

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

IX

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 Nießbrauch- grundbesitzes 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