



beruht. Dem steuerlichen Einheitswert liegen demgegenüber unabhängig vom Zeitpunkt seiner Festsetzung das Wertniveau und häufig auch die Betriebsverhältnisse zum 1. Januar 1964 zugrunde.

82 c) Steuerlicher Einheitswert und Ertragswert des § 2049 Abs. 2 BGB sind nach allem eigenständige Werte, die auf das jeweilige Rechtssystem zugeschnitten sind, das ihre Festlegung verlangt (vgl. auch BGHZ 25, 287 (291); Bewer, AgrarR 1976, S. 273 (274); Wagner, AgrarR 1976, S. 314; Köhne, AgrarR 1984, S. 57; Begründung der Bundesregierung zum Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung der Höfeordnung vom 13.12.1973, BTDrucks. 7/ 1443, S. 14). § 23 Abs. 1 ABGB Schl.-H. legt damit einen anderen als den von § 2049 Abs. 2 BGB umschriebenen, bundesrechtlich vorgegebenen Ertragswert fest." (BVerfG, Beschluss vom 26. April 1988 - 2 BvL 13/86 - , BVerfGE 78, 132-154, Rn. 82)

Leitsätze:

"1. Unter einem Landgut im Sinne von BGB §§ 2049, 2312 ist eine Besetzung zu verstehen, die eine zum selbständigen und dauernden Betrieb der Landwirtschaft einschließlich der Viehzucht oder 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, ohne daß eine sogenannte Ackernahrung vorliegen muß. Der Betrieb kann auch nebenberuflich geführt werden, wenn er nur zu einem erheblichen Teil zum Lebensunterhalt seines Inhabers beiträgt.

2. Eine verhältnismäßig kleine landwirtschaftlich nutzbare Fläche steht einer Einordnung des Betriebs als Landgut in Gestalt einer Nebenerwerbsquelle ebensowenig grundsätzlich im Wege, wie die Verpachtung eines Teils des Grundbesitzes und das hohe Alter der funktionsfähigen Maschinen." (BGH, Urteil vom 11. März 1992 - IV ZR 62/91 -, juris)

"1. Es verstößt nicht gegen den Gleichheitssatz, wenn der ein Landgut übernehmende Erbe durch die Bewertung des Landgutes zum Ertragswert besser behandelt wird als die weichenden Erben oder Pflichtteilsberechtigten. Das gilt indessen nur solange, als im Einzelfall davon ausgegangen werden kann, daß der Gesetzeszweck, nämlich die Erhaltung eines leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betriebes in der Hand einer der vom Gesetz begünstigten Personen, erreicht werden wird." (BGH, Urteil vom 22. Oktober 1986 - IVa ZR 76/85 -, BGHZ 98, 375-381)

"Zuzustimmen ist dem Familiensenat (OLG Celle vom 10.10.2007 -7062/06.BeckRS 2008) allerdings bei der weiteren Überlegung, dass zusätzlich geprüft werden muss, ob der Verkehrswert, bei dem unstreitig die Verbindlichkeiten abzuziehen sind, niedriger ist als der Ertragswert. Da der Ertragswert zu einer Privilegierung des Betriebsfortführers dienen soll, ist beim Zugewinnausgleich - im Erbfall kann nichts anderes gelten - das Landgut mit dem Verkehrswert anzusetzen, wenn dieser den Ertragswert unterschreitet. Schließlich bestätigt der Familiensenat, was längst einhellige Auffassung ist, dass nämlich bei der Berechnung des Ertragswerts ein angemessener Unternehmerlohn ebenso zu berücksichtigen ist wie der fiktive Lohn mithelfender Familienangehöriger." (Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe beim Zugewinnausgleich von Christiane Graß, beck-community, veröffentlicht am 02.10.2016)

Dem Sachverständigen wurden Gewinnermittlungen vorgelegt, jeweils erstellt durch Steuerberatungsgesellschaften. Die darin ermittelten Gewinne werden als richtig unterstellt.

Von diesen Gewinnen sind ein fiktiver Unternehmerlohn sowie der hier durch die Ehefrau des Betriebsinhabers eingebrachte Wertvorteil aus der unentgeltlichen Überlassung ihres 1/2-Miteigentumsanteils an den bewirtschafteten Ackerflächen abzusetzen.

