben	245.000	196.000	229.124	-35	149.000
Summe	1.963.849	1.557.000	1.820.133		1.338.000
Preissteigerung 2/90 bis 6/92		16,9 %			
Neuwert zum 30.06.1992	2.295.739				

*) nach Gutachten v. F.

²⁸ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG: Reihe M 1 4, Preisindices für Bauwerke und Maßzahlen für Bauleistungspreise in Bayern. München, aktuelle Ausgabe

Im Gutachten v. F. wird jedoch der Verkehrswert des Objektes praktisch mit dem Sachwert gleichgesetzt. Dem kann Unterzeichneter im vorliegenden Fall nicht zustimmen. Der Sachwert ist grundsätzlich nur eine Orientierungsgröße für die Ableitung des Verkehrswertes; letzterer ist immer unter Berücksichtigung der Marktlage zu bestimmen.

Dabei zeigt sich, daß bei gängigen Gebäuden wie z.B. normal ausgestatteten Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern und Eigentumswohnungen eine relativ enge Beziehung zwischen Sachwert und Verkehrswert besteht. Dagegen wird der Verkehrswert eines Gebäudes umso stärker von dessen Sachwert abweichen, je spezieller es für einen bestimmten Zweck ausgelegt ist und je kleiner der dafür in Frage kommende Käuferkreis wird.

Bei dem hier zu beurteilenden Objekt handelt es sich um ein landwirtschaftliches Anwesen, das praktisch keine andere Nutzung zuläßt als Milchviehhaltung mit entsprechender Nachzucht. Positiv ist zu vermerken, daß auf dem Anwesen ein vergleichsweise großes Milchkontingent ruht.

Andererseits sind die ungünstigen landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen des Standortes ins Kalkül zu ziehen. Die Milchviehhaltung im vorliegenden Fall erfordert den Einsatz von 2 Arbeitskräften bei relativ geringer Einkommenskapazität, wie auch anhand der Ergebnisse von Vergleichsbetrieben gezeigt werden konnte. Zudem ist der Kuhstall noch auf Anbindehaltung ausgelegt, während aus arbeitswirtschaftlichen Gründen der Übergang zu einem Laufstall anzustreben wäre, wobei jedoch wieder Investitionskosten entstehen.

Ferner ist es schwer vorstellbar, daß ein Landwirt die erforderlichen Geldbeträge von rund 2 bis 3 Mio DM in einen Betrieb investieren würde, der unter derart ungünstigen Standortverhältnissen wirtschaften muß und bei dem die Eigentumsfläche in einer verhältnismäßig schlechten Relation zur vorhandenen Gebäudeausstattung steht.

Unterzeichneter hält es daher für erforderlich, einen Abschlag bei den landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden und den Außenanlagen von wenigstens 35 % vorzunehmen, um zum Verkehrswert der Gebäude zu gelangen; beim Wohnhaus wird wegen der dafür anders zu beurteilenden Situation kein Abschlag vorgenommen.

In Übersicht 22 sind die entsprechenden Verkehrswerte für die Gebäude zum 30.06.1992, gerundet auf jeweils volle Tausend DM, ausgewiesen. Ferner ist zu berücksichtigen, daß bei einem Kauf des Anwesens durch einen Nichtlandwirt die vorhandene Flächenausstattung zu groß ist und die landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude kaum einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden könnten, was zu weiterem Preisdruck führen dürfte.

6.5 Zusammenstellung der Wertansätze

In Übersicht 23 sind die einzelnen Wertansätze der Flächen und der Gebäude zusammengestellt, um den Verkehrswert des Gesamtanwesens zu ermitteln. Der Verkehrswert des T.-lehens wird mit insgesamt 2.545.525 DM ausgewiesen. Darin ist der Verkehrswert der Forstflächen mit 165.465 DM enthalten. Der Verkehrswert ohne Forstflächen beträgt folglich 2.389.060 DM.

