

Übergeben, nimmer leben?

Hofübergabe rechtzeitig planen / Getrennte Wohnbereiche sind ratsam

Die Übergabe des Hofes auf die nächste Generation verläuft nicht überall harmonisch. Oft will der Vater die Zügel nur ungern aus der Hand geben oder der Nachfolger fühlt sich von den verlangten Altenteilslasten überfordert.

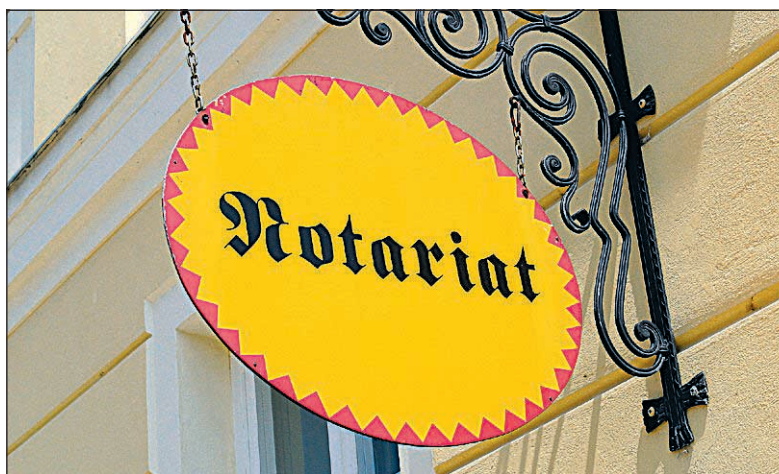
Rechtsanwalt Josef Deuringer zeigt dafür Lösungswege auf.

Zweifelsfrei ist die Hofübergabe in einem landwirtschaftlichen Betrieb ein einschneidender Schritt für die beteiligten Generationen. Die zukünftigen Altenteiler geben die Grundlage ihrer bisherigen Existenz, den landwirtschaftlichen Betrieb an die Übernehmer ab und erhalten dafür eine andere Form der Existenzsicherung, die Altenteilsleistungen. Ein Idealzustand ist dann gegeben, wenn einerseits dadurch das Auskommen der Altenteiler ausreichend gesichert ist, andererseits die Übernehmer einen leistungsfähigen Betrieb erhalten, der ihnen wiederum einen ausreichenden Unterhalt und ausreichende Ressourcen für die Weiterentwicklung des Betriebes in die Zukunft bietet. Leider ist es jedoch so, dass die Voraussetzungen hierfür in vielen Betrieben nicht mehr vorliegen. Dies begründet natürlich dann Existenzsorgen, die sich mitunter auch zu einem Generationenkonflikt hochschaukeln können.

Wie lassen sich solche Konflikte vermeiden?

Die Ursachen von Generationenkonflikten sind sehr vielfältig. Ein Konflikt entsteht immer dann, wenn Erwartungen nicht erfüllt werden. Erwartungen können im wirtschaftlichen, aber auch im menschlichen Bereich bestehen. Für die Hofübernehmer steht zunächst die Erwartung im Vordergrund, mit der Übernahme des Betriebes sich endlich eine eigene Existenzgrundlage zu schaffen. Deshalb muss am Beginn der Überlegungen zum Generationenwechsel eine nüchterne wirtschaftliche Analyse stehen.

- Welchen Wert stellt der übernommene Betrieb dar?
- Kann hierüber frei verfügt werden?
- Welcher „Kaufpreis“ ist hierfür zu zahlen?
- Kann der Betrieb bei realistischer Betrachtung die geforderten Altenteilslasten erwirtschaften?
- Können die Ausgleichszahlungen für die weichenden Geschwister erbracht werden?
- Können die unternehmerischen Risiken wie Berufsunfähigkeit etc. mit vertretbarem Aufwand abgesichert werden?



