

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 2. Auflage	5
Aus dem Vorwort zur 1. Auflage	6
Schrifttum	15
Sachverständigengutachten	19
Rechtsprechung	22
Abkürzungen (Auswahl)	23
A. Landwirtschaftliche Grunddaten	25
1. Landwirtschaft in Deutschland	25
2. Betriebe	27
3. Rechtsformen	29
4. Subventionen	29
5. Nachfolgesituation und Scheidungen	31
B. Verkehrswert, Ertragswert und andere Werte	32
1. Verkaufsnutzen vs. Gebrauchsnutzen	32
a) Wertkategorien	32
b) Verkehrswert	33
c) Ertragswert	35
2. Verkehrswert, Ertragswert, Hofeswert landwirtschaftlicher Betriebe	37
a) Verkehrswert vs. Ertragswert	37
b) Verkehrswert vs. Hofeswert	40
3. Wertediskrepanz als Rechtsproblem	41
4. Andere Werte	43
5. Bewertung gewerblicher Unternehmen	43
a) Betriebswirtschaft	43
b) Bewertung im Recht	49
6. Bewertung von Immobilien	52
7. Terminologie	52
C. Anlässe und Rechtsgrundlagen für Bewertung und Abfindung	55
1. Bewertung als Rechtsproblem	55
2. Erbfall	56
a) Grundkonstellation	56
b) Rechtsgrundlagen	57
aa) Rechtsnormen	57
bb) Anwendungsbereich	58
c) Alleinerwerb des Hofes	58
aa) Alleinerbe gemäß BGB	58
bb) Erbe gemäß HöfeO	59

cc)	Erbe gemäß HöfeO Rheinland-Pfalz	59
dd)	Güterrechtlicher Zugewinnausgleich bei Tod	59
d)	Übernahme durch einen Erben	60
aa)	Übernahmeanordnung	60
bb)	Gerichtliche Zuweisung	61
cc)	Gütergemeinschaft	62
dd)	Hessisches Landgut	62
ee)	Badisches Hofgut	63
e)	Pflichtteil und Pflichtteilsergänzung	63
aa)	Pflichtteil	63
bb)	Pflichtteilsergänzung	65
f)	Erbersatzanspruch	66
g)	„Bewertungswahlrecht“	67
3.	Schenkung/Vorweggenommene Erbfolge	68
a)	Begriff	68
b)	Rechtsfolgen	69
4.	Ehescheidung	70
a)	Zugewinnngemeinschaft	70
b)	Gütergemeinschaft	75
c)	Gütertrennung	77
5.	Bewertungsstichtage	79
6.	Andere Bewertungsanlässe	81
a)	Kauf/Verkauf von Betrieben	81
aa)	Sittenwidrigkeit	81
bb)	Sach- oder Rechtsmangel	82
cc)	Genehmigung gem. GrdstVG	82
b)	BVVG-Verkäufe	83
c)	Börsenbewertung	84
d)	Gesellschaftsrecht	84
aa)	Personengesellschaft	85
bb)	Kapitalgesellschaft	85
Zu aa) und bb)	86
e)	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG)	86
f)	Enteignung	87
g)	Beschränkungen/Schutzgebiete	87
h)	Flurbereinigung	88
i)	Beleihung	88
j)	Kostenrecht	89
k)	Handelsbilanz	91
l)	Steuerrecht	92
aa)	Steuerliche Gewinnermittlung	92
bb)	Betriebsaufgabe	92
cc)	Erbschaftsteuer	93
dd)	Grundsteuer	94

7. Andere Bewertungsgegenstände	95
Landwirtschaftliche Nutzflächen, Begünstigtes Agrarland, Stadtnahe Flächen, Arrondierungsflächen, Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude, Stallungen, Landmaschinen, Vorräte und Feldinventar, Lieferrechte, Betriebsprämie/Zahlungsansprüche, Anteile und Beteiligungen, Wald, Jagd, Biogasanlagen, Windenergie, Photovoltaik, Landgasthöfe, Anteilrechte, Wohnrecht, Nießbrauch	

D. Verfassungsrechtlicher Rahmen und rechtspolitische

Diskussion	98
1. Ertragswert und Hofeswert dem Grunde nach	99
a) Ehescheidung	100
b) Erbfälle	101
c) Einfachgesetzliche Folgen	105
2. Ertragswert und Hofeswert der Höhe nach	106
3. Rechtspolitische Diskussion	108

