

Roemer/Stephany/Vaupel

NotarFormulare Übergabe landwirtschaftlicher Betriebe

NOTARFORMULARE

HERAUSGEGEBEN VOM
DEUTSCHEN NOTARVEREIN

NotarFormulare
Übergabe landwirt-
schaftlicher Betriebe
Muster – Verträge – Erläuterungen

von

Notar Dr. Heiner Roemer, Jülich

RA/StB Ralf Stephany, Bonn

Notar Dr. Christian Vaupel, Jülich



Deutscher**Notar**Verlag

Zitiervorschlag:

Roemer/Stephany/Vaupel, NotF Übergabe landwirtschaftlicher Betriebe, § 1 Rn 1

Benutzer-Hinweis für Muster

Für den Download der Mustertexte gehen Sie auf

<https://www.notarverlag.de/notarformulare-uebergabe-lwb>

Dort erhalten Sie Zugriff auf das zip-Archiv: nv_0081_musterdownload.zip

Hinweis

Die Ausführungen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Sie stellen jedoch lediglich Arbeitshilfen und Anregungen für die Lösung typischer Fallgestaltungen dar. Die Eigenverantwortung für die Formulierung von Verträgen, Verfügungen und Schriftsätzen trägt der Benutzer. Herausgeber, Autoren und Verlag übernehmen keinerlei Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Buch enthaltenen Ausführungen und der per Download bereitgestellten Daten.

Anregungen und Kritik zu diesem Werk senden Sie bitte an

info@notarverlag.de

Autoren und Verlag freuen sich auf Ihre Rückmeldung.

Copyright 2021 by Deutscher Notarverlag, Bonn

Umschlaggestaltung: gentura, Holger Neumann, Bochum

Satz: Reemers publishing services GmbH, Krefeld

Druck: Hans Soldan Druck GmbH, Essen

ISBN 978-3-940645-81-4

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme.

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie;

detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über

<http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Vorwort

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, 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 stammen teilweise mit den vom Autor verfassten Texten in den genannten im C.H. Beck Verlag veröffentlichten Werken überein oder lehnen sich an sie an.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Musterverzeichnis	XVII
Autoren- und Bearbeiterverzeichnis.	XXI
Abkürzungsverzeichnis.	XXIII
Literaturverzeichnis	XXXI
§ 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	5
2. Begriff des Landguts	6
3. Bestimmung des Ertragswertes.	7
4. Begünstigter Personenkreis	7
5. Nachabfindungsansprüche.	8
IV. Die Zuweisung landwirtschaftlicher Betriebe nach dem GrdStVG	8
§ 2 Vertragsgegenstand „landwirtschaftlicher Betrieb“	11
A. Hof im Sinne der HöfeO	11
I. Begriff des Hofes	11
II. Fakultatives Höferecht	11
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	14
3. Höferechtliche Abfindung.	14
4. Wirksamkeitshindernisse aufgrund vorheriger Bindung des Übergebers a) Höferechtliche Bindung.	15
b) Erbrechtliche Bindung.	16
5. Höferechtliche Nachabfindung.	16
6. Genehmigung des Landwirtschaftsgerichts	16
IV. Beweggründe für die Aufhebung und die Einführung der Hofeigenschaft	17
1. Beweggründe für die Aufhebung der Hofeigenschaft	17
2. Beweggründe für die Einführung der Hofeigenschaft	17

V. Gegenstand des Hofes im Sinne der HöfeO	18
1. Grundstücke	18
2. Miteigentumsanteile an Grundstücken	20
3. Vollmacht zur Auflassung übersehener hofzugehöriger Grundstücke	21
4. Mitgliedschaftsrechte, Nutzungsrechte und ähnliche dem Hof dienende Rechte.	22
5. Hofeszubehör	22
VI. Gegenstand der Übertragung.	24
B. Gegenstand der Übertragung bei einem landwirtschaftlichen Betrieb außerhalb der HöfeO	27
I. Grundstücke	28
II. Zubehör	29
§ 3 Die Hoferklärung (Hofeinführungs- und Hofaufgabeerklärung)	33
A. Allgemeines.	33
I. Fakultatives Höferecht.	33
II. Form und Adressat der Hoferklärung	33
III. Die Wirkungen der Hoferklärung.	34
1. Allgemeine Wirkungen	34
2. Dauerwirkung der Hoferklärung	35
IV. Unzulässigkeit partieller Hoferklärungen.	36
V. Vertretung bei der Abgabe von Hoferklärungen	36
1. Gesetzliche Vertretung	36
2. Rechtsgeschäftliche Vertretung.	37
3. Mitwirkung des Ehegatten	37
B. Die Hofeinführungserklärung (Positive Hoferklärung)	38
I. Muster einer Hofeinführungserklärung	38
II. Sachverhalt	39
III. Form	39
IV. Wirkungen	39
V. Beweggründe für eine Hofeinführungserklärung	40
C. Die Hoferklärung zur Begründung eines Ehegattenhofes	41
I. Der Ehegattenhof im Sinne der HöfeO	41
II. Hoferklärung zur Begründung eines Ehegattenhofes	42
III. Sachverhalt	43
IV. Form	44
V. Wirkungen	44
D. Die Hofaufgabeerklärung	45
I. Hofaufhebungserklärung	45
II. Sachverhalt	46
III. Form	46

