

Übergabe vertraglich regeln

■ Serie Hofübergabe Teil 2

Im zweiten Teil der Serie geht es um die Frage, wie sich die Ziele des Übergebers und des Übernehmers in Einklang bringen lassen. Hier gibt es eine ganze Reihe an Punkten, die man abarbeiten sollte.

Mit der Hofübergabe im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge soll die nächste Generation den landwirtschaftlichen Betrieb übernehmen. Zugleich soll die Übergeberseite in Ergänzung zu der von der landwirtschaftlichen Alterskasse oder anderen Rententrägern gewährten Rente abgesichert werden. Andererseits möchte die Übernehmerseite den Betrieb ohne allzu viele Einschränkungen wirtschaftlich voranbringen. Diese verschiedenen Interessen müssen sorgfältig austariert und im Hofübergabevertrag niedergelegt werden. Selbstverständlich können im Rahmen dieser Darstellung nicht sämtliche Aspekte, insbesondere nicht die steuerlichen Belange, erläutert werden. Wen es betrifft, sollte die fachkundige Beratung durch die Kreisbauernverbände oder rechts- und steuerberatende Berufe in Anspruch nehmen.

Was alles übergeben wird

Begonnen wird meist mit einer möglichst detaillierten Beschreibung des Übergabegenstandes, also den landwirtschaftlichen Eigentumsflächen nebst Hofstelle mit aufstehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Der beurkundende Notar kann diese Daten einschließlich der auf den Flächen in Abteilung II und III ruhenden Lasten normalerweise aus dem elektronischen Grundbuch vollständig übertragen. Empfehlenswert ist dennoch, die Übernehmerseite zu bevollmächtigen, eventuell vergessene und zum Hof gehörende Grundstücke auf sich übertragen zu dürfen.

Aufpassen sollte die Übergeberseite beim Rückbehalt von Grundstücken. Zwar gibt es steuerliche und sozialrechtliche Freigrenzen, die jedoch für die Genehmigung nach dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz nicht relevant sind. Die Vertragsparteien tun daher gut daran, bereits vor der Beurkundung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (meist Landwirtschaftsamt) abzuklären, ob der Rückbehalt genehmigungsfähig ist. Sie können sogar vorab die Genehmigung beantragen. Sollen gewerbliche oder teilgewerbliche Betriebe, wie Fotovoltaik-, Biogasanlagen



Vater und Sohn müssen kooperieren. So kann der Sohn loslegen und die Geschicke des Unternehmens lenken, ohne dass sich der Vater zurückgesetzt fühlt. | Foto: agrarfoto.com

oder Hofläden zurückbehalten werden, sollte die Übergeberseite bedenken, dass aus diesen gewerblichen Einnahmen Krankenkassenbeiträge fällig werden können. Außerdem sollte geprüft werden, ob bestimmte Rechte (zum Beispiel Leitungsrechte, Nutzungsrechte) gesichert werden müssen. Klar sollte sein, dass Hausrat, Kraftfahrzeug oder privates Vermögen uneingeschränkt beim Übergeber bleiben.

Zahlungsansprüche übertragen

Übertragen wird auch das lebende und tote Inventar. Eine genaue Beschreibung ist in der Regel schwierig; wenn vorhanden, kann man sich auf steuerliche Inventarlisten stützen. Ansonsten kann auch auf eine Aufzählung verzichtet werden. Ganz wichtig ist die rechtzeitige Übertragung der sogenannten Zahlungsansprüche auf die Übernehmerseite, da sonst trotz Stellung eines Gemeinsamen Antrags dem Betrieb erhebliche Mittel verloren gehen können. Deshalb sollte im Vertrag geklärt werden, wer die Übertragung bis wann vorzunehmen hat, und gegebenenfalls dafür erforderliche Vollmachten erteilt werden.

Verfügt der Betrieb über Geschäftsanteile zum Beispiel an Genossenschaften oder über Anteile an Maschinengemeinschaften sollten auch diese übertragen werden. Um späteren Streit zu vermeiden, sollte eine klare Regelung vorliegen, wem ab wann die betrieblichen Einnahmen zustehen sollen. In solchen Fällen hat sich die Vereinbarung eines Stichtags für den Geldzufluss bewährt, unabhängig vom Zeitpunkt der Entstehung des Anspruchs. In die Verträge der von der Überge-

berseite zugepachteten Flächen tritt die Übernehmerseite kraft Gesetz ein. Allerdings müssen die jeweiligen Verpächter unverzüglich von der Übergabe benachrichtigt werden. Auch hier kann der Vertrag regeln, wer die Informationsweitergabe übernimmt. Häufig müssen betriebliche Schulden übertragen werden. Hierbei sollte die Übergeberseite darauf achten, dass sie von den Kreditinstituten aus der persönlichen Haftung entlassen wird und die Übernehmerseite in die Darlehensverträge eintritt. Empfehlenswert ist eine vorherige Abstimmung mit der Bank.

