Hofmappe

ERBENGEMEINSCHAFTS-PAKET



AKTE FÜR IHRE LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN

Hofmappe

Gemarkung Musterfeld · Niedersachsen

FLÄCHE
10,24 ha
bestätigt

FLURSTÜCKE
3
Acker, Grünland

PACHTVERTRÄGE
1
nächstes Ende 30.09.2027

STAND
28.09.2026
Auftrag HM-BEISPIEL



Markierte Stelle in Niedersachsen

BEISPIEL – alle Angaben sind erfunden.

Das Ergebnis beruht auf Ihren Angaben und hinterlegten Durchschnittswerten. Es ist kein Verkehrswertgutachten, keine Rechts- oder Steuerberatung und keine Empfehlung.

Kennnummer der Akte
29742fee

Inhalt

Die Akte in 12 Kapiteln. Jede Zahl trägt ihre Herkunft – so sehen Sie, woher sie stammt.

01 Zusammenfassung
Das Wichtigste auf einer Seite

02 Flächenübersicht
Flurstücke, Größen und Nutzungen

03 Lage und öffentliche Daten
Karte, Schutzgebiete, Anlagen, Bodenrichtwerte

04 Eigentum und Belastungen
Grundbuch: Eigentümer, Belastungen, Anteile

05 Pacht und Fristen
Verträge, Laufzeiten, Fristen

06 Möglichkeiten: verkaufen, verpachten, halten
Rechnerisch nebeneinander, ohne Empfehlung

07 Was die Erbengemeinschaft gemeinsam klären muss
Vertretung, Pacht, Fristen, Fragen

08 Unterlagenindex
Was vorliegt, was fehlt

09 Datenlücken
Was fehlt oder unklar ist

10 Fragen für Ihre Gespräche
Notariat, Steuerberatung, Pächter, Familie

11 Checkliste Niedersachsen
Regeln des Landes zum Abhaken

12 Grenzen und Haftung
Was die Akte ist und was nicht

So lesen Sie die Akte

Unterlagen · bestätigt

Aus Grundbuch, Kataster oder Vertrag übernommen und von Ihnen bestätigt.

Amtliche Statistik

Veröffentlichte amtliche Statistik mit Quelle und Stand, etwa der Landesdurchschnitt der Pacht.

Bodenrichtwert · Ihre Angabe

Bodenrichtwert, den Sie aus dem Portal des Landes übernommen haben – nicht amtlich geprüft.

„rund“
Ein gerundeter Betrag. Der Rechenweg nennt den genauen Wert und den Rundungsschritt.

Rechnung

Aus den Werten darüber gerechnet; der Rechenweg steht jeweils dabei.

Öffentlicher Dienst

Von einem öffentlichen Dienst abgerufen; Quelle, Lizenz und Abrufdatum stehen dabei.

Annahme

Ein Wert, den wir für die Rechnung setzen, etwa der Zinssatz für den Barwert. Sie können ihn ändern.

nicht bestätigt

Angaben, die Sie noch nicht übernommen haben. Sie sind gekennzeichnet und nicht eingerechnet.

Was Sie damit tun können

Beim Notariat oder Nachlassgericht
Flurstücke, Eigentümer und Eintragungen liegen geordnet vor, jede Angabe mit Fundstelle.

Mit dem Pächter
Laufzeit, Fristen und Pacht je Hektar im Vergleich zum Landesdurchschnitt vor sich haben.

In der Familie oder Erbengemeinschaft
Alle sprechen über denselben Stand.

Mit der Steuerberatung
Die Fragen aus dem Kapitel „Fragen für Ihre Gespräche“ als Grundlage nutzen.

KAPITEL 01

Zusammenfassung

Das Wichtigste auf einer Seite: was aus Ihren Unterlagen bestätigt ist, was daraus folgt und was noch offen ist.

FLÄCHE (BESTÄTIGT)
10,24 ha
3 Flurstücke
Unterlagen · bestätigt

RECHNERISCHER BODENWERT
rund 354.000 €
Acker und Grünland, vor Kosten
Bodenrichtwert · Ihre Angabe

PACHT IM JAHR (BESTÄTIGT)
4.038,72 €
1 Vertrag
Unterlagen · bestätigt

NÄCHSTES VERTRAGSENDE
30.09.2027
Pächter A
Unterlagen · bestätigt

Flächen nach Nutzung



Acker	8,414 ha
Grünland	1,826 ha

Stand und Fristen

Pächter A: Ende am 30.09.2027
Der Vertrag endet laut Ihrer Angabe am 30.09.2027, also innerhalb der nächsten 24 Monate. Sehen Sie im Vertrag nach, bis wann gekündigt oder einer Verlängerung widersprochen werden kann.

