

Betriebspachten aus
Sachverständiger Sicht

Objektbeschreibungen; Wertbegriffe -
Worauf muss man achten?

Beraterfortbildung
der Landwirtschaftskammer
Nordrhein-Westfalen
Haus Düsse, Bad Sassendorf

01.09.2015

Referent:

Nico Wolbring Dipl.-Ing. (FH)
von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Borkener Str. 169
46325 Borken

Der GutachterRing



Schleswig-Holstein
Axel Schulze



Nordrhein-Westfalen
Dr. Rüdiger Heidrich



Nordrhein-Westfalen
Nico Wolbring



Baden-Württemberg
Dr. Martin Rometsch



Mecklenburg-Vorpommern
Frank Rixen



Niedersachsen
Gütter & Kollegen
Dr. Cornelius Gütter,
Karsten Beck und
Sebastian Krebs



Gliederung

1. Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
2. Betriebspacht → rechtliche Grundlagen
3. Betriebspacht → Gestaltungsmöglichkeiten
4. Wertbegriffe → Welcher Wert?
5. Objektbeschreibung

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

- „Gutachter“ oder „Sachverständiger“
ist kein geschützter Rechtsbegriff
- Bestellung und Vereidigung von Sachverständigen um der Öffentlichkeit Sachverständige anbieten zu können, deren besondere Sachkunde erprobt und deren persönliche Zuverlässigkeit von einer Bestellungsbehörde überprüft und öffentlich anerkannt wurde

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Fachgebiete

- 1 Landwirtschaft
- 2 Gartenbau
- 3 Forstwirtschaft
- 4 Weinbau
- 5 Fischerei
- 6 Umweltschutz in der Land- und Forstwirtschaft,
im Gartenbau und Weinbau, in der Fischerei
- 7 Hauswirtschaft
- 8 Probenahme

1 Landwirtschaft

- 1.1 Betrieb / Unternehmen
- 1.2 Acker- und Pflanzenbau
- 1.3 Tierzucht und Tierhaltung (Zucht, Haltung, Bewertung)
- 1.4 Technik in der Landwirtschaft
- 1.5 Gebäude und bauliche Anlagen

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

1.1 Betrieb / Unternehmen

- 1.1.1 Bewertungs- und Entschädigungsfragen
in landwirtschaftlichen Betrieben
- 1.1.2 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- 1.1.3 Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden
- 1.1.4 Bewertung von lebendem und totem Inventar

Aufgaben des Sachverständigen bei Betriebspachten

- Ermittlung eines angemessenen Pachtzins
- Bewertung des lebenden und toten Inventars bei Pachtbeginn und bei Pachtende
- Bewertung von wirtschaftlichen Mehrwerten/Minderwerten
- Feststellung zur Ordnungsmäßigkeit der Bewirtschaftung
- Bewertungen zur Pachtpreisanpassung
- Erstellung einer Beschreibung der Pachtsache

Betriebspacht



Betriebspacht → rechtliche Grundlagen

- BGB – Pachtvertragsrecht
§§ 581 – 597 BGB
vor allem

- § 582 Erhaltung des Inventars
- § 582a Inventarübernahme zum Schätzwert
- § 585 Begriff des Landpachtvertrags
- § 585a Form des Landpachtvertrags
- § 585b Beschreibung der Pachtsache
- § 586 Vertragstypische Pflichten beim Landpachtvertrag
- § 588 Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung

- Landpachtverkehrsgesetz

Betriebspacht → rechtliche Grundlagen

- BGB – Pachtvertragsrecht
§§ 581 – 597 BGB
vor allem

- § 582 Erhaltung des Inventars
- § 582a Inventarübernahme zum Schätzwert
- § 585 Begriff des Landpachtvertrags
- § 585a Form des Landpachtvertrags
- § 585b Beschreibung der Pachtfläche
- § 586 Vertragstypische Pflichten beim Landpachtvertrag
- § 588 Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung

- Landpachtverkehrsgesetz

Betriebspacht – Gestaltungsmöglichkeiten

Fall 1

Grund und Boden

Gebäude

Einrichtungen und Anlagen

→ verpachten
§ 586 BGB

Lebendes und totes Inventar

Feldinventar

Vorräte

→ Mitverpachten
§ 582 BGB
„schlichte Inventarpacht“

Liefer- und Prämienrechte

Betriebspacht – Gestaltungsmöglichkeiten

Fall 2

Grund und Boden

Gebäude

Einrichtungen und Anlagen

Lebendes und totes Inventar

Feldinventar

Vorräte

Liefer- und Prämienrechte

verpachten
§ 586 BGB

Übergabe (und Rückgabe)
zum Schätzwert
§ 582a BGB
„eiserne Verpachtung“

Betriebspacht – Gestaltungsmöglichkeiten

Fall 3

Grund und Boden

Gebäude

Einrichtungen und Anlagen

→ verpachten
§ 586 BGB

Lebendes und totes Inventar

Feldinventar

Vorräte

→ verkaufen!

