

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

**HLBS**

**SONDERREIHE**  
Beispiele der agraren Taxation

**HEFT 22**

WERNER KOCH

**Pachtaufhebung einer  
BAUMSCHUL-TEILFLÄCHE**

Verlag  
„PFLUG und FEDER“  
5300 BONN — OXFORDSTRASSE 2

## V O R W O R T

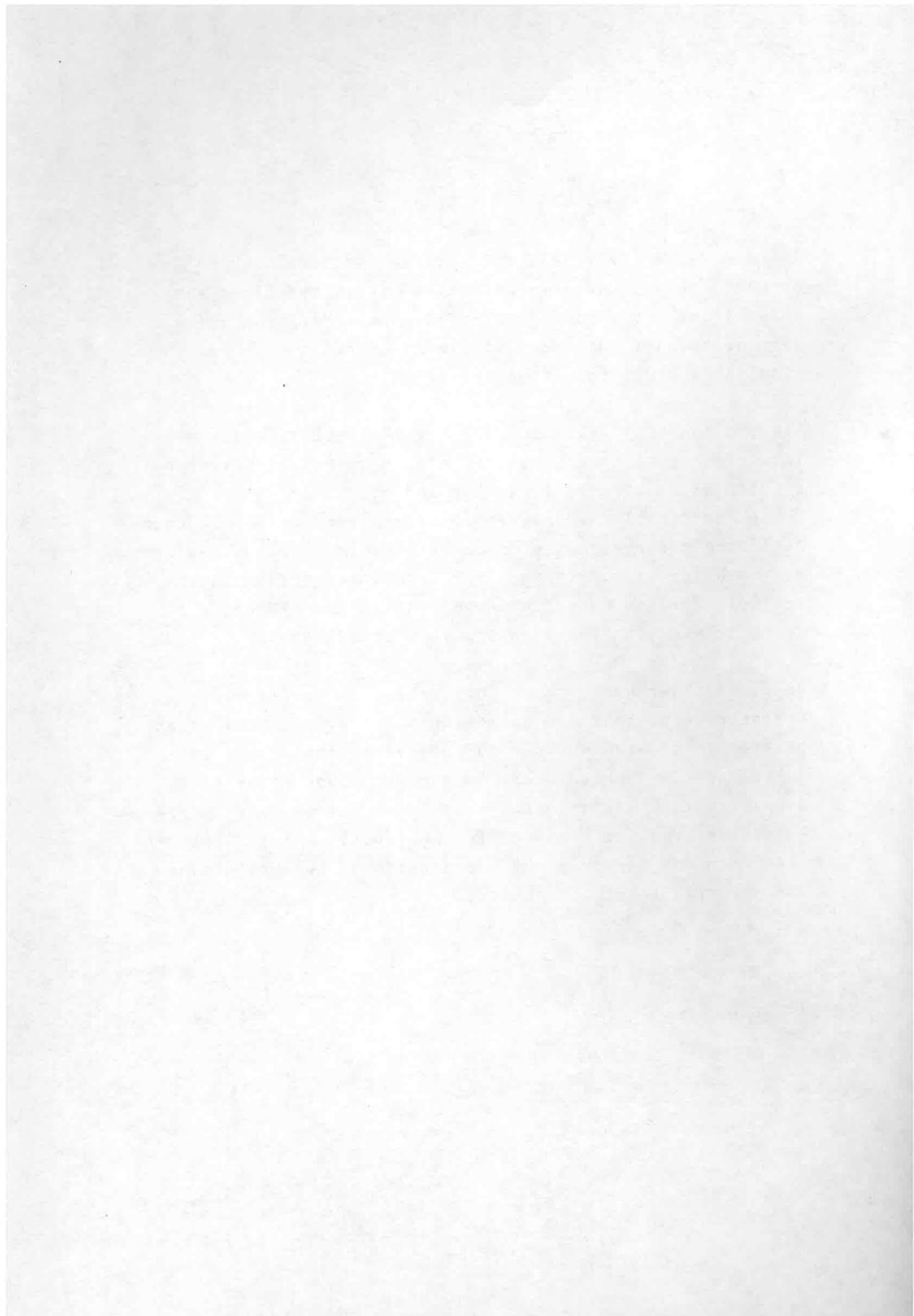
In der Reihe "Beispiele der agraren Taxation" werden Gutachten von landwirtschaftlichen Sachverständigen veröffentlicht. Es sind Gutachten, die neue Methoden aufzeigen, bewährte Methoden vertiefen oder aus anderem fachlichen Grund Interesse verdienen.

Sie stellen Möglichkeiten dar, Taxationsaufgaben zu lösen. In diesem Sinne sind sie Beispiele. Andere Möglichkeiten sind in wohl jedem Fall 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.

Der Inhalt der Hefte beschränkt sich auf jeweils eine Fragestellung. 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.

Bonn, im Dezember 1976

Der Herausgeber



## Überblick:

Das vorliegende Gutachten rechnet an einem Beispiel Entschädigungspositionen durch, die beim zwangsweisen Entzug von Baumschulpachtland anfallen bzw. anfallen können:

1. Die grundsätzliche Entschädigung für den Verlust des Pachtrechts
2. Die Entschädigung für Dauerkulturen:
  - a) übliche Baumschulware
  - b) Mutterpflanzen

Die Entschädigung für übliche Baumschulware wird aus dem Katalogpreis abzüglich Rabatt und einsparbare Direktkosten berechnet. Die Entschädigungsberechnung der Mutterpflanzen erfolgt nach den Herstellungskosten unter Einbeziehung der Bodennutzungskosten und der Alterswertminderung.

Für die eigentliche Pachtaufhebungsentschädigung wird eine Aufnahme des gegenwärtigen Standes gefertigt. Sie umfaßt die bisherige Regelung der Ldw.-Richtlinien, die Aussagen des sog. Bodenreformhof- oder Abstandsummenurteils des BGH und des OLG Stuttgart, sowie die Berechnung über den Deckungsbeitrag (Reformvorschläge und Neufassung der Richtlinien). Dabei wird auf den Unterschied eingegangen zwischen dem Entzug ganzer Pachthöfe und der, wesentlich häufigeren, Abgabe von Teilflächen. Die wichtigsten Kriterien der genannten Berechnungsmethoden sind in einer Übersicht zusammengestellt.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine relativ geringe Teilfläche handelt, geht das Gutachten auch auf das Problem der sog. Bagatellschäden ein.

Bei der Würdigung des Gesamtergebnisses wird schließlich noch zu der Tatsache Stellung genommen, daß die, oft nur landwirtschaftliche Ertragswerte gewohnten Entschädigungsreferate, Enteignungsbehörden und Gerichte meist völlig verständnislos den gartenbaulichen Flächenwerten gegenüberstehen. Einige Tabellen geben Hinweise über die Roherträge gärtnerisch genutzter Flächen und sollen dem besseren Verständnis dienen.

Der Verfasser

## G u t a c h t e n

über die Höhe der Entschädigung für Baumschulbestände und für

Pachtaufhebung einer Teilfläche des Flurstücks 4879 Gemarkung A.

0 Vorbemerkung

0.1 Auftraggeber und Anlaß

Die Stadt F. teilte mit, daß sie die Erbreiterung des Feldweges 94 als Zufahrt für ein im Außenbereich liegendes Sportzentrum plane. Dazu müsse von der Längsseite des Flst's 4879 ein etwa 1 m breiter Streifen abgetreten werden 1).

Das Flst. 4879 sei von der Eigentümerin, Frau B. an die Baumschule Z. verpachtet.

1) Anmerkung: Während der Bauarbeiten stellte sich heraus, daß es sich um eine straßenmäßige Herstellung handelt. Über den Abtretungsstreifen hinaus wurde in Flst. 4879 noch eine etwa 2 m tiefe Böschung eingelegt, in die auch das Betonfundament des Pflasterstreifens ragt. Da die Böschung mit den üblichen Geräten nicht bewirtschaftet werden kann, entfällt sie praktisch für jede Form erwerbsmäßiger, landwirtschaftlicher oder gärtnerischer Nutzung.

Die Stadt F. habe die Verhandlungen mit der Eigentümerin wegen des Erwerbs des 1-Meter-Streifens abgeschlossen. Sie sei interessiert, möglichst bald in den Besitz der Abtretungsfläche zu gelangen und suche nun auch eine Einigung mit der Baumschule Z.

Stadtplanungs- und Baurechtsamt Abt. Grünflächen der Stadt F., beauftragten mich auf Vorschlag von Herrn Z., die Pachtaufhebungsentschädigung für die Abtretungsfläche zu ermitteln und dabei zu der grundsätzlichen Anspruchssituation Stellung zu nehmen.

## 0.2 Ortsbesichtigung

Am 2. 5. 1974 fand eine Besichtigung der Abtretungsfläche statt. Daran nahmen teil: ...

Die Ortsbesichtigung ergab, daß das Flst. 4879 als Baumschul-land genutzt wird. Es handelt sich um ein größeres Blaufichten-quartier. Entlang dem am Grundstück vorbeiführenden Betonweg (F.W. 94) befinden sich auf der ganzen Grundstückslänge Liguster-Mutterpflanzen, nach Auszählung etwa 300 Stück. Nach der Absteckung stehen diese Pflanzen völlig auf der Trasse. Anschließend an die Liguster folgt noch eine Reihe Hemlockstannen (Tsuga), die aber bei sorgfältiger Arbeit erhalten werden könnten. Es darf dann aber nicht bis an die Pflanzen heran mit der Raupe gearbeitet werden. Es wurde vereinbart, daß die Hemlockstannen vorsorglich mitgeschätzt werden sollen.

(Anmerkung: Die Tsuga und noch eine Reihe Blaufichten wurden von der Böschung z.T. ganz erheblich eingefüllt, z.T. beschädigt und konnten nicht mehr wie üblich gegraben werden. Sie wurden deshalb nach den Arbeiten entschädigt und von der Grünflächenabteilung -soweit möglich- verwertet.

