

Wem gebe ich meinen Hof?

Wer keine Kinder hat, muss seinen Hof irgendwann in fremde Hände geben. Welche Möglichkeiten gibt es? Was ist dabei zu beachten?

Was soll mit meinem Betrieb geschehen, wenn ich nicht mehr kann? Viele Landwirte, die keinen Nachfolger aus der Familie haben, drücken sich um diese Entscheidung oft viel zu lang herum. Selbst beim Eintritt ins Rentenalter zögern viele das Problem hinaus und verpachten die Flächen.

Das eigentliche Problem löst sich dadurch aber nicht. Die Hofstellen stehen dann größtenteils leer und verfallen. Sterben dann die Betriebsinhaber, so wird der Betrieb nur in den seltensten Fällen von der Erbgeneration wieder „angespannt“.

Nicht jeder ist bereit, dies als schicksalhaft und unausweichlich hinzunehmen. Vielen ist es ein Anliegen, dass der Hof, für den sie ein Leben lang gearbeitet haben, weiter bewirtschaftet wird, auch wenn dies nicht durch eigene Abkömmlinge erfolgen kann.

Andere erkennen, dass sie zur Sicherstellung ihrer Altersversorgung auf die Substanz ihres Betriebes zugreifen müssen, da die Renten- und Pachteinnahmen für die Altersversorgung nicht ausreichend sind. Nicht häufig, aber zunehmend gibt es auch Hofeigentümer, die den Erhalt ihres Betriebes besser in der Hand einer gemeinnützigen Einrichtung (z. B. Stiftung) gewährleistet sehen als in der ihrer Erben.

Den richtigen Weg zu finden ist schwierig, da nicht nur zwischenmenschliche, sondern auch rechtliche und steuerrechtliche Fragen bewältigt werden müssen.

Verkauf des Betriebes

„Verkaufen kann ich selber“ – denkt sich mancher Betriebsinhaber mit dem Blick auf seine Erben, von denen er erwartet, dass diese den erbten Betrieb auf kurz oder lang zu Geld machen werden. Natürlich ist es naheliegend, einen Betrieb, den man selbst nicht mehr bewirtschaften kann oder will, zu veräußern und aus dem Erlös sich den Unterhalt für den Rest seines Lebens zu finanzieren. Dass ein solcher Schritt schwerfällt, insbesondere dann, wenn sich der Betrieb seit Generationen in der Familie befindet, versteht sich von selbst – dennoch kann er richtig sein.

Man denke hier vor allem an die Fälle, in denen keine ausreichende anderweitige Altersversorgung besteht. Wer nicht der Sozialhilfe anheimfallen will, wird eben von der wirtschaftlichen Substanz seines Betriebes leben müssen. Die selbstbestimmte Finanzierung des Altersbedarfs ist für manchen besser als der Rückgriff der Sozialhilfeverwaltung



FOTO: IMAGO/WESTENDIG

Ein Fremder auf meinem Hof? Wer keine eigenen Kinder hat, sollte sich rechtzeitig mit einer außerfamiliären Hofübergabe beschäftigen.

auf die Kinder im Rahmen deren gesetzlicher Unterhaltspflicht.

Dass bei einer Betriebsveräußerung eine erhebliche Steuerlast entsteht, ist in aller Regel unvermeidlich. Bei entsprechender Gestaltung kann die Belastung jedoch in der Person des Betriebsinhabers geringer sein als für mögliche Nachfolger oder Erben (dazu Näheres in einer späteren Folge).

Kaufinteressenten für ganze Betriebe findet man beispielsweise im Anzeigenteil des *Wochenblattes* oder in entsprechenden Börsen im Internet (www.Hofgründer.de, www.hoffinder-bayern.de, www.viacampesina.at). Häufig handelt es sich bei den Interessenten um ausgebildete Landwirte ohne eigenen Hof oder um Familien, die sich ihren Traum vom Wohnen auf dem Land verwirklichen wollen. Ihnen ist meist gemeinsam, dass sie nicht über genügend Kapital verfügen, um den Kaufpreis einfach zu bezahlen. Deshalb werden oft Modelle gesucht, den Kaufpreis nach und nach zu leisten oder stattdessen andere Leistungen wie Wart und Pflege etc. zu erbringen.