Wichtige Unterlagen — **4 von 6 liegen vor**

Angaben aus Ihren Unterlagen — **32 von 33 bestätigt**

Möglichkeiten rechnerisch (Einzelheiten im Kapitel „Möglichkeiten“)

Verkaufen rechnerischer Bodenwert, einmalig, vor Kosten		**rund 354.000 €**
Verpachten (heute) Barwert der heutigen Pacht über 10 Jahre		**rund 34.500 €**
Verpachten (regional) Barwert mit Landesdurchschnitt über 10 Jahre		**rund 47.900 €**
Halten Wertentwicklung offen	*laufende Pacht, keine Prognose zum Wert*	**4.038,72 € im Jahr**

Gemeinsame Skala ab 0 €. Die Beträge sind nicht dasselbe: Ein Verkauf bringt den Betrag einmal, die Pacht verteilt sich über die Jahre (Barwert bei 3 %). Steuern und Kosten sind nicht abgezogen; keine Empfehlung.

⚠ Offene Punkte: 1 Angabe ist nicht bestätigt, unklar oder wurde nicht gefunden (Kapitel „Datenlücken“).

Es fehlen noch 2 wichtige Unterlagen – welche, steht im Kapitel „Unterlagenindex“.

Das Ergebnis beruht auf Ihren Angaben und hinterlegten Durchschnittswerten. Es ist kein Verkehrswertgutachten, keine Rechts- oder Steuerberatung und keine Empfehlung.

KAPITEL 02

Flächenübersicht

Alle Flurstücke aus Ihren Unterlagen. In Summen und Rechnungen zählen nur Flächen, deren Größe und Nutzung bestätigt sind.



Größenvergleich der bestätigten Flurstücke: Jedes Rechteck steht für ein Flurstück, seine Fläche entspricht der Größe laut Unterlagen. Keine Lagekarte – Form und Anordnung sind nicht die der Flurstücke.

FLURSTÜCK	FLÄCHE	NUTZUNG	STATUS	FUNDSTELLE
Musterfeld, Flur 3, Nr. 112	Unterlagen · bestätigt 5,234 ha	Unterlagen · bestätigt Acker	bestätigt / bestätigt	Grundbuchauszug-Beispiel.pdf, S. 1
Musterfeld, Flur 3, Nr. 113/1	Unterlagen · bestätigt 3,18 ha	Unterlagen · bestätigt Acker	bestätigt / bestätigt	Grundbuchauszug-Beispiel.pdf, S. 1
Musterfeld, Flur 5, Nr. 40	Unterlagen · bestätigt 1,826 ha	Unterlagen · bestätigt Grünland	bestätigt / bestätigt	Grundbuchauszug-Beispiel.pdf, S. 2

Summen (nur bestätigte Flächen)

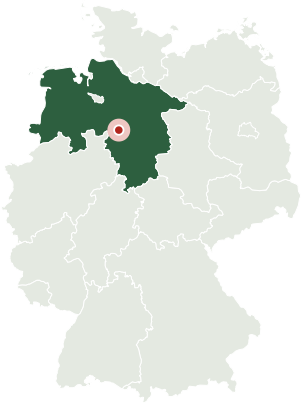
NUTZUNG	FLÄCHE
Acker	Unterlagen · bestätigt 8,414 ha
Grünland	Unterlagen · bestätigt 1,826 ha
Wald	–
Sonstiges	–
Gesamt	Unterlagen · bestätigt **10,24 ha**

KAPITEL 03

Lage und öffentliche Daten

Was öffentliche Dienste zu der Stelle liefern, die Sie markiert haben – mit Quelle, Lizenz und Abrufdatum. Nicht flurstücksgenau und ohne Aussage, ob sich die Fläche für etwas eignet.

Beispiel: Stelle, Namen und Werte in diesem Kapitel sind erfunden. Die Quellenangaben zeigen, aus welchen öffentlichen Diensten die Werte im echten PDF stammen; diese Dienste haben die Beispielwerte nicht geliefert.



Markierte Stelle	**52,512° N, 9,448° O**
Genauigkeit	**auf etwa 100 m gerundet**
Bundesland der Stelle	**Niedersachsen**
Abgerufen am	**28.09.2026**
Sonneneinstrahlung	**etwa 1.010 kWh je kWp im Jahr**

Übersichtskarte: Ländergrenzen: Natural Earth (gemeinfrei), vereinfacht.

Im Beispiel ohne Kartenausschnitt, weil die Stelle erfunden ist. In Ihrer Datei steht hier der Ausschnitt der amtlichen Karte (BKG, TopPlusOpen) mit Ihrer markierten Stelle.