Liefer- und Prämienrechte

Welcher Wert?



Welcher Wert?

Fall 1

Grund und Boden
Gebäude
Einrichtungen und Anlagen



verpachten
§ 586 BGB

Lebendes und totes Inventar
Feldinventar
Vorräte



Mitverpachten
§ 582 BGB
„schlichte Inventarpacht“

Liefer- und Prämienrechte



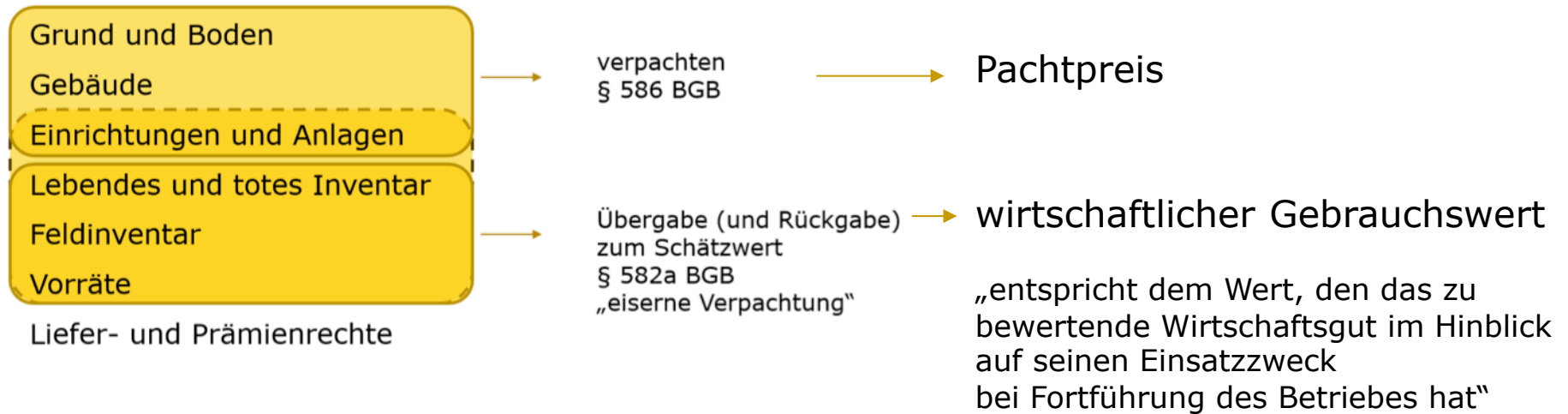
Reine Verpachtung
→ kein Wertansatz
→ „nur Pachtpreis“



Wer trägt welche Unterhaltung/Erneuerung?

Welcher Wert?

Fall 2



Welcher Wert?

Fall 3

Grund und Boden

Gebäude

Einrichtungen und Anlagen

Lebendes und totes Inventar

Feldinventar

Vorräte

Liefer- und Prämienrechte

verpachten
§ 586 BGB

Pachtpreis

verkaufen!

Verkehrswert / Marktwert

„Wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

„Wert für Jedermann“

Wirtschaftlicher Gebrauchswert

Ableitung durch:

Lebendes Inventar	Marktpreise
	Ertragswert minus DB-Abschlag
	Kostenwert plus DB-Zuschlag
	Neuwert minus Entwertungs- abschlag

Totes Inventar	Marktwerte (Zukaufswerte)
	Neuwert minus Entwertungs- abschlag
	errechneter Ersatzwert

Feldinventar	Aufwandstaxe
	Ertragstaxe

Vorräte	Verkaufspreis
	Zukaufspreis

Verkehrswert

Ableitung durch:

Lebendes Inventar	Marktpreise
	Ertragswert minus DB-Abschlag
	Kostenwert plus DB-Zuschlag
	Neuwert minus Entwertungs- abschlag

Totes Inventar	Marktwerte (Zukaufswerte)
	Neuwert minus Entwertungs- abschlag
	errechneter Ersatzwert

Feldinventar	Aufwandstaxe
	Ertragstaxe

Vorräte	Verkaufspreis
	Zukaufspreis

Warum eine Objektbeschreibung?

**„Was immer Du tust,
handele klug
und bedenke das Ende.“**

Warum eine Objektbeschreibung?