Auf den Termin beim Notar sollten sich der Übergeber und der Übernehmer des Hofes gut vorbereiten.
Foto: Weingartner

Während es zunächst noch relativ einfach ist, den Wert des zu übernehmenden landwirtschaftlichen Betriebs und seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einzuschätzen, ist es bereits weitaus schwieriger, den dafür aufzuwendenden „Kaufpreis“ zu erfassen. Dieser besteht ja in aller Regel in Altenteilslasten, die sich meist aus mehreren Faktoren wie freie Kost und Logis, Erbringung von Pflege- und Versorgungsleistungen sowie Taschengeldzahlungen etc. zusammensetzen. Hier muss man auf statistische Hilfsmittel zurückgreifen, um annähernde Größenordnungen, die natürlich letztendlich immer auch von der Lebenserwartung der Altenteiler abhängig sind, zu erfassen.

Natürlich kommen weitere „Unsicherheitsfaktoren“ wie zum Beispiel Eintritt von Pflegebedürftigkeit, sonstigem erhöhten Aufwand und dergleichen hinzu. Zeigt sich bei einem so anzunehmenden Normalverlauf, dass die Aufwendungen für die Altenteiler höher sind, als das übernommene Vermögen, oder diese Leistungen nicht aus dem Betrieb erwirtschaftet werden können, so bleibt nur die Möglichkeit, den „Kaufpreis“ zu ermäßigen, soweit dies überhaupt möglich ist, oder eben von einer Übernahme Abstand zu nehmen und den Betrieb letztendlich aufzugeben. Dass dabei natürlich auch steuerrechtliche und sozialversicherungsrechtliche Probleme zu lösen sind, ist selbstverständlich.

Die Altenteiler dürfen nicht erwarten, dass ihre Kinder einen

überzogenen „Kaufpreis“ bezahlen. Würden sie ihren Hof einem beliebigen Dritten zur Übernahme anbieten, würde dieser genauso scharf kalkulieren und die Übernahme nur dann vereinbaren, wenn sie für ihn wirtschaftlich vorteilhaft erscheint.

Umgekehrt müssen die Altenteiler ihren notwendigen Bedarf zur Sicherung ihrer Existenz ermitteln. Dies ist mitunter auch schwierig, da man auch für Eventualitäten vorsorgen muss. Altenteiler, die sich darauf verlassen, dass sie allzu sehr von den Kindern umsorgt werden, können hier schnell in Bedrängnis geraten. Soll man sich zum Beispiel darauf verlassen, dass man von den Übernehmern zum Arzt gefahren wird, wenn man selbst dazu nicht mehr in der Lage ist. Hier ist es besser Kosten für Taxifahrten in den Bedarf einzukalkulieren und sich damit letztlich unabhängig zu stellen. Versteht man sich mit den Übernehmern gut, und erbringen diese die Fahrleistung, so kann man ihnen ja den ersparten Betrag als Zeichen der Dankbarkeit zukommen lassen.

Zeigt die Bedarfsanalyse, dass die zur Deckung erforderlichen Mittel weder allein aus den Renten noch zusammen mit den leistbaren Altenteilsleistungen aufgebracht werden können, so muss man wohl ehrlich genug sein und auch von den potentiellen Übernehmern eine Hofübernahme erst gar nicht erwarten.

Gerade für die ältere Generation ist es dabei mitunter schwer, den teilweisen Werteverfall in der

Landwirtschaft zu akzeptieren und zu erkennen, dass ein Anreiz für die junge Generation zur Übernahme des Betriebes vielleicht gar nicht mehr vorhanden ist.

Umgekehrt muss die junge Generation auch akzeptieren, dass eine „Pflicht“ zur Übergabe nicht besteht.

Enttäuschte Erwartungen

Streitigkeiten müssen aber nicht immer nur einen wirtschaftlichen Hintergrund haben, oftmals sind es auch enttäuschte Erwartungen im persönlichen Bereich. Zwischenmenschliche Probleme treten in erster Linie dann auf, wenn die Hofübergabe oder Übernahme innerlich nicht gewollt war. Oftmals erfolgen Hofübergaben nur unter dem Druck sich ändernder steuerrechtlicher oder sozialrechtlicher Regelungen, obwohl zum Beispiel seitens der Altenteiler noch gar keine innere Bereitschaft besteht, die Zügel aus der Hand zu geben.

