

Vorwort zur 2. Auflage

Die im Jahre 2021 erschienene erste Auflage dieses Buches ist erfreulich positiv aufgenommen worden. Für die nun vorgelegte zweite Auflage haben wir das Buch aktualisiert und erweitert. Hinzugefügt haben wir zwei neue Kapitel zum Kostenrecht (§ 15) und zur Nachfolge in den landwirtschaftlichen Betrieb aufgrund Verfügung von Todes wegen (§ 18) mit einem Muster (Testament des Eigentümers eines Hofes im Sinne der HöfeO). Wir folgen damit Anregungen, die uns aus dem Kreis der Leserinnen und Leser erreicht haben. Trotz des zusätzlichen Kapitels über die Rechtsnachfolge aufgrund Verfügung von Todes wegen bleibt allerdings die lebzeitige Übergabe landwirtschaftlicher Betriebe der eindeutige Schwerpunkt des Buches.

Eingearbeitet wurde das am 1.1.2025 in Kraft getretene Gesetz zur Änderung der Höfeordnung und zur Änderung der Verfahrensordnung für Höfesachen, das die Voraussetzungen für die Hofeigenschaft und die Abfindung der weichenden Erben bei Höfen im Sinne der Höfeordnung neu geregelt hat.

Rechtsprechung und Literatur sind bis Januar 2026 berücksichtigt.

Ein besonderer Dank gilt Frau Birgit Rehm vom Deutschen Notarverlag, die die Fertigstellung dieser zweiten Auflage mit großer Geduld, Hilfsbereitschaft und Ausdauer gefördert hat.

Königswinter, Jülich und Bonn, im Februar 2026

Heiner Roemer

Christian Vaupel

Ralf Stephany

Vorwort zur 1. Auflage

Die Übergabe landwirtschaftlicher Betriebe stellt im Rahmen der Beratung und Vertragsgestaltung der vorweggenommenen Erbfolge, die an sich schon kein ganz einfaches Rechtsgebiet ist, noch einmal eine Besonderheit für sich dar. Diese resultiert zum einen aus der Eigenart der zu beachtenden Vorschriften des materiellen Rechts und des Verfahrensrechts. Das gilt vor allem für die Übergabe eines Hofes im Sinne der Höfeordnung, da die Bestimmungen der Höfeordnung ganz erheblich von den Vorschriften des allgemeinen Rechts des BGB abweichen und zudem höfespezifische verfahrensrechtliche Vorgaben im Rahmen der Vorbereitung, Ausgestaltung und Abwicklung einer Hofübergabe zu berücksichtigen sind.

Auch der Gegenstand des Übergabevertrages, der ihm zugrundeliegende Lebenssachverhalt und die durch den Vertrag zu regelnden Fragen weisen Besonderheiten auf, die die Übergabe eines landwirtschaftlichen Betriebes als eigenständigen Vertragstyp kennzeichnen, und zwar nicht nur im Geltungsbereich der Höfeordnung, also in Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Schleswig-Holstein und Hamburg, sondern auch in den übrigen Teilen Deutschlands.

Hinzu kommen die historisch gewachsenen und regionaltypischen Gepflogenheiten rund um die Nachfolge und die Übergabe landwirtschaftlicher Betriebe, die oft schon seit Generationen in Familienhand fortgeführt werden.

Das Steuerrecht spielt aufgrund seiner schon traditionellen Besonderheiten im Bereich der Übergabe landwirtschaftlicher Betriebe eine wichtige Rolle. Die steuerrechtlichen Aspekte werden daher ebenfalls berücksichtigt und in § 15 ausführlich erläutert. Das Jahressteuergesetz 2020, das gerade für die lebzeitige Übertragung landwirtschaftlicher Betriebe wesentliche Klarstellungen getroffen hat, ist eingearbeitet.

Ein besonderer Dank gilt Frau Uta Greferath-Russ vom Deutschen Notarverlag, die die Fertigstellung dieses Buches mit bewundernswerter Geduld und Ausdauer gefördert hat. Jülich und Bonn, im März 2021

Heiner Roemer

Christian Vaupel

Ralf Stephany

Bedanken möchte sich der Verlag, auch im Namen von Herrn Dr. Roemer, beim C.H. Beck Verlag. Da Herr Dr. Roemer Mitautor bei den im C.H. Beck Verlag veröffentlichten Werken „*Beck'sches Formularbuch Immobilienrecht*“ und „*Formularbuch Vermögens- und Unternehmensnachfolge*“ ist bzw. war, konnte er erst auf der Grundlage der Genehmigung durch den C.H. Beck Verlag an dem Buch „NotarFormulare Übergabe landwirtschaftlicher Betriebe“ als Mitautor mitwirken. Die in diesem Buch enthaltenen Muster und Erläuterungen stimmen teilweise mit den vom Autor verfassten Texten in den genannten im C.H. Beck Verlag veröffentlichten Werken überein oder lehnen sich an diese an.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 2. Auflage	V
Vorwort zur 1. Auflage	VII
Musterverzeichnis	XIX
Autoren- und Bearbeiterverzeichnis	XXIII
Abkürzungsverzeichnis	XXV
Literaturverzeichnis	XXXIII

§ 1 Einführung

	1
--	---

A. Der Übergabevertrag als Regelfall der Vermögensnachfolge in einen landwirtschaftlichen Betrieb	1
B. Gründe für eine vorweggenommene Hoferbfolge	1
C. Die Zersplitterung des Landwirtschaftserbrechts	3
I. Die HöfeO	3
II. Landesrechtliche Anerbengesetze	4
III. Landgutrecht des BGB: Einzelheiten	5
1. Bewertungsprivileg	6
2. Begriff des Landguts	7
3. Bestimmung des Ertragswertes	7
4. Begünstigter Personenkreis	8
5. Nachabfindungsansprüche	8
IV. Die Zuweisung landwirtschaftlicher Betriebe nach dem GrdStVG	9

§ 2 Vertragsgegenstand „landwirtschaftlicher Betrieb“

	11
--	----

A. Hof im Sinne der HöfeO	11
I. Begriff des Hofes	11
II. Fakultatives Höferecht	12
III. Rechtsfolgen der Hofeigenschaft	12
1. Höferechtliche Sondernachfolge	12
2. Höferechtliche Anforderungen an den Hofnachfolger	13
a) Wirtschaftsfähigkeit	13
b) Erwerb nur durch natürliche Person	15
3. Gesetzliche Hoferbfolge	15
4. Der verwaiste Hof	15
5. Höferechtliche Abfindung	16
6. Wirksamkeitshindernisse aufgrund vorheriger Bindung des Erblassers und Übergebers	16
a) Höferechtliche Bindung	16
b) Erbrechtliche Bindung	17

7. Höferechtliche Nachabfindung	17
8. Genehmigung des Landwirtschaftsgerichts	18
IV. Beweggründe für die Aufhebung und die Einführung der Hofeigenschaft	18
1. Beweggründe für die Aufhebung der Hofeigenschaft	18
2. Beweggründe für die Einführung der Hofeigenschaft	19
V. Gegenstand des Hofes im Sinne der HöfeO	19
1. Grundstücke	19
2. Miteigentumsanteile an Grundstücken	21
3. Vollmacht zur Auflassung übersehener hofzugehöriger Grundstücke	22
4. Mitgliedschaftsrechte, Nutzungsrechte und ähnliche dem Hof dienende Rechte	23
5. Hofeszubehör	23
VI. Gegenstand der Übertragung	25
B. Gegenstand der Übertragung bei einem landwirtschaftlichen Betrieb außerhalb der HöfeO	28
I. Grundstücke	29
II. Zubehör	30
§ 3 Die Hoferklärung (Hofeinführungs- und Hofaufhebungserklärung)	35
A. Allgemeines	35
I. Fakultatives Höferecht	35
II. Form und Adressat der Hoferklärung	35
III. Die Wirkungen der Hoferklärung	36
1. Allgemeine Wirkungen	36
2. Dauerwirkung der Hoferklärung	37
IV. Unzulässigkeit partieller Hoferklärungen	38
V. Vertretung bei der Abgabe von Hoferklärungen	39
1. Gesetzliche Vertretung	39
2. Rechtsgeschäftliche Vertretung	39
3. Mitwirkung des Ehegatten	40
B. Die Hofeinführungserklärung (Positive Hoferklärung)	40
I. Muster einer Hofeinführungserklärung	40
II. Sachverhalt	41
III. Form	41
IV. Wirkungen	41
V. Beweggründe für eine Hofeinführungserklärung	42
C. Die Hoferklärung zur Begründung eines Ehegattenhofes	43
I. Der Ehegattenhof im Sinne der HöfeO	43
II. Hoferklärung zur Begründung eines Ehegattenhofes	44
III. Sachverhalt	45

IV. Form	46
V. Wirkungen	46
D. Die Hofaufhebungserklärung	47
I. Muster einer Hofaufhebungserklärung	47
II. Sachverhalt	48
III. Form	48
IV. Wirkungen	48
V. Die Hofaufhebungserklärung bei erbrechtlicher oder höferechtlicher Bindung	48
VI. Beweggründe für eine Hofaufhebungserklärung	50
1. Vererbung oder Übertragung an mehrere Personen oder an nicht wirtschaftsfähige Personen	50
2. Der junge Hofeigentümer	50
3. Herbeiführung des Genehmigungszwangs gemäß § 8 Nr. 2 GrdStVG	51
4. Vermeidung von Nachabfindungsansprüchen	51
5. Das mögliche Unbehagen an der Spezialmaterie der HöfeO	52
6. Sonstige Gründe für die Aufhebung der Hofeigenschaft	52
E. Die Hofaufhebungserklärung bei einem Ehegattenhof	53
I. Muster einer Hofaufhebungserklärung bei einem Ehegattenhof	53
II. Sachverhalt	54
III. Form	54
IV. Wirkungen	54
F. Die vorsorgliche Hofaufhebungserklärung	55
G. Die Hofaufhebungserklärung bei fehlendem Hofvermerk	57
H. Steuerliche Folgen der Hofaufhebungserklärung	59
§ 4 Vorbehalt des Wohnungsrechts	61
A. Allgemeines	61
I. Inhalt des Wohnungsrechts	61
II. Benutzung durch Dritte	62
III. Übertragbarkeit, Vererblichkeit, Erlöschen	63
1. Übertragbarkeit	63
2. Vererblichkeit	63
3. Erlöschen des Wohnungsrechts	64
IV. Kosten, Lasten, Unterhaltung	67
V. Löschungserleichterung gemäß § 23 Abs. 2 GBO (Vorlöschungsklausel)	69
VI. Mehrheit von Wohnungsberechtigten	69
VII. Wohnungsrecht und Fristbeginn bei Pflichtteilsergänzungsansprüchen	71
B. Gesamtmuster Wohnungsrecht, mehrere Veräußerer	72

