

Landguteigenschaft von reinen Forstbetrieben

Beitrag im Rahmen der 61. HLBS
Sachverständigen- und Berater-Fachtagung
Göttingen, 12. November 2015

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Der GutachterRing



Schleswig-Holstein
Axel Schulze



Nordrhein-Westfalen
Dr. Rüdiger Heidrich

Nordrhein-Westfalen
Nico Wolbring



Baden-Württemberg
Dr. Martin Rometsch

F. 2 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt



Mecklenburg-Vorpommern
Frank Rixen



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



www.gutachtering.de



Gliederung

- (1) Vorstellung
- (2) Darstellung des Problems
- (3) Juristische Einordnung
- (4) Anmerkungen aus sachverständiger Sicht
- (5) Zusammenfassung

F. 3

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutacherring.de



Vorstellung

● Sebastian Krebs

- Hilprechtshausen 13
37581 Bad Gandersheim
Tel.: 05563/9999 866
Krebs@GutachterRing.de
- M.Sc. Agrar/Dipl. Forst Ing. (FH)
- Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen als Sachverständiger öffentlich bestellt und vereidigt für die Gebiete:
 - Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
 - Bestands- und Bodenbewertung (Forstwirtschaft)
- ehrenamtliches Mitglied im GAA Hameln-Hannover und Northeim
- Chartered Surveyor (MRICS)

F. 4

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutacherring.de



Vorstellung

● Dr. Jakob Schirmer

- SIEVERS Rechtsanwälte
Robert Blum Straße 1, 17489 Greifswald
Tel.: 03834/7985-0
schirmer@si-anwaelte.de
- Rechtsanwalt
- Lehrbeauftragter an der FH Güstrow
 - EU-Recht, Beihilfen- und Förderrecht

F. 5

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Problemstellung

- § 2049 BGB – Übernahme eines Landguts
 - Hat der Erblasser angeordnet, dass einer der Miterben das Recht haben soll, ein zum Nachlass gehörendes Landgut zu übernehmen, so ist im Zweifel anzunehmen, dass das Landgut zu dem Ertragswert angesetzt werden soll.
 - Der Ertragswert bestimmt sich nach dem Reinertrag, den das Landgut nach seiner bisherigen wirtschaftlichen Bestimmung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig gewähren kann.

F. 6

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Problemstellung

- § 1376 BGB – Wertermittlung des Anfangs- und Endvermögens
 - Ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb ... ist mit dem Ertragswert anzusetzen ... (wenn der Eigentümer in Anspruch genommen wird). ...die Vorschrift des § 2049 BGB Abs. 2 ist anzuwenden.

F. 7

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Problemstellung

korrigierter Gewinn
./ . Lohnansatz Fam-AK
+ Fremdkapitalzinsen
= modifizierter Reinertrag
x gesetzlicher Kapitalisator (17, 18 oder 25)
= **(privilegierter) Ertragswert**
./ . Fremdkapital

F. 8

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Problemstellung

c) Forstgüter

- 14 Der Begriff »Landgut« setzt voraus, dass Landwirtschaft betrieben wird; **reine Forstgüter können darum nicht zu den Vorzugsbedingungen des Landguterrechts vererbt werden**, so bisher schon Haegele, BWNotZ 1975, 50; H. Lange, Lehrbuch des Erbrechts (1962), S. 447, Fußn. 8; a. A. Kegel, Festschrift Cohn (1975) S. 106. Auch der Begriff der Landwirtschaft in § 585 Abs. 1 Satz 2 BGB umfasst nach den Vorstellungen der Entwurfsverfasser nicht die Forstwirtschaft; unter den Begriff fallen vielmehr »insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, der Erwerbsgartenbau, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die Imkerei und die Binnenfischerei«, vgl. BT-Drucks. 10/509 S. 16. Dementsprechend können nach § 585 Abs. 3 BGB forstwirtschaftliche Grundstücke nur, wenn sie in einem *überwiegend* landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden, Teil eines Landguts sein, nicht jedoch für sich allein, wohl aber Hof i. S. der HöfeO, vgl. Rdnr. 18 ff. zu § 1 HöfeO.

