

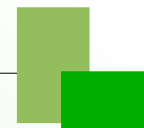


**Vortrag Hofübergabeseminar der ASG am
11. Februar 2009 in Goslar**

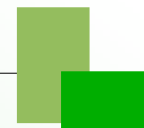
**„Hofübergabe – worauf ist zu
achten“**

Rechtsanwalt Dr. Bernd von Garmissen, Göttingen

- ❖ „Durch eine gute Nachfolgeregelung im Rahmen der Hofübergabe landwirtschaftlicher Unternehmen wird die Basis für eine generationsübergreifende Betriebszukunft gelegt und der Familienzusammenhalt nachhaltig gestärkt“

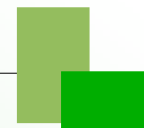


- ❖ „Die teilweise in Jahrhunderte gehende Langlebigkeit unserer landwirtschaftlichen Betriebe zeigt die Bedeutung gelungener Generationswechsel“



Gliederung

- I. Vor der Hofübergabe**
- II. Der Hofübergabevertrag**
- III. Die Übergabe des Betriebes**
- IV. Nach der Hofübergabe ist vor der Hofübergabe**



I. Vor der Hofübergabe

1. Frühzeitige Einbindung aller potentiell an der Übergabe beteiligten Personen

- ❖ Der Abgeber und dessen Ehepartner
- ❖ Der Annehmer und dessen Familie
- ❖ möglichst alle „weichenden“ Erben
- ❖ Großeltern
- ❖ und alle weiteren Personen, die rechtlich mit dem Betrieb verbunden sind.



I. Vor der Hofübergabe

2. Gründliche Analyse des Betriebes

- ❖ Ist ein wirtschaftsfähiger, übernahmewilliger Hofannehmer vorhanden?
- ❖ Nur jede 3. Hofübergabe führt zur Fortsetzung des Betriebes
- ❖ Welche Möglichkeiten bietet der Betrieb?
 - Wohnmöglichkeiten für mehrere Familien
 - Bedürfnisse der Beteiligten (Renten, Vorsorge, Mobilität)
 - Finanzielle Möglichkeiten des Betriebes
 - Alternative Abfindungsmöglichkeiten (Arbeiterhäuser, mehrere Hofstellen, etc.)
 - Anderweitige Einnahmen oder Belastungen (Biogasanlage, Windkraft, Fremdrechte)



I. Vor der Hofübergabe

3. Die „fließende Hofübergabe“

- ❖ Nießbrauchsvorbehalt
- ❖ vorherige Verpachtung an den Annehmer
- ❖ „Rheinische Hoffolge“
- ❖ Wirtschaftsüberlassungsvertrag
- ❖ „Vater – Sohn GbR“



I. Vor der Hofübergabe

4. Eingehende fachliche Beratung

Die richtige Reihenfolge:

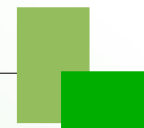
- ❖ betriebswirtschaftliche Beratung
- ❖ rechtliche Beratung
- ❖ steuerliche Beratung



II. Der Hofübergabevertrag

1. Gestaltung und fachliche Begleitung

- ❖ Der Hofübergabevertrag muss so strukturiert und formuliert sein, dass ihn jeder der Beteiligten vollständig verstehen kann.
- ❖ Lassen Sie sich bei der Ausgestaltung des Vertrages von einem auf landwirtschaftliches Erbrecht spezialisierten Fachmann beraten und begleiten



II. Der Hofübergabevertrag

2. Übergabegenstand

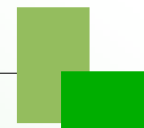
- ❖ genaue Beschreibung dessen, was übergeben wird:
 - landwirtschaftliche Grundstücke
 - Wohngebäude
 - Wirtschaftsgebäude
 - Hof- und Feldinventar
 - Quoten, Prämien, Zahlungsansprüche, etc.
 - Beteiligungen, (Genossenschafts-) Anteile, Gesellschaftsanteile
 - Betriebsvermögen, das nicht unmittelbar Landwirtschaft darstellt (Photovoltaik, Biogasanlage, Gaststätte)
 - Belastungen
 - Verbindlichkeiten
 - Auffangklammer



II. Der Hofübergabevertrag

❖ genaue Beschreibung was nicht übergeben wird:

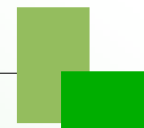
- das „hoffreie“ Vermögen
 - die Möbel und sonstigen Hausratsgegenstände, sowie die persönlichen Bedarfs- und Gebrauchsgegenstände des Abgebers und seines Ehepartners
 - der Privat - PKW
 - das gesamte übrige Vermögen des Abgebers, das wirtschaftlich nicht mit zum übertragenen Grundbesitz gehört.
- Hofzubehör, das nicht mit übergehen soll
 - historische Maschinen
 - Kleiner Viehbestand (Hühner, Tauben, etc.)