Übersicht 23: Wertansätze T.-lehen

<i>Fläche</i>	m ²	DM/m ²	DM
Wohngebäudefläche mit Umgriff	1.000	130,00	130.000
Wirtschaftsgebäudefläche mit Umgriff	4.000	28,00	112.000
Grünland Flur-Nr. 1294	71.865	7,00	503.055
restliche landwirtschaftliche Fläche	61.201	5,00	306.005
Waldanteil Flur-Nr. 206	20.100	2,00	40.200
restliche Waldfläche	35.790	3,50	125.265
Verkehrswert der Fläche insgesamt	193.956	6,27	1.216.525
Verkehrswert der Forstflächen			165.465
Flächenwert ohne Forstflächen			1.051.060
<i>Gebäude</i>			
Wohnhaus			444.000
Stall und Scheune			380.000
Jungviehstall			236.000
Traktorgarage			91.000
Wiesenstadel			17.000
Heustadel			21.000
Außenanlagen, Güllegruben			149.000
Verkehrswert der Gebäude			1.338.000
Verkehrswert insgesamt			2.554.525
Verkehrswert der Forstflächen			165.465
Verkehrswert ohne Forstflächen			2.389.060

7. Ermittlung des Totalgewinns

In Übersicht 24 wird der Totalgewinn für das Anwesen T.-lehen ermittelt. Ausgehend vom Verkehrswert des Gesamtobjektes werden die Buchwerte der Aktiva gemäß der vorgelegten Bilanz zum 30.06.1992 abgezogen, um die im Betriebsvermögen vorhandenen stillen Reserven aufzudecken. Dabei bleiben die Positionen Inventar, Maschinen, GWG, Viehbestand, Futterbestand, Beteiligungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen sowie Kassenbestand außer Betracht, da die entsprechenden Positionen auch bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt sind.

Zwar sind bei Maschinen und insbesondere beim Viehbestand noch bestimmte stille Reserven denkbar, die jedoch das Gesamtbild nicht wesentlich verändern und vor allem innerhalb der Fehlergrenzen der Schätzgenauigkeit bei den Verkehrswerten der Gebäude und Grundstücke liegen.

Aus der Differenz des ermittelten Verkehrswertes und der ausgewiesenen Buchwerte des Anlagevermögens errechnen sich stille Reserven in Höhe von 1.116.986 DM. Stellt man diesen stillen Reserven die bisher aufgelaufenen Verluste gemäß der Gewinn- und Verlustrechnungen bis zum 30.06.1992 (vgl. Übersicht 6) in Höhe von 1.388.027 DM gegenüber, errechnet sich ein Totalverlust von 271.041 DM.

Werden andererseits die Verluste der streitgegenständlichen Jahre gemäß Klageschrift und der übrigen Jahre gemäß GuV lt. Übersicht 6 mit 1.332.012 DM angesetzt, so errechnet sich ein Totalverlust in Höhe von 215.026 DM.

Eine Ausklammerung der Forstflächen ist bei dieser Berechnung nicht erfolgt. Unter 6.5 sind zwar die Wertansätze der Forstflächen zum 30.06.1992 getrennt ausgewiesen und auch der Verkehrswert des Anwesens ohne Berücksichtigung der Forstflächen ermittelt, allerdings sind in den Bilanzen die Grundstückswerte nicht nach den einzelnen Objektteilen aufgegliedert, so daß auch die Buchwerte der Forstflächen nicht bekannt sind.

Auch aus den Kaufunterlagen, soweit sie in den Akten enthalten sind, geht keine Aufspaltung der Kaufpreise in Werte für die Forstflächen sowie Werte für die übrigen Flächen hervor, so daß auch die Aufgliederung der Bilanzwerte für den Grund und Boden im Wege der freien Schätzung erfolgen müßte und daher wenig aussagekräftig wäre.

