

**Wie spreche ich die
Versorgungsglücke beim Landwirt an:**



§ 10

- **Tod des Pächters**

- (1) Stirbt der Pächter, so sind seine Erben und der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum dann folgenden Pachtviertelsjahresende oder zum Schluss des Pachtjahres zu kündigen. Die Berechtigung erlischt zwei Monate nach dem Todestag.

- **Beispiel 1:**
- **Landwirtschaftsmeister Karl Mustermann**
Alter 30 Jahre
Verheiratet seit 5 Jahre
- **Zwei Kinder 2+4 Jahre alt**

**Ehefrau gelernte Krankenschwester 8 Jahre
im Beruf, nach Heirat Mitarbeit auf dem Hof**

**Die Altenteiler leben beide noch, und wohnen im
Altenteiler Haus**

**Der Betrieb wird von Karl Mustermann seit seinen
25. Lebensjahren vom Vater gepachtet.**

**Zusammen mit der Ehefrau wurde ein Kredit in
Höhe von**

125.000 €

für eine Großballenpresse aufgenommen.

**Karl Mustermann verstirbt auf Grund eine
Krebsleidens im 40. Lebensjahr**



Eiserne Verpachtung

**Wird ein Betrieb vom Verpächter unter der Auflage
überlassen, die Substanz des Unternehmens zu
erhalten, liegt eine**

„eiserne Verpachtung“

vor.

Eiserne Verpachtung

- Dabei wird das Inventar vom Pächter zum Schätzwert übernommen und bei Beendigung des Pachtverhältnisses zum Schätzwert wieder dem Verpächter zurückgegeben.
- Das vom Pächter erworbene Inventar (Anlagevermögen, Umlaufvermögen) wird zum Eigentum des Verpächters.
- Der Anspruch auf Substanzerhaltung des Inventars ist als sonstige Forderung vom Verpächter zu aktivieren.
- Diese Forderung beträgt zu Beginn des Pachtverhältnisses 0,00 €.
- Erst mit fortschreitender Pacht erhöht sich der Wert entsprechend der Abnutzung der Substanzwerte.
- Bei Berechnung der Forderung sind die veränderten Wiederbeschaffungskosten zu berücksichtigen

- **"§ 6 (Inventar)**

- Der Verpächter übergibt dem Pächter seine in einer Liste, die diesem Vertrag beigeheftet und von beiden Vertragsteilen zu unterschreiben ist, aufgeführten Inventarstücke.
- Der Wert dieser Inventarstücke wird von beiden Vertragsteilen bei Beginn des Pachtverhältnisses gemeinsam festgestellt.
- Der Wert bemisst sich nach dem Gebrauchswert der Inventarstücke für die fortgeführte landwirtschaftliche Nutzung des Pachtgegenstandes.
- Der Pächter ist verpflichtet, bei Beendigung des Pachtverhältnisses wertmäßig soviel an Inventarstücken dem Verpächter zurückzugeben wie er bei Beginn des Pachtverhältnisses empfangen hat. ...
- Quelle: OLG Hamm

- **§ 7 (Vorräte und Feldbestellung)**

Die Vertragsteile errichten eine Liste über die bei Pachtbeginn vom Verpächter dem Pächter übergebenen Vorräte und den Umfang der vom Pächter übernommenen Feldbestellung.

Für diese Liste gilt § 6 Abs. 1 sinngemäß:

Der Pächter ist verpflichtet, bei Beendigung des Pachtverhältnisses nach Wert und Umfang die Vorräte und die Feldbestellung zurückzugeben, die er bei Beginn des Pachtverhältnisses übernommen hat.

- § 8
- (Überlassung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen)
- Unbeschadet der Regelung des § 7 hat der Pächter von den bei Beendigung des Pachtverhältnisses vorhandenen landwirtschaftlichen Erzeugnissen so viel zurückzulassen, wie zur Fortführung der Wirtschaft bis zur nächsten Ernte nötig ist, auch wenn er bei Beginn der Pacht solche Erzeugnisse nicht übernommen hat.

