

A. ABHANDLUNGEN

Praktische Probleme der Hofzugehörigkeit von Grundstücken

Rechtsanwalt Dr. Jobst-Ulrich Lange, Bielefeld

Welche Probleme die Praxis wegen der Hofeigenschaft bewegen (können), sei ausgehend von einem Beispiel dargestellt:

Ein Hofeigentümer hat seinen Hof seit 1999 an seinen Sohn verpachtet. Er errichtet ein notariell beurkundetes Testament im Jahr 2011 und setzt darin seinen Sohn zum Hoferben ein. Ein auf den ersten Blick unspektakulärer Vorgang. Der Notar nimmt den Sachverhalt auf und wählt in dem dann von ihm beurkundeten Testament sinngemäß folgende Formulierungen:

„Über den im Grundbuch des Hofes Grundbuch von H Bl. X verzeichneten Grundbesitz hinaus gehören auch weitere Grundstücke steuerrechtlich zum Betriebsvermögen des Hofes, unter anderem der im Grundbuch von I. verzeichnete Grundbesitz Bl. 1 und Bl. 2. Der im Grundbuch von H Bl. X unter laufender Nr. 20 verzeichnete Grundbesitz soll nicht zum Hof gehören. Wenn er trotzdem hofzugehörig sein sollte, dann ist der Hoferbe verpflichtet, den weichenden Erben G1 und G2 dieses Grundstück im Wege eines Vermächtnisse zu gleichen Teilen zu übertragen. Erben des hoffreien Vermögens sollen die Geschwister des Hoferben G1 und G2 zu gleichen Teilen sein.“

Was so auf den ersten Blick unspektakulär begann, stellte sich dann nach dem Eintritt des Erbfalls im Jahr 2018 und in dem anschließenden Verfahren vor dem Landwirtschaftsgericht als „Unfall“ für den Praktiker des Landwirtschaftserbrechts heraus. Jedoch der Reihe nach:

1. Nach dem Erbfall im Jahr 2018 stellte sich aus Sicht des Hoferben die Herausforderung, wie er Eigentümer der Grundstücke wird, die nicht im Grundbuch des Hofes verzeichnet waren, aber „steuerrechtlich“ zum Betriebsvermögen gehörten.

Der vollständige Beitrag ist veröffentlicht in der Zeitschrift "Recht der Landwirtschaft" (RdL) 2020, Heft 9, S. 329 - 332

(...)

9. Sowohl bei der Verfassung eines notariellen Testamentes wie auch eines Übergabevertrages lohnt es sich für den Praktiker, mit der Frage der Hofzugehörigkeit offensiv umzugehen, den Hofeigentümer darauf hinzuweisen, dass das Hofgrundbuchblatt nicht ausschließlich maßgebend ist, wenn daneben noch weitere Grundstücke in seinem Eigentum stehen, die auch von der Hofstelle aus bewirtschaftet werden.

Umgekehrt muss auch der Bestand der Grundstücke auf dem Hofgrundbuchblatt auf die Voraussetzungen der Hofzugehörigkeit überprüft werden, da oft aus dem Grundbuch nicht entnommen werden kann, ob und wie ein Grundstück tatsächlich genutzt wird, also (noch) landwirtschaftlich von der Hofstelle aus oder eben nicht mehr, möglicherweise sogar bereits gewerblich?