Im übrigen ist Unterzeichneter der Auffassung, daß aus betriebswirtschaftlicher Sicht der Waldanteil in bäuerlichen Betrieben nicht als eigenständiger Betrieb zu sehen ist, sondern in der Regel eine Einheit mit dem landwirtschaftlichen Betrieb bildet. So werden bei relativ kleinen Waldflächen, wie sie hier vorliegen, die Waldarbeiten regelmäßig mit den im landwirtschaftlichen Betrieb vorhandenen Maschinen und Geräten sowie auch den landwirtschaftlichen Arbeitskräften in der arbeitsärmeren Zeit durchgeführt. Eine Trennung zwischen Landwirtschaft und Forstwirtschaft wäre aus

betriebswirtschaftlicher Sicht nur dann wirklich sinnvoll, wenn eine eindeutige Zuordnung der Maschinen- und auch der Lohnkosten zu den jeweiligen Betriebsbereichen möglich wäre. Dies ist aber bei derart enger Verflechtung nicht möglich.

Übersicht 24: Ermittlung des Totalgewinns

Bezeichnung	DM
Verkehrswert insgesamt	2.554.525,00
<i>Buchwerte Aktiva 30.06.1992:</i>	
- Grund und Boden	561.143,36
- Außenanlagen	23.195,00
- Drainage	12.982,90
- Gebäude (Wohnhaus, Kuhstall, Scheune)	512.265,00
- im Bau befindliche Anlagen	1.495,78
- Garage	46.912,00
- Jungviehstall	279.544,00
- Güllegrube	1,00
Summe Buchwerte zum 30.06.1992	1.437.539,04
stille Reserven	1.116.985,96
ausgewiesene Verluste lt. GuV (s. Übersicht 6)	1.388.027,41
Totalgewinn (-verlust)	(271.041,45)
ausgewiesene Verluste lt. Klage/GuV (s. Übersicht 6)	1.332.012,00
Totalgewinn (-verlust)	(215.026,04)

8. Beurteilung des Betriebes T.-lehen im Hinblick auf "Liebhaberei"

In Kapitel 5.6 ist ausgeführt, daß mit der Bewirtschaftung des T.-lehens mit Lohnarbeitskräften bei gegebenen Umständen kein laufender Gewinn erzielt werden kann. Allerdings hat sich die Verlustsituation gegenüber der Anfangsphase des Betriebes deutlich gebessert. Deswegen wurde auch der Verkehrswert des Anwesens ermittelt, um zur Frage des Totalgewinns Stellung nehmen zu können. In Kapitel 7 ist ein Totalverlust für den betrachteten Zeitraum von rund 271.000 DM bzw. 215.000 DM ausgewiesen.

Nach rein formalen Gesichtspunkten ist der Betrieb T.-lehen daher wohl als Liebhaberei einzustufen.

Bei der Beurteilung des Falles sollten jedoch nach Auffassung des Unterzeichneten folgende Punkte berücksichtigt werden:

Der Betrieb T.-lehen ist prinzipiell ein leistungsfähiger, nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen geführter Betrieb, in dem Möglichkeiten zur Verlustminimierung konsequent genutzt wurden und werden. Mit Einführung der Milchkontingentierung wuchsen zudem allgemein Hoffnungen auf stabilisierte bzw. steigende Milchauszahlungspreise aufgrund begrenzter Produktionsmengen, die eine Verbesserung der Einkommenssituation erwarten ließen. Die Wiedervereinigung Deutschlands und der dadurch bedingte neue Preisdruck waren nicht vorhersehbar.

Wie gezeigt, erwirtschaften vergleichbare Familienbetriebe Gewinne, da sie nicht mit Lohnkosten belastet sind, sondern ihre Arbeitsentlohnung aus dem Gewinn über Privatentnahmen erfolgt. Soweit solche Betriebe nicht steuerlich buchführungspflichtig sind, werden deren Gewinne jedoch nach dem pauschalen Gewinnermittlungsverfahren nach § 13a EStG ermittelt, was in der Regel dazu führt, daß keine oder nur eine geringe Steuerzahllast anfällt.