### 0.3 Sonstige Grundlagen des Gutachtens

- BGH  
Urteil vom 28. 9. 72 - III ZR 44/70, Stuttgart -  
(WM Nr. 49/1972, 1385; MDR 1973, 37; NJW 1973, 47;  
AgrarR 1973, 18)
- OLG Stuttgart, 1. Zivilsenat  
Urteil vom 11. Juli 1973 AZ.: 129/72  
AgrarR 1975, 316 -nicht rechtskräftig-
- Arbeitskreis betriebswirtschaftliche Beratung im  
Gartenbau e.V.  
Kennzahlen für den Betriebsvergleich  
Hannover, verschiedene Jahrgänge
- Büchs, H.  
Grunderwerb und Entschädigung beim Straßenbau  
Stuttgart - München - Hannover  
1967
- BML  
Agrarbericht 1974 Drucksache 7/1650  
Materialband zum Agrarbericht 1974

- Timm u. Co.  
Solitär- u. Export-Baumschulen  
2200 Elmshorn/Holstein  
Hauptkatalog Herbst 73/Frühjahr 74
  
- Koch, W.  
Wertabschätzung und Entschädigung im Gartenbau  
einschl. Haus- und Kleingärten sowie Obst- und Weinbau  
Ulmer, Stuttgart 1967
  
- ders.  
Verkehrs- und Schadenersatzwerte von Bäumen,  
Sträuchern, Hecken und Obstgehölzen nach dem  
Sachwertverfahren -Baumwertheft-  
(Städtetagsrichtlinien) Pflug und Feder, Bonn  
3. Auflage 1974
  
- ders.  
Gehölzgutachtensammlung Band I  
Selbstverlag, 2. Auflage 1975
  
- ders.  
Entschädigung bei Teil- oder Vollverlegung  
eines straßenbauverdrängten Gartenbaubetriebes  
Pflug und Feder, Bonn  
Heft 12
  
- sonstige Verwaltungsvorschriften und Veröffentlichungen,  
auf die im Text verwiesen wird, sowie die eigene  
Gutachtens- und Unterlagensammlung

- Koordinierungsausschuß  
zur Vereinheitlichung betriebswirtschaftlicher  
Begriffe beim Bundesministerium für Ernährung,  
Landwirtschaft und Forsten

Begriffs-Systematik  
für die landw. und gartenbauliche Betriebslehre

Heft 14 der Schriftenreihe des HLBS  
Bonn, 1973, 5. Auflage

I N H A L T

Seite

1	Grundsätzliches zur Berechnung von Pachtaufhebungs- entschädigungen .....	9
1.0	Allgemeines .....	9
1.1	Die Pachtaufhebung nach den interministeriellen Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1963 .....	10
1.2	Der BGH beanstandet zwei Entschädigungskriterien ...	12
1.2.1	OLG Stgt: Es sind nur etwa 50 % des nachhaltig erziel- baren "Reinertrages" zu entschädigen .....	13
1.2.2	BGH: Die Begrenzung der Kapitalisierungsdauer der LandwR mit max. 6 Jahren ist nicht halt- bar .....	17
1.3	Besondere Gesichtspunkte bei der Pachtaufhebungs- entschädigung für den Verlust von Teilflächen .....	18
1.3.1	Lohnanspruch .....	20
1.3.2	Festkostenüberhang oder Restbetriebsbelastung	20
1.3.3	Reformvorschläge und neue Richtlinien .....	23
1.3.4	Tabellarische Übersicht .....	25
1.4	Die Berechnung der Pachtaufhebungsentschädigung im vorliegenden Fall .....	28
1.5	Die Entschädigung von Grundstücksverbesserungen und Daueranpflanzungen .....	28

I N H A L T

Seite

2	Die Berechnung der Pachtaufhebungsentschädigung für die Baumschule Z. ....	31
2.1	Entschädigung der Dauerkulturen .....	32
2.1.1	Liguster-Mutterpflanzen .....	32
2.1.11	Kosten der Pflanzung .....	34
2.1.12	Herstellungspflege und Risiko .....	35
2.1.13	Zinskosten .....	35
2.1.14	Bodennutzungskosten .....	36
	Tab. 1, 2, 3: Höhe und Zusammensetzung des Betriebsaufwandes 1972/73 bei Baum- schulen .....	37 f.
2.1.15	Gesamtherstellungskosten .....	41
2.1.16	Alterswertminderung .....	41
2.1.2	Normale Baumschulware .....	43
2.2	Entschädigung für den Verlust des Pachtrechts .....	43
2.2.1	Nach dem OLG Stgt. einschl. Überhangkosten ....	44
2.2.11	Reinertragsentschädigung .....	45
2.2.12	Entschädigung der Überhangkosten .....	46
2.2.13	Ergebnis .....	48
2.2.14	Anmerkung zur Höhe der Überhangkosten	49
2.2.2	Berechnung der Pachtaufhebungsentschädigung über den Deckungsbeitrag .....	51
3	Zusammenstellung der Entschädigungsbeträge .....	53

## 1 Grundsätzliches zur Berechnung von Pachtaufhebungs- entschädigungen

### 1.0 Allgemeines

Entschädigungsregelungen sollen sich grundsätzlich innerhalb des Rahmens bewegen, der durch die entsprechenden Bestimmungen der Gesetze und die Rechtsprechung vorgegeben ist. Neben allgemeinen Grundsatzurteilen des Bundesgerichtshofes (BGH) zur Enteignungsentschädigung (so das sog. Schlachthofurteil, Berliner Gärtnerei-Urteil, Aussiedlerhofurteil) erging nun auch ein BGH-Urteil mit grundsätzlichen Feststellungen, die bei der Entschädigung von Pachtrechten zu beachten sind (sog. Bodenreformhof- oder Abstandssummenurteil).

Bei dem -noch nicht endgültig entschiedenen- Rechtsstreit geht es um die Höhe der Entschädigung für die zwangsweise Abgabe eines Pachthofes, also eines ganzen Betriebes. Das vorliegende Gutachten hat sich mit der Pachttaufhebung einer Teilfläche zu befassen. Insofern liegt der Fall hier anders.

Es stellt sich die Frage, inwieweit die in dem BGH-Urteil aufgestellten Grundsätze auch die Entschädigungsregelung von Teilflächen bestimmen müssen.

Um nun die Entschädigungsforderung von Herrn Z. beurteilen zu können, erfolgt nachstehend eine kurze Bestandsaufnahme der durch die neue Rechtsprechung entstandenen Situation. Dies vor allem auch deshalb, weil das Stadtgebiet von F. in einem Baumschulzentrum liegt, damit Pacht-aufhebungsentschädigungen immer wieder anfallen und die auftraggebende Dienststelle Klarheit darüber erhalten möchte, welche Ansprüche aufgrund von Pachtrechten gestellt werden können.

#### 1.1 Die Pachtaufhebung nach den interministeriellen Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1963

Grundlage für die Entschädigung bei öffentlich-rechtlichen Inanspruchnahmen sind in der Praxis der Straßenbauverwaltungen und sonstigen Dienststellen die "Richtlinien für die Bemessung der Entschädigung bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe für Zwecke des § 1 Abs. 1 LBG -LandwR 1963- (Gemeinsames RdSchr. BML/BMF/BMVTg/BMSchatz vom 18. 6. 1963, MinBl. BML 1963 S. 283 ff., MinBl. Fin. 1963, S. 426, VKBl. 1963 S. 416, dazu auch Brückner-Clauss-Glaser-Just aaO., Seite 311, Marschall aaO. S. 866, 520, 525, Büchs aaO. S. 233, Fritzen aaO. S. 112, Koch, Wertabschätzung und Entschädigung im Gartenbau, 1967, S. 74 ff. Auch Enteignungsbehörden und Gerichte ziehen die genannten Richtlinien bei ihren Entscheidungen vielfach heran.

Gegen die allgemeine Anwendung der Richtlinien, wie sie in der Entschädigungspraxis geübt wird, bestehen rechtlich grundsätzlich keine entscheidende Bedenken (BGH, Urteil vom 28. Sept. 1972 - III ZR 44/70, Stuttgart - in WM Nr. 49/1972, 1385, 1388 links oben; MDR 1973, 37; NJW 1973, 47).

Die Bestimmung der LandwR 1963 Nr. 18 über die zu gewährende Pachtaufhebung lautet beim Entzug von Teilflächen (Koch, Wertabschätzung und Entschädigung, S. 114)

Nr. 18 LandwR 1963

"Beim endgültigen Entzug von Teilflächen erhält der Pächter, wenn Ersatzland nicht beschafft werden kann, als Entschädigung den auf die entzogene Pachtfläche entfallenden Anteil des Reinertrages (nach Abzug des Pachtzinses) plus Lohnanspruch des Betriebsleiters und seiner mitarbeitenden Ehefrau (vgl. Nr. 14) sowie die Überhangkosten, die sein Restbetrieb weiterhin mittragen muß (vgl. Nr. 13).

Die für ein Jahr ermittelte Entschädigung ist zu kapitalisieren (sinkender Faktor), wobei die Schadensdauer in Jahren anzusetzen ist:

- a) bei Pachtungen auf unbestimmte Zeit unter Berücksichtigung der näheren Umstände des Einzelfalles bis zu 6 Jahren,
- b) bei Pachtungen auf bestimmte Zeit mit den noch verbleibenden Restjahren.

Für die durch Landabgabe freiwerdenden Familienangehörigen ist daneben der Erwerbsausfall für eine angemessene Übergangszeit zu vergüten (vgl. Nr. 13). "

Nr. 19 LandwR 1963

Bei der Entschädigung ganzer Pachtbetriebe gehen die Richtlinien ähnlich vor wie bei Teilflächen (Nr. 18). Ausgangspunkt ist wieder der Reinertrag und der Lohnanspruch. Es entfällt jedoch die Position Restbetriebsbelastung, da ja keine Betriebsverkleinerung vorliegt, sondern eine Betriebsaufgabe. Die für ein Jahr ermittelte Entschädigung kann ebenfalls für einen Zeitraum bis zu 6 Jahren kapitalisiert werden, jedoch hier als gleichbleibender Schaden (Koch, Wertabschätzung und Entschädigung S. 115).

1.2 Der BGH beanstandete zwei Entschädigungskriterien

Die Entschädigung für den Entzug des Pachtrechts wird nach den LandwR, wie oben dargestellt, aus dem Reinertrag (objektiver Erfolgsmaßstab) <sup>2)</sup> berechnet, abzüglich des Pachtzinses, zuzüglich des Lohnanspruches und -bei Teilflächen- der Restbetriebsbelastung. Die LandwR gehen von der -sicher richtigen- Auffassung aus, daß der Geschäftsverkehr sich bei dem Erwerb von Pachtrechten am Ertrag orientiert. Nach dem Bodenreformhofurteil sind jedoch -in Fällen wie im Urteil- zwei Kriterien nicht mehr ohne weiteres haltbar: Die Entschädigung des ungekürzten Pächtereinkommens und andererseits die Begrenzung des Kapitalisierungszeitraumes auf höchstens 6 Jahre.

- 2) Der Reinertrag errechnet sich als Differenz aus Betriebsertrag abzügl. Betriebsaufwand und Lohnansatz. Der Reinertrag umfaßt den Zinsertrag des im Betrieb eingesetzten Aktivkapitals und das Entgelt für die unternehmerische Tätigkeit. Bei der Berechnung wird ein schulden- und pachtfreier Betrieb unterstellt, der nur mit entlohnten Arbeitskräften bewirtschaftet wird. (Definition des Agrarberichts der Bundesregierung und Begriffskatalog S. 6 d.G.)

Das OLG Stgt hat versucht, der Weisung des BGH durch eine Regelung zu entsprechen, wie sie nachstehend dargestellt wird.

