

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

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT B 98

Gert Meyer zu Hollen
Dr. Alfons Riemann

**Hofeigenschaft eines
verpachteten Betriebes**



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

Heft B 98
Hofeigenschaft einer verpachteten Betriebes

Sachverständigen-Gutachten

Hofeigenschaft eines verpachteten Betriebes

Gert Meyer zu Hollen, Dipl.-Ing.
Dr. Alfons Riemann



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

ISBN 3-89187-383-2

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

eMail: verlag@hlbs.de · Internet: <http://www.hlbs.de>

9 - 2000

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 und andere Sachfragen zu lösen. In diesem Sinne sind sie Beispiele. Andere Möglichkeiten sind wohl in jedem Fall denkbar und auch begründbar. Durch Veröffentlichung eines Beispiels wird keine 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.

St. Augustin, im September 2000

Der Herausgeber

ÜBERBLICK

Das landwirtschaftliche Sondererbrecht und seine Anwendung kann im Einzelfall für die betroffenen Parteien schwerwiegende Folgen haben. Die Frage, ob ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb als Hof im Sinne der Höfeordnung bzw. als Landgut zu beurteilen ist oder nicht, stellt sich häufig auch bei verpachteten Betrieben.

In diesem Heft wird diese Frage am Beispiel eines Betriebes mit 43 ha land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche beantwortet, der 36 Jahre lang verpachtet war. Das Gerichtsgutachten beschreibt zur Sachaufklärung zunächst die Ausstattung des Betriebes mit Ländereien, Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, Inventar und Nutzungsrechten sowie seine Entwicklung und Betriebsergebnisse. Dazu war zu prüfen, ob nach der jahrzehntelangen überwiegend geschlossenen Verpachtung die wirtschaftliche Einheit aus Hofstelle und Nutzflächen noch Bestand hatte oder ob diese Einheit auf Dauer aufgelöst war.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die erforderlichen statischen (Ländereien und Hofstelle) und dynamischen (Betriebsbereitschaft) Merkmale nach wie vor vorhanden waren. Eine sinnvolle Wiedereinrichtung des Betriebes mit Hilfe der zu erwartenden Erträge war möglich. Bei dieser Bewertung wurde auch der Strukturwandel in der Landwirtschaft sowie die Rechtsprechung und Literatur berücksichtigt.

Laut Beweisbeschluß des Gerichts hatte das Gutachten die im BGH-Urteil vom 28.04.1995 vorgegebenen Grundsätze zu beachten: Der Begriff der land- und forstwirtschaftlichen Besetzung setze mehr als den Besitz einzelner Grundstücke voraus. Er erfordere eine wirtschaftliche Einheit, zu der in der Regel eine geeignete Hofstelle kommen müsse. Der Zustand der Hofstelle sei als wichtiges Indiz zu werten. Die Einheit von Grundstücken und Hofstelle und deren Herrichtung sei unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zu prüfen.

Das Oberlandesgericht Hamm hat auf der Grundlage des Gutachtens folgendes Urteil gefällt (10 W 100/99): Zum maßgeblichen Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung lag ein Hof im Sinne der Höfeordnung vor. Durch die im wesentlichen als Einheit einschließlich Hofstelle erfolgte Verpachtung war die Hofeigenschaft des Betriebes nicht erloschen.

Das Gericht folgte damit nach eigenem Bekunden der laufenden Rechtsprechung. Das Urteil kann somit zur Rechtssicherheit bei der Anwendung des landwirtschaftlichen Sondererbrechts beitragen.

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.0	Beweisbeschluß	11
2.0	Ortsbesichtigungen, Unterlagen und Informationen.....	12
3.0	Beschreibung des Betriebes	12
4.0	Entwicklung des Betriebes vom Kauf i.J. 1950 bis zur Übertragung 1991.....	14
5.0	Vorhergehende gutachtliche Stellungnahmen zur Frage der Hofeigenschaft.....	18
6.0	Wirtschaftsbedingungen für landwirtschaftliche Betriebe im Landkreis	19
7.0	Bestimmung einer standortgemäßen Betriebsorganisation	22
8.0	Deckungsbeiträge der ausgewählten Betriebszweige	22
8.1	Anbau von Weihnachtsbäumen	22
8.2	Anbau von Erdbeeren	24
8.3	Pensionspferdehaltung	26
8.4	Getreide und Raps	29
9.0	Ermittlung des Betriebsgewinnes	30
9.1	Deckungsbeiträge, Pacht- und Mieterträge	30
9.1.1	Deckungsbeiträge aus Land- und Forstwirtschaft	30
9.1.2	Pacht- und Mieterträge.....	30
9.2	Feste Kosten	30
9.3	Roheinkommen und Gewinn	31
10.0	Kapitalrendite und Entlohnung der Arbeitskräfte	32
10.1	Vergleich mit anderen Betriebsergebnissen.....	32
11.0	Vergleich des Gewinnes mit Pacht- und Mieteinnahmen.....	33
12.0	Bestimmung des Umfanges der Hofstelle des Betriebes	33
13.0	Begriff des Hofes, Hofeigenschaft	36
13.1	Zur Frage der Hofstelle des Betriebes	36
13.2	Zur Frage der Verpachtung des Betriebes	38
13.3	Zur Frage der Hofnachfolge.....	39
14.0	Zusammenfassung und Gesamtergebnis	41
15.0	Literatur.....	43
	Anlagen	45

1.0 Beweisbeschuß

Der Beschluß des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - vom 01.12.1997 lautet:

"Es soll ein Sachverständigengutachten darüber eingeholt werden, ob es sich bei dem im Grundbuch des Amtsgerichts eingetragenen Grundbesitz zum Zeitpunkt der Übertragung auf den Antragsgegner (13.09.1990/17.06.1991) um einen Hof im Sinne der Höfeordnung gehandelt hat.

Der noch zu bestimmende Sachverständige soll bei der Erstellung des Gutachtens die vom Bundesgerichtshof im Beschluß vom 28.04.1995 (Band III d. A. Blatt 483) genannten Gesichtspunkte beachten.

Der Gutachter soll nach Anhörung der Landwirtschaftskammer Münster bestellt werden."

2.0 Ortsbesichtigungen, Unterlagen und Informationen

Der 1. Ortstermin fand am 21. 10. 1998 statt.

Die zum Betrieb gehörenden Grundstücke wurden anhand der Liegenschaftskarten gekennzeichnet.

Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude des Betriebes sowie einige landwirtschaftliche Nutzflächen wurden in Augenschein genommen. Die restlichen Nutzflächen sowie die Inneneinrichtungen des früheren Schafstalles und Schweinestalles, die abgeschlossen waren, wurden später besichtigt, ohne daß die Parteien dabei unbedingt zugegen sein wollten. Diese wurden jedoch rechtzeitig über die Termine informiert.

Ein zweiter Ortstermin folgte am 17. 12. 1998.

Besichtigt wurden die weiteren Grundstücke des Betriebes sowie die Inneneinrichtungen des früheren Schafstalles und Schweinestalles.

Zwischenzeitlich wurde am 30. 11. 1998 die Kreisstelle der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, die untere Landschaftsbehörde beim Landkreis sowie mit Zustimmung des Eigentümers dessen Steuerberater aufgesucht. Diese Stellen lieferten Informationen über die landwirtschaftlichen Verhältnisse im Landkreis, über die Genehmigungspraxis für Weihnachtsbaumkulturen zur Zeit der Betriebsübertragung im Jahre 1991 sowie über die steuerlichen Gegebenheiten des Betriebes.

Weitere Informationen und Unterlagen lieferten zu den Fragen

- Anbau von Getreide und Raps: Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, Referat Betriebswirtschaft am 06.01.1999
- Pensionspferdehaltung: Landwirtschaftskammer am 17. 12. 1998
- Erdbeeranbau: Landwirtschaftskammer, Referat Gartenbau am 14. 12. 1998 und der ehemalige Pächter B. in einem Gespräch am 17. 12. 1998.
- Im übrigen verweisen wir auf das Literaturverzeichnis.

3.0 Beschreibung des Betriebes

Die äußere Verkehrslage des Betriebes wird bestimmt durch die Anbindung des Ortsteils über die Landstraße zur nahen Stadt A. mit allen dem Betrieb dienlichen Dienstleistungen für Einkäufe, Reparaturen und Vermarktung.

Die innere Verkehrslage ist als günstig zu bezeichnen. Die Ländereien sind weitgehend arrondiert und verkehrsmäßig gut erschlossen. Zu dem ehemaligen Gut mit dem denkmalgeschützten Wohngebäude und großzügigen Stallungen gehörten laut Grundbuch Flächen von insgesamt

44,7820 ha; davon waren landwirtschaftliche Nutzflächen 37,5442 ha, Forst, Wasserfläche, Kleinparzellen, Bauland 6,5945 ha, Hofstelle 0,6433 ha.

Unmittelbar hinter den Wirtschaftsgebäuden schließt sich östlich eine Grünlandfläche von 14,9 ha an. Weitere 2,8 ha Grünland liegen etwa 600 m entfernt. Der Ackerbereich erstreckt sich westlich der Hofstelle mit einer Größe von 19,40 ha.

Die an der Landstraße liegende Hofstelle bietet reichlich Raum für betriebliche Verkehrsflächen, z. B. für Maschinen, Vermarktungsaktivitäten und ggf. für Gebäudeerweiterungen.

Die Bodenarten der Nutzflächen bestehen überwiegend aus sandigem Lehm bis Lehm. Bei einer durchschnittlichen Bodenklimazahl von 3.316 je ha ermöglichen sie bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis für die Region gute Erträge von etwa 60 - 70 dt/ha Getreide und etwa 30 dt/ha Raps. Die Flächen sind weitgehend drainiert. Natürliche Beschränkungen bestehen auf einigen Parzellen durch Hanglage und nasse Stellen, die nur als Grünland nutzbar sind.

Der Hektarwert vom 1.1.1991 lag bei 1.594,72 DM. Der Wirtschaftswert des Betriebes (LN, FN) betrug 52.791 DM (ohne Zuschlag für Sonderkulturen).

Nach dem Flächennutzungsplan liegt die östlich der Straße gelegene Hofstelle in einem "Dorf-Mischgebiet". Dieser Raum bleibt der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Bewirtschaftungsbeschränkungen durch Naturschutz- oder Wasserrecht bestehen nicht. Auch auf den westlich der Landstraße gelegenen Flächen ist eine landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigt, ausgenommen der Autobahnplanung, die wesentliche Betriebsflächen durchschneiden wird.