Die Übernehmerseite kann innerhalb einer Frist von einem Monat seit der Übergabe (Eigentumsübergang bei beweglichen Sachen) aus ungünstigen Versicherungsverträgen aussteigen; bei grundstücksbezogenen Versicherungen beginnt die Monatsfrist nach Eigentumsübergang im Grundbuch.

Das sollte der Übernehmer leisten

Wie bereits erwähnt, erwartet die Übergeberseite zu ihrer sozialen Absicherung in der Regel eine ganze Reihe von Gegenleistungen (sogenanntes Altenteil oder Leibgeding), wobei zu empfehlen ist, die Geltung des baden-württembergischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu vereinbaren. An erster Stelle ist hier das sogenannte Wohnrecht der Übergeberseite zu nennen. Das Wohnrecht kann für eine bestimmte Wohnung oder auch für einzelne Zimmer vereinbart werden. Meistens beinhaltet es auch noch Mitnutzungsrechte für die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume wie Keller oder Speicher. Außerdem sollte klar geregelt werden, wer die Neben- oder Instandhaltungskosten zu tragen hat. Verbunden werden sollte das Wohnrecht unbedingt mit freiem Ein- und Ausgange. Oftmals wünscht die Übergeberseite auch noch das freie Betretungsrecht auf allen zum Betrieb gehörenden Flächen einschließlich der Mitnutzung von Maschinen oder Werkzeugen. Da die betrieblichen Belange Vorrang haben, sollte die Übernehmerseite für solche Fälle vereinbaren, dass das Verlangen der Übergeberseite nicht zur Unzeit gestellt werden darf. Gelegentlich möchte die Übergeberseite ein auf der Hofstelle befindliches Wohnhaus mit mehreren Wohnungen nutzen können, zum Beispiel um die Rente durch Vermietung aufzubessern, bei gleichzeitiger Reduzierung der Zahllast der Übernehmerseite.

Manchmal wünscht die Übergeberseite auch Wohnrechte für Geschwister der Übernehmerseite. Solche Rechte sollten im Interesse der Übernehmerseite befristet werden, zum Beispiel bis zum Abschluss einer Berufsausbildung, längstens bis zu einem bestimmten Lebensalter. Unerlässlich ist hier eine klare Regelung zur Tragung der Nebenkosten. Als weite-



re Gegenleistung wurde, zumindest in früheren Zeiten, die Lieferung von verschiedenen Naturalien vereinbart. Dies ist zwar auch heute noch möglich, aber eher nicht mehr üblich. Denkbar wäre stattdessen, soweit gewünscht, die Vereinbarung einer Verpflegungspauschale, die sich zum Beispiel an der Sozialversicherungsentgeltverordnung orientieren könnte.

Zahlungen an die Altenteiler

Besonderes Augenmerk verdient die sogenannte Rentenzahlungsverpflichtung der Übernehmerseite. Ob und in welcher Höhe diese vereinbart werden soll, ist zunächst einmal Verhandlungssache zwischen den Parteien. Dabei wird jedoch zu berücksichtigen sein, dass die vereinbarten Leistungen tatsächlich auch vom Betrieb erwirtschaftet werden können und auch der Übernehmerseite noch genügend Mittel zur Verfügung stehen. Außerdem muss klar sein, dass die vereinbarten Leistungen dauerhaft, also auch im Falle einer Pflege, erbracht werden müssen.

Steht der Betrag fest, sollte er wertgesichert werden. Ob der allgemeine Lebenshaltungskostenindex oder eine andere Rechengröße hierfür herangezogen wird, ist wiederum Verhandlungssache. Empfehlenswert ist eine Regelung, wonach die Erhöhung nicht automatisch eintritt, sondern erst mit entsprechender Anforderung; wird diese nicht gestellt, kann der Erhöhungsanspruch nach einem verein-

barten Zeitraum bis zum Eintritt der nächsten Erhöhungs Voraussetzung verfallen.

