

Höfeordnung

Besonderheiten der Hofrechtsnachfolge

Praxisleitfaden



Autor: Franz-Josef Rehmann
Rechtsanwalt
Notar
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Insolvenzrecht

KSR
KRÖGER, REHMANN & PARTNER

Vorwort



Das Erbrecht der Landwirtschaft in Nordrhein-Westfalen ist eine höchst komplizierte Angelegenheit.

Das Landwirtschaftsrecht in Form der Höfeordnung will entgegen der Meinung vieler Landwirte nur die Landwirtschaft schützen, nicht aber den einzelnen Landwirt oder dessen Familie.

Durch den Umbruch in der Landwirtschaft werden sehr viele Betriebe nicht mehr aktiv bewirtschaftet. Viele Betriebe sind verpachtet oder stillgelegt. Hieraus ergeben sich für die Eigentümer und deren Erben erhebliche erbrechtliche Konsequenzen, die vielen nicht bekannt sind.

Ich möchte Sie mit den wesentlichen Grundlagen der Höfeordnung vertraut machen und Sie bei der Planung der Hofnachfolge begleiten und unterstützen.

Viel Freude bei der Lektüre!

Franz-Josef Rehmann

Ihre Ansprechpartner:



Johannes Kröger

Rechtsanwalt und Notar
Mitbegründer und Partner der Kanzlei Kröger, Rehmann
& Partner Rechtsanwälte mbB,
Paderborn, Büren und Bad Wünnenberg
Fachanwalt für Erbrecht

Tel. (02951) 9857-0
Fax (02951) 9857-32
Johannes.Kroeger@rehmann.de
Burgstraße 13, 33142 Büren



Franz-Josef Rehmann

Rechtsanwalt und Notar
Mitbegründer und Partner der Kanzlei Kröger, Rehmann
& Partner Rechtsanwälte mbB,
Paderborn, Büren und Bad Wünnenberg
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Insolvenzrecht

Tel. (02951) 9857-0
Fax (02951) 9857-32
Franz-Josef@rehmann.de
Burgstraße 13, 33142 Büren



Daniel Radix

Rechtsanwalt und Notar
Partner der Kanzlei Kröger, Rehmann & Partner Rechtsan-
wälte mbB, Paderborn, Büren und Bad Wünnenberg
Fachanwalt für Verkehrsrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel. (05251) 28899-22
Fax (05251) 28899-29
Daniel.Radix@rehmann.de
Bahnhofstraße 32, 33102 Paderborn



Ringo Grenz

Rechtsanwalt und Notar
Partner der Kanzlei Kröger, Rehmann & Partner Rechtsan-
wälte mbB, Paderborn, Büren und Bad Wünnenberg
Tätigkeitsschwerpunkt Erbrecht

Tel. (05251) 9857-0
Fax (05251) 9857-32
ringo.grenz@rehmann.de
Burgstraße 13, 33142 Büren

Inhalte

1. Grundfragen der Nachfolge	3
2. Entstehen und Verlust der Hofeigenschaft	4
3. Die Reform der Höfeordnung	5
4. Gute Gründe für Aufgabe der Hofeigenschaft nach der Höfeordnung	6
4.1 Risiko der fehlenden Wirtschaftsfähigkeit.....	6
4.2 Fehlende Ausbildung.....	7
4.3 Fehlende Wirtschaftsfähigkeit.....	7
4.4 Nachweis der Wirtschaftsfähigkeit.....	7
4.5 Umfang der Kenntnisse.....	8
4.6 Gerechtigkeitserwägungen.....	8
5. Der Hofübergabevertrag nach Höfeordnung	9
5.1 Was zählt zum Hof?.....	9
5.2 Landwirtschaftsfremde Nutzung von Gebäuden.....	10
5.3 Wirtschaftsfähigkeit des Übernehmers.....	10
5.4 Gegenleistungen.....	10
5.4.1 Wohnungsrecht.....	10
5.4.2 Verpflegungsverpflichtung.....	11
5.4.3 Nießbrauchsvorbehalt.....	11
5.4.4 Barunterhalt/dauernde Last.....	11
5.5 Pflegeverpflichtung.....	12
5.6 Übernahme bestehender Zahlungsverpflichtungen.....	12
5.7 Zurückhaltung einzelner Grundstücke.....	13
5.8 Pflichtteilsverzicht des Übernehmers.....	13
5.9 Rückübertragungsansprüche.....	13
6. Weichende Erben	14
7. Abfindung nach § 13 Höfeordnung	14
7.1 Schaffung von Rechtssicherheit.....	15
7.2 Verzicht auf Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsansprüche nach dem Tod des Erstversterbenden der Eltern.....	15
8. Landwirtschaftsgerichtliche Genehmigung	16
8.1 Ungesunde Bodenverteilung.....	16
8.2 Grobes Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung.....	16
8.3 Versagung wegen fehlender Wirtschaftsfähigkeit.....	16
8.4 Rechtsfolgen einer Versagung.....	17
9. Kosten	17
10. Schlusswort	18



Grundfragen der Nachfolge

Wer wird Übernehmer?

Angesichts der von den klassischen Anforderungen der Landwirtschaft bereits abweichenden Berufsbilder der Kinder stellt sich für viele Landwirte bereits die Frage: *Gibt es in unserer Familie überhaupt einen Nachfolger? Und wenn ja, wer soll es sein?*

Bereits diese Frage kann häufig nicht beantwortet werden.

Wie wird übertragen?

Viele landwirtschaftliche Betriebe sind Einzelunternehmen. Wenn eine Übertragung an eines der Kinder nicht sinnvoll ist, bleibt die Frage: *Soll der Betrieb weiterentwickelt werden und gewerblich geprägt werden oder soll der Betrieb aufgegeben werden?*

Wann wird übertragen?

Da viele Landwirte ihrerseits nicht mehr zwingend bis zum Ende ihrer Tage in der Landwirtschaft arbeiten wollen, sondern mittlerweile auch den Anspruch haben, noch ein wenig Freizeit am Ende ihres Lebens genießen zu wollen und aufgrund der landwirtschaftlichen Altersrente zum Teil zur Betriebsübergabe gezwungen werden, müssen sie für sich die Frage beantworten, ***ob sie den Hof zu ihren Lebzeiten auf die nächste Generation übertragen oder damit bis zu ihrem Tode warten***, also ob ein Übertragsvertrag oder ein Testament in Betracht kommt.

In welcher Form wird übertragen?