Über den Bewirtschaftungszustand der Nutzflächen im Jahre 1990/91 sind exakte Angaben kaum möglich, zumal da widersprüchliche Aussagen vorliegen. Der Eigentümer beschreibt den Zustand der Flächen bei Übernahme des Betriebes im Oktober 1990 als "katastrophal" wegen Vernachlässigung, unklarer Fruchtfolge, Umbruch von Weiden und wegen defekter Drainagen und Viehtränken. Andererseits bekundeten Verpächterin und Pächter bei Vertragsabschluß am 05.11.1983, "daß mit Ausnahme der vorhandenen allgemeinen Unkräuter und Ackerfuchsschwanz an den Grundstücken derzeit keine Mängel bekannt sind" (§ 4, e des Vertrages). Gleichzeitig verpflichtete sich der Pächter zu einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung. Unter anderem hatte er zu Ackerland umgewandeltes Grünland ggf. bei Pachtende auf Verlangen der Eigentümerin wieder als solches zurückzugeben. Auch die Viehtränken hatte er in betriebsfähigem Zustand zu erhalten und zurückzugeben.

Der Zustand der Gebäude zur Zeit der Betriebsübertragung ist anhand der Aussagen der Parteien sowie des damaligen Pächters B. zu beurteilen. Außerdem liegt ein Zustandsprotokoll vom 04.12.1984 vor, das der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige S., aus Anlaß der Pachtübergabe vom Pächter D. an den Pächter B. angefertigt hat.

Der damalige Zustand der Gebäude wird vom jetzigen Eigentümer als "trostlos und desolat" mit undichten Dächern, defektem Mauerwerk, Fenstern und Türen, Rohrleitungen usw. beschrieben. Diese Beschreibung stimmt nicht mit den Aussagen des Pächters B. überein. Dieser bezeichnet in einem mit ihm am 17.12.1998 geführten Gespräch den Zustand der von ihm gepachteten Gebäude als sehr massiv, mit nicht besonders intakten Dächern und mit kleinen baulichen Mängeln an der Scheune, die er als Strohlager genutzt hat. Insgesamt seien die Wirtschaftsgebäude aber weiterhin zur Wirtschaftsführung des Betriebes geeignet gewesen. Diesen Eindruck vermittelt auch das Ergebnisprotokoll des Sachverständigen S. aus dem Jahre 1984 und die jetzt durchgeführte Ortsbesichtigung.

4.0 Entwicklung des Betriebes vom Kauf im Jahre 1950 bis zur Übertragung 1991

Die Eltern des jetzigen Eigentümers kauften den Betrieb im Jahre 1950. Die Eigentümer bewirtschafteten den Betrieb zunächst selbst. Hauptbetriebszweig war die in der Region übliche und auch gewinnbringende Milchviehhaltung mit Nachzucht und Rindermast. Im Jahre 1955 wurde der ganze Betrieb nach Aussage des Eigentümers wegen Erkrankung des Vaters bis zum 30.09.1967 an den vorherigen Verwalter H. verpachtet, der die Betriebsschwerpunkte beibehielt und zusätzlich die Schweinehaltung hinzufügte. Nach Ablauf der 12-jährigen Pachtzeit übernahm im Jahr 1967 der Pächter D. den Betrieb. Dieser vergrößerte den Milchviehbestand, nachdem die Verpächterin den Kuhstall umgebaut hatte. Bis zum 30. 09. 1984, dem Ende dieser Pachtzeit, wurden alle Wirtschaftsgebäude von den Betriebspächtern genutzt.

Ein Einschnitt in der Betriebsorganisation ergab sich, nachdem die Europäische Union am 02.04.1984 die Milchgarantiemengenverordnung eingeführt hatte. Das dem Betrieb zugeteilte Lieferrecht wurde vom Pächter D. mit dem Ende der Pachtzeit am 30. 09. 1984 auf dessen neuen Pachtbetrieb verlagert.

Die am 01.10.1984 beginnende neue Verpachtung reichte über den 17.06.1991, den Zeitpunkt der Betriebsübertragung auf den jetzigen Eigentümer hinaus. Diese Neuverpachtung ist ausführlicher darzustellen.

Pachtvertrag B.

Mit Vertrag vom 05.11.1983 pachtete B. von der Eigentümerin deren landwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit einer Größe von ca. 41 ha sowie die frühere Melkerwohnung, den Kuhstall und die Scheune mit angebautem Hühnerstall. Dies war der größte Teil der Wirtschaftsgebäude. Der Pachtpreis betrug 380 DM/ha Nutzfläche. Laut Vertrag erklärte der Pächter "ausdrücklich, daß ihm das Pachtobjekt genau bekannt gemacht wurde, so daß keinerlei Zweifel bestehen" (§1). Und weiter: "Der bauliche Zustand der zur Pachtung gehörenden Gebäude ist dem Pächter als ausreichend bekannt" (§4).

Der Pachtvertrag verpflichtete den Pächter, den Pachtgegenstand auf eigene Kosten "in ordnungsgemäßem Zustand zu halten, solange er nach wirtschaftlichen Grundsätzen durch laufende Ausbesserungen erhalten werden kann, wobei er immer wieder mindestens auf den Zustand abzustellen ist, wie er sich aus der Betriebsbeschreibung bei Pachtübernahme ergibt".

Zu den Pächterpflichten gehörte z. B. die Instandhaltung der Wirtschaftsgebäude, Wege, Brücken, Gräben, Zäune und Drainagen sowie das Weißen der Ställe, das Streichen von Fenstern und Türen, das Erneuern einzelner Fachwerkfelder und Fensterscheiben sowie Reparaturen am Dach bis zu jeweils 20 Pfannen je Schadstelle und betriebsbedingter Gebäude- und Inventarschäden.

Pachtvertrag W.

Der im Hofstellenbereich liegende Schweinestall wurde mit Vertrag vom 12. 04. 1984 zum Preis von 200 DM/Monat an W. verpachtet. Gemäß Pachtvertrag waren sich die Parteien über den Zustand des Objekts einig, der ebenfalls von dem Sachverständigen S. beschrieben ist. Die Instandhaltung mit Weißen des Stalles, Ersatz von Fensterscheiben und Reparatur von Dachschäden bis zu 15 Pfannen je Schadstelle oblag dem Pächter, ebenso der Innenausbau für die Pelztierhaltung (§ 5).

Pachtvertrag R.

Mit Vertrag vom 30. 07.1984 wurde der auf der anderen Straßenseite neben dem Wohnhaus liegende ehemalige Schafstall mit Schleppergaragen und früherer Hofschmiede an R. zum Preis von 270 DM/Monat verpachtet. Auch hier waren die Parteien sich über den vom Sachverständigen S. beschriebenen Bauzustand einig. Der Vorratsboden darf wegen Baufälligkeit und Unfallgefahr nicht benutzt werden. Instandhaltung und Innenausbau - zum Zwecke der Fahrzeugreparatur - sind geregelt, wie im Vertrag mit dem Pächter des Schweinestalles beschrieben ist, jedoch mit dem Zusatz, daß "die Statik des Gebäudes dadurch nicht verändert wird" (§ 4).

Zur Zeit der Übertragung war der Betrieb somit in der Hauptsache mit den landwirtschaftlichen Nutzflächen und einem großen Teil der Wirtschaftsgebäude an den Pächter B. verpachtet. Der von ihm nicht benötigte ehemalige Schweinestall und Schafstall mit Schleppergaragen und Schmiede wurden von den zwei genannten Pächtern zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken genutzt.

In Übersicht 1 ist die Entwicklung des Betriebes vom Kauf bis zur Übertragung an den jetzigen Eigentümer dargestellt.

Übersicht 1:

Entwicklung des Betriebes vom Kauf 1950 bis zur Übertragung 1991
sowie Plan zur Eigenbewirtschaftung

Datum	Landw. Fläche 37,5 ha	Kuhstall+ Heuboden 220 m²/220 m²	Mitarbeiter - Wohnung 75 m²	Scheune 350 m²	Schweinestall 190 m²	Schafstall 330 m²	Forst 5,54 ha
1950	Kauf u. Eigenbewirtschaftung des Gutsbetriebes, Schwerpunkt Milchvieh						
1955	Verpachtung des Betriebes wegen Krankheit an H. . Schwerpunkt Milchvieh						Eigenbewirtschaft.
1.10.1967	Verpachtung des Betriebes an D., Schwerpunkt Milchvieh, Schweine-mast						Eigenbewirtschaft.
1.10.1984 bis 30.9.1994	Verpachtung nach Verlust des Milchkontingentes an B. ca. 19,5 ha Erdbeeren, Raps, Getreide, ca. 18,0 ha Grünland,				W. Chinchilla- Zucht	R. Autoren- Paratur	Eigenbewirtschaft.
17.6.1991	Übertragung des Betriebes						
Plan zur Eigenbewirtschaftung	Weihnachtsbäume. Erdbeeren Raps, Getreide, Pferdeweide	Pensionspferde, Futter- u. Stroh- Lager	Vermietung	Ma- schinen, Strohlager 1/2	Verpachtung	Verpachtung	Eigenbewirtschaft.

5.0 Vorhergehende gutachtliche Stellungnahmen zur Frage der Hofeigenschaft

Im Auftrag der streitenden Parteien waren zwei gutachtliche Stellungnahmen mit unterschiedlichen Ergebnissen erstattet worden.

In der vom Betriebseigentümer in Auftrag gegebenen gutachtlichen Stellungnahme vom 31.01.1997 kommt der Sachverständige X. zu der Auffassung, daß ein Hof im Sinne der Höfeordnung nicht vorgelegen hat. Zwar reiche der Wirtschaftswert mit rd. 72.500 DM (einschließlich Sonderwert für die Erdbeerkulturen, lt. Vorgutachten) aus. Eine Wiederaufnahme der Eigenbewirtschaftung mit den vom SV gewählten Betriebszweigen Schweinemast, Färsenaufzucht, Getreide, Raps und Futterbau führe aber nicht zu einem ausreichenden Gewinn zur Finanzierung des notwendigen Kapitalaufwandes und nicht zu einem angemessenen Lebensunterhalt. Der Gewinn wird mit 1.350 DM/Jahr errechnet. Der Betrieb sei seit langem verpachtet und das Inventar veräußert. Eine Wiederaufnahme der Selbstbewirtschaftung durch den Eigentümer oder durch ein Familienmitglied sei nicht zu erwarten.

