

Prüfen Sie Ihre Rechtsnachfolge!

- Die rechtlichen Grundlagen ändern sich, bauen Sie rechtzeitig vor!

(Rechtsanwälte Dr. Friedrich und Andreas Dehne, Elze)

In der land- und forstwirtschaftlichen Zeitung werden sporadisch gerichtliche Entscheidungen mitgeteilt und besprochen, in denen es darum geht, ob es sich im konkreten Fall bei dem Betrieb noch um einen Hof im Sinne der Höfeordnung handelt oder nicht (mehr).

Die Brisanz dieser Rechtsprechung ist bisher und nach unserer Meinung noch nicht ausreichend in das Bewusstsein der Betroffenen eingedrungen.

Es geht dabei nämlich schlicht und einfach um die Frage, ob das in der Vergangenheit hoch gehaltene und aufgebaute Vermögen als Gesamtheit erhalten bleibt oder (auch gegen den Willen des derzeitigen Eigentümers) zerschlagen wird.

Im Einzelnen:

A.

Ziel des landwirtschaftlichen Sonderrechts ist es nach wie vor, lebensfähige landwirtschaftliche Betriebe als Einheit für ein Familienmitglied zu erhalten.

Die gesetzlichen Sonderregelungen finden sich in den Anerbengesetzen, dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und dem Grundstückverkehrsgesetz.

Die Rechte haben allesamt zum Ziel, die Betriebe zu erhalten und schränken daher die Rechte der anderen Erbberechtigten (zumeist der Geschwister des Hofnachfolgers) ein.

Der Grund und die Notwendigkeit dieser Regelung liegen darin begründet, dass – im Gegensatz zu gewerblichen Betrieben – der Verkehrswert der Einzelbestandteile des Betriebes oder anders ausgedrückt der Zerschlagungswert des Betriebes regelmäßig höher – zum Teil um ein Vielfaches größer – ist, als der Ertragswert; höchstens der

Ertragswert aber kann Grundlage für Abfindungen oder Pflichtteilsberechnungen sein, wenn die Substanz des Betriebes erhalten werden soll – sprich: nicht Land verkauft werden muss. In diesem Sinne hat sich auch das Bundesverfassungsgericht in den Entscheidungen zitiert in Agrarrecht 1995, S. 12 ff. und 1994, S. 19 ff. geäußert.

B.

Die gesetzlichen Regelung sehen dabei folgendes vor:

I. Höfeordnung:

Die Höfeordnung gilt für die Länder Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Hamburg und Nordrhein-Westfalen. Entscheidende Punkte der Höfeordnung sind:

1. Der Hof fällt aus der sonstigen Erbmasse heraus und unmittelbar als Einheit dem Hoferben zu.
2. Die Abfindungen der anderen Erbprätendenten, insbesondere der Pflichtteilsberechtigten, werden auf den 1 1/2-fachen Einheitswert grundsätzlich begrenzt (der sogenannte Hofeswert), von dem noch Kredite und das kapitalisierte Altanteil abzusetzen sind – bis auf den halben Einheitswert.

Im Einzelfall sind zu dem Einheitswert Zu- oder Abschläge zu machen, z. B. wenn wertvollere auch gleich verwertbare Grundstücke dazu gehören. Generell soll nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 17. Nov. 2000 (V ZR 334/99; veröffentlicht im Agrarrecht 2001, S. 52 ff.) gewisse Zuschläge gemacht werden, wenn die wirtschaftlichen Verhältnisse sich entsprechend entwickelt haben. In diesem Zusammenhang soll auf die Einzelheiten nicht weiter eingegangen werden, zu bemerken ist allerdings, dass die vorgenannte Entscheidung des Bundesgerichtshofs bisher nicht zu nennenswerten Änderungen der Abfindungsfestsetzungen geführt hat.

Für die Abfindungsregelung nach Höferecht wird vereinfacht folgendes Beispiel gebildet:

50 ha Eigentum – 50 ha Pacht

Das Pachtland spielt bei der Abfindung nach Höferecht keine Rolle. Angenommen wird ein Wirtschaftswert von 70.000,00 € und ein Wohnwert von 30.000,00 €, mithin ein Einheitswert von 100.000,00 €.