E. Landgut, landwirtschaftlicher Betrieb, Hof und

Betriebsvermögen	109
1. Landgut, landwirtschaftlicher Betrieb, Hof	109
a) Bürgerliches Gesetzbuch	109
aa) Grunddefinition	110
Leitlinie der Auslegung: Leistungsfähiger Betrieb, Landwirtschaft, Betriebliche Mischformen, Besitzung, Belegenheit, Flächengröße, Hofstelle, Inventar, Nahrungsquelle, Nebenerwerb, Bauland, Verpachtung, Landgut oder Hof, Zeitpunkt, Verfahren	
bb) Insbesondere: Verpachtung	120
cc) Insbesondere: Leistungsfähigkeit	125
dd) Insbesondere: Fortführung	128
ee) Stichtag/Spätere Entwicklungen	131
ff) Beweislast	133
b) Grundstücksverkehrsgesetz	134
aa) Grundvoraussetzungen	134
Landwirtschaft, Betriebliche Mischformen, Eigentum, Belegenheit, Flächengröße, Hofstelle, Inventar, Nebenerwerb, Bauland, Verpachtung, Zeitpunkt, Beweislast, Verfahren	
bb) Insbesondere: Unterhalt einer bäuerlichen Familie	141
c) Höfeordnung	144
aa) Grunddefinition	145
Land- oder Forstwirtschaft, Betriebliche Mischformen, Besitzung, Belegenheit, Flächengröße, Hofstelle,	

	Inventar, Wirtschaftswert, Leistungsfähigkeit/ Rentabilität, Verpachtung, Wiederanspannen, Bauland, Zeitpunkt, Verfahren	
bb)	Insbesondere: Wegfall der Hofeigenschaft Wegfall kraft Erklärung, Wegfall kraft Gesetzes, Auflösung der Betriebseinheit, Umwandlung in Gewerbetrieb	155
d)	Exkurs: Baurecht	161
e)	Exkurs: Steuerrecht	162
	Einkommensteuer, Bewertung, Erbschaftsteuer	
2.	Betriebs- bzw. Hofesvermögen vs. freies Vermögen.....	165
a)	Bürgerliches Gesetzbuch	166
b)	Grundstückverkehrsgesetz	170
c)	Höfeordnung	172
d)	Exkurs: Steuerrecht	176
aa)	Einkommensteuer	177
bb)	Einheitswert/Grundsteuer.....	178
cc)	Grunderwerbsteuer und Erbschaftsteuer bis 2008.....	179
dd)	Erbschaftsteuer ab 2009	179
F.	Ertragswert und Hofeswert	182
1.	Ertragswert.....	182
a)	Bürgerliches Gesetzbuch.....	182
aa)	Rechtsrahmen zum Reinertrag	183
bb)	Reinertragsermittlung allgemein..... Ertrags-Aufwands-Rechnung / Gewinn- und Verlust- Rechnung, Deckungsbeitragsrechnung, Vergleichs- betriebe, Steuerliche Einheitsbewertung	186
cc)	Reinertragsermittlung Einzelheiten	192
	Abschreibungen, Nutzungswert des Wohnhauses, Energieanlagen, fiktive Löhne, betriebliche Mischformen, Steuern	
dd)	Ertragswert einzelner Betriebsarten	195
ee)	Zeitraum	195
ff)	Abfindungsbemessungsgrundlage	196
b)	Grundstückverkehrsgesetz	196
c)	Höfeordnung	197
2.	Multiplikatoren	197
a)	Bürgerliches Gesetzbuch.....	197
b)	Grundstückverkehrsgesetz	199
c)	Höfeordnung	199
3.	Hofeswert	199
a)	Einheitswertbescheid.....	200
b)	Ermittlung des Einheitswerts	200

d)	Anpassung des Hofeswerts gem. BGH 17.11.2000	202
d)	Zu- und Abschläge	203
e)	Schulden	206
4.	Zinsen und Schulden	206
a)	Nettomethode vs. Bruttomethode	207
b)	Bürgerliches Gesetzbuch	208
c)	Grundstückverkehrsgesetz	213
d)	Höfeordnung	214
5.	Subventionen	216
a)	Bürgerliches Gesetzbuch	216
b)	Grundstückverkehrsgesetz	218
c)	Höfeordnung	218
6.	Ehegatten-Mitarbeit	219
a)	Bürgerliches Gesetzbuch	219
b)	Grundstückverkehrsgesetz	221
c)	Höfeordnung	221
7.	Altenteil/Leibgeding	221
a)	Wertermittlung	222
b)	Bürgerliches Gesetzbuch	226
c)	Grundstückverkehrsgesetz	228
d)	Höfeordnung	228
8.	Wohnhaus	229
a)	Bürgerliches Gesetzbuch	229
b)	Grundstückverkehrsgesetz	230
c)	Höfeordnung	230
9.	Negativer oder geringer Reinertrag	230
a)	Bürgerliches Gesetzbuch	232
b)	Grundstückverkehrsgesetz	237
c)	Höfeordnung	237
10.	Latente Steuern/Veräußerungsgewinnbesteuerung	238
a)	Bürgerliches Gesetzbuch	239
b)	Grundstückverkehrsgesetz	241
c)	Höfeordnung	241
11.	Inflation bei Ehescheidung	241
a)	Bürgerliches Gesetzbuch	241
b)	Grundstückverkehrsgesetz	245
c)	Höfeordnung	245
12.	Bauland, Bauerwartungsland, Bodenschätze	245
a)	Bürgerliches Gesetzbuch	246
	Teilflächen als Bauland, Realisierung des Verkaufs, Kriterien, Entwicklungsstadium, Herauslösbarkeit, Zeitraum, Bodenschätze	
b)	Grundstückverkehrsgesetz	256
c)	Höfeordnung	257