Beispiel 2

Eiserne Verpachtung

- Landwirtin Sabine S., seit 15 Jahren mit dem Landwirt Reiner S. pachtet den Betrieb vom Vater
- **Die Ehefrau Verstirbt.**
- Ehemann Reiner S. bewirtschaftet den Betrieb weiter.
- Nach dem 16. Lebensjahr seines Sohnes kommt es zwischen Schwiegervater und Reiner S. zu einem schweren Streit über die Hofnachfolge.
- Der Streit endet in schweren Handgreiflichkeiten, so dass es zur Verletzung des Verpächters kommt.
- **Dieser kündigt den Vertrag mit sofortiger Wirkung.**
- **Er fordert eine Summe in Höhe von 225,000 €, die sich aus den § 6,7 und 8 des Pachtvertrages ergeben.**
- Reiner S. verliert den Prozess in 2 Instanz und wird zu einer Zahlung von 215,000 € an den Verpächter verurteilt .
- Was für eine Lösung wäre hier angebracht gewesen?



Der Hofübergabevertrag

Der **Hofübergabevertrag** ist die gebräuchlichste Form des Eigentumswechsels in der Landwirtschaft.

Diese Übergabe zu Lebzeiten ist häufig der testamentarischen Verfügung oder dem Erbvertrag vorzuziehen, da die Übergabe zu Lebzeiten besser an die individuellen Anforderungen aller Beteiligten angepasst werden kann.

Viel weniger bekannt und bewusst ist, dass ein Hofübergabevertrag auch mit jungen Betriebsnachfolgern außerhalb der Familie möglich ist.

Natürlich müssen sich Bauern und Bäuerinnen einen "großen Ruck geben", die Hofübergabe außerhalb der Familie zu betreiben, wenn keine Kinder da sind oder diese den Hof nicht weiterführen möchten.

Aber es stellt eine realistische Möglichkeit dar, das eigene Lebenswerk weitergeführt zu sehen.

Der Hofübergabevertrag Grundbuch

- Versorgungsleistung:
 - Barrente,
 - Wohnrecht
 - Wohnnebenkosten
 - Nutzung von Fahrzeugen und Betriebseinrichtungen etc. und deren Absicherung im Grundbuch
- Abfindung der Erben, ggf. Pflichtteilsverzicht
- Erbfolge für sonstiges Vermögen
- ggf. Rückübertragungsklausel für den Todesfall
- ggf. Spekulationsklausel

Es sind alle Fragen zu beantworten, die auch die Übergabe in der Familie begleiten: Sollen die Altenteiler am Hof wohnen oder außerhalb? Wie hoch muss und kann die Rentenzahlung sein angesichts der unvollständigen landwirtschaftlichen Alterssicherung einerseits und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Hofes andererseits? Muss die Rente durch eine Grundschuld abgesichert werden? Was bedeutet das für künftige Darlehensfinanzierung?

Beispiel 2

Schenkung

- Landwirt K, verheiratet seit 12 Jahren. Nach der Geburt des ersten Kindes wurde der Betrieb vom Vater auf den Sohn übertragen.
- Der § 530 BGB war mit Grundlage der Übertragung.
- **§530 BGB Widerruf der Schenkung.**
- **Eine Schenkung kann widerrufen werden, wenn sich der Beschenkte durch eine schwere Verfehlung gegen den Schenker, oder einen nahen Angehörigen des Schenkers groben Undanks schuldig macht.**
- Außerdem wurde vereinbart, das bei Tod, Berufsunfähigkeit oder schwere Krankheit des Sohns der Hof an den Vater zurück fällt.

- **Prüfen Sie Ihren Hofübergabevertrag!**
- Ein guter Vertrag ist der, den man in der Schublade hat und nie angucken muss“, heißt es gerne.
- Vertrag und „vertragen“ haben denselben Wortstamm.
- Doch wie steht es um Ihren Hofübergabevertrag, wenn er sich einmal bewähren muss?
- Wissen Sie noch, was Sie vereinbart haben?
- Haben Sie Kenntnis von dem Vertrag, den Sie mit geheiratet haben?
- Es kann die Existenz des Hofes sichern, die Verträge ab und zu aus der Schublade hervorzuholen und kritisch zu durchleuchten, denn betriebliche und familiäre Situationen ändern sich und „passen“ vielleicht nicht mehr zum einmal Vereinbarten.
- Nicht umsonst heißt es:

„Einsicht ist der erste Schritt zur (Nach-Besserung!“

•Rückübertragung

- Sabine Meyer ist seit 20 Jahren mit dem Landwirt Jochen Meyer verheiratet. Sie hat seit der Geburt der ersten der beiden Töchter auf dem Hof mitgearbeitet und in erheblichem Maße dazu beigetragen, dass der Betrieb heute schuldenfrei und wettbewerbsfähig da steht. Tochter Meike hat großes Interesse an der Landwirtschaft und möchte nach dem Abitur gerne eine entsprechende Ausbildung absolvieren, um den elterlichen Betrieb einmal zu übernehmen.
- Angeregt durch den Besuch eines Seminars durchforstet Sabine die bestehenden Verträge und stößt auf den Hofübergabevertrag, den Jochen vor ihrer Heirat mit seinen Eltern abgeschlossen hat.
- Dabei „stolpert“ sie über eine **Rückübertragungsklausel**, die beinhaltet, dass der Hof an Jochens Eltern zurückfällt, falls er vor ihnen verstirbt, ohne männliche Erben zu hinterlassen.
- Eine Hofübernahme durch Meike ist also demnach gar nicht möglich. Auch ein Ausgleich für die geleistete Arbeit und das gemeinsam investierte Geld ist nicht vorgesehen. Meike und ihre Töchter müssten Haus und Hof verlassen, sollte Jochen seine Eltern nicht überleben. Meike kann hoffen, dass der Großvater ihr den Hof überträgt, falls ihr Vater vor seinem Vater stirbt. Einen Anspruch darauf hat sie indes nicht.

• Rückübertragung:

- Sabines Seminarkollegin Maria Schmidt musste ähnliche Erkenntnisse sammeln:
- Sie hat vor zehn den Landwirt Harald Schmidt geheiratet. Die Ehe ist bislang kinderlos geblieben. Maria hat ebenfalls eine landwirtschaftliche Ausbildung. So war es nahe liegend, dass sie seit der Heirat mit auf dem Betrieb tätig ist und die Milchviehhaltung komplett übernommen hat.
- Die Erbschaft ihrer Großmutter hat sie dafür verwendet, den Laufstall zu erweitern und die Melktechnik zu erneuern. Harald und sie haben ein gemeinsames Testament errichtet, damit Maria auch nach Haralds Tod den Hof weiter bewirtschaften kann. Mit Erreichen ihres Rentenalters darf sie bestimmen, welches der Kinder von Haralds Geschwister die Nachfolge antreten soll.

• Rückübertragung:

- Gut gemeint, aber dieses Testament wird so **nicht** zum Einsatz kommen können, denn der Hofübergabevertrag zwischen Harald und seinen Eltern sieht eine sofortige Rückübertragung nach Haralds Tod vor.
- Maria müsste ebenso wie Sabine den Hof verlassen!
- Solche und ähnliche Fälle sind weiter verbreitet als viele vermuten.
- So sind Rückübertragungen vorgesehen für den Fall, dass der Nachfolger bei Eheschließung keine Gütertrennung vereinbart oder keine ehelichen Kinder hinterlässt.
- Derartige Klauseln können erhebliche Auswirkungen auf die finanzielle Absicherung der eingetragenen Ehepartner und die Kinder haben und deren Existenz gefährden.

Hege und Pflege

Die Existenzfähigkeit des Betriebes kann erheblich leiden, wenn im Hofübergabevertrag (fast) uneingeschränkte Hege und Pflege vorgesehen ist.

Diese Klausel ist nicht nur in alten Verträgen zu finden.

Sie kann dazu führen, dass sich weder öffentliche Einrichtungen noch weichende Erben an den Pflegekosten beteiligen müssen, solange noch Hofesvermögen vorhanden ist!

In vielen neueren Verträgen wird die Pflegeverpflichtung durch den Hofnachfolger auf Pflegestufe 1 begrenzt. Dabei bleibt leider die neue Pflegestufe 0 völlig außer Betrachtung.