Demgegenüber kommt der Sachverständige Y. in seiner gutachtlichen Stellungnahme vom 14. 04. 1997 zu dem Ergebnis, es habe ein Hof im Sinne der Höfeordnung vorgelegen. In dieser von der Schwester des Eigentümers in Auftrag gegebenen Stellungnahme sind als Betriebszweige Weihnachtsbäume, Erdbeeren, Getreide, Raps und Grünland gewählt. Hierfür wurde zusammen mit Einnahmen aus verpachteten Gebäuden ein Jahresgewinn in der Anfangsphase von 48.737 DM und nach 8 bis 9 Jahren von 83.737 DM errechnet. Damit seien Beiträge zur Kapitalbildung und Lebenshaltung angefallen. Die Voraussetzungen zur Selbstbewirtschaftung hätten somit vorgelegen. Der SV verweist auch auf die Stellungnahme der Kreisstelle der Landwirtschaftskammer, die den Betrieb auch aus Sicht der Hofnachfolge als Hof im Sinne der Höfeordnung bezeichnet habe.

6.0 Wirtschaftsbedingungen für landwirtschaftliche Betriebe im Landkreis

Zur Beantwortung der Frage nach der Hofeigenschaft ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Betriebes mitentscheidend. Daher werden vorab die in der Region vorherrschenden Wirtschaftsbedingungen dargestellt, die als Grundlage für eine standortgemäße Betriebsorganisation maßgebend sind.

Kennzeichnend für die Region sind mittlere bis schwere Böden in Höhenlagen um 200 - 280 m über NN, Hangneigungen, über das Jahr verteilte ausreichende Niederschläge sowie Spätfröste in den Tallagen. Im Landkreis wurde die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Jahre 1991 bewirtschaftet wie folgt:¹

- ◆ Grünland 62 %
- ◆ Ackerland 31 %
- ◆ Weihnachtsbäume 3 %
- ◆ sonstiges 4 %

Auf den Ackerflächen wurden vorwiegend Wintergerste, Winterweizen, Winterraps, Futterpflanzen und Hafer angebaut. Vor allem die Rapsflächen waren seit 1987, dem Jahr der vorhergehenden Erhebung stark ausgeweitet worden.

Das Grünland wurde vorwiegend mit Milchkühen und Nachzucht und zunehmend mit Mutterkühen genutzt. Andere Nutztierarten hatten geringere Bedeutung. Die Viehzählungen von 1988 und 1992 zeigten einen Rückgang der Rindvieh haltenden Betriebe um 13 % von 2.168 auf 1.921. Die Zahl der Milchkühhalter verringerte sich, auch als Folge der 1984 EG-weit eingeführten Milchkontingente erheblich stärker um 39 % von 1.568 auf 1.134. Die Zahl der Schweine haltenden Betriebe ging ebenfalls um 39% von 1.595 auf 1.149 stark zurück. Diese Entwicklung der Nutzungsformen in einem Zeitraum von nur 4 Jahren ist Teil eines langfristigen Trends in der Landwirtschaft zur Konzentration auf leistungsfähige Betriebszweige oder zur Aufgabe der Viehhaltung.

Ein schärferes Bild über die wirtschaftliche Bedeutung der Nutzungsformen als Flächenanteile und Zahl der Viehhalter vermitteln die Anteile am Einkommen, gemessen am Deckungsbeitrag (Übersicht 2 und 3)². Der Deckungsbeitrag gilt als Gradmesser für die Wirtschaftlichkeit. Er gibt an, inwieweit ein Betriebszweig zur Deckung der Festkosten eines Betriebes und zum Gewinn beiträgt. Der Deckungsbeitrag ergibt sich aus den Markterlösen abzüglich der variablen Kosten z. B. für

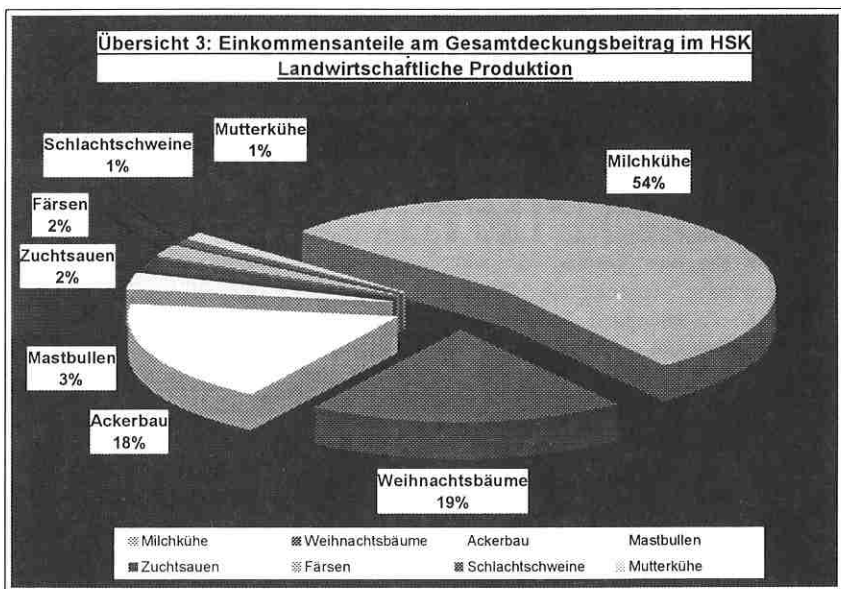
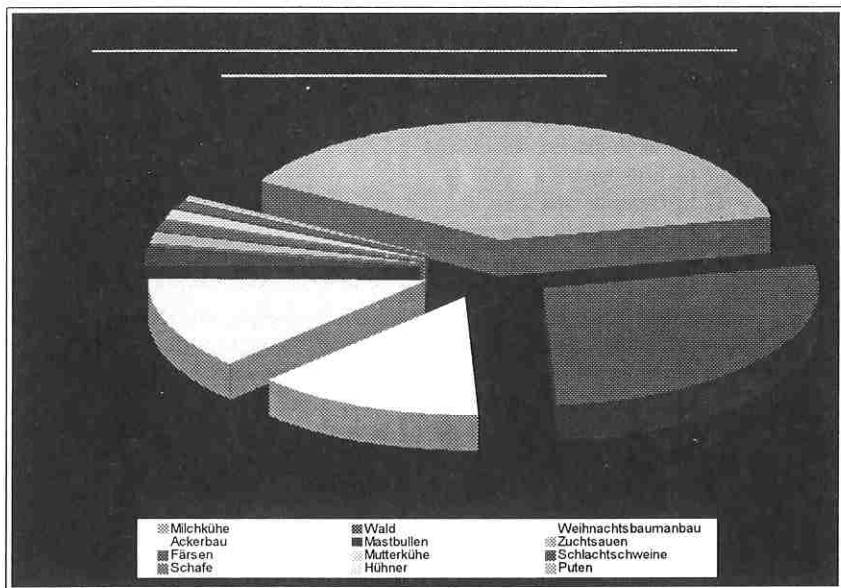
¹ Zahlen zur Landwirtschaft in Westfalen-Lippe, hrsg. von der Landwirtschaftskammer Westfalen Lippe 1988 und 1992

² Erhebungen der Kreisstelle der Landwirtschaftskammer, Beratungsunterlagen 1990/91

Bodenbearbeitung, Saat, Düngung, Pflanzenschutz, Pflege, Ernte, Fütterung, Vermarktung und für Fremdlöhne.

Den größten Beitrag mit 54 % lieferte die Milchproduktion. An zweiter Stelle folgte bereits der Anbau von Weihnachtsbäumen mit 19 % trotz der geringen Anbaufläche von nur 3 %. Ackerbau brachte 18 % des Deckungsbeitrages. Andere dort verbreitete Produktionszweige waren wenig rentabel und fast ohne Bedeutung für das Einkommen. Andere Sonderkulturen als Weihnachtsbäume wurden nicht erfaßt.

Aus diesen standortbedingten Ergebnissen und den speziellen Daten und Fakten des zu wertenden Betriebes ist die Organisation eines verpachteten und in Eigenbewirtschaftung zurückzunehmenden Betriebes abzuleiten. Es sind für einen vernünftig planenden Landwirt die entscheidenden Maßstäbe.



7.0 Bestimmung einer standortgemäßen Betriebsorganisation

Aufgrund der vorgegebenen regionalen und betrieblichen Bedingungen wird folgende Betriebsorganisation gewählt:

- 11 ha Weihnachtsbäume (zuzüglich 2,2 ha Laubgehölze als ökologischer Ausgleich)
- 5 ha Erdbeeren
- 12 ha Getreide und Raps
- 7 ha Futterfläche, Pensionspferde

Die Milchviehhaltung scheidet aus, weil der Betrieb nicht mehr über Lieferrechte verfügte und weil eine rentable Milchproduktion mit Hilfe einer geleasteten Quote kaum möglich war. Auch andere Formen der Rindviehhaltung wie Färsenaufzucht, Bullenmast oder Mutterkuhhaltung waren wenig erfolgversprechend.³ Ähnliches galt für die Schweinehaltung, für die die notwendige Vermarktungsstruktur und im vorliegenden Betrieb geeignete Gebäudekapazitäten fehlten. Der vorhandene Schweinestall hätte für etwa 250 Mastplätze erhebliche Investitionen beansprucht.

8.0 Deckungsbeiträge der ausgewählten Betriebszweige

8.1 Anbau von Weihnachtsbäumen

Der Anbau von Weihnachtsbäumen in eigens dafür hergerichteten Quartieren war schon Anfang der 1990er Jahre in der Region verbreitet. Die genehmigten Anträge für Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen erreichten im Landkreis ab 1985 bis 1992 ihren Höhepunkt mit 195 bis 391 ha jährlich bzw. 1.823 ha insgesamt. Der Grund für diese Verbreitung lag in dem vergleichsweise hohen Deckungsbeitrag je ha Nutzfläche, wie beschrieben ist. Nach Schätzung der Kreisstelle der Landwirtschaftskammer gab es zu der Zeit im Kreisgebiet bereits rd. 500 Weihnachtsbaumproduzenten. Angebaut wurden vornehmlich Blaufichten und mit zunehmenden Anteilen Nordmannfichten. Dagegen kamen Rotfichten als spezielle Kulturen kaum in Betracht.