Schutzgebiete an dieser Stelle

Landschaftsschutzgebiet · Musterniederung (Beispiel)

Naturpark · Musterheide (Beispiel)

Quelle: Bundesamt für Naturschutz (BfN), Nutzungsbestimmungen für die Bereitstellung von Geodaten des Bundes (GeoNutzV). Stand der Daten: FFH- und Vogelschutzgebiete 2023, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete 2024, Nationalparke, Biosphärenreservate, Naturparke und Nationale Naturmonumente 2025. Nicht für Planungszwecke geeignet; Grenzen nicht flurstücksgenau. Weitere Schutzkategorien der Länder (z. B. geschützte Biotope, Überschwemmungsgebiete) sind nicht enthalten.

Wasserschutzgebiete

Laut dem Dienst des Landes Niedersachsen liegt die Stelle in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Quelle: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), dl-de/by-2-0.

Anlagen im Umkreis von 5 km

Windenergieanlagen

In Betrieb	**4 · zusammen 14,4 MW**
In Planung (gemeldet)	**2 · zusammen 11,2 MW**
Nächste in Betrieb	**2,3 km**

Freiflächen-Solaranlagen

In Betrieb	**1 · zusammen 8 MW**
In Planung (gemeldet)	**keine**
Nächste in Betrieb	**3,9 km**

Batteriespeicher ab 1 MW

In Betrieb	**keine**
In Planung (gemeldet)	**1 · zusammen 50 MW**
Nächste in Betrieb	**–**

Quelle: Marktstammdatenregister (Bundesnetzagentur), dl-de/by-2-0, Stand beim Abruf. Leistung: Nettonennleistung laut Register. Anlagen bis 30 kW stehen ohne Koordinaten im Register und fehlen hier; einzelne Koordinaten im Register sind fehlerhaft. „In Planung“ sind Vorhaben, die ihr Betreiber im Register gemeldet hat.

Bodenrichtwerte für Acker und Grünland

NUTZUNG	BODENRICHTWERT	STICHTAG	ZONE
Acker	Öffentlicher Dienst 3,8 € je m² (38.000 € je ha)	01.01.2026	Acker Musterdorf (Beispiel)
Grünland	Öffentlicher Dienst 1,9 € je m² (19.000 € je ha)	01.01.2026	Grünland Musterdorf (Beispiel)

Quelle: © LGLN, Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, dl-de/by-2-0. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte einer Zone, kein Wert Ihres Flurstücks; Abweichungen durch Größe, Zuschnitt oder Bodengüte regeln die Umrechnungen des Gutachterausschusses.

Sonneneinstrahlung

Eine fest aufgeständerte Solaranlage mit optimaler Neigung erzeugt hier rechnerisch etwa 1.010 kWh je kWp im Jahr (14 % Systemverluste, langjähriges Mittel; Punkt auf etwa 1 km gerundet). Öffentlicher Dienst

Quelle: PVGIS © European Communities, 2001–2026 (Gemeinsame Forschungsstelle der EU-Kommission).

KAPITEL 04

Eigentum und Belastungen

Wer im Grundbuch steht und welche Rechte Dritter eingetragen sind – benannt, nicht eingeordnet. Dazu die rechnerischen Anteile je Miterbe.

Eigentümer laut Grundbuch

BEZEICHNUNG	ANTEIL	STATUS	FUNDSTELLE
Unterlagen · bestätigt Miterbin A (Beispiel)	Unterlagen · bestätigt 1/2	bestätigt	Grundbuchauszug-Beispiel.pdf, S. 1
Unterlagen · bestätigt Miterbe B (Beispiel)	Unterlagen · bestätigt 1/2	bestätigt	Grundbuchauszug-Beispiel.pdf, S. 1

Eingetragene Belastungen (Abteilung II und III)

ABTEILUNG	EINTRAGUNG	STATUS	FUNDSTELLE
Unterlagen · bestätigt II	Unterlagen · bestätigt Leitungsrecht zugunsten eines Energieversorgers, lfd. Nr. 1	bestätigt	Grundbuchauszug-Beispiel.pdf, S. 2
Unterlagen · bestätigt III	Unterlagen · bestätigt Grundschuld zugunsten einer Bank, lfd. Nr. 1	bestätigt	Grundbuchauszug-Beispiel.pdf, S. 3

Belastungen sind nur benannt, nicht bewertet. Was eine Eintragung für Verkauf, Verpachtung oder Erbauseinandersetzung bedeutet, klärt das Notariat.