IV. Wirkungen	46
V. Beweggründe für eine Hofaufgabeerklärung	47
1. Vererbung oder Übertragung an mehrere Personen oder an nicht wirtschaftsfähige Personen	47
2. Der junge Hofeigentümer	47
3. Herbeiführung des Genehmigungszwangs gemäß § 8 Nr. 2 GrdStVG	48
4. Vermeidung von Nachabfindungsansprüchen	48
5. Sonstige Gründe für die Aufhebung der Hofeigenschaft.	49
E. Die Hofaufgabeerklärung bei einem Ehegattenhof.	49
I. Muster einer Hofaufgabeerklärung bei einem Ehegattenhof	49
II. Sachverhalt	50
III. Form	51
IV. Wirkungen.	51
F. Die vorsorgliche Hofaufgabeerklärung	51
G. Die Hofaufgabeerklärung bei fehlendem Hofvermerk	53
H. Steuerliche Folgen der Hofaufgabeerklärung	55
§ 4 Vorbehalt des Wohnungsrechts	57
A. Allgemeines	57
I. Inhalt des Wohnungsrechts	57
II. Benutzung durch Dritte.	58
III. Übertragbarkeit, Vererblichkeit, Erlöschen	59
1. Übertragbarkeit.	59
2. Vererblichkeit	59
3. Erlöschen des Wohnungsrechts	59
IV. Kosten, Lasten, Unterhaltung.	62
V. Löschungserleichterung gemäß § 23 Abs. 2 GBO (Vorlöschungsklausel)	64
VI. Mehrheit von Wohnungsberechtigten.	64
VII. Wohnungsrecht und Fristbeginn bei Pflichtteilsergänzungsansprüchen	65
B. Gesamtmuster Wohnungsrecht, mehrere Veräußerer	66
§ 5 Vorbehalt des Nießbrauchs	69
A. Anwendungsbereich	69
B. Zulässigkeit nach Höferecht	69
C. Rechtliche Ausgestaltung.	70
I. Allgemeines.	70
II. Entstehung, Übertragbarkeit und Erlöschen des Nießbrauchs	71
III. Tragung von Kosten und Lasten	72
1. Gesetzliche Regelung.	72
2. Von der gesetzlichen Regelung abweichende Vereinbarungen zur Lastentragung.	74

a) Überblick	74
b) Nettonießbrauch	75
c) Bruttonießbrauch	76
3. Finanzierung der Lasten des Nießbrauchers, vertragliche Gestaltungsrechte des Nießbrauchers zur Aufhebung eines nicht mehr gewünschten Nießbrauchs	77
a) Neuvaluierung bestehender Grundschulden	78
b) Verpflichtung des Erwerbers zur Belastung des Nießbrauchgrundbesitzes mit Grundpfandrechten für objektbezogene Zwecke des Nießbrauchers	79
c) Rentenwahlrecht des Nießbrauchers	80
§ 6 Wiederkehrende Geldleistungen (Leibrente, Dauernde Last) . .	83
A. Allgemeines	83
B. Leibrente und dauernde Last	83
I. Unterscheidung	83
II. Gesichtspunkte für die Wahl zwischen dauernder Last und Leibrente	85
III. Leibrente	86
1. Zivilrechtliche Einordnung	86
2. Regelungsbedarf	87
3. Mehrheit von Rentenberechtigten	88
4. Wertsicherung	89
5. Absicherung der Leibrente durch Reallast und Zwangsvollstreckungsunterwerfung	91
6. Gesamtmuster: Wertgesicherte Leibrente mit Reallast	92
IV. Dauernde Last	93
§ 7 Pflegeverpflichtung	97
A. Vorüberlegungen zur Aufnahme einer Pflegeklausel in den Hofübergabevertrag	97
B. Inhalt einer Pflegeklausel	98
I. Definition der Pflegebedürftigkeit	98
II. Konkretisierung der Pflegeleistungen	99
III. Wegzugsklauseln	100
1. Örtliche Begrenzung der Pflegepflicht auf das übertragene Anwesen	100
2. Ausschluss entgeltlicher Surrogatansprüche	101
IV. Absicherung der Pflegeverpflichtung	102
C. Erbrechtliche und sozialrechtliche Auswirkungen der Pflegeverpflichtung	102

§ 8 Altenteil	105
A. Allgemeines	105
B. Altenteil i.S.d. § 49 GBO.	105
C. Altenteil i.S.d. Art. 96 EGBGB	106
§ 9 Übernahme und Freistellung von grundpfandrechtlich gesicherten Verbindlichkeiten	111
A. Allgemeines	111
B. Gestaltungsmöglichkeiten	111
I. Befreiende Schuldübernahme.	111
II. Anderweitige Freistellung im Außenverhältnis zum Gläubiger	114
III. Freistellung im Innenverhältnis	116
§ 10 Herauszahlungen an den Übergeber (Abstandsgeld)	119
§ 11 Rückforderungsrechte	121
A. Allgemeines	121
B. Zulässigkeit vertraglicher Rückforderungsrechte.	121
I. Zulässigkeit von Rückforderungsrechten bei der Übertragung einzelner Grundstücke	121
II. Zulässigkeit von Rückforderungsrechten bei der Übergabe eines Betriebes	122
C. Die Zweckmäßigkeit vertraglicher Rückforderungsrechte bei Betriebsübergaben	124
I. Mögliche Bedenken gegen eine Zweckmäßigkeit	124
II. Anliegen des Übergebers	126
III. Abmilderung von Rückforderungsrechten.	126
D. Die Ausgestaltung des vertraglichen Rückforderungsrechts.	128
I. Eigenständiges vertragliches Rückforderungsrecht	128
II. Rückforderungsgründe	129
1. Verstoß gegen schuldrechtliche Verfügungsbeschränkungen	129
2. Insolvenz und Zwangsvollstreckung	131
3. Vorversterben des Erwerbers	132
4. Scheidung der Ehe des Erwerbers	134
5. Verletzung vertraglicher Pflichten des Erwerbers	136
6. Fehlverhalten des Erwerbers	137
7. Rückforderungsrecht wegen Eintritts unerwünschter schenkungsteuerlicher Folgen	137
8. Freies Rückforderungsrecht.	138
III. Form und Fristen für die Ausübung des Rechts	139
IV. Vererblichkeit, Übertragbarkeit und Höchstpersönlichkeit	139

