

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

Inhaltsverzeichnis

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 Pflichtteilergänzungsansprüchen	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

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

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 Rückerberwerb	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

Inhaltsverzeichnis

c) Leistungen an Geschwister	202
d) Einheitstheorie	203
e) Versteuerung der Altteilsleistungen	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. Schenkungsteuer	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. Gewerbesteuer	210
B. Begriff des landwirtschaftlichen Übertragungsvertrages	210
I. Sachgesamtheit	210
II. Teilbetrieb	211
III. Flächenrückbehalt	212
IV. Schenkungsteuer	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. Schenkungsteuer	218
E. Regelungen im Verhältnis zu weichenden Geschwistern/Verhältnis zu Dritten	219
I. Zahlungen an Geschwister	219
II. Schenkungsteuer	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