Anteilsübersicht je Miterbe (rechnerisch)

Quoten laut Ihren Angaben



Miterbin A (Beispiel) 1/2 · rund 177.000 € **Miterbe B (Beispiel)** 1/2 · rund 177.000 €

PERSON	QUOTE	ANTEIL AM RECHNERISCHEN BODENWERT	ANTEIL AN DER PACHT IM JAHR
Miterbin A (Beispiel)	1/2	Rechnung rund 177.000 €	Rechnung 2.019,36 €
Miterbe B (Beispiel)	1/2	Rechnung rund 177.000 €	Rechnung 2.019,36 €
Summe	1	Rechnung **rund 354.000 €**	Rechnung **4.038,72 €**

Rundung: Die Anteile am Bodenwert sind auf volle Tausend Euro gerundet und so verteilt, dass sie zusammen genau den gerundeten Gesamtwert ergeben. Die Pachtanteile stimmen auf den Cent.

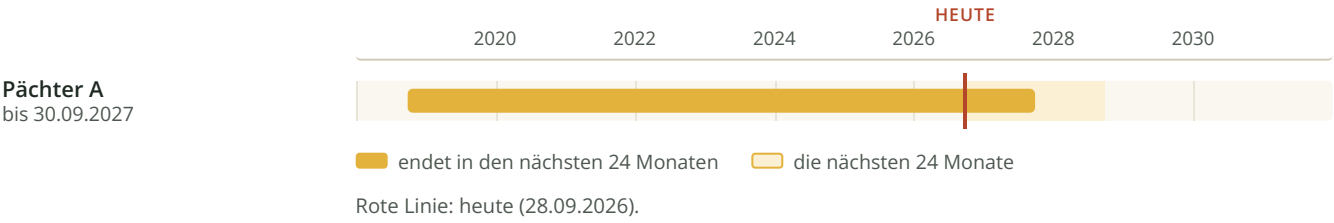
- Rechnerische Aufteilung nach den angegebenen Quoten. In einer Erbengemeinschaft gehört keinem Miterben eine bestimmte Fläche; die tatsächliche Verteilung ergibt sich erst aus der Auseinandersetzung.

KAPITEL 05

Pacht und Fristen

Ihre Pachtverträge mit Laufzeiten und Fristen. Pächter werden nur mit ihrer Rolle genannt; jede Angabe zeigt, ob sie bestätigt ist und wo sie im Vertrag steht.

Laufzeiten der Pachtverträge



Rote Linie: heute (28.09.2026).

Pächter A

MERKMAL	ANGABE	STATUS	FUNDSTELLE
Flächen	Unterlagen · bestätigt Gemarkung Musterfeld, Flur 3, Flurstücke 112 und 113/1	bestätigt	Pachtvertrag-A-Beispiel.pdf, S. 1
Fläche	Unterlagen · bestätigt 8,414 ha	bestätigt	Pachtvertrag-A-Beispiel.pdf, S. 1
Pachtzins	Unterlagen · bestätigt 480 € je ha und Jahr	bestätigt	Pachtvertrag-A-Beispiel.pdf, S. 2
Zahlungsweise	Unterlagen · bestätigt jährlich nachträglich zum 1. November	bestätigt	Pachtvertrag-A-Beispiel.pdf, S. 2
Beginn	Unterlagen · bestätigt 01.10.2018	bestätigt	Pachtvertrag-A-Beispiel.pdf, S. 1
Ende	Unterlagen · bestätigt 30.09.2027	bestätigt	Pachtvertrag-A-Beispiel.pdf, S. 1
Kündigungsfrist	Unterlagen · bestätigt keine ordentliche Kündigung während der Laufzeit vereinbart	bestätigt	Pachtvertrag-A-Beispiel.pdf, S. 3
Verlängerung	Unterlagen · bestätigt Verlängerung um ein Jahr, wenn nicht ein Jahr vor Ablauf widersprochen wird	bestätigt	Pachtvertrag-A-Beispiel.pdf, S. 3
Anpassung	nicht gefunden	unbekannt	–

Der Vertrag endet laut Ihrer Angabe am 30.09.2027, also innerhalb der nächsten 24 Monate. Sehen Sie im Vertrag nach, bis wann gekündigt oder einer Verlängerung widersprochen werden kann.

Gut zu wissen (allgemein, keine Rechtsberatung)

- Ein Landpachtvertrag über mehr als zwei Jahre, der nicht in Textform geschlossen ist, gilt als auf unbestimmte Zeit geschlossen (§ 585a BGB).
- Bei Verträgen auf unbestimmte Zeit kann ohne abweichende Vereinbarung spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres zum Ende des nächsten Pachtjahres gekündigt werden (§ 594a BGB). Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form (§ 594f BGB).
- Eine Anpassung des Pachtzinses kann unter bestimmten Voraussetzungen verlangt werden (§ 593 BGB).
- Ein Verkauf beendet den Pachtvertrag nicht; der Käufer tritt ein (§ 593b BGB).
- Der Verpächter muss einen Landpachtvertrag binnen eines Monats der zuständigen Behörde anzeigen; es gibt Ausnahmen (§§ 2, 3 Landpachtverkehrsgesetz).