Kauf auf Raten

Bei einem Ratenkauf wird ein bestimmter Kaufpreis festgelegt, der in bestimmten Raten abbezahlt wird. In der Gestaltung ist man völlig frei. So kann ein bestimmter Betrag unmittelbar nach Kauf zu zahlen sein, zum Beispiel zur Tilgung der entstehenden Steuerlast oder zum Kauf eines Altersruhesitzes. Der Restbetrag wird dann in Raten fällig, die auch der Höhe nach den persönlichen Verhältnissen angepasst werden können (zum Beispiel zu Beginn niedrigere Rate, die im Laufe der Jahre ansteigt oder umgekehrt).

Der Verkäufer muss darauf achten, dass er ausreichend abgesichert ist. Dies kann dadurch geschehen, dass das Eigentum auf den Käufer erst dann übergeht, wenn die letzte Rate bezahlt ist. Natürlich schränkt dies die Handlungsmöglichkeiten des Käufers ein. Deshalb gibt es die Möglichkeit, dem Käufer die Beleihung der Grundstücke zu ermöglichen (sogenannte Finanzierungsvollmacht). Damit kann sich der Käufer ein entsprechendes Finanzierungsdarlehen bei einer Bank beschaffen. Nachdem aber keine Bank einen Kredit in Höhe des vollen Grundstückswertes gewährt, muss der Käufer über ein gewisses Eigenkapital verfügen.

Der Verkäufer jedenfalls muss darauf achten, dass er im Hinblick auf den offenen Kaufpreis im Grundbuch an erster Rangstelle durch eine entsprechende Grundschuld abgesichert ist. Der Verkäufer handelt hier genauso wie eine Bank, die einen Ratenkredit vergibt und Wert auf ausreichende Sicherheiten legt.

Stirbt eine der Vertragsparteien während der Tilgungsfrist, dann gehen die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag auf die Erben über. Die Raten sind also weiter an die Erben zu bezahlen, bis der Kaufpreis vollständig getilgt ist. Umgekehrt endet die Verpflichtung zur Zahlung mit der gleichen Maßgabe, auch wenn der Verkäufer noch lebt. Dadurch unterscheidet sich der Kauf auf Raten von einem Kauf auf Leibrente.

Der Kauf auf Leibrente

Bei einem Kauf auf Leibrente ist der Käufer verpflichtet, den vereinbarten Betrag der Leibrente im Regelfall für die Lebensdauer des Gläubigers (Verkäufers) zu entrichten. Die Verpflichtung zur Zahlung einer

Leibrente geht also nicht auf die Erben über.

Will man also eine dritte Person – zum Beispiel den Ehepartner des Verkäufers – absichern, so muss auch zu dessen Gunsten eine Leibrentenzahlung ausdrücklich vereinbart werden. Die Leibrente kann insoweit von Anfang an für beide Eheleute vereinbart werden oder auch nacheinander, das heißt der Leibrentenanspruch des Überlebenden der beiden Eheleute wird erst mit dem Vorversterben eines von ihnen zur Zahlung fällig.

Die Höhe der Leibrente ist wiederum frei vereinbar und kann nach Zeitabschnitten gestaffelt geregelt werden. Nahezu standardgemäß werden in Leibrentenvereinbarungen Wertesicherungsklauseln aufgenommen. Durch eine solche Wertesicherungsklausel wird in aller Regel die Höhe der Leibrente an die Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten angepasst (Inflationsschutz).