Grundlage für die Abfindung ist der 1 1/2-fache Einheitswert, der sogenannte Hofeswert, also 150.000,00 €.

Von diesem Wert ist bei der normalen Abfindung nach § 12 HöfeO das kapitalisierte Altanteil abzuziehen, wobei der Kapitalisierungsfaktor sich bestimmt nach der Anlage 9 zu § 14 des Bewertungsgesetzes. Dieser Faktor berücksichtigt Zins und Lebenserwartung. Der Kapitalisierungsfaktor bei 65. Mann beläuft sich auf 9,019 bei der Frau auf 10,601 (wegen der höheren Lebenserwartung der Frauen).

Aus dem konkreten Altanteil ist dann der Jahreswert zu ermitteln, der sehr schnell 10.000,00 € übersteigt, bei der Kapitalisierung bei einer 65-jährigen Frau ist dann ein Betrag von über 100.000,00 € von dem Wert abzuziehen. Dann greift eine Untergrenze, nämlich 1/3 des Hofeswertes, das sind hier in unserem Beispiel 50.000,00 €.

Diese 50.000,00 € teilen sich dann gleichanteilig auf die Geschwister (wir gehen hier von drei Geschwistern aus) auf, so dass eine Abfindung von 16.666,00 € geschuldet wird. Der Hofnehmer zählt insoweit mit.

Bei der Quotierung rechnet der nicht abgebende Ehegatte, obwohl er eine gedankliche Miterbenstellung hat, nicht mit, weil sein Altanteil abgezogen wird. (Das hat das OLG Celle in Agrarrecht 01, S. 264 entschieden.)

Wenn eine Pflichtteilsberechnung durchgeführt wird, d. h. wenn der gesetzliche Erbe auf den Pflichtteil begrenzt wird (Hälfte der gesetzlichen Quote) sieht die Sache anders aus. Dann ist nur das kapitalisierte Altanteil des Abgebers abzusetzen und nicht das Altanteil des nicht abgebenden Elternteils. Dieser zählt dann wiederum bei der Quote mit (so Bundesgerichtshof Agrarrecht 86, S. 319 f.).

Diese Darstellung zeigt, dass bei einem nicht verschuldeten 50 ha-Hof bei normalem Altanteil lediglich 2 x knapp 17.000,00 € geschuldet werden und der Pflichtteil sogar nur sich auf die Hälfte davon begrenzt.

Das Beispiel zeigt, dass das Höferecht bei Betriebsübergang wirtschaftlich den Hof in hohem Maße absichert.

II.

Die gesetzlichen Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch und im Zuweisungsrecht (BGB § 2049/2312; § 13 ff. Grundstückverkehrsgesetz) legen hingegen als Grundlage für gesetzliche Ansprüche und Pflichtteile den Ertragswert zugrunde. Diese Regelungen gelten bundesweit, auch in den Neuen Bundesländern.

Voraussetzung ist zunächst, dass es sich um ein Landgut handelt. Auf diese Problematik gehen wir später ein. Alsdann ist anhand der konkreten Umstände der Ertragswert zu ermitteln. Das ist generell nicht ohne Sachverständigengutachten möglich. Grundlage ist ein konkret zu ermittelnder Reinertrag, den wir hier mal mit 500,00 € pro ha zugrunde legen wollen, d. h. mit 25.000,00 € p.a. Hinzu kommt bei der Ertragswertberechnung der Wert der Zupachtflächen, die – wenn die Flächen längerfristig zur Verfügung stehen – unter Anwendung eines Erlasses des BMF im Bundessteuerblatt 1970, S. 906 zu § 49 des Bewertungsgesetzes mit 50 % angesetzt werden. Im konkreten Fall soll von einem Ertragswert des Wirtschaftsteils von 37.500,00 € p.a. auszugehen. Hinzu kommt der Wohnwert, den wir hier einmal mit 12.500,00 € unterstellen, so dass sich ein gesamter Ertragswert von 50.000,00 € ergibt. Dieser ist zu kapitalisieren. Der Kapitalisierungsfaktor beträgt nach § 28 des Nds. AGBGB i. V. m. § 3 Abs. 2 des Reallastengesetzes 17. Dieser Kapitalisierungsfaktor ist von Land zu Land verschieden. In alten preußischen Gebieten ohne besondere gesetzliche Regelung, z. B. in Sachsen-Anhalt, beträgt er 25. Das gleiche gilt für Nordrhein-Westfalen, Bremen, Hessen, Rheinland-Pfalz und das Saarland. In Baden-Württemberg und Bayern gilt der 18-fache Reinertrag als Ertragswert.

