

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage .....	5
Aus dem Vorwort zur 1. Auflage .....	6
Schrifttum .....	15
Sachverständigengutachten .....	19
Rechtsprechung .....	22
Abkürzungen (Auswahl) .....	23
<b>A. Landwirtschaftliche Rechtstatsachen.....</b>	<b>25</b>
1. Landwirtschaft in Deutschland .....	25
2. Betriebe .....	27
3. Rechtsformen .....	29
4. Subventionen .....	29
5. Strukturwandel .....	31
6. Nachfolgesituation und Scheidungen .....	32
<b>B. Verkehrswert, Ertragswert und andere Werte .....</b>	<b>33</b>
1. Verkaufsnutzen vs. Gebrauchsnutzen.....	33
a) Wertkategorien .....	33
b) Verkehrswert .....	33
c) Ertragswert .....	36
2. Verkehrswert, Ertragswert, Hofeswert landwirtschaftlicher Betriebe .....	37
a) Verkehrswert vs. Ertragswert.....	37
b) Verkehrswert vs. Hofeswert .....	40
3. Wertediskrepanz als Rechtsproblem.....	42
4. Andere Werte .....	43
5. Bewertung gewerblicher Unternehmen .....	44
a) Betriebswirtschaft .....	44
b) Zivilrecht .....	50
6. Bewertung von Immobilien .....	52
7. Terminologie .....	53
<b>C. Anlässe und Rechtsgrundlagen für Bewertung und Abfindung</b>	<b>56</b>
1. Bewertung als Rechtsproblem .....	56
2. Erbfall .....	56
a) Rechtstechnik und Rechtsgrundlagen .....	56
aa) Rechtstechnik des Hoferwerbs.....	56
bb) Rechtsgrundlagen .....	57
cc) Regionale Geltung.....	58
b) Bürgerliches Gesetzbuch.....	59
aa) Übernahmeanordnung .....	59
bb) Pflichtteil und Pflichtteilergänzung.....	60

cc) Gütergemeinschaft.....	63
dd) Zugewinnausgleich bei Tod.....	64
c) Grundstücksverkehrsgesetz.....	65
d) Höfeordnung.....	66
e) Ländergesetze.....	66
f) „Bewertungswahlrecht“.....	67
3. Schenkung/Vorweggenommene Erbfolge.....	68
a) Begriff.....	69
b) Rechtsfolgen.....	69
4. Ehescheidung.....	70
a) Zugewinngemeinschaft.....	71
b) Gütergemeinschaft.....	76
c) Gütertrennung.....	78
d) Andere Ansprüche.....	78
5. Bewertungsstichtage.....	80
6. Andere Bewertungsanlässe.....	82
a) Kauf/Verkauf von Betrieben.....	82
aa) Sittenwidrigkeit.....	82
bb) Sach- oder Rechtsmangel.....	83
cc) Genehmigung gem. GrdstVG.....	83
b) BVVG-Verkäufe.....	84
c) Börsenbewertung.....	84
d) Gesellschaftsrecht.....	84
aa) Personengesellschaft.....	85
bb) Kapitalgesellschaft.....	86
e) Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG).....	86
f) Enteignung.....	87
g) Beschränkungen.....	88
h) Flurbereinigung.....	88
i) Beleihung.....	89
j) Kostenrecht.....	90
k) Handelsbilanz.....	91
l) Steuerrecht.....	92
aa) Steuerliche Gewinnermittlung.....	92
bb) Betriebsaufgabe.....	93
cc) Erbschaftsteuer.....	93
dd) Grundsteuer.....	95
7. Andere Bewertungsgegenstände.....	95
Landwirtschaftliche Nutzflächen, Begünstigtes Agrarland, Stadtnahe Flächen, Arrondierungsflächen, Hofstelle, Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude, Stallungen, Tierhaltungs- anlagen, Landmaschinen, Vorräte und Feldinventar, Lieferrechte, Betriebsprämie/Zahlungsansprüche, Anteile und Beteiligungen, Wald, Jagd, Biogasanlagen, Windenergie, Photovoltaik, Ferien-	

wohnungen, Landgasthöfe, Reitbetriebe, Wasserquelle,  
Altenteilsrechte, Wohnrecht, Nießbrauch