Hier können unterschiedliche juristische Konstruktionen gewählt werden, nämlich eine Übertragung durch Hofübergabevertrag, eine erbrechtliche Regelung in Form eines Testamentes oder Erbvertrages, oder schlicht im Abwarten aller Dinge, also im Rahmen der gesetzlichen Erbfolge.

Entstehen und Verlust der Hofeigenschaft

Hof im Sinne der Höfeordnung NW liegt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes dann vor, wenn eine landwirtschaftliche Besitzung gegeben ist.

Die landwirtschaftliche Besitzung ist gegeben, wenn

- landwirtschaftliche Grundstücke vorhanden sind,
- die landwirtschaftliche Betriebseinheit nicht aufgelöst worden ist,
- eine Gesamtwürdigung aller Umstände zu der Annahme berechtigt, dass noch ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist.

Im Umkehrschluss liegt keine Hofeigenschaft mehr vor, wenn

- keine geeignete Hofstelle vorhanden ist,
- eine langfristige Verpachtung an mehrere unterschiedliche Pächter vorliegt, wobei eine bloße Verpachtung nicht schon allein die Hofeigenschaft zum Erliegen bringt,
- kein lebendes und totes Hofinventar vorhanden ist,
- eine Wiederbewirtschaftung des Hofes aus den Erträgen des Hofes nicht möglich erscheint.

Diese vom Bundesgerichtshof aufgestellten Kriterien sind teilweise ergänzt worden durch die Entscheidungen einzelner Oberlandesgerichte, die als weitere Kriterien und Indizien angenommen haben,

- die fehlende Bewirtschaftung über Jahre,
- das Fehlen eines geeigneten Hofnachfolgers,
- die geringe Größe der Besitzung,
- die Umwidmung der Hofstelle zu einer anderen, nicht landwirtschaftlichen Nutzung.

§ 1 der Höfeordnung spricht in Abs. 1 von einer landwirtschaftlichen Besitzung. Die landwirtschaftliche Besitzung wird in § 565 BGB definiert. Eine landwirtschaftliche Besitzung liegt vor, wenn Landwirtschaft betrieben wird. Landwirtschaft ist die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen, sowie die gartenbauliche Erzeugung.

Die Höfeordnung setzt weiter voraus, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb nur dann vorhanden ist, wenn auch eine geeignete Hofstelle besteht. Eine Hofstelle existiert dann, wenn eine mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden versehene Fläche existiert, von der aus die zu dem Hof gehörenden landwirtschaftlichen Grundstücke ordnungsgemäß bewirtschaftet werden können.

Hier hat die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte jedoch zwischenzeitlich eine recht entspannte Auffassung zur Frage der Geeignetheit entwickelt. Auch die Trennung von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Gebäuden, wie sie in der Praxis häufig vorkommen, wird unproblematisch akzeptiert.

Die Reform der Höfeordnung zum 1. Januar 2025

Die Höfeordnung knüpfte über Jahrzehnte an den Einheitswert an – sowohl bei der Frage, ob überhaupt ein Hof vorliegt, als auch bei der Berechnung der Abfindung der weichenden Erben. Nachdem das Bundesverfassungsgericht die Einheitsbewertung verworfen hat und die Einheitswerte seit dem 1. Januar 2025 nicht mehr fortgeführt werden, fehlte dieser Anknüpfungspunkt. Der Gesetzgeber hat darauf reagiert und die maßgeblichen Werte in den §§ 1 und 12 der Höfeordnung neu gefasst.

Vom Einheitswert zum Grundsteuerwert A

An die Stelle des Einheitswertes tritt nunmehr der Grundsteuerwert A, also der Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft. Dieser Wert ist für jeden Betrieb im Zuge der Grundsteuerreform ohnehin festgestellt worden und lässt sich daher ohne aufwendiges Gutachten ermitteln. Für die Beteiligten bedeutet das: Hofeigenschaft und Abfindung lassen sich auch künftig anhand eines vorhandenen, behördlich festgestellten Wertes bestimmen.

Was sich konkret ändert

- Hofeigenschaft: Ein Hof im Sinne der Höfeordnung liegt künftig vor, wenn der Grundsteuerwert A mindestens 54.000 € beträgt. Durch ausdrückliche Hoferklärung gegenüber dem Gericht kann die Hofeigenschaft – wie bisher freiwillig – bereits ab einem Grundsteuerwert von 27.000 € begründet werden.
- Abfindung der weichenden Erben: Hofeswert ist künftig das 0,6-fache des Grundsteuerwertes A (einschließlich des Wohnteils). Da die alten Einheitswerte oft nur einen Bruchteil des tatsächlichen Wertes abbildeten, steigen die gesetzlichen Abfindungen im Durchschnitt deutlich an.
- Schuldenabzug: Auf dem Betrieb lastende Verbindlichkeiten mindern den Hofeswert künftig in erweitertem Umfang, sodass verschuldete Betriebe nicht überfordert werden.
- Einzelfallgerechtigkeit: Bei besonderen Umständen bleiben nach billigem Ermessen Zu- und Abschläge möglich (§ 12 Abs. 2 Satz 3 HöfeO).

Übergangsregelung

Wer nach den bis zum 31. Dezember 2024 geltenden Vorschriften keinen Hof hatte, gilt auch bis zum 31. Dezember 2026 nicht als Hof – es sei denn, der Eigentümer erklärt gegenüber dem Gericht, dass ein Hof vorliegen soll. Diese zweijährige Übergangszeit gibt den betroffenen Familien Gelegenheit, ihre Nachfolgeplanung an die neue Rechtslage anzupassen.

Was bedeutet das für die Praxis?

Für viele Höfe verschiebt sich das wirtschaftliche Gleichgewicht zwischen Hoferben und weichenden Erben. Steigende Abfindungen erhöhen den Liquiditätsbedarf des Übernehmers, machen die Übergabe für die weichenden Geschwister aber gerechter. Gerade jetzt lohnt es sich, frühzeitig zu prüfen, ob der eigene Betrieb die neuen Wert-

grenzen erreicht, ob die Hofeigenschaft erhalten oder bewusst aufgegeben werden soll und wie Abfindungen vertraglich sinnvoll geregelt werden. Wir begleiten Sie dabei gern – und ziehen, wo es um die wirtschaftlichen und steuerlichen Folgen geht, frühzeitig auch Ihren steuerlichen Berater hinzu.

Höfeordnung ist landwirtschaftliches Sondererbrecht

Ein landwirtschaftlicher Grundbesitz liegt vor, wenn:

- eine Hofstelle vorhanden ist,
- der Grundsteuerwert A des Betriebs mindestens 54.000,00 € beträgt.