Der verbleibende Ertrag ist mit dem Faktor 25 zu multiplizieren.

Als Landesrecht im Land Brandenburg gilt:

### **BbgAGBGB v. 28.07.2000 (GVBI I S. 114) § 31, Feststellung des Ertragswerts**

Als Ertragswert eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks oder eines Landguts gilt in den Fällen des § 1376 Abs. 4, § 1515 Abs. 2 und 3, § 2049 und § 2.312 des Bürgerlichen Gesetzbuches sowie des § 16 Abs. 1 Satz 2 des Grundstücksverkehrsgesetzes das 25fache des jährlichen Reinertrages. Die Landesregierung wird ermächtigt, das Vielfache des jährlichen Reinertrages durch Rechtsverordnung abweichend von Satz 1 festzusetzen, falls und soweit dies zur Anpassung an eine wesentliche Änderung in der Ertragslage der Land- oder Forstwirtschaft oder in den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen erforderlich erscheint.

Eine Rechtsverordnung, nachdem die Landesregierung von der Ermächtigung zur Abweichung des 25fachen des jährlichen Reinertrags Gebrauch gemacht hätte, ist nicht bekannt.

Das Ergebnis der Ermittlung dieses Ertragswerts, in der Fachsprache auch als Fortführungstaxe bezeichnet, kann nicht mit dem Verkehrswert des Grund und Bodens verglichen werden, der sich bei einer sogenannten Zerschlagungstaxe ergeben würde.

Die Fortführung eines landwirtschaftlichen Betriebs, wie hier vorliegend, ist vom Gesetzgeber ausdrücklich privilegiert worden. Aus diesem Grunde wurde keine sogenannte Zerschlagungstaxe für den Verkehrswert im Sinne des Baugesetzbuch § 194 vorgenommen.

#### Fiktiver Unternehmerlohn:

Das Einkommen eines Landwirts in Brandenburg liegt bei durchschnittlich 42.000,00 EUR/Jahr, wobei Einzelunternehmer ein um 5.000,00 EUR geringeres Einkommen hätten. Anzusetzen wären somit 37.000,00 EUR.

Wie hoch das Einkommen je Arbeitskraft ausfällt, hängt bei Ackerbaubetrieben stark ab von der Flächenausstattung: LF < 100 ha: 39.000,00 EUR/AK im Jahr 2012/13.

Danach haben Ackerbaubetriebe mit mehr als 250 ha ihr Einkommen im Wirtschaftsjahr 2012/13 gegenüber dem vorherigen um etwa 75 % gesteigert. Betriebe mit weniger als 100 Hektar verdienen hingegen nur 25 % mehr. (nach <https://www.agrarheute.com/news/4-mythen-einkommen-landwirtschaft>, 23.07.2015)

"Das Unternehmensergebnis je Familienarbeitskraft beträgt im Wirtschaftsjahr 2011/12 im Durchschnitt der Betriebe 39.700,00 EUR. Die Landwirte haben damit ein 'Bruttomonatseinkommen' (monatliches Unternehmensergebnis je Familien-Arbeitskraft) von etwa 3.300,00 EUR erzielt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Teil des Unternehmensergebnisses für die Finanzierung von Existenz sichernden Neuinvestitionen aufzuwenden ist. Auch die Zahlungen für die Landwirtschaftliche Sozialversicherung - bei der Alterssicherung nur Teilsicherung - müssen aus dem

Unternehmensergebnis getragen werden. Diese betragen im Durchschnitt der Betriebe 6.900,00 EUR." (TopAgrarOnline vom 07.12.2012)

Die Flächenausstattung eines Einzelunternehmens im Land Brandenburg betrug im Jahre 2013 durchschnittlich 90 ha. (<http://www.mlul.brandenburg.de/>)

Das zu bewertende Landgut ist also von seiner Flächengröße her durchaus geeignet, nachhaltig bewirtschaftet zu werden. Es eignet sich von der Flächengröße und dem Ertrag her auch für eine Vollerwerbsstelle.

Es wird ein fiktiver Unternehmerlohn für den Nebenerwerbslandwirt von 30.000,00 EUR/Jahr

(rd. 10 % unter dem angegebenen durchschnittlichen Unternehmerlohn) geschätzt und abgesetzt.

