

Hofübergabe und Recht

Rechtsanwalt Gerhard Kerres von der Parta Kanzlei für Agrarecht stellt in einem zweiteiligen Beitrag vor, worauf man bei Hofübergabeverträgen achten muss. Lesen Sie hier Teil 2.

► Rücktrittsrechte des Übergebers

In Hofübergabeverträgen werden vornehmlich folgende Sachverhalte als Grund für eine Rückübertragung angeführt:

- Verfügung des Übernehmers über das Hofesvermögen ohne vorherige Zustimmung des Übergebers.
- Der Hof wird Gegenstand eines Insolvenzverfahrens.
- Einleitung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den übertragenen Grundbesitz.
- Der Übernehmer verstirbt oder verstirbt kinderlos vor dem Übergeber.
- Der Übernehmer kommt seinen Verpflichtungen aus dem Übertragungsvertrag, insbesondere der vorstehend behandelten Altenteilsleistung, nicht nach oder verstößt hiergegen in grobem Maße.

Vorsicht bei der Rückübertragung für den Fall der Veräußerung oder Belastung des Hofes ohne Genehmigung des Übergebers! Nach Auffassung der Rechtsprechung ist ein Übergabevertrag nach der HöfeO/dem GrdstVG nicht genehmigungsfähig, sofern die Rückübertragung für den Fall vorgesehen ist, dass der Übernehmer durch dingliche Belastungen oder Abverkäufe über den Hof ohne Zustimmung des Übergebers verfügt.

Hintergrund ist, dass durch ein uneingeschränktes Verfügungsverbot die Möglichkeit des Übernehmers, den Betrieb auch tatsächlich zu führen und betriebliche Entscheidungen unabhängig von dem Übergeber zu treffen, unmöglich gemacht wird. Die Belastung des landwirtschaftlichen Betriebes zur Finanzierung von Investitionen oder auch sonstigen betrieblich nachvollziehbaren Gründen gehört zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes. Ein Ausschluss der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dürfe aber vertraglich nicht festgelegt werden.

► Die Abfindung weichender Erben

Durch die Übertragung des landwirtschaftlichen Betriebes gibt der Übergeber regelmäßig den überwiegenden Teil seines Vermögens in die nächste Generation. Sind mehrere Erben vorhanden, schmälert dies natürlich aus deren Sicht das eigene Erbe. Um späteren Auseinandersetzungen der Erben vorzubeugen, ist es daher sinnvoll, die Rechte der weichenden Erben in Bezug auf den Hof gleich mit zu regeln.

► Übertragung außerhalb der Höfeordnung

Da die Übertragung unter Umständen auch Auswirkungen auf den Pflicht- oder Erbteil der weichenden Erben hat, wählen die Beteiligten häufig den Weg eines gegenseitigen Pflichtteilsverzichts, in dem der Übernehmer auf seinen Erb- oder Pflichtteil an dem Erbe nach dem Übergeber verzichtet, die weichenden Erben an dem Pflichtteil an dem übertragenen Hof. Im Gegenzug wird der Übernehmer häufig verpflichtet, frei bestimmte Abfindungen an die weichenden Erben zu leisten, um eine entsprechende Gegenleistung zu schaffen. Hierdurch ist der Übernehmer in die Lage versetzt, seine letztwillige Verfügung ohne Wechselwirkung und Berücksichtigung der Übertragung zu gestalten.

► Hof im Sinne der Höfeordnung

Wird ein Hof im Sinne der Höfeordnung an einen Abkömmling übertragen, so gilt nach § 17 der Höfeordnung zugunsten der anderen Abkömmlinge der Erbfall bezüglich des Hofes als eingetreten. Die Höfeordnung differenziert im Ergebnis also nicht zwischen der Vererbung nach dem Ableben und der Übertragung des Hofes zu Lebzeiten. Daher gelten auch die Abfindungsregeln der §§ 12 und 13 der Höfeordnung im Falle der Übertragung, ohne dass dies ausdrücklich bestimmt sein müsste.

Nach § 12 der Höfeordnung erhält der Miterbe, der nicht Hoferbe geworden

ist, eine Abfindung in Geld. Diese bemisst sich nach dem 1,5-fachen des zuletzt festgesetzten Einheitswerts, dem Hofeswert.

Im Einzelfall sind auch verschiedene Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Von dem so ermittelten Wert steht dem weichenden Erbe der Teil zu, der seinem Anteil an dem Nachlass nach allgemeinem Recht entspricht, also der normalen Erbquote.

Nach § 13 der Höfeordnung steht den weichenden Erben eine Abfindung für den Fall zu, dass der Hofeserbe den Betrieb oder Teile davon veräußert oder außerlandwirtschaftlich nutzt. Der so erzielte Erlös abzüglich verschiedener Positionen steht dem weichenden Erben zu dem Teil zu, der seinem Anteil an dem Nachlass nach allgemeinem Recht entspricht, also ebenfalls der normalen Erbquote.

Beide Ansprüche können bis zur Grenze des Pflichtteils, also der Hälfte des Wertes des gesetzlichen Erbteils, begrenzt werden. Die Möglichkeit, die Ansprüche nach § 12 und 13 der Höfeordnung einseitig durch den Übergeber zu reduzieren, ist gegeben.

Auch in dieser Konstellation können gegenseitige Erb- und/oder Pflichtteilsverzichte erklärt werden, die den Übergeber in die Lage versetzen, nach seinen Vorstellungen eine letztwillige Verfügung zu treffen.

► Fazit

Die Erstellung eines Hofübergabevertrages ist ein komplexer Vorgang und bedarf einer ausreichenden Planungsphase. Dabei haben der Übergeber und der Übernehmer zu ergründen.

Auch die Ansprüche und Rechte der weichenden Geschwister sollten ausreichend Berücksichtigung finden. Wenn diese Überlegungen Niederschlag finden in dem dann vor dem Notar zu beurkundenden Vertragswerk ist sicherlich eine auf den Einzelfall abgestimmte Hofübergabe gelungen. ◀



Gerhard Kerres