

beleuchtete die Verfasserin die praktischen Überlegungen, die bei der Übertragung eines Betriebes bzw. Hofes zu Lebzeiten angestellt werden sollten.

Zunächst richtete sie ihren Fokus auf die Frage, welche Form von Betrieb übertragen werden soll. Sie stellte dabei die Unterschiede zwischen den Betrieben, die einem Anerbenrecht, wie z. B. der Nordwestdeutschen Höfeordnung unterliegen, Betrieben, die ein Landgut nach § 2049 BGB darstellen, als auch den Betrieben, die in Form einer Gesellschaft geführt werden, dar.

Sodann wurde die in der Praxis häufig relevante Frage aufgeworfen, welche Grundstücke zum landwirtschaftlichen Betrieb gehören, ob Grundstücke zurückbehalten werden und wenn ja, in welcher Größenordnung dies möglich ist. Sollen diese als finanzielle Absicherung im Alter gelten, soll ein Restbetrieb zur Eigennutzung verbleiben, sollen zurückbehaltene Grundstücke als Abfindung weichender Erben dienen oder soll ein Grundstück erst im Todesfall „vermacht“ werden?

Die rechtliche Auswirkung der Zurückbehaltung stellte die Verfasserin zunächst anhand von Grundstücken dar, die zu einem Hof im Sinne der Nordwestdeutschen Höfeordnung gehören. Hierbei wurden die wesentlichsten Unterschiede zur Übertragung und Rückbehalt eines Grundstücks bei einem Landgut dargestellt. Es wurde erörtert, welche Grundstücke überhaupt zu einem Hof gehören und damit Hofbestandteil sind. Thema waren ferner der Widmungswille des Hofeigentümers sowie die Ausmärkergrundstücke. Hervorzuheben war auch, dass Grundstücke im europäischen Ausland grundsätzlich nicht zum Hof im Sinne der Höfeordnung gehören. Sie können daher jederzeit unabhängig vom eigentlichen Hof übertragen oder zurückbehalten werden, während für Grundstücke, die zum Hof gehören, die Genehmigung des Landwirtschaftsgerichts erforderlich ist, da dem Rechtsgedanken der Hofübertragung im Ganzen Rechnung getragen werden muss.

Des Weiteren wurde der Blick auf den verpachteten Grundbesitz gelenkt. Dabei war klarzustellen, dass eine zeitweilige Verpachtung oder ähnliche vorübergehende Nutzung durch Dritte die Hofzugehörigkeit nach § 2a Höfeordnung nicht ausschließt. Gleiches gilt auch für Grundstücke, die bei einer vorläufigen Besitzanweisung in der Flurbereinigung oder einem ähnlichen Verfahren Dritten zur Nutzung zugewiesen werden.

In diesem Zusammenhang wurde die Problematik der Einstufung, wann Flächen „zeitweilig“ verpachtet sind, näher erörtert. Maßgeblich ist der Wille des Eigentümers für die Nutzung des Grundstücks und nicht allein die Zeitdauer der Verpachtung. Thema waren ebenso die Beschlüsse des OLG Hamm zur Frage der Mehrfachverpachtung bei gestaffelten Verträgen (2) und zur Einräumung eines Erbbaurechts für 50 Jahre an forstwirtschaftlich genutzten Flächen für eine Mülldeponie (3). Das OLG Hamm hat in beiden Fällen angenommen, dass die Grundstücke, die in dieser Form verpachtet worden sind, nicht mehr zum Hofverbund gehören.

Es stellte sich sodann die Frage, wie die Beurteilung bei gemischt genutzten Grundstücken aussieht. Hierbei ist jeweils auf den überwiegenden Teil der tatsächlichen Nutzung abzustellen. Auf wirtschaftliche Gesichtspunkte kommt es nicht an.

Ferner wurde erörtert, inwiefern Grundstücke, die der Hofbindung unterliegen und zurückbehalten werden, vom Hofgrundbesitz abgeschrieben werden können.