Quelle: WÖHRMANN: Das Landwirtschaftserbrecht, 8. Auflage, 2004

F. 9

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Problemstellung

- Bewertung von Forst**betrieben** wird vorrangig mit dem Ertragswertverfahren vorgenommen
 - Aber: In der Praxis auch Anwendung „klassischer“ Waldbewertungsverfahren (Alterswertfaktoren, BLUME) bei der Bewertung von Forstbetrieben
- Zinssätze bei der Ermittlung des Ertragswertes schwanken je nach Baumart und Lage zwischen 1% und max. 3% (interne Verzinsung der Branche) → allgemeine Empfehlung 1,5%

F. 10

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Problemstellung

- Kapitalisator bei Zinssatz 1,5% → 66,7
- Kapitalisator in Niedersachsen → 17
- Verkehrswert übersteigt den privilegierten Ansatz um das 3,9 fache
- Abfindung der weichenden Erben auf der Grundlage der Verkehrswerte kann i.d.R. nicht aus den Erträgen des Betriebes geleistet werden
- **Frage: Warum unterliegen reine Forstbetriebe nicht dem Landgutprivileg?**

F. 11

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Sinn der Privilegierung

- sonstige Wirtschaftsbetriebe werden grundsätzlich nach dem **Verkehrswert** bemessen
- Durch die Bevorzugung des Landgutes soll sein generationenübergreifender Bestand gesichert werden
- Vermeidung von Abfindungsansprüchen, die die Ertragskraft des Landguts übersteigen

F. 12

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Rechtsprechung

- BGH, Urteil vom 4. 5. 1964 - III ZR 159/63
 - „Der Begriff des „Landguts“ ist im Bürgerlichen Gesetzbuch nicht bestimmt. Er setzt nach allgemeiner Ansicht eine Besetzung voraus, die eine zum selbständigen Betrieb der Landwirtschaft einschließlich der Viehzucht oder der Forstwirtschaft geeignete und bestimmte Wirtschaftseinheit darstellt und mit den nötigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden versehen ist“.
 - Demnach schließt der Begriff der Landwirtschaft die Forstwirtschaft mit ein
 - Ein reines Forstgut ist demnach Landgut im Sinne des § 2049 BGB
 - Durch nachfolgende Rechtsprechung bestätigt
 - Z.B. OLG Frankfurt, Urteil vom 11.05.2006 – 1 U 37/05: Forsthof mit Fischerei- und sonstigen Nutzungsrechten ist landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des Erbrechts

F. 13

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Abweichende Ansicht

- vgl.: *Wöhrmann*, Das Landwirtschaftserbrecht, 8. Auflage 2004, S. 552; *Martinez*, Das landwirtschaftliche Erb- und Unterhaltsrecht – Das Prinzip und die entscheidende Rechtsprechung, in: Wertermittlungsforum, 2/2013, S. 49.
Begründung (stark verkürzt):
 - § 2049 BGB führt im Gegensatz zum § 1376 BGB die Forstwirtschaft nicht explizit auf
 - Definition der Landwirtschaft im § 585 BGB (Landpachtrecht), keine Erwähnung der Forstwirtschaft
Konsequenz:
- der Begriff „Landgut“ im Sinne des § 2049 BGB setzt voraus, dass in dem Betrieb Landwirtschaft im herkömmlichen Sinne betrieben wird
- Reine oder überwiegende Forstgüter könnten demnach erbrechtlich nicht als Landgüter angesehen werden

F. 14

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Juristische Stellungnahme

- Es gibt keinen einheitlichen Begriff der Landwirtschaft im deutschen Recht unterschiedliche Regelungsgehalte im:
 - Baurecht
 - Steuerrecht
 - ehelichen Güterrecht
 - Erbrecht
 - Landpachtrecht
 - Grundstücksverkehrsrecht

F. 15

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Juristische Stellungnahme

- Wortlautvergleich im BGB kann nicht durchgreifen
 - zu § 585 BGB:
Im Landpachtrecht steht die Förderung und Rechtssicherheit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Bodens und der in der Regel jährlichen Fruchtziehung im Fokus. Bei Waldflächen spielt die Verpachtung in der Praxis so gut wie keine Rolle, daher auch keine Erwähnung.
 - zu § 1376:
Vorschrift wurde erst im Jahr 1957 nachträglich in das BGB eingefügt. Hier wird zeitlich nach der Formulierung des § 2049 gerade klar gestellt, dass ein forstwirtschaftlicher Betrieb einem landwirtschaftlichen Betrieb gleichzustellen ist.