Altenteiler fühlen sich mitunter dann ausgegrenzt, wenn sie nicht mehr in die betrieblichen Entscheidungen miteinbezogen werden oder sehen ihr Lebenswerk beeinträchtigt, wenn die Nachfolger betriebliche Umstellungen vornehmen. Gerade wenn man die Erwartung hegt, dass sich eigentlich durch die Hofübergabe nichts ändert und alles wie bisher bleibt, wird man mitunter enttäuscht werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn neue Familienmitglieder wie Schwiegertöchter und Schwiegersöhne hinzutreten und eigene Vorstellungen einbringen.

Oft ist der Wunsch der Altenteiler vorhanden, weiterhin aktiv im Betrieb mitzuwirken. Die Arbeitskraft ist oftmals wertvoll und auch sehr willkommen. Andererseits tragen nunmehr die Hofübernehmer die wirtschaftliche Verantwortung, so dass deren Entscheidungen auch von den Altenteilern respektiert werden müssen. Wenn nicht nur am Betrieb weiter gemeinsam gewohnt wird, sondern auch weiter gemeinsam gearbeitet werden soll, erfordert dies ein hohes Maß an wechselseitiger Toleranz und Verständnis. So wie Ehen scheitern, können auch bisherige positive Familienbande auseinandergehen.

In diesem Falle erweist es sich als positiv, wenn die Lebensbereiche der Generationen möglichst getrennt sind. In einem eigenen separaten Altenteilerhaus lässt sich eine Konfliktsituation eher ertragen, als unter einem Dach mit wemöglich nicht getrennten Wohnbereichen. Deshalb sind Übergeber wie auch Übernehmer wohl beraten, wenn sie von Anfang an ihr Verhältnis „wie unter Fremden“ gestalten. Verträgt man sich,

kann man sich jederzeit besuchen. Verträgt man sich nicht, bestehen keine allzu großen Reibungsflächen, an denen sich der Konflikt noch erweitert.

Die selben Grundsätze gelten auch dann, wenn noch weiche Geschwister auf dem Hof leben. Auch hier lassen sich durch Regelungen, wie sie unter Fremden üblich wären, Konfliktsituationen vermeiden.

Welche Rechte haben die Übergeber?

Natürlich zunächst die Rechte, die im Hofübergabevertrag geregelt sind. Deshalb ist es auch so wichtig, saubere klare Regelungen zu treffen. Klare Absprachen helfen Missverständnisse und damit Konflikte zu vermeiden. Darüber hinaus hat der Gesetzgeber eine Reihe ergänzender Vorschriften geschaffen. Von besonderer Bedeutung sind hier die Regelungen des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB). Artikel 20 regelt sinngemäß, dass der Hofübernehmer, der durch sein Verhalten eine solche Störung der persönlichen Beziehungen zu dem Hofübergeber veranlasst hat, dass diesem nicht zugemutet werden kann, weiterhin auf dem Anwesen zu wohnen, „Schadenersatz“ zu leisten hat. So, wenn zum Beispiel durch ständige Streitereien das Miteinander auf dem Hof nicht mehr möglich ist oder weil die vereinbarten Pflegeleistungen nicht erbracht werden und dergleichen.

Die geltend zu machenden Ansprüche umfassen zum Beispiel Kosten des Umzugs, Kosten der neuen Wohnung, Kosten für zusätzliche Pflegeaufwendungen, Fahrtkosten. Ziehen die Altenteiler zum Beispiel zu einem Geschwister, so hat dieses einen Anspruch auf Aufwendungsersatz in Höhe der fiktiven Mietkosten samt Nebenkosten der angemessenen Wohnung.

Diese Ansprüche setzen allerdings voraus, dass die Störung der persönlichen Beziehungen durch den Hofübernehmer überwiegend veranlasst sind. Dieses muss im Prozessfall auch nachgewiesen werden. Der Erfahrung nach ist dies relativ schwierig, da unbeteiligte Zeugen selten vorhanden sind und sich mancher Konflikt auch wechselseitig entwickelt.

Liegt keine einseitige Veranlassung durch die Hofübernehmer vor, so verbleiben den Altteilern aber immer noch die Ansprüche aus Artikel 18 AGBGB. Danach kann der Altenteiler vom Übernehmer zumindest dasjenige verlangen, was dieser sich durch den Wegzug des Altenteilers erspart.