KAPITEL 06

Möglichkeiten: verkaufen, verpachten, halten

Die drei Möglichkeiten rechnerisch nebeneinander, mit Annahmen und Rechenweg. Die Akte nimmt Ihnen die Entscheidung nicht ab und enthält keine Empfehlung.

Die Tabelle stellt Möglichkeiten nebeneinander. Sie enthält keine Empfehlung; welche Möglichkeit zu Ihnen passt, hängt von Umständen ab, die hier nicht erfasst sind.

Rechnerische Beträge nebeneinander



Gemeinsame Skala ab 0 €. Die Beträge sind nicht dasselbe: Ein Verkauf bringt den Betrag einmal, die Pacht verteilt sich über die Jahre (Barwert bei 3 %). Steuern und Kosten sind nicht abgezogen; keine Empfehlung.

Annahmen

ANNAHME	WERT	HERKUNFT
Betrachtungszeitraum	10 Jahre	Annahme
Zinssatz für den Barwert	3 %	Annahme
Kosten des Verkaufs	nicht abgezogen	Festgelegt – zu verschieden je Fall

Möglichkeiten nebeneinander

MÖGLICHKEIT	RECHNERISCH	ZEITPUNKT	NICHT ENTHALTEN
Verkaufen	Bodenrichtwert · Ihre Angabe rund 354.000 € vor Transaktionskosten	Einmalig beim Verkauf	Steuern, Gebäude, Pachtbindung, Lage im Einzelnen
Verpachten (heute)	Unterlagen · bestätigt 4.038,72 € im Jahr; Barwert über 10 Jahre: rund 34.500 €	Jährlich, solange der Vertrag läuft	Anpassungen, Kosten, Steuern
Verpachten (regional)	Amtliche Statistik rund 5.610 € im Jahr; Barwert über 10 Jahre: rund 47.900 €	Jährlich, bei einem neuen Vertrag	Lage und Bodenqualität Ihrer Flächen, Kosten, Steuern
Halten	Unterlagen · bestätigt 4.038,72 € im Jahr aus laufender Pacht	Offen	Wertentwicklung, Kosten des Eigentums

Verkaufen

RECHNERISCHER BODENWERT (VOR TRANSAKTIONSKOSTEN)

rund 354.000 €

Bodenrichtwert · Ihre Angabe

RECHENWEG

1. Acker mit Bodenrichtwert 1: 8,414 ha = 84.140 m²; 84.140 m² × 3,8 €/m² = 319.732 €
2. Grünland mit Bodenrichtwert 2: 1,826 ha = 18.260 m²; 18.260 m² × 1,9 €/m² = 34.694 €
3. Summe Acker und Grünland: 354.426 €
4. Rechnerischer Bodenwert für die Übersicht gerundet (drei gültige Stellen): 354.426 € → rund 354.000 €

- Kosten des Verkaufs (z. B. Löschung von Grundpfandrechten, ggf. Makler oder Beratung) sind nicht abgezogen, weil sie von Fall zu Fall sehr verschieden sind.
- Steuern (etwa auf einen Veräußerungsgewinn) sind nicht berücksichtigt. Ob und in welcher Höhe sie anfallen, klären Sie mit Ihrer Steuerberatung.
- Ein Verkauf beendet bestehende Pachtverträge nicht; der Käufer tritt in sie ein (§ 593b in Verbindung mit § 566 BGB).
- Der rechnerische Bodenwert ist kein Verkehrswert und kein Kaufpreis. Gebäude, Rechte, Belastungen, Pachtbindung und Lage im Einzelnen sind nicht enthalten.

Verpachten

Mit Ihrem heutigen Pachtzins

GRÖSSE	WERT	HERKUNFT
Pacht im Jahr	4.038,72 €	Unterlagen · bestätigt
Summe über 10 Jahre	40.387,20 €	Rechnung
Barwert bei 3 %	rund 34.500 €	Rechnung
Bruttorendite auf den rechnerischen Bodenwert	Keine Rendite, weil die verpachtete Fläche nicht der bewerteten Acker- und Grünlandfläche entspricht.	–

RECHENWEG

1. Summe über 10 Jahre (ohne Anpassungen): 4.038,72 € × 10 = 40.387,20 €
2. Barwert (Zahlung jeweils am Jahresende, 3 % Zins): Jahresbetrag × (1 − 1,03^−10) ÷ 0,03 = 34.451,10 €
3. Barwert für die Übersicht gerundet (drei gültige Stellen): 34.451,10 € → rund 34.500 €