V. Mehrheit von Rückforderungsberechtigten	141
1. Grundstücke im Miteigentum mehrerer Veräußerer	141
2. Ein Veräußerer, Mitberechtigung des Nichteigentümer-Ehegatten	142
3. Rückforderungsberechtigung nach § 428 BGB bei mehreren Veräußerern und unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen mit Wahlfreiheit hinsichtlich des Beteiligungsverhältnisses beim Rückerwerb	143
VI. Mehrere Erwerber	144
VII. Eintritt eines Rückforderungsgrundes in der Person eines Dritterwerbers	145
VIII. Erstattung von Gegenleistungen und Aufwendungen des Erwerbers	146
IX. Absicherung durch Auflassungsvormerkung	148
X. Löschung der Auflassungsvormerkung, Löschungserleichterungen	150
1. Befristung der Vormerkung	150
2. Befristung des Rückübereignungsanspruchs	151
3. Löschungsvollmacht	151
4. Löschungsbewilligung des Übergebers – auf dessen Tod befristet –	152
5. Wahl der Löschungserleichterung	152
XI. Rückforderungsrecht und Fristbeginn nach § 2325 Abs. 3 BGB	153
XII. Steuerliche Aspekte des Rückforderungsrechts	154
1. Schenkungsteuer	154
2. Einkommensteuer	155
E. Gesamtmuster Rückforderungsrecht	155
F. Rückforderung des gesamten Betriebes	158
§ 12 Pflichtteilsverzicht des Übernehmers in Bezug auf den sonstigen Nachlass des Übergebers	159
A. Allgemeines	159
B. Pflichtteilsverzicht gegenüber dem Übergeber	159
C. Pflichtteilsverzicht des Übernehmers gegenüber dem Übergeber und dessen Ehegatten	160
D. Anrechnung auf den Pflichtteil	160
§ 13 Regelung des Verhältnisses zu den weichenden Erben	163
A. Allgemeines	163
B. Verzichte in Bezug auf höferechtliche Abfindungsansprüche	163
I. Abfindung nach § 12 HöfeO	163
II. Verzicht auf eine Abfindung nach § 12 HöfeO	165
1. Verzicht auf bereits entstandene Ansprüche gemäß § 12 HöfeO	165
2. Verzicht auf künftige Abfindungsansprüche gemäß § 12 HöfeO	166

III. Verzicht auf Nachabfindungsansprüche nach § 13 HöfeO	167
1. Nachabfindung gemäß § 13 HöfeO	167
2. Verzicht auf bereits entstandene Nachabfindungsansprüche	170
3. Verzicht auf künftige Nachabfindungsansprüche	170
IV. Der gegenständlich auf den Hof beschränkte Erbverzicht	171
C. Verzichte in Bezug auf die allgemeinen erb- und pflichtteilsrechtlichen Ansprüche	172
I. Umfassender Erbverzicht der weichenden Erben	173
II. Umfassender Pflichtteilsverzicht der weichenden Erben.	174
III. Gegenständlich beschränkter Pflichtteilsverzicht der weichenden Erben	174
IV. Regelungen in Bezug auf die Höhe des Pflichtteilsanspruchs	175
D. Ausgleichung unter den Abkömmlingen (§§ 2050 ff. BGB).	176
E. Abfindung der weichenden Erben	178
I. Vereinbarungen zur Abfindung unter Beteiligung der weichenden Erben	179
II. Regelungen zur Abfindung ohne Beteiligung der weichenden Erben	181
III. Regelung zur Nachabfindung	184
1. Vereinbarungen zur höferechtlichen Nachabfindung	184
2. Vereinbarungen zur Nachabfindung außerhalb des Anwendungsbereichs der HöfeO	186
3. Freistellung der weichenden Erben von Unterhaltspflichten	188
§ 14 Die Genehmigung des Übergabevertrages nach HöfeO und GrdStVG.	193
A. Die Genehmigung des Hofübergabevertrages durch das Landwirtschaftsgericht	193
B. Die Genehmigung des Übergabevertrages durch die Grundstücksverkehrsbehörde	194
§ 15 Steuerrecht	197
A. Einführung: Steuerliche Grundlagen.	197
I. Einkommensteuer	197
1. Unentgeltliche Betriebsübertragung	197
a) Einheitlicher Übertragungsakt.	198
b) Wesentliche Betriebsgrundlagen	199
c) Steuerliches Privatvermögen.	200
2. Rückbehalt	200
3. Behandlung von Altenteils- und Gegenleistungen.	202
a) Altenteilsleistungen, private Verbindlichkeiten	202
b) Betriebliche Verbindlichkeiten	202

c)	Leistungen an Geschwister	202
d)	Einheitstheorie	203
e)	Versteuerung der Altenteilsleistungen	203
f)	Steuerliches Privatvermögen	203
4.	Besonderheiten steuerlicher Wahlrechte	204
a)	Rücklage gem. § 6b EStG	204
b)	Teilwertabschreibung und Wertaufholung.	204
5.	Höfeordnung und Einkommensteuerrecht	205
II.	Schenkungssteuer	205
1.	Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe	205
a)	Umfang des Betriebs	205
b)	Aktive oder verpachtete Betriebe, Stückländerei	206
c)	Reingewinn-, Mindestwertverfahren	206
d)	Behaltensfrist und Nachbewertung	207
e)	Wohnungen	207
f)	Grundbesitzwert landwirtschaftliches Vermögen	207
2.	Besteuerung	207
III.	Grunderwerbsteuer	209
IV.	Umsatzsteuer.	209
V.	Gewerbsteuer.	210
B.	Begriff des landwirtschaftlichen Übertragungsvertrages	210
I.	Sachgesamtheit	210
II.	Teilbetrieb	211
III.	Flächenrückbehalt	212
IV.	Schenkungssteuer	212
C.	Nutzungsvorbehalt und Rückforderungsrechte.	213
I.	Wohnrechte.	213
II.	Nießbrauch	214
1.	Vorbehaltsnießbrauch	214
2.	Betriebsaufgabe.	215
3.	Rheinische Hofübergabe	215
4.	Buchwertansatz	216
III.	Rückforderung.	216
D.	Gegenleistungen	217
I.	Umfang der Gegenleistungen	217
II.	Schenkungssteuer	218
E.	Regelungen im Verhältnis zu weichenden Geschwistern/Verhältnis zu Dritten	219
I.	Zahlungen an Geschwister	219
II.	Schenkungssteuer	219
F.	Gebührenrecht: Steuerliche Anmerkungen	220

§ 16 Gesamtmuster von Übergabeverträgen über landwirtschaftliche Betriebe	221
A. Vertrag über die Übergabe eines Hofes i.S.d. HöfeO (Hofübergabevertrag)	221
B. Übertragung eines landwirtschaftlichen Betriebes, der nicht Hof im Sinne der HöfeO ist.	237
Stichwortverzeichnis	253
Benutzerhinweise für den Download	259