Maßgeblich ist seit dem 1. Januar 2025 nicht mehr der frühere Wirtschaftswert von 10.000,00 €, sondern der Grundsteuerwert A. Unterhalb dieser Schwelle besteht keine Hofeigenschaft kraft Gesetzes. Liegt der Grundsteuerwert A zwischen 27.000,00 € und 54.000,00 €, kann die Hofeigenschaft durch ausdrückliche Hoferklärung gegenüber dem Landwirtschaftsgericht freiwillig begründet werden.

Wenn der Hof in Nordrhein-Westfalen oder Niedersachsen liegt, hat dies erbrechtlich folgende Konsequenzen:

1. *Der Hof fällt einem Alleinerben zu,*
2. *die weichenden Hoferben erhalten eine geringe Abfindung aus dem Hofeswert und bei Aufgabe des Hofes oder Entwidmung einen Nachfindungsanspruch.*

Gute Gründe für die Aufgabe der Hofeigenschaft nach der Höfeordnung

Es gibt viele gute Gründe, die Hofeigenschaft nach der Höfeordnung zu beseitigen. In vielen Familien ist die nächste Generation weder in der Lage noch bereit, den Hof zu bewirtschaften. Hier fehlt es zum Einen an Mitgliedern der Familie, die den Hof bewirtschaften oder bewirtschaften wollen und zum Anderen an Kindern, die bereit sind, dauerhaft auf dem Hof zu leben und zu arbeiten. Der nächsten Generation fehlt häufig auch bereits schon der Bezug zur Landwirtschaft. Die Eltern haben die landwirtschaftlichen Flächen und die Hofstelle häufig an Bauern vor Ort weiterverpachtet, da die eigenen Kinder völlig andere persönliche Interessen hatten. Diese haben den Weg des Studiums gewählt und sind häufig aufgrund ihrer beruflichen Qualifikation nicht in der Lage, die Voraussetzungen der Höfeordnung zu erfüllen.

Risiko der fehlenden Wirtschaftsfähigkeit

§ 6 der Höfeordnung hat eine genaue Reihenfolge der möglichen Hoferben festgelegt. Danach ist gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 als Hoferbe berechtigt in der Regel der Miterbe, also das Kind eines Landwirts, dem der Landwirt die Bewirtschaftung des Hofes auf Dauer übertragen hat. Diese Hoferbeneinsetzung gilt nur dann nicht, wenn der Landwirt bei der Verpachtung sich die Bestimmung des Hoferben ausdrücklich vorbehalten

ten hat. Ansonsten ist bereits die Verpachtung an ein Kind des Landwirts als Erbeinsetzung im Sinne des § 6 Abs. 1 Nr. 1 der Höfeordnung anzusehen.

Fehlende Ausbildung

Falls keine Verpachtung an ein Kind erfolgt ist, wird dasjenige Kind Hoferbe, das aufgrund seiner Ausbildung oder der Art und Umfang der Beschäftigung auf dem Hof erkennen lässt, dass es den Hof übernehmen soll. Dieses Kriterium wird in der Praxis auch immer seltener erfüllt. Viele Neben- und Teilerwerbsbetriebe sind bereits von den Inhabern vor längerer Zeit verpachtet worden, da sie sich die landwirtschaftliche Altersrente sichern wollten. Deshalb hatten die Kinder gar nicht mehr die Chance, noch die Grundzüge der Landwirtschaft auf dem eigenen Hof zu erlernen. Ein landwirtschaftlicher Beruf wird in der Regel auch nicht ausgeübt.

Fehlende Wirtschaftsfähigkeit

Wenn die Nachkommen des Landwirts also weder eine landwirtschaftliche Ausbildung haben, noch nach Art und Umfang ihrer Beschäftigung auf dem Hof in der Lage sind, diesen zu bewirtschaften, spricht die Höfeordnung von einer fehlenden Wirtschaftsfähigkeit. Gem. § 6 Abs. 6 der Höfeordnung scheidet als Hoferbe aus, wer nicht wirtschaftsfähig ist. Dies gilt auch dann, wenn er grundsätzlich nach den vorgenannten Vorschriften, also nach § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 als Hoferbe berufen wäre, da er ein Kind des Landwirts ist. Dieses Ausschlusskriterium gilt jedoch nicht für den überlebenden Ehegatten.

Die fehlende Wirtschaftsfähigkeit in der Reihe der Nachfolger hat eine dramatische Auswirkung für den Hof. Der Hof fällt in diesem Fall demjenigen zu, der als Hoferbe berufen wäre, wenn der Ausscheidende, also das leibliche Kind des Landwirts zum Zeitpunkt des Erbfalls nicht gelebt hat.

In der Konsequenz kann dies zur Folge haben, dass weit entfernte Verwandte Hoferben werden, weil sie zufällig Landwirtschaft betreiben. Der Gesetzgeber hat in § 6 Abs. 7 Höfeordnung eine Legaldefinition der Wirtschaftsfähigkeit vorgegeben.

Danach ist wirtschaftsfähig, ***wer nach seinen körperlichen und geistigen Fähigkeiten, nach seinen Kenntnissen und seiner Persönlichkeit in der Lage ist, den von ihm zu übernehmenden Hof selbständig ordnungsgemäß zu bewirtschaften.***

Es werden deshalb von dem Hoferben nicht nur allgemeine landwirtschaftliche Kenntnisse gefordert, sondern konkrete Kenntnisse im Hinblick auf die Landwirtschaft.

Nachweis der Wirtschaftsfähigkeit

Die Wirtschaftsfähigkeit ist nachzuweisen bezogen auf den konkreten landwirtschaftlichen Betrieb. Dies bedeutet, dass die Kenntnisse abhängig sind von

- der Größe des Betriebes,
- der Bewirtschaftungsart,
- der Frage, ob es sich um einen Voll- oder Nebenerwerbsbetrieb handelt,
- und auch um die Frage, ob der Betrieb wirtschaftlich gesund oder möglicherweise verschuldet ist (OLG Oldenburg, Urteil vom 21.12.2010, 10 W 37/10).

Hierbei nimmt der Gesetzgeber keine Rücksicht auf die persönlichen Gefühle.

Maßgebend ist ein strenger objektiver Maßstab.
Die Einschätzung des Erblassers ist dabei bedeutungslos.