Nach Berechnungen von Fachleuten waren folgende Ergebnisse zu erwarten:⁴

³ Landwirtschaftliches Wochenblatt 1990, Folge 8, S. 34ff., Anlage 7

⁴ Anbau von Weihnachtsbäumen, Beiträge zur Sache, Hefte 40/92 und 44/94, LWK Westfalen-Lippe

Deckungsbeitrag Blaufichtenkultur DM/ha

Umtriebszeit 12 Jahre	
Markterlöse	87.000
variable Kosten	41.622

Deckungsbeitrag	45.378
Deckungsbeitrag/Jahr (12 Jahre)	3.781

Deckungsbeitrag Nordmantannenkultur DM/ha

Umtriebszeit 15 Jahre	
Markterlöse	127.000
variable Kosten	64.790

Deckungsbeitrag	62.210
Deckungsbeitrag/Jahr (15 Jahre)	4.147

Nach Rücksprache mit den Verfassern wurden hier zusätzlich 7 % Zinsen pro Jahr für die Kulturanlage berechnet. Die Daten gründen sich im wesentlichen auf Erfahrungswerte des Anbaus von Weihnachtsbäumen in der Region. Wegen der Anbau- und Vermarktungsrisiken wurden die unteren Grenzen von Preisen und Mengen angenommen.

Die Vermarktung geschieht in der Regel ab Hof über Händler.

Neben der guten Wirtschaftlichkeit bot sich der Anbau von Weihnachtsbäumen im Betrieb auch deswegen an, weil mit der Aufgabe der Milchproduktion geeignete Grünlandflächen frei wurden, die auf andere Weise nicht mit gleichem Erfolg zu bewirtschaften waren. Für diese Flächen waren auch die rechtlichen Vorgaben gegeben.

Weihnachtsbaumkulturen gelten nach § 4 Landschaftsgesetz NW als Eingriff in Natur und Landschaft. Sie sind genehmigungsbedürftig. Der Betrieb hätte nach Mitteilung der zuständigen unteren Landschaftsbehörde mit einer Genehmigung für diese Flurstücke rechnen können.⁵ Diese als Grünland genutzte Fläche mit einer Größe von insgesamt 14,90 ha ist auch von der Topographie und Bodenart her für Weihnachtsbäume geeignet. Das aus Böschung und Graben bestehende Flurstück bleibt außer Ansatz. Abzuziehen sind 15 % für eine mit Laubhölzern zu bepflanzende Ausgleichsfläche am Ortsrand.

Somit verbleiben 12,67 ha. Unter Berücksichtigung von Fahrgassen, Risikostellen und einer Fläche für den Auslauf von Pferden können 11 ha als Nettopflanzfläche angerechnet werden. Es handelt sich um einen mittleren Ertragsstandort mit mäßiger, maschinell zugänglicher Hanglage. Zur Zeit der Besichtigung am 17. 12. 1998 zeigte sich guter Grünlandbewuchs.

⁵ Schreiben der Kreisverwaltung vom 16.12.1998.

Die Flächenanteile der Baumarten Blaufichte und Nordmanntanne im Hochsauerlandkreis werden von Fachleuten für die Jahre um 1990/91 mit etwa 80 % bzw. 20 % angegeben, mit tendentiell zunehmendem Anteil der Nordmanntanne. Bei insgesamt rd. 11 ha Weihnachtsbäumen ergeben sich somit Deckungsbeiträge für

- Blaufichten 9 ha x 3.781 DM =	34.029
- Nordmanntannen 2 ha x 4.147 DM =	8.294

- Deckungsbeitrag für den Anbau von 11 ha =	42.323
---	--------

Ergebnis:

Deckungsbeitrag von 9 ha Blaufichten und 2 ha Nordmanntannen =	42.323 DM
---	-----------

Im Gutachten Y. sind Blaufichten mit einem Gesamtdeckungsbeitrag von 35.000 DM angegeben. Dieser Wert ist der weniger zeitnah im Jahre 1994 herausgegebenen Broschüre derselben Schriftenreihe entnommen. Der niedrigere Wert im Vergleich zu 1992 beruht vor allem auf geringeren Preis- und Mengenangaben, der Nichtberücksichtigung der ertragreichen Nordmanntanne und einem Ansatz von nur 10 ha von insgesamt 12,9 ha dort angegebener Anbaufläche. Ein Abschlag dieser Größenordnung dürfte kaum gerechtfertigt sein, zumal schon die Autoren ausdrücklich untere Grenzwerte verwendeten. Auch sind Standortnachteile der verfügbaren Flächen nicht zu erkennen.

8.2 Anbau von Erdbeeren

Eine Entscheidung für den Betriebszweig Erdbeeren zum Selbstpflücken beruht auf mehreren Gründen. Der Betrieb verfügte über geeignete drainierte Ackerflächen mit tiefgründigem Lehm bis sandigem Lehm in mäßiger, maschinell zu bearbeitender Hanglage. Stadtnähe und gute Verkehrsanbindung versprachen ausreichende Erlöse und gute Deckungsbeiträge, zumal beim Pflücken direkt durch Verbraucher. Der damalige Pächter B. hatte dieses Verfahren seit 7 Jahren nach eigener Aussage im wesentlichen mit Erfolg angewendet.

Nach Information des Obstbauberaters der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe sind zur Zeit 8 Mitglieder des Arbeitskreises für Erdbeeranbau in der Region ansässig. Unterschiede in der Wirtschaftlichkeit zu anderen Regionen seien nicht festzustellen.

Entscheidend sei vielmehr die jeweilige Witterung zur Erntezeit und die Absatzlage in der engeren Region, vor allem das Selbstpflücken durch Verbraucher. Diese Erfahrungen hat auch der damalige Pächter B. mitgeteilt. Er bezeichnete Bedenken, nur wegen der Verlängerung der Erntesaison sei der Anbau von Erdbeeren erfolgt, als nicht zutreffend. Gelegentlich aufgetretene Ertragsprobleme infolge Frost oder Niederschlag seien durch gute Vermarktung mit 80 bis 90 % Selbstpflückanteil

ausgeglichen worden. Exakte Daten des Betriebes waren aber nicht mehr zu ermitteln.

Die folgenden Daten aus der Fachliteratur decken sich im wesentlichen mit den Angaben des ehemaligen Pächters B.

Übersicht 4: Deckungsbeitrag von Erdbeeren in DM/ha⁶

	Marktanbau	Selbst- pflücker
Rohertrag dt/ha	150	100
DM/dt	250	200
DM/ha	37.500	20.000
Kosten der Pflanzung bei 0,15 DM/Pflanze	4.148	4.148
Berechnungsanlage	350	350
Variable Spezialkosten	10.006	4.970
Variable Lohnkosten	14 000	
Variable Kosten	28.504	9.468
Deckungsbeitrag	8.996	10.532

Wie die Übersicht zeigt, brachten die seinerzeit verbreiteten 2-jährigen Erdbeersorten beim Selbstpflückverfahren einen jährlichen Deckungsbeitrag von 10.532 DM/ha. Die Kosten je Jungpflanze lagen bei 15 Pfennig, die bei größeren Mengen anfielen. Durch Selbstpflücker wurden etwa 80 - 90 % der Erntemenge abgeerntet. Anderweitige Vermarktung ergab einen Deckungsbeitrag von 8.996 DM/ha. Somit stellt sich ein durchschnittlicher Deckungsbeitrag auf 10.327 DM/ha und Jahr.

Obgleich dieses Ergebnis in praktischen Betrieben ermittelt wurde, soll hier aufgrund unwägbarer Risiken ein Abschlag von ca. 10 - 15 % vorgenommen werden. So ist mit einem durchschnittlichen Deckungsbeitrag von 9.036 DM/ha zu rechnen.

Die Auswahl der Flächen im Betrieb wurde wie schon vom Pächter B. nach der Anbaufähigkeit für Erdbeeren vorgenommen. Es handelt sich um Teile der nordwestlich der Hofstelle zum Tal hin offenen Flurstücke, die eine Gesamtgröße von 19,40 ha umfassen. Aufgrund der Besichtigung und Prüfung des Bodenprofils mittels Spaten und Bohrsonde sowie aufgrund

⁶ Landwirtschaftskammer Rheinland: Der nordrheinische Obstbau. Heft 7, 4. Auflage 1991, S. 76.

der Angaben des ehemaligen Pächters halte ich auf diesen Flurstücken einen Anbau von Erdbeeren für möglich. Infolge des notwendigen Fruchtwechsels kann mit einer ständigen Anbaufläche von ca. 5 ha im 4-jährigen Wechsel mit Getreide und Raps bei geeignetem Boden, guter Wasserführung und gesundem Pflanzgut gerechnet werden. Die Einbeziehung weiterer Flächen brachte dem Pächter zu wenig Ertrag.

Ergebnis:

Deckungsbeitrag für den Anbau von 5 ha Erdbeeren = 45.180 DM.

Gegebenenfalls könnte der Flächenumfang von 5 ha mit Hilfe des sogenannten Pflugtauses mit anderen Betrieben gesichert oder auch noch gesteigert werden. Unter dieser Voraussetzung wäre ggf. auch die im Gutachten Y. unterstellte Fläche von 6,5 ha kaum zu hoch gegriffen. Die seinerzeit bevorzugte Fruchtfolge mit 2-jährigen Sorten ist nachfolgend dargestellt:

Übersicht 5:

Fruchtfolge mit Erdbeeren, Getreide und Raps

<u>Jahr</u>	<u>Fruchtart</u>
0	Erdbeerpflanzung im August nach Getreide oder Raps
1	Erdbeerernte
2	Erdbeerernte, Umpflügen, Neupflanzung im August
3	Erdbeerernte
4	Erdbeerernte, Umpflügen
5	)
6	)
7	)
8	) Getreide, Raps, 4 Jahre
9	)
10	)
11	)
12	) Erdbeeren, 4 Jahre, wie 1-4 usw. im vierjährigen Wechsel

8.3 Pensionspferdehaltung

Außer den beschriebenen Pflanzenproduktionszweigen bot sich dem Betrieb eine Tierhaltung an, um die vorhandenen Kapazitäten an Wirtschaftsgebäuden und Futterflächen zu nutzen. Auch hierbei mußte die Wirtschaftlichkeit entscheiden. Wie schon erwähnt, wurde auf die Milchviehhaltung verzichtet, weil die Milchreferenzmenge auf einen anderen Betrieb verlagert worden war. Andere Formen der

Grünlandnutzung boten sich wegen mangelnder Rentabilität nicht an, wie schon der Sachverständige X. feststellte.

Als wirtschaftlicher Tierhaltungszweig kommt die Pensionspferdehaltung in Betracht. Dazu schreiben die Landwirtschaftskammern: "Wer an Pferden nicht nur Freude haben, sondern auch Geld verdienen möchte, muß sich eindeutig für die Pensionspferdehaltung entscheiden;"⁷ und: "Pensionspferde so gut wie Milchkühe".⁸

Die stadtnahe Lage des Betriebes läßt nach allgemeiner Erfahrung eine genügende Nachfrage nach Einstellplätzen erwarten.