Im Falle des Lohnarbeitsbetriebes T.-lehen ergibt sich für den Eigentümer bei Verrechnung der Verluste aus Landwirtschaft mit anderen positiven Einkünften eine Steuerersparnis. Dem steht jedoch eine indirekte Gewinnbesteuerung für den landwirtschaftlichen Betrieb gegenüber, die über die Entlohnung der Fremdarbeitskräfte erfolgt, deren Bezüge ja dem Lohnsteuerabzug unterliegen.

Ferner sind auch gesamtwirtschaftliche Aspekte zu beachten. Die Landwirtschaft benachteiligter Regionen ist aufgrund der agrarpolitischen Situation in ihrer Existenz erheblich gefährdet. Bei Aufgabe der Landbewirtschaftung ist in der fraglichen Region eine Veränderung des Landschaftsbildes durch Bewaldung von bisher als Grünland bewirtschafteten Flächen zu erwarten.

So wurde bei der Gemeinde R. die Auskunft erteilt, daß die Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe mit großen Bedenken beobachtet wird und zur Offenhaltung der Landschaft neben entsprechenden Landesmitteln auch von der Gemeinde selbst an die Landwirtschaft gewisse Förderbeträge bezahlt werden, um die Steiflächenbewirtschaftung noch aufrechtzuerhalten, damit das für den Fremdenverkehr notwendige abwechslungsreiche Landschaftsbild erhalten werden kann.

Wenn Betriebe wie das T.-lehen ihre Landwirtschaft einstellen, ist äußerst fraglich, was mit den bewirtschafteten Flächen geschehen würde. Dabei ist zum einen die Eigentumsfläche des Betriebes betroffen, zum anderen aber auch die noch größere Pachtfläche, die ja von Betrieben stammt, die ihre Landbewirtschaftung bereits aufgegeben haben. Daher ist fraglich, ob diese Flächen überhaupt weiter bewirtschaftet würden. Eine Landschaftspflege durch die öffentliche Hand ist nach allgemeiner Erfahrung sicher mit deutlich höheren Kosten verbunden als wenn die Flächen weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

Diese Aspekte gehen sicher über die reine Problematik der "Liebhaberei" hinaus, sind jedoch im Rahmen einer Gesamtbetrachtung wohl erwähnenswert. Hier sei auch noch auf die Ausführungen von HORSTER²⁹ verwiesen, der davon ausgeht, "daß in den vor uns liegenden Jahren ein sprunghaft zunehmender Teil von klassischen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben aus Gründen, die weitgehend dem Einfluß des Eigentümers oder Betriebsleiters entzogen sind, unvermeidlich und unabänderlich Dauerverluste machen wird."

Er sieht dabei eine wesentliche Problematik darin, daß schwache Betriebsleiter ohne außerlandwirtschaftliche Einkünfte keinerlei Probleme mit dem Finanzamt haben, da keine Verlustverrechnung stattfindet, während engagierte Betriebsleiter, die in agrarpolitisch schwieriger Situation die betrieblichen Verluste mit außerlandwirtschaftlichem Einkommen überbrücken, um damit den Betrieb in bessere Zeiten zu retten, vermehrt mit der Beurteilung als "Liebhabereibetrieb" konfrontiert werden. Er kommt zu der Aussage, daß wegen der sich dramatisch verschlechternden wirtschaftlichen Lebenswirklichkeit in der Land- und Forstwirtschaft bei der Frage der "Liebhaberei" die Wirklichkeit der Rechtsprechung derzeit davonläuft.

²⁹ HORSTER, R.: *Liebhaberei bei Land- und Forstwirtschaft im Steuerrecht*
Verlag Pflug und Feder GmbH, St. Augustin 1993.

9. Zusammenfassung

Es ist zu ermitteln, ob das Anwesen T.-lehen eine sog. "Liebhaberei" darstellt. Für den Fall der Ermittlung eines Totalgewinnes ist auf die Wertverhältnisse zum 30. Juni 1992 abzustellen. Hinsichtlich der forstwirtschaftlichen Flächen soll eine getrennte Ermittlung der stillen Reserven durchgeführt werden.