Umfang der Kenntnisse

Der Unternehmer muss landwirtschaftlich technische Kenntnisse, kalkulatorische und organisatorische Kenntnisse und bei großen Betrieben die Fähigkeit haben, einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Er benötigt Kenntnisse des Fördermittelrechts und der Cross Compliance, des Tierschutzrechts und des Pflanzenschutzrechtes sowie des Umweltschutzrechts. Der Unternehmer benötigt gute wirtschaftliche Kenntnisse.

Der Einsatz von Dritten ist nur soweit zulässig, als hierdurch nicht die Kosten, die bei einer Verpachtung entstehen würden, erreicht werden. Der Unternehmer muss der Herrscher aller Entscheidungen bleiben. Zu allen Entscheidungsgrundlagen müssen praktische Erfahrungen bestehen. Es muss ein Betriebsleiterniveau vorhanden sein (OLG Hamm, Beschluss vom 22.07.2014 und vom 24.08.2015).

Das OLG hat festgestellt, dass der Unternehmer nicht wirtschaftsfähig ist, wenn er zwar den Hof jahrelang bewirtschaftet hat, aber hierbei eklatante Defizite sowohl im landwirtschaftlich technischen Bereich als auch im kalkulatorischen und organisatorischen Bereich hat erkennen lassen. Bedenken bestehen auch bei fehlender landwirtschaftlicher Ausbildung, dem Festhalten an nicht einträglichen Betriebsbereichen und bei Beratungsresistenz.

Summa Summarum bleibt festzuhalten, dass nicht jeder Nachkomme die Voraussetzungen der Wirtschaftsfähigkeit nach der Höfeordnung erfüllt und in diesem Punkt bereits ein erhebliches Risiko besteht.

Gerechtigkeitserwägungen

Mit steigenden Preisen für landwirtschaftliche Flächen haben sich auch die wirtschaftlichen Werte der Höfe zu Gunsten ihrer Eigentümer massiv verschoben. Während vor 15 Jahren landwirtschaftliche Flächen im hiesigen Bereich noch für bis zu 2,00 €/qm zu erwerben waren, liegen zwischenzeitlich die Preise eher in einem Bereich zwischen 4,00 und 5,00 €/qm je nach Bodenqualität. Im Einzugsbereich größerer Städte sind auch bis zu 7,00 €/qm zu erzielen. Dies hat zur Folge, dass bei wirtschaftlicher Bewertung der landwirtschaftlichen Flächen zum Teil Werte in Millionenhöhe konstatiert werden müssen. Unter den Kindern kann es sehr schnell zu massiven Unfrieden kommen, wenn das gesamte Vermögen an eines der Kinder übertragen wird und dieses nicht als Landwirt tätig wird. Die übrigen Geschwister sind dann wohl zu Recht der Auffassung, dass hier eines der Kinder massiv privilegiert wird, ohne die Einschränkung, die mit dem Betrieb einer landwirtschaftlichen Hofstelle verbunden sind, akzeptieren zu müssen.

In der Praxis ist es hier unter Gerechtigkeitsgesichtspunkten sicherlich angemessen, über eine Verteilung des Vermögens auf mehrere oder alle Geschwister nachzudenken. Dies kann in unterschiedlichen Rechtsformen umgesetzt werden:

Die Eltern können den Hof an mehrere Kinder, die eine vermögensverwaltende GbR oder GmbH & Co. KG gegründet haben, übertragen und so sicherstellen, dass die landwirtschaftlichen Flächen im Familienvermögen bleiben. In den entsprechenden gesellschaftsrechtlichen Statuten kann festgelegt werden, dass Gesellschafter dieser Gesellschaft nur Familienangehörige, also Abkömmlinge der jeweiligen Kinder sein



können.

Durch gesellschaftsrechtliche Vereinbarungen, die erbrechtlichen Regelungen immer vorgehen, sind somit Regelungen möglich, die eine Familienholding zulassen.

Auf diese Art und Weise können alle Familienmitglieder von den Pachteinahmen profitieren.

Auch bei einer Veräußerung nehmen alle Familienmitglieder gleichmäßig an den Erlösen teil.

Der Hofübergabevertrag nach Höfeordnung

Der Hofübergabevertrag stellt eine Mischung aus erbrechtlichen und schenkungsrechtlichen Vorschriften dar. Im Hofübergabevertrag wird zum Einen dem Hoferben der Hof schenkweise übertragen. Die Übertragung erfolgt jedoch regelmäßig unter erheblichen Auflagen.

Der Übernehmer verpflichtet sich, wirtschaftlich für seine Eltern aufzukommen.

Der Übernehmer darf den Hof nicht ohne Weiteres veräußern und gegebenenfalls auch nicht belasten. Der Übernehmer übernimmt häufig auch noch in eingeschränktem Umfang Pflegeverpflichtungen.

Hierzu im Einzelnen:

Was zählt zum Hof?

Alles was nicht der Bodenbewirtschaftung und der Tierhaltung dient, ist landwirtschaftsfremde Nutzung.

Landwirtschaftsfremd ist insbesondere der Einsatz von landwirtschaftlichen Flächen für folgende Tätigkeiten oder Geschäftsbereiche:

- Standort für Windenergie und PV-Anlagen
- Standort für Golfplätze, Reitanlagen, Campingplätze

- Standort für ober- oder unterirdische Leitungen
- Standorte als öffentlich rechtliche Ausgleichsfläche
- Standort zur Ausbeutung von Bodenbestandteilen (Sandgruben etc.)
- Belastung der Landwirtschaftsflächen mit Grundpfandrechten zur Investition außerhalb des Hofes, beispielsweise zur Errichtung von Windrädern

Landwirtschaftsfremde Nutzung von Gebäuden

Nicht mehr zur Landwirtschaft zählen

- Mietobjekte zu Wohnzwecken,
- Mietobjekte zur gewerblichen Nutzung,
- Mietobjekte als Dauerunterstellmöglichkeit,
- Ferienbungalow etc.

Alle diese Vermögenswerte sind nicht vom Hof erfasst und unterliegen damit nicht den erbrechtlichen und abfindungsrechtlichen Privilegien.

Wirtschaftsfähigkeit des Übernehmers

Hier hatten wir schon ausgeführt, welche Anforderungen an den Übernehmer gestellt werden. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Wirtschaftsfähigkeit ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses beim Notar.

Die Wirtschaftsfähigkeit ist nicht vorhanden, wenn der Hofübernehmer schwer erkrankt ist, beispielsweise depressiv ist oder an Schizophrenie leidet. Auch ist die Wirtschaftsfähigkeit nicht gegeben, wenn der Erwerber kein ausgeprägtes und nachhaltiges Interesse am Erwerb landwirtschaftlicher Fachkenntnisse hat.