<b>D. Verfassungsrechtlicher Rahmen und rechtspolitische Diskussion .....</b>	<b>98</b>
1. Ertragswert und Hofeswert dem Grunde nach .....	99
a) Ehescheidung .....	100
b) Erbfälle.....	102
c) Einfachgesetzliche Folgen.....	105
2. Ertragswert und Hofeswert der Höhe nach .....	107
3. Rechtspolitische Diskussion.....	108
<b>E. Landgut, landwirtschaftlicher Betrieb, Hof.....</b>	<b>110</b>
1. Bürgerliches Gesetzbuch .....	110
a) Grunddefinition .....	111
Leitlinie der Auslegung: Leistungsfähiger Betrieb, Landwirtschaft, Betriebliche Mischformen, Besitzung, Belegenheit, Flächengröße, Hofstelle, Inventar, Nahrungsquelle, Nebenerwerb, Bauland, Verpachtung, Landgut oder Hof, Zeitpunkt, Verfahren	
b) Insbesondere: Verpachtung.....	123
c) Insbesondere: Leistungsfähigkeit .....	127
d) Insbesondere: Fortführung .....	130
e) Stichtag/Spätere Entwicklungen .....	134
f) Beweislast.....	135
2. Grundstückverkehrsgesetz .....	136
a) Grundvoraussetzungen .....	137
Landwirtschaft, Mischformen, Eigentum, Belegenheit, Flächengröße, Hofstelle, Inventar, Nebenerwerb, Bauland, Verpachtung, Zeitpunkt, Beweislast, Verfahren	
b) Insbesondere: Unterhalt einer bäuerlichen Familie .....	144
3. Höfeordnung.....	148
a) Grunddefinition .....	148
Land- oder Forstwirtschaft, Betriebliche Mischformen, Besitzung, Belegenheit, Flächengröße, Hofstelle, Inventar, Wirtschaftswert, Leistungsfähigkeit/ Rentabilität, Verpachtung, Wiederanspannen, Bauland, Zeitpunkt, Verfahren	
b) Insbesondere: Wegfall der Hofeigenschaft.....	158
Wegfall kraft Erklärung, Wegfall kraft Gesetzes, Auflösung der Betriebseinheit, Umwandlung in Gewerbebetrieb	
4. Exkurs: Baurecht .....	166
5. Exkurs: Steuerrecht.....	167

<b>F. Betriebs- bzw. Hofesvermögen vs. freies Vermögen.....</b>	<b>171</b>
1. Bedeutung und Rechtsfolgen.....	171
2. Bürgerliches Gesetzbuch .....	173
3. Grundstückverkehrsgesetz .....	179
4. Höfeordnung.....	181
5. Exkurs: Steuerrecht.....	187
a) Einkommensteuer.....	188
b) Einheitswert/Grundsteuer .....	188
c) Grunderwerbsteuer.....	190
d) Erbschaftsteuer.....	190
<b>G. Abfindung zum Ertragswert und Hofeswert .....</b>	<b>192</b>
1. Die Abfindungsfälle.....	192
2. Ertragswert/Reinertrag .....	193
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	193
aa) Rechtsrahmen zum Reinertrag .....	194
bb) Reinertragsermittlung allgemein.....	196
Sachverständigengutachten, Terminologie, Ertrags- Aufwands-Rechnung/Gewinn- und Verlust-Rechnung, Deckungsbeitragsrechnung, Vergleichsbetriebe, Steuerliche Einheitsbewertung	
cc) Reinertragsermittlung Einzelheiten .....	203
Abschreibungen, Energieanlagen, Nutzungswert des Wohnhauses, fiktive Löhne, fiktive Zinsen und Pachten, Nachstichtagsergebnisse, betriebliche Mischformen, laufende Steuern, latente Steuern	
dd) Ertragswert einzelner Betriebsarten .....	206
ee) Zeitraum .....	207
ff) Abfindungsbemessungsgrundlage .....	207
b) Grundstückverkehrsgesetz .....	208
c) Höfeordnung .....	208
3. Ertragswert/Multiplikatoren.....	208
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	208
b) Grundstückverkehrsgesetz .....	210
c) Höfeordnung .....	211
4. Hofeswert .....	211
a) Einheitswertbescheid.....	211
b) Ermittlung des Einheitswerts .....	212
c) Exkurs: Wegfall der Einheitswerte ab 2025.....	214
d) Anpassung des Hofeswerts gem. BGH 17.11.2000 .....	214
e) Zu- und Abschläge.....	215
f) Schulden.....	218
g) HöfeO Brandenburg.....	218
h) Abfindung in Land statt Geld .....	218