§ 5 Vorbehalt des Nießbrauchs	73
A. Anwendungsbereich	73
B. Zulässigkeit nach Höferecht	73
C. Der Vorbehaltsnießbrauch an einem bebauten Einzelgrundstück und einer Teilfläche	75
D. Rechtliche Ausgestaltung	76
I. Allgemeines	76
II. Entstehung, Übertragbarkeit und Erlöschen des Nießbrauchs	76
III. Tragung von Kosten und Lasten	77
1. Gesetzliche Regelung	77
2. Von der gesetzlichen Regelung abweichende Vereinbarungen zur Lastentragung	79
a) Überblick	79
b) Nettonießbrauch	80
c) Bruttonießbrauch	81
3. Finanzierung der Lasten des Nießbrauchers, vertragliche Gestaltungsrechte des Nießbrauchers zur Aufhebung eines nicht mehr gewünschten Nießbrauchs	83
a) Neuvaluierung bestehender Grundschulden	83
b) Verpflichtung des Erwerbers zur Belastung des Nießbrauchgrundbesitzes mit Grundpfandrechten für objektbezogene Zwecke des Nießbrauchers	84
c) Rentenwahlrecht des Nießbrauchers	85
§ 6 Wiederkehrende Geldleistungen (Leibrente, Dauernde Last)	87
A. Allgemeines	87
B. Leibrente und dauernde Last	88
I. Unterscheidung	88
II. Gesichtspunkte für die Wahl zwischen dauernder Last und Leibrente	90
III. Leibrente	91
1. Zivilrechtliche Einordnung	91
2. Regelungsbedarf	91
3. Mehrheit von Rentenberechtigten	92
4. Wertsicherung	93
5. Absicherung der Leibrente durch Reallast und Zwangsvollstreckungsunterwerfung	95
6. Gesamtmuster: Wertgesicherte Leibrente mit Reallast	96
IV. Dauernde Last	97

§ 7 Pflegeverpflichtung	101
A. Vorüberlegungen zur Aufnahme einer Pflegeklausel in den Hofübergabevertrag	101
B. Inhalt einer Pflegeklausel	102
I. Definition der Pflegebedürftigkeit	102
II. Konkretisierung der Pflegeleistungen	103
III. Wegzugsklauseln	104
1. Örtliche Begrenzung der Pflegepflicht auf das übertragene Anwesen	104
2. Ausschluss entgeltlicher Surrogatansprüche	104
IV. Absicherung der Pflegeverpflichtung	105
C. Erbrechtliche und sozialrechtliche Auswirkungen der Pflegeverpflichtung	106
§ 8 Altenteil	109
A. Allgemeines	109
B. Altenteil i.S.d. § 49 GBO	109
C. Altenteil i.S.d. Art. 96 EGBGB	110
§ 9 Übernahme und Freistellung von grundpfandrechtlich gesicherten Verbindlichkeiten	115
A. Allgemeines	115
B. Gestaltungsmöglichkeiten	115
I. Befreiende Schuldübernahme	115
II. Anderweitige Freistellung im Außenverhältnis zum Gläubiger	118
III. Freistellung im Innenverhältnis	120
§ 10 Herauszahlungen an den Übergeber (Abstandsgeld)	123
§ 11 Rückforderungsrechte	125
A. Allgemeines	125
B. Zulässigkeit vertraglicher Rückforderungsrechte	125
I. Zulässigkeit von Rückforderungsrechten bei der Übertragung einzelner Grundstücke	125
II. Zulässigkeit von Rückforderungsrechten bei der Übergabe eines Betriebes	126
1. Zivilrechtliche Zulässigkeit	126
2. Zulässigkeit nach Grundstücksverkehrsgesetz	127
C. Die Zweckmäßigkeit vertraglicher Rückforderungsrechte bei Betriebsübergaben	128
I. Mögliche Bedenken gegen eine Zweckmäßigkeit	128
II. Anliegen des Übergebers	129
III. Abmilderung von Rückforderungsrechten	130

D. Die Ausgestaltung des vertraglichen Rückforderungsrechts	132
I. Eigenständiges vertragliches Rückforderungsrecht	132
II. Rückforderungsgründe	133
1. Verstoß gegen schuldrechtliche Verfügungsbeschränkungen	133
2. Insolvenz und Zwangsvollstreckung	135
3. Vorversterben des Erwerbers	136
4. Scheidung der Ehe des Erwerbers	138
5. Verletzung vertraglicher Pflichten des Erwerbers	140
6. Fehlverhalten des Erwerbers	141
7. Rückforderungsrecht wegen Eintritts unerwünschter schenkungssteuerlicher Folgen	141
8. Freies Rückforderungsrecht	142
III. Form und Fristen für die Ausübung des Rechts	143
IV. Vererblichkeit, Übertragbarkeit und Höchstpersönlichkeit	144
V. Mehrheit von Rückforderungsberechtigten	145
1. Grundstücke im Miteigentum mehrerer Veräußerer	146
2. Ein Veräußerer, Mitberechtigung des Nichteigentümer-Ehegatten	146
3. Rückforderungsberechtigung nach § 428 BGB bei mehreren Veräußerern und unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen mit Wahlfreiheit hinsichtlich des Beteiligungsverhältnisses beim Rückerwerb	148
VI. Mehrere Erwerber (einschließlich Personengesellschaften)	148
VII. Eintritt eines Rückforderungsgrundes in der Person eines Dritterwerbers	151
VIII. Erstattung von Gegenleistungen und Aufwendungen des Erwerbers	151
IX. Absicherung durch Auflassungsvormerkung	153
X. Löschung der Auflassungsvormerkung, Löschungserleichterungen	155
1. Befristung der Vormerkung	156
2. Befristung des Rückübereignungsanspruchs	156
3. Löschungsvollmacht	157
4. Löschungsbewilligung des Übergebers – auf dessen Tod befristet –	157
5. Wahl der Löschungserleichterung	158
XI. Rückforderungsrecht und Fristbeginn nach § 2325 Abs. 3 BGB	159
XII. Steuerliche Aspekte des Rückforderungsrechts	160
1. Schenkungsteuer	160
2. Einkommensteuer	161
E. Gesamtmuster Rückforderungsrecht	161
F. Rückforderung des gesamten Betriebes	164
§ 12 Pflichtteilsverzicht des Übernehmers in Bezug auf den sonstigen Nachlass des Übergebers	165
A. Allgemeines	165

B. Pflichtteilsverzicht gegenüber dem Übergeber	165
C. Pflichtteilsverzicht des Übernehmers gegenüber dem Übergeber und dessen Ehegatten	166
D. Anrechnung auf den Pflichtteil	166
§ 13 Regelung des Verhältnisses zu den weichenden Erben	169
A. Allgemeines	169
B. Verzichte in Bezug auf höferechtliche Abfindungsansprüche	169
I. Abfindung nach § 12 HöfeO	169
II. Verzicht auf eine Abfindung nach § 12 HöfeO	171
1. Verzicht auf bereits entstandene Ansprüche gemäß § 12 HöfeO ...	171
2. Verzicht auf künftige Abfindungsansprüche gemäß § 12 HöfeO ...	172
III. Verzicht auf Nachabfindungsansprüche nach § 13 HöfeO	174
1. Nachabfindung gemäß § 13 HöfeO	174
2. Verzicht auf bereits entstandene Nachabfindungsansprüche	176
3. Verzicht auf künftige Nachabfindungsansprüche	176
IV. Der gegenständlich auf den Hof beschränkte Erbverzicht	177
C. Verzichte in Bezug auf die allgemeinen erb- und pflichtteilsrechtlichen Ansprüche	178
I. Umfassender Erbverzicht der weichenden Erben	179
II. Umfassender Pflichtteilsverzicht der weichenden Erben	180
III. Gegenständlich beschränkter Pflichtteilsverzicht der weichenden Erben	181
IV. Regelungen in Bezug auf die Höhe des Pflichtteilsanspruchs	182
D. Ausgleichung unter den Abkömmlingen (§§ 2050 ff. BGB)	182
E. Abfindung der weichenden Erben	184
I. Vereinbarungen zur Abfindung unter Beteiligung der weichenden Erben	185
II. Regelungen zur Abfindung ohne Beteiligung der weichenden Erben ..	187
III. Regelung zur Nachabfindung	190
1. Vereinbarungen zur höferechtlichen Nachabfindung	191
2. Vereinbarungen zur Nachabfindung außerhalb des Anwendungsbereichs der HöfeO	193
3. Freistellung der weichenden Erben von Unterhaltungspflichten	195
§ 14 Die Genehmigung des Übergabevertrages nach HöfeO und GrdStVG	199
A. Die Genehmigung des Hofübergabevertrages durch das Landwirtschaftsgericht	199
B. Die Genehmigung des Übergabevertrages durch die Grundstücksverkehrsbehörde	200

§ 15 Notar- und Gerichtskosten	203
A. Notarkosten	203
I. Übergabevertrag über einen landwirtschaftlichen Betrieb	203
1. Allgemeines	203
2. Das Kostenprivileg des § 48 GNotKG	203
3. Voraussetzungen des § 48 GNotKG	205
a) Land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb mit Hofstelle	205
b) Zusammenhang mit einer Übergabe oder einer Zuwendung	205
c) Übergabe oder Zuwendung an natürliche Personen	206
d) Unmittelbare Fortführung des Betriebs durch den Erwerber	206
e) Der Betrieb als Teil der Existenzgrundlage des zukünftigen Inhabers	207
f) Das nach § 48 GNotKG begünstigte Vermögen	208
II. Hoferklärungen	209
1. Hofeinführungserklärung	209
2. Hofaufhebungserklärung	210
B. Gerichtskosten, Behördliche Kosten	210
I. Übergabe eines landwirtschaftlichen Betriebes	210
1. Grundbuch	210
2. Gerichtliche Genehmigung des Übergabevertrages bei einem Hof i.S.d. HöfeO	211
3. Behördliche Genehmigung nach dem GrdStVG	211
II. Gerichtskosten im Zusammenhang mit Hoferklärungen nach der HöfeO	211
1. Landwirtschaftsgericht	211
2. Grundbuchamt	213
§ 16 Steuerrecht	215
A. Einführung: Steuerliche Grundlagen	215
I. Einkommensteuer	215
1. Unentgeltliche Betriebsübertragung	216
a) Einheitlicher Übertragungsakt	216
b) Wesentliche Betriebsgrundlagen	218
c) Steuerliches Privatvermögen	220
2. Rückbehalt	221
3. Behandlung von Altenteils- und Gegenleistungen	223
a) Altenteilsleistungen, private Verbindlichkeiten	223
b) Betriebliche Verbindlichkeiten	224
c) Leistungen an Geschwister	224
d) Einheitstheorie	224
e) Versteuerung der Altenteilsleistungen	225
f) Steuerliches Privatvermögen	225

4. Besonderheiten steuerlicher Wahlrechte	226
a) Rücklage gem. § 6b EStG	226
b) Teilwertabschreibung und Wertaufholung	226
5. Höfeordnung und Einkommensteuerrecht	227
II. Schenkungsteuer	227
1. Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe – 1. Stufe	228
a) Umfang des Betriebs	228
b) Aktive oder verpachtete Betriebe, Stückländerei	229
c) Reingewinn-, Mindestwertverfahren	229
d) Behaltensfrist und Nachbewertung	230
e) Wohnungen	230
f) Grundbesitzwert landwirtschaftliches Vermögen	231
2. Besteuerung – 2. Stufe	231
III. Grunderwerbsteuer	232
IV. Umsatzsteuer	233
V. Gewerbesteuer	233
VI. Grundsteuer	234
B. Begriff des landwirtschaftlichen Betriebsvermögens	235
I. Sachgesamtheit	235
II. Teilbetrieb	236
III. Flächenrückbehalt	236
IV. Schenkungsteuer	237
C. Nutzungsvorbehalt und Rückforderungsrechte	238
I. Wohnrechte	238
II. Nießbrauch	238
1. Vorbehaltsnießbrauch	238
2. Betriebsaufgabe	240
3. Rheinische Hofübergabe	241
4. Buchwertansatz	241
III. Rückforderung	242
D. Gegenleistungen	242
I. Umfang der Gegenleistungen	243
II. Schenkungsteuer	244
E. Regelungen im Verhältnis zu weichenden Geschwistern/Verhältnis zu Dritten	245
I. Zahlungen an Geschwister	245
II. Schenkungsteuer	245
F. Gebührenrecht: Steuerliche Anmerkungen	246

§ 17 Gesamtmuster von Übergabeverträgen über landwirtschaftliche Betriebe	247
A. Vertrag über die Übergabe eines Hofes i.S.d. HöfeO (Hofübergabevertrag)	247
B. Übertragung eines landwirtschaftlichen Betriebes, der nicht Hof im Sinne der HöfeO ist	263
§ 18 Die Nachfolge in den landwirtschaftlichen Betrieb aufgrund Verfügung von Todes wegen	279
A. Die Zweckmäßigkeit einer Verfügung von Todes wegen	279
B. Vorfragen zur Ermittlung und Geeignetheit des anwendbaren Rechts	279
I. Der landwirtschaftliche Betrieb liegt im Geltungsbereich der HöfeO ..	280
1. Vorüberlegungen zur Beibehaltung, Einführung und Aufhebung der Hofeigenschaft	280
2. Entgegenstehende Bindungen	282
3. Gestaltungsüberlegungen	282
4. Wegfall der Hofeigenschaft	283
5. Die gesetzliche Hoferbfolge	284
6. Der verwaiste Hof (§ 10 HöfeO)	285
II. Der landwirtschaftliche Betrieb liegt außerhalb des Geltungsbereichs oder Anwendungsbereichs der HöfeO	286
C. Gesichtspunkte zur Gestaltung der Verfügung von Todes wegen	287
I. Vorbehalt von Abänderungsbefugnissen bei der Bestimmung des Hofnachfolgers	287
II. Mitwirkung Dritter bei der Bestimmung des Hofnachfolgers	288
D. Muster eines Einzeltestamentes des Eigentümers eines Hofes im Sinne der HöfeO	290
Stichwortverzeichnis	295
Benutzerhinweise für den Download	301

Musterverzeichnis

§ 2 Vertragsgegenstand „landwirtschaftlicher Betrieb“	11
2.1: Auflassungsvollmacht für übersehene Grundstücke	22
2.2: Rückbehalt von Hofeszubehör	25
2.3: Gegenstand der Übertragung bei einem Hof i.S.d. HöfeO	27
2.4: Auflassungsvollmacht für übersehene Grundstücke	30
2.5: Gegenstand der Übertragung bei einem Landgut nach BGB	31
§ 3 Die Hoferklärung (Hofeinführungs- und Hofaufhebungserklärung)	35
3.1: Hofeinführungserklärung	40
3.2: Hoferklärung zur Begründung eines Ehegattenhofes	44
3.3: Hofaufhebungserklärung	47
3.4: Hofaufhebungserklärung bei einem Ehegattenhof	53
3.5: Hofaufhebungserklärung bei fehlendem Hofvermerk	58
§ 4 Vorbehalt des Wohnungsrechts	61
4.1: Auflösende Bedingung bei Auszug des Berechtigten	66
4.2: Schuldrechtliche Vereinbarung über das Ruhen des Wohnungsrechts bei nicht nur vorübergehendem Verlassen des Anwesens	66
4.3: Kostentragung beim Wohnungsrecht; umfassende Übernahme durch den Erwerber	68
4.4: Wohnungsrecht zugunsten des Übergebers mit aufschiebend bedingtem Wohnungsrecht zugunsten seines Ehegatten	70
4.5: Wohnungsrecht, mehrere Veräußerer	72
§ 5 Vorbehalt des Nießbrauchs	73
5.1: Nießbrauch mit gesetzlicher Lastenverteilung	79
5.2: Nettonießbrauch	81
5.3: Bruttonießbrauch	82
5.4: Gestattung der Neuvaluierung für objektbezogene Zwecke des Nießbrauchers	83

5.5:	Verpflichtung des Erwerbers zur Belastung des Nießbrauchgrundbesitzes mit Grundpfandrechten für objektbezogene Zwecke des Nießbrauchers. .	84
5.6:	Rentenwahlrecht des Nießbrauchers.	85
§ 6	Wiederkehrende Geldleistungen (Leibrente, Dauernde Last)	87
6.1:	Wegzugsklausel im Hinblick auf den Verlust des Sonderausgabenabzugs	89
6.2:	Verlängerung der Verjährung bezüglich des Rentenstammrechts	91
6.3:	Gleitklausel mit automatischer Anpassung an den Verbraucherpreisindex	94
6.4:	Anpassung an Indexveränderungen erst nach vorheriger Geltendmachung	95
6.5:	Wertgesicherte Leibrente mit Reallast	96
6.6:	Dauernde Last, Sicherung durch Reallast.	98
§ 7	Pflegeverpflichtung	101
7.1:	Reallast zur Absicherung eines Pflegerechts	106
7.2:	Gesamtmuster: Pflegeklausel	106
§ 8	Altenteil	109
8.1:	Altenteil.	112
§ 9	Übernahme und Freistellung von grundpfandrechtlich gesicherten Verbindlichkeiten	115
9.1:	Befreiende Schuldübernahme mit Übernahme der Grundschild.	117
9.2:	Verpflichtung zur Freistellung mit Wirkung im Außenverhältnis zum Gläubiger.	119
9.3:	Freistellung im Innenverhältnis	121
§ 10	Herauszahlungen an den Übergeber (Abstandsgeld).	123
10.1:	Zahlung eines Abstandsgeldes an den Übergeber	123
§ 11	Rückforderungsrechte	125
11.1:	„Kleine Vorsorgevollmacht“	131
11.2:	Befristung des Rückforderungsrechts.	132
11.3:	Rückauflassungsvollmacht für den Fall des Vorversterbens des Erwerbers	138
11.4:	Bestimmung von Form und Frist für die Rechtsausübung	143
11.5:	Nichtvererblichkeit des Rückforderungsrechts, Vererblichkeit des bereits entstandenen Rückübereignungsanspruchs.	144

11.6: Vererblichkeit, Übertragbarkeit u. Höchstpersönlichkeit des Rückforderungsrechts	145
11.7: Rückforderungsrecht bei zwei Veräußerern (Miteigentümern) als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB.	146
11.8: Eigenständiges aufschiebend bedingtes Rückforderungsrecht zugunsten des Ehegatten des Veräußerers	147
11.9: Rückforderungsrecht für Gesamtberechtigte mit Wahlrecht zur Bestimmung des Beteiligungsverhältnisses	148
11.10: Beschränkung des Rückforderungsrechts bei mehreren Erwerbern	149
11.11: Rückforderungsrecht bei einer Personengesellschaft als Erwerberin.	150
11.12: Rückforderungsgrund in der Person eines Dritterwerbers	151
11.13: Erstattung von Aufwendungen und Gegenleistungen.	153
11.14: Befristung der Vormerkung	156
11.15: Befristung des Rücküberweisungsanspruchs	157
11.16: Löschungsvollmacht	157
11.17: Löschungsbewilligung des Übergebers – auf dessen Tod befristet	158
11.18: Befristung der Vormerkung auf einen nach dem Tod des Veräußerers liegenden Zeitpunkt	159
11.19: Gesamtmuster Rückforderungsrecht.	161
§ 12 Pflichtteilsverzicht des Übernehmers in Bezug auf den sonstigen Nachlass des Übergebers	165
12.1: Pflichtteilsverzicht des Übernehmers gegenüber dem Übergeber	165
12.2: Pflichtteilsverzicht des Übernehmers gegenüber dem Übergeber und dessen Ehegatten.	166
§ 13 Regelung des Verhältnisses zu den weichenden Erben	169
13.1: Verzicht auf bereits entstandenen Abfindungsanspruch nach § 12 HöfeO	172
13.2: Verzicht auf künftige Abfindungsansprüche nach § 12 HöfeO im Hofübergabevertrag	173
13.3: Verzicht auf künftige Nachabfindungsansprüche nach § 13 HöfeO	177
13.4: Gegenständlich auf den Hof im Sinne der HöfeO beschränkter Erbverzicht	178
13.5: Umfassender Erbverzicht der weichenden Erben.	179
13.6: Umfassender Pflichtteilsverzicht der weichenden Erben	180

13.7: Gegenständlich beschränkter Pflichtteilsverzicht der weichenden Erben .	181
13.8: Ausschluss der Ausgleichungspflicht	183
13.9: Anordnung der Ausgleichungspflicht	183
13.10: Zahlung einer Abfindung an einen am Hofübergabevertrag beteiligten weichenden Erben.	186
13.11: Einseitiger Ausschluss höferechtlicher Ansprüche durch den Übergeber .	189
13.12: Zahlung einer Abfindung an einen am Hofübergabevertrag nicht betei- ligten weichenden Erben.	190
13.13: Modifizierte Nachabfindungsregelung im Hofübergabevertrag: Verkür- zung der Nachabfindungsfrist; Freistellung einzelner Grundstücke von der Nachabfindung	192
13.14: Ausführlichere Nachabfindungsregelung im Hofübergabevertrag.	192
13.15: Ausführliche Nachabfindungsverpflichtung außerhalb des Anwendungs- bereichs der HöfeO	194
13.16: Allgemeine Freistellungsverpflichtung.	197
13.17: Begrenzte Freistellungsvereinbarung zwischen Geschwistern.	198
§ 14 Die Genehmigung des Übergabevertrages nach HöfeO und GrdStVG	199
14.1: Belehrung über das Erfordernis der landwirtschaftsgerichtlichen Genehmigung	200
14.2: Belehrung über das Erfordernis der Genehmigung nach dem GrdStVG . .	201
§ 17 Gesamtmuster von Übergabeverträgen über landwirtschaftliche Betriebe	247
17.1: Hofübergabevertrag	247
17.2: Übertragung eines landwirtschaftlichen Betriebes, der nicht Hof im Sinne der HöfeO ist.	263
§ 18 Die Nachfolge in den landwirtschaftlichen Betrieb aufgrund Verfügung von Todes wegen.	279
18.1: Einzeltestament des Eigentümers eines Hofes im Sinne der HöfeO	290

Autoren- und Bearbeiterverzeichnis

Notar a.D. Dr. Heiner Roemer, Königswinter

Kapitel §§ 1 bis 6

Kapitel § 9

Kapitel § 11

Kapitel §§ 14 und 15

Kapitel §§ 17 und 18

Notar Dr. Christian Vaupel, Jülich

Kapitel §§ 7 und 8

Kapitel § 10

Kapitel § 12

Notar a.D. Dr. Roemer und Notar Dr. Vaupel

Kapitel § 13

Rechtsanwalt und Steuerberater, Geschäftsführer PARTA, Ralf Stephany, Bonn

Kapitel § 16

Abkürzungsverzeichnis

AA	Auswärtiges Amt
a.A.	anderer Auffassung
a.a.O.	am angegebenen Ort
abgedr.	abgedruckt
abl.	ablehnend
ABl	Amtsblatt
Abs.	Absatz
Abschn.	Abschnitt
Abt.	Abteilung
a.E.	am Ende
ÄndG	Änderungsgesetz
a.F.	alte Fassung
AG	Aktiengesellschaft; Amtsgericht; Arbeitgeber; Auftraggeber; Ausführungsgesetz
AGBGB	Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
ALG	Gesetz über die Alterssicherung der Landwirte
Alt.	Alternative
a.M.	anderer Meinung
AnfG	Anfechtungsgesetz
Anh.	Anhang
AnwG	Anwaltsgericht
AnwGH	Anwaltsgerichtshof
AO	Abgabenordnung
ArbG	Arbeitsgericht
ARGE	Arbeitsgemeinschaft
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage

BAA	Bundesausgleichsamt
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BayVerfGH	Bayerischer Verfassungsgerichtshof
BayVGH	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
BbgHöfeOG	Gesetz über die Höfeordnung für das Land Brandenburg
BerlVerfGH	Berliner Verfassungsgerichtshof
Beschl.	Beschluss
BewG	Bewertungsgesetz
BezG	Bezirksgericht
BFH	Bundesfinanzhof
BG	Berufsgenossenschaft
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGH VGrS	Bundesgerichtshof, Vereinigter Großer Senat
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BMA	Bundesministerium für Arbeit
BMEL	Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BMI	Bundesministerium des Innern
BMJ	Bundesministerium der Justiz
BMLEH	Bundesministerium für Landwirtschaft, Ernährung und Heimat
BPatG	Bundespatentgericht
BRAK	Bundesrechtsanwaltskammer
BRH	Bundesrechnungshof
BStBl	Bundessteuerblatt
BV	Betriebsvereinbarung, Bestandsverzeichnis
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise

DA	Dienstanweisung
dB	Dezibel
DFG	Deutsche Freiwillige Gerichtsbarkeit
DIS	Deutsche Institution für Schiedsgerichtsbarkeit e.V.
DiszH	Disziplinarhof
DNotI	Deutsches Notarinstitut
DPA	Deutsches Patentamt
DVEV	Deutsche Vereinigung für Erbrecht und Vermögensnachfolge e.V.
EG	Europäische Gemeinschaft, Einführungsgesetz
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche
eGbR	eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts
EGMR	Europäischer Gerichtshof für Menschenrechte
EGV	Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft
EGZVG	Einführungsgesetz zu dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
EinigungsV	Einigungsvertrag
Einl.	Einleitung
EKMR	Europäische Kommission für Menschenrechte
eLP	eingetragene Lebenspartnerschaft
EMRK	Europäische Menschenrechtskonvention
EPA	Europäisches Patentamt
ErbStG	Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz
ErbStR	Erbschaftsteuerrichtlinien
ES	Entscheidungssammlung
ESTG	Einkommensteuergesetz
EuG	Europäisches Gericht Erster Instanz
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EuGHMR	Europäischer Gerichtshof für Menschenrechte
EV	Eidesstattliche Versicherung

evtl.	eventuell
EWG	Europäische Wirtschaftsgemeinschaft
f., ff.	folgende, fortfolgende
FamFG	Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
FG	Finanzgericht, Freiwillige Gerichtsbarkeit
FS	Festschrift
G	Gericht, Gesetz, Gesellschaft
GAP	Gemeinsame Agrarpolitik
GBA	Grundbuchamt
GBO	Grundbuchordnung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GDV	Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V.
gem.	gemäß
GenStaAnw	Generalstaatsanwalt
GF	Grundfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH i. Gr.	GmbH in Gründung
GrdStVG	Grundstückverkehrsgesetz
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GRStS	Großer Senat in Strafsachen
GRZ	Grundflächenzahl
GRZS	Großer Senat in Zivilsachen
GS	Großer Senat, Gedächtnisschrift
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt

HessStGH	Hessischer Staatsgerichtshof
h.M.	herrschende Meinung
HöfeO	Höfeordnung
HöfeVfO	Verfahrensordnung für Höfesachen
HReg	Handelsregister
i.G.	in Gründung
IGH	Internationaler Gerichtshof
InsO	Insolvenzordnung
IP	Internetprotokoll
IPR	Internationales Privatrecht
i.S.d.	im Sinne des/der
i.S.v.	im Sinne von
Kap.	Kapitel
KfH	Kammer für Handelssachen
KG	Kommanditgesellschaft; Kammergericht
KGaA	Kommanditgesellschaft auf Aktien
LAG	Landesarbeitsgericht; Lastenausgleichsgesetz
LG	Landgericht
lit.	litera (Buchstabe)
LN	Landwirtschaftliche Nutzfläche
LPartG	Gesetz über die eingetragene Lebenspartnerschaft
LRH	Landesrechnungshof
LSG	Landessozialgericht
LVA	Landesversicherungsanstalt
LWG	Landwirtschaftsgericht

Abkürzungsverzeichnis

mind.	mindestens
MiZi	Allgemeine Verfügung über Mitteilungen in Zivilsachen
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
NachlG	Nachlassgericht
ne.	nichtehelich
n.F.	neue Fassung
Nr.	Nummer
OLG	Oberlandesgericht
p.a.	pro anno
Pkw	Personenkraftwagen
PrKlG	Preisklauselgesetz
pVV	positive Vertragsverletzung
RAG	Reichsarbeitsgericht
RdErl	Runderlass
Rdn	Randnummer in diesem Werk
RdSchr	Rundschreiben
Red.	Redaktion
Reg.	Regierung, Register
RegEntw	Regierungsentwurf
RFH	Reichsfinanzhof
Rn	Randnummer in anderen Werken
Rspr.	Rechtsprechung
RVA	Reichsversicherungsamt
S.	Satz, Seite
SG	Sozialgericht
SGB	Sozialgesetzbuch

Slg.	Sammlung
sog.	sogenannte/r/s
StV	Strafverteidiger
SÜ	Sicherheitsübereignung
SVS	Speditonsversicherungsschein
u.a.	unter anderem
UNO	United Nations Organization
UNCITRAL	United Nations Commission on International Trade Law
Univ.	Universität
UntStFG	Unternehmenssteuerfortentwicklungsgesetz
UR.	Urkundenrolle
URL	Uniform Resource Locators
UStG	Umsatzsteuergesetz
u.U	unter Umständen
VBL	Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder
vgl.	vergleiche
VGrS	Vereinigter Großer Senat
VGT	Verkehrsgerichtstag
VO	Verordnung
VOBl	Verordnungsblatt
Vor	Vorbemerkung
VPI	Verbraucherpreisindex
VZ	Veranlagungszeitraum
WA	Warschauer Abkommen
WP	Wirtschaftsprüfer
WRV	Weimarer Reichsverfassung
WTO	World Trade Organization (Welthandelsorganisation)

z.B.	zum Beispiel
Ziff.	Ziffer
ZPO	Zivilprozessordnung
z.T.	zum Teil
zust.	zustimmend
ZVK	Zusatzversorgungskassen

Literaturverzeichnis

- Becker/Bolte/Lückemeier*, Höfeordnung mit Höfeverfahrensordnung, 5. Aufl. 2023
- Beck OK* EStG, Kirchhof/Kulosa/Ratschow, 23. Edition 2025
- Beck OK* GBO, Hügel, 59. Edition 2025
- Beck OK* Kostenrecht, Dörndorfer/Wendtland/Diehn/Uhl, 51. Edition 2025
- Beck'sches* Formularbuch Erbrecht, 5. Aufl. 2023
- Beck'sches* Formularbuch Immobilienrecht, 4. Aufl. 2023
- Beck'sches* Notar-Handbuch, 8. Aufl. 2024
- Bormann/Diehn/Sommerfeldt*, GNotKG Kommentar, 5. Aufl. 2025
- Diehn*, Notarkostenberechnungen, 10. Aufl. 2025
- Düsing/Martinez*, Agrarrecht, 2. Aufl. 2022
- Faßbender*, Notariatskunde, 21. Aufl. 2025
- Faßbender/Hötzel/von Jeinsen/Pikalo*, Höfeordnung, Höfeverfahrensordnung und Überleitungsvorschriften, Kommentar, 3. Aufl. 1994
- Graß*, Das Landwirtschaftserbrecht, 12. Aufl. 2024
- Grüneberg*, BGB, 85. Aufl. 2026
- Hannes*, Formularbuch Vermögens- und Unternehmensnachfolge, 2. Aufl. 2017
- Kersten/Bühling*, Formularbuch und Praxis der freiwilligen Gerichtsbarkeit, 27. Aufl. 2023
- Kössinger/Najdecki/Zintl*, Handbuch der Testamentsgestaltung, 7. Aufl. 2024
- Korintenberg*, Gerichts- und Notarkostengesetz, 22. Aufl. 2022
- Krauß*, Vermögensnachfolge in der Praxis, 7. Aufl. 2025
- Kreutziger/Schaffner/Stephany*, Bewertungsgesetz, 6. Aufl. 2024
- Langenfeld/Günther*, Grundstückszuwendungen zur lebzeitigen Vermögensnachfolge, 6. Aufl. 2009
- Leingärtner*, Besteuerung der Landwirte, 49. Aufl. 2025
- Lüdtk-Handjery/v. Jeinsen*, HöfeO, 11. Aufl. 2015
- Mayer/Geck*, Der Übergabevertrag, 3. Aufl. 2013
- Meincke/Hannes/Holtz*, Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, 19. Aufl. 2025
- MüKo-BGB*, Münchner Kommentar zum BGB, 10. Aufl. 2026

- Münchener Anwaltshandbuch Agrarrecht*, 3. Aufl. 2022 (herausgegeben v. Prof. Matthias Dombert und Karsten Witt)
- Neie*, Überlassungsvertrag, 3. Aufl. 2024
- Netz*, Grundstücksverkehrsgesetz, 9. Aufl. 2022
- Piltz*, Recht und Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe, 3. Aufl. 2020
- Schmidt*, Einkommensteuergesetz: EstG, 44. Aufl. 2025
- Schmitte*, Landwirtschaftliches Familien- und Erbrecht, 2. Aufl. 2014
- Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020
- Seutemann*, Landwirtschaftssachen, 2020
- Toussaint*, Kostenrecht Kommentar, 55. Aufl. 2025
- v. Hoyerberg*, Vorweggenommene Erbfolge, 2010
- Wegmann*, Grundstücksüberlassung, 2. Aufl. 1999
- Weirich/Ivo*, Grundstücksrecht, 4. Aufl. 2015

§ 1 Einführung

A. Der Übergabevertrag als Regelfall der Vermögensnachfolge in einen landwirtschaftlichen Betrieb

Die lebzeitige Übertragung durch Übergabevertrag ist der in der Praxis weitaus häufigste Fall der Vermögensnachfolge in einen landwirtschaftlichen Betrieb.¹ Man schätzt, dass ca. 90 % der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich solcher außerhalb des Geltungsbereichs der HöfeO zu Lebzeiten des Eigentümers durch Übergabevertrag an den (Hof-) Nachfolger übertragen werden,² also nicht erst mit dem Tode des Eigentümers übergehen. Daher liegt der Schwerpunkt dieses Formularbuches auf dem Übergabevertrag. Verfügungen von Todes wegen, welche die Vererbung landwirtschaftlicher Betriebe zum Gegenstand haben, werden jedoch in einem kurzen Abschnitt (§ 18) und in einem eigenen Musterformular behandelt.³

B. Gründe für eine vorweggenommene Hoferbfolge

Die lebzeitige Übertragung des landwirtschaftlichen Betriebes durch Übergabevertrag ist der Nachfolge durch (Hof-) Erbfall vorzuziehen. Eine Hofnachfolge, die erst mit dem Tode des Eigentümers stattfindet und dazu führt, dass der Hoferbe den landwirtschaftlichen Betrieb erst in weit fortgeschrittenem Alter übernimmt, ist diesem zumeist nicht zuzumuten.⁴ Dies gilt insbesondere im Hinblick auf den Strukturwandel in der Landwirtschaft. Der vorgesehene Nachfolger, in der Regel ein Kind oder sonstiger naher Angehöriger des Veräußerers, hat häufig bereits viele Jahre und gegen meist bescheidene Entlohnung im Betrieb des Übergebers mitgearbeitet und sich auf seine künftige Stellung als Betriebsinhaber und Hofeigentümer vorbereitet. Der Übergabevertrag verschafft ihm das Eigentum am Hof und verhindert, dass berechtigte Erwartungen, Berufs- und Lebensplanungen des Übernehmers durch eine spätere Willensänderung des Übergebers enttäuscht werden.

Neben dem Vorteil eines rechtzeitigen Generationenwechsels hat die lebzeitige Übergabe des landwirtschaftlichen Betriebes noch weitere Vorzüge. Der Übergabevertrag kann, wenn an seinem Abschluss, was zu empfehlen ist, die pflichtteilsberechtigten weichen Erben beteiligt sind, deren Ansprüche in Bezug auf den landwirtschaftlichen Betrieb

1 Ausführlich zum Hofübergabevertrag in der notariellen Praxis *Roemer*, AUR 2025, 42 ff. (Teil 1) und AUR 2025, 82 ff. (Teil 2).

2 *Ruby*, ZEV 2006, 351, 352.

3 Insoweit den Anregungen folgend, die in einigen Rezensionen der Voraufgabe geäußert wurden, vgl. *Becker*, RdL 2021, 387; *Müller-Engels*, DNotI-Report 2021, 102, 103.

4 Vgl. hierzu und zum Folgenden *Hannes/Roemer*, S. 1339 ff.

abschließend regeln, flankiert durch Verzichte, insbesondere gegenständlich beschränkte Pflichtteilsverzichte und – im Geltungsbereich der HöfeO – Abfindungsverzichte. Die wirtschaftlichen und persönlichen Bedürfnisse und Interessen des Übergebers und seines Ehegatten, deren Altersversorgung häufig zumindest teilweise mit aus dem Betrieb zu erwirtschaftenden Zahlungen sichergestellt und denen ein lebenslanges Wohnen auf dem Hof – gegebenenfalls mit häuslicher Pflege und Betreuung durch den Übernehmer – ermöglicht werden soll, können durch eine entsprechende Ausgestaltung des (Hof-) Übergabevertrages angemessen berücksichtigt werden. Ein unter Beteiligung der weichen Erben geschlossener Übergabevertrag dient darüber hinaus dem Familienfrieden und dem Zusammenhalt der mitwirkenden Familienmitglieder.

- 4 Liegt der landwirtschaftliche Betrieb, der übertragen werden soll, im Geltungsbereich der **Höfeordnung** (HöfeO), also gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 HöfeO in **Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen** oder **Schleswig-Holstein**,⁵ und erfüllt er die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 HöfeO, so hat der Übergabevertrag die vom allgemeinen Recht abweichenden Vorschriften der HöfeO zu beachten, einschließlich der hieraus folgenden verfahrensrechtlichen Besonderheiten. In diesem Buch werden sowohl der Übergabevertrag über einen Hof im Sinne der HöfeO (Hofübergabevertrag) als auch der Übergabevertrag über einen landwirtschaftlichen Betrieb, der nicht Hof im Sinne der HöfeO ist, behandelt. Da die HöfeO dem Hofeigentümer die Möglichkeit eröffnet, die Hofeigenschaft aufzuheben (§ 1 Abs. 4 HöfeO), können auch im Geltungsbereich der HöfeO Übergabeverträge über landwirtschaftliche Betriebe abgeschlossen werden, auf welche die HöfeO keine Anwendung findet, wenn der Hofeigentümer zuvor gemäß § 1 Abs. 4 HöfeO die Hofeigenschaft durch Hofaufgabeerklärung (negative Hoferklärung) und anschließende Löschung des Hofvermerks im Grundbuch beseitigt hat. Zur Hofaufgabeerklärung vgl. ausführlich § 3 Abschn. D, § 3 Rdn 29 ff.
- 5 Häufiger Anlass für eine lebzeitige Übergabe des landwirtschaftlichen Betriebes war bis zum Jahre 2018 auch das Bestreben, die sozialversicherungsrechtlichen Vorgaben für den Bezug der gesetzlichen Altersrente des abgebenden Landwirts zu erfüllen.⁶ Nach § 11 Abs. 1 des Gesetzes über die Alterssicherung der Landwirte (ALG) bestand nämlich ein Anspruch auf Regelaltersrente nur dann, wenn – neben der Erreichung der Regelalterszeit und der Erfüllung der Wartezeit von 15 Jahren – das Unternehmen der Landwirtschaft **abgegeben** war (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 ALG). Eine solche Abgabe lag nach § 21 Abs. 1 ALG vor, wenn das Eigentum an den landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Ausnahme der stillgelegten Flächen auf einen Dritten übergegangen ist.⁷ Mit Beschl.

⁵ Die HöfeO wird nach ihrem Geltungsbereich auch als **nordwestdeutsche HöfeO** bezeichnet.

⁶ Ruby, ZEV 2006, 351, 352; Hannes/Roemer, S. 1340.

⁷ Neben der Eigentumsübertragung sah das ALG noch weitere Möglichkeiten der Abgabe des landwirtschaftlichen Betriebes vor, so z.B. in § 21 Abs. 2 Nr. 1 ALG die langjährige Verpachtung der landwirtschaftlich genutzten Flächen, wobei die Pachtdauer mindestens neun Jahre betragen musste.

v. 23.5.2018 hat das BVerfG jedoch § 11 Abs. 1 Nr. 3 ALG für verfassungswidrig und unanwendbar erklärt, da das ALG keine Härtefallregelung für die Fälle einer Unzumutbarkeit der Hofabgabe vorgesehen habe.⁸ In Reaktion auf diese Entscheidung hat der Gesetzgeber nicht etwa eine Härtefallregelung eingeführt, sondern § 11 Abs. 1 Nr. 3 sowie § 21 und § 22 ALG ersatzlos aufgehoben.⁹ Eine Hofabgabe ist somit nicht mehr Voraussetzung für den Bezug der Altersrente nach dem ALG.

C. Die Zersplitterung des Landwirtschaftserbrechts

Der BGB-Gesetzgeber konnte sich nicht zu einer umfassenden und einheitlichen Sonderregelung für die Vererbung und Übergabe landwirtschaftlicher Betriebe entscheiden. Er beließ es vielmehr bei der Aufnahme weniger Einzelbestimmungen in das BGB (§§ 2049, 2312, 1515 Abs. 2 BGB). Gleichzeitig ließ er in Art. 64 EGBGB das Fortbestehen der bei Inkrafttreten des BGB geltenden landesgesetzlichen Vorschriften über das Anerbenrecht hinsichtlich land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zu, jedoch mit der Vorgabe, dass die Landesgesetze das Recht des Erblassers, über die dem Anerbenrecht unterliegenden Grundstücke von Todes wegen zu verfügen, nicht beschränken können. Der Rechtszustand ist nach wie vor zersplittert. Es können folgende Geltungsbereiche unterschieden werden:

6

I. Die HöfeO

Die HöfeO ist ein **Bundesgesetz**, das jedoch als **partiell geltendes Bundesrecht** (Art. 124 GG) nur in den Bundesländern der ehemaligen britischen Zone, also in **Hamburg, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen** und **Schleswig-Holstein** gilt. Sie wird auch als **nord-westdeutsche Höfeordnung** bezeichnet.

7

Hof i.S.d. HöfeO ist nach § 1 Abs. 1 S. 1 HöfeO eine land- oder forstwirtschaftliche Besetzung, die im Gebiet eines der vier genannten Bundesländer liegt und folgende weitere Voraussetzungen erfüllt:

- sie muss eine zu ihrer Bewirtschaftung geeignete Hofstelle haben,
- der für die Besetzung zuletzt festgestellte Grundsteuerwert muss mindestens 54.000 EUR betragen,¹⁰

⁸ BVerfG NJW 2018, 3007.

⁹ Durch Gesetz vom 18.12.2018, BGBl I, 2651.

¹⁰ Eine Besetzung mit einem Grundsteuerwert von weniger als 54.000 EUR, jedoch von mindestens 27.000 EUR wird gemäß § 1 Abs. 1 S. 2 HöfeO Hof, wenn der Eigentümer die Hofeigenschaft durch Hofeinführungserklärung und Eintragung des Hofvermerks im Grundbuch begründet. Zur Hofeinführungserklärung näher in § 3 Rdn 15 ff.

- die Besitzung muss im Alleineigentum einer natürlichen Person oder im gemeinschaftlichen Eigentum von Ehegatten stehen oder zum Gesamtgut einer fortgesetzten Gütergemeinschaft gehören (§ 1 Abs. 1 HöfeO) oder im gemeinschaftlichen Eigentum von Lebenspartnern nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (§ 19 HöfeO) stehen.

8 Kennzeichnend für die HöfeO sind insbesondere: (zu weiteren Einzelheiten der HöfeO vgl. § 2 Rdn 1 ff.)

- die höferechtliche **Sondernachfolge**:
der Hof geht mit dem Tode des Hofeigentümers auf den Hoferben über (§ 4 HöfeO), der mit dem Hoferbfall ohne weitere Vollzugsakte Alleineigentümer des Hofes wird. Hoferbe und lebzeitiger Hofnachfolger kann immer nur **eine** Person werden, § 4 S. 1 HöfeO;¹¹
- **Wirtschaftsfähigkeit** des Hofnachfolgers:
Hoferbe und lebzeitiger Hofnachfolger kann grundsätzlich nur werden, wer wirtschaftsfähig ist (§ 6 Abs. 6 HöfeO), d.h. nach seinen Fähigkeiten, Kenntnissen und seiner Persönlichkeit in der Lage ist, den Hof selbstständig ordnungsgemäß zu bewirtschaften (§ 6 Abs. 7 HöfeO)
- Abfindungsprivilegien des Hoferben:
Im Interesse des Fortbestands des Hofes erhalten die weichenden Erben nur eine Abfindung, die weit unter dem Verkehrswert des Hofes liegt (§ 12 HöfeO);
- Nachabfindungsansprüche der weichenden Erben:
Falls der Hoferbe innerhalb von zwanzig Jahren den Hof oder Teile des Hofes veräußert oder in sonstiger Weise nichtlandwirtschaftlich gewinnbringend nutzt, so stehen den weichenden Erben gemäß § 13 HöfeO Nachabfindungsansprüche zu.
- Fakultatives Höferecht:
Der Eigentümer, der die Geltung der HöfeO nicht wünscht, kann die Hofeigenschaft aufheben (§ 1 Abs. 4 S. 1 Höfe). Er kann sie auch (wieder) einführen (§ 1 Abs. 4 S. 2 HöfeO). Ausführlich hierzu § 3 Abschn. A., § 3 Rdn 1 ff.

II. Landesrechtliche Anerbengesetze

- 9** In einigen Bundesländern bestehen – als **Landesrecht** – teilweise eigene **Anerbenrechte** über land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die über Art. 64 EGBGB fortgelten oder später erlassen worden sind. So in **Bremen** das Bremische Höfegesetz für Höfe, die in der Höferolle eingetragen sind, in **Rheinland-Pfalz** das Rheinland-Pfälzische Gesetz über die Höfeordnung für land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die in der Höferolle

¹¹ Ausnahme Ehepaare: Ein Hof kann auch an ein Ehepaar vererbt oder übertragen werden, vgl. BGH NJW 1960, 1251.

eingetragen sind, in **Hessen** die Hessische Landgüterordnung für Landgüter, die in der Landgüterrolle eingetragen sind, sowie in **Baden-Württemberg** in Teilen des ehemaligen Landes Baden das „Badische Gesetz, die geschlossenen Hofgüter betreffend“ für Schwarzwaldhöfe, die als geschlossene Hofgüter im Grundbuch eingetragen sind.¹² Diese Landesanerben-gesetze, die im Übrigen fakultativ sind, spielen in der Praxis nur eine geringe Rolle¹³ und werden hier nicht behandelt.

In **Brandenburg** gilt seit dem 21.6.2019 eine eigenständige Höfeordnung.¹⁴ Die Brandenburgische HöfeO lehnt sich sehr eng an die nordwestdeutsche HöfeO an.¹⁵

Die landesrechtlichen Anerben-gesetze sehen für die Rechtsnachfolge in den Hof unterschiedliche Systeme vor. Einige Bundesländer folgen dem System, das für die nordwestdeutsche HöfeO kennzeichnend ist: Der Hof geht mit dem Tode des Erblassers im Wege der Sonderrechtsnachfolge unmittelbar und ohne weitere Vollzugsakte in das Alleineigentum des Hoferben über. Diesem System folgen die landesrechtlichen Anerben-gesetze in Brandenburg, Bremen und Rheinland-Pfalz.

Demgegenüber sehen die Hessische Landgüterordnung und das Badische Gesetz, die geschlossenen Hofgüter betreffend ein Übernahmerecht des Hoferben vor: Der Hoferbe wird, wenn mehrere Erben vorhanden sind, nicht bereits mit dem Tode des Erblassers Eigentümer des Hofes. Vielmehr erhält er das Recht, den Hof, der zunächst in den allgemeinen Nachlass fällt, zu Alleineigentum zu übernehmen.

III. Landgutrecht des BGB: Einzelheiten

In den **übrigen Bundesländern**, in denen weder die HöfeO noch eigene Landesanerben-gesetze gelten – das trifft zu auf **Bayern, Berlin, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt** das **Saarland** und auf **Teile von Baden-Württemberg** – oder die Parteien ihre Anwendung ausgeschlossen haben,¹⁶ gilt das **Landgutrecht des BGB** mit **Bewertungsprivilegien** für den Erben oder Übernehmer des Landguts (§§ 2049, 2312 BGB). Ferner besteht dort die Möglichkeit einer gerichtlichen Zuweisung des landwirtschaftlichen Betriebes an einen von mehreren Miterben gemäß § 13 GrdStVG.

12 Zu Einzelheiten dieser Landesanerbenrechte vgl. Grüneberg/*Weidlich*, Art. 64 EGBGB Rn 2; die Landesanerben-gesetze sind abgedruckt bei *Graß*, Landwirtschaftserbrecht, S. 551 ff.

13 Die Landesanerben-gesetze werden als weitgehend „totes Recht“ bezeichnet, *Netz*, RdL 2004, 1, 3; *Ruby*, ZEV 2006, 351, 352.

14 GVBl für das Land Brandenburg Nr. 28 v. 20.6.2019.

15 Zu Einzelheiten vgl. *Seutemann*, RdL 2019, 280, sowie *Tumlrirsch*, AUR 2020, 6. Zu ersten Erfahrungen mit der Brandenburgischen Höfeordnung vgl. *Seutemann*, RdL 2023, 113.

16 Wie insbesondere im Geltungsbereich der HöfeO durch Hofaufgabeerklärung gemäß § 1 Abs. 4 S. 1 HöfeO.

1. Bewertungsprivileg

- 13** Das Landgutrecht des BGB begünstigt den Übernehmer eines Landguts, indem es für die Bewertung des Landguts nicht den Verkehrswert, sondern den in der Regel **deutlich niedrigeren Ertragswert** ansetzt (§§ 2049, 2312 BGB). Die Begünstigung wird mit dem agrarpolitischen Interesse an der Erhaltung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe in einer Hand begründet.¹⁷

Nach § 2049 BGB Abs. 1 BGB ist im Zweifel anzunehmen, dass das Landgut zum Ertragswert angesetzt werden soll, wenn der Erblasser angeordnet hat, dass ein Miterbe das Recht haben soll, ein zum Nachlass gehörendes Landgut zu übernehmen.

- 14** Nach § 2312 BGB ist der **Ertragswert** des Landguts aber auch für die **Berechnung des Pflichtteils** maßgebend, und hier entfaltet das Bewertungsprivileg in der Praxis seine besondere Bedeutung. Die Ansprüche der Pflichtteilsberechtigten bemessen sich gemäß § 2312 BGB nach dem – niedrigeren – Ertragswert, wenn, bei Vorhandensein mehrerer Erben, der Erblasser angeordnet hat oder nach § 2049 BGB anzunehmen ist, dass einer von mehreren Erben das Recht haben soll, ein zum Nachlass gehörendes Landgut zum Ertragswert zu übernehmen (§ 2312 Abs. BGB) oder, bei Vorhandensein nur eines Erben, wenn der Erblasser angeordnet hat, dass der Berechnung des Pflichtteils der Ertragswert zugrunde gelegt werden soll (§ 2312 Abs. 2 BGB).

- 15** Die Vorschriften der §§ 2049 und 2312 BGB gelten nicht nur in den Fällen, in denen der Erblasser das Übernahmerecht und die Geltung des Ertragswerts durch Verfügung von Todes wegen angeordnet hat, sondern auch **im Falle einer lebzeitigen Übergabe des Landguts**.¹⁸ Voraussetzung hierfür ist, dass der Erblasser im Übergabevertrag eine dahingehende Willenserklärung abgegeben hat und die Eigenschaft als Landgut im Zeitpunkt des Erbfalls noch oder wieder besteht.¹⁹ Ist der Ertragswert höher als der Verkehrswert, so ist der Verkehrswert maßgeblich.²⁰

Nicht mit dem Ertragswert, sondern – zur Vermeidung einer „Überprivilegierung“ des Erben – mit dem Verkehrswert anzusetzen sind hingegen diejenigen zum Landgut gehörende Grundstücke, die baureif oder – aufgrund amtlicher Genehmigung zum Abbau von Kiesvorkommen – auskiesungsreif sind, sofern sie sich ohne Gefahr für die dauernde Lebensfähigkeit des Landguts aus diesem herauslösen lassen.²¹

17 BGH NJW 1995, 1352; BGH NJW-RR 1992, 770; Grüneberg/Weidlich, § 2049 Rn 1.

18 BGH NJW 1964, 1414, 1415; BGH NJW 1995, 1352.

19 BGH NJW 1995, 1352, insoweit unter Aufgabe von BGH NJW 1964, 1414, 1416.

20 MüKo-BGB/Ann., § 2049, Rn 8.

21 BGH NJW 1987, 1260 zu baureifen Grundstücken; BGH NJW-RR 1992, 66 zu auskiesungsreifen Grundstücken.

2. Begriff des Landguts

Der Begriff „Landgut“, der vom Gesetz nicht definiert wird, setzt nach allgemeiner Meinung eine „Besitzung voraus, die eine zum selbstständigen Betrieb der Landwirtschaft einschließlich der Viehzucht oder der Forstwirtschaft geeignete und bestimmte Wirtschaftseinheit darstellt, und mit den nötigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden versehen ist“.²² Sie muss eine gewisse Größe erreichen und für den Inhaber eine selbstständige Nahrungsquelle darstellen, sie muss aber nicht eine bäuerliche Durchschnittsfamilie ernähren können.²³ Der Betrieb kann, wenn er zum erheblichen Teil zum Lebensunterhalt seines Inhabers beiträgt, auch nebenberuflich geführt werden.²⁴ Stets zusätzlich erforderlich ist die begründete Erwartung, dass der Betrieb weitergeführt oder, wenn die Bewirtschaftung aufgegeben ist, künftig wieder aufgenommen wird.²⁵

16

3. Bestimmung des Ertragswertes

Der Ertragswert bestimmt sich gemäß § 2049 Abs. 2 BGB nach dem Reinertrag, den das Landgut nach seiner bisherigen wirtschaftlichen Bestimmung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig gewähren kann. Wie der Ertragswert im Einzelnen festzustellen ist, sollte nach den Vorstellungen des Gesetzgebers nach Art. 137 EGBGB den landesrechtlichen Vorschriften vorbehalten bleiben.²⁶ Die meisten Bundesländer haben **Kapitalisierungsfaktoren** festgelegt, mit denen der jährliche Reinertrag zu multiplizieren ist, um zum Ertragswert des Landguts zu gelangen. Der Vervielfältiger beträgt in einigen Bundesländern 18, in anderen Bundesländern 25,²⁷ so dass etwa in Nordrhein-Westfalen der Ertragswert des Landguts mit dem 25-fachen des jährlichen Reinertrags anzusetzen ist. Von der Ermächtigung, auch zu bestimmen, **wie** der Reinertrag zu ermitteln ist, haben die Bundesländer **keinen** Gebrauch gemacht.²⁸ In der Praxis ist daher der Reinertrag regelmäßig durch ein Bewertungsgutachten eines Sachverständigen zu ermitteln.²⁹

17

22 BGH NJW 1964, 1414, 1416; BGH NJW 1987, 951.

23 BGH NJW 1987, 951; Grüneberg/Weidlich, § 2312 Rn 7.

24 BGH NJW 1987, 951.

25 BGH NJW-RR 1992, 770.

26 Graß, Landwirtschaftserbrecht, § 2049 BGB Rn 77.

27 Überblick über die Regelungen der einzelnen Bundesländer in Graß, Landwirtschaftserbrecht, § 2049 BGB Rn 88 ff.

28 Grüneberg/Weidlich, § 2049 Rn 2; Graß, Landwirtschaftserbrecht, § 2049 Rn 78. Ausführlich zur Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe s. Pilz, Recht und Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe, 3. Aufl. 2020.

29 Graß, Landwirtschaftserbrecht, § 2049 BGB Rn 78; von Garmissen in: Münchener Anwaltshandbuch Agrarrecht, § 11, Rn 163.

4. Begünstigter Personenkreis

18 Das pflichtteilrechtliche Bewertungsprivileg für Landgüter gilt nach § 2312 Abs. 3 BGB nur dann, wenn der Erbe oder Übernehmer, der das Landgut erwirbt, selbst zu den nach § 2303 BGB **pflichtteilsberechtigten Personen gehört**. Nicht erforderlich ist, dass er im konkreten Fall tatsächlich pflichtteilsberechtigt ist, so dass auch das durch seine Eltern wegen § 2309 BGB ausgeschlossene Enkelkind zu dem nach § 2312 Abs. 3 BGB begünstigten Personenkreis gehört.³⁰

19 Privilegiert ist darüber hinaus nur der Erwerb des Landguts durch eine **Einzelperson**, nicht aber der Erwerb durch mehrere Personen, z.B. zu Miteigentum nach Bruchteilen.³¹ Insoweit bestehen Parallelen zum Höferecht der HöfeO, das nur die Vererbung oder lebzeitige Übertragung des Hofes an **eine** Person zulässt.³² Wird daher das Landgut an mehrere Personen übertragen oder hat der Erblasser durch Verfügung von Todes wegen angeordnet, dass mehrere Erben das Landgut erhalten sollen, so ist es mit dem Verkehrswert und nicht lediglich mit dem Ertragswert anzusetzen.³³

Das Bewertungsprivileg des § 2312 BGB soll ferner dann nicht anwendbar sein, wenn lediglich ein Miteigentumsanteil an einem Landgut vererbt oder übertragen wird.³⁴ Dies würde bei Landgütern, die im Miteigentum von Ehegatten stehen, zu dem unbefriedigenden Ergebnis führen, dass dem überlebenden Ehegatten, der den Miteigentumsanteil des anderen Ehegatten als dessen Alleinerbe oder als Übernahmeberechtigter erhält und den Betrieb fortführt, die Bewertungsvergünstigung des § 2312 BGB verwehrt bliebe. Daher wird in diesen Fällen teilweise die Anwendbarkeit der §§ 2049, 2312 BGB bejaht und dem überlebenden Ehegatten der Ansatz des Ertragswertes zugebilligt.³⁵ Anders als im Höferecht der HöfeO (vgl. § 6 Abs. 6 S. 1 HöfeO) muss der Übernehmer eines Landguts nicht wirtschaftsfähig sein.³⁶

5. Nachabfindungsansprüche

20 Das Landgutrecht des BGB enthält, anders als die HöfeO in § 13 BGB oder die meisten Landesenerbengesetze,³⁷ keine Bestimmungen zur Nachabfindungspflicht für den Fall,

³⁰ *Ruby*, ZEV 2007, 263, 265.

³¹ BGH FamRZ 1977, 195; *Ruby*, ZEV 2007, 263, 265; *Graf*, Landwirtschaftserbrecht, § 2049 BGB Rn 53.

³² Ausnahme: Vererbung oder Übertragung an Ehegatten, vgl. BGH NJW 1960, 251; *Roemer*, RNotZ 2015, 556.

³³ BGH NJW 1973, 995; BGH FamRZ 1977, 195; *Graf*, Landwirtschaftserbrecht, § 2049 BGB Rn 53; *MüKo-BGB/Fest*, § 2049, Rn 5.

³⁴ BGH NJW 1973, 995. Ausnahme: Die Vererbung eines gütergemeinschaftlichen Anteils an einem Landgut, BGH FamRZ 1983, 1220.

³⁵ *Ruby*, ZEV 2007, 263, 266; *Weidlich*, ZEV 1996, 380.

³⁶ *Graf*, Landwirtschaftserbrecht, § 2049 BGB Rn 66 ff., die dieses Ergebnis allerdings kritisiert.

³⁷ Z.B. das Rheinland-Pfälzische Gesetz über die Höfeordnung in § 26.

dass der Erbe oder Übernehmer eines Landguts dieses nach dem Erwerb ganz oder teilweise veräußert. Nachabfindungsansprüche gegen den Erben oder Übernehmer eines Landguts kommen daher nach Ansicht des BGH nicht in Betracht.³⁸ In der Literatur wird dagegen teilweise mit unterschiedlicher Begründung eine Nachabfindungspflicht insbesondere im Falle einer späteren Veräußerung auch für Landgüter im Sinne der §§ 2049, 2312 BGB befürwortet.³⁹

Regelungen zur Nachabfindung können jedoch vertraglich vereinbart werden, z.B. in Anlehnung an § 13 HöfeO.⁴⁰

IV. Die Zuweisung landwirtschaftlicher Betriebe nach dem GrdStVG

Ein landwirtschaftlicher Betrieb, der einer durch **gesetzliche** Erbfolge entstandenen **Erbbengemeinschaft** gehört, kann nach § 13 GrdStVG durch Beschluss des **Landwirtschaftsgerichts** auf Antrag einem Miterben zu **Alleineigentum** zugewiesen werden.

Die Zuweisung ist nach § 14 Abs. 1 GrdStVG nur zulässig, wenn der Betrieb mit einer zur Bewirtschaftung geeigneten Hofstelle versehen ist und seine Erträge ohne Rücksicht auf die privatrechtlichen Belastungen im Wesentlichen zum Unterhalt einer bäuerlichen Familie ausreichen. Die Zuweisung ist darüber hinaus nur zulässig, wenn sich die Erben über die Auseinandersetzung nicht einigen oder eine von ihnen vereinbarte Auseinandersetzung nicht vollzogen werden kann (§ 14 Abs. 2 GrdStVG). Die Zuweisung ist nach § 14 Abs. 3 GrdStVG unzulässig, solange die Auseinandersetzung nach § 2044 BGB ausgeschlossen oder ein zu ihrer Bewirkung berechtigter Testamentsvollstrecker vorhanden ist oder ein Miterbe ihren Aufschub nach §§ 2043, 2045 BGB verlangen kann.

Der landwirtschaftliche Betrieb ist demjenigen Miterben zuzuweisen, dem er nach dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Erblassers zugeordnet war. Bei der Zuweisung nach dem mutmaßlichen Erblasserwillen kommt einem Abkömmling kein grundsätzlicher Vorrang vor dem überlebenden Ehegatten zu.⁴¹ Die Zuweisung an einen Miterben, der nicht Abkömmling oder Ehegatte des Erblassers ist, ist nur zulässig, wenn dieser den Betrieb bewohnt und bewirtschaftet oder mitbewirtschaftet. Einem Miterben, der

38 Vgl. BGH NJW 1987, 1260, 1262, dem zufolge es im Bereich der §§ 2049, 2312 BGB „nach dem Gesetzeswortlaut und nach allgemeiner Auffassung keine ‚Nachabfindungen‘ gibt“. Kritisch *Graß*, Landwirtschaftserbrecht, § 2312 BGB, Rn 2 ff. Vgl. aber auch die Entscheidung BGH NJW-RR 1992, 66, in welcher zum Landgut gehörende auskiesungsreife Grundstücke mit dem Verkehrswert angesetzt wurden, u.a. mit der Begründung, dass auf diese Weise zugleich für solche Fälle vorgebeugt werde, „in denen sich die Rechtsprechung andernfalls bei späteren Grundstücksverkäufen des Erben genötigt sehen könnte, nach Wegen für ‚Nachabfindungen‘ zu suchen“.

39 *Graß*, Landwirtschaftserbrecht, § 2312 BGB Rn 2 ff.

40 von *Garmissen* in: Münchener Anwaltshandbuch Agrarrecht, § 11, Rn 171.

41 OLG Brandenburg ZErB 2016, 81 m. Anm. *Wirich*.

zu einer Übernahme des Betriebes nicht bereit oder zu seiner ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht geeignet ist, darf der Betrieb nicht zugewiesen werden (§ 15 GrdStVG). Für die Frage der persönlichen Eignung des Zuweisungsempfängers kommt es nicht auf den Zeitpunkt des Erbfalls, sondern auf den Zeitpunkt der gerichtlichen Zuweisungsentscheidung an.⁴²

- 23** Wird der Betrieb einem Miterben zugewiesen, so steht den anderen Miterben anstelle ihres Erbteils ein Anspruch auf **Geldabfindung** zu. Die Abfindung bemisst sich nach dem Wert ihres Anteils am zugewiesenen Betrieb. Hierbei ist der Betrieb jedoch im Interesse seiner Fortführung nicht mit dem Verkehrswert, sondern lediglich mit dem – in der Regel erheblich niedrigeren – **Ertragswert anzusetzen** (§ 16 Abs. 1 GrdStVG). Auf Antrag eines Miterben kann das Landwirtschaftsgericht bei der Zuweisung anordnen, dass der Miterbe statt in Geld ganz oder teilweise durch Übereignung eines Grundstücks abzufinden ist (§ 16 Abs. 4 GrdStVG).

Ähnlich wie die HöfeO⁴³ und die Landesanerbengesetze sieht auch das Grundstücksverkehrsgesetz **Nachabfindungsansprüche** vor, wenn der Erwerber des zugewiesenen landwirtschaftlichen Betriebes innerhalb von **fünfzehn Jahren** nach dem Erwerb durch Veräußerung oder auf andere Weise, die den Zwecken der Zuweisung fremd ist, erhebliche Gewinne aus dem Betrieb zieht (§ 17 Abs. 1 GrdStVG).

⁴² BGH AUR 2025, 111.

⁴³ Vgl. § 13 HöfeO.

§ 2 Vertragsgegenstand „landwirtschaftlicher Betrieb“

A. Hof im Sinne der HöfeO

I. Begriff des Hofes

Hof im Sinne der HöfeO ist nach § 1 Abs. 1 S. 1 HöfeO eine im Gebiet der Bundesländer **Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen oder Schleswig-Holstein** belegene land- oder forstwirtschaftliche Besetzung mit einer zu ihrer Bewirtschaftung geeigneten Hofstelle, die im Alleineigentum einer natürlichen Person oder im gemeinschaftlichen Eigentum von Ehegatten (Ehegattenhof) oder im gemeinschaftlichen Eigentum von Lebenspartnern nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (Lebenspartnerhof, § 19 HöfeO) steht oder zum Gesamtgut einer fortgesetzten Gütergemeinschaft gehört, sofern der für die Besetzung zuletzt festgestellte Grundsteuerwert mindestens 54.000 EUR beträgt (sog. **Ist-Hof**). Eine Besetzung, die einen Grundsteuerwert von weniger als 54.000 EUR, mindestens jedoch einen solchen von 27.000 EUR hat, wird gemäß § 1 Abs. 1 S. 2 HöfeO Hof, wenn der Eigentümer erklärt, dass sie Hof sein soll und der Hofvermerk daraufhin im Grundbuch eingetragen wird (sog. **Kann-Hof**). 1

Die Hofvoraussetzungen „Grundsteuerwert von mindestens 54.000 EUR“ (beim Ist-Hof) bzw. „Grundsteuerwert von mindestens 27.000 EUR“ (beim Kann-Hof) sind durch das Gesetz zur Änderung der Höfeordnung und zur Änderung der Verfahrensordnung für Hofesachen vom 4.12.2024¹ mit Wirkung vom 1.1.2025 an die Stelle der bisherigen Hofvoraussetzungen „Wirtschaftswert von 10.000 EUR“ (beim Ist-Hof) bzw. „Wirtschaftswert von mindestens 5.000 EUR“ (beim Kann-Hof) getreten.²

Der Notar, der mit der Vorbereitung und Gestaltung eines Hofübergabevertrages befasst ist, sollte sich daher stets den Grundsteuerbescheid über den landwirtschaftlichen Betrieb vorlegen lassen. Er benötigt ihn im Übrigen auch für die Berechnung der Gebühren gemäß § 48 GNotKG.

Zum Hof im Sinne der HöfeO gehören die Bestandteile gemäß § 2 HöfeO sowie das Hofeszubehör nach § 3 HöfeO (hierzu näher unten Abschn. V., Rdn 20 ff.). 2

1 BGBl 2024 I Nr. 395.

2 Das Gesetz ist notwendig geworden, weil nach dem Grundsteuerreformgesetz vom 26.11.2019, das in Reaktion auf das Urteil des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG NJW 2018, 1451) zur Verfassungswidrigkeit der Einheitswerte für Zwecke der Grundsteuerbemessung ergangen war, ab dem 1.1.2025 keine Einheitswerte mehr festgestellt werden. Die HöfeO in ihrer bis zum 31.12.2024 geltenden Fassung hatte jedoch an zwei Stellen auf Einheitswerte abgestellt: In § 1 Abs. 1 S. 1 und 2 HöfeO bei der Festlegung eines Mindest-Wirtschaftswertes als Hofvoraussetzung (der Wirtschaftswert bildete zusammen mit dem Wohnungswert den Einheitswert) und in § 12 Abs. 1 S. 2 und Abs. 2 HöfeO bei der Bestimmung des für die Abfindung der weichenenden Erben maßgebenden Hofeswertes, der sich nach dem 1,5-fachen des Einheitswertes richtete.