II. Der Hofübergabevertrag

3. Übergabezeitpunkt

- ❖ aus steuerlichen Gründen grundsätzlich zum Wirtschaftsjahreswechsel (01.07/30.06 oder 01.05./30.04., Ausnahmen sind denkbar)
- ❖ Aufhebung aller früheren Vertragsverbindungen zwischen Abgeber und Annehmer (Pacht- und Gesellschaftsverträge)
- ❖ Übernahme vertraglicher Rechte des Abgebers klären (Pacht-, Gesellschafts- und Versicherungsverträge)



II. Der Hofübergabevertrag

4. Regelungen zum Altenteil

Das Altenteil sollte so gestaltet sein, dass es den Abgebern einen ihnen angemessenen Ruhestand ermöglicht und dem Betriebsleiter einen fairen Ertrag seines Engagements ermöglicht sowie Gestaltungsspielraum für den Betrieb belässt.

- ❖ ein komplettes Wohnrecht als die „Mutter allen Altenteils“
- ❖ Betretungs- und Nutzungsrechte
- ❖ möglichst keine Naturalleistungen



II. Der Hofübergabevertrag

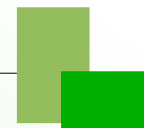
- ❖ Vereinbarung eines „angemessenen Baraltenteils“ als Ausgleich zwischen den berechtigten Bedürfnissen der Abgeber und der Leistungsfähigkeit des Betriebes.
- ❖ Beschränkung von Hege- und Pflege sowie Vereinbarungen zu anderen Dienstleistungen
- ❖ Beerdigungen und Grabpflege
- ❖ Eintragung des Altenteils im Grundbuch (alle Grundstücke?)



II. Der Hofübergabevertrag

5. Regelungen zu einem Nießbrauch oder einer Rückübertragungsklausel

- ❖ Die Vereinbarung eines vorgeschalteten Nießbrauchrechtes kann als Ausnahme sinnvoll sein
 - Der Nießbrauch als absolutes Nutzungsrecht
 - Der Nießbrauch sollte zeitlich begrenzt sein und mit einem anschließenden Altenteil verbunden werden
- ❖ Rückübertragungsklauseln sollten zurückhaltend betrachtet werden
 - Rückübertragungsklauseln engen die Handlungsfähigkeit des Betriebsleiters unter Umständen sehr ein
 - Sie sind mit der Höfeordnung in der Regel unvereinbar



II. Der Hofübergabevertrag

6. Abfindung der „weichenden Erben“

- ❖ Unterschied zwischen Höfeordnung und BGB-Landgüterrecht
- ❖ Abfindungsregelungen gem. § 12 Höfeordnung
 - Gesetzliche Berechnung der Abfindung
 - Abweichende Vereinbarungen möglich
 - Grenzen der Höfeordnung
 - Anrechnung früherer Zuwendungen
- ❖ Nachabfindungsregelungen gem. § 13 Höfeordnung
 - Gesetzliche Regelungen
 - Nachabfindungsfristen
 - Modifizierung der Nachabfindungsregelungen



II. Der Hofübergabevertrag

- ❖ Abfindungsregelungen nach allgemeinem (Landgut) Erbrecht des BGB (§ 2049 BGB)
 - Keine Beteiligungsrechte anlässlich der Hofübergabe
 - Spätere Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsansprüche möglich
 - Neuregelungen zum Pflichtteilsrecht
 - Vereinbarungen zur Hofübergabe

- ❖ Anrechnungsregelungen für den Hofannehmer auf das Erbe am hoffreien Vermögen



II. Der Hofübergabevertrag

7. Weitere Vertragsbestandteile (Auszug)

- ❖ Auflistung von Fremdrechten (Grundschulden, Wege- und Nutzungsrechte, etc.)
- ❖ Übernahme der Sicherung von Grundpfandrechten
- ❖ Stand der Verbindlichkeiten
- ❖ Ausschluss von Gewährleistungsrechten
- ❖ Auflassung
- ❖ Hinweise auf Rechtsfolgen und Genehmigungen
- ❖ Salvatorische Klausel



II. Der Hofübergabevertrag

8. Abschließende Prüfung durch einen Steuerberater
9. Ausfertigung durch einen Notar und Beurkundung mit allen Beteiligten
10. Genehmigung des Vertrages durch das zuständige Landwirtschaftsgericht bzw. den Grundstücksverkehrsausschuss



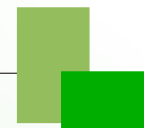
III. Die Übergabe

1. Leben Sie Ihren Übergabevertrag, denn er ist gut; aber nicht ständig hineinschauen
2. Binden Sie die Abgeber und weichenden Erben mit ein, dann ernten Sie Verständnis und bekommen Hilfe
3. Informieren Sie unverzüglich Pächter und Verpächter, weitere Vertragspartner, Geschäftspartner, Berufskollegen, etc.



IV. Nach der Übergabe ist vor der Übergabe

1. Machen Sie nun selber ein Testament
2. Sorgen Sie für den Fall gesundheitlicher Schwierigkeiten vor
3. Machen Sie im Verhältnis zu Ihren eigenen Kindern das besser, was Sie bei sich selber vermisst haben
4. Treffen Sie finanzielle Vorsorge, damit Sie den Betrieb bei der nächsten Hofübergabe möglichst wenig mit Altenteilsansprüchen belasten müssen!



Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit!