Folgende praxisübliche Organisationsform bietet sich an:

Der Betrieb stellt Pferdeboxen, Aufenthalts- und Sattelraum und Reitplatz und sorgt für Fütterung, Einstreu und Entmistung.

Die Pferdebesitzer übernehmen alle weiteren Tätigkeiten auf eigene Kosten. Der Betrieb verfügt über geeignete Stallgebäude und Futterflächen. In der Nähe sind Ausreitmöglichkeiten auf verkehrsarmen Feldwegen vorhanden. Als Pferdestall mit Nebenräumen und Futterlager bietet das ehemalige Kuhstallgebäude genügend Platz. Ggf. kann ein Teil der Scheune als Strohlager benutzt werden. Der Stall ermöglicht den Einbau von 14 Boxen in einer Größe von 3 x 4 bzw. 3 x 3 m². Passende Räume sind auch für den Aufenthalt der Pferdebesitzer, für Sattelzeug und zur Lagerung von Heu, Silage und Stroh vorhanden.

Die Kalkulation mit einem im unteren Bereich angesiedelten Pensionspreis von 325 DM/Monat/Pferd ergibt einen Deckungsbeitrag von 2.446 DM/Pferd und Jahr (Übersicht 6). Dieser Wert wird auch dadurch erreicht, daß die Futterkosten durch betriebseigene Erzeugung von Heu, Silage und Stroh um 40% niedriger ausfallen als in der Berechnung der Landwirtschaftskammer mit teurerem Zukauffutter (Übersicht 7).

Das Preis-Kosten-Verhältnis der Pensionspferdehaltung hat sich vom Stichtag im Jahre 1991 bis zum Zeitpunkt der Kalkulation nicht spürbar verändert, so daß der Deckungsbeitrag von 2.446 DM/Pferd und Jahr als zeitnah anzusehen ist.

Ergebnis:

Deckungsbeitrag für die Haltung von Pensionspferden = 34.244 DM.

An Futterfläche werden für 1 Pferd etwa 0,4 ha und nach dem Baurecht 0,5 ha benötigt. Für 14 Pferde werden somit 7 ha angesetzt. Aufgrund der wirtschaftseigenen Futtergrundlage gilt die Haltung der Pensionspferde als landwirtschaftliche Produktion (§201 BauGB). Nach § 51 Bewertungsgesetz ergeben 14 Pferde bei je 1,1 Vieheinheiten zusammen

⁷ Streyl: Rechenmodell Pferdezuucht, Landwirtschaftliches Wochenblatt Westfalen-Lippe, Folge 29/1994, Seiten 30f

⁸ Göbbel: Pferde als Betriebszweig - was steckt noch drin? Top-Agrar Heft 5 1996, Seite 28ff

15,4 Vieheinheiten. Dafür sind bei möglichen 10 Vieheinheiten je ha nur 1,54 ha anzusetzen.

Übersicht 6:

Deckungsbeitrag der Pensionspferdehaltung im Betrieb

Angaben je Pferd und Jahr in DM

Einnahmen je Box und Monat	325
Einnahmen je Box und Jahr	3.900
Kosten je Pferd:	
Kraftfutter	560
Heu, betriebseigen	150
Silage "	220
Stroh "	180
Reitplatz	144
Strom, Wasser, Geräte, Versicherung	200
Variable Kosten sa.	1.454
Deckungsbeitrag	2.446

Übersicht 7:

Was läßt sich mit Pferden verdienen

Angaben in DM je Pferd und Jahr. Nach Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe 1994

Produktionsverfahren	Großpferd	
Pensionspreis / Monat	350	450
Pensionspreis / Jahr	4.200	5.400
Futterkosten		
- Kraftfutter	560	
- Heu 8/16 dt Zukauf	240	
- Anweilksilage 12/24 dt, Zukauf	360	
- Stroh 20/30 dt, Zukauf	300	
Versich., Strom, Wasser, Stallgeräte	200	
Variable Kosten	1.660	1.660
Deckungsbeitrag	2.540	3.750

8.4 Getreide und Raps

Für die ackerfähigen Restflächen werden die gegendüblichen Getreidesorten Winterweizen, Wintergerste und Winterraps vorgesehen. Dafür verbleiben rd. 12 ha. In Anlehnung an Ermittlungen der Landwirtschaftskammer konnte mit folgenden Deckungsbeiträgen gerechnet werden:⁹

- Gerste 65 dt/ha 840 DM/ha
- Weizen 70 dt/ha 870 DM/ha
- Raps 30 dt/ha 1.230 DM/ha

Der mittlere Deckungsbeitrag dieser Früchte wird ermittelt wie folgt:

7 ha Fruchtfolge: Raps; Weizen; Gerste

Deckungsbeitrag: 980 DM/ha

5 ha Fruchtfolge Raps; Weizen; Gerste; Raps im 4-Jahreswechsel mit Erdbeeren

Deckungsbeitrag der Getreidefrüchte = 1.042 DM/ha

Gewogener Deckungsbeitrag = 1.005 DM/ha

Ergebnis:

Deckungsbeitrag für 12 ha Getreide und Raps = 12.060 DM

⁹ Fernmündliche Auskunft der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, Referat Betriebswirtschaft

9.0 Ermittlung des Betriebsgewinnes

DM je Jahr

9.1 Deckungsbeiträge, Pacht- und Mieterträge

9.1.1 Deckungsbeiträge aus Land- und Forstwirtschaft

Weihnachtsbäume 11 ha	42.323
Erdbeeren 5 ha	45.180
Getreide, Raps, 12 ha	12.060
Pensionspferde, Futterfläche 7 ha	34.244
Forst 5,5 ha	<u>1.100</u> ¹⁰

Deckungsbeiträge Land- u. Forstwirtschaft insgesamt 134.907

9.1.2 Pacht- und Mieterträge

Jagdpacht laut Buchführung 1991	555
Mietwert der Wohnung (210 m ² /8,00 DM/Monat) ¹¹	<u>20.160</u>

Pacht- u. Mieterträge insgesamt 20.715

Ergebnis:

Deckungsbeiträge, Pacht- und Mieterträge des
Betriebes insgesamt **155.622**

Dieser Betrag dient zur Deckung der festen Kosten
und als Betriebsgewinn

9.2 Feste Kosten

Von den ermittelten Deckungsbeiträgen und sonstigen
Erträgen sind die festen Kosten abzuziehen:

- Abschreibung des Maschinenkapitals, Zeitwert 80.000 DM, 14 %	11.200
- Abschreibung der Betriebsgebäude, alter Zustand laut Buchführung 1991	1.020
- Abschreibung der Umbau- und Reparaturkosten für die Wirtschaftsgebäude und die Betriebsleiterwohnung, 419.000 DM, 4 % (Anlage I)	16.760
- Unterhaltung der Gebäude, geschätzt ¹²	16.000
- Gebäudeversicherung laut Buchführung 1991	4.387

¹⁰ Rütger: Weihnachtsbaumkulturen. Löffelmitteilungen 4/1990.

¹¹ Auskunft der Kreisverwaltung, Wohnlage B, abzügl. 10% ungünstige Räume, Risiko

¹² ca. 2-facher Wert der Betriebsergebnisse 1990/91, LK Westfalen-Lippe, Seite 29, Code 350/351

	DM je Jahr
- Haftpflichtversicherung, Betrieb und Schlepper, geschätzt	1.000
- Forstversicherung laut Buchführung 1991	27
- Grundsteuer	1072
- LK-Umlage	495
- Berufsgenossenschaft, geschätzt	1.400
- Anteil PKW, geschätzt	2.000
- Sonstiges (Buchführung, Verbandsbeitrag, Fachzeitsungen, Telefon usw.), geschätzt	<u>5.000</u>
Feste Kosten insgesamt	60.361

9.3 Roheinkommen und Gewinn

Deckungsbeiträge und sonstige Erträge	155.622
abzüglich feste Kosten	<u>60.361</u>
Roheinkommen	95.261
abzüglich Verzinsung des Kapitals	
-Maschinen 80.000 DM ¹³ x 0,5, 7 %	2.800
-Wirtschaftsgebäude, Betriebsleiter-Wohnung: 419.000 x 0,5, 7 %	14.665
-Umlaufkapital rd. 20.000 DM, 7 %	<u>1.400</u>
Zinsen insgesamt	18.865
Gewinn des Betriebes	<u>76.369</u>
Ergebnis:	
Betriebsgewinn rd.	76.000

In dem Gewinn sind Ertrag und Aufwand aus nicht benötigten Wirtschaftsgebäuden nicht enthalten. Der Überschuß daraus beträgt etwa 3.340,- DM/Jahr (s. Anlage 3).

¹³ Anlage 2

10.0 Kapitalrendite und Entlohnung der Arbeitskräfte

Der Betriebsgewinn dient der Entlohnung der Familienarbeitskräfte und der Rendite des im Betrieb eingesetzten Kapitals.

	DM je Jahr
Betriebsgewinn	76.000
abzüglich Kapitalrendite 3,5% von rd. 420.000 DM	<u>14.700</u>
Entlohnung der Familienarbeitskräfte	61.300
Bei rd. 2.350 Arbeitsstunden/Jahr ¹⁴ bzw. 1,07 Familienarbeitskräften entfallen auf eine Familienarbeitskraft	57.290
bzw. je Arbeitsstunde.	24,38

10.1 Vergleich mit anderen Betriebsergebnissen

Diese Werte des Betriebes liegen deutlich über den Ergebnissen der Haufterwerbsbetriebe in Westfalen-Lippe. Diese erreichten nach Berechnungen der Landwirtschaftskammer, Referat Betriebswirtschaft im Wirtschaftsjahr 1990/91 bei 3,5 % Kapitalrendite einen durchschnittlichen Gewinn je Familienarbeitskraft in Höhe von 39.459 DM je Jahr bzw. ca. 15 DM/Std.¹⁵

¹⁴ Siehe Arbeitsbedarfsrechnung in Anlage 4

¹⁵ Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe:
Betriebsergebnisse 1990/91, Tabelle 1, Seite 29, Code 511

11.0 Vergleich des Gewinnes mit Pacht- und Mieteinnahmen

Der ermittelte Betriebsgewinn von 76.000 DM liegt auch erheblich über den erzielbaren Einnahmen aus Verpachtung und Vermietung der in eine Eigenbewirtschaftung einbezogenen Betriebsteile:

	DM je Jahr
37,5 ha LF je 380 DM laut Vertrag von 1984, laut Buchführung 1991/92 (mit	
Anpassungsklausel	15.979
Jagdpacht	555
Forst 5,5 ha je 100 DM, geschätzt	550
Mietwert der Betriebsleiterwohnung	<u>20.160</u>
Pachten und Mietwert insgesamt	37.244

12.0 Bestimmung des Umfanges der Hofstelle des Betriebes

Rechtsprechung und Kommentatoren stimmen weitgehendst darin überein, daß eine geeignete Hofstelle, die eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Ländereien ermöglicht, Voraussetzung für die Einordnung eines Betriebes als Hof im Sinne der Höfeordnung ist.^{16 17} Eine notwendige Instandsetzung und Instandhaltung muß aus den Erträgen des Betriebes zu finanzieren sein, ohne dessen Existenz zu gefährden.