Sie besteht bei vorliegender Demenz. Demente Familienangehörige sind in der Anfangsphase durchaus noch körperlich fit und erfordern gerade dadurch einen deutlich erhöhten Betreuungsaufwand, der viele Familien an die eigenen körperlichen und psychischen Grenzen bringt. Eine Heimunterbringung scheitert aber an den damit verbundenen Kosten bei fehlender finanzieller Unterstützung durch die Pflegeversicherung oder Beteiligung seitens der weichenden Erben.

• **Konsequenzen ziehen**

- Was ist also zu tun, um im Ernstfall keine bösen Überraschungen zu erleben?
- Der erste Schritt ist die Einsicht in die Verträge! „Kramen“ Sie diese hervor und lesen sie gemeinsam und gründlich durch. Bei Fragen scheuen Sie sich nicht, fachlichen Rat zu holen!
Hofübergabeverträge werden vor dem Hintergrund der aktuellen Situation geschlossen und wirken in die Zukunft. Dabei ist es auch bei reiflicher Vorbereitung nicht möglich, alle Eventualitäten mit abzubilden. Rückübertragungsklauseln und ähnliche Vereinbarungen mögen im Einzelfall bei Vertragsabschluss durchaus Sinn gemacht haben und daher aus gutem Grund aufgenommen worden sein.
- Wenn Sie also zu der Erkenntnis kommen, dass der Hofübergabevertrag jedoch nicht mehr den heutigen Verhältnissen und Ansprüchen genügt, dann **bessern Sie nach!** Solange alle Vertragsbeteiligten noch leben und sich über Anpassungen einig werden können, ist das kein Problem. Dann nutzen sie die Chance und schieben dies nicht vor sich her. Dazu zählt beispielsweise die nachträgliche **Streichung** oder **zeitliche Befristung** der **Rückübertragungsklauseln** oder aber die
- **Einschränkung der Pflegeklausel.**

- **Konsequenzen ziehen**

- Falls eine Anpassung nicht mehr möglich ist, dann ziehen Sie Ihre eigenen Konsequenzen!
- Das kann zum Beispiel die:
- **Absicherung der eingetragenen Ehefrauen** durch eine entsprechende Eintragung im Grundbuch sein.
- Eine weitere Möglichkeit ist der Abschluss eines privaten Darlehensvertrages über das eingebrachte Geld der Ehefrau wie im Falle der Maria Schmidt.
- Hofeigentümer, die ihren Hof aufgrund derartiger Rückübertragungsklauseln nicht an ihre Familie vererben können, sollten für eine anderweitige Absicherung durch außerlandwirtschaftliches Vermögen und eine hohe Risikolebensversicherung sorgen.

- **Konsequenzen ziehen**

- - Ferner ist in diesen Fällen noch mehr Vorsicht anzuraten, wenn es um die **Unterschrift unter betriebliche Darlehensverträge** geht.
 - Rechtlich sind **Ehepartner** ohnehin **nicht** dazu **verpflichtet**.
 - Haben sie jedoch unterschrieben, so haften sie bis an ihr Lebensende ohne auf Gegenleistung oder Ausgleich hoffen zu können.
Zu bedenken ist auch, dass jegliche Investition in den Betrieb ein Geschenk an den Betriebsinhaber und dessen Erben ist. Bei Geschenken gibt es bekanntlich keinen Rückforderungsanspruch, wie schon Kinder wissen („Geschenkt ist geschenkt. Wiederholen ist gestohlen!“). Was also nicht als Schenkung gedacht ist, sollte entsprechend abgesichert werden.
 - Ähnlich verhält es sich im Hinblick auf die
-

Das geht zwar zu Lasten des Betriebes,

aber **familiäre Risikovorsorge** hat in solchen Fällen deutlich Vorrang vor der Zukunftssicherung des Betriebes!

Wer als Eingeherrate oder Eingeherrate auf Verträge stößt, die die eigene Absicherung und die der Kinder im Falle des Todes des Partners gefährden oder ausschließen, sollte ebenfalls die Konsequenzen ziehen:

Das kann bedeuten, nur gegen Arbeitsvertrag im Betrieb mitzuarbeiten, auf eine eigene gute Risikoabsicherung und Altersvorsorge zu achten, die vom Betrieb finanziert wird oder die eigene außerlandwirtschaftliche Berufstätigkeit beizubehalten.