Für viele Hofübernehmer kommt es deshalb überraschend, dass sich das Landwirtschaftsgericht ein detailliertes Bild von der Wirtschaftsfähigkeit des Übernehmers machen will. Dies kann eine eingehende Betrachtung des bisherigen Lebenslaufes des Übernehmers zur Folge haben.

Gegenleistungen

Die Übertragung ist regelmäßig an Gegenleistungen gebunden.

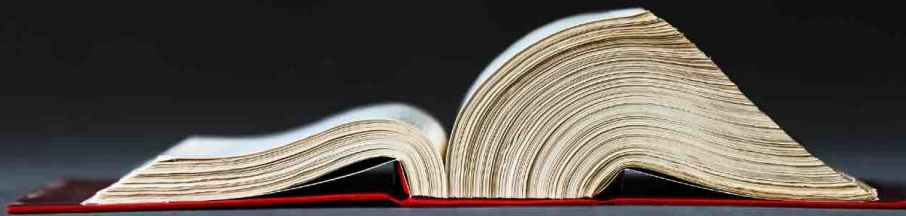
Wohnungsrecht

Die Eltern erhalten von dem Übernehmer ein lebenslanges Wohnungsrecht. Dies sollte so genau gekennzeichnet sein, dass kein Zweifel an den Räumen besteht, die genutzt werden dürfen. Auch Nebenräume sollten klar definiert werden. Dies gilt auch für die Möglichkeiten der Unterstellung von Privat PKW sowie die Nutzung des Gartens und der Kellerräume. Nach den Erfahrungen des Verfassers entstehen hier häufig Meinungsverschiedenheiten, die durch eine klare Vertragsgestaltung vermieden werden können.

Auch die Kosten für die Wohnung und deren Übernahme sind klar zu regeln. Es muss vertraglich geregelt werden, wer die Kosten für Heizung, Strom, Gas, Wasser, Müllabfuhr, Abwasserentsorgung sowie die Instandhaltung trägt.

Auch die Nebenkosten für Telefon, Internet etc. sollten aufgenommen werden. Schließlich ist festzuhalten, wer die Kosten von Schönheitsreparaturen trägt.

Kontrovers wird diskutiert, ob das Wohnungsrecht entfallen soll, wenn die Eltern in



ein Alten- oder Pflegeheim umziehen.

Während die nächste Generation Zahlungen an die Sozialversicherungsträger fürchtet, möchte die übergebende Generation sicher sein, während ihres gesamten Lebens die Wohnung auch nutzen zu dürfen. Dieser Punkt bedarf regelmäßig der detaillierten Erläuterung.

Verpflegungsverpflichtung

Aus der Vergangenheit hat sich ein Beköstigungsrecht erhalten. Dies sieht häufig noch die Verpflichtung des Übernehmers vor, seine Eltern am Familientisch zu verköstigen. Wenn dies nicht mehr möglich sein sollte, wird gelegentlich auch hierfür ein wirtschaftlicher Ausgleich vorgesehen.

In der Praxis findet das Beköstigungsrecht jedoch kaum noch Beachtung.

Nießbrauchsvorbehalt

Ein Nießbrauchsvorbehalt des bisherigen Hofeigentümers stößt auf erhebliche Probleme im Genehmigungsverfahren vor dem Landwirtschaftsgericht.

Das OLG Hamm betrachtet eine derartige Gestaltung eher kritisch.

Bei der sogenannten „Rheinischen Hofübergabe“ behält sich der Hofübergeber das lebenslängliche Nießbrauchsrecht an dem übergebenen Hof vor und verpachtet den gesamten Hof dann an den Übernehmer. Diese Form der Übertragung ist sowohl in der Literatur als auch in der Rechtsprechung als zulässige Gestaltungsmöglichkeit anerkannt. Die sogenannte Rheinische Hofübergabe ermöglicht es, eine langsame Übertragung vorzunehmen.

Bei dieser Form der Gestaltung können jedoch erhebliche steuerliche Probleme auftreten, da hier möglicherweise ein Zuwendungsnißbrauch vorliegt, der steuerlich zur Nichtabzugsfähigkeit führt.

Barunterhalt/dauernde Last

In der westfälischen Hoferbfolge findet regelmäßig eine Zahlungsverpflichtung in Form einer dauernden Last Eingang in die Verträge.

Danach verpflichtet sich der Übernehmer, an den Übergeber neben der gesetzlichen Altersvorsorge einen monatlichen Betrag zu zahlen.

Diese Zahlungsverpflichtung wird regelmäßig auch dinglich abgesichert durch eine Eintragung im Grundbuch. Die Parteien haben gem. § 323 BGB das Recht, bei Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse diese Zahlung anzupassen. Regelmäßig wird eine Indexierung vorgenommen, d. h. eine Anpassung an die tatsächlich steigenden Kosten.



Pflegeverpflichtung

Während die Pflegeverpflichtung in der Vergangenheit erheblichen Raum einnahm, werden Pflegeleistungen heute in Übergabeverträgen nur noch sehr zurückhaltend vereinbart.

Hintergrund sind die sich ändernden gesellschaftlichen Verhältnisse. Heute sind regelmäßig beide Ehepartner berufstätig, so dass eine Pflege durch einen der Ehepartner kaum zu realisieren ist.

In der Praxis wird die Pflegeverpflichtung zeitlich und räumlich eingeschränkt. Maximal 1,5 Stunden täglich werden als zumutbar angesehen. Die von den Sozialleistungsträgern möglicherweise geleisteten Zahlungen sind dann an die pflegenden Kinder oder Schwiegerkinder auszus zahlen, um einen wirtschaftlichen Ausgleich für den zeitlichen Aufwand zu erhalten.

Sollte eine Pflege im Haus nicht mehr möglich sein, entfällt der Pflegeanspruch. Hintergrund sind die nicht kalkulierbaren Pflegekosten.

Bei Komapatienten sind schnell 8.000,00 € monatlich zu zahlen.

Bei Schwerstpflegepatienten können diese Zahlungen monatlich bis zu 30.000,00 € erreichen, so dass ein landwirtschaftlicher Betrieb derartige Kosten auf gar keinen Fall übernehmen kann. Der Übernehmer trägt hier ein massives wirtschaftliches Risiko, das bis zur Insolvenz führen kann.

Übernahme bestehender Zahlungsverpflichtungen

Mit der Hofübergabe ist regelmäßig auch die Übernahme der Zahlungsverpflichtungen verbunden.

