

Wir wollen unseren Hof zurück!

Schön ist es nicht, aber manchmal Realität. Wenn nach der **Hofübergabe nur Krach und Enttäuschung** herrschen – kann man die Übergabe rückabwickeln?



Wegen enttäuschter Erwartungen stehen sich Generationen nach der Hofübergabe manchmal unversöhnlich gegenüber.

Manche Übergeber haben sich ihr Altenteil anders vorgestellt, als es tatsächlich eingetreten ist. Dem Wunsch, alles rückgängig zu machen, sind jedoch meist enge Grenzen gesetzt. Wie sinnvoll das ist, ist häufig streitbar: Wenn man den Hof selbst nicht mehr bewirtschaften kann – ergibt es dann Sinn, ihn zurückzufordern? Im Falle drohender Insolvenz oder Scheidung ließe sich ein Betrieb vor dem „Ausbluten“ retten. Soll der Hof zurückgefordert werden, weil der Hofübernehmer verfrüht stirbt, gleichwohl er Abkömmlinge hinterlässt,

AUF DEN PUNKT

- Eine Rückabwicklung der Hofübergabe bleibt die seltene Ausnahme.
- Nur schwerwiegende Pflichtverletzungen oder finanzielle Not sind eine Rechtfertigung.
- Gründliche vertragliche Regelungen können spätere Konflikte vermeiden.

die den Betrieb weiterführen würden und könnten?

Rückforderungsrechte können Anker sein, aber auch in Katastrophen führen. Wichtig ist, die Risiken zu erkennen und vorzusorgen: Verstirbt der Hofübernehmer vor den Übergebern, muss sich die Ehefrau beispielsweise im Klaren darüber sein, dass sie im Falle eines Rückforderungsverlangens kein Bleiberecht mehr auf dem Hof hat. Ein Wohnrecht könnte eine solche Situation entspannen. Auch die Konditionen einer Rückforderung müssen geklärt sein: Sind nicht mindestens die

Investitionen, die der Übernehmer in dem Betrieb getätigt hat, auszugleichen? Im Übergabevertrag verzichten Übernehmer meist auf den Pflichtteil. Soll er trotz Rückforderungsgefahr verzichten?

Deswegen ist das Thema der Rückforderungsrechte einer der schwierigsten Punkte in Übergabeverträgen. Sind keine Rückforderungsrechte vereinbart oder greifen diese nicht, weil die Bedingungen nicht eingetreten sind, stellt sich die Frage, ob die Rückforderung nach anderen, zum Beispiel gesetzlichen Regelungen möglich ist. In der Praxis erleben Übergeber das Verhalten des Übernehmers nach der Hofübergabe manchmal als groben Undank – und fordern die Schenkung mit Verweis auf § 530 BGB zurück.

Ist die Hofübergabe eine Schenkung?

Dabei ist zunächst die Frage zu stellen, ob in der Hofübergabe überhaupt eine Schenkung zu sehen ist. Meist kann man bei Hofübergaben nicht von reinen Schenkungen ausgehen, weil mit der Übertragung des Hofes auch Gegenleistungen des Übernehmers verbunden sind. Unter anderem sind dies die Einräumung eines Wohnrechts, Zahlung eines Taschengeldes oder Übernahme von Wart und Pflege. Das heißt: Die Übergabe ist mit Gegenleistungen verbunden. Nur ein Teil wird schenkweise übertragen. Ein Rückgabeanpruch nach den Regeln des Schenkungswiderrufs besteht nur, wenn das übergebene Anwesen im Verhältnis zu den vereinbarten Gegenleistungen als überwiegend unentgeltlich anzusehen ist – gemessen am Willen der Vertragsparteien und dem Zweck des Vertrags.

Damit ist man bereits in schwierigen Bewertungsfragen. Was ist der Betrieb wert? Dabei gilt es, auch steuerliches Betriebsvermögen und die damit verbundene latente Steuerlast zu berücksichtigen. Andererseits ist der Wert der zu erbringenden Leistungen zu ermitteln. Sie sind in der Regel von der Lebenserwartung der Übergeber abhängig.

Ein bloßes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung reicht nicht aus, um einen Schenkungsvertrag anzunehmen. Wichtig ist, dass beide Seiten wissen, dass etwas unentgeltlich überlassen wird. Beim Hofübergabevertrag liegt der Fall anders: Er bringt die Vermögensverhältnisse, die sonst erst mit dem Erbfall eintreten würden, vorzeitig auf den Weg. Der Übernehmer soll mit dem Hof eine dauerhafte Lebensgrundlage erhalten – und zugleich in der Lage sein, den Altenteiler mit den vereinbarten Leistungen zu versorgen.