Zunächst werden die methodischen Grundlagen für die Gutachtenerstellung erläutert. Dabei wird zunächst anhand der Rechtsprechung und einschlägiger Kommentare der Sachverhalt der "Liebhaberei" im steuerrechtlichen Sinne beschrieben. Dann werden die betriebswirtschaftlichen Grundlagen für die Beurteilung der Frage, ob "Liebhaberei" vorliegt, erläutert und im Hinblick auf die Ermittlung des Totalgewinnes auch die Methodik der Verkehrswertermittlung dargestellt.

Nach einer Darlegung der betrieblichen Entwicklung seit dem Beginn der Bewirtschaftung bis zum Bewertungszeitpunkt 1992 wird zum besseren Verständnis der betrieblichen Situation die allgemeine Lage der Landwirtschaft im südlichen Teil des Landkreises B. dargestellt. Daran schließt sich die betriebswirtschaftliche Beurteilung des Betriebes T.-lehen an, wobei neben einer Auswertung der vorgelegten Erfolgszahlen auch eine vergleichende Analyse anhand von Vergleichsbetrieben aus der Buchführungsstatistik erfolgt.

Anhand dieser Analyse kommt Unterzeichneter zu dem Ergebnis, daß sich die Verlustsituation in den jüngeren Jahren durch Fortschritte im Aufbau des Unternehmens und betriebswirtschaftliche Verbesserungen deutlich gebessert hat, allerdings bei der gegebenen agrarpolitischen Situation und bei Bewirtschaftung mit Fremdarbeitskräften keine Gewinne aus der laufenden Bewirtschaftung erzielbar sind.

Da sich die laufenden Verluste deutlich verringert haben, stellt sich die Frage nach einem eventuellen Totalgewinn, weshalb in einem weiteren Kapitel der Verkehrswert des Objektes zum 30.06.1992 ermittelt wird. Durch Gegenüberstellung des Verkehrswertes zum 30.06.1992 mit den Bilanzwerten der Aktiva aus der Bilanz zum gleichen Zeitpunkt errechnen sich die stillen Reserven, die jedoch nicht ausreichen, um die bis zum Bewertungszeitpunkt aufgelaufenen Verluste abzudecken. Demzufolge ist für den Betrieb T.-lehen kein Totalgewinn erzielt worden.

Für die forstwirtschaftlichen Flächen ist der Verkehrswert zum 30.06.1992 getrennt ermittelt und ausgewiesen. Allerdings liegen für die Forstflächen bzw. die forstwirtschaftlich genutzten Teilflächen keine separaten Bilanzwerte vor, da die Waldkäufe immer in Verbindung mit landwirtschaftlichen Flächen erfolgt sind und keine Kaufpreisaufteilung vorgenommen wurde. Eine Ermittlung der stillen Reserven bei den Forstflächen ist daher nicht gesondert möglich bzw. müßte im Wege der freien Schätzung durch Aufspaltung der jeweiligen Kaufpreise auf Forstflächen und sonstige Flächen ermittelt werden.

Trotz zweifelsfreier Bewirtschaftung des Betriebes nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen kann Unterzeichneter auch keinen Totalgewinn prognostizieren. Aufgrund der schwierigen agrarpolitischen Situation ist für landwirtschaftliche Flächen eher mit rückläufigen als mit steigenden Preisen zu rechnen, wodurch sich die stillen Reserven weiter vermindern und in Verbindung mit den laufenden Betriebsverlusten der Totalverlust sich im Zeitablauf vergrößern würde. Unterzeichneter weist jedoch für die Beurteilung auf die Problematik des Vergleiches von Familienbetrieben und Lohnarbeitsbetrieben in Hinblick auf die steuerliche Belastung hin und gibt die besondere Bedeutung der Aufrechterhaltung der Landwirtschaft in einer vom Fremdenverkehr geprägten Region zu bedenken.