Musterverzeichnis

§ 2 Vertragsgegenstand „landwirtschaftlicher Betrieb“	11
2.1: Auflassungsvollmacht für übersehene Grundstücke	21
2.2: Rückbehalt von Hofeszubehör	24
2.3: Gegenstand der Übertragung bei einem Hof i.S.d. HöfeO	25
2.4: Auflassungsvollmacht für übersehene Grundstücke	29
2.5: Gegenstand der Übertragung bei einem Landgut nach BGB	30
§ 3 Die Hoferklärung (Hofeinführungs- und Hofaufgabeerklärung)	33
3.1: Hofeinführungserklärung	38
3.2: Hoferklärung zur Begründung eines Ehegattenhofes	42
3.3: Hofaufhebungserklärung	45
3.4: Hofaufgabeerklärung bei einem Ehegattenhof	49
3.5: Hofaufhebungserklärung bei fehlendem Hofvermerk	54
§ 4 Vorbehalt des Wohnungsrechts	57
4.1: Auflösende Bedingung bei Auszug des Berechtigten	61
4.2: Schuldrechtliche Vereinbarung über das Ruhen des Wohnungsrechts bei nicht nur vorübergehendem Verlassen des Anwesens (Anm. 2)	61
4.3: Kostentragung beim Wohnungsrecht; umfassende Übernahme durch den Erwerber	63
4.4: Wohnungsrecht zugunsten des Übergebers mit aufschiebend bedingtem Wohnungsrecht zugunsten seines Ehegatten	65
4.5: Wohnungsrecht, mehrere Veräußerer	66
§ 5 Vorbehalt des Nießbrauchs	69
5.1: Nießbrauch mit gesetzlicher Lastenverteilung	73
5.2: Nettonießbrauch	75
5.3: Bruttonießbrauch	77
5.4: Gestattung der Neuvaluierung für objektbezogene Zwecke des Nießbrauchers	78

5.5:	Verpflichtung des Erwerbers zur Belastung des Nießbrauchgrundbesitzes mit Grundpfandrechten für objektbezogene Zwecke des Nießbrauchers. . .	79
5.6:	Rentenwahlrecht des Nießbrauchers.	80
§ 6	Wiederkehrende Geldleistungen (Leibrente, Dauernde Last)	83
6.1:	Wegzugsklausel im Hinblick auf den Verlust des Sonderausgabenabzugs	85
6.2:	Verlängerung der Verjährung bezüglich des Rentenstammrechts	87
6.3:	Gleitklausel mit automatischer Anpassung an den Verbraucherpreisindex	90
6.4:	Anpassung an Indexveränderungen erst nach vorheriger Geltendmachung	91
6.5:	Wertgesicherte Leibrente mit Reallast	92
6.6:	Dauernde Last mit Mindestbetrag, Sicherung durch Reallast	94
§ 7	Pflegeverpflichtung	97
7.1:	Reallast zur Absicherung eines Pflegerechts	102
7.2:	Gesamtmuster: Pflegeklausel	103
§ 8	Altenteil	105
8.1:	Altenteil.	108
§ 9	Übernahme und Freistellung von grundpfandrechtlich gesicherten Verbindlichkeiten	111
9.1:	Befreiende Schuldübernahme mit Übernahme der Grundsuld	113
9.2:	Verpflichtung zur Freistellung mit Wirkung im Außenverhältnis zum Gläubiger.	115
9.3:	Freistellung im Innenverhältnis	117
§ 10	Herauszahlungen an den Übergeber (Abstandsgeld)	119
10.1:	Zahlung eines Abstandsgeldes an den Übergeber	119
§ 11	Rückforderungsrechte	121
11.1:	„Kleine Vorsorgevollmacht“	127
11.2:	Befristung des Rückforderungsrechts.	128
11.3:	Rückauffassungsvollmacht für den Fall des Vorversterbens des Erwerbers	134
11.4:	Bestimmung von Form und Frist für die Rechtsausübung	139
11.5:	Nichtvererblichkeit des Rückforderungsrechts, Vererblichkeit des bereits entstandenen Rückübereignungsanspruchs.	140

11.6: Vererblichkeit, Übertragbarkeit u. Höchstpersönlichkeit des Rückforderungsrechts	141
11.7: Rückforderungsrecht bei zwei Veräußerern (Miteigentümern) als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB.	142
11.8: Eigenständiges aufschiebend bedingtes Rückforderungsrecht zugunsten des Ehegatten des Veräußerers	143
11.9: Rückforderungsrecht für Gesamtberechtigte mit Wahlrecht zur Bestimmung des Beteiligungsverhältnisses	144
11.10: Beschränkung des Rückforderungsrechts bei mehreren Erwerbem	145
11.11: Rückforderungsgrund in der Person eines Dritterwerbers	146
11.12: Erstattung von Aufwendungen und Gegenleistungen.	147
11.13: Befristung der Vormerkung	150
11.14: Befristung des Rückübereignungsanspruchs	151
11.15: Löschungsvollmacht	152
11.16: Löschungsbewilligung des Übergebers – auf dessen Tod befristet	152
11.17: Befristung der Vormerkung auf einen nach dem Tod des Veräußerers liegenden Zeitpunkt	153
11.18: Gesamtmuster Rückforderungsrecht.	155
§ 12 Pflichtteilsverzicht des Übernehmers in Bezug auf den sonstigen Nachlass des Übergebers	159
12.1: Pflichtteilsverzicht des Übernehmers gegenüber dem Übergeber	159
12.2: Pflichtteilsverzicht des Übernehmers gegenüber dem Übergeber und dessen Ehegatten.	160
§ 13 Regelung des Verhältnisses zu den weichenden Erben	163
13.1: Verzicht auf bereits entstandenen Abfindungsanspruch nach § 12 HöfeO	166
13.2: Verzicht auf künftige Abfindungsansprüche nach § 12 HöfeO im Hofübergabevertrag	167
13.3: Verzicht auf künftige Nachabfindungsansprüche nach § 13 HöfeO	170
13.4: Gegenständlich auf den Hof im Sinne der HöfeO beschränkter Erbverzicht	172
13.5: Umfassender Erbverzicht der weichenden Erben.	173
13.6: Umfassender Pflichtteilsverzicht der weichenden Erben	174
13.7: Gegenständlich beschränkter Pflichtteilsverzicht der weichenden Erben	175

