

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 2. Auflage .....	5
Aus dem Vorwort zur 1. Auflage .....	6
Schrifttum .....	15
Sachverständigengutachten .....	19
Rechtsprechung .....	22
Abkürzungen (Auswahl) .....	23
<b>A. Landwirtschaftliche Grunddaten .....</b>	<b>25</b>
1. Landwirtschaft in Deutschland .....	25
2. Betriebe .....	27
3. Rechtsformen .....	29
4. Subventionen .....	29
5. Nachfolgesituation und Scheidungen .....	31
<b>B. Verkehrswert, Ertragswert und andere Werte .....</b>	<b>32</b>
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
<b>C. Anlässe und Rechtsgrundlagen für Bewertung und Abfindung</b>	<b>55</b>
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**

<b>Diskussion .....</b>	<b>98</b>
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**

<b>Betriebsvermögen .....</b>	<b>109</b>
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
<b>F.</b>	<b>Ertragswert und Hofeswert .....</b>	<b>182</b>
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
<b>G. Nachabfindung/Abfindungsergänzung.....</b>	<b>300</b>
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
<b>H. Verkehrswert.....</b>	<b>346</b>
1. Anwendungsfälle .....	346
2. Veräußerungswert vs. Fortführungswert .....	347
a) Bürgerliches Gesetzbuch.....	347
b) Grundstücksverkehrsgesetz .....	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
<b>I. Stundung .....</b>	<b>374</b>
1. Bürgerliches Gesetzbuch .....	374
2. Grundstückverkehrsgesetz.....	376
3. Höfeordnung.....	377
<b>J. Auskunft und Wertermittlung .....</b>	<b>379</b>
1. Bürgerliches Gesetzbuch .....	379
2. Grundstückverkehrsgesetz.....	384
3. Höfeordnung.....	385
Anhang I: Bewertungsrelevante Vorschriften .....	387
Anhang II: Rechtsprechung zur Bewertung.....	400
Stichwortverzeichnis.....	411