Zur Sicherung der Eltern ist mit den finanzierenden Banken eine Schuldübernahme durch die nächste Generation zu vereinbaren, um die Eltern vor wirtschaftlichen Überraschungen zu sichern.

Zurückhaltung einzelner Grundstücke

Grundsätzlich können einzelne Grundstücke vom Übertragenden zurückgehalten werden. Dies darf jedoch nicht dazu führen, dass der Hof zerlegt wird, also kein eigenständiger lebensfähiger landwirtschaftlicher Betrieb mehr ist.

Pflichtteilsverzicht des Übernehmers

Da der Hofübernehmer die wesentlichen Vermögenswerte seiner Eltern erhält, verzichtet er regelmäßig auf die ihm möglicherweise zustehenden Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsansprüche nach dem Tod eines der Eltern, so dass diese in der Verfügung über das ihnen verbleibende Barvermögen frei sind.

Rückübertragungsansprüche

Die Eltern haben ein Interesse daran, dass ihr Altenteilsrecht gesichert wird. Die Eltern möchten ebenfalls sicherstellen, dass ihre Rente regelmäßig aus dem Hof gezahlt werden kann. Deshalb gilt es zu verhindern, dass der Sohn die ihm übertragenen Vermögenswerte leichtsinnig verschleudert.

Ein Schutz der Vermögenswerte wird regelmäßig erreicht durch Rückübertragungsansprüche. Diese werden für bestimmte Fälle vereinbart, und zwar regelmäßig für folgende:

- Androhung der Zwangsvollstreckung,
- Insolvenzanordnung,
- für den Fall des Vorversterbens des Hofübernehmers.

Eine Rückübertragung kommt auch in Betracht für den Fall, dass der Hofübernehmer sich scheiden lässt. Das Rückübertragungsrecht kann jedoch nicht beliebig ausgestaltet werden. Der Übernehmer muss die Möglichkeit haben, den ihm überlassenen Hof angemessen zu bewirtschaften. Sie schließt auch die Veräußerung von landwirtschaftlichen Flächen zur Deckung von Verbindlichkeiten oder Neuerwerb landwirtschaftlicher Flächen mit ein. Gerade das Rückübertragungsrecht ist in seinen Auswirkungen und Folgen genau zu formulieren.

Im Interesse der Übergeber sollte ausgeschlossen werden, dass der Hof im Ganzen oder in wesentlichen Bestandteilen übertragen wird. Die Veräußerung größerer Hofflächen sollte dem Genehmigungsvorbehalt der Eltern unterliegen.

Im Fall des Todes des Hofübernehmers ist gegebenenfalls eine Ausnahme von der Rückübertragungspflicht zu machen, wenn bereits Kinder vorhanden sind. Viele Übergeber wollen sicherstellen, dass der Hof in der Familie bleibt. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn ausgeschlossen ist, dass der Ehepartner oder dessen neuer Ehepartner möglicherweise Erbe wird.

Weichende Erben

Das Höferecht hat zum Ziel, dass der Hof erhalten wird. Aus diesem Grunde werden die übrigen Kinder, die den Hof nicht erhalten, nur in eingeschränktem Umfang abgefunden. Seit der Reform zum 1. Januar 2025 ist Bemessungsgrundlage für die Abfindung jedoch nicht mehr der frühere 1,5-fache Einheitswert, sondern das 0,6-fache des zuletzt festgestellten Grundsteuerwertes A. Dieser sogenannte Hofeswert umfasst auch den Wohnteil.

Da die alten Einheitswerte häufig nur einen Bruchteil des tatsächlichen Wertes abbildeten, fällt die gesetzliche Mindestabfindung der weichenden Erben nach neuem Recht im Durchschnitt deutlich höher aus als bisher. Auf dem Betrieb lastende Verbindlichkeiten mindern den Hofeswert künftig in erweitertem Umfang, sodass verschuldete Betriebe nicht überfordert werden. Wie bisher können bei besonderen Umständen des Einzelfalls nach billigem Ermessen Zu- und Abschläge gemacht werden (§ 12 Abs. 2 Satz 3 HöfeO).

Für die Übergeber bedeutet dies einen erhöhten Gestaltungsbedarf: Die höhere Abfindung steigert den Liquiditätsbedarf des Hofübernehmers, macht die Beteiligung der weichenden Geschwister aber gerechter. Abweichende Regelungen durch Übergabevertrag oder Verfügung von Todes wegen bleiben möglich; der Pflichtteil in Höhe der Hälfte des höferechtlichen Abfindungsanspruchs darf dabei nicht unterschritten werden.

Der Hoferbe ist noch berechtigt, nach § 15 Abs. 2 der Höfeordnung, beispielsweise den Altenteil und das Nießbrauch abzuziehen. Der dann verbleibende Betrag, mindestens jedoch 1/3, ist als Berechnungsgrundlage festzusetzen. Der Hoferbe kann jedoch noch die Beträge abziehen, die der weichende Erbe von seinen Eltern erhalten hat. Fällig ist die Abfindung entweder mit dem Tod des Erblassers oder, wenn der Hof zu Lebzeiten übergeben wird, mit der Übergabe. Der Ehepartner des Hofübergebers kann seine Abfindung aber erst nach dem Tod des Übergebers verlangen. Im Hofübergabevertrag oder auch im Testament können von dieser gesetzlichen Regelung abweichende Regelungen vereinbart werden.

Abfindung nach § 13 Höfeordnung

§ 13 der Höfeordnung sieht eine nachträgliche Abfindung vor.

Hinweis zur Reform: Während sich die Bemessungsgrundlage der Erstabfindung der weichenden Erben zum 1. Januar 2025 geändert hat (0,6-facher Grundsteuerwert A statt 1,5-facher Einheitswert), sind die Regelungen zu den Nachabfindungsansprüchen nach § 13 HöfeO inhaltlich unverändert geblieben. Maßgeblich bleibt im Nachabfindungsfall der übliche Verkehrswert des veräußerten oder anderweitig genutzten Vermögensgegenstandes; ebenso gelten die gestaffelten Fristen (Reduzierung um 25 % bzw. 50 %, Ende nach 20 Jahren) und die Anrechnungsregeln fort.

Die nachträgliche Abfindung ist zu zahlen, wenn entweder der Hof im Ganzen veräußert wird, oder Einzelgrundstücke veräußert werden oder die Nutzung des Hofes geändert wird.