13.8: Ausschluss der Ausgleichspflicht	177
13.9: Anordnung der Ausgleichspflicht	177
13.10: Zahlung einer Abfindung an einem am Hofübergabevertrag beteiligten weichenden Erben.	180
13.11: Einseitiger Ausschluss höferechtlicher Ansprüche durch den Übergeber . .	182
13.12: Zahlung einer Abfindung an einen am Hofübergabevertrag nicht betei- ligten weichenden Erben.	183
13.13: Modifizierte Nachabfindungsregelung im Hofübergabevertrag: Verkür- zung der Nachabfindungsfrist; Freistellung einzelner Grundstücke von der Nachabfindung	185
13.14: Ausführlichere Nachabfindungsregelung im Hofübergabevertrag.	185
13.15: Ausführliche Nachabfindungsverpflichtung außerhalb des Anwendungsbereichs der HöfeO	187
13.16: Allgemeine Freistellungsverpflichtung.	190
13.17: Begrenzte Freistellungsvereinbarung zwischen Geschwistern.	191
§ 14 Die Genehmigung des Übergabevertrages nach HöfeO und GrdStVG	193
14.1: Belehrung über das Erfordernis der landwirtschaftsgerichtlichen Geneh- migung	194
14.2: Belehrung über das Erfordernis der Genehmigung nach dem GrdStVG . .	195
§ 16 Gesamtmuster von Übergabeverträgen über landwirtschaftliche Betriebe	221
16.1: Hofübergabevertrag	221
16.2: Übertragung eines landwirtschaftlichen Betriebes, der nicht Hof im Sinne der HöfeO ist.	237



Autoren- und Bearbeiterverzeichnis

Notar Dr. Heiner Roemer, Jülich

Kapitel §§ 1 bis 6

Kapitel § 9

Kapitel § 11

Kapitel § 14

Kapitel § 16

Notar Dr. Christian Vaupel, Jülich

Kapitel §§ 7 und 8

Kapitel § 10

Kapitel § 12

Notare Dr. Roemer und Dr. Vaupel

Kapitel § 13

Rechtsanwalt und Steuerberater, Geschäftsführer PARTA, Ralf Stephany, Bonn

Kapitel § 15

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 Verwaltungsgeschichtshof
BbgHöfeOG	Gesetz über die Höfeordnung für das Land Brandenburg
BerlVerfGH	Berliner Verfassungsgerichtshof
Beschl.	Beschluss
BewG	Bewertungsgesetz
BezG	Bezirksgericht
BG	Berufsgenossenschaft
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BFH	Bundesfinanzhof
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
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
EGMR	Europäischer Gerichtshof für Menschenrechte
EGV	Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft
EGZVG	Einführungsgesetz zu dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
Einigungsvertrag	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

Abkürzungsverzeichnis

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
GDV	Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V.
gem.	gemäß
GenStaAnw	Generalstaatsanwalt
GF	Grundfläche
ggf.	gegebenenfalls
GFZ	Geschossflächenzahl
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH i. Gr.	GmbH in Gründung
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GrdStVG	Grundstückverkehrsgesetz
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
mind.	mindestens
MiZi	Allgemeine Verfügung über Mitteilungen in Zivilsachen
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen

NachIG	Nachlassgericht
ne.	nichtehelich
n.F.	neue Fassung
Nr.	Nummer
OLG	Oberlandesgericht
p.a.	pro anno
Pkw	Personenkraftwagen
PrKIG	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	Speditionssversicherungsschein
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

Abkürzungsverzeichnis

z.T.	zum Teil
zust.	zustimmend
ZVK	Zusatzversorgungskassen

Literaturverzeichnis

- Beck'sches* Formularbuch Erbrecht, 4. Aufl. 2019
- Beck'sches* Formularbuch Immobilienrecht, 3. Aufl. 2018
- Beck'sches* Notar-Handbuch, 7. Aufl. 2019
- Beck OK* EStG, 2020
- Düsing/Martinez*, Agrarrecht, 1. Aufl. 2016
- Faßbender/Hötzel/von Jeinsen/Pikalo*, Höfeordnung, Höfeverfahrensordnung und Überleitungsvorschriften. Kommentar, 3. Aufl. 1994.
- Hannes*, Formularbuch Vermögens- und Unternehmensnachfolge, 2. Aufl. 2017
- Kersten/Bühling*, Formularbuch und Praxis der freiwilligen Gerichtsbarkeit, 26. Aufl. 2019
- Krauß*, Vermögensnachfolge in der Praxis, 5. Aufl. 2018
- Kreutziger/Schaffner/Stephany*, Bewertungsgesetz, 4. Aufl. 2018
- Langenfeld/Günther*, Grundstückszuwendungen zur lebzeitigen Vermögensnachfolge, 6. Aufl. 2009
- Leingärtner*, Besteuerung der Landwirte, 38. Aufl. 2020
- Lütke-Handjery/v. Jeinsen*, HöfeO, 11. Aufl. 2015
- Mayer/Geck*, Der Übergabevertrag, 3. Aufl. 2013
- Meinke/Hannes/Holtz*, Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, 17. Aufl. 2018
- MüKo-BGB*, Münchner Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2018/2020
- Münchener Anwaltshandbuch Agrarrecht*, 2. Aufl. 2016, (herausgegeben v. Prof. Matthias Dombert und Karsten Witt)
- Neie*, Überlassungsvertrag, 2017
- Netz*, Grundstücksverkehrsgesetz, 8. Aufl. 2018
- Palandt*, BGB, 79. Aufl. 2020
- Piltz*, Recht und Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe, 2. Aufl. 2015
- Schmidt*, Einkommensteuergesetz: EStG, 39. Aufl. 2020
- Schmitte*, Landwirtschaftliches Familien- und Erbrecht, 2. Aufl. 2014
- Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020
- Staudinger*, EGBGB, Neubearbeitung 2018

Steffen/Ernst, Höfeordnung mit Höfeverfahrensordnung, 4. Aufl. 2015

v. *Hoyenberg*, Vorweggenommene Erbfolge, 2010

Wegmann, Grundstücksüberlassung, 2. Aufl. 1999

Weirich/Ivo, Grundstücksrecht, 4. Aufl. 2015

Wöhrmann/Graß, Das Landwirtschaftserbrecht, 11. Aufl. 2018

§ 1 Einführung

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

Das Formularbuch behandelt die vorweggenommene (Hof-) Erbfolge in einen landwirtschaftlichen Betrieb durch Übergabevertrag. Verfügungen von Todes wegen, welche die Vererbung landwirtschaftlicher Betriebe regeln, sind nicht Gegenstand dieser Darstellung.¹ Der Grund hierfür ist, dass die lebzeitige Übertragung durch Übergabevertrag der in der Praxis weitaus häufigste Fall der Vermögensnachfolge in einen landwirtschaftlichen Betrieb ist. Man schätzt, dass 90 % der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich solcher außerhalb des Geltungsbereichs der HöfeO zu Lebzeiten des Eigentümers durch Übergabevertrag an den (Hof-) Nachfolger übertragen werden.²

1

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.³ 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.