Solche Klauseln können eine automatische Anpassung in bestimmten Zeitintervallen oder bei Überschreiten bestimmter Veränderungsschwellen vorsehen oder nur bei einem ausdrücklichen Anpassungsverlangen des jeweils Berechtigten einen Anpassungsanspruch auslösen. Die jeweilige Berechnung kann mithilfe der Datenbank des Statistischen Bundesamtes einfach vorgenommen werden (www.destatis.de). Je nach Entwicklung der Verhältnisse kann sich also die Leibrente durch eine solche Wertesicherungsklausel erhöhen oder ermäßigen.

Darüber hinaus gilt auch für Leibrentenansprüche der Grundsatz, dass Änderungen der Geschäftsgrundlage des Vertrages zu einer Anpassung führen können. Gemeint ist damit Veränderungen in den Bedürfnissen des Leistungsempfängers (zum Beispiel Pflegebedürftigkeit etc.) und der Leistungsfähigkeit des Verpflichteten (zum Beispiel Verfall der Erzeugerpreise als wirtschaftlicher Grundlage des Betriebes). Dies bedeutet allerdings nicht, dass jede Veränderung sofort zu einer Anpassung der Leibrente führt. Die Anpassungsmöglichkeiten sind vielmehr die große Ausnahme und nur dann möglich, wenn die Beibehaltung der bisherigen Situation nach den Grundsätzen von Treu und Glauben zu einer völlig unangemessenen Situation führen würde.

Die Leibrente wird in aller Regel durch die Bestellung einer sogenannten Reallast im Grundbuch abgesichert. Dies bedarf notarieller Form. Eine solche Reallast muss nicht zwingend an jedem übergebenen Grundstück eingetragen werden. Der Verkäufer sollte jedoch darauf achten, dass der Wert der belasteten Grundstücke ausreichend ist, um die Zahlungsverpflichtung vollständig abdecken zu können. Die Eintragung der Reallast bietet auch den Vorteil, dass nicht nur der Käufer, der sich im Rahmen des Kaufvertrages zur Zahlung der Leibrente verpflichtet, haftet, son-

dern auch ein zukünftiger Eigentümer des Grundstücks.

In einem weiteren Punkt unterscheidet sich der Kauf auf Leibrente von dem Kauf auf Raten. Kommt der Käufer mit der Zahlung von Raten in Verzug, so kann der Verkäufer unter anderem vom Kaufvertrag zurücktreten, das heißt den Hof wieder zurückerhalten. Dies ist beim Kauf auf Leibrente anders. Hier gibt es kein Rücktrittsrecht außer bei völliger Verfehlung des mit dem Vertrag bezweckten Erfolgs. Selbstverständlich kann der Leibrentenberechtigte seinen Zahlungsanspruch geltend machen und nötigenfalls mithilfe der Gerichte und des Gerichtsvollziehers auch durchsetzen. Den Hof erhält er aber nicht zurück.

Es ist auch hier darauf zu achten, dass die Absicherung der Leibrente im Grundbuch an erster Rangstelle erfolgt. Bestehende Verbindlichkeiten, die im Grundbuch durch eine Grundschuld abgesichert sind, sollten daher vorrangig getilgt und gelöscht werden.

Selbstverständlich lässt sich auch der Kauf auf Leibrente mit einer anfänglichen Teilzahlung des Kaufpreises kombinieren. Die Höhe der zu vereinbarenden Leibrente ist stets Verhandlungssache. Die Höhe der Leibrente – kapitalisiert auf die Lebenserwartung des Leibrentenberechtigten – ist der eigentliche Kaufpreis. In gewisser Weise hat die Leibrente damit den Charakter einer Wette auf den Tod des Berechtigten.

Wohnrecht und Pflege

Um den Kaufpreis oder die Leibrente zu mindern, werden von Übernahmewerbern häufig geldwerte Gegenleistungen wie Wohnrecht, Wart und Pflege oder sonstige Naturalleistungen angeboten. Der Wunsch, in der vertrauten Umgebung weiterhin wohnen bleiben zu können, ist nachvollziehbar, aber nicht selten mit Problemen behaftet. Selbstverständlich können Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht im Rahmen eines Kaufvertrages vereinbart werden. Hierbei sollte man allerdings sehr klare Regelungen treffen. Die Gefahr, dass es zu Konflikten kommt, ist groß.

