



# Fachtagung Unternehmensnachfolge

Neumünster, 29. Januar 2019

**„Betriebsnachfolge als unternehmerische  
Herausforderung: Frühzeitige Planung -  
Klare Regelungen -  
Erfolgreiche Umsetzung“**

Rechtsanwalt Dr. Bernd von Garmissen, Göttingen

# Dr. Bernd von Garmissen

- Ausgebildeter Landwirt
- Promotion im landwirtschaftlichen Grundstücksrecht
- Rechtsanwalt in der Kanzlei Dr. v. Garmissen, Hartz & Eulert in Göttingen und Fachanwalt für Agrarrecht
- Geschäftsführer des Landwirtschaftlichen Hauptverbandes Südniedersachsen
- Vorsitzender des Erbrechtausschusses der Deutschen Gesellschaft für Agrarrecht
- Lehrauftrag für Agrarrecht an der Georg-August-Universität
- Vorsitzender der Forstbetriebsgemeinschaften Solling und Südhannover
- Familienbetrieb: 240 ha mit 50 % Ackerbau und 50 % Forst in 26. Generation



- ❖ „Durch eine gute Nachfolgeregelung im Rahmen der Betriebsnachfolge in landwirtschaftlichen 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.“



- ❖ „Was Du ererbt hast von Deinen Vätern, erwirb es, um es zu besitzen! “

Goethe, Faust



# Gliederung

- I. Vorurteile und andere wahre Fallstricke**
  
- II. Einführung in das Landwirtschaftserbrecht**
  
- III. Früh Sicherheit schaffen**
  
- VI. Die gelungene Hofübergabe**
  - 1. Vorbereitung der Hofübergabe**
  - 2. Der Hofübergabevertrag**
  - 3. Die Übergabe des Betriebes**
  
- V. Nach der Hofübergabe ist vor der Hofübergabe**



# Vorurteile und andere (wahre) Fallstricke

Zu den Vorurteilen....

- „... ich habe doch noch so viel Zeit...“
- „... im Alter werde ich richtig weise...“
- „... Fehler machen doch nur die anderen!“
- „... ich habe doch die Höfeordnung!“



# Vorurteile und andere (wahre) Fallstricke

Zu den wahren Fallstricken...

- Es hat noch nie einer überlebt!
- Wer zu spät kommt, den bestraft das Leben.
- Was weg ist, ist weg... (der zerbrochene Hof, der enttäuschte Annehmer, die verpassten Chancen)

Es fällt vielen Menschen augenscheinlich viel leichter Vermögen zu erwerben oder zu mehren, als es zu sichern bzw. nachhaltig zu erhalten.



# Früh Sicherheit schaffen

Es hat noch nie einer überlebt...

...daher werden wir sterben, wir wissen nur nicht wann.

Diese absolute Sicherheit sollte Konsequenzen haben:

- Machen Sie ein Testament, wenn...
  - ❖ Sie verheiratet sind oder
  - ❖ Sie Kinder haben oder
  - ❖ Sie Vermögen haben...
  
- Planen Sie nicht nur für Ihre Generation, wenn es weitergehen soll.
  
- Ihre vornehmste Aufgabe dabei ist eine gelungene Betriebsnachfolge



# Einführung in das Landwirtschaftserbrecht

## Landwirtschaftliches Sondererbrecht

**I. Die Höfeordnung**

**II. Weitere Landesenerbengesetze**

**III. BGB-Landguterbrecht**

**IV. Zuweisungsverfahren nach dem Grundstücksverkehrsgesetz**



# Vorbereitung 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
- ❖ und alle weiteren Personen, die rechtlich mit dem Betrieb verbunden sind.