Mit regionalen Durchschnittswerten

GRÖSSE	WERT	HERKUNFT
Pacht im Jahr	rund 5.610 €	Amtliche Statistik
Summe über 10 Jahre	rund 56.100 €	Rechnung
Barwert bei 3 %	rund 47.900 €	Rechnung
Bruttorendite auf den rechnerischen Bodenwert	1,6 %	Rechnung

RECHENWEG

1. Landesdurchschnitt 548 €/ha (Durchschnitt aller Pachtflächen, Niedersachsen; Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 153 vom 12.04.2024, Stand 2023) × 10,24 ha Acker und Grünland = 5.611,52 € im Jahr
2. Summe über 10 Jahre (ohne Anpassungen): 5.611,52 € × 10 = 56.115,20 €
3. Barwert (Zahlung jeweils am Jahresende, 3 % Zins): Jahresbetrag × (1 − 1,03^−10) ÷ 0,03 = 47.867,40 €
4. Bruttorendite = Jahrespacht ÷ rechnerischer Bodenwert × 100 = 1,6 % (vor Kosten und Steuern)
5. Pacht im Jahr für die Übersicht gerundet (drei gültige Stellen): 5.611,52 € → rund 5.610 €
6. Summe über 10 Jahre für die Übersicht gerundet (drei gültige Stellen): 56.115,20 € → rund 56.100 €
7. Barwert für die Übersicht gerundet (drei gültige Stellen): 47.867,40 € → rund 47.900 €

- Keine Prognose: Die Summe unterstellt einen gleichbleibenden Pachtzins. Anpassungen, Kosten (z. B. Grundsteuer) und Steuern sind nicht berücksichtigt.
- Der Barwert zeigt, was die künftigen Pachtzahlungen heute rechnerisch wert sind, wenn man sie mit dem gewählten Zins abzinst.

Halten

Keine Prognose: Wie sich Boden- und Pachtpreise entwickeln, sagt die Hofmappe nicht voraus.

Solange die Verträge laufen, erhalten Sie weiter die vereinbarte Pacht. Heute: 4.038,72 € im Jahr.

Unterlagen · bestätigt

- Laufende Kosten des Eigentums (z. B. Grundsteuer, Beiträge, Versicherung) sind nicht berücksichtigt.

KAPITEL 07

Was die Erbengemeinschaft gemeinsam klären muss

Aus Ihren Angaben zusammengestellt: worüber Sie in der Erbengemeinschaft gemeinsam sprechen sollten.

Dieses Kapitel stellt aus Ihren Angaben zusammen, worüber Sie in der Erbengemeinschaft gemeinsam sprechen sollten. Es enthält keine Empfehlung, wie Sie entscheiden.

Wer vertritt die Erbengemeinschaft?

- Gegenüber Pächter A: Wer ist Ansprechpartner, wer nimmt die Pacht entgegen, wer unterschreibt Änderungen?
- Gegenüber Grundbuchamt, Finanzamt und Bank: Wer kümmert sich, und bekommt diese Person eine Vollmacht der anderen?

Pacht und laufende Kosten

Die bestätigte Pacht beträgt 4.038,72 € im Jahr. Wie sie sich rechnerisch nach den Quoten verteilt, steht in der Anteilsübersicht im Kapitel „Eigentum und Belastungen“. Unterlagen · bestätigt

- Auf welches Konto geht die Pacht, und wie wird sie verteilt?
- Wer zahlt Grundsteuer, Beiträge (etwa an Berufsgenossenschaft oder Wasser- und Bodenverband) und Versicherungen – und wie wird das verrechnet?

Die nächsten Fristen

- Pächter A: Vertragsende 30.09.2027 – innerhalb von 24 Monaten.
- Grundbuch berichtigen: Nach unserer Recherche ist das für Erben gebührenfrei, wenn der Antrag binnen zwei Jahren nach dem Erbfall eingeht (GNotKG, KV 14110) – bitte beim Notariat oder Grundbuchamt bestätigen lassen.

Gemeinsam entscheiden

- Verkaufen, verpachten oder halten: Die Rechnungen stehen im Kapitel „Möglichkeiten“. Welche Möglichkeit bevorzugt jede und jeder – und warum?
- Soll eine Person die Flächen übernehmen und die anderen auszahlen? Dann brauchen alle denselben Stand der Zahlen – diese Akte.

Allgemein, keine Rechtsberatung: Über ein Grundstück der Erbengemeinschaft – etwa einen Verkauf – können die Miterben nur gemeinsam verfügen (§ 2040 BGB); für die laufende Verwaltung gibt es Mehrheitsregeln (§§ 2038, 745 BGB). Wie das in Ihrem Fall aussieht, klärt das Notariat.

