

## Vorwort

Im vorliegenden Fall wurde der Sachverständige beauftragt (Privatauftrag), den Ertragswert gemäß § 2049 BGB eines kleineren landwirtschaftlichen Betriebes zu ermitteln. Es war nicht zu prüfen, ob es sich noch um einen nachhaltig existenzfähigen und somit schützenswerten landwirtschaftlichen Betrieb (Landgut) im Sinne von § 2312 i.V.m. § 2049 BGB und der dazu ergangenen Rechtsprechung handelt. In der Rechtsprechung wird dazu u.a. ausgeführt:

*„Unter einem „Landgut“ im Sinne von § 2312 BGB ist eine Besetzung zu verstehen, die eine zum selbständigen und dauernden Betrieb der Landwirtschaft einschließlich der Viehzucht oder der Forstwirtschaft geeignete und bestimmte Wirtschaftseinheit darstellt und mit den nötigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden versehen ist. Sie muss eine gewisse Größe erreichen und für den Inhaber eine selbständige Nahrungsquelle darstellen; dass eine Ackernahrung vorliegt, ist nicht erforderlich. Wenn er nur zu einem erheblichen Teil zum Lebensunterhalt seines Inhabers beiträgt, kann der Betrieb auch nebenberuflich geführt werden (BGHZ 98, 375, 377 f; BGH NJW-RR 1992, 7701.“*

Eine Mindestgröße der landwirtschaftlichen Besetzung ist nicht gefordert“.

Aufgrund der Kriterien bzw. Besonderheiten des zu bewertenden Betriebes

- Größe,
- größter Ackerschlag im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt,

---

\* OLG München, Urteil vom 14.01.2003 – 23 U 1830/02 –, HLBS Information Nr. 70/03, Materialsammlung Nr. 13.1/8, MittBayNot 2004, 334, NJW-RR 2003, 1518. BGH-Urteil vom 22.10.1986 – IV ZR 76/85 –, JurionRS 1986, 13632, BGHZ 98, 375 – 381, NJW 1987, 951-952.

\*\* BGHZ 98, 375 – 381, NJW 1987, 951-952.

- Teil der Maschinenhalle an den noch jungen Gewerbebetrieb des Erben (Sohnes) vermietet,

hat sich der Sachverständige verpflichtet gefühlt, den Auftraggeber und seinen Rechtsvertreter darauf hinzuweisen, dass es bei einer rechtlichen Auseinandersetzung mit den weichenden Erben auch zu einer Beurteilung kommen könnte, dass der Betrieb nicht mehr unter das „Landgutprivileg“ fällt.

Die Beurteilung, welche Wirtschaftsgüter als Hofesvermögen dem landwirtschaftlichen Betrieb zuzuordnen und mit dem Ertragswert zu bewerten sind und welche als hofesfreies Vermögen auszusondern und nach dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB zu bewerten sind, erfolgte in dem Gutachten aus sachverständiger Sicht unter Berücksichtigung der örtlichen und betrieblichen Gegebenheiten.

Folgendes ist als Hintergrundinformation zum Betrieb zu sagen:

Der Sohn war bereits in der Vergangenheit einmal Pächter des landwirtschaftlichen Betriebes. Er wäre auch bereit gewesen, den Betrieb weiter zu entwickeln (Ausbau der Milchviehhaltung oder Umstellung auf und Ausbau der Bullenmast). Aufgrund der schwierigen Beziehung zum Vater (Verpächter) kam es dazu nicht und auch nicht zu einer Verlängerung des Pachtvertrages bzw. zu einer Übergabe des Betriebes. Deshalb hat sich der Sohn in den letzten Jahren vor dem Erbfall als zweites Standbein einen Gewerbebetrieb aufgebaut, der Pflegearbeiten für die öffentliche Hand und lohnunternehmerische Tätigkeiten ausführt. Die Zupachtflächen waren nur durch das Engagement des Erben (Sohnes) zum Betrieb gekommen, konnten aber nicht über mittel- bis langfristige Pachtverträge an den Betrieb gebunden werden. Die Konkurrenz auf dem regionalen Pachtmarkt ist v.a. durch verschiedene Biogasanlagenbetreiber groß. Die Zupachtflächen wurden deshalb nicht in die Ertragswertermittlung einbezogen.

Ein ergänzendes Berechnungsbeispiel mit Berücksichtigung der Pachtflächen ist aber in dieser Veröffentlichung enthalten.

Des Weiteren ist ein Beispiel angefügt, wie zur Vermeidung überhöhter Gutachtenkosten eine (überschlägige) Überprüfung erfolgen kann, welcher Wertstichtag im Rahmen des sog. Niederstwertprinzips bei der Ergänzung des Pflichtteils wegen Schenkung (§ 2325 BGB) maßgebend ist,

- der Zeitpunkt des Schenkungsvollzuges (Grundbucheintrag)
- oder der Zeitpunkt des Erbfalls\*\*\*.

*Bruckberg, im August 2015*

*M. Biederbeck*

---

\*\*\* Fischer, R./Biederbeck, M.: Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bei der Pflichtteilsermittlung, HLBS-Report 3/01, Pflug und Feder Verlag, Sankt Augustin, 2001, S. 78 ff. Fischer, R./Biederbeck, M.: Das Niederstwertprinzip bei der Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke zur Pflichtteilsermittlung, GuG, Heft 2/02, Luchterhand Verlag, Neuwied, 2002, S. 75 ff. Palandt: BGB, 60. Auflage, 2000, § 2325, S. 2228. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2014, VII, S. 2828 bis 2830.