2

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 weichenden Erben beteiligt sind, deren Ansprüche in Bezug auf den landwirtschaftlichen Betrieb 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

3

1 Muster zu Verfügungen von Todes wegen, welche die Vererbung eines landwirtschaftlichen Betriebs zum Gegenstand haben, finden sich z.B. in *Kersten/Bühling/Führ*, § 109.

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

3 Vgl. hierzu und zum Folgenden *Hannes/Roemer*, S. 1339 f.

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.⁴

- 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 bisher 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 ein Anspruch auf Regelaltersrente nämlich 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 Beschluss vom 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

4 Hannes/Roemer, S. 1340.

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.

8 BVerfG NJW 2018, 3007.

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 **nordwestdeutsche Höfeordnung** bezeichnet.

7

Hof i.S.d. HöfeO ist eine land- oder forstwirtschaftliche Besitzung, die im Gebiet eines der vier genannten Bundesländer liegt und eine zu ihrer Bewirtschaftung geeignete Hofstelle aufweist. Die Besitzung muss einen Wirtschaftswert von mindestens 10.000 EUR haben¹⁰ **und** 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.

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

8

- 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.

⁹ Durch Gesetz vom 18.12.2018, BGBl I, 2651.

¹⁰ Eine Besitzung mit einem Wirtschaftswert von weniger als 10.000 EUR, jedoch von mindestens 5.000 EUR wird gemäß § 1 Abs. 1 S. 3 HöfeO Hof, wenn der Eigentümer die Hofeigenschaft durch Hofeinführungserklärung und Eintragung des Hofvermerks im Grundbuch begründet.

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. 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 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 Landesanerbengesetze, die im Übrigen fakultativ sind, spielen in der Praxis nur eine geringe Rolle¹³ und werden hier nicht behandelt.

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

12 Zu Einzelheiten dieser Landesanerbenrechte vgl. Palandt/*Herrier*, Art. 64 EGBGB Rn 2; Staudinger/*J. Mayer*, Art. 64 EGBGB Rn 103 ff.

13 Die Landesanerbengesetze werden als weitgehend „totes Recht“ bezeichnet, *Netz*, RdL 2004, 1, 3; Staudinger/*J. Mayer*, Art. 64 EGBGB, Rn 13; *Ruby*, ZEV 2006, 351, 352.

In **Brandenburg** gilt seit dem 21.6.2019 eine eigenständige Höfeordnung, die der Landtag des Landes Brandenburg durch Gesetz über die Höfeordnung für das Land Brandenburg (BbgHöfeOG) vom 19.6.2019 beschlossen hat.¹⁴ Die brandenburgische HöfeO lehnt sich sehr eng an die nordwestdeutsche HöfeO an.¹⁵

10

III. Landgutrecht des BGB: Einzelheiten

In den **übrigen Bundesländern**, in denen weder die HöfeO noch eigene Landesenerbengesetze gelten – das trifft zu auf **Bayern, Berlin**, das **Saarland** und die **neuen Bundesländer** mit Ausnahme **Brandenburgs**¹⁶ – oder die Parteien ihre Anwendung ausgeschlossen haben,¹⁷ 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.

11

1. Bewertungsprivileg

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.¹⁸

12

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.

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,

13

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.

16 In den neuen Bundesländern gelten weder die nordwestdeutsche HöfeO noch altrechtliche Landesenerbengesetze, Lüdtke-Handjery/v. Jeinsen/v. Jeinsen, Einl. Rn 32 ff.; *Wöhrmann/Graß*, Einl. zur HöfeO, Rn 46 f. In Brandenburg gilt, wie oben erwähnt, seit dem 21.6.2019 eine eigene landesrechtliche HöfeO

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

18 BGH NJW 1995, 1352; BGH NJW-RR 1992, 770; Palandt/*Weidlich*, § 2049 Rn 1.

wenn der Erblasser angeordnet hat, dass der Berechnung des Pflichtteils der Ertragswert zugrunde gelegt werden soll (§ 2312 Abs. 2 BGB).

- 14 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**.¹⁹ 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.²⁰ Ist der Ertragswert höher als der Verkehrswert, so ist der Verkehrswert maßgeblich.²¹

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.²²

2. Begriff des Landguts

- 15 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“.²³ Sie muss eine gewisse Größe erreichen und für den Inhaber eine selbstständige Nahrungsquelle darstellen, sie muss aber nicht eine bäuerliche Durchschnittsfamilie ernähren.²⁴ Der Betrieb kann, wenn er zum erheblichen Teil zum Lebensunterhalt seines Inhabers beiträgt, auch nebenberuflich geführt werden.²⁵ Stets zusätzlich erforderlich ist die begründete Erwartung, dass der Betrieb weitergeführt oder, wenn die Bewirtschaftung aufgegeben ist, künftig wieder aufgenommen wird.²⁶

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

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

21 MüKo-BGB/Ann, § 2049, Rn 8.

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

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

24 BGH NJW 1987, 951; Palandt/Weidlich, § 2312 Rn 7.

25 BGH NJW 1987, 951.

26 BGH NJW-RR 1992, 770.

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.²⁷ 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 25,²⁸ 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.²⁹ In der Praxis ist daher der Reinertrag regelmäßig durch ein Bewertungsgutachten eines Sachverständigen zu ermitteln.³⁰

16

4. Begünstigter Personenkreis

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.³¹

17

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.³² Insoweit bestehen Parallelen zum Höferecht der HöfeO, das nur die Vererbung oder lebzeitige Übertragung des Hofes an **eine** Person zulässt.³³ Wird 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.³⁴

18

27 *Wöhrmann/Graß*, § 2049 BGB Rn 77.

28 Überblick über die Regelungen der einzelnen Bundesländer z.B. in *Wöhrmann/Graß*, § 2049 BGB Rn 87 ff.

29 Palandt/*Weidlich*, § 2049 Rn 2; *Wöhrmann/Graß*, § 2049 Rn 77. Ausführlich zur Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe s. *Pilz*, Recht und Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe, 2. Aufl. 2015.

30 *Wöhrmann/Graß*, § 2049 BGB Rn 77.

31 *Ruby*, ZEV 2007, 263, 265.