5. Schulden und Zinsen.....	219
a) Nettomethode vs. Bruttomethode .....	220
b) Bürgerliches Gesetzbuch.....	220
c) Grundstückverkehrsgesetz .....	227
d) Höfeordnung .....	228
6. Subventionen .....	230
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	230
b) Grundstückverkehrsgesetz .....	232
c) Höfeordnung .....	232
7. Ehegatten-Mitarbeit .....	232
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	233
b) Grundstückverkehrsgesetz .....	234
c) Höfeordnung .....	234
8. Altenteil.....	235
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	235
b) Grundstückverkehrsgesetz .....	238
c) Höfeordnung .....	238
d) Wertermittlung .....	238
9. Nießbrauch und Wohnrecht .....	243
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	245
b) Grundstückverkehrsgesetz .....	247
c) Höfeordnung .....	247
d) Wertermittlung .....	248
10. Wohnhaus .....	249
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	249
b) Grundstückverkehrsgesetz .....	250
c) Höfeordnung .....	250
11. Negativer oder geringer Reinertrag.....	251
a) Bürgerliches Gesetzbuch .....	252
b) Grundstückverkehrsgesetz .....	257
c) Höfeordnung .....	258
12. Latente Steuern.....	259
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	260
b) Grundstückverkehrsgesetz .....	262
c) Höfeordnung .....	262
13. Inflation bei Ehescheidung .....	262
a) Bürgerliches Gesetzbuch .....	262
b) Grundstückverkehrsgesetz .....	266
c) Höfeordnung .....	266
14. Bauland, Bauerwartungsland, Bodenschätze .....	267
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	267
Teilflächen als Bauland, Realisierung des Verkaufs, Kriterien, Entwicklungsstadium, Herauslösbarkeit, Zeitraum, Bodenschätze	

b) Grundstückverkehrsgesetz .....	276
c) Höfeordnung .....	277
15. Kauf oder Verkauf des Betriebs.....	280
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	280
b) Grundstückverkehrsgesetz .....	283
c) Höfeordnung .....	283
16. Kauf oder Verkauf einzelner Grundstücke.....	284
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	284
b) Grundstückverkehrsgesetz .....	289
c) Höfeordnung .....	290
17. Ererbte und geschenkte Betriebe und Grundstücke .....	291
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	291
b) Grundstückverkehrsgesetz .....	293
c) Höfeordnung .....	293
18. Verschenkte Betriebe und Grundstücke .....	293
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	293
b) Grundstückverkehrsgesetz .....	298
c) Höfeordnung .....	298
19. Mehrere Erben/Beschenkte .....	299
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	299
b) Grundstückverkehrsgesetz .....	300
c) Höfeordnung .....	300
20. Miteigentum und Gesellschaften .....	300
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	301
b) Grundstückverkehrsgesetz .....	304
c) Höfeordnung .....	305
21. Verpachteter Betrieb.....	305
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	305
b) Grundstückverkehrsgesetz .....	307
c) Höfeordnung .....	308
20. Verpachtete Teilflächen .....	308
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	308
b) Grundstückverkehrsgesetz .....	309
c) Höfeordnung .....	309
23. Gepachteter Betrieb .....	310
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	310
b) Grundstückverkehrsgesetz .....	316
c) Höfeordnung .....	316
24. Zugepachtete Flächen.....	316
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	316
b) Grundstückverkehrsgesetz .....	320
c) Höfeordnung .....	321