Im vorliegenden Fall sind Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude für einen landwirtschaftlichen Betrieb dieser Größenordnung sehr großvolumig. Das repräsentative, unter Denkmalschutz stehende Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von rd. 420 m² mit zusätzlichem Keller und Dachboden. Außerdem ist eine am Kuhstall angebaute ehemalige Melkerwohnung in einer Größe von 75 m² Wohnfläche vorhanden.

Die Wirtschaftsgebäude verfügen über insgesamt etwa 1.350 m² Nutzfläche.

Wie eingangs erwähnt, war der Betrieb von 1955 bis 1984 außer dem selbstgenutzten Forst geschlossen verpachtet. In der Folgezeit und über den Zeitpunkt der Hofübertragung hinaus waren Kuhstall, Scheune und Hühnerstall mit einer Fläche von insgesamt 830 m² sowie der große Hofplatz an den Pächter B. verpachtet, der auch alle landwirtschaftlichen Flächen gepachtet hatte. Er nutzte außerdem die Melkerwohnung.

¹⁶ u.a. BGH vom 28.04. 1995, BLW 73/94;

¹⁷ Wöhrmann/Stöcker: Landwirtschaftliches Erbrecht. 6. Auflage 1995

Getrennt verpachtet an zwei Nichtlandwirte war der Schweinestall (190 m²) für dessen Chinchillazucht und der Schafstall mit Garagen (330 m²) zur Unterstellung und Reparatur von Autos.

Die im Pachtvertrag mit dem Pächter B. aufgeführten Gebäudeteile hätte im wesentlichen auch ein Betriebsleiter bei Wiederaufnahme der Eigenbewirtschaftung im Jahre 1991 mit den ausgewählten Betriebszweigen Weihnachtsbäume, Erdbeeren, Getreide, Raps, Futterbau und Pensionspferde genutzt. Es handelt sich um das Kuhstallgebäude mit Nebenräumen sowie um einen Teil der Scheune zur Unterbringung von Pferden bzw. zur Futterlagerung und zur Unterstellung von Maschinen.

Im Wohnhaus hätte der selbstwirtschaftende Landwirt zwei Wohnungen mit etwa 210 m² Wohnfläche für sich und Altenteiler genutzt. Mit dieser baulichen Wohn- und Wirtschaftskapazität hätte der Betrieb über eine funktionsfähige Hofstelle verfügt.

In diesem Gutachten ist nicht die Frage zu untersuchen, ob und inwieweit die bis 1998 vom Eigentümer getätigten Reparaturen und Verbesserungen am Wohnhaus und an Wirtschaftsgebäuden zur Bewirtschaftung des Betriebes sinnvoll und erforderlich gewesen wären.¹⁸ Die Aussagen der Parteien und des damaligen Hauptpächters B. sind widersprüchlich. Der in der Anlage 13 für die Hofstelle ausgewiesene Betrag in Höhe von rd. 419.000 DM dürfte vermutlich niedriger anzusetzen sein. Aber selbst dieser bisher investierte Betrag wäre aus den Erträgen des Betriebes zu finanzieren gewesen, und zwar bei ausreichender Lebenshaltung und Kapitalrendite.

Der Sachverständige Y. hat in seiner Stellungnahme für eine ähnliche Betriebsorganisation (ohne Pensionspferde) nur einen Instandhaltungsaufwand von 108.644 DM angenommen. Der Sachverständige X. kommt bei einer Organisation mit stärkerer Viehhaltung und Beanspruchung größerer Gebäudeteile auf 227.500 DM.

Für die Eigenbewirtschaftung des Betriebes nicht benötigt und weiterhin verpachtet worden wären der frühere Schweinestall und Schafstall mit Schlepperschuppen und kleiner Schmiede. Außerdem waren im Wohnhaus mehrere Wohnungen zu vermieten. Die zu vermietenden Wohnungen und Wirtschaftsgebäude sind mit ihrem Ertrag und Aufwand bei der Gewinnermittlung des landwirtschaftlichen Betriebes nicht berücksichtigt.

Die Vermietung und Verpachtung von Gebäudeteilen landwirtschaftlicher Hofstellen - auch an Nichtlandwirte - ist seit langem praxisüblich. Nach

¹⁸ Anlage 1

einer überschlägigen Rechnung kann die Vermietung sanierter Gebäudeteile den Gewinn eines Betriebes verbessern. Dies entspricht allgemeiner Erfahrung bei ausreichender Nachfrage, die hier offensichtlich gegeben ist. Die Anlage 3 zeigt das positive Ergebnis bei Vermietung der nicht benötigten Wirtschaftsgebäude.

Zu erinnern ist auch an die Genehmigung und staatliche Förderung des Einbaues von Wohnungen in Gebäude mit erhaltenswerter Bausubstanz, selbst im nicht beplanten Außenbereich, durch das Wohnbauleichterungsgesetz des Bundes vom 22. 07. 1993. Das Gesetz dient auch der erleichterten Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken vieler Art.¹⁹ Die Verpachtung bzw. Vermietung von Gebäudeteilen, die infolge der wirtschaftlichen Entwicklung nicht mehr für betriebliche Zwecke benötigt werden, kann nach meiner Auffassung der Annahme einer Hofstelle nicht entgegenstehen.

Es sei hier auch auf einen Kommentar zum Grundstücksverkehrsgesetz hingewiesen, der die Bedeutung der Hofstelle von Fall zu Fall differenziert beurteilt und der damit spätere Entwicklungen andeutet.²⁰ Die land- und forstwirtschaftliche Besitzung wird auch hier als "eine funktionsfähige Wirtschaftseinheit gesehen, zu der die zur land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsführung sachdienlichen Teile organisch zusammengefaßt sind." Dazu werden Ländereien, Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Inventar und Rechte gezählt. Jedoch liege der Schwerpunkt bei den Ländereien und Gebäuden und weniger bei Inventar, Zubehör und Rechten. In Ausnahmefällen werde auch die Hofstelle als nicht erforderlich angesehen, z.B. bei Fettgräsereien, Weinbau u.a.

Diese Aufzählung kann in Anbetracht des Strukturwandels der Landwirtschaft erweitert werden, z.B. um die flächenreichen, viehlosen Ackerbaubetriebe, die ihre Feldarbeiten zum Teil oder ganz von Lohnunternehmern erledigen lassen und die ihre Ernte vom Feld weg verkaufen.²¹ Auch bei solchen Betrieben hat die Hofstelle, vor allem aber Inventar und Hofeszubehör für die Bewirtschaftung an Bedeutung verloren. Viele Hofgebäude stehen leer oder sind verpachtet.^{22, 23}

¹⁹ Damm/Grahmann: Altgebäude als Einnahmequelle. Umnutzung von Bauernhöfen. Landwirtschaftsverlag Münster-Hiltrup, 1996.

²⁰ Pikalo, Bendel: Erläuterungen zum Grundstücksverkehrsgesetz. Schweitzer-Verlag Berlin 1963

²¹ Nellinger, Pfadler, Riemann: Existenz sichern durch überbetr. Maschineneinsatz. AID-Heft 1183, Bonn 1992

²² Damm/Grahmann a.a. O.

²³ Riemann: Musterverträge für Landwirte. Top-Agrar Extraheft, LV-Verlag Münster, 2. Auflage 1991/92

13.0 Begriff des Hofes, Hofeigenschaft

Nach § 1 Höfeordnung ist Hof im Sinne dieses Gesetzes eine im Gebiet der Länder Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein belegene land- und forstwirtschaftliche Besetzung mit einer zu ihrer Bewirtschaftung geeigneten Hofstelle, die im Alleineigentum einer natürlichen Person oder im gemeinschaftlichen Eigentum von Ehegatten (Ehegattenhof) steht oder zum Gesamtgut einer fortgesetzten Gütergemeinschaft gehört, sofern sie einen Wirtschaftswert von mindestens 20.000 Deutsche Mark hat.

13.1 Zur Frage der Hofstelle des Betriebes

Zum Begriff der land- und forstwirtschaftlichen Besetzung hat der BGH mit Urteil vom 28. 4. 1995 ausgeführt, sie setze "mehr als den Besitz einzelner land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke voraus; er erfordere eine wirtschaftliche Einheit, zu der außerdem in der Regel eine Hofstelle kommen muß." Und weiter: " Die Frage nach der Betriebseinheit - ihres Bestands oder ihres Wegfalls - läßt sich nicht isoliert an einer Tatsache festmachen. Ihre Beantwortung erfordert vielmehr eine Gesamtwürdigung aller in Betracht kommenden Tatsachen, ... Nicht ausgeklammert werden kann dabei die Eignung der Hofstelle, die zwar für sich betrachtet eine Sonderregelung in § 1 Abs. 3 Satz 2 erfahren hat, aber als Bestandteil des Hofbegriffs (§ 1 Abs. 1 HöfeO) und damit auch für die Frage nach der Betriebseinheit eine maßgebliche Rolle spielt. ... Es ist deshalb nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht den Zustand der Wirtschaftsgebäude als wichtiges Indiz für den Verlust der Hofeigenschaft wertet. Rechtlich fehlerfrei stellt es in diesem Zusammenhang auch nicht darauf ab, ob die verfallenen Wirtschaftsgebäude bautechnisch wieder hergerichtet werden können, sondern prüft aus betriebswirtschaftlicher Sicht, welchen Kapitaleinsatz dies erfordert und ob dieser Aufwand in wirtschaftlich sinnvoller Weise aus den Erträgen des Hofes bezahlt werden kann, ohne dessen Existenz in Frage zu stellen. Es geht um die wirtschaftliche Einheit und diese muß dann auch folgerichtig unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft werden." ²⁴

Der BGH hat damit ein Urteil des OLG Oldenburg bestätigt, das die Hofeigenschaft des Betriebes V. nicht für gegeben hielt. Grund für die Ablehnung der Schutzwürdigkeit war die Feststellung des Gerichts, daß die wirtschaftliche Einheit des Betriebes bereits beim Tode des Erblassers auf Dauer aufgelöst war. Als Indizien dafür wurden angesehen: der sehr schlechte Bauzustand der Wirtschaftsgebäude, das Fehlen von lebendem und totem Inventar, die Aufgabe der Bewirtschaftung durch den Erblasser und die parzellierte Verpachtung über Jahre hinweg. Die Wiederherrichtung der Hofstelle als maßgeblichem Bestandteil der Besetzung und die Wiederbeschaffung des betriebsnotwendigen Inventars

²⁴ BGH Urteil v. 28.4.1995 a.a. O.

war aus Erträgen des Betriebes nicht möglich, ohne dessen Existenz zu gefährden. Bei dem ermittelten zu geringen Gewinn wären lediglich 4.000 DM pro Jahr für die Lebenshaltung verblieben. Ein möglicher Verkauf von Baugrundstücken war für das Gericht ohne Belang. Geltung habe allein eine rentable Finanzierung der Aufwendungen durch Erträge des Betriebes selbst. Da dies nicht zu erwarten war, lag eine dauerhafte Auflösung der Betriebseinheit vor.

