

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage	5
Aus dem Vorwort zur 1. Auflage	6
Schrifttum	15
Sachverständigengutachten	19
Rechtsprechung	22
Abkürzungen (Auswahl)	23
A. Landwirtschaftliche Rechtstatsachen.....	25
1. Landwirtschaft in Deutschland	25
2. Betriebe	27
3. Rechtsformen	29
4. Subventionen	29
5. Strukturwandel	31
6. Nachfolgesituation und Scheidungen	32
B. Verkehrswert, Ertragswert und andere Werte	33
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
C. Anlässe und Rechtsgrundlagen für Bewertung und Abfindung	56
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 Pflichtteilsergänzung.....	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

D. Verfassungsrechtlicher Rahmen und rechtspolitische Diskussion	98
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
E. Landgut, landwirtschaftlicher Betrieb, Hof.....	110
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. Grundstücksverkehrsgesetz	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

F. Betriebs- bzw. Hofesvermögen vs. freies Vermögen.....	171
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
G. Abfindung zum Ertragswert und Hofeswert	192
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

H. Nachabfindung	322
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
I. Verkehrswert.....	369
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
J. Auskunft und Wertermittlung	398
1. Bürgerliches Gesetzbuch	398
2. Grundstückverkehrsgesetz.....	403
3. Höfeordnung.....	404
K. Stundung	406
1. Bürgerliches Gesetzbuch	406
2. Grundstückverkehrsgesetz.....	408
3. Höfeordnung.....	409
Anhang I: Bewertungsrelevante Vorschriften	412
Anhang II: Rechtsprechung.....	425
Stichwortverzeichnis.....	437