Absicherung im Scheidungsfall.

Manche Hofübergabeverträge sehen auch dafür eine Rückübertragung vor. Aber unabhängig davon sollte dieser Aspekt in einem **Ehevertrag** zwischen den Eheleuten klar geregelt sein.

Die hierin zu treffenden Vereinbarungen sind viel besser geeignet als ein Hofübergabevertrag, einerseits den scheidenden Ehepartner für seine Leistungen für Familie und Betrieb abzusichern und andererseits den Betrieb nicht in seiner Existenz zu gefährden. Möglichkeiten dazu bieten regelmäßige, befristete oder einmalige Geldzahlungen, die in ihrer Höhe nach Ehejahren gestaffelt sind, die Zuweisung eines Grundstückes oder einer anderen Immobilie oder die Zuweisung einer Geldanlage, die „in guten Zeiten“ als Altersversorgung gedacht war.

Doch nicht nur in Hofübergabeverträgen, sondern auch in Gesellschaftsverträgen für beispielsweise den Betrieb einer Biogasanlage oder eines Windparks finden sich Formulierungen, die den Gesellschafter verpflichten, mit seinem Ehepartner Gütertrennung zu vereinbaren. Das kann ein Schutz bei Insolvenz oder im Scheidungsfall sein. Im Todesfall bedeutet es jedoch eine deutliche Verschlechterung der erbrechtlichen Stellung des bzw. der Hinterbliebenen. Dieses sollte dann im Rahmen der Gesamt-Risikovorsorge ausdrücklich berücksichtigt und abgemildert werden.

- **Konsequenzen ziehen**

- **Neue Verträge gut vorbereiten!**

Wer sich im Hofübergabeprozess befindet, tut gut daran, sich im Vorfeld gründlich zu informieren. Das gilt für alle Beteiligten, somit auch für den Hofübernehmer, der sich nicht nur der Konsequenzen für sich selbst, sondern derer für seine Familie – auch wenn diese zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht vorhanden ist – bewusst sein sollte.

- **Eingeheiratete Ehepartner müssen den Vertrag nicht unterschreiben,**

- da sie nicht beteiligt sind. Gleichwohl sind sie gegebenenfalls betroffen und sollten daher über die Bedeutung der Vertragsinhalte informiert sein.

Dieses Themenfeld weist noch sehr viel Handlungspotential für viele Familien auf. Leider ist die Hofübergabe und damit die Formulierung des Vertrages noch oft „**geheime Kommandosache**“. Familien vergeben sich mit dieser Haltung die Möglichkeit einer individuell angepassten Vertragsgestaltung. Das gilt im Übrigen auch für die abgebende Generation, die ihrerseits sehr auf eine gute Absicherung bedacht sein sollte.

- **Konsequenzen ziehen**

- Dabei ist die Hofübergabe eine viel weiter reichende unternehmerische Entscheidung als etwa ein Stallbau.
- Wenn solcher allerdings ansteht, scheut sich die Familie nicht vor zahlreichen informellen Gesprächen mit Anbietern und Beratern und auch nicht vor „Betriebsausflügen“ zu Tagen der offenen Tür oder der EuroTier zurück.
- Dabei kann man beispielsweise Liegematten, die sich im Nachhinein als unpassend erweisen, wieder entfernen und durch neue ersetzen-
- Bei Klauseln in Hofübergabeverträgen ist das weitaus komplizierter, wenn nicht unmöglich.
- Also rechtfertigt eine **Hofübergabe** viel mehr den Aufwand für

- **Beratungsgespräche** und **runde Tische in der Familie!**

- Die Inhalte der Verträge zu kennen und entsprechend zu handeln ist mindestens ebenso wichtig, wie die Kenntnis der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen – nur leider nicht so selbstverständlich.

- **Fazit:**

- Verschaffen Sie sich Einsicht in Ihre bestehenden Verträge und gestalten Sie neue mit Bedacht.

Auch das gehört zum eigenverantwortlichen unternehmerischen Handeln dazu.