Voraussetzung eines solchen Anspruchs ist, dass der Altenteiler

aus besonderen Gründen den Hof verlässt. Dies können zum Beispiel eben erhebliche Generationenkonflikte, aber auch die Aufnahme in ein Heim oder dergleichen sein. Im Prozessfall wird durch das Gericht eine so genannte „Wegzugsrente“ festgelegt. Dies ist in aller Regel weniger, als im Falle eines Anspruches nach Artikel 20 AGBGB. Bei der Bemessung ist auch die Leistungsfähigkeit des Hofes zu berücksichtigen.

Gehen die Störungen der Beziehungen einseitig vom Altenteiler aus, so kann umgekehrt der Übernehmer die Kündigung der Wohnung veranlassen und Räumung verlangen. Auch in diesem Fall behält der Altenteiler aber die Ansprüche nach Art. 18 AGBGB.

Können Übergeber den Hof zurückfordern?

Auch hier gilt, dass ein solches Rückforderungsrecht im Übergabevertrag geregelt werden kann. Solche Klauseln sind zum Beispiel üblich für den Fall, dass der Übernehmer zahlungsunfähig wird oder Grundstücke ohne Zustimmung der Altenteiler veräußert oder belastet werden und dergleichen. Ein generelles Rückforderungsrecht wird dagegen selten vereinbart sein.

Die Hofübergabe stellt in aller Regel eine so genannte „gemischte Schenkung“ dar. Das heißt, die Leistung der Übergeber ist in aller Regel höher als die vom Übernehmer zu erbringende Altenteilsleistung. Der Übernehmer erhält also einen Teil des Hofes, den er nicht durch die Altenteilsleistungen abzahlt, geschenkt. Deshalb können die Regelungen über das Rückforderungsrecht bei Schenkungen (§ 528 BGB) oder Widerruf der Schenkung wegen groben Undank (§ 530 BGB) mitunter zur Anwendung kommen.

Ob wirklich eine Schenkung vorliegt, ist im Einzelfall allerdings schwierig zu ermitteln. So hat das Bayerische Oberste Landesgericht in einer Entscheidung aus dem Jahre 1995 sogar festgestellt, dass mitunter bei einem Hofübergabevertrag deshalb nicht von einer gemischten Schenkung auszugehen sei, weil der Übernehmer, der sich in seiner Lebensplanung auf die Übergabe eingestellt hat, durch eine Rückabwicklung des Vertrages existenzlos wird. Letztendlich wird es also immer auf den konkreten Einzelfall ankommen.

Eine Schenkungsrückforderung wegen Bedürftigkeit wird praktisch ausscheiden, da der Übernehmer sie durch Erbringung der Leistungen für den notwendigen Unterhalt der Altenteiler abwenden kann. In besonderen Fällen, nämlich dann, wenn sich der Übernehmer durch eine schwere Verfehlung gegen den Übergeber oder ei-

nen nahen Angehörigen des Übergebers eines groben Undanks schuldig gemacht hat, kann der Übergeber die Schenkung widerrufen und die Herausgabe des Hofes verlangen.

Die Vorkommnisse, die einen Schenkungswiderruf begründen können, müssen schon von einiger Erheblichkeit sein und sie müssen sich vor allem in einem Prozess auch beweisen lassen. So hat die Rechtsprechung Gründe für einen Schenkungswiderruf zum Beispiel dann angenommen, wenn sich der Beschenkte in Tätlichkeiten gegenüber dem Schenker oder dessen Angehörigen ergeht, oder diesen massiv beleidigt oder schikaniert. Auch mehrere kleinere Vergehen können in der Summe einen Schenkungswiderruf begründen. In dem Verhalten muss aber ein grober Undank zum Ausdruck kommen. Hieran kann es fehlen, wenn wechselseitige Verfehlungen vorliegen. Allein der Umstand, dass sich der Übernehmer nicht an die Leistungsverpflichtungen, die sich aus dem Übergabevertrag ergeben, hält, begründet noch kein Rückforderungsrecht. Art. 17 AGBGB regelt ausdrücklich, dass allein der Umstand, dass sich der Übernehmer mit einer Leistung im Rückstand befindet (zum Beispiel Taschengeld wird nicht bezahlt) nicht dazu führt, dass der Übergeber vom Vertrag zurücktreten kann oder die Schenkung zurückfordern kann.

