

Vorwort

Das vorliegende Gutachten wurde im Rahmen einer vor dem Landwirtschaftsgericht ausgetragenen Pachtstreitigkeit erstellt.

Streitgegenstand war ein Landpachtvertrag über eine Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes, über die Beendigung des Pachtvertrages, Räumung der Hofstelle und den noch vorhandenen gemeinen Wert der vom Pächter durchgeführten Umbauten und Renovierungsmaßnahmen.

In einem Vergleich einigten sich die Parteien, dass der Landpachtvertrag zum 31.03.2013 enden würde. Auftrag eines Schiedsgutachtens war, den noch vorhandenen gemeinen Wert der von den Beklagten durchgeführten Umbauten und Renovierungsmaßnahmen verbindlich festzustellen, wobei auch der Boxenlaufstall in die Begutachtung einzubeziehen sei.

Die Besonderheit des Gutachtens liegt zum einen im Bewertungsobjekt, einer denkmalgeschützten Buranlage, die zu Pachtbeginn nach den Darlegungen im Gerichtsverfahren nicht bewohnbar war und erst durch die Umbau- und Renovierungsmaßnahmen des Pächters bewohnbar wurde.

Weiterhin wurden in der Buranlage ehemalige Stallanlagen zu Wohnraum umgebaut.

Als weitere Besonderheit ist die lange Pachtdauer mit 31 Jahren zu nennen, in der die Immobilie durch die Pächter genutzt und instand gehalten wurde.

Laut des gerichtlichen Vergleiches sollte für diese durchgeführten Umbau- und Renovierungsmaßnahmen der gemeine Wert ermittelt werden.

Mit dem Schiedsgutachten wurde eine Lösung erarbeitet, die für beide Parteien akzeptabel war. Nach der „Peters’schen Formel“ wurden die denkmalbedingten Instandhaltungskosten ermittelt und zum Vergleich die Instandhaltungskosten gemäß der II. Berechnungsverordnung für Wohnen gegenübergestellt.

Zur Absicherung dieser ermittelten Werte wurden in einer weiteren Berechnung über die Richtlinie für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes (RBBau) die Berechnungen validiert.

September 2013

Dr. Jennissen