Daraus ergibt sich als Berechnungsgrundlage für die Abfindungen im konkreten Fall ein Betrag von 850.000,00 €, von dem wiederum das kapitalisierte Altenteil abzuziehen ist, so dass als Grundlage rund 700.000,00 € übrig bleiben.

Dieser Betrag ist nach den Erbquoten (bei 2 Geschwistern und kein weiterer Elternteil) zur Hälfte, also mit 350.000,00 €, auszuzahlen.

Das Beispiel soll nur verdeutlichen, dass die Regelung nach Ertragswert bereits gravierend schlechter ist als die nach Höferecht.

III.

Das allgemeine Recht stellt auf den Verkehrswert ab, der incl. Gebäude, Umlaufkapital usw. hier mit 1,5 Mio. angesetzt werden soll.

Wir haben danach folgende Werte im konkreten Fall für die Grundlage der Abfindungs- bzw. Pflichtteilsrechte:

1. Höferecht 50.000,00 €,
2. Ertragswert 700.000,00 €,
3. Verkehrswert 1.400.000,00 € (1.500.000,00 € minus kapitalisiertes Altanteil mit 100.000,00 €).

Bei erbrechtlichen Rechtsnachfolgern sind Abkömmlinge, Ehegatten und wenn Abkömmlinge nicht vorhanden sind, auch die Eltern pflichtteilsberechtigt, d. h. sie haben in Höhe des halben gesetzlichen Erbteils einen (von Ausnahmen, die hier nicht interessieren) unentziehbaren Anspruch auf Geld nach den jeweils zugrundeliegenden Werten.

Dass bei Realisierung dieser Ansprüche nach dem Verkehrswert nicht ohne Landverkauf auszukommen ist, liegt auf der Hand. Auch bei der Ertragswertberechnung wird es sehr eng.

Die Beispiele zeigen, von welcher großen Bedeutung die Gültigkeit des Höferechts ist, zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe bei Generationswechseln. Da ist es von entscheidender Bedeutung, dass dieses Höferecht oder zumindest das Ertragswertverfahren, Anwendung findet:

C.

I. Zum Höferecht:

Das Gesetz enthält in § 1 der Höfeordnung zu der Frage, ob es sich um einen Hof im Sinne der Höfeordnung oder nicht handelt, scheinbar klare gesetzliche Regelungen.

§ 1 der Höfeordnung lautet:

§ 1 Begriff des Hofes

(1) Hof im Sinne dieses Gesetzes ist eine im Gebiet der Länder Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein belegene land- oder forstwirtschaftliche Besitzung mit einer zu ihrer Bewirtschaftung geeigneten Hofstelle, die im Alleineigentum einer natürlichen Person oder im gemeinschaftlichen Eigentum von Ehegatten (Ehegattenhof) steht oder zum Gesamtgut einer fortgesetzten Gütergemeinschaft gehört, sofern sie einen Wirtschaftswert von mindestens 10.000 Euro hat. Wirtschaftswert ist der nach den steuerlichen Bewertungsvorschriften festgestellte Wirtschaftswert im Sinne des § 46 des Bewertungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 2369), geändert durch Artikel 15 des Zuständigkeitslockerungsgesetzes vom 10. März 1975 (Bundesgesetzbl. I S. 685). Eine Besitzung, die einen Wirtschaftswert von weniger als 10.000 Euro, mindestens jedoch von 5.000 Euro hat, wird Hof, wenn der Eigentümer erklärt, dass sie Hof sein soll, und wenn der Hofvermerk im Grundbuch eingetragen wird.

(2) Gehört die Besitzung Ehegatten, ohne nach Absatz 1 Ehegattenhof zu sein, so wird sie Ehegattenhof, wenn beide Ehegatten erklären, dass sie Ehegattenhof sein soll, und wenn diese Eigenschaft im Grundbuch eingetragen wird.