Vorstehendes Gutachten wurde vom Unterzeichneten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Langenbach, den 27.05.1993

Dr. Hartmut Thoma

Anhang

- 1 Lage der Flächen (R.) 1 : 25.000
- 2 Lage der Flächen (Z.) 1 : 25.000
- 3 Lage der Flächen am T.-lehen und Z.-lehen
- 4 Lage der Waldfläche Flur-Nr. 1313
- 5 Lage der Flur-Nr. 1245/2
- 6 Lage der Flächen am H.-lehen
- 7 Lage der Pachtflächen am P.-lehen

(Der Anhang ist hier nicht abgedruckt)

Hinweis zum Ausgang des Verfahrens:

Für die der Klage zugrundeliegenden Wirtschaftsjahre 1974 bis 1982 werden die Anfangsverluste (mit Kürzungen wegen überhöhter Abschreibungen) vom Finanzgericht anerkannt - trotz des Ergebnisses des Gutachtens, daß kein Totalgewinn zu erzielen ist -, da der Betrieb ernsthaft geführt wurde und nach Überzeugung des Gerichts die ungünstige Entwicklung in der Landwirtschaft bei der Aufnahme der betrieblichen Tätigkeit nicht abzusehen war; für die späteren Jahre ist jedoch Liebhaberei gegeben.

Urteil des FG München vom 16. November 1993 - 13 K 2760/90, rechtskräftig:

Betrieb eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes (Milchviehbetrieb) in den Anfangsjahren keine Liebhaberei. Trotz hoher Anfangsverluste (über 800 000 DM) war Gewinnerzielungsabsicht gegeben. (§§ 2, 13 EStG)

Aus den Gründen:

"Zu Unrecht hat das FA den Betrieb der Klin von vornherein als Liebhaberei eingestuft. Die in den Streitjahren erzielten Ergebnisse sind als Anfangsverluste zu berücksichtigen.

Nach ständiger Rechtsprechung des BFH (siehe insbes. Beschluß vom 25. Juni 1984 GrS 4/82, BStBl II 1984, 751, 766 ff.) bedeutet Liebhaberei eine Betätigung ohne Gewinnerzielungsabsicht. Der Große Senat führt (a.a.O.) aus, daß lang andauernde Verluste für die Verneinung der Gewinnabsicht **allein** nicht ausschlaggebend seien. Bei längeren Verlustperioden müsse aus weiteren Beweisanzeichen die Feststellung möglich sein, daß der Steuerpflichtige die verlustbringende Tätigkeit nur aus im Bereich seiner Lebensführung liegenden persönlichen Gründen oder Neigungen ausübe (hierzu auch BFH-Urteil vom 13. Dezember 1984 VIII R 59/82, BStBl II 1985, 455 und vom 19. November 1985 VIII R 4/83, BStBl II 1986, 289).

Bei der Prüfung, ob eine Gewinnerzielungsabsicht vorliegt oder nicht, ist also eine allein an den bisherigen Betriebsergebnissen orientierte **nachträgliche** Beurteilung weder ausreichend noch zulässig. Erforderlich ist vielmehr eine langfristige Prognose, bei der die Verhältnisse eines bereits abgelaufenen Zeitraums allerdings wichtige Anhaltspunkte bieten können, sowie eine Motivation, die der Betätigung einkommensteuerrechtliche Irrelevanz verleiht.

Für die Streitjahre kann der Klin die Gewinnabsicht nicht abgesprochen werden. Es ist auch nicht feststellbar, daß sie die Land- und Forstwirtschaft allein aus persönlichen Gründen oder Neigungen ihrer Gesellschafter betrieben hat."

Hinweis:

Das Urteil wurde vollständig als Rundschreiben 44/94 der Fachgruppe Landwirtschaftliche Sachverständige in den HLBS-Informationen veröffentlicht.