Der Hofübergabevertrag gilt deshalb als Sonderform, als sogenannte „gemischte Schenkung“. Eine solche liegt nur vor, wenn die übernommenen Gegenleistungen weniger als die Hälfte des übertragenen Wertes ausmachen. Genau dieser Punkt birgt Streitpotenzial: Wie lassen sich künftige Pflichtteilsverzicht oder eine jahrelange Mitarbeit im Betrieb bewerten? Viele Übergabeverträge enthalten diese Elemente – und machen eine klare Einordnung schwierig.

Juristische Hürden eines Widerrufs

Wenn tatsächlich eine Schenkung vorliegt, schließt sich die nächste juristische Hürde an: Legt der Übernehmer mit seinem Verhalten groben Undank an den Tag? Nur dann kann eine Schenkung überhaupt widerrufen werden. Und dafür braucht es einiges.

Der Widerruf einer Schenkung kommt nur in Betracht, wenn sich der Übernehmer in schwerwiegender Weise verfehlt – und damit eine Haltung zeigt, die jede dem Schenker geschuldete Dankbarkeit grob vermissen lässt. Die Bewertung dessen ist sehr subjektiv und es kommt immer auf den Einzelfall an.

Grober Undank ist juristisch nicht genau definiert. Die Rechtsprechung erkennt ihn etwa bei Lebensbedrohung, grundlosen Strafanzeigen, körperlicher Misshandlung, schweren Beleidigungen, grundlosen Betreuungsanträgen oder der Verweigerung eines vereinbarten Nutzungsrechts an. Familiäre Spannungen oder enttäuschte Erwartungen reichen dagegen nicht aus, um eine Hofübergabe rückgängig zu machen. Zudem muss der Beschenkte, also der

Hofübernehmer, selbst für das Fehlverhalten verantwortlich sein. Handlungen seines Ehepartners oder anderer Angehöriger zählen nicht. Und: Der grobe Undank muss vor Gericht beweisbar sein. Das ist oft schwierig, weil es etwa für eine Beleidigung selten Zeugen gibt. Ein Schenkungswiderruf wegen groben Undanks muss außerdem innerhalb eines Jahres nach dem Vorfall erklärt werden. Wird diese Frist versäumt, ist ein Widerruf ausgeschlossen.

Verletzt der Übernehmer lediglich seine vertraglichen Pflichten, zum Beispiel beim Taschengeld oder bei der Pflege, reicht das für einen Widerruf nicht. Hier greift ein weiterer rechtlicher Schutz:

Zwar kann bei normalen Verträgen jede Seite vom Vertrag zurücktreten, wenn die Gegenseite ihre Pflichten nicht erfüllt. In den meisten Bundesländern sind sogenannte Leibgedingsverträge jedoch vom Rücktritt ausgenommen. Genau als solchen wertet die Rechtsprechung in der Regel auch den Hofübergabevertrag. Ein Leibgeding bündelt verschiedene Leistungen, die dem Altenteiler zur Versorgung dienen, typischerweise Wohnrecht, Taschengeld und Pflege. Diese Rechte werden meist im Grundbuch abgesichert.

Hier ist der Rücktritt ausgeschlossen

Der Leibgedingsvertrag ist ein sozial motivierter Versorgungsvertrag, der typischerweise mit der Übergabe eines Grundstücks verbunden ist. In der Landwirtschaft gilt der Hofübergabevertrag in der Regel als solcher. Deshalb ist auch dann kein Rücktritt möglich, wenn der Hofübernehmer seine vertraglichen »



Wer Erwartungen und Rückforderungsrechte sorgfältig im Vertrag festlegt, ist im Vorteil.

Pflichten verletzt – etwa die Zahlung der Leibrente unterlässt oder Versorgungsleistungen verweigert. Dem Übergeber bleibt nur der Klageweg: Er kann die Erfüllung der vereinbarten Leistungen einklagen.

Eine Ausnahme ist nur dann möglich, wenn der Vertrag ausdrücklich eine andere Regelung vorsieht. In Bayern muss dafür der gesetzliche Rücktrittsausschluss nach Artikel 17 AGBG klar und unmissverständlich abbedungen werden.

Als letzter Ausweg bleibt rechtlich der sogenannte Wegfall der Geschäftsgrundlage. Dieser Auffangtatbestand greift, wenn sich die Umstände, auf denen der Vertrag beruht, nachträglich so gravierend verändern, dass beide Parteien den Vertrag in dieser Form nicht geschlossen hätten. Doch auch hier gilt: Nur wenn einer Vertragspartei das Festhalten am bisherigen Vertrag nicht mehr zumutbar ist, kann eine Anpassung verlangt werden. Erst wenn diese scheitert, ist ein Rücktritt denkbar. Das setzt jedoch stets eine umfassende Prüfung aller Einzelfallumstände voraus.