Die Regelungen müssen so gestaltet sein, dass sie auch den Fall umfassen, dass man sich persönlich nicht mehr versteht. Deshalb sind klare räumliche Trennungen, klare Regelungen, zum Beispiel wer welche Kosten zu tragen hat, dringend anzuraten. Dazu gehört auch die Möglichkeit der Übergeber, aus den Wohnrechtsräumen auszuziehen und dafür eine Wegzugsrente zu verlangen.

Noch problematischer sind Vereinbarungen zur Übernahme von Wart und Pflege. Bereitet die Erbringung von Wart und Pflege schon im Verhältnis Eltern und Kindern häufig Probleme, so erst recht im Verhältnis der Übergeber zu fremden Dritten. Auch bei der Vereinbarung von Wart und Pflege sollte – wenn überhaupt – eine Regelung aufgenommen werden, dass die Veräußerer ein Recht haben, anstelle der persönlichen Leistung durch die Erwerber einen bestimmten Geldbetrag zu verlangen, der sie in die Lage versetzt, nach eigener Auswahl sich die Pflegeleistung zu kaufen (privater Pflegedienst, Sozialstationen etc.).

Verkauf mit Rückpacht

Um diesen möglichen zwischenmenschlichen Problemen aus dem Weg zu gehen, aber auch um einen Verkauf nicht nach außen hin sichtbar werden zu lassen, hat mancher

den Wunsch, den Betrieb zwar einerseits zu verkaufen, andererseits ihn aber wie bisher weiter zu bewirtschaften. Auch dies lässt sich rechtlich gestalten, wenngleich sich der Kreis der Kaufinteressenten hier natürlich auf Kapitalanleger oder besonders geduldige Hofübernehmer reduziert.

Jeder Verkauf eines Hofes kann mit einer Rückverpachtung des Betriebes kombiniert werden. So ist es möglich, einen Pachtvertrag auf die Lebenszeit des Pächters (Alteigentümer) abzuschließen. Die Höhe des zu zahlenden Pachtzinses wird natürlich in einer gewissen Wechselwirkung zur Höhe des Kaufpreises stehen. Der Käufer will ja aus dem Pachtzins eine gewisse Verzinsung seines eingesetzten Kapitals erreichen. Je niedriger der vereinbarte Pachtzins, desto niedriger wird der Kaufpreis sein.

Ein solcher Pachtvertrag muss wie unter Fremden ausgearbeitet sein. Gerade wenn der Verkäufer wegen der Rückpacht Zugeständnisse beim Kaufpreis macht, muss sichergestellt sein, dass keine Möglichkeit zur vorzeitigen Kündigung durch den Erwerber besteht (zum Beispiel durch Fehler bei der Schriftform etc.). Es kann hier im Einzelfall sinnvoll sein, nicht nur einen Pachtvertrag abzuschließen, sondern ein Bewirtschaftungsrecht in notarieller Form mit Eintragung im Grundbuch zu vereinbaren. Wird der Pachtvertrag ge-

kündigt, besteht dieses grundbuchrechtlich gesicherte Recht fort.

Wichtig ist auch, dass man sich in einem solchen Fall bereits bei Abschluss des Pachtvertrages die Möglichkeit der Unterverpachtung einräumen lässt. Dadurch ist es möglich, den Betrieb weiterzuverpachten, wenn man selbst zur Bewirtschaftung nicht mehr in der Lage oder Willens ist.

Verkauf mit Nießbrauch

Noch weitgehender ist die Rechtsstellung des Verkäufers, wenn er sich bei einem Verkauf den Nießbrauch am Hof oder Teilen hieraus (zum Beispiel Hofstelle) vorbehält. Der Nießbrauch vermittelt dem Berechtigten (Alteigentümer) das Recht, alle Nutzungen aus dem mit dem Nießbrauchsrecht belasteten Grundstück zu ziehen. Er kann also die Hofstelle selbst benutzen oder vermieten und die Miete für sich vereinnahmen. Gleiches gilt für die landwirtschaftlichen Grundstücke.