F. 16

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Ergebnis der juristischen Wertung

- Landwirtschaft im Sinne des § 2049 BGB schließt die Forstwirtschaft mit ein
- Ein Forstgut ist als Landgut im Sinne des § 2049 BGB anzusehen

F. 17

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Voraussetzungen der Privilegierung

- Einordnung des Betriebes als schützenswerter Betrieb
- Kriterien zur Beurteilung eines landwirtschaftlichen Betriebes (HLBS Heft 174)
 - Besitz im Alleineigentum einer natürlichen Person oder im Gesamteigentum einer Gütergemeinschaft
 - zum selbstständigen Betrieb ... geeignete Wirtschaftseinheit
 - Vorhandensein von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden

F. 18

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Voraussetzungen der Privilegierung

- „Gewisse Größe“ → aussetzender Betrieb?
- Nebenerwerbsbetrieb kann Landgut sein, wenn **wesentlicher** Einkommensbeitrag aus der Landwirtschaft
- Vorübergehende Verpachtung beseitigt die Landguteigenschaft nicht
- Erwirtschaftung von Gewinn erforderlich
- Hobbylandwirtschaft nicht schutzwürdig
- Betriebsexistenz muss in Zukunft gesichert sein
- persönliche Fähigkeit zur Betriebsfortführung

F. 19

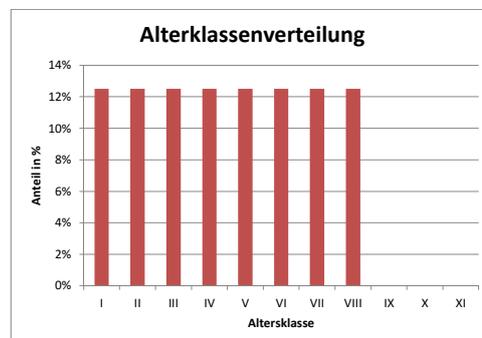
Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Ermittlung des privilegierten Ertragswertes

- Klassische Modelle der Ertragswertermittlung beruhen i.d.R. auf dem „Normalwaldmodell“



F. 20

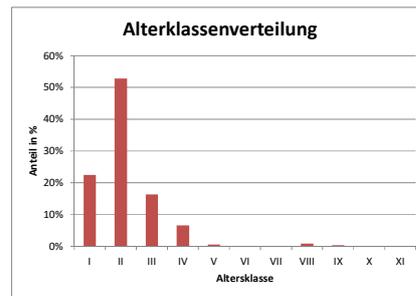
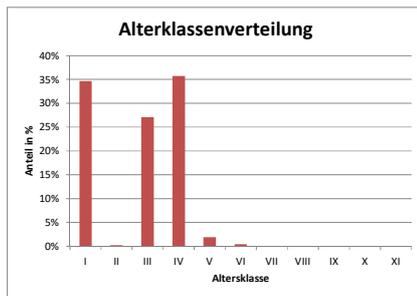
Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Ermittlung des privilegierten Ertragswertes

- Die Praxis sieht jedoch anders aus



F. 21

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Ermittlung des privilegierten Ertragswertes

- bei der Bewertung eines landwirtschaftlichen Betriebes wird i.d.R. ein jährlich gleichbleibender Reinertrag abgeleitet und kapitalisiert
- bei unausgeglichem Altersklassenverhältnis ist die Ableitung eines gleichbleibenden Reinertrages nicht möglich

F. 22

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Ermittlung des privilegierten Ertragswertes

- Vorschlag: Diskontierung vom periodenweisen Ergebnissen auf den Bewertungsstichtag
- Umrechnung des Kapitalisator auf den entsprechenden Zinssatz

Kapitalisator	entspricht Zinssatz
17	5,88%
18	5,56%
25	4,00%

F. 23

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Ermittlung des privilegierten Ertragswertes

- periodenweise Planung sollte mindestens über einen Zeitraum einer Umtriebszeit erfolgen
- Umtriebszeit ist die Zeitspanne zwischen Begründung und Ernte eines Bestandes
- Rotbuche: 140 Jahre
- Fichte: 90 Jahre
- Douglasie: 80 Jahre
- Eiche: 180 Jahre

F. 24

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Ermittlung des privilegierten Ertragswertes

- Berücksichtigung von Erträgen/Aufwendungen nach dem Zeitraum einer Umtriebszeit wirken sich kaum mehr auf das Endergebnis aus

Umtriebszeit	Abzinsungsfaktor		
	5,88%	5,56%	4,00%
80	0,0103303	0,0132286	0,043384
90	0,0058328	0,0077037	0,029309
140	0,0003347	0,0005160	0,004124
180	0,0000340	0,0000593	0,000859

F. 25 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
 Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Ermittlung des privilegierten Ertragswertes Ermittlung der Erträge aus der Holznutzung