#### 1.2.1 OLG Stgt:

Es sind nur etwa 50 % des nachhaltig erzielbaren "Reinertrages" zu entschädigen

Zunächst ist zu beachten, daß das OLG Stgt. wie auch der BGH unter "Reinertrag" nicht die vorstehende Definition Fußnote 2 auf Seite 12 verstand, sondern das "normalisierte Pächtereinkommen". Dieses enthält neben der Verzinsung des eingesetzten Kapitals und das Entgelt für die unternehmerische Tätigkeit auch den Lohnanspruch. Es kann in etwa dem steuerlichen "Reingewinn" entsprechen ("Reineinkommen"), wenn Betrieb und Unternehmen identisch sind.

Der BGH nahm nun den Standpunkt ein, daß die Entschädigung des als Pächtereinkommens verstandenen Reinertrages der Betrachtungsweise des Schadenersatzrechtes entsprechen würde. Der BGH geht davon aus, daß es nicht grundsätzlich um den "Reinertrag" sondern um den objektiven Wert des "Pachtrechts" gehe. Dabei könne nicht ohne weiteres von den ministeriellen Entschädigungsrichtlinien ausgegangen werden. Es sei zwar rechtlich nichts dagegen einzuwenden, daß im Interesse einer gleichmäßigen Behandlung wie auch im Interesse der Praktikabilität, eine von den Besonderheiten des Enteignungsfalles weithin absehende und generalisierende Regelung für die Bemessung der Pachtaufhebungsentschädigung vorgenommen wird. "Jedoch müssen derartige allgemeine Bemessungsrichtlinien an den für die Entschädigungsbemessung entscheidenden, oben

aufgezeigten Grundsätzen ausgerichtet sein." Es müßte "mithin eine generalisierende Entschädigungsregelung abzielen auf den Wert des Pachtrechts ...". Für diesen Wert würde ganz allgemein die Höhe des jährlichen Reinertrages aus der Pachtung eine maßgebliche Bedeutung haben. (Dazu das OLG Stgt. S. 15 des o.g. Urteils: "Wie bei jedem Nutzungsrecht bestimmt sich auch bei einem Pachtverhältnis über ein Landgut das in Geld meßbare Interesse des Rechtsverkehrs an der Pachtung maßgeblich nach dem "Wert" des zu erwartenden Nutzens").

Es müsse aber festgestellt werden, welche Bedeutung der gewöhnliche Geschäftsverkehr bei der Veräußerung eines Pachtrechts erfahrungsgemäß der Höhe des vom Pächter zuletzt aus der Pachtung erzielten Reinertrags unter Berücksichtigung der jeweiligen restlichen Laufzeit des Pachtvertrags beimißt.

Eine "feste Übung" bei der Bemessung von "Abstandssummen" unter dem Gesichtspunkt des Pachtrechts "für jedermann", wie sie der BGH in seiner Begründung als sicher vermutete, gibt es indessen nicht. Das OLG Stgt. als Berufungsgericht hatte nach der Zurückverweisung der Sache alle Landwirtschaftsministerien der deutschen Bundesländer -mit Ausnahme der Stadtstaaten- und den Verband Landwirtschaftlicher Pächter angeschrieben.

Pachteintritte kommen danach nur vereinzelt vor. "Soweit es schon vorgekommen ist, sind die Eintrittsbedingungen entweder nicht bekannt geworden oder sie geben aus tatsächlichen Gründen für die hier zu treffende Entscheidung nichts her. Sei es, weil es sich -wie fast durchweg- um Verträge mit sehr kurzer Restlaufzeit gehandelt hat, sei es, weil bei der Festlegung

der Eintrittsbedingungen sachfremde Zielvorstellungen der Beteiligten oder sonstige enteignungsrechtlich unbeachtliche Faktoren eine entscheidende Rolle gespielt haben." (Seite 15 des Urteils).

Das OLG Stuttgart schätzte dann "den Betrag (nach § 287 ZPO), den ein an der Pachtung des in Frage stehenden E.-Hof gleichzusetzenden Hofes interessierten Pächter insgesamt jährlich als Gegenleistung (Pachtzins und "Ablösung") aufzubringen bereit wäre, auf 50 % des nachhaltig erzielbaren Reinertrages" (Seite 19 des Urteils) also des Pächtereinkommens (dazu Seite 13 d.G.)

Außer der Praktikabilität spreche folgendes für diese Regelung: "Nach Auskünften der Landwirtschaftsministerien der Länder Hessen und Schleswig-Holstein wird in der rechtsgeschäftlichen Praxis angestrebt, daß der Pächter möglichst nicht mehr als 50 % des nachhaltig zu erwartenden Reinertrages als Gegenleistung an die Pachtung wenden muß." Es sei von folgender Faustregel auszugehen (Seite 20 des Urteils): Ein Interessent, der in einen laufenden Pachtvertrag eintritt, wird darauf sehen, "daß Pachtzins und Abstandssumme zusammen nicht mehr als 50 % des aus der Pachtung zu erwartenden Reinertrags ausmachen, weil sich sonst der Pachteintritt nicht mehr lohnt." (Dabei wird jedoch zu beachten sein, daß von den Auskunftstellen zweifellos der eigentliche Reinertrag im Sinne der Anm. 2 Seite 12 gemeint war, also nicht das Pächtereinkommen, das den Lohnanspruch mit einschließt, sondern nur die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und das Entgelt für den unternehmerischen Einsatz. Die Miteinbeziehung des Lohnanspruches wäre jedenfalls völlig unreal. Anm. des Unterzeichneten).

In dem entschiedenen Fall berechnete das OLG Stgt. die Gegenleistung eines Interessenten für den aus der Pachtung des E.-Hofes zu erwartenden Nutzen (Seite 21/22) folgendermaßen:

<u>Reinertrag</u>	+	<u>Pachtzins</u>	=	<u>71 510.-</u>	+	<u>6 220.-</u>	DM
2				2			

= 38 865.- DM	./.	6 220.- DM (Pachtzins)	=	32 645.- DM
				x 11,12
				↓
		(Kapitalisator für gleichbleibenden Schaden von 15 Jahren bei 4 %iger Abzinsung)		

= 363 012.- DM

In der 50 %igen Kürzung soll ein Risikoabschlag enthalten sein

Die Zusammensetzung des Abschlags in Höhe von 50 % auf den Reinertrag erläutert das OLG auf Seite 17 des Urteils. Danach rechnete es für

- Verzinsung des Pächterkapitals 12 000 DM
- Lohnanspruch des Pächters oder Verwalters 12 000 DM
- Unternehmerrisiko des Pächters 12 000 DM

Im Ergebnis machte jeder Posten ein Drittel des 50 %igen "Reinertrags" i.S. eines Pächtereinkommens aus. Diese Aufschlüsselung ist auch insofern interessant, als daß das OLG in der 50 %igen Kürzung des Reinertrages u.a. einen Risikoabschlag sieht (etwa 15 % aus 77 730 DM), wohl im Hinblick auf die langfristige Betrachtungsweise von 15 Jahren.

#### 1.2.2 BGH: Die Begrenzung der Kapitalisierungsdauer der LandwR mit 6 Jahren ist nicht haltbar

Der BGH führt in seinem o.g. Urteil bei Ziff. 2 u.a. aus: "Soweit die Richtlinien bei Pachtungen mit einer restlichen Laufzeit des Pachtvertrages bis zu sechs Jahren eine Entschädigung in Höhe des der gesamten restlichen Laufzeit entsprechenden Vielfachen des jährlichen Reinertrages, mit- hin praktisch in Höhe des gesamten Ertragsausfalles vor- sehen, kommt die Entschädigung im wesentlichen einer Schaden- ersatzleistung gleich. Andererseits bleibt die Entschädigung weit dahinter zurück, wenn sie bei einer längeren restlichen Pachtzeit -im vorliegenden Fall betrug die restliche Lauf- zeit des Pachtvertrages noch mindestens 14 Jahre- auf das Sechsfache des jährlichen Reinertrages beschränkt bleibt" ...

Wenig später führt der BGH aus: Es erscheint ausgeschlossen, "daß der Wert eines Pachtrechts mit einer restlichen Lauf- zeit des Pachtvertrages bis zu 6 Jahren dem Ertragsausfall für die gesamte restliche Pachtzeit entsprechen, die restliche Laufzeit, soweit sie über 6 Jahre hinausgeht, sich aber nicht mehr auf den Wert des Pachtrechts auswirken soll."

Das OLG Stgt. hat demzufolge festgestellt (S. 21/22 des Urteils):

"Bei 15-jähriger Restlaufzeit des Pachtvertrages ergibt sich sonach unter Berücksichtigung einer 4 % Abzinsung (was einem Kapitalisator von 11,12 entspricht) als "Wert" des dem Pächter entgangenen Pachtrechts ein Barbetrag von 363 012.- DM".

### 1.3 Besondere Gesichtspunkte bei der Pachtaufhebungsentschädigung für den Verlust von Teilflächen

Während bei dem Erwerb eines Grundstücks der betriebswirtschaftliche Gesichtspunkt (Rentabilität) nur eine unter mehreren Überlegungen ist, die der potentielle Käufer anstellt (oft hat z.B. das Bestreben, Geld in beständigen Sachwerten anzulegen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr überragende Bedeutung, dazu auch der Unterz. in AgrarRecht 1972, 312 ff.)

kommt beim Erwerb von Pachtrechten zur erwerbsmäßigen Nutzung den betriebswirtschaftlichen Überlegungen in aller Regel entscheidende Bedeutung zu. Ausschlaggebender Beweggrund ist oft, daß die Ausweitung der Anbauflächen ohne Erhöhung der betrieblichen Festkosten (z.B. Kosten der Gebäude, des Maschinen- und Gerätebesatzes, der Lohnkosten der ständigen AK's, der allg. Betriebsunkosten) erfolgen kann.

So gesehen brauchen die Erträge der zugepachteten Flächen nichts zur Deckung der insoweit festen Kosten beizutragen. Der um die variablen Spezialkosten (nämlich einmal um die Direkt- oder variable Sachkosten wie solche für Saat- und Pflanzgut, Düngemittel, Erden, Pflanzenschutzmittel, Heizung, Wasser,

Strom, Vermarktungskosten), dann die variablen Kosten der Arbeitserledigung wie Saisonlöhne, sowie die variablen Maschinenkosten und selbstverständlich um die Pacht verminderte Rohertrag oder die Leistung, schlagen voll auf den Betriebserfolg durch.

Die Reinertragsüberlegung der Richtlinien und auch die dazu gemachten wirtschaftlichen Aussagen des BGH bzw. des OLG, Stgt. orientieren sich insofern durchaus an den Gepflogenheiten des Geschäftsverkehrs, zumal Kostendruck und internationale Konkurrenz die Bewirtschafter zur ständigen Flächenaufstockung zwingen. Die oben gemachte Überlegung, daß bei Zapacht einer Fläche der Rohertrag abzüglich der variablen Spezialkosten vielfach voll den Betriebserfolg erhöht, gilt nun natürlich auch im umgekehrten Fall, wenn nämlich Flächen aus dem Betriebsorganismus zwangsweise herausgenommen werden. Einsparbar sind dann nur die variablen Spezialkosten, es fehlt aber der Betrag, den die Kulturen zur Deckung der festen Kosten aufgebracht haben.