In diesen Fällen gilt dann als Bemessungsgrundlage der übliche Verkehrswert des veräußerten oder anderweitig genutzten Vermögensgegenstandes. Diese Nachabfindungsansprüche sind zeitlich gebunden. Der Nachabfindungsanspruch reduziert sich um 25 % des Verkaufserlöses, wenn die Veräußerung des Hofes oder einzelner Flächen 10 Jahre nach Übertragung erfolgt. Der Anteil reduziert sich auf 50 %, wenn die Veräußerung später als 15 Jahre nach dem Erbfall erfolgt (§ 13 Abs. 5 Satz 4 Höfeordnung). Der Nachabfindungsanspruch endet erst nach Ablauf von 20 Jahren. Jede Nutzungsänderung, die nicht die Bodenertragsnutzung und die flächengebundene Tiernutzung beinhaltet, kann zu Abfindungsansprüchen führen.

Dies gilt insbesondere in Zeiten regenerativer Energie für die Nutzung als Windfläche oder auch die Belastung des Hofvermögens mit Grundschulden, die dazu dienen, andere wirtschaftliche Projekte zu finanzieren. In der heutigen Zeit sind unterschiedliche Geschäftsmodelle in der Landwirtschaft zur Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes und Stärkung der Finanzkraft anzutreffen. Von der Ferienwohnung über den Betrieb von Windkraftanlagen und Photovoltaikanlagen bis hin zur gesellschaftlichen Beteiligung an Genossenschaften oder Kommanditgesellschaften, die vergleichbare Modelle betreiben, lassen sich viele Alternativen denken. Werden hierdurch Gewinne erzielt, weckt dies die Begehrlichkeit der weichenden Erben.

Streitigkeiten sind vorprogrammiert.

Schaffung von Rechtssicherheit

Ein Hofübergabevertrag sollte deshalb sinnvollerweise klären, in welchem Umfang Nachabfindungsansprüche entstehen können.

Hier ist allen Vertragspartnern geholfen, wenn der Notar klare, für alle Parteien nachvollziehbare Formulierungen findet.

Wenn die Eltern an die weichenden Erben größere Zahlungen leisten, kann auch über einen Ausschluss von Nachabfindungsansprüchen nachgedacht werden.

Verzicht auf Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsansprüche nach dem Tod des Erstversterbenden der Eltern

Um den überlebenden Elternteil vor finanziellen Ansprüchen seiner Nachkommen zu schützen, empfehlen wir regelmäßig, dass alle Kinder auf Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsansprüche nach dem Erstversterbenden ihrer Eltern verzichten.

In der Praxis hat der überlebende Elternteil bereits damit zu kämpfen, dass sich die Rente um die Hälfte reduziert.

Landwirtschaftsgerichtliche Genehmigung

Jeder Übergabevertrag ist vom Landwirtschaftsgericht zu genehmigen. Das Landwirtschaftsgericht ist besetzt mit einem Berufsrichter und zwei ehrenamtlichen Richtern,

die regelmäßig einen Vertreter der Landwirtschaft und einen Vertreter der Landwirtschaftskammer beinhalten. Der Hofübergabevertrag muss gem. § 2 Grundstücksverkehrsgesetz genehmigt werden. Das Gericht prüft hierbei folgende Punkte:

Ungesunde Bodenverteilung

Ein Grund für eine Verweigerung der Genehmigung könnte gegeben sein, wenn der Hoferbe an weichende Erben größere Flächen überträgt bzw. übertragen muss, die dazu führen, dass der Hof nicht mehr wirtschaftsfähig ist.

Der Übertrag ist zu genehmigen, wenn die Abtrennung nur kleinere landwirtschaftliche Flächen betrifft, die für die Wirtschaftlichkeit des Hofes nicht von Bedeutung sind. Problematisch kann jedoch der Zurückbehalt sogenannter Altenteilerflächen sein, die mit Landarbeitshäusern bebaut sind.

Grobes Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 Grundstücksverkehrsgesetz)

Häufig sind Betriebe bereits an andere Landwirte verpachtet.

Im Rahmen der Hofübergabe auf den Sohn vereinbaren die Eltern, dass die erzielte Pacht im Wesentlichen ihr Altenteil darstellt. Der Junior hat seinerseits einen akademischen Beruf und ist auf die Landpacht nicht angewiesen. Derartige Konstellationen können dazu führen, dass das Gericht die Genehmigung versagt, da nach Auffassung des Gerichts die Zahlung an die Eltern zu hoch ist und die Wirtschaftsfähigkeit des Hofes beeinträchtigt.

In derartigen Fällen empfiehlt es sich dringend, sowohl mit der Landwirtschaftskammer, als auch mit dem Bauernverband im Vorfeld eine Abstimmung durchzuführen.

Versagung wegen fehlender Wirtschaftsfähigkeit

Die Frage der Wirtschaftsfähigkeit nimmt immer mehr Raum ein. Immer weniger Hofübernehmer sind wirtschaftsfähig, da der Hof bereits zu ihrer Jugend verpachtet wurde. In derartigen Fällen ist besondere Vorsicht bei einer Übertragung des Hofes nach der Höfeordnung geboten. Häufig empfiehlt es sich, hier den Hof aus der Höfeordnung zu nehmen.

Rechtsfolgen einer Versagung

Genehmigt das Landwirtschaftsgericht den Vertrag nicht, ist dieser nach § 134 BGB nichtig und damit unwirksam.

Wenn weichende Erben beteiligt sind, führt dies zu einer erneuten Verhandlung und möglicherweise Umverteilung der wirtschaftlichen Werte.

Besonders problematisch wird es, wenn in dieser Situation einer der Vertragsbeteiligten stirbt. Dies kann zu einem Desaster führen, da dann möglicherweise Hoferben zum Zuge kommen, die nicht aus der unmittelbaren Nachfolge des Erblassers stammen, sondern entfernt verwandt sind.



Kosten

Die Kosten der Übertragung richten sich nach § 48 GNotKG. Auch diese Vorschrift wurde an den Wegfall des Einheitswerts angepasst. Wird der Hof im Rahmen der Höfeordnung übertragen, ist Bemessungsgrundlage nunmehr das 0,5-fache des zuletzt festgestellten Grundsteuerwertes A – nicht mehr der frühere 4-fache Einheitswert. Dies gilt wie bisher nur dann, wenn die unmittelbare Fortführung des Betriebes durch den Erwerber selbst beabsichtigt ist und der Betrieb unmittelbar nach Vollzug der Übergabe oder Zuwendung einen nicht nur unwesentlichen Teil der Existenzgrundlage des zukünftigen Übernehmers bildet.