Lediglich bei Waldgrundstücken und Grundstücken, auf denen Bodenschätze (zum Beispiel Kies) abgebaut werden, ist eine gewisse Beschränkung zu beachten. Hier richtet sich die Nutzung nach einem zu erstellenden Wirtschaftsplan. Der Nießbrauchsberechtigte darf zwar nicht wesentliche Veränderungen oder Umgestaltungen vornehmen. Ansonsten ist er jedoch im Rahmen der Regeln der ordnungsgemäßen Wirtschaft frei, mit dem Gegenstand des Nießbrauchsrechts zu verfahren.

Nach der gesetzlichen Regelung – die aber einzelvertraglich auch abgeändert werden kann – hat der Nießbrauchsberechtigte für den wirtschaftlichen Bestand zu sorgen (zum Beispiel die landwirtschaftlichen Flächen nicht veröden zu lassen). Darüber hinaus obliegen ihm die Ausbesserungen und Erneuerungen, soweit sie zum gewöhnlichen Unterhalt gehören (normale Verschleißreparaturen, aber auch zum Beispiel Neubestockung von Weinbergen etc.). Gegenstand eines Nießbrauchsrechts kann auch ein Grundstück samt Inventar sein, zum Beispiel die komplette Hofstelle einschließlich Maschinen- und Viehbestand. Damit kann der Verkäufer faktisch wie bisher weiter wirtschaften.

Die Bestellung des Nießbrauchs kann auf Lebenszeit des Berechtigten oder für einen bestimmten Zeitabschnitt erfolgen. Bei einer Beendigung des Nießbrauchs sind die Grundstücke wie bei der Landpacht im Zustand der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zurückzugeben. Soll nicht nur der Nießbrauchsberechtigte, sondern auch der Ehepartner einen Anspruch erwerben, muss dies vertraglich geregelt werden, da das Nießbrauchsrecht mit dem Tod erlischt.

Josef Deuringer

Fachanwalt für Agrarrecht, Augsburg



FOTO: AGRAR-PRESS/ESSMANN

In fremde Hände: Der Verkauf des Hofes kann mit einer Rückpacht oder einem Nießbrauch kombiniert werden.

Die Vorkaufsrechte Dritter beachten

Auch wenn dies in der Praxis nicht sehr häufig vorkommt, sollte dennoch bedacht werden, dass der Verkauf ganzer landwirtschaftlicher Betriebe ein Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz auslösen kann. Ein solches Vorkaufsrecht durch das landesrechtlich bestimmte Siedlungsunternehmen (in Bayern BBV Land-Siedlung GmbH) besteht, wenn mit der Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens eintreten würde. Dies ist in der Re-

gel der Fall, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht.

Einen solchen Fall nimmt die Rechtsprechung insbesondere dann an, wenn eine landwirtschaftliche Fläche oder ein gesamter Betrieb an einen Nichtlandwirt veräußert werden soll und gleichzeitig ein aufstockungsbedürftiger Haupt- oder Nebenerwerbslandwirt am Erwerb der Fläche interessiert ist. Da es gerade häufig „Nichtlandwirte“ sind, die sich für solche „Betrie-

be ohne Erben“ interessieren, sollte man sich zumindest des Risikos einer solchen Vorkaufsrechtsausübung bewusst sein.

Gestaltet man den Kaufpreis oder die Bedingungen des Kaufvertrages besonders günstig, weil man den Käufer sympathisch findet oder ihm großzügig entgegenkommen will, so kann dies gerade das Vorkaufsinteresse eines anderen heraufbeschwören. Wird das Vorkaufsrecht ausgeübt, gibt es kein Zurück mehr. Man hat dann einen Vertragspartner, an den man vielleicht nie hätte verkaufen wollen. Auch hierzu sollte man sich rechtzeitig beraten lassen.

Nächste Woche: Adoption, Stiftung