Mit zum Altenteil gehören auch Überlegungen zur Pflege. Die meisten Übergeber möchten so lange wie möglich auf dem übergebenen Hof bleiben. Andererseits kann eine etwa erforderliche Pflege von der Übernehmerseite oftmals gar nicht geleistet werden. Hier gilt es, Kompromisse zu finden, dass eine Pflege nur zeitlich befristet und nur bis zu einem bestimmten Pflegegrad erbracht werden muss, oder die Übernehmerseite nur verpflichtet sein soll, die notwendige Pflege oder andere Unterstützungsleistungen zu organisieren.

Das Altenteil einschließlich Wohnrecht sollte im Grundbuch eingetragen werden. Klar ist, dass das Wohnrecht auf der Hofstelle gesichert werden muss, auf welcher sich die Wohnung befindet. Andererseits sollten nicht sämtliche anderen Grundstücke mit dem Altenteil belastet werden, da die Übernehmerseite sonst Schwierigkeiten bekommen könnte, Investitionen nicht oder nur zu schlechteren Konditionen finanzieren zu können. Außerdem könnte eine notwendige Mitwirkung der Übergeberseite (Freigabe von Grundstücken) an einer krankheitsbedingten Geschäftsunfähigkeit scheitern. Abhilfe könnte ein vorab vereinbarter Rangvorbehalt zugunsten der Übernehmerseite schaffen. | Heiner Klett, LBV ■

→ Teil 3 der Serie Hofübergabe lesen Sie in einer der kommenden Ausgaben.

IM FOKUS

Hofabgabe als Voraussetzung einer Altersrente

In den meisten Fällen erfolgt eine Hofübergabe bisher mit Erreichen des Rentenalters. Denn eine Rente aus der Alterssicherung der Landwirte konnte bisher nur beansprucht werden, wenn der landwirtschaftliche Betrieb abgegeben wurde. Die Hofabgabe dürfte jedoch künftig keine Bedeutung mehr als Voraussetzung für den Bezug einer Alterskassen-Rente haben. Mit Beschluss vom 23. Mai 2018, der am 9. August 2018 veröffentlicht wurde, hat das Bundesverfassungsgericht die Hofabgabe als Voraussetzung für den Bezug einer Altersrente für nicht mit dem Grundgesetz vereinbar erklärt (siehe BWagrar 33/S.11). Mittlerweile haben sich alle im Deutschen Bundestag vertretenen Fraktionen gegen eine verfassungskonforme Anpassung und für eine vollständige Abschaffung der Hofabgabeklausel ausgesprochen. Seitdem gewährt die SVLFG im Vorgriff auf eine entsprechende Gesetzesänderung Altersrenten auch ohne Abgabe des Betriebes als vorläufige Leistung. Voraussetzung ist, dass das maßgebliche Rentenalter erreicht und die 15-jährige Wartezeit erfüllt ist. Eine entsprechende Gesetzesänderung, die vermutlich auch Erwerbsminderungs- und Witwen-/Witwerrenten erfasst, ist in den nächsten Monaten zu erwarten.

Hinweis: Wird der Betrieb nicht abgegeben und neben dem Rentenbezug über der Mindestgröße weiter bewirtschaftet, hat dies Auswirkungen auf die Versicherungs- und Beitragspflicht in der landwirtschaftlichen Krankenversicherung (LKK). Landwirte, die bei der LKK versichert waren und nun eine Rente der Alterskasse beziehen, müssen nicht nur weiter Beiträge als landwirtschaftliche Unternehmer zahlen, sondern auch Beiträge aus ihrer Rente sowie aus gewerblichen Einkommen entrichten. Dies ist bei Überlegungen, ob der Betrieb über das Rentenalter fortgeführt wird, zu beachten. Vor Rentenantragstellung empfiehlt sich daher eine fachkundige Beratung, zum Beispiel durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Ihres örtlichen Kreisbauernverbandes. Diese stehen als Beratungsstellen der SVLFG allen Versicherten der SVLFG als Ansprechpartner zur Verfügung. | Nicole Spieß, LBV ■

Social Media-Tipp der Woche



SNAPCHAT: Momente wie Sternschnuppen teilen. Über eine intuitive Menüführung werden Fotos mit vorprogrammiertem Verfallsdatum gemacht. Sie können optisch aufgewertet oder mit Musik hinterlegt werden.

STORYTELLING: Erzählen Sie Ihren Alltag als Geschichte, sodass sich Ihre Follower mit einem Thema identifizieren können. Ihre Bindung bekommt dadurch eine neue Dimension. Snapchat und Instagram bieten entsprechende Tools.

Noch mehr Tipps: „Social Media für Landwirte“

Von Jutta Zeisset, Thomas Fabry.
Verlag Eugen Ulmer, 2018.
ISBN 978-3-8186-0383-0, 19,95 €.
Bestellung online: www.ulmer.de