(3) Eine Besitzung verliert die Eigenschaft als Hof, wenn keine der in Absatz 1 aufgezählten Eigentumsformen mehr besteht oder eine der übrigen Voraussetzungen auf Dauer wegfällt. Der Verlust der Hofeigenschaft tritt jedoch erst mit der Löschung des Hofvermerks im Grundbuch ein, wenn lediglich der Wirtschaftswert unter 5.000 Euro sinkt oder keine zur Bewirtschaftung geeignete Hofstelle mehr besteht.

(4) Eine Besitzung verliert die Eigenschaft als Hof auch, wenn der Eigentümer erklärt, dass sie kein Hof mehr sein soll, und wenn der Hofvermerk im Grundbuch gelöscht wird. Die Besitzung wird, wenn sie die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, wird Hof, wenn der Eigentümer erklärt, dass sie Hof sein soll, und wenn der Hofvermerk im Grundbuch eintragen wird.

(5) Ein Ehegattenhof verliert diese Eigenschaft mit der Rechtskraft der Scheidung, der Aufhebung oder Nichtigkeitserklärung der Ehe. Bei bestehender Ehe verliert er die Eigenschaft als Ehegattenhof, wenn beide Ehegatten erklären, dass die Besitzung kein Ehegattenhof mehr sein soll, und wenn der die Eigenschaft als Ehegattenhof ausweisende Vermerk im Grundbuch gelöscht wird.

(6) Erklärungen nach den vorstehenden Absätzen können, wenn der Eigentümer nicht testierfähig ist, von dem gesetzlichen Vertreter abgegeben werden. Dieser bedarf hierzu der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts. Das Vormundschaftsgericht soll den Eigentümer vor der Entscheidung über die Genehmigung hören.

(7) Wird ein Hofvermerk auf Grund einer Erklärung des Eigentümers oder von Ehegatten eingetragen oder gelöscht, so tritt die dadurch bewirkte Rechtsfolge rückwirkend mit dem Eingang der Erklärung beim Landwirtschaftsgericht ein.

Wenn man das Gesetz, so wie es konzipiert ist, anwendet, kann es eigentlich nennenswerte Schwierigkeiten nicht geben.

Das Gesetz knüpft im Interesse der Rechtssicherheit an klare Kriterien an, die jedermann nachvollziehen und anwenden kann.

Es ist jedoch nicht zu übersehen, dass dem Gesetz eine klare Wirtschafts- und Sozialstruktur zugrunde liegt, nämlich der des von einem Familienangehörigen selbst bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betriebes.

Diese Grundlage ist in einer Vielzahl von Fällen entfallen. Zur Zeit werden mehr Betriebe liquidiert als in der Betriebsnachfolge aufrecht erhalten werden (Bendel Agrar- und Umweltrecht 2003, S. 326).

Zehntausende von Betrieben werden jedes Jahr aufgegeben und es ist nur in Ausnahmefällen zu erwarten, dass diese wieder als selbständige Betriebseinheiten entstehen.

Für Betriebe aber, die lediglich gleichsam auf dem Papier stehen, entfällt eigentlich die rechtliche Basis, die das Höferecht ihnen bietet. Vor diesem Hintergrund hat sich die Rechtsprechung in einer Vielzahl von Fällen, entgegen der klaren gesetzlichen Regelung der Konsequenz, dass es sich (weiter) um einen Hof im Sinne der Höfeordnung handelt, versagt.

Im einzelnen:

1)

Als grundlegend ist die Entscheidung des Bundesgerichtshofs veröffentlicht in der amtlichen Sammlung Band 84, S. 78 f. anzusehen, in dem er sich zunächst entgegen einer entgegenstehenden Entscheidung des OLG Celle in Agrarrecht 1980, S. 286 an das Gesetz hält und erklärt, dass bei Fortfall der Hofstelle die Löschung des Hofvermerks im Grundbuch konstitutiv (rechtsbegründend) ist. Bei dieser

gesetzlichen klaren Regelung habe es zu verbleiben. Das Oberlandesgericht in Celle hat in diesem Punkt anders entschieden. Allerdings müsse weiterhin eine landwirtschaftliche Besitzung vorhanden sein. Wenn die wirtschaftliche Einheit aufgegeben sei, was aus den Umständen hergeleitet werden müsse, sei es eben kein Hof mehr. Dabei hätte der Tatrichter, also 1. Instanz: Landwirtschaftsgericht; 2. Instanz: Oberlandesgericht – Senat für Landwirtschaftssachen – anhand der vorhandenen Tatsachen, wie geeignete Hofstelle, Vorhandensein von Zubehör, Vorhandensein von Kapital, von Inventar und eines Betriebsnachfolgers zu entscheiden. Es komme insoweit jeweils auf die tatrichterliche Würdigung an. Diese Rechtsprechung hat der BGH in der Folgezeit bekräftigt, so im Agrarrecht 95, S. 235. Danach ist die Hofeigenschaft zu verneinen, wenn eine landwirtschaftliche Betriebseinheit nicht mehr vorhanden ist. Es ist dann allerdings die Zusatzfrage zu stellen und wie wir sehen werden, auch verschiedentlich entschieden. Unter welchen Bedingungen ein aufgegebener Betrieb, der wieder in Gang gesetzt werden soll, doch noch als Hof anzusehen ist.

2)

Mit diesen Fragen haben sich alle Oberlandesgericht, die mit Landwirtschaftsrecht im Höferecht zu tun haben, beschäftigt, insbesondere die Oberlandesgerichte in Celle und Hamm. Das Oberlandesgericht Celle hat in frühen Entscheidungen (RdL 57, S. 323; RdL 65, S. 238; RdL 67, S. 41) darauf abgestellt, ob bei einem aufgegebenen Betrieb die Absicht besteht diesen wieder aufzunehmen und die erforderlichen Mittel hierfür zur Verfügung stehen oder erwirtschaftet werden konnten. Das müsste jeweils in absehbarer Zeit möglich sein.

Auch bei stillgelegten Betrieben würde also danach die Hofeigenschaft bestehen bleiben, wenn der Hofeigentümer den Willen und die Mittel hat, ohne Einsatz von Fremdkapital den Hof wieder zu betreiben.

Den rechtlichen Ansatz verlässt das Oberlandesgericht Celle in der Entscheidung RdL 99, S. 328. Es stellt jetzt nicht mehr auf die objektiven Kriterien der Möglichkeit der Wiederinbetriebnahme ab, sondern auf den Willen des Hofeigentümers.

„Für den Wegfall der Hofeigenschaft außerhalb des Grundbuchs“, d. h. ohne Löschung des Hofvermerks, komme es entscheidend auf den Willen des Hofeigentümers an. Das hat man auch bei leistungsfähigen Betrieben so zugrunde gelegt.

Bei dieser Rechtsprechung ist das Oberlandesgericht Celle dann allerdings nicht verblieben. In der Entscheidung RdL 2000, S. 193 ff. stand fest, dass der Erblasser den Betrieb wieder aufgenommen wissen wollte. Das hat er ausdrücklich letztwillig, noch nicht lange vor seinem Tode, verfügt. Da hat das Oberlandesgericht dann aber gesagt, dieser Wille sei nur dann erheblich, wenn zum Zeitpunkt des Testaments der Wiederaufbau eines leistungsfähigen Betriebes noch möglich und die dafür erforderlichen Mittel erwirtschaftet werden können. Es gibt dann Entscheidungen vom Oberlandesgericht Celle und Naumburg, insoweit den Nebenerwerb zulassen.

In weiteren Entscheidungen hat das Oberlandesgericht Celle wieder sich mehr der objektiven Lehre zugewandt.

Auch das OLG Oldenburg hat fallbezogen widersprüchlich entschieden. In der Entscheidung Agrarrecht 99, S. 309 ff. heißt es im Leitsatz:

Eine landwirtschaftliche Besitzung verliert die Hofeigenschaft nicht schon, wenn sie nur unrentabel bewirtschaftet wird, sondern erst, wenn sie keine Betriebseinheit mehr bildet; denn auch ein Betrieb der keinen Gewinn abwirft, kann ein Hof sein.

Im Gegensatz dazu hat das OLG Oldenburg in der Entscheidung AuR 06, S. 143 ff. gesagt:

Bei Einstellung des Bewirtschaftung sei ein Fortbestand der Betriebseinheit nur dann anzunehmen, wenn ein Wiederanspannen des landwirtschaftlichen Betriebes bei einer Gesamtwürdigung alle konkreten individuellen Umstände und Verhältnisse mit hinreichender Sicherheit erwartet werden kann. Die daran zu stellenden Anforderungen werden regelmäßig mit zunehmendem Zeitabstand steigen.