Das OLG Hamm hat in einem ähnlichen Fall mit gleichem Ergebnis entschieden. Ein "Wiederanspannen" des Betriebes war nicht zu erwarten, weil die Aufwendungen für veraltete, zum Teil abgängige Wirtschaftsgebäude und für überaltertes Inventar nicht aus den Betriebserträgen zu finanzieren waren, ohne die Existenz zu gefährden. Der errechnete Jahresgewinn von 13.000 DM hätte bei weitem nicht ausgereicht. Mit Hinweis auf das genannte Urteil des BGH sagt das Gericht, "ein Hof im Sinne der HöfeO könnte lediglich noch dann angenommen werden, wenn ungeachtet der für die Aufgabe der Betriebseinheit sprechenden Umstände eine Wiedervereinigung der Hofstelle mit dem gesamten oder nahezu gesamten Land in absehbarer Zeit realistisch erwartet werden könnte. Zu berücksichtigen ist hierbei, ob ein Wiederanspannen des Hofes überhaupt wirtschaftlich sinnvoll erscheint und der zum Wiederanspannen erforderliche Kapitaleinsatz aus den Erträgen des Hofes beglichen werden kann, ohne dessen Existenz in Frage zu stellen." ²⁵

Für den vorliegenden Betrieb wurde unter diesen Gesichtspunkten die Frage nach der Hofstelle und der Wiederherstellung der wirtschaftlichen Einheit geprüft. Hier war eine betriebsnotwendige Herrichtung aus betriebseigenen Erträgen möglich, ohne die Existenz zu gefährden. Auch der Lebensunterhalt der Betriebsleiterfamilie wäre gesichert gewesen.

Zur Frage des Inventars hat sich die Rechtsprechung - in Verbindung mit § 1376 BGB - dahingehend geäußert, "daß trotz des Verkaufs des eisernen Besatzes und der Verpachtung von Grund und Boden die Voraussetzungen für eine Privilegierung ... jedenfalls insoweit vorliegen, als die Möglichkeit einer Bewirtschaftung des Hofes in Zukunft nicht auszuschließen ist." ²⁶ In ähnlicher Weise urteilte der BGH: "Die Verpachtung der Grundstücke und das Fehlen des Inventars machten es nicht unmöglich, den Besitz rechtlich als Landgut zu beurteilen, zumal es vielfach üblich sei, ohne Inventar zu verpachten." ²⁷

Aus allem ist zu folgern, daß im vorliegenden Betrieb eine wirtschaftliche Einheit mit funktionsfähiger Hofstelle vorlag.

²⁵ OLG Hamm, 10 w 44 / 97 (AG Warburg)

²⁶ BVerfG, Beschluß v. 6. 6. 1989. - 1 B v R. 1065 / 86

²⁷ BGH, Urteil v. 22. 10. 1986 IV a ZR 76 / 85 (Old.)

13.2 Zur Frage der Verpachtung des Betriebes

Nach § 2 HöfeO gehören zum Hof u. a. alle Grundstücke des Hofeigentümers, die regelmäßig von der Hofstelle aus bewirtschaftet werden; eine zeitweilige Verpachtung oder eine ähnliche vorübergehende Nutzung durch andere schließt die Zugehörigkeit zum Hof nicht aus. ...

Der vorliegende Betrieb wurde nach dem Kauf im Jahre 1950 zunächst eigenbewirtschaftet. Im Jahre 1955 wurde die gesamte landwirtschaftliche Nutzfläche mit Hofstelle infolge Erkrankung des Betriebsleiters bis 1984 geschlossen verpachtet. Es folgte über 1991, den Zeitpunkt der Betriebsübertragung hinaus die geschlossene Verpachtung infolge einer notwendigen Betriebsumstellung (Verlust des Milchkontingents), allerdings ohne zwei für die Bewirtschaftung der Flächen nicht benötigte Ställe, die an zwei weitere Interessenten verpachtet wurden. Die Forstfläche war ständig in Eigenbewirtschaftung (siehe Übersicht 1, Bl. 9).

Rechtsprechung und Kommentare über Art und Dauer der Verpachtung ergeben ein differenziertes Bild.

Nach Faßbender u. a.²⁸ berührt die geschlossene Verpachtung eines Betriebes die Hofeigenschaft nach den vom BVerfG aufgestellten Kriterien grundsätzlich nicht, wenn das landwirtschaftliche Vermögen nicht nur aus Grund und Boden besteht und bei realistischer Betrachtungsweise Anhaltspunkte dafür gegeben sind, daß der Eigentümer oder seine Abkömmlinge den Betrieb in Zukunft wieder selbst bewirtschaften können.²⁹ In gleicher Weise kommentieren Wöhrmann und Stöcker.³⁰

Dagegen kann die Hofeigenschaft entfallen, wenn "das Land für längere Zeit (etwa auf 12 Jahre) parzelliert und ohne Inventar verpachtet und nicht mehr von der Hofstelle aus bewirtschaftet wird".

Stöcker vertritt dazu folgende Auffassung: "Gerade die langfristige Verpachtung kann mangelnde Schutzbedürftigkeit indizieren; Besteht das landwirtschaftliche Vermögen im Zeitpunkt des Erbfalles nur noch aus Grund und Boden, der im Wege der Verpachtung wirtschaftlich genutzt wird, und bestehen bei realistischer Betrachtungsweise keine Anhaltspunkte dafür, daß der gesetzlich berufene oder vom Erblasser bestimmte Hoferbe den Hof in Zukunft wieder bewirtschaften könnte, dann wird nach den Grundsätzen des Beschlusses des BVerfG vom 16. 10. 1984 davon auszugehen sein, daß die Hofeigenschaft entfallen und eine Vererbung des Anwesens zu Vorzugsbedingungen nicht mehr möglich ist. Die Schutzwürdigkeit eines Hofes ist nicht anders zu beurteilen als diejenige eines Landgutes".

²⁸ Faßbender, Hötzel, von Jönsen, Pikalo: Kommentar zur Höfeordnung, 3. Auflage Rn 72

²⁹ BVerfG v. 16. 10. 1984, Agrarrecht 85, 12

³⁰ Wöhrmann, Stöcker: Das Landwirtschaftsrecht, 6. Auflage 1995 § 1, Rn 8

Zur parzellierten Verpachtung sagen Faßbender u. a. weiter: "Ob die Verpachtung eines Teiles des Hofes mit der Hofstelle und die parzellierte Verpachtung des übrigen Landes zum Verlust der Hofeigenschaft führt, hängt von den Umständen des einzelnen Falles ab. Solange die Wiedervereinigung der Hofstelle mit dem gesamten oder nahezu dem gesamten Land und die Reaktivierung des Betriebes durch ein Familienmitglied in absehbarer Zeit erwartet werden kann, tritt die endgültige Auflösung der Betriebseinheit und damit der Verlust der Hofeigenschaft nicht ein."³¹

Offensichtlich kommt es demnach nicht in erster Linie auf den Zeitraum einer Verpachtung, sondern auf die Möglichkeit einer rentablen Wiederbewirtschaftung durch ein Familienmitglied an. Nach dem Urteil des BVerfG vom 16. 10. 1984 führte z. B. die Aufgabe der Hofbewirtschaftung und die parzellierte Verpachtung an vier Landwirte nicht zum Wegfall der Hofeigenschaft, weil nach wie vor eine landwirtschaftliche Nutzung vorlag und die Möglichkeit zu späterer Eigennutzung gegeben war.

Für den vorliegenden Betrieb ist zu folgern, daß nach der 36-jährigen geschlossenen Verpachtung mit Hofstelle eine endgültige Auflösung der wirtschaftlichen Einheit nicht erfolgt war. Es lagen nach wie vor die erforderlichen statischen (Ländereien und Hofstelle) und dynamischen (Betriebsbereitschaft) Merkmale vor. Eine rentable Wiedereinrichtung aus Erträgen des Betriebes war grundsätzlich möglich.

13.3 Zur Frage der Hofnachfolge

Nach laufender Rechtsprechung und Kommentierung sind nur solche Betriebe geschützt, die bei vorhandener Betriebseinheit eigenbewirtschaftet werden oder die bei Fremdbewirtschaftung die reale Chance haben, daß die Eigenbewirtschaftung vom Eigentümer oder von einem nahen Angehörigen künftig wieder aufgenommen wird.³² - Bei einem entfernten Verwandten gilt dies nicht.³³

Für den vorliegenden Betrieb ist die Frage nach einer zukünftigen Eigenbewirtschaftung nicht mit letzter Sicherheit zu beantworten. Eine hinreichende Beurteilung dieser Frage kann aber aufgrund der bisherigen Maßnahmen und Hinweise erfolgen.

Im Vorfeld und zum Zeitpunkt der Übertragung des Betriebes waren die Eltern und auch der Übernehmer offensichtlich der Überzeugung und auch willens, daß ein "Hof" übertragen wird und daß ein solcher auch zukünftig weiter bestehen sollte. Entsprechend haben sich Übergeberin und Übernehmer seinerzeit gegenüber der Landwirtschaftskammer geäußert. Nach damaliger Aussage der Übergeberin war es auch der Wunsch ihres verstorbenen Ehemannes, den Hof geschlossen an ihren gemeinsamen

³¹ Faßbender u.a. aaO Rn 71,73

³² BGH, Urteil vom 27. 9. 1989 - IV b ZR 75/88

³³ BVerfG, Beschl. vom 22.10. 1986 a. a. O.