AK	Periode 1				Periode 2				
	2014 ha gesamt	bis Efm/ha	€/Efm	2033 € gesamt	2034 ha gesamt	bis Efm/ha	€/Efm	2053 € gesamt	
Hartlaubholz	I	3,70			4,6				
	II	10,20		32 €	0 €	3,7	60	32 €	7.104 €
	III			33 €	0 €	10,2	80	33 €	26.928 €
	IV	3,70	60	34 €	7.548 €	0	90	34 €	0 €
	V	2,10	80	39 €	6.552 €	3,7	120	39 €	17.316 €
	VI			42 €	0 €	2,1	120	42 €	10.584 €
	VII		80	44 €	0 €	0	120	44 €	0 €
	VIII	4,60	350	47 €	75.670 €	0	350	47 €	0 €
Summen	24,3			89.770 €	24,3			61.932 €	
abgezinst				53.711 €				12.567 €	
Weichl.h.	I	1,7			0,6				
	II	3,1	50	21 €	3.255 €	1,7	50	21 €	1.785 €
	III	1	120	21 €	2.520 €	3,1	120	21 €	7.812 €
	IV	0,6	250	22 €	3.300 €	1	250	22 €	5.500 €
	Summen	6,4			9.075 €	6,4			15.097 €
abgezinst				5.430 €				3.063 €	
Nadelholz	I	85,6			0				
	II	199,9		42 €	0 €	85,6	75	42 €	269.640 €
	III	65,1	15	44 €	42.966 €	199,9	100	44 €	879.560 €
	IV	25,4	15	51 €	19.431 €	65,1	100	51 €	332.010 €
	V		300	54 €	0 €	25,4	400	54 €	548.640 €
Summen	376			62.397 €	376			2.029.850 €	
abgezinst				37.333 €				411.881 €	

Hier im Beispiel nur Darstellung der ersten beiden Perioden.

F. 26 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
 Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Ermittlung des privilegierten Ertragswertes Ermittlung der Aufwendungen für Verjüngungen

	Hartlaub- holz	Weichlaub- holz	Nadelholz
Periode 1			
Fläche			18,85
Aufwand/ha	3.600 €	1.000 €	3.300 €
Aufwand gesamt	0 €	0 €	62.205 €
Abzinsungsfaktor	0,5983	0,5983	0,5983
abgezinst. Aufwand	0 €	0 €	37.217 €
Periode 2			
Fläche	4,6	0,6	0
Aufwand/ha	3.600 €	1.000 €	3.300 €
Aufwand gesamt	16.560 €	600 €	0 €
Abzinsungsfaktor	0,2029	0,2029	0,2029
abgezinst. Aufwand	3.360 €	122 €	0 €

Hier im Beispiel nur Darstellung der ersten beiden Perioden.

F. 27

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Ermittlung des privilegierten Ertragswertes Ermittlung der Festkosten und sonstiger Erträge

	Fläche	Kosten/ha	Kosten pro Jahr gesamt
Verwaltungskosten			
Verwaltung pauschal	451,78 ha	-40,00 €	-18.071,20 €
Wegebau	451,78 ha		-5.000,00 €
Grundsteuer	451,78 ha	-5,00 €	-2.258,90 €
Forsteinrichtung	451,78 ha	-3,50 €	-1.581,23 €
Versicherungen/sonst.			-5.000,00 €
Steuerberatung			-3.500,00 €
sonstige Kosten/Erträge			
Pachtansatz Grünland	4,65 ha	150,00 €	697,50 €
Jagd	451,78 ha	25,00 €	11.294,50 €
Summe:			-23.419,33 €
Barwert (100 Jahre, 5,56%):			-419.656,74 €

F. 28

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Ermittlung des privilegierten Ertragswertes

- Ableitung des privilegierten Ertragswertes methodisch identisch zur Vorgehensweise bei landwirtschaftlichen Betrieben
- Addierung von Fremdzinsen wenn sie in der Gewinnrechnung abgezogen wurden

Barwert Holznutzung	858.190 €
Barwert Verjüngung	-56.897 €
Barwert Festkosten, sonst. Erträge	-419.657 €
kapital. Lohnansatz	-180.000 €
kapital. Fremdzinsen (5.000 €/a)	89.596 €
privilegierter Ertragswert	291.232 €

F. 29

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Fazit

- Auch reine Forstbetriebe unterliegen dem Landgutprivileg!
- Bei der Ableitung des Ertragswertes sind im Gegensatz zu landwirtschaftlichen Betrieben Besonderheiten zu berücksichtigen!

F. 30

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de



Landguteigenschaft von reinen Forstbetrieben

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

F. 31

Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger
Dr. Jakob Schirmer, Rechtsanwalt

www.gutachtering.de