Gemeinsame Fragenliste

Noch keine Fragen gesammelt. Über die Links für Miterben kann jede Person Fragen ergänzen; sie stehen dann hier.

KAPITEL 08

Unterlagenindex

Welche Unterlagen vorliegen, welche fehlen und wo Sie sie bekommen. Ihre Dateien liegen im ZIP nach Ordnern sortiert.

Wichtige Unterlagen — **4 von 6 liegen vor**

- ✓ **Aktueller Grundbuchauszug** — liegt vor
  Grundbuchamt beim Amtsgericht, in dessen Bezirk die Flächen liegen. Als Erbe weisen Sie Ihr Interesse am Auszug in der Regel mit dem Erbnachweis nach.
- ✗ **Erbnachweis (Erbschein, Europäisches Nachlasszeugnis oder notarielles Testament mit Eröffnungsniederschrift)** — fehlt
  Nachlassgericht beim Amtsgericht oder Notariat. Welcher Nachweis im Einzelfall genügt, klären Sie mit Notariat oder Nachlassgericht.
- ✗ **Liste der Miterben mit Erbquoten und Kontaktdaten** — fehlt
  Erbschein bzw. eigene Aufstellung.
- ✓ **Alle Pachtverträge mit Nachträgen** — liegt vor
  Eigene Unterlagen. Fehlt ein Vertrag, kann der Pächter eine Kopie überlassen. Notieren Sie auch mündliche Absprachen. Ein Landpachtvertrag über mehr als zwei Jahre, der nicht in Textform geschlossen ist, gilt als auf unbestimmte Zeit geschlossen (§ 585a BGB; Textform seit 01.01.2025).
- ✗ **Nachweise der Pachtzahlungen der letzten zwölf Monate (hilfreich)** — fehlt
  Kontoauszüge oder Überweisungsbelege. Schwärzen Sie alles, was nicht die Pacht betrifft.
- ✓ **Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Flurkarte** — liegt vor
  Katasteramt bzw. Vermessungsamt des Kreises, teils online bestellbar.
- ✓ **Bodenrichtwert mit Stichtag** — liegt vor
  Bodenrichtwert-Portal Ihres Landes (kostenfrei einsehbar) oder Gutachterausschuss. Ein Ausdruck oder Bildschirmfoto der Portalanzeige mit Stichtag genügt.
- ✗ **Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuerbescheid (Grundsteuer A) (hilfreich)** — fehlt
  Finanzamt (Grundsteuerwertbescheid) und Gemeinde (Grundsteuerbescheid).
- ✗ **Unterlagen zu Gebäuden (falls vorhanden): Baugenehmigungen, Baujahr, Nutzung (hilfreich)** — fehlt
  Eigene Unterlagen, Bauamt.

Ihre hochgeladenen Unterlagen (im ZIP nach Ordnern sortiert)

DATEI	ORDNER	AUSLESEN
Grundbuchauszug-Beispiel.pdf	01_Grundbuch	ausgelesen
Pachtvertrag-A-Beispiel.pdf	03_Pacht	ausgelesen
Flurkarte-Beispiel.jpg	02_Kataster	nicht ausgelesen

KAPITEL 09

Datenlücken

Was fehlt, unklar ist oder nicht eingerechnet wurde. Jede Lücke ist benannt – nichts ist geschätzt.

⚠ Unterlage fehlt: Erbnachweis (Erbschein, Europäisches Nachlasszeugnis oder notarielles Testament mit Eröffnungsniederschrift) – Nachlassgericht beim Amtsgericht oder Notariat.

⚠ Unterlage fehlt: Liste der Miterben mit Erbquoten und Kontaktdaten – Erbschein bzw. eigene Aufstellung.

⚠ Pächter A, Anpassung: unbekannt.

Auffälligkeiten beim Auslesen

- Grundbuchauszug-Beispiel.pdf: Beispieldaten – kein echtes Dokument.
- Pachtvertrag-A-Beispiel.pdf: Beispieldaten – kein echtes Dokument.
- Pachtvertrag-A-Beispiel.pdf: Seite 4 enthält eine handschriftliche Ergänzung.

KAPITEL 10

Fragen für Ihre Gespräche

Fragen, die zu Ihrer Lage passen – für Notariat, Steuerberatung, Pächter und Familie. Zum Mitnehmen und Abhaken.

Notariat

1. Welcher Erbnachweis genügt für die Berichtigung des Grundbuchs, und bis wann sollte sie beantragt sein?
2. Welche Eintragungen in Abteilung II und III bleiben bei einem Verkauf oder einer Übertragung bestehen?
3. Braucht ein Verkauf oder eine Übertragung eine Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz, und wer beantragt sie?
4. Ist im Grundbuch ein Hofvermerk eingetragen, und was folgt daraus nach der Höfeordnung?
5. Welche Wege gibt es, die Erbengemeinschaft auseinanderzusetzen, und welche Zustimmungen sind nötig?