Ferner sind Leistungen der mithelfenden Ehefrau in der Forstwirtschaft abzusetzen, die diese mit 60 Std./Jahr angegeben hat. Deren Wert wird mit 15,00 EUR/Std. angesetzt, insgesamt also 900,00 EUR/Jahr.

Abzusetzen ist ferner der Wert in Höhe einer fiktiven Pacht, den die Ehefrau durch unentgeltliche Bereitstellung ihres Miteigentumsanteils eingebracht hat. Dazu wird eine angemessene Pacht geschätzt. Dieser Wert wird laut der als Anlage beigefügten Ermittlung mit 1/2 von 25.200,00 EUR, gleich 12.600,00 EUR angesetzt.

Die Betriebsfläche entsprechend S. 10 (Kopie als Anlage) der des Jahresabschlusses für \*\*\* als Rechtsnachfolger nach \*\*\* zum 30.06.2015, Betriebs-Nummer: \*\*\* betrug am 30.05.2016 insgesamt 119,30 ha, davon bewirtschaftet 117,98 ha. Hierzu erfolgte keine Differenzierung und deshalb auch keine Nachprüfung.

Der (steuerliche) Gewinn betrug für das Wirtschaftsjahr

• 01.07.2010 - 30.06.2011	18.846,47 EUR
• 01.07.2011 - 30.06.2012	38.103,91 EUR
• 01.07.2012 - 30.06.2013	85.473,16 EUR
• 01.07.2013 - 30.06.2014	38.202,69 EUR
• 01.07.2014 - 30.06.2015	64.969,30 EUR

Die Jahresabschlüsse und Gewinnermittlungen, mit Ausnahmen für das Wirtschaftsjahr 01.07.2013 bis 30.06.2014, lagen dem unterzeichnenden Sachverständigen vollständig vor. Die Angabe zum Gewinn für das Wirtschaftsjahr 01.07.2013 bis 30.06.2014 wurde dem Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 01.07.2014 bis 30.06.2015 entnommen.

Eine angemessene und ortsübliche Pacht, anteilig für den fremden Miteigentumsanteil, ist fiktiv für die Ermittlung des Ertragswerts des Landguts zum Stichtag abzusetzen. Die Höhe dieser anzusetzenden fiktiven Pacht beträgt entsprechend der als Anlage beigefügten Ermittlung 12.600,00 EUR.

Aus Gründen des Urheberrechtsschutzes sind die Gewinnermittlungen nicht vollständig wiedergegeben, sondern nur jeweils auszugsweise mit der relevanten Gewinnangabe. Der unterzeichnende Sachverständige konnte keinen Grund oder Anlass erkennen, die vorgelegten Gewinnermittlungen nicht seinem Gutachten zu Grunde zu legen.

Der Durchschnittswert des Gewinns in den fünf letzten Wirtschaftsjahren betrug 49.119,11 EUR.

Der anzusetzende Ertragswert beträgt somit	49.119,11 EUR
- fiktiver Unternehmerlohn	- 30.000,00 EUR
- Arbeitsleistungen mithelfende Ehefrau	- 900,00 EUR
- Pachtwertvorteil	- 12.600,00 EUR
durchschnittlicher jährlicher (modifizierter) Reinertrag	5.619,11 EUR

Der Ertragswert des Landguts beträgt das 25fache des durchschnittlichen jährlichen, um Leistungen mithelfender Familienangehörige bereinigten, Reinertrags 140.477,65 EUR. Dieses ist zugleich der Wert des Erbes an dem Landgut einschließlich des dazugehörenden Grund und Bodens.

Der Ertragswert eines Landguts einschließlich der zum Betriebsvermögen gehörenden Grundstücke in den Gemarkungen \*\*\*, \*\*\*, \*\*\* und \*\*\* wird zum Wertermittlungsstichtag 25.05.2015 mit insgesamt rd.

**140.500,00 EUR**

in Worten: einhundertvierzigtausendfünfhundert EUR geschätzt.

Lutherstadt Wittenberg, 16.06.2017

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Roland Kurz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlagen

- Anlage 1 Auflistung der Flurstücke einschließlich Übersichten
- Anlage 2 Auszüge aus den Liegenschaftskatastern
- Anlage 3 Aufstellung zur Ermittlung einer fiktiven Pacht
- Anlage 4 Auszüge aus Gewinnermittlungen