Hier hat man schon darauf abgestellt, dass der Betrieb wieder Gewinne erwirtschaftet.

Die Rechtsprechung des OLG Hamm geht in die gleiche Richtung, so in der Entscheidung Agrarrecht 99, S. 311. Danach gilt folgendes:

Die Hofeigenschaft entfällt, unabhängig von der Eintragung des Hofvermerks im Grundbuch, wenn keine landwirtschaftliche Besitzung mehr vorhanden ist. Ungeachtet der für die Aufgabe einer Betriebseinheit sprechenden Umstände kann jedoch dann ein Hof im Sinne der Höfeordnung angenommen werden, wenn eine Wiedervereinigung der Hofstelle mit dem gesamten oder nahezu gesamten Land in absehbarer Zeit realistisch erwartet werden kann. Zu berücksichtigen ist hierbei, ob ein Wiederanspannen des Hofes überhaupt wirtschaftlich sinnvoll erscheint und der zum Wiederanspannen erforderliche Kapitaleinsatz aus den Erträgen des Hofes beglichen werden kann, ohne dessen Existenz in Frage zu stellen.

Nach einer späteren Entscheidung (AuR 03, S. 356 f.) erklärte das OLG Hamm, dass insoweit ohne Einstellung eines Sachverständigen eine Entscheidung kaum möglich sei. In einer weiteren Entscheidung, veröffentlicht in AuR 2006, S. 243 ff., klärt das Gericht noch die Frage, inwieweit sonstiges Vermögen und die Wohnung bei der betriebswirtschaftlichen Bewertung zu berücksichtigen sei.

Es heißt dort im Leitsatz:

Zur Beurteilung des Wiederanspannens des Hofes ist eine betriebswirtschaftliche Vergleichsberechnung der Einkommenssituation mit und ohne Wiederanspannen des Hofes vorzunehmen, dementsprechend sind der Wohnwert der Betriebsleiterwohnung, Mieteinkünfte aus der Wohnung der Hofstelle und dem Altenteilerhaus, das Jagdgeld und vom Erblasser hinterlassenes Bargeld nicht zu berücksichtigen.

Kurz und gut: Der Hof muss nach dieser Rechtsprechung selber in der Lage sein Inventar zu kaufen, die Ernte hinzustellen, die Familie zu ernähren ohne dritte Hilfe.

Diese Rechtsprechung der Oberlandesgerichte, von der ein Teil jetzt genannt ist, ist nicht einheitlich. Mal wird auf den Willen abgestellt, mal auf die objektiven Tatbestände, mal auf Absicht und Vorhandensein von Mitteln. Es ist im Augenblick, das werden auch die Agrarjuristen, die mit diesen Fragen im täglichen Geschäft beschäftigt sind, bestätigen, nie sicher vorauszusagen, wie die Gerichte zu dieser wesentlichen Frage entscheiden. In der Literatur gibt es im Anschluss an eine Entscheidung des Amtsgerichts Rheda-Wiedenbrück in AuR 05, S. 90 f. sogar noch die Meinung (Bendel AuR 03, S. 326 ff.), dass der Verlust der Hofeigenschaft in der logischen Sekunde des Erbfalls eintreten kann, d. h. wenn keinen Fortführung zu erwarten ist, der vom Erblasser geführte Hof eben doch keiner ist. Diese Meinung geht sehr weit, zeigt aber die Brisanz des Themas.

D.

Zur Bewertung:

Die wirtschaftliche Entwicklung ist über den rechtlichen Rahmen weit hinausgegangen. Die Rechtsprechung folgt dieser wirtschaftlichen Entwicklung zögernd und fallbezogen uneinheitlich. Das bedeutet, kein Eigentümer, der nicht den Betrieb selbst bewirtschaftet, kann sicher sein, dass bei einer späteren Auseinandersetzung mit den Miterben die Hofeigenschaft noch besteht. Insbesondere begründet der auf dem Deckblatt des Grundbuchblattes eingetragene Hofvermerk lediglich die Vermutung, dass die Besitzung die Hofeigenschaft hat. Diese ist aber widerlegbar (§ 5 HöfeVfO). Niemand kann sich daher, wenn er den Hof nicht bewirtschaftet, sicher sein, dass es letztendlich sich noch um einen Hof im Sinne des Höfeordnung handelt oder nicht.