<b>H. Nachabfindung .....</b>	<b>322</b>
1. Die Nachabfindungsfälle .....	322
2. Bürgerliches Gesetzbuch .....	323
3. Grundstückverkehrsgesetz .....	330
a) Nachabfindungsauslösende Tatbestände .....	330
b) Höhe der Nachabfindung .....	331
c) Umgehungsgeschäfte.....	332
4. Höfeordnung.....	333
a) Nachabfindungsauslösende Tatbestände.....	333
aa) Veräußerungen.....	334
Veräußerung des Hofes, Veräußerung einzelner Grundstücke, Veräußerung zur Erhaltung des Hofes, Veräußerung oder Verwertung von Hofeszubehör	
bb) Nutzungsänderungen .....	337
Landwirtschaftsfremde Nutzungen, Gewinne	
cc) Surrogate und Rechtsnachfolge .....	341
b) Höhe der Nachabfindung.....	341
aa) Allgemeines .....	341
bb) Erzielter Erlös .....	342
Verkauf, Nutzungsänderung	
cc) Hinzurechnungen.....	349
Dingliche Belastung, fiktiver Erlös	
dd) Erlösminderungen/Abzugsposten .....	350
Ersatzerwerb, öffentliche Abgaben/Steuern, Eigenleistungen, Unbilligkeit der Herausgabe, Nachlassverbindlichkeiten/Altschulden, Degressionsabschlag, Abfindungen	
c) Keine Nachabfindungspflicht .....	362
d) Umgehungsgeschäfte.....	364
 <b>I. Verkehrswert.....</b>	 <b>369</b>
1. Anwendungsfälle .....	369
2. Veräußerungswert vs. Fortführungswert .....	370
a) Bürgerliches Gesetzbuch .....	370
b) Grundstückverkehrsgesetz.....	374
c) Höfeordnung.....	375
3. Veräußerungs-Verkehrswert.....	375
a) Gesamtverkaufspreis.....	376
b) Einzelveräußerungspreise.....	376
Wertmaßstab, Nachstichtags-Verkaufspreise, zukünftige Entwicklungen, Vergleichspreise, andere Bewertungs- methoden, Einzelfälle, Produktionsgenossenschaft, Mit- eigentum und Gesellschaften, Bodenwerte gem. Nutzung	
c) Veräußerungskosten/Steuern.....	386

4. Fortführungs-Verkehrswert.....	389
5. Bauland, Bauerwartungsland, Bodenschätze .....	391
a) Bürgerliches Gesetzbuch .....	391
aa) Bau- und Bauerwartungsland.....	391
bb) Bodenschätze/Abbauland .....	395
b) Grundstückverkehrsgesetz .....	396
c) Höfeordnung.....	396
6. Schulden .....	397
<b>J. Auskunft und Wertermittlung .....</b>	<b>398</b>
1. Bürgerliches Gesetzbuch .....	398
2. Grundstückverkehrsgesetz.....	403
3. Höfeordnung.....	404
<b>K. Stundung .....</b>	<b>406</b>
1. Bürgerliches Gesetzbuch .....	406
2. Grundstückverkehrsgesetz.....	408
3. Höfeordnung.....	409
Anhang I: Bewertungsrelevante Vorschriften .....	412
Anhang II: Rechtsprechung.....	425
Stichwortverzeichnis.....	437