Steuerberatung

1. Gehören die Flächen steuerlich zu einem Betriebsvermögen, und was folgt daraus bei Verkauf oder Verpachtung?
2. Welche Fristen und Pflichten bestehen gegenüber dem Finanzamt wegen der Erbschaft?
3. Welche steuerlichen Folgen hätte ein Verkauf, und spielt der Zeitpunkt eine Rolle?
4. Wie werden Pachteinnahmen versteuert, und welche Kosten sind abziehbar?

Pächter

1. Wie sehen Sie Laufzeit, Kündigungsfrist und Verlängerung des Vertrags?
2. Wann wurde der Pachtzins zuletzt angepasst, und gibt es Absprachen, die nicht im Vertrag stehen?
3. Ist der Vertrag der zuständigen Behörde angezeigt?
4. Welche Pläne haben Sie für die Flächen in den nächsten Jahren?

Miterben

1. Wer vertritt die Erbengemeinschaft gegenüber Pächter, Behörden und Bank?
2. Wie werden Pachteinnahmen und laufende Kosten verteilt?
3. Welche Möglichkeit bevorzugt jede und jeder: verkaufen, verpachten oder halten – und warum?

KAPITEL 11

Checkliste Niedersachsen

Themen, die in Niedersachsen bei Verkauf, Verpachtung oder Erbfall eine Rolle spielen können – zum Abhaken.

- [ ] Bodenrichtwert: Immobilienmarkt.NI (https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte). Link zuletzt aufgerufen am 28.09.2026.
- [ ] Grundstückverkehrsgesetz: Die Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke kann genehmigungspflichtig sein. Freigrenze in Niedersachsen laut hinterlegter Übersicht: 0,5 ha (Quelle: Deutsches Notarinstitut (DNotI), Übersicht der Freigrenzen nach dem Grundstückverkehrsgesetz, Stand 02.09.2022). Ihre bestätigte Fläche: 10,24 ha.
- [ ] Vorkaufsrecht: Ist eine Veräußerung genehmigungspflichtig, kann ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen bei Grundstücken ab 2 ha ein Vorkaufsrecht haben, wenn die Genehmigung sonst versagt werden müsste (§ 4 Reichssiedlungsgesetz; Länder können abweichen).
- [ ] Höfeordnung: In Niedersachsen gilt die Höfeordnung für Höfe mit Hofvermerk im Grundbuch. Dann erbt in der Regel eine Person den Hof; weichende Erben werden nach dem Hofeswert abgefunden. Ob ein Hofvermerk eingetragen ist, steht im Grundbuch.
- [ ] Grundbuch: Nach einem Erbfall ist das Grundbuch zu berichtigen. Nach unserer Recherche ist die Berichtigung für Erben gebührenfrei, wenn der Antrag binnen zwei Jahren nach dem Erbfall eingeht (GNotKG, KV 14110) – bitte beim Notariat oder Grundbuchamt bestätigen lassen.
- [ ] Pachtverträge: Anzeige bei der zuständigen Behörde binnen eines Monats (§ 2 Landpachtverkehrsgesetz); welche Stelle zuständig ist, regelt das Land.

Stand der Recherche: 29.09.2026. Diese Checkliste nennt Themen; sie ersetzt keine Klärung Ihres Einzelfalls. Verbindlich klären Notariat, Rechtsanwalt oder Behörde.

KAPITEL 12

Grenzen und Haftung

- Die Hofmappe ordnet Ihre Unterlagen und rechnet mit bestätigten Angaben. Sie ist kein Verkehrswertgutachten und sagt nichts über den Wert des Betriebs als Ganzes.
- Sie enthält keine Rechts- oder Steuerberatung und keine Empfehlung, zu verkaufen, zu verpachten oder zu halten.
- Angaben haben wir aus Ihren Unterlagen abgelesen; Sie haben sie übernommen oder geändert. Eigene Eingaben sind als solche gekennzeichnet. Nicht bestätigte Angaben sind gekennzeichnet und nicht eingerechnet.
- Regionale Durchschnittswerte und Annahmen sind mit Quelle bzw. Herkunft gekennzeichnet. Sie sagen nichts über Lage, Bodenqualität und Vertragsbedingungen Ihrer Flächen.
- Rechenkern 2.2.0; Kennnummer der Rechnung d71e690d.

Für die Haftung gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen in der bei Ihrer Bestellung gültigen Fassung (2026-10-01).