Enttäuschte Erwartungen allein reichen dafür nicht aus. Die Gerichte urteilen hier zurückhaltend – auch, weil das bayerische AGBG in den Artikeln 18 bis 20 eigene Vorschriften vorsieht. Diese greifen bei einer tiefgreifenden Störung des persönlichen Verhältnisses zwischen Übergeber und Übernehmer. Kann der Altenteiler nicht länger auf dem Hof wohnen oder ist es dem Übernehmer unzumutbar, das Wohnrecht weiterhin zu gewähren, darf der Übergeber eine sogenannte Wegzugsrente verlangen. Sie bemisst sich an dem Betrag, den sich der Übernehmer durch den Auszug spart – in der Praxis ist das oft nicht viel.

Hat der Übernehmer den Auszug verursacht, kann der Übergeber Schadenersatz geltend machen – etwa für Umzugskosten oder Miete. Umgekehrt kann auch der Übernehmer das Wohnrecht kündigen, wenn der Altenteiler das Verhältnis massiv belastet.

Grundlagen für die Rückabwicklung

Nur in extremen Fällen ist sogar eine Rückabwicklung der Übergabe denkbar, etwa wenn die Geschäftsgrundlage wegfällt. Das setzt ein schweres Fehlverhalten des Übernehmers voraus, vergleichbar mit den Gründen für eine Pflichtteilsentziehung. Dazu zählen etwa Fälle, in denen der Übernehmer dem Übergeber oder dessen Ehepartner nach dem Leben trachtet, sich eines Verbrechens oder eines schweren vorsätzlichen Vergehens gegen sie schuldig

Vertraglich vereinbarte Rückforderungsklauseln

Diese finden sich in den meisten Hofübergabeverträgen

- **Vorversterben** des Hofübernehmers
- **Insolvenz** des Hofübernehmers
- **Scheidung** des Hofübernehmers mit der Folge von Zugewinnausgleichsansprüchen aus der Hofübernahme
- **Veräußerung oder Belastung** der übergebenen Immobilien ohne Zustimmung der Übergeber
- **Entstehen** einer nicht voraussehbaren erheblichen Steuerlast durch die Übergabe.

Gelegentlich findet man auch Klauseln im Falle einer Nichtbeendigung der Berufsausbildung, Suchterkrankung, des Eintritts der Geschäftsunfähigkeit des Übernehmers, der Hinwendung zu einer Sekte oder einer vom Verfassungsschutz beobachteten Vereinigung. Mitunter wird sogar ein freies Widerrufsrecht vereinbart.

“

Nur in extremen Fällen ist eine Rückabwicklung der Hofübergabe denkbar.

macht, wegen einer vorsätzlichen Straftat zu mindestens einem Jahr Freiheitsstrafe ohne Bewährung rechtskräftig verurteilt wurde und eine weitere Übergabe deshalb unzumutbar erscheint oder er seine gesetzliche Unterhaltspflicht gegenüber dem Übergeber böswillig verletzt.

Ein Schenkungswiderruf ist nicht nur bei persönlichem Zerwürfnis möglich. Auch finanzielle Not kann dazu führen, dass der Hofübergeber den Betrieb zurückfordert. Das gilt zum Beispiel, wenn er seinen eigenen Unterhalt nicht mehr be-

streiten kann oder gesetzlich verpflichtet ist, Unterhalt zu leisten – etwa gegenüber Ehepartnern, Lebenspartnern oder Verwandten. In solchen Fällen kann er vom Hofübernehmer die Rückgabe nach den Regeln der ungerechtfertigten Bereicherung verlangen (§ 528 Abs. 1 BGB).

Allerdings führt das selten zur tatsächlichen Rückgabe. Der Hofübernehmer kann dem Rückforderungsanspruch nämlich entgehen, indem er die erforderlichen Unterhaltszahlungen übernimmt. Die Regelung spielt in der Praxis vor allem dann eine Rolle, wenn der Übergeber in ein Pflegeheim muss und auf Sozialhilfe angewiesen ist. Reichen die Leistungen aus dem Hofübergabevertrag nicht aus, kann der Sozialhilfeträger auf das Rückforderungsrecht wegen Notbedarfs zurückgreifen. Wichtig ist: Dieses Recht erlischt zehn Jahre nach der Übergabe des Hofes. Danach lässt es sich nicht mehr geltend machen.

Trotz nachvollziehbarer Gründe ist ein Rückforderungsverfahren in der Praxis selten erfolgreich. Die Hürden sind hoch, und der finanzielle Aufwand beträchtlich. Denn die Gerichts- und Anwaltskosten richten sich nach dem Verkehrswert des gesamten Betriebes. Scheitert die Klage, muss der Übergeber nicht nur seine eigenen, sondern auch die oft hohen Kosten der Gegenseite tragen. Bei geringem Einkommen kann zwar Prozesskostenhilfe beantragt werden – ein Restrisiko bleibt dennoch.

Deshalb gilt: Eine Hofübergabe will gut überlegt sein. Wer klare Erwartungen formuliert und sie vertraglich absichert, kann spätere Konflikte vermeiden. Denn das Gesetz bietet im Nachhinein nur wenige Korrekturmöglichkeiten. (amb)



Tatjana Kruse
Rechtsanwältin
kruse@meidert-kollegen.de