E.

Das entscheidende Kriterium hat u. E. hierzu das Gericht geliefert, das letztendlich über diese Frage zu entscheiden hat, nämlich das Bundesverfassungsgericht entwickelt. Dieses hat zur vergleichbaren Problematik im Zugewinnrecht drei Entscheidungen getroffen, die zur Gesetzesänderung geführt haben, nämlich im Agrarrecht 85, S. 12 ff.; Agrarrecht 90, S. 106 und Agrarrecht 94, S. 19 ff.

In der Entscheidung des Verfassungsgerichts Agrarrecht 90, S. 106 heißt es:

Es verstößt gegen Art. 3 i. V. m. Art. 6 GG, den Zugewinnausgleich nach § 1376 Abs. 4 BGB auf der Grundlage der Ertragswertverfahren durchzuführen, wenn nicht damit gerechnet werden kann, dass der Eigentümer oder ein Abkömmling den landwirtschaftlichen Betrieb weiterführen oder wiederaufnehmen wird, sondern allenfalls ein entfernter Verwandter.

Dieser Grundsätze sind in der Entscheidung Argrarrecht 94, S. 19 ff. bekräftigt.

Danach wird man folgendes festhalten müssen.

Die Privilegierung nach Höferecht und das Ertragswertverfahren sind nur zulässig, wenn ein landwirtschaftlich lebender Betrieb existiert oder ein Betrieb in absehbarer Zeit wieder neu begonnen wird, dies durch den Eigentümer oder einen Ankömmling geschieht und die Mittel hieraus aus der Wirtschaft erwirtschaftet werden können.

Aus den Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts ergibt sich aber, dass nicht nur der Betriebserhalt privilegiert ist, sondern der Betriebserhalt in der Familie. Die Familienbindung ist nach den Entscheidungen weitere Voraussetzung für die Schutzbedürftigkeit, denn (so das Bundesverfassungsgericht):

Die Auflösung eines Betriebes kann nicht von vornherein als für die Agrarstruktur nachteilige Maßnahme angesehen werden (so Agrarrecht 85, S. 14).

F.

Diese Grundsätze müssen auch für die Privilegierung Ertragswert für das Landgut nach BGB und im Zugewinnrecht gelten.

Landgut ist eine Besitzung, die zur Zeit des Erbfalls eine zum selbständigen, dauerhaften Betrieb der Landwirtschaft geeignete und bestimmte Wirtschaftseinheit darstellt, mit den notwendigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden (BGHZ 98, S. 375).

Für die Privilegierung dieser Landgüter, also für die landwirtschaftlichen Betriebe, insbesondere außerhalb des Gebietes der Höfeordnung können keine anderen Grundsätze Anwendung finden, wie vorstehende geschildert.

Wendet man aber, was jeder verantwortliche Eigentümer tun muss, die Grundlagen des Bundesverfassungsgerichts und der obergerichtlichen Rechtsprechung an, dann ergibt sich folgende Problematik:

G.

I.

Wie bereits bemerkt, gibt es unentziehbare Erbrechte, sogenannte Pflichtteilsrechte, die sich richten auf Geldzahlung in Höhe der Hälfte des Wertes des gesetzlichen Erbteils.

Es kann sich kaum ein Erblasser darauf verlassen, dass die Pflichtteilsberechtigten (meistens Kinder) im Erbfall, wenn sie zugunsten des Betriebsnachfolgers benachteiligt sind, verzichten.

Die direkte Bindung zum Hof besteht nicht mehr und in vielen Fällen reden dann auch die neuen Lebenspartner in diesen Dingen mit. Es kommt dann regelmäßig dazu, dass die Ansprüche kosten-, zeit- und streitaufwendig geltend gemacht und durchgesetzt werden und nicht nur der Familienfrieden auf Dauer zerstört ist, sondern auch das Vermögen zerschlagen und mit nicht unerheblichen Summen in die Taschen von Sachverständigen, Rechtsanwälten und Gerichten geflossen ist.