Solange für den Betrieb noch kein Grundsteuerwert festgestellt ist, gilt übergangsweise weiterhin der 4-fache zuletzt festgestellte Einheitswert; die Bewertung ist nach der ersten Feststellung des Grundsteuerwertes zu berichtigen. Der Notar lässt sich daher den Grundsteuerwertbescheid – ersatzweise den Einheitswertbescheid – vorlegen oder fordert ihn beim Finanzamt an.

Da der Hofübergabevertrag ein Austauschvertrag im Sinne des § 97 GNotKG darstellt, sind die Gegenleistungen dem Hofeswert gegenüberzustellen.

Die höherwertigen Leistungen sind als Wert anzusetzen, auf den eine 2,0 Gebühr nach Ziff. 21100 KV zu erheben ist. Erb- und Pflichtteilsverzichte der Übernehmer oder weichender Erben sind geschäftswerterhöhend. Verzichte weichender Erben oder des Ehepartners sind ein besonderer Gegenstand im Sinne des § 86 Abs. 2 GNotKG und deshalb besonders zu bewerten. Zu der 2,0 Gebühr kommt eine 0,5 Vollzugsgebühr hinzu. Wenn der landwirtschaftliche Betrieb eine nur unwesentliche Existenzgrundlage darstellt, ist nach dem tatsächlichen Verkehrswert der übertragenden Wirtschaftsgüter abzurechnen.

Schlusswort

Es gibt viele gute Gründe, den Hof zu Lebzeiten auf den Hofnachfolger zu übertragen. Hier haben es alle Parteien in der Hand, eine sichere Nachfolge in die nächste Generation zu gestalten.

Alle Familienangehörigen können an einem Übergabeprozess beteiligt werden. Stellt der Hof nicht mehr die Existenzgrundlage für den Übernehmer dar, können Modelle gefunden und gestaltet werden, die eine gerechte Verteilung der Vermögenswerte unter den Kindern ermöglichen.

Bei der Hofübergabe sollten neben der notariellen Begleitung immer auch steuerliche Berater hinzugezogen werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn bei der Übertragung Vermögenswerte zurückbehalten werden.

Das höferechtliche Betriebsvermögen deckt sich nicht zwingend mit den steuerrechtlichen Betriebsvermögen. Eine unvollständige Übertragung kann zur Aufdeckung von stillen Reserven führen, was recht teuer werden kann.

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung und bedanken uns für Ihr Interesse an unserem Skript.

Bildquellen:

Titelbild:
fotolia.com/id/214274310; © LIGHTFIELD STUDIOS

S. 6:
©piyaset - stock.adobe.com

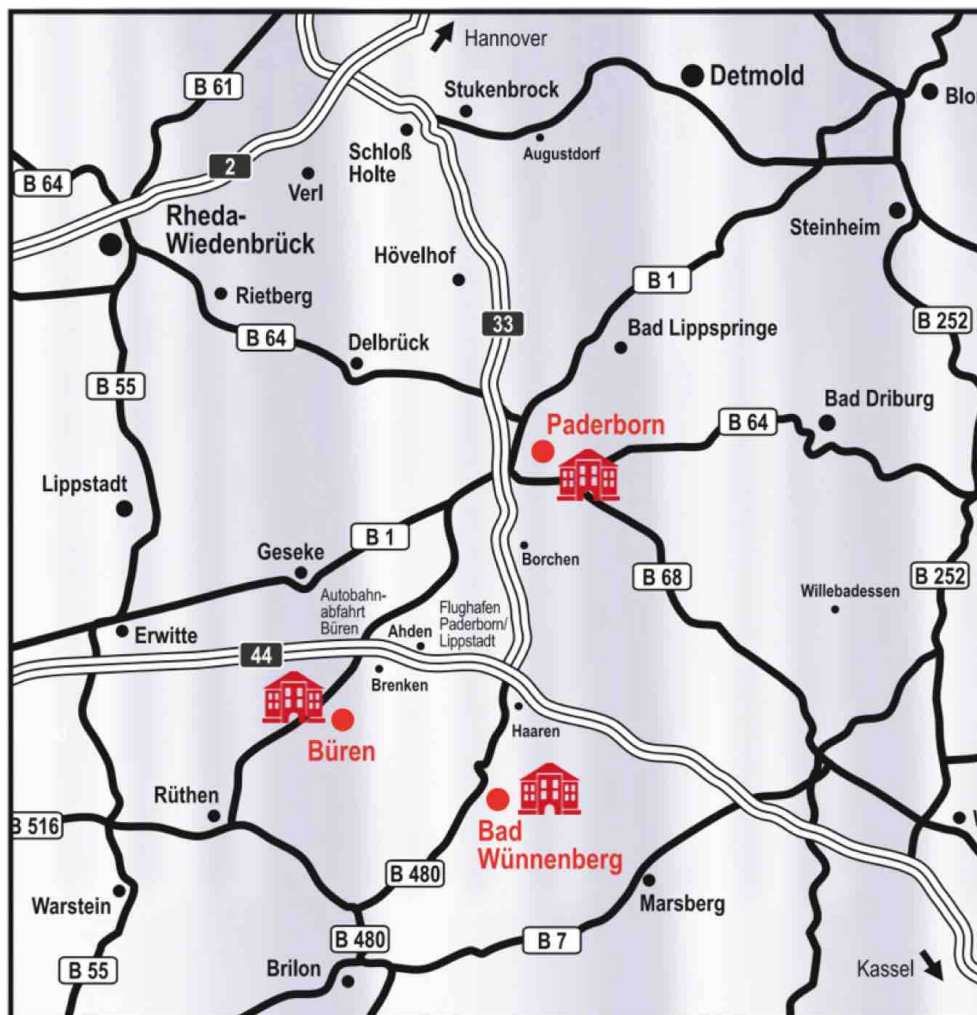
S.8:
©maksymowicz - stock.adobe.com

S.9:
stock.adobe.com/de/images/deutsche-gesetze/111860608; © Ingo Bartussek

S. 11:
fotolia.com/id/210113313; © Photographee.eu

S.15:
©tuk69tuk - stock.adobe.com

Kröger, Rehmann & Partner



Kanzlei Paderborn
Bahnhofstraße 32 | 33102 Paderborn
Telefon: 05251/288990
Fax: 05251 2889929

Kanzlei Büren
Burgstraße 13 | 33142 Büren
Telefon: 02951/98570
Fax: 02951 985732

Kanzlei Bad Wünnenberg
Im Aatal 2 | 33181 Bad Wünnenberg
Telefon: 02953/98570
Fax: 02952 985725