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 585b Beschreibung der Pachtsache

(1) Der Verpächter und der Pächter sollen bei Beginn des Pachtverhältnisses gemeinsam eine Beschreibung der Pachtsache anfertigen, in der ihr Umfang sowie der Zustand, in dem sie sich bei der Überlassung befindet, festgestellt werden. Dies gilt für die Beendigung des Pachtverhältnisses entsprechend. Die Beschreibung soll mit der Angabe des Tages der Anfertigung versehen werden und ist von beiden Teilen zu unterschreiben.

Inhalt der Objektbeschreibung

- Lage
- Abgrenzung
- Bauteile
 - Bezeichnung
 - Lage
 - Bauart
 - Zustand
 - Einrichtungen und Anlagen
- Inventar
- Außenanlagen
- Erschließung

Objektbeschreibung

Lage

- Adresse oder
- Gemarkung, Flur, Flurstück

Abgrenzung

Objektbeschreibung - Detailplan

Gebäudebeschreibung

Bauteilunterteilung

Block 1	Gebäudehülle (Dach, Fach, Keller)
Block 2	Innenwände, Türen, Fenster
Block 3	Fußboden, Decken
Block 4	Aufstallung
Block 5	Fütterung, Tränken
Block 6	Lüftung
Block 7	Heizung
Block 8	Sonstige Elektronik

Gebäudebeschreibung

Block 1 Gebäudehülle

Baujahr:	2007
Bauweise:	massiv, gemauert
Geschosszahl:	eingeschossig
Keller:	voll unterkellert, Wechselstausystem
Tiefe:	1,10m
Wände:	Beton, geschalt
Zustand:	in Ordnung, dicht
Außenwände:	zweischalig, Kalksandsein und Ziegelstein
Stärke:	40 cm
Isolierung:	Hohlschicht
Fassade:	Sichtmauerwerk, Fugenglattstrich
Dach:	Satteldach
-konstruktion:	Nagelplattenbinder
-eindeckung:	Profilblech, farbig
-isolierung:	keine
-entwässerung:	Zinnrinnen und -fallrohre
Mängel/Schäden:	keine



Gebäudebeschreibung

Block 2 Innenwände, Türen, Fenster

Innenwände: Aufenackerpaneele
 Baujahr: 2007
 Material: Kunststoff
 Mängel/Schäden: keine

Innentüren: 4 Schwenktüren
 Baujahr: 2007
 Zargen: Edelstahl
 Rahmen: Edelstahl
 Füllung: Aufenackerpaneele, Kunststoff
 mit Sichtfenster (Plexiglas)
 Mängel/Schäden: keine

Fenster: Kippfenster
 Baujahr: 2007
 Rahmen: Kunststoff
 Verglasung: einfach
 Mängel/Schäden: keine



Außentüren: 2 Allemann Türen
 Baujahr: 2007
 Zargen: Stahl verzinkt
 Rahmen: Stahl verzinkt
 Füllung: 1/2 Holz, 1/2 Stahlgitter
 mit Schieber
 Mängel/Schäden: keine

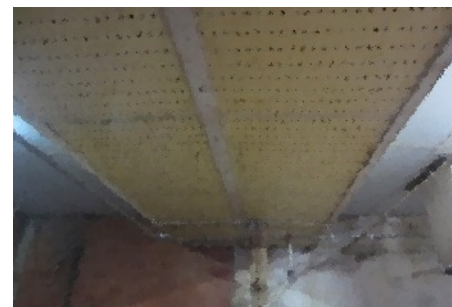
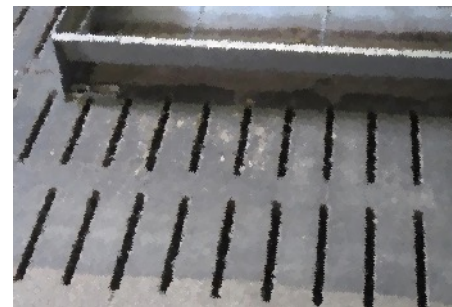


Gebäudebeschreibung

Block 3 Fußboden, Decken

Fußboden: Vollspaltenboden
Baujahr: 2007
Material: Beton
Schlitzbreite: 18 mm
Auftrittsbreite: 80 mm
Mängel/Schäden: im Bereich der Tröge erste Abplatzungen,
Verschleiß durch Säure,
Schutzanstrich ist zu erneuern

Decke: abgehängt, isoliert, nicht begehbar
Baujahr: 2007
Material: Hartschaum mit Aluminiumdeckschicht,
teilweise Lochplatten, Hartschaum
Mängel/Schäden: keine



Gebäudebeschreibung

Block 4 Aufstallung

Baujahr:	2007
Material:	Edelstahlpfosten, Kunststoffprofilbretter, verzinkte Stahlrohre
Tore:	eins je Bucht mit Einhandverschluss
Höhe:	1,10 m
Mängel/ Schäden:	keine