Daher ist es **unbedingt notwendig, sich der Rechtsfolgen bewusst zu sein und entsprechende Regelungen anzustreben:**

II.

Dabei ist die erste Überlegung anzustellen, ob es denn bei den geänderten Verhältnissen gerecht und billig und auch eigentlich vom Eigentümer gewollt ist, nur einen Abkömmling zu begünstigen, oder aber, da nun der Betrieb ja sowieso nicht wieder in Gang kommt, den Betrieb aufzuteilen oder die anderen Erben in anderer Weise an dem Vermögen zu partizipieren.

Wenn dies beabsichtigt ist, empfiehlt sich konkret und genau die Aufteilung festzulegen. Es ist dann insbesondere auch der Steuerberater hinzuzuziehen, weil es eine Überlegung Wert ist, bei dieser Gelegenheit eine sogenannte Betriebsaufgabe zu erklären und das im Betriebsvermögen befindliche Vermögen ins Privatvermögen zu überführen. Das kann Steuern auslösen, ist aber, wenn der Eigentümer über 55 Jahre alt, mit Privilegierungen versehen (Freibetrag und halber Steuersatz). Die Ackerländereien, die nicht mit einer 6B-Rücklage belastet sind, können, da sie die 8fachen EMZ als Buchwert haben (in D-Mark) zumeist ohne Steuerlast in das Privatvermögen überführt werden. Das Wohnhaus ist ebenfalls meistens steuerliches Privatvermögen, so dass die restliche Hofstelle bzw. vorhandenes Bauland dann durch einen Sachverständigen zu schätzen ist. Diese Fragen sollten eingehend mit dem Wirtschafts-, Steuer- und Rechtsberater im konkreten Fall besprochen werden. Dazu ist zu sagen, dass der Eigentümer alle denkbaren Möglichkeiten in der Hand hat. Er kann z. B. auch von sich aus durch Erklärung gegenüber dem Gericht die Hofeigenschaft beenden, den Hof aufteilen, kurz alles so regeln, wie er es möchte und es für interessengerecht hält. Die Vereinbarung selbst sollte in Vertragsform mit den Nachkommen geschehen.

II.

Will man diese Möglichkeit nicht, sondern trotz bedenklicher Hofeigenschaft den Hof erhalten, ist es unerlässlich notwendig mit dem Pflichtteilsberechtigten Pflichtteilsrechtsverzichtsverträge abzuschließen. D. h. im Klartext:

Es muss ein notarieller Vertrag geschlossen werden, in dem der Eigentümer mit dem Pflichtteilsberechtigten deren Pflichtteilsverzicht vereinbart, so dass dem Eigentümer die Möglichkeit gegeben ist, ohne Berücksichtigung dieser Pflichtteilsrechte durch Verfügungen von Todes wegen, Erbvertrag, gemeinschaftliches Testament oder Testament die Rechtsnachfolge zu regeln.

Zur Erfahrung insoweit:

Diese Regelungen sollten nicht allzu spät getroffen werden. Sie sollten aber auch nicht zu früh, also mit 18 Jahren der Kinder vereinbart werden, aber Anfang der 20er

Jahre ist der bestehe Zeitpunkt. Dann übersehen die Kinder diese Regelung, auf der anderen Seite sind sie noch nicht den Einflüssen Dritter ausgesetzt.

Wichtig ist:

Haben Sie Ihren Hof verpachtet, bewirtschaften sie ihn nicht. Machen Sie sich mit Hilfe eines kompetenten Beraters Ihre rechtliche, wirtschaftliche und persönliche Situation klar und regeln Sie diese. Das Schlimmste ist, diese Dinge ungeregelt zu lassen oder in dem irrigen Glauben, es handele sich noch um einen Hof nach Höfeordnung ein Testament zu machen, wie es sehr häufig geschehen ist. Diese Testamente werden dann durch Feststellungsverfahren unterlaufen. In kostenaufwendigen Prozessen wird die Rechtslage geklärt, Hof oder nicht Hof, alsdann folgen die Bewertungen und die persönlichen, wirtschaftlichen und ökonomischen fatalen Entwicklungen. Daher gilt: Klären Sie jetzt Ihre Rechtsnachfolge, ehe es zu spät ist.