# Vorbereitung der Hofübergabe

## 2. Gründliche Analyse des Betriebes

- 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 Annehmers
  - Finanzielle Möglichkeiten der Abgeber
  - Alternative Abfindungsmöglichkeiten (Arbeiterhäuser, mehrere Hofstellen, etc.)
  - Anderweitige Einnahmen oder Belastungen (Biogasanlage, Windkraft, Fremdrechte)



# Vorbereitung der Hofübergabe

## 3. Die „fließende Hofübergabe“

- „Abgeber – Annehmer GbR“
- vorherige Verpachtung an den Annehmer
- Nießbrauchsvorbehalt
- Wirtschaftsüberlassungsvertrag
- „Rheinische Hoffolge“



# Vorbereitung der Hofübergabe

## 4. Eingehende fachliche Beratung

Die richtige Reihenfolge:

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



# 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 auf landwirtschaftliches Erbrecht spezialisierten Fachleuten beraten und begleiten.



# 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, Realverbandsanteile
  - Betriebsvermögen, das nicht unmittelbar Landwirtschaft darstellt (Photovoltaik, Windenergie, Biogas, Gaststätte)
  - Belastungen
  - Verbindlichkeiten
  - Auffangklammer



# 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.)



# Der Hofübergabevertrag

## 3. Übergabezeitpunkt

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



# Der Hofübergabevertrag

- Die beiden großen „A“ als Dreh- und Angelpunkte gelungener Nachfolgeregelungen:

## „A“ltenteil und „A“bfindung der weichenden Erben

- Jeder Euro kann nur einmal ausgegeben werden
- Im Rahmen der Hofübergabe fällt kein Geld vom Himmel
- Erst das Altenteil, dann die Abfindungen



# Der Hofübergabevertrag

## 4. Regelungen zum Altenteil

- ❖ Das Altenteil sollte so gestaltet sein, dass es den Abgebern einen angemessenen Ruhestand erlaubt und dem Übernehmer einen fairen Ertrag seines Engagements ermöglicht sowie Gestaltungsspielraum für den Betrieb belässt.
- ❖ Die Formulierungen müssen die Balance zwischen Anspruch, Wirklichkeit und Ausnahmeentwicklungen halten



# Der Hofübergabevertrag

- ❖ Ein komplettes Wohnrecht als die „Mutter allen Altenteils“
  - genaue Festlegung der Altenteilsräume, der gemeinschaftlich genutzten Räume und der privaten Räumen des Annehmers
  - Nebenkostenregelung
  - Ausgleichsentgelt bei Nichtabnahme
  - Mitbenutzungsrechte an gemeinschaftlichen Einrichtungen
  - Betretungs- und Nutzungsrechte



# Der Hofübergabevertrag

## ❖ Naturalleistungen

- Als echte Naturalleistungen (Butter, Milch, Getreide) vom Hof früher üblich
- Mit geänderten Betriebsstrukturen nicht empfehlenswert
- Zubereitung von Mahlzeiten (noch zumutbar?)
- Besser gemeinsam organisieren, als vertraglich verpflichten und notariell beurkunden
- Hohe Ersatzleistungen bei Nichtabnahme
- Mobilitätshilfe in definiertem Umfang als letzte Naturalleistung



# Der Hofübergabevertrag

- ❖ Vereinbarung eines „angemessenen Baraltenteils“ als Ausgleich zwischen den berechtigten Bedürfnissen der Abgeber und der Leistungsfähigkeit des Betriebes.
  - Jeder Betrieb rechnet anders
  - Die persönlichen Verhältnisse der Altenteiler sind entscheidend (Vorsorge, Rentenhöhe, Verbrauch)
  - Kein „Pachtersatz“
  - Wertsicherungsklausel oder allgemeine Anpassungsregelung



# Der Hofübergabevertrag

- ❖ Vereinbarungen zu Hege und Pflege
  - Eine mitmenschliche Fürsorgeverantwortung ist vertraglich schwer zu fassen
  - Zumutbarkeit genau definieren
  - Pflegeversicherung als Begrenzung
  - Große Gefahr eines Rückgriffs durch die Sozialhilfeträger
  - Keine Auswirkung auf die gesetzliche Unterhaltspflicht
- ❖ Beerdigungen und Grabpflege
- ❖ Eintragung des Altenteils im Grundbuch (alle Grundstücke?)