Da sich die Investitions- und Personalpolitik eines Betriebes auch nach den langfristig verfügbaren Pachtflächen ausrichtet, besteht das Schadensmerkmal der Überhangkosten völlig zu Recht beim Zwangsentzug solcher Flächen.

Dies berücksichtigen die LandwR. Dabei handelt es sich im einzelnen um folgende Positionen:

### 1.3.1 Lohnanspruch

Hier handelt es sich um den Erwerbsverlust analog zu Nr. 14 LandwR. Er wird dort dem Eigentümer zugebilligt. Dabei wird dem auf die zu veräußernde Fläche entfallenden -vollen- Reinertrag, zuzügl. des Lohnanspruchs des Betriebsinhabers und der im Betrieb mitarbeitenden Ehefrau der Betrag der Verzinsung der bei der Veräußerung des Grundstücks vereinbarten Entschädigung nach § 18 LBG (Rechtsverlust) und ein evtl. aus anderem Einsatz ihrer freigegebenen Arbeitskraft zu erzielenden Einkommen gegenübergestellt. (Koch, Wertabschätzung und Entschädigung im Gartenbau, Seite 103). Dabei wird von den LandwR. beim Eigentumsverlust -wie auch bei Pachtflächen- regelmäßig ein sinkender Schaden unterstellt (Koch, aaO. S. 105 unten). Es wird davon ausgegangen, daß sich ein Erwerbsverlust im Lauf der Zeit ausgleichen läßt (was sicher vielfach -doch nicht immer- zutreffen wird).

### 1.3.2 Festkostenüberhang oder Restbetriebsbelastung

Dieses Schadenselement entsteht -wie schon erwähnt- nur bei Teilflächenabgaben (und stand deshalb bei der Pacht-aufhebung des E.-Hofes auch nicht zur Entscheidung an).

Die LandwR behandeln dieses Schadensmerkmal unter Nr. 13 als "Nicht oder teilweise nicht einsparbare Aufwendungen beim Restbetrieb (Überhangkosten oder Restbetriebsbelastung) (Koch, Wertabschätzung und Entschädigung, S. 99).

Wie bereits angeführt, tragen alle Flächen eines Betriebes mit ihren Erträgen zur Deckung der festen Kosten bei.

Die LandwR. sagen deshalb in Nr. 13:

"Wird Ersatzland nicht beschafft, so hat die Restfläche eines Betriebes in der Regel nachstehende Aufwendungen mitzutragen:

- a) Abschreibungen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen, Unterhaltung (Instandhaltung) und Versicherung der Gebäude
- b) Abschreibungen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen, Unterhaltung (Instandhaltung) und Versicherung der Maschinen und Geräte
- c) Strom- und Heizungskosten
- d) allgemeine Betriebsunkosten
- e) Lohnaufwendungen für nicht mehr vollbeschäftigte fremde Arbeitskräfte
- f) Lohnaufwendungen für betriebsnotwendige, nicht mehr vollbeschäftigte familieneigene Arbeitskräfte
- g) Übergangsvergütungen an freiwerdende Familienangehörige mit Ausnahme des Betriebsinhabers und seiner Ehefrau.

Die Auswirkung eines Flächenentzuges ist nun zunächst völlig dieselbe, gleichgültig ob es sich um Eigentums- oder Pachtflächen handelt. Davon gehen auch die LandwR aus.

Grundsätzlich ist die Betriebsflächenverkleinerung -soweit sie nicht durch Ersatzflächen ausgeglichen werden kann- ein Schaden auf die gesamte Dauer, während der das Grundstück im Rahmen des Betriebes genutzt wird. Es handelt sich hier um die Wertminderung des Restgrundstücks (z.B. nach § 96 Abs. 1 Nr. 2 BBauG oder § 19 Nr. 2 LBG). Eine Frage für sich ist dabei die evtl. Aufteilung des Schadens zwischen Eigentümer und Pächter. (Dazu auch die neugefaßten Verwaltungsrichtlinien, siehe Anm. Seite 9).

Wie schon erwähnt, kommt den Festkosten eine immer größere Bedeutung zu. Bei einer Flächenverringerung wird es sich oft, aber keinesfalls immer, um einen Schaden handeln, der sich auf irgend eine Weise ausgleichen läßt. Kann der Flächenverlust durch beliebige Zapacht innerhalb einer kürzeren oder längeren Zeit ausgeglichen werden, ist die Sache nicht weiter problematisch.

Vor allem bei Gärtnereien ist freilich eben gerade dies in vielen Fällen nicht möglich. Vor allem dann nicht, wenn sich der Betrieb in einer sog. Endverkaufslage befindet. Er ist dann zumeist von Wohn-, Gewerbe- oder sonstigen Grundstücken umschlossen, so daß eine Zapacht oder ein Zuerwerb von Flächen als Ausgleich nicht zu verwirklichen ist. Manchmal besteht die Chance, z.B. durch den Bau von Gewächshäusern die Nutzung auf der Restfläche zu intensivieren und den Verlust so wettzumachen. Solche Anpassungsmaßnahmen kosten aber Geld. Am zutreffendsten und gerechtesten erscheint es, in jedem Fall die Überhangkosten zu ermitteln. Mit der Entschädigungssumme hierfür wäre dann die Anpassungsmaßnahme zu finanzieren. Dieser Gesichtspunkt ist jedoch bei dem Pachtgrundstück der Baumschule Z. nicht relevant. Schwierig ist die Lage hier jedoch insoweit, als es sehr schwer ist, Pachtland überhaupt zu erhalten.

### 1.3.3 Reformvorschläge und neue Richtlinien

Reformvorschläge zur Verbesserung der LandwR gingen dahin, der Entschädigung den Deckungsbeitrag der entzogenen Fläche zugrunde zu legen und zwar bei Eigentums- wie auch bei Pachtflächen. Die einzelnen Fälle wären wie bisher nach Schadensdauer, Schadensart (gleichbleibend oder sinkend) und nach Anpassungsmöglichkeit zu beurteilen. Ausführlich dazu Köhne, Institut für Agrarökonomie, TU Göttingen in Agrarrecht Nr. 11/1973, S. 341. In den durchschnittlichen Deckungsbeiträgen wären Reinertrag, Lohnanspruch und Festkostenüberhang entschädigt. Zur allgemeinen Problematik siehe auch Schulze-Hagen "Pachtrecht in der Enteignung" in Agrarrecht Nr. 11/1975, S. 301 ff.

Vom Deckungsbeitrag als Bemessungsgrundlage gehen nun auch die inzwischen (nach der Gutachtenserstattung) geänderten Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1963 für die Entschädigung von Pachtrechten aus (Teil 3, Nrn. 17 bis 20). Die Änderung erfolgte nach eingehender Diskussion und Prüfung zahlreicher Vorschläge. Die verabschiedete Fassung wurde vom Bundesminister für Verkehr und dem Bundesminister für Finanzen (unter Mitwirkung des Bundesernährungsministeriums und des Verbandes der Landwirtschaftskammern beschlossen (siehe Schreiben des Bundesministers für Verkehr StB 13/08.22.00/13033 Fi 75 vom 15. Sept. 1975 und Anlage zu Nr. 3 der Zusammenstellung der Besprechungspunkte über die 11. Arbeitstagung Grunderwerb, sowie Erlaß des Bundesministers der Finanzen vom 20. 8. 1975, GZ VI C 5 - VV 3600 - 11/75).

Die geänderten Richtlinien stellen -anders als die Urteile des OLG Stgt. und des BGH auf Ersatzbeschaffung bzw. Anpassung ab (in Anlehnung an § 96 Abs. 1 Nr. 1, zweiter Halbsatz BBauG und die Grundsätze des Schlachthof- bzw. Gärtnereierurteils, dazu ausführlich der Verf. in

Der Sachverständige Nr. 11/1975 S. 302 "Die Entschädigungsregelung bei Inanspruchnahme von Betrieben" sowie Heft 12 der "S"-Reihe). Von diesem Ausgangspunkt her erklären sich vermutlich die relativ kurzen Kapitalisierungszeiträume der Neufassung und andererseits der ungekürzte (also nicht halbierte) Lohnanspruch und Reinertrag als Ausgangspunkt der Entschädigungsberechnung.

Praxis, Wissenschaft und Verwaltung waren sich im Verlauf der Diskussion in dem Punkte einig, daß die vom OLG Stgt. für die Pachtaufhebungsentschädigung des "Bodenreformhofes" aufgestellte Berechnungsweise nicht einfach auch auf die Entschädigung für Pachtteilflächen übertragen werden können. Die Verwaltung hat die Berechnungsweise des OLG Stgt. darüber hinaus auch nicht für die Entschädigung ganzer Pachtbetriebe übernommen.

Die nun verabschiedete Neufassung geht gegenüber dem OLG Stgt. und auch gegenüber dem BGH einen neuen Weg. Er dürfte in einer Vielzahl von Fällen auf praktikable Weise zu angemessenen Ergebnissen führen. Besonders zu begrüßen ist, daß die Neufassung nicht völlig starr verstanden sein will, sondern in entsprechenden Fällen auch abweichende, individuelle Berechnungen zuläßt 3).

- 3) Kritisch zu der Neufassung das Rundschreiben "S" Nr. 3/1976 des Ausschusses Sachverständigenwesen des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen. Einmal wird eine Begrenzung des Kapitalisierungszeitraums auf vier Jahre abgelehnt. Die Bindung der Entschädigung an die Ersatz-Pachtlandbeschaffung bei Teilflächen sei problematisch. Der Betrieb hätte die sich bietende Vergrößerung auch so mitgenommen, sei also in Wahrheit kein Ersatz für den Entzug. Dann seien mündlich abgeschlossene Pachtverträge in der Praxis zumeist mehr- oder sogar langjährig. Deshalb sei die generelle Begrenzung der Schadensdauer auf ein Jahr unrichtig. Auch die Abgeltung der Pächterinvestitionen lasse Fragen offen.

Wie schon erwähnt, modifiziert die Neufassung die bisherige Berechnungsweise der Richtlinien über Reinertrag, Lohnanspruch und Restbetriebsbelastung in der Weise, daß sie nun -erheblich vereinfachend- vom Deckungsbeitrag ausgehen. Dieser enthält im wesentlichen die genannten Positionen. (Für kleinere Betriebe, mit -z.T. unausweichlich- höherer Festkostenbelastung, ist die bisherige Berechnungsweise günstiger. Bei gut geführten und organisierten Betrieben mit relativ geringen Fixkosten führt die Deckungsbeitragsrechnung zu günstigeren Ergebnissen).

Bezüglich der Kapitalisierungsdauer stellt die Neufassung, wie auf Seite 9 hingewiesen, auf Ersatzbeschaffung und Anpassung ab. Sie kapitalisieren den für ein Jahr berechneten Schaden im Gegensatz zur bisherigen Regelung nicht sinkend sondern als gleichbleibend, begrenzen die Schadensdauer jedoch für den Regelfall auf 3 bis 4 Jahre, während die alten Richtlinien bis zu 6 Jahre vorsahen. Wenn in besonderen Fällen längere Kapitalisierungszeiten erforderlich sind, so ist der Schaden ab dem 4. Jahr als sinkend zu behandeln.

#### 1.3.4 Tabellarische Übersicht

In der folgenden Übersicht wird die Berechnungsweise der neuen und alten Fassung der LandwR dargestellt und zwar für Teilflächen und für ganze Betriebe. Ferner ist die Berechnungsweise des OLG Stgt. berücksichtigt.

## Teilflächen

	Neue Richtlinien	LdWR 1963 Nr. 18
	1	2
Ausgangspunkt + Berechnungsweise	<u>A. RECHTSVERLUST</u> Nur bei 'Vorzugspacht' Differenz für Restpachtzeit Kapitalisieren (Mindert u. U. Eigent. entfällt)	<u>REINERTRAG</u> wie Spalte 5 + <u>LOHNANSPRUCH</u> (LdWR Nr. 14) + <u>RESTBETRIEBSBELASTUNG</u> (LdWR Nr. 13)
Pachtzins	• 1. <u>PACHTZINS</u> (ortsüblicher)	• 1. <u>PACHTZINS</u>
50% Abschlag	—	—
Kapitalisierungsdauer und -faktor	<u>PRÜFEN</u> : Wann kann Ersatz gepachtet werden? Anpassung möglich? a) Zeitdauer, bis Ersatzpacht möglich, ist bestimmbar: Bis zu 4 Jahren, <u>gleichbleib.</u> b) ist nicht genau fixierbar: Orientierungswert 3-4 Jahre <u>gleichbl.</u> in bes. Fällen darüber hinaus. <u>Über</u> 4 Jahre hinaus. <u>sinkender</u> Obergrenze: Restpachtzeit Schaden	a) Bei Pachtungen auf bestimmte Zeit Restpachtjahre, mit <u>sinkend.</u> Faktor b) auf unbestimmte Zeit je nach Einzelfall bis zu 6 Jahren, <u>sinkender</u> Faktor Freiwerdenden Fam. angehörigen ist der Erwerbserfall für angem. Übergangszeit zu vergüten
Ernterückfall	ggfs. ja, s. LdWR Nr. 16	—
Pächterinvest.	Ja, kann Eigentümerentschäd. mindern. Dürfen ggfs. bei Ertrag nicht berücksichtigt werden	Entscheidung für aufgewendete Sachkosten u. Fremdkosten-Löhne (im ersten Jahr?) Richtl. Nr. 17
Jahrveränderung	—	—

Ganze Betriebe

Neue Richtlinien	BGH/OLG Stgt	LdWR 63 Nr.19
3	4	5
<p><u>A RECHTSVERLUST</u></p> <p>wenn der vereinbarte Pachtzins niedriger ist als der marktübliche, s. Spalte 4</p> <p><u>B FOLGESCHÄDEN</u></p> <p><u>ROHEINKOMMEN</u> des Betriebsleiters u. seiner mitarb. Ehefrau</p>	<p><u>REINERTRAG</u> i. S. des normalisier. <u>PÄCHTEREINKOMMENS</u> = Lohnanspruch + Verz. des Päch. Kapitals + Risiko</p>	<p><u>REINERTRAG</u> = Verz. des Betr. Kap. + Untern. gewinn  + <u>LOHNANSPRUCH</u> des Betr. leiters u. mitarb. Ehefrau</p>
<p>.1. PACTZINS (gegenüblicher)</p>	<p>+ PACTZINS</p>	<p>.1. PACTZINS</p>
<p>—</p>	<p>SUMME ZEILE 1+2:2</p>	<p>—</p>
<p>a) Bei Pachtungen auf bestimmte Zeit</p> <p>Für Restlaufzeit, höchstens 4 Jahre, gleichbleibend. Mehr nur in begründeten Einzelfällen, Kann dann Eig. entschä. mindern</p> <p>+ Zwischenzins für Umzug</p> <p>b) Pachtungen auf unbestimmte Zeit</p> <p>Restpachtdauer wird i. d. R. mit 1 Jahr angenommen. (Ges. Kündigung u. Gewährung von Bäumungsfristen berücksichtigen)</p>	<p>Mal Restpachtjahre, mit Faktor für gleichbleibenden Schaden</p>	<p>bis zu 6 Jahren, gleichbleibender Faktor</p>
<p>ggfs ja, s. LawR Nr. 16</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>Ja - s. Spalte 1</p>	<p>Ja - selbst staatl. Beihilfen</p>	<p>s. Spalte 2</p>
<p>Ja, Differenz zwischen Verkehrs (Markt) wert und Verkaufserlös ist entschädigungsfähig</p>	<p>—</p>	<p>Ja, Diff. zwischen Verkehrs (Zeit) wert u. Verkaufserlös</p>

1.4 Die Berechnung der Pachtaufhebungsentschädigung im vorliegenden Fall

Zur Zeit der Gutachtenserstattung war die Neufassung der ministeriellen Richtlinien für die Entschädigung von Pacht-rechten noch in der Diskussion.

Die Berechnung in diesem Gutachten erfolgte deshalb nach der Berechnungsweise des OLG Stuttgart: Reinertrag und Lohnanspruch, halbiert, das Ergebnis auf die volle Pacht-dauer kapitalisiert. Der Pachtzins wird abgezogen, hinzu-gerechnet wird die Restbetriebsbelastung.

Für die vorliegende Veröffentlichung wird dann die Entschädi-gung außerdem nach den neugefaßten Richtlinien durchgerechnet.

Zuvor ist noch auf einen weiteren Entschädigungsposten ein-zugehen.

1.5 Die Entschädigung von Grundstücksverbesserungen und Dauer-anpflanzungen

Neben der Entschädigung für den Verlust des Pachtrechts entschädigte das OLG Stgt. als "Ersatz für Verwendungen" noch folgende Positionen: Für Wiederherstellung und Ver-besserung der Ackerkrume 45 978.- DM, für Erdbewegungen 18 500.- DM, für das Pflanzen von Obstbäumen und die Errich-tung eines Weidezaunes 3 800.- DM und für Dränagen 47 040.09 DM. Hierbei handele "es sich jeweils um Aufwendungen, die der

Kläger unbestrittenermaßen aus eigener Tasche erbracht hat und die, weil sie den Wert des Edelmannshofes nachhaltig erhöht haben, in voller Höhe in die Entschädigungsberechnung einzuwerfen sind. Nach der den Senat bindenden Auffassung des Bundesgerichtshofes ist der Kläger darüber hinaus auch für die staatliche Beihilfe zu entschädigen, die ihm in Höhe von RM/DM 41 460.- zu den Kosten der Drainage gewährt worden ist" (Urteil des OLG, Seite 12).

Bei dem Ersatz von Pächterinvestitionen ist darauf zu achten, daß keine Doppelentschädigungen berechnet werden. Dies kann dann der Fall sein, wenn Maßnahmen zur Ertragsverbesserung entschädigt werden und andererseits der Entschädigung des Pachtrechts der durch die Verbesserung erzielte höhere Ertrag zugrunde gelegt wird. Soweit jedoch Verbesserungen den Wert des Pachtgegenstandes über den Pachtlauf hinaus erhöhen, sind sie zu entschädigen.

Pächterinvestitionen berücksichtigten schon die alten Richtlinien in gewisser Weise. Die Neufassung erwähnt sie ausführlicher. Im vorliegenden Fall sind Pächterinvestitionen einmal in Form von Dauerkulturen (Liguster-Mutterpflanzen) gegeben. Dann handelt es sich noch um Baumschulware (Hemlockstannen). Da diese Positionen besondere Bedeutung haben, werden sie nachfolgend zuerst berechnet. Danach erfolgt die Berechnung für den Verlust der Pachtfläche.

In der Entschädigung der vorhandenen Dauerkulturen (Substanz) ist keine Doppelentschädigung gegeben.

Die Hemlockstannen werden nach der Größe entschädigt, die sie zum Schätzzeitpunkt besaßen. Damit ist die vorhandene Substanz abgegolten. Die Entschädigung des Reinertrags zuzüglich Restbetriebsbelastung unter Ziff. 2.2.1 Seite 44 bzw. des Deckungsbeitrages Ziff. 2.2.2 Seite 46 (für die Hingabe des Pachtrechts) bezieht sich auf den künftigen Zeitraum, also die zu entschädigende Rest-

pachtzeit. Während dieser Zeit hätten die Kulturen ihren Deckungsbeitrag in Form des Zuwachses erbracht. Nunmehr entfällt dieser und der entfallende Deckungsbeitrag kann zu Recht der Entschädigung für das Pachtrecht zugrunde gelegt werden (was im vorliegenden Gutachten noch nicht erfolgte, da die Tsuga am Rande der Abtretungsfläche standen und nur vorsorglich aufgenommen wurden).

Auch bei den Ligusterbüschen ist keine Doppelentschädigung zu sehen. Die Investition der Baumschule in Form der Mutterpflanzen hätte den durchschnittlichen Ertrag des gewöhnlichen Baumschullandes entsprechend erhöht. Deshalb ist es gerechtfertigt, einmal die in der Vergangenheit gemachte, jedoch auf die Zukunft gerichtete Investition (die die Voraussetzung für einen entsprechend höheren Ertrag geschaffen hätte) zu entschädigen. Unabhängig davon ist jedoch -wie bei den Hemlockstannen- noch der gewöhnliche oder normale Ertrag (Deckungsbeitrag) zu berücksichtigen, den das Baumschulland erbracht hätte. Es ist also der übliche Deckungsbeitrag auch bezüglich der Standfläche der Mutterpflanzen der eigentlichen Pachtaufhebungsentschädigung zugrunde zu legen.

2 Die Berechnung der Pachtaufhebungsentschädigung  
für die Baumschule Z.

## 32 Entschädigung der Dauerkulturen

### 2.1 Entschädigung der Dauerkulturen ("Ersatz für gemachte Aufwendungen")

#### 2.1.1 Liguster-Mutterpflanzen

Es handelt sich um Ligusterbüsche, die der Baumschule zur Gewinnung von Stecklingsholz für die Ligusterkulturen dienen. Nach Auskunft von Herrn Z. stellen die Pflanzen eine für den Betrieb wertvolle Selektion dar. Sie sei in 10-jähriger Arbeit ausgelesen worden. Folgende Eigenschaften hätten dabei den Ausschlag gegeben:

Allgemein:	-	Frosthärte
Im Besonderen, bei je einem Drittel der Pflanzen:	-	Starkwüchsigkeit,
	-	Mittelwüchsigkeit,
	-	Schwachwüchsigkeit

Die jetzt im Frühsommer ganz kurzfristig abzutretenden Mutterpflanzen hätten normalerweise aus den entsprechenden Jungquartieren ersetzt werden können. Bei einem schweren Hagelschlag im Juli 1972 waren jedoch die Pflanzen schwer geschädigt worden. Die Pflanzen erholten sich auch im darauffolgenden Jahr (1973) nicht (während am Vortage noch

32° C geherrscht hatte, standen die Gewächse nach Angabe von Herrn Z. (fast einen Tag) in einer Eisschicht bis zu 15 cm).

Es fiel also der Ertrag der Mutterpflanzen im Jahre 1972 und auch 1973 aus. Die bestehenden Ligusterquartiere, etwa 20 000 Pflanzen, mußten nach Angabe des Betriebsleiters untergefräst werden. Nur ein Posten des mittelstark wachsenden Typs auf einem auswärtigen Feld blieb der Baumschule noch erhalten.

Insoweit geht durch die kurzfristig verlangte Abgabe der Mutterpflanzen auch die Auslesearbeit verloren. Dieser Tatsache soll dadurch Rechnung getragen werden, daß einmal der sonst unter Baumschulen übliche Rabatt nicht abgezogen wird und außerdem noch ein Zuschlag von 200 % auf den Katalogpreis für normale Handelsware gemacht wird. Dies ergibt dann, auf 2/3 des abzugebenden Bestandes bezogen, im Ergebnis einen Zuschlag von rund 8.- DM je Mutterpflanze. Der Betriebsleiter erklärte, daß damit der besondere Zeitaufwand für die Auslesearbeit in etwa berücksichtigt sei.

Der Substanzwert der Liguster wird nachstehend aus den Herstellungskosten berechnet. (Die Betriebslehre deutet den Sach- oder Substanzwert weitgehend als das Maß an Ausgaben, das dem Erwerber einer Sache erspart bleibt, wenn er diese erwirbt, anstatt eine gleichartige erst selbst herzustellen (Wirtschaftsprüfer-Handbuch 1973, Düsseldorf, S. 1106 mit weiteren Literaturnachweisen; Storck in Busch, Taxationslehre für Landwirtschaft und Gartenbau, S. 173).

Berechnung der Herstellungskosten der Mutterpflanzen:

2.1.11 Kosten der Pflanzung

Liguster-Büsche

Ligustrum vulgare 'Atrovierens'

8 - 12 Triebe, 80 - 100 cm hoch

Preis ab 50 Stück

lt. Timm-Katalog 1973/74 S. 89

einschl. 8 % MwSt.

2.16 DM

Da es sich um Zuchtmaterial handelt,  
soll der sonst übliche Rabatt nicht  
in Ansatz gebracht werden.

Darüber hinaus sollen die Kosten der  
Selektionsarbeit mit einem Zuschlag

von 200 % berücksichtigt werden

4.32 DM

6.48 DM

Die Kosten der Pflanzarbeit werden  
pauschal angesetzt mit

20 % aus 2.16 DM

-.43 DM

Kosten der Pflanzung zusammen

6.91 DM

=====

2.1.12 Herstellungspflege und Risiko

Variable Kosten der gesamten Herstellungspflege  
(die Fixkosten sind im Deckungsbeitrag, Ziff.

2.1.14, Seite 36, berücksichtigt), sowie Anwachs-  
und Aufwuchsrisiko, pauschal

25 % aus 6.91 DM

1.73 DM  
=====

(Vereinfachendes Vorgehen. Vor allem bei längeren  
Herstellungszeiten sind einmal Anwachspflege und  
-risiko zu berechnen (Ziff. 2.1.5 Seite 71 Baumwertheft)  
und gegebenenfalls auf den Herstellungszeitpunkt aufzu-  
zinsen. Außerdem sind die jährlichen Pflegekosten zu er-  
mitteln und ebenfalls aufzuzinsen, dazu der Bundesgerichts-  
hof im Kastanienbaumurteil).

2.1.13 Zinskosten der Investition bis zum Herstellungszeitpunkt

Es ist davon auszugehen, daß die Mutterpflanzen bei  
Verwendung dieser Pflanzgröße nach etwa 3 Jahren völlig  
hergestellt sind. Da auch Anfangserträge berücksichtigt  
werden müssen, wird vereinfachend von einer ertragslosen  
Zeit (völlig ertragslose Zeit zuzüglich dem entsprechen-  
den Anteil des Ertragsanstieges) von zusammengerechnet  
2 Jahren ausgegangen. Dementsprechend werden die Kosten  
der Anfangsinvestition folgendermaßen aufgezinst (dazu  
Baumwertheft S. 51 ff):

Kosten der Pflanzung	
6.91 DM x F 1,10	
(Kapitalendwert nach 2 Jahren bei 5 %,	
Tab. 3 Baumwertheft)	7.60 DM
Investition und Zinskosten je Mutterpflanze	
(Ziff. 2.1.12 plus 2.1.13)	<u>9.33 DM</u>
Bei 300 Pflanzen zu 9.33 DM	2 799.-- DM =====

#### 2.1.14 Bodennutzungskosten

Die Fläche, auf der die Mutterpflanzen angezogen werden, entgeht während der Herstellungszeit der Mutterpflanzen der allgemeinen Nutzung. Deshalb werden die Bodennutzungskosten in Höhe des entgehenden, durchschnittlichen Deckungsbeitrages eingesetzt.

Der so verstandene Deckungsbeitrag wird nachstehend aus den Kennzahlenheften der Landwirtschaftskammer Rheinland und zwar nach den Durchschnittswerten errechnet. Der Anteil der nur teilweise einsparbaren Kosten ist geschätzt. Zugrunde liegen die (zum Zeitpunkt der Gutachtenserstattung) vorliegenden letzten drei Jahre (1970 - 1972).

Roherlöse abzügl. einsparbaren Aufwendungen (= Deckungsbeitrag)  
auf Baumschulflächen nach Ø - Werten

Tab. 1 Rhein. Kennzahlen 1970 Teil A Ziergehölzbaumschulen S. 90/91

Lfd. Nr. 26	Bereinigter Betriebsertrag in DM/ha GG	42 918.- DM
52	Ertragssteigernder Aufwand (ohne Pflanzgut) insges. in DM/ha GG -voll einsparbar-	5 648.- DM
60	Helfender Aufwand insgesamt in DM/ha GG	= 5 515.- DM

Lfd. Nr.	Davon	in % des helfenden Aufwandes	davon einsparbar, ca.	gleich
61	Treib- + Schmierstoffe	6,1 %	voll	6,1 %
62	Sonst. Hilfs- + Betriebsstoffe	16,2 %	voll	16,2 %
63	Absatz- u. Werbekosten	22,6 %	-	-
64	Fuhrlohn, Masch.miete	3,6 %	voll	3,6 %
65	Kosten der Viehhaltung	0,4 %	-	-
66	Sonst. allg. Kosten	54,6 %	10 %	5,46 %
67	Nebenkosten + Fremdleistg.	4,3 %	80 %	3,44 %
einsparbar				34,80 %

= 1 919.- DM

68	Unterhaltungsaufwand insgesamt in DM/ha GG =	5 726.- DM
	davon einsparbar 20 % gleich	1 145.- DM
73	Betriebssteuern und Lasten in DM/ha GG =	907.- DM
	davon einsparbar 30 % gleich	272.- DM
75	Pachten, werden bes. abgezogen	
81	Lohnaufwand in DM/ha GG	17 505.- DM
	davon einsparbar 20 %	<u>3 501.- DM</u>
	Einsparbare Kosten	12 485.- DM
	Bereinigter Betriebsertrag ./.. einsparbare Kosten	30 433.- DM
		=====
	In % des bereinigten Betriebsertrages	70,9 %



Roherlöse abzügl. einsparbaren Aufwendungen (= Deckungsbeitrag)  
auf Baumschulflächen nach Ø - Werten

Tab. 3            Rhein. Kennzahlen 1972 Heft 12 S. 122/123

Lfd. Nr. 75	<u>Bereinigter Betriebsertrag</u>	29 217.- DM
	(Betriebsertrag $\frac{29\ 217.- \times 100}{82,17\ \%} = 35\ 557.-$ DM	
48	<u>Spezialaufwand Eigenproduktion</u> (ohne Pflanzgut) 7,02 % des Betriebsertrages von 35 557.- -voll ein- sparbar-	2 496.- DM

Allgemeiner Betriebsaufwand

Lfd. Nr.	in % des Betriebs- ertrages	davon ein- sparbar, ca.	gleich
52	2,00 %	-	
53	3,23 %	20 %	0,65 %
54	1,81 %	-	-
55	2,84 %	-	-
56	2,31 %	20 %	0,46 %
57	0,54 %	-	
58	2,48 %	30 %	0,74 %
59	12,47 %	20 %	2,49 %
	27,68 %		4,34 %

4,34 % aus 35 557.- = 1 543.- DM

51	Lohnquote (Lohnaufw. + Lohnansatz)	
	32,47 % aus 35 557.- DM =	11 545.- DM
	davon einsparbar ca. 20 %	<u>2 309.- DM</u>
	Einsparbare Kosten	6 348.- DM
	Bereinigter Betriebsertrag ./ . einsparbare Kosten	22 869.- DM =====
	In % des bereinigten Betriebsertrages	78,3 %

Zusammenfassung

Der entgehende Deckungsbeitrag<sup>4)</sup>, also bereinigter Betriebsertrag abzüglich einsparbare Kosten, betragen

1970 30 433.- DM/ha

1971 24 877.- DM/ha

1972 22 869.- DM/ha

78 179.- DM

Im  $\emptyset$  : 3 = 26 060.- DM/ha

Die Kennzahlen bzw. Daten des Agrarberichtes werden ohne Mehrwertsteuer ausgewiesen. In Entschädigungsfällen ist deshalb bei pauschalierenden Betrieben -wie im vorliegenden Fall- die MwSt. noch zuzuschlagen. Da dies in den Tabellen 1 bis 3 bei der Position "Bereinigter Betriebsertrag" (Lfd. Nr. 26 bzw. 75) nicht vorgenommen wurde, erfolgt dies nunmehr.

8 % MwSt. aus

26 060.- DM/ha = 2 085.- DM/ha

ergibt 28 145.- DM/ha

Die Standfläche der Mutterpflanzen mißt etwa

1,20 m x 140,00 m = 168 m<sup>2</sup>

Auf diese Fläche entfallen danach Bodennutzungskosten von

28 145.- DM x 0,0168 ha = 473.- DM/Jahr

4) Anmerkung: In den folgenden Jahren sind die Erträge der Baumschulen erheblich angestiegen (dazu Seite 55)

2.1.15 Gesamtherstellungskosten der Mutterpflanzen

Bei zusammengerechnet 2 Herstellungsjahren  
betragen die Bodennutzungskosten

473.- DM x 2,05 (Tab. 4 Baumwertheft) = 970.- DM

Zusammen mit den Herstellungskosten der  
Mutterpflanzen nach 2.1.13 (Seite 36) 2 799.- DM

ergibt Herstellungskosten der Mutterpflanzen 3 769.- DM  
=====

Umgerechnet

je Stück 3 769.- DM : 300 Stk = 12.56 DM

je m<sup>2</sup> 3 769.- DM : 168 m<sup>2</sup> = 22.43 DM

2.1.16 Alterswertminderung

Der unter Ziff. 2.1.1 errechnete Wert gilt nur für das  
Jahr der völlig abgeschlossenen Herstellung. Danach ist  
der Herstellungswert im Verhältnis des Alters zur  
Gesamtnutzungsdauer abzuschreiben. (Zur Alterswertminde-  
rung Baumwertheft, 3. Auflage, S. 36, 122, 132).

## Berechnung der Alterswertminderung:

Zur Restnutzungsdauer ist folgendes auszuführen:  
 Die formelle Pachtzeit währt noch 3 Jahre. Der Pachtvertrag enthält jedoch die Bestimmung, daß er sich nach Ablauf jeweils um ein Jahr verlängere, wenn die Kulturen noch nicht fertig zum Abräumen seien. Das ist jedoch erst nach Ablauf der Nutzungsdauer der Mutterpflanzen der Fall. Im übrigen erklärte die Verpächterin, daß die Baumschule das Land bis zu der später zu erwartenden Baulandwerdung nutzen könne. (Kurz nach der Gutachtenserstattung wurde das Pachtverhältnis über das Restgrundstück auch bis zum Jahr 1980 verlängert).  
 Danach ergibt sich folgendes zur Alterswertminderung:

Alter ab abgeschlossener Herstellung: etwa 5 Jahre

Gesamtnutzungsdauer " " : etwa 10 Jahre

Altersabschreibung demnach  $\frac{5}{10} = 50\%$

Gesamtherstellungskosten	3 769.- DM
abzüglich 50 % Alterswertminderung	<u>1 885.- DM</u>
Substanz- oder Zeitwert der Mutterpflanzen	<u>1 884.- DM</u> =====

Dies entspricht 6.28 DM/Mutterpflanze oder 11.21 DM/m<sup>2</sup>

2.1.2 Normale Baumschulware

50 Tsuga canadensis

durchschnittlich 100/125 cm groß

zu 25.- DM

1 250.- DM

(50 Stk-Preis nach Timm-Katalog S. 210)

zuzügl. 8 % MwSt.

100.- DM

1 350.- DM

abzüglich 30 % Wiederverkäuferrabatt

405.- DM

ergibt

945.- DM

abzüglich 25 % einsparbare Direktkosten

236.- DM

709.- DM

=====

2.2 Die Entschädigung für den Verlust des Pachtrechts

Da Ersatzland nicht gestellt werden kann und auch eine anderweitige Anpachtung durch die Baumschule Z. zur Zeit nicht absehbar ist (Pachtland ist im Bereich der Stadt F. sehr knapp: Baumschul- und Gartenbauzentrum, Ziegelei nahe dem Betrieb, sonst. Industrieansiedelungen) ist nun noch die Entschädigung für den Verlust des Pachtrechts zu ermitteln.

Wie auf Seite 28 ausgeführt, wird die Entschädigung zunächst nach der Weise des OLG Stgt. berechnet: Reinertrag und Lohnanspruch, halbiert, abzüglich Pachtzins und zuzüglich sonstiger Überhangkosten. Mit dem OLG wird von gleichbleibendem Schaden ausgegangen.

2.2.1 Die Berechnung nach den Grundsätzen des OLG Stgt. einschließlich der Überhangkosten

Die Berechnung erfolgt nach folgender Formel

$$\begin{array}{r}
 \frac{\text{Reinertrag}}{2} \quad - \quad \text{Pachtzins} \quad + \quad \frac{\text{Lohnanspruch}}{2} \\
 \hline
 + \text{Überhangkosten} \quad \times \quad \text{Restpachtzeit}
 \end{array}$$

(Das OLG Stgt. hatte den Pachtzins zunächst zugeschlagen und dann wieder abgezogen, dazu Seite 16 d.G.)

2.2.11 Nach den genannten Kennzahlenheften (Seite 36 d.G.)  
ergeben sich folgende Reinerträge

Tab. 4

	Reinertrag	Ber. Betriebsertrag in % des Betriebsertrags	Bei Anwendung dieses %Satzes würde ein Reinertrag von ... auf den Ber. Betriebsertrag entfallen:
1970	10 401 DM (Nr. 18)	77.4 % (Nr. 36)	8 050.- DM
1971	1 712 DM <sup>5)</sup> (Nr. 77)	77.25 % (Nr. 32)	1 323.- DM
1972	5 649 DM <sup>5)</sup> (Nr. 77)	77 % (Nr. 35 ohne Angabe, deshalb geschätzt)	4 350.- DM
Ø Reinertrag im Ber. Betriebsertrag :			13 723.- : 3 <u>4 574.- DM</u>

5) Anmerkung zur Höhe des Reinertrags:

Die Reinertrags -wie auch die sonstigen Erfolgswahlen- der Baumschulen sind in der Zwischenzeit erheblich gestiegen (dazu Ausführungen Seite 54 f.)

Die Reinertragsentschädigung wird, wie unter Ziff. 1.2 Seite 44 dargestellt, nach folgender Formel berechnet:

<u>Reinertrag</u>	-	Pachtzins
2		

gleich

$$\frac{4\ 574\ \text{DM/ha}}{2} - 500\ \text{DM/ha} = 1\ 787.-\ \text{DM/ha}$$

$$1\ 787.-\ \text{DM} \times 0,0168\ \text{ha} = 30.-$$

Die Restpachtdauer beträgt mindestens 3 Jahre  
(dazu auch Seite 42)

$$30.-\ \text{DM} \times F\ 2,72 \quad (\text{Diskontfaktor bei } 5\ \% \\ \text{Wertabschätzung u. Entschädigung} \\ \text{Seite 141})$$

ergibt eine Reinertragsentschädigung  
von

82.- DM

#### 2.2.12 Berechnung der Restbetriebsbelastung

Nunmehr sind noch die festen Lohn- und Sachkosten zu berücksichtigen, zu deren Deckung die abzutretende

Pachtfläche beigetragen hätte.

Nach der alten Regelung der LandwR 1963 Ziff. 18 handelt es sich bei den sog. Überhangkosten in der Regel um sinkende Schäden. Sie sollten deshalb mit dem entsprechenden Faktor (Wertabschätzung und Entschädigung S. 100) kapitalisiert werden. Daß die alte Regelung zu eng war, geht wohl schon aus der Neufassung der Richtlinien hervor, die nun bis zu 4 Jahren gleichbleibend kapitalisieren (zu den Anpassungsmöglichkeiten bei Restbetriebsbelastung und Pachtaufhebung siehe auch Rundschreiben "S" Nr. 1/1976 des Sachverständigenausschusses des HLBS).

Nachfolgend wird, entsprechend dem OLG Stgt. mit einem gleichbleibenden Faktor kapitalisiert.

Die Restbetriebsbelastung wird vereinfachend aus den nicht einsparbaren Kosten (Deckungsbeitrag) herausgerechnet. Diese wurden für 1970 - 1972 auf Seite 40 mit durchschnittlich	26 060.- DM
ermittelt.	
Davon abzuziehen ist der Ø Reinertrag, nach Gutachten Seite 45	<u>4 574.- DM</u>
	21 486.- DM

Die Lohnkosten sind dann in diesem Betrag noch mit insgesamt

17 505 DM + 15 813 DM + 11 545 DM  
 = 44 863 DM : 3 Jahre = Ø 14 954 DM  
 enthalten.

Davon dürften auf den Betriebsleiter und seine mitarbeitende Ehefrau etwa 50 % entfallen

= 7 477 DM

Übertrag: 21 486.- DM

Nach der Berechnungsweise des OLG Stgt.  
ist davon nur die Hälfte entschädigungsfähig.  
Es sind also abzuziehen

3 739.- DM

Somit verbleiben

17 747.- DM

Bezogen auf die Abtretungsfläche

17 747.- DM x 0,0168 ha

298.- DM

kapitalisiert auf die Restpachtzeit  
ergibt sich eine Restbetriebsbelastung von  
298.- DM x F 2,72

811.- DM2.2.13 Ergebnis

Reinertragsentschädigung und Überhangkosten  
betragen danach

82.- DM + 811.- DM =

893.- DM

=====

### 2.2.14 Zur Höhe der Überhangkosten

Das hier dargestellte Beispiel betrifft eine verhältnismäßig kleine Fläche. Von Enteignungsbegünstigten wird gelegentlich darauf hingewiesen, daß sich die Überhangkosten kleinerer Flächen auf den Gesamtbetriebserfolg nicht so stark auswirken und deshalb u.U. auch gar nicht zu berücksichtigen wären.

#### Hierzu ist folgendes anzumerken

Zunächst einmal ist nach ständiger Rechtsprechung des BGH die Enteignungsentschädigung als einheitlicher Anspruch zu sehen. Einzelne Entschädigungselemente sind nur unselbständige Berechnungsposten. Es kommt also wohl entscheidend auf das Gesamtergebnis an. Dieses ist z.B. im vorliegenden Fall etwa dreimal so hoch wie die Überhangkosten.

Dann ist zwar nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes "Enteignungsentschädigung nur zu gewähren, wenn eine fühlbare Beeinträchtigung des betroffenen Vermögenswertes eingetreten, also eine bestimmte Opfergrenze überschritten ist" (BGH, Urt. v. 11. 6. 1970 - III ZR 74/67 - BRS 26 Nr. 101). Der BGH befaßte sich bei dieser Entscheidung mit Wirtschafterschwernissen infolge Erhöhung einer an einem landw. Betrieb vorbeiführenden Straße (die Anfahrten wurden steiler). Nach der Berechnung des Berufungsgerichtes (OLG Hamm) betrug die jährliche Mehrbelastung infolge steilerer Auffahrten 95 DM (kapitalisiert mit 25 (4 %) gleich 2 375 DM). Dies hielt der BGH für "eine noch im Rahmen des Unerheblichen liegenden Einbuße".

Unerheblich unter diesem Gesichtspunkt sind im vorliegenden Entschädigungsfall aber weder der Einzelposten und erst recht nicht das Gesamtergebnis.

Sicherlich kann es sein, daß die rechnerische Ermittlung der Nebenschäden so geringe Beträge ergibt, daß sie in den Rahmen der Zumutbarkeit fallen können. Korrekt kann es aber jedenfalls nur sein, die Überhangkosten zunächst einmal exakt zu ermitteln. Dem Wesen der Kosten- oder Teilkostenrechnung (um eine solche handelt es sich bei der Ermittlung der Restbetriebsbelastung oder den Überhangkosten) entspricht es ja gerade, die Kostenelemente einzelner Einheiten zu ermitteln. Ergibt sich ein fühlbarer Betrag, dann ist er auch zu entschädigen.

Dann ist auch folgendes zu bedenken:

Alle Anstrengungen gelten heute der Rationalisierung. Ziel von Lehre und Verwaltung ist es, die Betriebe und ihre Abläufe auf Zweckmäßigkeit zu durchleuchten. Besondere Beachtung findet dabei der Fixkostenblock (ausführlich dazu z.B. Prof. Dr. W. Busch in Zielplanungsstudie "Gärtnerische Unternehmen - heute - morgen", Bonn, 1971 und BML in "Buchführungsergebnisse von Gartenbaubetrieben" Heft 11, Bonn 1970 S. 28/29, dort heißt es u.a. ... "Noch mehr als bisher wird er (der Betriebsleiter, d.V.) in Zusammenarbeit mit (zumeist amtlicher, d.V.) Beratung und Verbänden für eine weitere Rationalisierung seines Betriebes ... Sorge tragen müssen".)

Die Verwaltung würde nun unglauwbüdig, wenn sie auf der einen Seite ständig auf betriebswirtschaftliches Denken drängt und die Betriebsleiter zum genauen und vermehrten Rechnen auffordert und auf der anderen Seite Beträge wie hier als wirtschaftlich nebensächlich abtun würde.

Vor allem ist dann auch zu beachten, daß Betriebe z.B. in Ballungsräumen bzw. dem Ausstrahlungsbereich derselben erfahrungsgemäß recht häufig von irgendwelchen öffentlich-rechtlichen Maßnahmen betroffen werden können (Straßenbauten, Leitungseinlegungen usw.). Auch kleinere Entschädigungsbeträge können sich so im Laufe eines Jahres zu ansehnlichen Beträgen summieren. Die Betroffenen würden es nicht zu Unrecht als sog. "Salamitaktik" empfinden, wenn hier versucht würde, kleinere Beträge unter den Tisch fallen zu lassen.

So stellte sich z.B. wenige Wochen nach der vorliegenden Gutachtenserstattung heraus, daß die sog. Feldwegerbreite-  
 rung in Wirklichkeit eine ausgesprochene Straßenherstellung war, deren Bankett und Böschung weitere 2,00 m auf die ganze Länge des Grundstücks eingriff. Es entstanden u.a. zusätzliche Pflanzenschäden in Höhe von über 1 400 DM. Weitere Inanspruchnahmen der Öffentlichen Hand sind dem Betriebsleiter bereits angekündigt.

### 2.2.2 Die Berechnung der Pachtaufhebungsentschädigung über den Deckungsbeitrag (neue Richtlinien)

Der Deckungsbeitrag wurde auf Seite 40 errechnet mit	28 145 DM/ha
Davon ist der Pachtzins abzuziehen	<u>500 DM/ha</u>
	27 645 DM/ha
Danach entfällt auf die entzogene Fläche	
27 645 DM x 0,0168 ha =	464.- DM

Wenn die Ersatzbeschaffung von Pachtland auch nicht einfach sein wird und der Zeitpunkt dafür noch nicht bestimmbar ist, soll hier davon ausgegangen werden, daß dies innerhalb von 2 Jahren gelingt. Dabei ist auch die Überlegung ausschlaggebend, daß sich eine kleinere Fläche doch verhältnismäßig leichter ersetzen läßt.

Dann ergibt sich

464.- DM x F 1,86 (Wertabschätzung und Entschädigung,  
Seite 141)

863.- DM

Das vorstehende Ergebnis kommt demnach der Methode des OLG Stgt. bzw. des BGH errechneten nahe. Das mag zum Teil zufällig sein. Der Fall zeigt aber, daß es durchaus möglich ist, für eine realistische (hier kürzere) Übergangszeit auf der Grundlage des Deckungsbeitrages zu entschädigen, anstatt des halbierten Pächtereinkommens auf die gesamte (längere) Restpachtzeit zu kapitalisieren.

3 Zusammenstellung der Entschädigungsbeträge

DM

Ziff. 2.1	Dauerkulturen	S. 32	
2.1.1	Liguster-Mutterpflanzen	S. 42	1 884.-
2.1.2	Normale Baumschulware	S. 43	709.-
Ziff. 2.2	Entschädigung für den Verlust des Pachtrechts	S. 43	
2.2.1	Nach dem OLG Stgt.	S. 44	
2.2.11	Reinertragsentschädigung	S. 46	82.-
2.2.12	Überhangkosten	S. 48	811.-

Alternativ

2.2.2	Berechnung über den Deckungsbeitrag (neue Richtlinien)	S. 52	863.-
3	Entschädigung insgesamt		
	Nach OLG Stgt/BGH		3 486.-
	Nach Deckungsbeitrag (Ziff.2.1.1/2 + 2.2.2)		3 456.-

Anmerkung zur Höhe des Ergebnisses

In der Praxis ist immer wieder festzustellen, daß die (zumeist nur landwirtschaftlich beratenden) Entschädigungsreferate der Straßenbauverwaltungen, zum Teil auch Enteignungsbehörden und Gerichte nur rein landwirtschaftliche Ertragszahlen gewohnt sind. Vielfach wird den viel höheren gartenbaulichen Flächenwerten mit Ablehnung begegnet. Der Unterschied zwischen den Flächenwerten wird sehr deutlich, wenn man einerseits die von Entschädigungspflichtigen mit den Landwirtschaftskammern oder Bauernverbänden vereinbarten Entschädigungsbeträge für landwirtschaftliche Kulturen betrachtet, die sich bei vielen Beständen um - .20 DM/m<sup>2</sup> bewegen.

Die Tab. 1 bis 3 des vorliegenden Gutachtens weisen dagegen für Baumschulland bereinigte Betriebserträge von 4.29 DM, 3.24 DM und 2.92 DM/m<sup>2</sup> aus. Die Werte sind in der Zwischenzeit noch erheblich gestiegen. Das ist aus den nachstehenden Zahlen der Übersicht 28 in "Die Ertragslage des Garten- und Weinbaues", BMEL ergänzter Auszug aus dem Agrarbericht 1976, ersichtlich. Dabei werden auch die anderen gärtnerischen Betriebsformen berücksichtigt.

Erfolgskennzahlen der gartenbaulichen Haupterwerbsbetriebe

Betriebsform	1972/73	1973/74	1974/75
<u>Betriebsertrag, DM/ha GG</u>			
Gemüsebaubetriebe	63 677	65 991	68 271
Zierpflanzenbaubetriebe	265 854	269 319	266 498
Gemischtbetriebe	124 950	155 072	83 362
Obstbaubetriebe	11 048	9 569	11 070
Baumschulen	65 899	69 538	60 401
<u>Reinertrag, DM/ha GG</u>			
Gemüsebaubetriebe	5 837	- 107	4 714
Zierpflanzenbaubetriebe	21 364	14 143	10 126
Gemischtbetriebe	11 902	2 091	- 27
Obstbaubetriebe	1 834	- 125	606
Baumschulen	13 900	13 986	10 954
<u>Reineinkommen (Gewinn), DM/Fam-AK</u>			
Gemüsebaubetriebe	22 231	18 160	23 920
Zierpflanzenbaubetriebe	26 494	27 053	26 704
Gemischtbetriebe	31 583	24 282	24 706
Obstbaubetriebe	29 550	16 638	24 050
Baumschulen	63 235	72 094	73 315

Steuerliche Ertragswerte

Ertragszahlen, nach denen Steuern berechnet und bezahlt werden, wohnt insoweit eine besondere Glaubwürdigkeit inne. Deshalb werden nachstehend noch Daten über Roh-erlöse wiedergegeben. Sie stellen Richtsätze der Ober-  
finanzdirektionen Stuttgart und Nürnberg dar.

Richtsätze der Finanzverwaltung

- A. Für die Ermittlung der Roherlöse aus Lieferungen von eigenen Erzeugnissen gärtnerischer Betriebe

Es handelt sich um Brutto-Großhandelspreise (einschließlich Umsatzsteuer).

Bei Lieferung an den Verbraucher sind 30 - 60 % zuzuschlagen

<u>Oberfinanz-</u> <u>direktion</u> <u>Stuttgart</u>	<u>Oberfinanz-</u> <u>direktion</u> <u>Nürnberg</u>
DM je Ar 1973	DM je Ar 1973

I. Feldbau1. Ohne Bewässerung

a) Gemüse	<u>100 - 210</u> 150	<u>140 - 190*</u> 155 (Feingemüse Grobgemüse 45)
	* s. Seite 58	

b) Blumen	<u>140 - 230</u> 190
-----------	-------------------------

2. Mit Bewässerung

a) Gemüse	<u>200 - 400</u> 260	70 (Grobgem.)
b) Blumen	<u>300 - 480</u> 350	

Oberfinanz-  
direktion  
Stuttgart

Oberfinanz-  
direktion  
Nürnberg

DM je Ar  
1973

DM je Ar  
1973

## II. Gärtnerisches Freiland

(Vorgerichteter Gartenboden mit  
intensiver gärtnerischer Bewirt-  
schaftung)

a) Gemüse	<u>500 - 800</u> 650	
b) Blumen	<u>700 - 1 300</u> 1 000	<u>400 - 900</u> * 650

## III. Frühbeetanbau (nicht heizbarer Kasten)

a) Gemüse	<u>1 200 - 1 800</u> 1 500	<u>590 - 770</u> 700
b) Blumen	<u>1 600 - 2 900</u> 2 400	<u>1 500 - 3 000</u> ** 2 550

\* ohne Angaben üb. Bodenqual. u. Bewäss.

\*\* ohne Angaben über Heizung

## IV. Frühbeetkasten mit Heizg.

a) Gemüse	<u>1 400 - 2 400</u> 1 800
b) Blumen	<u>2 700 - 3 500</u> 3 100

	<u>Stuttgart</u>	<u>Nürnberg</u>
	DM je Ar	DM je Ar
	1973	1973
V. <u>Gewächshaus (Glas, fester Kunststoff) ohne Heizung oder mit Behelfsheizung</u>		
a) Gemüse	<u>1 600 - 2 500</u> 2 000	
b) Blumen	<u>2 700 - 4 500</u> 3 700	
VI. <u>Foliengewächshaus ohne Heizung oder mit Behelfsheizung</u>		
a) Gemüse	<u>1 300 - 2 100</u> 1 650	
b) Blumen	<u>2 100 - 3 100</u> 2 750	<u>2 400 - 6 000</u> 4 200
VII. <u>Gewächshaus mit Heizung</u>		
a) Gemüse	<u>2 000 - 2 600</u> 2 300	<u>2 000 - 2 400</u> 2 000
b) Blumen	<u>3 800 - 7 500</u> 5 300	<u>4 000-10 000</u> 7 000
B. <u>Für die Ermittlung der Reingewinne gärtnerischer Betriebe in 1972 u. 1973:</u>		
		<u>v.H.-Satz der Roherlöse</u>
		1973
I. Reingewinn für Betriebe, bei denen keine entlohten Arbeitskräfte mitarbeiten		<u>25 - 45</u> 33
II. Reingewinn für die übrigen Betriebe		<u>8 - 36</u> 22

Die Flächenwerte von Baumschulbeständen können je nach Gehölzen 20, 40, 60 DM, bei wertvollen Beständen auch um 100 DM je m<sup>2</sup> betragen.