13. Kauf oder Verkauf des Betriebs.....	259
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	260
b) Grundstücksverkehrsgesetz	262
c) Höfeordnung	263
14. Kauf oder Verkauf einzelner Grundstücke.....	263
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	263
b) Grundstücksverkehrsgesetz	269
c) Höfeordnung	269
15. Ererbte und geschenkte Betriebe und Grundstücke	270
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	270
b) Grundstücksverkehrsgesetz	272
c) Höfeordnung	272
16. Verschenkte Betriebe und Grundstücke	273
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	273
b) Grundstücksverkehrsgesetz	277
c) Höfeordnung	278
17. Mehrere Erben/Beschenkte	278
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	278
b) Grundstücksverkehrsgesetz	279
c) Höfeordnung	279
18. Anteile und Bruchteile von Betrieben	280
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	280
b) Grundstücksverkehrsgesetz	283
c) Höfeordnung	284
19. Verpachteter Betrieb.....	284
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	284
b) Grundstücksverkehrsgesetz	286
c) Höfeordnung	286
20. Verpachtete Teilflächen	287
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	287
b) Grundstücksverkehrsgesetz	288
c) Höfeordnung	288
21. Gepachteter Betrieb	289
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	289
b) Grundstücksverkehrsgesetz	294
c) Höfeordnung	294
22. Zugepachtete Flächen.....	295
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	295
b) Grundstücksverkehrsgesetz	298
c) Höfeordnung	299
G. Nachabfindung/Abfindungsergänzung.....	300
1. Bürgerliches Gesetzbuch	300
2. Grundstücksverkehrsgesetz	308

a)	Nachabfindungsauslösende Tatbestände	308
b)	Höhe der Nachabfindung	309
c)	Umgehungsgeschäfte	310
3.	Höfeordnung.....	311
a)	Nachabfindungsauslösende Tatbestände	311
aa)	Veräußerungen.....	311
	Veräußerung des Hofes, Veräußerung einzelner Grundstücke, Veräußerung zur Erhaltung des Hofes, Veräußerung oder Verwertung von Hofeszubehör	
bb)	Nutzungsänderungen	315
	Landwirtschaftsfremde Nutzungen, Gewinne	
cc)	Surrogate und Rechtsnachfolge	318
b)	Höhe der Nachabfindung	319
aa)	Allgemeines	319
bb)	Erzielter Erlös	320
	Verkauf, Nutzungsänderung	
cc)	Hinzurechnungen	326
	Dingliche Belastung, fiktiver Erlös	
dd)	Erlösminderungen/Abzugsposten	327
	Ersatzerwerb, öffentliche Abgaben/Steuern, Eigenleistungen, Unbilligkeit der Herausgabe, Nachlassverbindlichkeiten/Altschulden, Degressionsabschlag, Abfindungen	
c)	Keine Nachabfindungspflicht	339
d)	Umgehungsgeschäfte	341
H.	Verkehrswert.....	346
1.	Anwendungsfälle	346
2.	Veräußerungswert vs. Fortführungswert	347
a)	Bürgerliches Gesetzbuch.....	347
b)	Grundstückverkehrsgesetz	351
c)	Höfeordnung	352
3.	Veräußerungs-Verkehrswert.....	352
a)	Gesamtverkaufspreis	353
b)	Einzelveräußerungspreise	353
	Wertmaßstab, Nachstichtags-Verkaufspreise, Entwicklungen, Vergleichspreise, Bewertungsmethoden, Einzelfälle, Produktionsgenossenschaft, Gegenstände	
c)	Veräußerungskosten/Steuern	360
4.	Fortführungs-Verkehrswert.....	362
5.	Bauland, Bauerwartungsland, Bodenschätze	366
a)	Bürgerliches Gesetzbuch.....	366
aa)	Bau- und Bauerwartungsland.....	366
bb)	Bodenschätze/Abbauland	370

b) Grundstückverkehrsgesetz	372
c) Höfeordnung	372
6. Schulden	373
I. Stundung	374
1. Bürgerliches Gesetzbuch	374
2. Grundstückverkehrsgesetz.....	376
3. Höfeordnung.....	377
J. Auskunft und Wertermittlung	379
1. Bürgerliches Gesetzbuch	379
2. Grundstückverkehrsgesetz.....	384
3. Höfeordnung.....	385
Anhang I: Bewertungsrelevante Vorschriften	387
Anhang II: Rechtsprechung zur Bewertung.....	400
Stichwortverzeichnis.....	411