32 BGH FamRZ 1977, 195; *Ruby*, ZEV 2007, 263, 265; *Wöhrmann/Graß*, § 2049 BGB Rn 53.

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

34 BGH NJW 1973, 995; BGH FamRZ 1977, 195; *Wöhrmann/Graß*, § 2049 BGB Rn 53.

Anders als im Höferecht der HöfeO (vgl. § 6 Abs. 6 S. 1 HöfeO) muss der Übernehmer eines Landguts nicht wirtschaftsfähig sein.³⁵

5. Nachabfindungsansprüche

- 19 Das Landgutrecht des BGB enthält, anders als die HöfeO in § 13 BGB oder die meisten Landesenerbengesetze,³⁶ keine Bestimmungen zur Nachabfindungspflicht für den Fall, dass der Erbe oder Übernehmer eines Landguts dieses nach dem Erwerb ganz oder teilweise veräußert.³⁷

Regelungen zur Nachabfindung können jedoch vertraglich vereinbart werden, z.B. in Anlehnung an § 13 HöfeO. Werden solche Vereinbarungen nicht getroffen, kommt lediglich in Ausnahmefällen nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage ein Ausgleich in Betracht.³⁸ In der Literatur wird dagegen teilweise mit unterschiedlichen Begründungen und Ansätzen eine Nachabfindungspflicht auch für Landgüter i.S.d. §§ 2049, 2312 BGB befürwortet.³⁹

IV. Die Zuweisung landwirtschaftlicher Betriebe nach dem GrdStVG

- 20 Ein landwirtschaftlicher Betrieb, der einer durch **gesetzliche** Erbfolge entstandenen **Erbengemeinschaft** 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 Auseinanderset-

35 *Wöhrmann/Graß*, § 2049 BGB Rn 66 ff., die dieses Ergebnis allerdings kritisieren.

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

37 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 *Wöhrmann/Graß*, § 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“.

38 Münchener Anwaltshandbuch Agrarrecht/v. *Garnissen*, § 11 Rn 153 unter Hinweis auf BGHZ 40, 334 = NJW 1964, 861. Zum Wegfall der Geschäftsgrundlage bei einem Erbverzicht, der auch zum Verlust der Nachabfindungsansprüche nach § 13 HöfeO geführt hatte, vgl. BGHZ 134, 152 = NJW 1997, 653; in dem zugrundeliegenden Fall hatte der Hoferbe den Hof sechs Jahre nach dem Erbfall veräußert.

39 Vgl. z.B. *MüKo-BGB/Lange*, § 2312 Rn 20; *Wöhrmann/Graß*, § 2312 BGB, Rn 2 ff.

zung 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 Testamentvollstrecker 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.⁴⁰ 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 zu einer Übernahme des Betriebes nicht bereit oder zu seiner ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht geeignet ist, darf der Betrieb nicht zugewiesen werden (§ 15 GrdStVG).

21

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).

22

Ähnlich wie die HöfeO⁴¹ und die Landesenerbengesetze 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).

40 OLG Brandenburg ZerbR 2016, 81 m. Anm. *Wirich*.

41 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 die Besetzung einen Wirtschaftswert von mindestens 10.000 EUR hat (sog. **Ist-Hof**). Eine Besetzung, die einen Wirtschaftswert von weniger als 10.000 EUR, mindestens jedoch einen solchen von 5.000 EUR hat, wird gemäß § 1 Abs. 1 S. 3 HöfeO Hof, wenn der Eigentümer erklärt, dass sie Hof sein soll und der Hofvermerk daraufhin im Grundbuch eingetragen wird (sog. **Kann-Hof**).

Wirtschaftswert ist der für den Wirtschaftsteil eines landwirtschaftlichen Betriebes festgestellte Wert im Sinne des § 46 BewG. Wohnungswert und Wirtschaftswert bilden zusammen den **steuerlichen Einheitswert** des Betriebes (§ 46 BewG). Der Wohnungswert bleibt daher für die Bestimmung der unteren Betriebsgröße nach der HöfeO außer Betracht. Im Bescheid über den steuerlichen Einheitswert des landwirtschaftlichen Betriebes sind der Wirtschaftswert und der Wohnungswert jeweils gesondert ausgewiesen. Der Notar, der mit der Vorbereitung und Gestaltung eines Hofübergabevertrages befasst ist, sollte sich daher stets den Einheitswertbescheid über den landwirtschaftlichen Betrieb vorlegen lassen. Er benötigt ihn im Übrigen auch für die Berechnung der Kosten 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 18 ff.).

II. Fakultatives Höferecht

Für die lebzeitige Übertragung und die Vererbung eines Hofes im Sinne der HöfeO gelten die besonderen Vorschriften der HöfeO, die von den Bestimmungen des allgemeinen Rechts des BGB teilweise erheblich abweichen. Die Geltung der HöfeO ist jedoch nicht zwingend. Vielmehr ist das Höferecht der HöfeO **vom Eigentümer frei wählbar und ausschließbar (fakultatives Höferecht)**.¹ Die HöfeO gewährt dem Hofeigentümer das

1 BGH NJW-RR 2009, 1 330; *Wöhrmann/Graß*, § 1 HöfeO Rn 88.

Recht, durch negative Hoferklärung (**Hofaufgabeerklärung**) gemäß § 1 Abs. 4 S. 1 HöfeO und anschließende Löschung des Hofvermerks im Grundbuch die Hofeigenschaft aufzuheben und damit die Anwendung der HöfeO auszuschließen. Ebenso hat er die Möglichkeit, durch positive Hoferklärung (**Hofeinführungserklärung**) gemäß § 1 Abs. 4 S. 2 HöfeO und anschließende Eintragung des Hofvermerks die Hofeigenschaft (wieder) einzuführen, sofern die Besitzung einen Wirtschaftswert von mindestens 5.000 EUR hat (§ 1 Abs. 1 S. 3 HöfeO) und auch die übrigen Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 S. 1 HöfeO erfüllt sind. Zu den Einzelheiten der Hofaufgabeerklärung- und Hofeinführungserklärung vgl. die nachfolgenden Ausführungen in § 3).

- 4 Der Eigentümer, der seinen Hof durch Hofübergabevertrag übertragen möchte, muss sich daher vor Abschluss des Hofübergabevertrages entscheiden, ob er die Geltung der HöfeO wünscht. Wünscht er sie nicht und ist er Eigentümer eines Hofes i.S.d. Höfe, so muss er die Hofeigenschaft zuvor durch negative Hoferklärung aufheben. Wünscht er dagegen die Geltung der HöfeO und ist seine Besitzung nicht Hof i.S.d. Höfe, so muss er die Hofeigenschaft durch positive Hoferklärung einführen.