Gebäudebeschreibung

Block 5 Fütterung, Tränken

Fütterung:	Flüssigfütterung, Sensor
Baujahr:	2007
Futter:	flüssig, Anmischbehälter Edelstahl, 1.000 l, elektrischer Wiegestab, Rührwerk
Verteilung:	Kreiselpumpe, Kunststoffleitungen (restlos), Luftdruckventile, Sensor
Tröge:	Edelstahl, 1 m, einer je Bucht
Steuerung:	Computer, FC5000
Sonstiges:	Medikamentendosierer, Edelstahl mit Rührwerk
Mängel/Schäden:	keine, Funktionsfähigkeit geprüft

Tränken:	
Baujahr:	2007
Material:	Edelstahl
Anzahl:	je Bucht zwei Nippeltränken und eine offene Schalentränke
Leitungen:	Kunststoff
Mängel/Schäden:	keine



Gebäudebeschreibung

Block 6 Lüftung

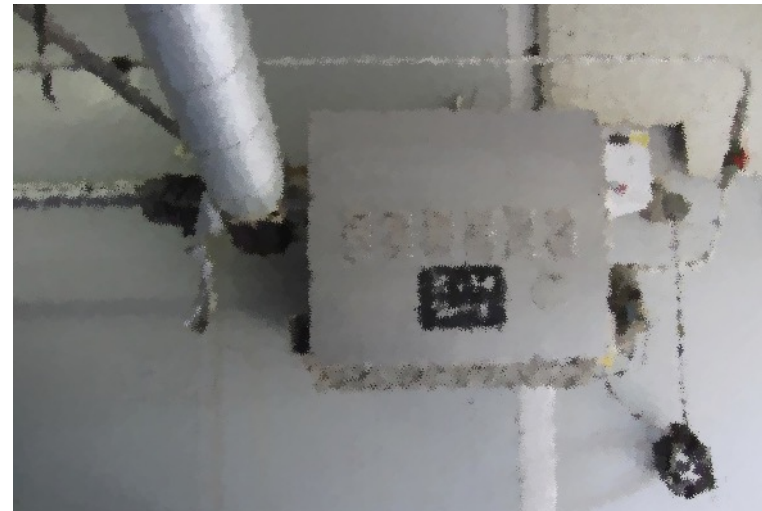
Lüftung:	Zwangslüftung
Baujahr:	2007 alle Ventilatoren in 2013 erneuert
Zuluft:	aus Zentralgang über Rieseldecke
Abluft:	zwei Schächte je Abteil mit Ventilatoren und elektrischen Stellklappen
Steuerung:	elektrisch, Computer
Sonstiges:	Alarmanlage akustisch u. Telefonwählgerät
Mängel/Schäden:	keine



Gebäudebeschreibung

Block 7 Heizung

Heizung:	Gaskonvektorenheizung
Baujahr:	2010
Leitung:	Edelstahl, gepresst
Leistung:	10 – 25 kW
Steuerung:	elektrisch über Temperaturfühler
Mängel/Schäden:	Luftleitungen teilweise korrodiert/angerostet



Gebäudebeschreibung

Block 8 Sonstige Elektronik

Beleuchtung:	Leuchtstoffröhren mit Abdeckwanne - je Abteil: 4 Stück - Zentralgang: 8 Stück - Futterküche: 4 Stück
Steuerung:	manuell/automatisch über Fütterung
Notbeleuchtung:	E27 mit Glasabdeckung - je Abteil: 1 Stück
Steuerung:	manuell/automatisch
Mängel/Schäden:	keine, alles funktionsfähig



Beschreibung des toten Inventars

Gerät / Fahrzeug:	Feldspritze
Hersteller:	Rau
Typ:	D 2
Baujahr:	1999
Leistung / Arbeitsbreite:	18 m, 5 Teilbreiten
Ausstattung:	Anbauspritze, 1500 l-Tank, Einspülschleuse, Frischwassertank 150 l, 25 l-Tank Handwaschung, Spritzcomputer,
allgemeiner Zustand:	voll gebrauchsfähig, gut unterhalten, regelmäßiger TÜV



Beschreibung des toten Inventars

Gerät / Fahrzeug: Schlepper 2
Hersteller: Renault
Typ: 10654 TL
Baujahr: 2000
Laufleistung: 7.500 Std.
Leistung / Arbeitsbreite: 6 Zylinder Motor, 100 PS
Ausstattung: Allradschlepper mit üblicher Ausstattung, Heckhydraulik, Zugmaul, Zapfwelle und Frontlader ohne Druckluftbremsanlage, 40 km Geschwindigkeit, angemeldet, TÜV und Straßenzulassung vorhanden
allgemeiner Zustand: gut



Betriebspachten aus Sachverständiger Sicht

Objektbeschreibungen; Wertbegriffe -
Worauf muss man achten?

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**