# Der Hofübergabevertrag

## Exkurs: Hofübergabe außerhalb der Familie

- Wichtige Vorfrage: Übergabe oder Kauf?
  - ❖ Emotionale Auswirkungen der Entscheidung
  - ❖ (Mit-)menschliche Auswirkungen
  - ❖ Finanzielle Auswirkungen für Abgeber und Interessent(in)
  
- Eine rechtliche Mischung aus Kauf und Hofübergabe im klassischen Sinne ist aus schenkungssteuerlichen Gründen in der Regel ausgeschlossen!



# Der Hofübergabevertrag

## Exkurs: Hofübergabe außerhalb der Familie

- Varianten beim Betriebskauf
  - ❖ Regulärer Betriebskauf
  - ❖ Kauf auf Rentenbasis
  - ❖ Kauf auf Ratenbasis
  - ❖ Gemischter Kaufvertrag



# Der Hofübergabevertrag

## 5. Regelung eines Nießbrauchvorbehaltes

- ❖ Die Vereinbarung eines vorgeschalteten Nießbrauchrechtes kann als Ausnahme sinnvoll sein
  - wenn dem Annehmer schon vor der tatsächlichen Hofübergabe Sicherheit gegeben werden soll oder
  - erbschaftssteuerliche Verschlechterungen drohen
  
- ❖ Der Nießbrauch als absolutes Nutzungsrecht und Unterhaltungspflicht
  
- ❖ Der Nießbrauch sollte zeitlich begrenzt und mit einem anschließenden Altenteil fest verbunden werden



# Der Hofübergabevertrag

## 6. Regelungen zu Rückübertragungsklauseln

- ❖ Als zusätzliche Absicherung des Altenteils wirklich notwendig (welche Motivation steht dahinter)?
- ❖ Gründe für einen Rückübertragungsanspruch
  - Tod des Annehmers ohne Kinder und testamentarische Verfügung
  - Insolvenz
  - Belastungen des Betriebes ohne Genehmigung (sehr gefährlich!)
- ❖ Rückübertragungsklauseln sollten grundsätzlich zurückhaltend betrachtet werden
  - Rückübertragungsklauseln engen die Handlungsfähigkeit des Betriebsleiters unter Umständen sehr ein
  - Sie sind mit der Höfeordnung in der Regel unvereinbar



# Der Hofübergabevertrag

## 7. Abfindung der „weichenden Erben“

- Unterschied zwischen Höfeordnung und BGB-Landguterbrecht
  - ❖ Hof im Sinne der Höfeordnung oder Landgut
  - ❖ Berechtigung auf Beteiligung bei Übergabe unter Lebenden
  - ❖ Fiktion des § 17 Abs. 2 der Höfeordnung
  - ❖ Pflichtteilsergänzungsansprüche



# Der Hofübergabevertrag

- Abfindungsregelungen gem. der Höfeordnung
  - ❖ 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



# Der Hofübergabevertrag

- Abfindungsregelungen nach allgemeinem (Landgut-) Erbrecht des BGB (§ 2049 BGB)
  - ❖ Keine Beteiligungsrechte der weichenden Erben
  - ❖ Spätere Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsansprüche jedoch möglich (neue 10-Jahresfrist ab 1.1.2010)
  - ❖ Vereinbarungen zur Abfindung zur Hofübergabe mit den Miterben sehr empfehlenswert
  - ❖ Entsprechende Regelungen von § 13 HöfeO können vereinbart werden
  
- Anrechnungsregelungen für den Hofannehmer auf das Erbe am hoffreien Vermögen



# Der Hofübergabevertrag

## 8. 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



# Der Hofübergabevertrag

## 9. Begleitung und abschließende Prüfung durch den Steuerberater Ihres Vertrauens

- Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer, insbesondere bei Übertragungen außerhalb der Familie!
- Steuerliche Absetzbarkeit von Altenteilsleistungen
- Steuerliche Betrachtung bei Entnahmen aus dem Betrieb

## 10. Ausfertigung durch einen Notar und Beurkundung mit allen Beteiligten

## 11. Genehmigung des Vertrages durch das zuständige Landwirtschaftsgericht bzw. den Grundstücksverkehrsausschuss



# 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.



# V. 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!**