Die Entscheidung für oder gegen die HöfeO setzt zunächst einige Kenntnisse der wesentlichen Besonderheiten der HöfeO voraus. Hierzu gehören insbesondere die folgenden Regelungen.

III. Rechtsfolgen der Hofeigenschaft

1. Höferechtliche Sondernachfolge

- 5 Ein Hof im Sinne der HöfeO kann immer nur an **eine** Person vererbt werden. Dies folgt aus § 4 HöfeO. Danach fällt der Hof als Teil der Erbschaft nur einem der Erben (dem Hoferben) zu. Auf diesen geht der Hof mit dem Erbfall über. Eine Erbengemeinschaft am Hof mit Gesamthandseigentum der Miterben hieran entsteht nicht.² Der Hoferbe wird mit dem Tode des Eigentümers ohne weitere Vollzugsakte Alleineigentümer des Hofes.³ Der Eigentümer kann die höferechtliche Sondernachfolge des § 4 HöfeO durch Verfügung von Todes wegen nicht ausschließen (§ 16 HöfeO). Eine Verfügung von Todes wegen, die gegen § 4 HöfeO verstößt, ist nach § 134 BGB nichtig. Die Berufung mehrerer

2 BFH BStBl II 1987, 561; v. *Jeinsen*, in: Faßbender/Hötzel/v. *Jeinsen/Pikalo*, § 4 HöfeO Rn 4 a.E.

3 Ob es sich bei der Hofnachfolge in den Hof um eine Ausnahme vom Grundsatz der Universalsukzession handelt (so *Wöhrmann/Graß*, § 4 HöfeO Rn 7 ff.) oder um eine vom Gesetz mit dem Erbfall durchgeführte Auseinandersetzung ähnlich einer dinglich wirkenden Teilungsanordnung (so *Lüdtke-Handjery/v. Jeinsen/v. Jeinsen*, § 4 HöfeO Rn 5 ff.), ist umstritten. Einigkeit besteht aber darüber, dass der Hoferbe mit dem Tod des Hofeigentümers ohne Zwischenerwerb der Miterben sogleich Alleineigentümer des Hofes wird, BFH BStBl II 1992, 669.

Personen zu Hoferben stellt daher einen gemäß § 16 HöfeO unzulässigen und damit nichtigen Ausschluss von der Erbfolge kraft Höferechts dar.⁴

Für den Hofübergabevertrag als vorweggenommene Erbfolge gilt über § 17 Abs. 1 HöfeO, der auf § 16 HöfeO verweist, die gleiche Einschränkung. Der Hof kann daher auch durch **Übergabevertrag** nur an **eine** Person übertragen werden; die Hofübergabe an mehrere Personen ist unzulässig.⁵

Eine Ausnahme vom Verbot der Vererbung und Übertragung an mehrere Personen gilt bei **Ehegatten**. Da die HöfeO den Ehegattenhof kennt (§ 1 Abs. 1 S. 1 HöfeO), lässt sie auch zu, dass der Hof ohne Verstoß gegen § 4 HöfeO an ein Ehepaar vererbt oder durch Hofübergabevertrag übertragen wird.⁶ Gleiches gilt über § 19 HöfeO für gleichgeschlechtliche Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz.⁷

2. Höferechtliche Anforderungen an den Hofnachfolger

a) Wirtschaftsfähigkeit

Hofnachfolger, sei es von Todes wegen, sei es aufgrund Hofübergabevertrages, kann nach der HöfeO nur werden, wer **wirtschaftsfähig** ist (§§ 6 Abs. 6, 7 Abs. 1 S. 2 HöfeO), d.h. nach seinen körperlichen und geistigen Fähigkeiten, nach seinen Kenntnissen und seiner Persönlichkeit in der Lage ist, den Hof selbstständig ordnungsmäßig zu bewirtschaften.⁸ An die Wirtschaftsfähigkeit ist ein strenger objektiver Maßstab zu stellen, wobei die Anforderungen von der Art, Größe und der in Betracht kommenden Bewirtschaftung des Hofes abhängen.⁹ Neben landwirtschaftlich-technischen Fähigkeiten und Kenntnissen, die erforderlich sind, um einen landwirtschaftlichen Betrieb ordnungsgemäß zu bewirtschaften, müssen auch organisatorisch-kalkulatorische, betriebswirtschaftliche Kenntnisse

4 BGHZ 2004, 335, 336; BGH RdL 1983, 65; BGHZ 26, 298, 303; Lütke-Handjery/v. Jeinsen/Roemer, § 16 HöfeO Rn 8.

5 Lütke-Handjery/v. Jeinsen/Roemer, § 17 HöfeO Rn 47; Wöhrmann/Graß, § 17 HöfeO Rn 34.

6 BGH NJW 1960, 1251; v. Jeinsen, in: Faßbender/Hötzel/v. Jeinsen/Pikalo, § 7 HöfeO Rn 5, jeweils betr. Vererbung an ein Ehepaar; BGH RdL 157, 10; Wöhrmann/Graß, § 17 HöfeO Rn 35, jeweils betr. Übertragung an ein Ehepaar.

7 Durch das Gesetz zur Einführung des Rechts der Eheschließung für Personen gleichen Geschlechts vom 20.7.2017, BGBl I. S. 2787, wurden bereits eingetragene Lebenspartnerschaften nicht automatisch in Ehen umgewandelt. Die Paare haben vielmehr insoweit nach § 20a des Lebenspartnerschaftsgesetzes ein Wahlrecht (*Knoop*, NJW-Spezial 2017, 580).

8 Das Erfordernis der Wirtschaftsfähigkeit gilt nicht nur für den gesetzlichen Hoferben (§ 6 Abs. 6 HöfeO) und für den durch Verfügung von Todes wegen berufenen Hoferben (§ 7 Abs. 1 S. 2 HöfeO), sondern gleichermaßen für den Übernehmer, der den Hof zu Lebzeiten des Übergebers durch Hofübergabevertrag erwirbt, allgemeine Meinung, vgl. Lütke-Handjery/v. Jeinsen/Roemer, § 17 HöfeO Rn 44 m.w.N.

9 OLG Oldenburg BeckRS 2011, 9450. Ausführlich zur Wirtschaftsfähigkeit Lütke-Handjery/v. Jeinsen/v. Jeinsen, § 6 HöfeO Rn 89 ff.