Sohn zu übertragen. Der Unternehmer sagte der Kammer dazu, er wolle den Hof geschlossen erhalten, damit eventuell sein Sohn die Chance einer Weiterbewirtschaftung hat. Die Landwirtschaftskammer hat dem Unternehmer die Wirtschaftsfähigkeit i. S. d. HöfeO zuerkannt.³⁴

Die späteren Maßnahmen des Übernehmers deuten in die gleiche Richtung, etwa die erheblichen Investitionen zur Renovierung der Gebäude.

Nach Angabe des Übernehmers, der als leitender Angestellter tätig ist, ist einer der Söhne testamentarisch als Hoferbe vorgesehen.

Nach kritischer Würdigung dieser bisherigen Entwicklung war eine reale Möglichkeit zu späterer Eigenbewirtschaftung des Betriebes gegeben. Die nach allgemeiner Lebenserfahrung nicht auszuschließenden Unwägbarkeiten in der Entwicklung eines jungen Hofprätendenten werden nicht verkannt. Sie können jedoch nicht im vorhinein zu einer anderen Beurteilung führen.

³⁴ Stellungnahme der Kreisstelle der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe vom 22. 12. 1995

14.0 Zusammenfassung und Gesamtergebnis

Die mit Beweisbeschluß gestellte Frage nach der Hofeigenschaft des Betriebes zum Zeitpunkt der Übertragung wird beantwortet wie folgt:

Es handelt sich um ein ehemaliges Gut mit sehr großem Wohngebäude, großzügig angelegten Wirtschaftsgebäuden und ca. 43 ha Nutzflächen, davon 37,5 ha Ackerland und Weiden und 5,5 ha Forstfläche.

Der Betrieb liegt im Geltungsbereich der Höfeordnung. Der Wirtschaftswert lag mit 52.791 DM (ohne Sonderkulturen) über dem erforderlichen Mindestwert. Der Hofvermerk im Grundbuch lag vor.

Der Betrieb wurde nach dem Kauf im Jahre 1950 zunächst eigenbewirtschaftet. Aus gesundheitlichen Gründen wurden im Jahre 1955 die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Hofstelle über den Zeitpunkt der Betriebsübertragung am 17. 6. 1991 hinaus geschlossen verpachtet. Ab 1.10.1984 wurden zwei für die Landwirtschaft nicht benötigte Ställe von zwei Pächtern für nichtlandwirtschaftliche Zwecke genutzt. Die Forstfläche des Betriebes war immer in Eigennutzung.

Eine Wiederaufnahme der Eigenbewirtschaftung der landwirtschaftlichen Besitzung im Jahre 1991 war möglich. Die zur Bewirtschaftung der Flächen erforderlichen Wirtschaftsgebäude sowie die Wohnung waren vorhanden. Hofstelle und Nutzflächen waren aus den Erträgen des Betriebes wiederherzurichten, ohne dessen Existenz zu gefährden. Gleiches gilt für die Wiederbeschaffung von Inventar und Hofeszubehör.

Als standortgemäße Betriebszweige boten sich der Anbau von Getreide, Raps, Weihnachtsbäumen und Erdbeeren sowie die Haltung von Pensionspferden an. Damit war ein Gewinn von rund 76.000 DM zu erzielen. Hinzu kamen 3.340 DM Überschuß aus Verpachtung von Wirtschaftsgebäuden. Kapitalrendite und Lebensunterhalt waren somit sichergestellt. Die Verpachtung von nicht für die Hofstelle benötigten Gebäudeteilen an Nichtlandwirte berührte die wirtschaftliche Einheit der Besitzung nicht. Sie bot zusätzliche Einkommensmöglichkeiten.

Es gab eine reale Chance zur Eigenbewirtschaftung in absehbarer Zeit durch einen Abkömmling des Eigentümers. Altersbedingte Unwägbarkeiten werden nicht verkannt. Sie können aber nicht im vorhinein zu einer anderen Wertung führen.

Nach Gesamtwürdigung aller Tatsachen, Informationen und betriebsindividueller Besonderheiten kommen wir - auch unter Berücksichtigung der im BGH-Urteil vom 28.4.1995 genannten Gesichtspunkte - zu dem Ergebnis, daß ein Hof im Sinne der Höfeordnung vorgelegen hat.

15.0 Literatur

Damm, Grahlmann: Altgebäude als Einnahmequelle, Umnutzung von Bauernhöfen, Verlags-Union Agrar, Münster 1996

Faßbender, Hötzel, v. Jeinsen, Pikalo: Kommentar zur Höfeordnung, 3. Auflage, Agrarrecht 12/85

Faßbender: Zur pflichtteilsrechtlichen Privilegierung der Erbhöfe und Landgüter, Agrarrecht 5/86

Göbbel: Pferde als Betriebszweig - was steckt noch drin? top agrar, Heft 5, 1996

Kreisstelle der Landw.-Kammer Westfalen-Lippe: Beratungsunterlagen 1990/91

Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landw.: Obstbau-Datensammlung, Hrsg. BML Bonn 1995

Landw.-Kammer Rheinland: Der nordrheinische Obstbau. Betriebswirtschaftliche Mitteilungen, 4. Auflage, Bonn 1991

Landw.-Kammer Westfalen-Lippe: Buchführungsergebnisse landw. Betriebe 1990/91, Münster 1991

Landw.-Kammer Westfalen-Lippe: Anbau von Weihnachtsbäumen, Beiträge zur Sache, Nr. 40/92 und 44/94, Münster 1992 und 1994

Landw.-Kammer Westfalen-Lippe: Zahlen zur Landwirtschaft, Münster 1988 und 1992

Nellinger, Pfadler, Riemann: Existenz sichern durch überbetrieblichen Maschineneinsatz, AID Heft 1183, Bonn 1992

Pikalo, Bendel: Erläuterungen zum Grundstücksverkehrsgesetz, Schweitzer-Verlag, Berlin 1963

Riemann: Musterverträge für Landwirte mit Erläuterungen, top agrar Extra-Heft, 2. Auflage LV-Verlag Münster 1991/92

Rüther: Weihnachtsbaumkulturen - Geschichte und wirtschaftliche Bedeutung im ländlichen Raum, LÖLF-Mitteilungen, Recklinghausen 4/90

Schwarze: Sonderkulturen aus der Sicht gemischt-land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, LÖLF-Mitteilungen, Recklinghausen 4/90

Schwarze: Milchrente nehmen heißt Betrieb aufgeben, Landw. Wochenblatt Westfalen-Lippe, Seiten 20f, Folge 8, 1990

Streyl: Rechenmodell Pferdezucht, Landw. Wochenblatt Westfalen-Lippe, Folge 29/1994, Seiten 30f

Wöhrmann, Stöcker: Das Landwirtschaftserbrecht, 6. Auflage 1995

Anlage 1

Investitionen für Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude 1991-1998 x) (überschlägige Auflistung)

Pos.	Gebäudeteile	Investitionen ca. DM		
		Gesamt	Hofstelle	Andere Zwecke
1	Wohnhaus, ca. 420 m ² Wohnfläche, Sanierung	xx) 384.000	271.500	112.500
2	Kuhstall, ca. 220 m ² , Dach, Wandputz u. Anstrich (Anteil)	32.000	20.000	12.000
	Clubraum, Sattelkammer, Heizung (Anteil)	20.000	20.000	
	Stallgasse, Hofpflaster	18.000	18.000	
3	14 Pferdeboxen je 4.000 DM	56.000	56.000	
4	Wasserversorgung f. Pferde, Reparatur	15.000	15.000	
5	Scheune, ca. 350 m ² Dach, Fachwerk (Anteil)	31.500	15.000	16.500
6	Grünlanddränage	3.500	3.500	
7	Schweinestall, ca 190 m ²	12.000		12.000
8	Schafstall, ca. 300 m ² Garagen	5.000		5.000
9	Melkerwohnung ca. 75 m ² Sanierung	44.000		44.000
1-9		621.000	419.000	202.000

x) außer Position 3, geschätzt nach Erfahrungssätzen der LK Westfalen-Lippe

xx) ohne Zuschüsse für Denkmalspflege

Anlage 2

Maschinenkapital

(geschätzt nach Erfahrungssätzen)

	DM/Zeitwert
Ackerschlepper, Frontlader	40.000
Kippanhänger	5.000
Stalldungstreuer	7.500
Mähwerk, Heugerät	6.000
Pflug	5.000
Saatbettkombination	3.000
Sämaschine	4.000
Düngerstreuer	3.000
Pflanzenschutzgerät	4.000
Kleingeräte, Abrundung	<u>2.500</u>
	80.000
je ha LF	2.133

Die mit Fremdmaschinen erledigten Arbeiten sind bei den variablen Kosten berücksichtigt, z. B. Mähdrusch, Weihnachtsbäume pflanzen und - beregnen, Erdbeeren pflanzen und - beregnen.

Anlage 3

Ertrag aus nicht benötigten Wirtschaftsgebäuden 1991

<u>Einnahmen</u>	<u>DM/Jahr</u>
Schweinestall, Pachtpreis	2.400
Schafstall, Pachtpreis	3.780
Scheune (0,5), Pachtpreis	1.800
Ehem. Melkerwohnung 75 m ² je 4,40 DM/Mo. ^{*)}	<u>3.960</u>
Einnahmen insgesamt	11.940

<u>Aufwand</u>	<u>DM/Jahr</u>
Abschreibung des Sanierungsaufwandes 77.500 DM, 4 %	3.100
Abschreibung Altbestand ca.	1.000
Zinsanspruch 3,5 % rd.	3.000
Reparaturen, Versicherung 1,5 % rd.	<u>1.500</u>
Aufwand insgesamt	8.600
Überschuß ca.	3.340

^{*)} geschätzt nach Angaben der Kreisverwaltung, Wohnungsförderungsamt

Arbeitsbedarf für die Betriebsleiterfamilie

	<u>Stunden/Jahr</u>
Weihnachtsbäume, 11 ha x 40 h =	440
Erdbeeren, 5 ha x 60 h =	300
Getreide, Raps, 12 ha x 10 h =	120
Fütterbau, Pferdeweide, 7 ha x 8 h =	56
Pensionspferde, 14 x 80 h =	1.120
Betriebsleitung, Aufrundung ca. =	<u>314</u>
Summe	2.350