Wichtig ist, dass der Schenkungswiderruf innerhalb eines Jahres seit dem Eintritt des jeweiligen Widerrufgrundes erklärt wird. Der Widerruf ist ausgeschlossen, wenn der Schenker dem Beschenkten verziehen hat. Eine Verzeihung muss nicht ausdrücklich erklärt werden, sie kann auch in einem Verhalten (zum Beispiel in einem Versöhnungsversuch) zum Ausdruck kommen.

Was sollen Betroffene im Streitfall tun?

Natürlich sollte man immer zunächst den Versuch unternehmen, eine gütliche Einigung herbeizuführen. Dazu ist es erforderlich, auch zu erforschen, was hinter dem vordergründigen Konflikt besteht. Mitunter bestehen weitere Konfliktfelder, die im Sinne einer Generalvereinbarung mit einbezogen werden sollten. Oftmals kann es auch dienlich sein, eine neutrale Person als Vermittler zwischen den Parteien zu stellen. Hierfür bieten sich Stellen der Familienberatung aber auch die Geschäftsstellen des Bayerischen Bauernverbandes an.

Gelingt auf dieser Ebene eine Einigung nicht, wird man mitunter gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen. Eine Besonderheit liegt darin, dass für Streitigkei-

Tagesseminar Hofübergabe

Am 24. Februar findet im Haus der Landwirtschaft, Herrsching, ein Tagesseminar zur Hofübergabe statt. Die Veranstaltung beginnt um 8.45 Uhr und endet gegen 16.30 Uhr. Themen:

- **Rechtsfolgen unterbliebener Hofübergabe**, Josef Deuringer, Rechtsanwalt, Augsburg,
- **Grundzüge des landwirtschaftlichen Erbrechts**, Michael Fauck, BBV-Rechtsabteilung,
- **Was ist aus steuerlicher Sicht bei der Hofübergabe zu beachten?**, Helmut Gruber, Steuerberater, Augsburg,
- **Finanzierungsfragen**, Johannes Willburger, Augsburg,
- **Der Hofübergabevertrag in der notariellen Praxis**, Eva Maria Brandt, Notarin, Friedberg,
- **Versicherungsfragen und Hofübergabe**, Bernd Wehner, bbv-Service Versicherungsmakler GmbH
- **Wie bewältigt man das Thema ohne familiäre Konflikte?** Isidor Schelle, BBV
- **Sozialversicherungsrechtliche Absicherung der Hofübergabe**, Martin Wunderlich, BBV-Rechtsabteilung

Zwischen allen Vorträgen besteht die Möglichkeit, Fragen zu stellen. Für die Veranstaltung wird ein Unkostenbeitrag 60 Euro erhoben, BBV-Mitglieder zahlen nur 50 Euro. Dieser beinhaltet auch die Getränke und Verköstigung sowie Seminarunterlagen. Bitte melden Sie sich an unter der Telefonnummer: 0821/90630-44 oder Fax: 90630-30 oder E-Mail: deuringer@meidertkollegen.de

ten aus Altenteilverträgen erstinstanzlich - unabhängig vom Streitwert - immer das örtliche Amtsgericht zuständig ist. Auch hier ist das Gericht zunächst gehalten, nach Kräften eine gütliche Einigung unter den Parteien herbeizuführen hat. Als Anwalt wird man bemüht sein, möglichst die Emotionen aus dem Fall herauszunehmen. Niemand darf erwarten, dass ein Anwalt sich persönliche Vorbehalte seines Mandanten zu eigen macht.

Kann auch der Richter keine Einigung herbeiführen, wird er nach einer Beweisaufnahme und Einholung von Gutachten ein Urteil sprechen, das dann auch durch den Gerichtsvollzieher vollstreckt werden kann.

Josef Deuringer

Augsburg