Ausschuss für landwirtschaftliches Erbrecht

Christiane Graß (*)

Am 22.9.2025 fand eine gemeinsame Sitzung des Ausschusses für landwirtschaftliches Erbrecht sowie des Ausschusses für Steuerrecht (1) auf dem 80. Agrarrechtseminar in Goslar statt. Die Ausschussvorsitzenden beschäftigten sich mit dem Thema „Zivilrechtliche und ertragsteuerliche Aspekte von Unternehmensübertragung und der Rückbehalt von Flächen“. Für den Teil des Erbrechtsausschusses

*) Ausschussvorsitzende und Fachanwältin für Agrarrecht, Bonn.

1) Ausschussvorsitzende für den Ausschuss „Landwirtschaftliches Steuerrecht“ ist Annette Weißenborn, Justiziarin und stellvertretende Generalsekretärin des ZVG Berlin.

Zu besprechen war auch die Option, den gesamten Hof dem Sondererbrecht der Höfeordnung zu entziehen, das jeweilige Grundstück grundbuchlich abzuschreiben und den „Resthof“ wieder dem Sondererbrecht der Höfeordnung zu unterstellen.

Sodann lenkte die Verfasserin den Fokus auf die Frage, ob die zur Höfeordnung aufgeworfenen Fragen auch für Betriebe gelten, die dem Landguterbrecht unterliegen. Sie hob hervor, dass das alte „Alles-oder-Nichts-Prinzip“ dem Landguterbrecht fremd ist. Zum Landgut gehören alle Grundstücke, die von der Hofstelle bewirtschaftet werden.

Anders als bei Grundstücken, die dem Sondererbrecht der Höfeordnung unterliegen, spielen bewertungsrechtliche Maßstäbe zur Einordnung, wann ein Grundstück zu einem Landgut gehört, keine Rolle. Für die Frage, ob ein Grundstück Bestandteil des Landgutes gemäß §§ 2049, 2312 BGB ist, ist allein auf den Landwirtschaftsbegriff im Sinne des § 585 BGB abzustellen.

Auch bei Flächen, die Teil eines Landgutes sind, ist die vorübergehende Verpachtung von Grundstücken oder des gesamten Betriebes unschädlich. Für die Frage der „vorübergehenden“ Verpachtung kommt es dabei nicht auf die Laufzeit des Vertrages an. Es ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, ob Umstände zum Zeitpunkt der Verpachtung vorliegen, die darauf schließen lassen, dass die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft aufgegeben werden sollte. Dabei kann nur bei Betrieben, die an einen Nichtfamilienangehörigen langjährig verpachtet worden sind, die Schutzwürdigkeit und damit die Landguteigenschaft entfallen. (4)

Vor diesem Hintergrund ist der Zurückbehalt von Grundstücken bei einem Landgut jederzeit möglich, sofern dadurch nicht die Landguteigenschaft gefährdet wird. Dies wäre denkbar in den Fällen, in denen durch den Zurückbehalt der Grundstücke ein Absinken des Reinertrages dergestalt erfolgt, dass nur noch negative Erträge erzielt werden können bzw. wenn bei einem Zurückbehalt von Gebäuden keine weiteren Wirtschaftsgebäude mehr vorhanden sind, auf die der Betrieb jedoch angewiesen wäre, um Landwirtschaft zu betreiben.

Resümierend stellte die Verfasserin dar, dass es sowohl im Anwendungsbereich der Anerbenrechte als auch des Landguterbrechts prinzipiell möglich ist, Grundstücke zurückzubehalten. Die Zurückbehaltung von Flächen hat jedoch Auswirkungen auf vermögensrechtliche Bewertungen im Erbfall. Grundsätzlich entfällt die privilegierte Bewertung für vollständig zurückbehaltenen Grundbesitz, so dass dieser Grundbesitz im Erbfall mit dem Verkehrswert anzusetzen ist. Vor diesem Hintergrund sollte sich daher der jeweilige Betriebsinhaber genau überlegen, ob er von der Möglichkeit der Zurückbehaltung von Flächen Gebrauch machen will.

2) OLG Hamm, Beschl. v. 7.6.2011 – I 10 W 123/10.

3) OLG Hamm, Beschl. v. 22.7.2016 – I 10 W 11/10.

4) BGH, Urt. v. 11.3.1992 – IV ZR 62/91; BGH, Urt. v. 27.9.1989 – IVb ZR 75/88.