Agieren Sie, solange es noch möglich ist.

Das gilt im Übrigen auch für Erbverträge, die oftmals mit Hofübergabeverträgen verwechselt werden.

Mit einem Erbvertrag erfolgt jedoch keine Eigentumsübertragung. Er sichert lediglich die Erbfolge im Todesfall des Besitzers vertraglich zu.

Wer um die eigene Situation weiß und sich für Risikofälle gut abgesichert weiß, hat den Kopf frei für die Gegenwart.

Und auch das ist ein wichtiger Erfolgsfaktor, denn „wer schaffen will, muss fröhlich sein“!

Beispiel 4

GbR Vertrag

- Nach der Heirat seines Sohnes mit einer Krankenschwester, gründet der Landwirt Hermann H. mit seinem Sohn eine GbR
- Zusammeninvestieren sie in einen neuen Stall 1,2 Mio. €
- Nach zwei Jahren verstirbt der Vater.
- Ein Nachfolger, der in den GbR Vertrag einsteigt, ist nicht zu finden.

– § 10 Krankheit

- Für den Krankheitsfall hat jeder Gesellschafter für sich Vorsorge zu treffen. Für diese Zeit, sowie bei selbst verschuldeter Behinderung verliert er den Anteiligen Gewinnbeteiligungs- und Vorauszahlungsanspruch.
- Jeder Krankheitstag wird mit 4 % der monatlichen Vorauszahlung berechnet.
-

– § 13 Tod eines Gesellschafters

- Bei Tod eines Gesellschafters steht dem anderen Gesellschafter das Recht zu, den Betrieb mit Aktiva und Passiva ohne Erben fortzuführen.
- Die Übernahmeerklärung ist gegenüber den Erben innerhalb von 4 Wochen nach Kenntnisnahme des Auflösungsgrundes zu erklären. Die Übernehmenden haben in diesem Fall die handwerksrechtlichen Vorschriften zu beachten. Den Erben steht ein Abfindungsanspruch nach § 14 zu.

§ 14 und 727

Abfindung und Auflösung der GbR

- **§ 14**

- Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so steht ihm - im Falle des § 13 seinen Erben – ein Anspruch auf Abfindung zu.
- Die Abfindung rechnet sich wie folgt:
- Auf den Tod des Ausscheidens werden Vermögenswerte und Schulden mit ihrem wirklichen Wert (Zeitwert) in einer Vermögensaufstellung durch den beratenden Steuerberater bzw. eine von ihm beauftragte Hilfsperson festgestellt.
- Eventuelle Anteile an immateriellen Geschäftswerten (einschl. Firmenwert) sowie Anteile an schwebenden Geschäften bleiben außer Ansatz.
- Das Abfindungsguthaben muss innerhalb vonJahren nach Ausscheiden in gleichen Raten ausgezahlt werden, die jeweils zum Ende des Kalenderjahres zur Zahlung fällig werden.
- Eine vorzeitige Ablösung ist ganz oder teilweise möglich. Die Verzinsung erfolgt entsprechend der Regelung in § 9 Nr.2.
- Forderungen eines Gesellschafters sind innerhalb von 3 Monaten nach Ausscheiden auszugleichen

§ 14 und 727

Abfindung und Auflösung der GbR

- **§ 727**

- Auflösung durch Tod eines Gesellschafters
- (1) Die Gesellschaft wird durch den Tod eines der Gesellschafter aufgelöst, sofern nicht aus dem Gesellschaftsvertrag sich ein anderes ergibt.

(2) Im Falle der Auflösung hat der Erbe des verstorbenen Gesellschafters den übrigen Gesellschaftern den Tod unverzüglich anzuzeigen und, wenn mit dem Aufschub Gefahr verbunden ist, die seinem Erblasser durch den Gesellschaftsvertrag übertragenen Geschäfte fortzuführen, bis die übrigen Gesellschafter in Gemeinschaft mit ihm anderweit Fürsorge treffen können. Die übrigen Gesellschafter sind in gleicher Weise zur einstweiligen Fortführung der ihnen übertragenen Geschäfte verpflichtet. Die Gesellschaft gilt insoweit als fortbestehend.

Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit