



Leitfaden

„Bewirtschafterwechsel und Altenteil auf Höfen in gemeinnütziger Trägerschaft“

Erstellt im Februar 2011 für die

Bäuerliche Gesellschaft e.V.

Triangel 6, 21385 Amelinghausen

Von

Rechtsanwalt Thomas Rüter

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung.....	2
I. Einführung	3
II. Quellen der Altersvorsorge	3
1. Extern aufgebaute Altersversorgung	3
2. Grundsicherung im Alter	4
3. Interne Altersversorgungsregelung	5
4. Aufgabe des gemeinnützigen Trägers in diesem Zusammenhang.....	6
III. Übernahme von Altenteilen durch den gemeinnützigen Träger	7
1. Kündigungsrechte.....	7
2. Altenteilsleistungen durch den gemeinnützigen Träger.....	7
3. Vorgehen des gemeinnützigen Trägers.....	8
Anlage: Fragebogen zur Ermittlung der Altersvesorgungsansprüche von Mitgliedern der Betriebsgemeinschaft.....	10

Vorbemerkung

Auf vielen der Höfe in gemeinnütziger Trägerschaft („gemeinnützige Höfe“) stehen in den nächsten Jahren Bewirtschafterwechsel mit verschiedenen Rechtsfragen an. Die vorliegende Darstellung will diesbezüglich keine erschöpfende Rechtsauskunft, sondern einen Leitfaden geben, der die wichtigsten Fragestellungen berührt. Der Leitfaden knüpft an zwei Workshops aus den Jahren 2009/10 zu dem Thema Hofnachfolge und Altersversorgung an, die im Auftrag der Bäuerlichen Gesellschaft e.V. von Rechtsanwalt Thomas Rüter und Diplom Ökonom Matthias Zaiser durchgeführt wurden. Der Leitfaden geht dabei nur auf die Fragen im Zusammenhang mit dem Bewirtschafterwechsel ein. Viele der gemeinnützigen Träger müssen sich zusätzlich mit eigenen Nachfolgefragen auseinandersetzen und suchen nach Erneuerung der Mitgliedschaft und Vorstandsbesetzung.

I. Einführung

Zwischen dem gemeinnützigen Träger und dem oder den Bewirtschaftern des Hofes besteht in aller Regel, ein Pacht- oder Nutzungsvertrag genanntes Rechtsverhältnis. Manch gemeinnütziger Träger mag der Meinung sein, dass ihn die Nachfolgefrage innerhalb einer derart berechtigten Betriebsgemeinschaft, die den Hof gepachtet hat, nicht berührt, da eine auf Dauer angelegte Vertragsbeziehung zwischen der Hofgemeinschaft und dem gemeinnützigen Träger besteht. Die Betriebsgemeinschaft, so denkt man, möge jüngere Mitglieder aufnehmen und dadurch die Nachfolgefrage lösen. Einer Veränderung des Pachtverhältnisses bedürfe es nicht.

Diese Vorstellung ist schon rein tatsächlich bzw. wirtschaftlich problematisch, da es natürlich den gemeinnützigen Verein tangiert, wenn zukünftig mehr oder weniger tüchtige Landwirte dort arbeiten, oder die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einer Betriebsgemeinschaft sinkt, weil hohe Abfindungen oder Altenteile aus ihr heraus ausgezahlt werden müssen.

Auch in rechtlicher Hinsicht ist die Auffassung oft falsch, denn anders als dies oft vereinbart wurde, besteht gem. § 594 b BGB für Pacht- oder Nutzungsverträge, die über mehr als 30 Jahre laufen, nach Ablauf dieser Frist ein jährliches Kündigungsrecht für beide Seiten. Ein außerordentliches Kündigungsrecht nach § 594 e BGB besteht aus wichtigem Grund immer.

Insofern lohnt es sich, sich als Vorstand oder verantwortlicher Geschäftsführer eines gemeinnützigen Trägers mit der Frage der Nachfolge und das heißt auch der Altenteilregelung bei den Bewirtschaftern des Hofes auseinander zu setzen. Es bietet sich an, diesen Wechsel als Anlass, für eine Erneuerung der Vertragsverhältnisse auch zwischen Träger und Bewirtschaftern zu nehmen. Anregungen hierzu, sollen nachfolgend gegeben werden.

II. Quellen der Altersvorsorge

Eine zufriedenstellende Nachfolgeregelung wird man nur dann finden, wenn die ausscheidenden Landwirte im Alter versorgt sind.

1. Extern aufgebaute Altersversorgung

Die Altersversorgung kann zunächst extern gesichert sein. Denkbar sind die folgenden externen Versorgungsquellen:

- Rente aus der **Alterskasse der Landwirte** nach § 23 ALG nach Betriebsübergabe und Erreichen der Regelaltersgrenze. Faustformel zur Berechnung: Beitragsmonate x 12,56 : 12 = Monatsaltersrente. ???
- Rente aus der **Deutschen Rentenversicherung** aufgrund von Vordienstzeiten, Erziehungszeiten, Ausbildung etc. Die Höhe ergibt sich nach Kontenklärung durch Rentenauskunft der Deutschen Rentenversicherung.
- Manch ein Landwirt mag aus früherer Tätigkeit oder aus Angestelltentätigkeit für den gemeinnützigen Träger eine **betriebliche Altersversorgung** besitzen, deren Höhe beim Arbeitgeber nachgefragt werden kann.
- Daneben gibt es häufig noch eine private Lebensversicherung oder sogenannte Riester- oder auch Rürup-Rente.
- Schließlich mag der Landwirt ein vertragliches oder sogar im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht oder Altenteilrecht besitzen, welches schon früher eingeräumt wurde.

Ergibt sich aus diesen Quellen eine auskömmliche Altersversorgung, so lassen sich meist tragfähige Nachfolgeregelungen finden, weil Nachfolger nicht durch übermäßige Altenteilbelastung abgeschreckt werden.

2. Grundsicherung im Alter

Sofern im Einzelfall überhaupt keine private Vorsorge oder nur äußerst geringe private Vorsorge im genannten Sinne vorliegt, sollte die Frage der Grundsicherung im Alter nach den §§ 41 ff SGB XII ernsthaft geprüft werden. Auf die Grundsicherung im Alter hat jedermann Anspruch, der ansonsten nicht über anderweitige Altersversorgung verfügt. Dies kann bei Pachtbetrieben oder bei Bewirtschaftern gemeinnütziger Höfe im Einzelfall durchaus vorkommen, weil eine Altenteilregelung, wie im familiären Rahmen häufig nicht gegeben ist, sondern der scheidende Landwirt an anderen Ort eventuell ohne ausreichende Versorgung sein Altenteil verbringen muss.

Grundsicherung im Alter erhält nach §§ 41 ff SGB XII, wer die Regelaltersgrenze erreicht hat und seinen Unterhalt nicht durch eigenes Einkommen oder eigene Rente decken kann. Diese Regeln wurden 2003 eingeführt, um die „verschämte Armut“ zu beseitigen und Hilfe unabhängig von Sozialhilfe bzw. Hartz IV zu schaffen. Zuständig sind die Grundsicherungssämter bei den Gemeinden. Anders als bei Sozialhilfe/Hartz IV werden die eigenen Kinder bei der Grundsicherung im Alter nicht zu Unterhaltsleistungen herangezogen, wenn ihr Einkommen nicht 100.000 €/Jahr übersteigt (§ 43 SGB XII).

Zu prüfen ist, ob die Bedürftigkeit durch die Hofübergabe entgegen § 41 Abs. 4 SGB XII in den letzten 10 Jahren fahrlässig herbeigeführt wurde.

Der Umfang der Grundsicherung beträgt nach § 42 SGB XII monatlich:

- Regelsatz von z.Zt. 359 € für den Haushaltsvorstand bzw. je 323 € für beide Ehegatten und 287 € für weitere Angehörige.
- tatsächliche Kosten für Unterkunft und Heizung.
- Mehrbedarf im Alter etwa bei Gehbehinderung, Hilfebedarf
- Einmalige Bedarfe z.B. zur Einrichtung der Wohnung
- Übernahme der Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung
- Hilfe zum Lebensunterhalt in Sonderfällen.

Modellrechnung Grundsicherung für Ehegatten

Bedarf/Einkommen	Ehemann	Ehefrau
Regelsatz	323,00	323,00
Mehrbedarf 15%	48,00	48,00
Unterkunft (anteilig)	250,00	250,00
Heizung (anteilig)	75,00	75,00
Abzgl. Rente	700,00	300,00
Summe (+ = kein Anspruch; - = Anspruch auf GS)	+ 4,00	- 396,00

3. Interne Altersversorgungsregelung

Denkbar ist, dass zusätzlich oder anstelle der unter Ziff. 1 genannten Altersversorgung, eine Altersversorgung im Zusammenhang mit dem Ausscheiden aus einer Betriebsgemeinschaft oder der Übergabe des Hofes vereinbart werden kann. Das ist der traditionelle Ansatz der Altersversorgung in der Landwirtschaft. Die zuvor skizzierte externe Versorgung ist in Deutschland erst ab den 50-iger Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden. Auf Familienbetrieben ist die interne Versorgung noch üblich, hat aber viele Probleme. Auf Pachtbetrieben oder gemeinnützigen Höfen, ist sie nicht möglich.

Eine interne Altersversorgung setzt immer voraus, dass die Bilanz des Betriebes ein **positives Eigenkapital** ausweist. Nur in einem solchen Falle kann ein Wert auf einen Nachfolger übertragen werden, der diesen veranlassen kann, entweder einmalig ein Kapital auszuzahlen oder laufend eine Altersrente oder ein Wohnrecht zu gewähren. Im Einzelfall sind hier vielfache Regelungen denkbar. Häufig sehen Gesellschaftsverträge der Be-

triebsgemeinschaften Altenteile vor. Für diese sind aber in der Bilanz meist keine Rückstellungen gebildet worden. Auch sind Wohnrechte ins Auge gefasst worden, die mangels Wohnraum gar nicht erfüllt werden können. Schließlich ist ein gemeinsames Wohnen von scheidenden und übernehmenden Bewirtschaftern aus sozialen Gründen auch nicht immer denkbar.

Rechtlich geht es bei positiver Bilanz entweder um die Frage des **Verkaufs eines Gesellschaftsanteiles** an den Nachfolger und zwar zu Buch- oder Verkehrswert. Oder es geht um die Zahlung einer **Abfindung** entweder als Kapital oder Rente.

Ist die Bilanz nicht Positiv, so wird der Nachfolger kaum die Fortführung anstreben. Er wird einen eigenen Betrieb gründen und allenfalls **Inventar** vom Vorgänger **erwerben**.

Immer wird sich jedenfalls die Frage stellen, wie viel Belastung ein Nachfolger bzw. die Betriebsgemeinschaft tragen kann und was diesbezüglich im Gesellschaftsvertrag vereinbart wurde oder wird.

Gelegentlich findet sich auch eine Altersversorgung aus einer Beteiligung an einer Energie GmbH oder einem Hofladen, die über die Regelaltersgrenze hinaus fortgesetzt werden kann. Oder es wurde privat auf dem gemeinnützigen Hof ein Wohnhaus errichtet, welches weiter genutzt werden kann.

4. Aufgabe des gemeinnützigen Trägers in diesem Zusammenhang

Der gemeinnützige Träger sollte sich in die Diskussion frühzeitig einbringen oder diese sogar weit voraus anstoßen und auf Folgendes achten:

- Es sollte vereinbart werden, dass er in die Vertragsverhandlung mit Nachfolgern einbezogen wird.
- Es sollte vereinbart werden, dass der gemeinnützige Träger über die Altersversorgungssituation vom Landwirt informiert wird.
- Es sollte eine professionelle Vertragsgestaltung vorgenommen werden.
- Der gemeinnütziger Träger sollte auf ausgewogene und wirtschaftlich tragbare Regelungen achten, insbesondere auch darauf, dass die neuen Bewirtschafter eine Planung vorlegen, die Altenteilleistungen und notwendige Investitionen bzw. Investitionsrückstände berücksichtigt.

III. Übernahme von Altteilen durch den gemeinnützigen Träger

Aus verschiedenen Gründen kann die Situation eintreten, dass es für den gemeinnützigen Träger nicht möglich ist, sich auf die Moderationsposition zurückzuziehen, sondern, dass er aktiv in das Nachfolgegeschehen eingreifen oder Altersversorgungslasten übernehmen muss.

Zwei besondere Anlässe können hier hervorgehoben werden. Zum einen ist es nach langjähriger Bewirtschaftung des Hofes durch einen Pächter zum Zeitpunkt seines Ausscheidens möglicherweise sinnvoll, die von ihm erstellen und in der Bilanz des Pächters aktivierten Um- und Neubauten wieder in das Eigentum des gemeinnützigen Trägers zurückzuführen und somit das Eigentum des Hofes wieder zu schließen. Zum anderen kann die Übernahme der im Bewirtschaftungsvertrag von Hofübergeber und –übernehmer festgehaltene Altenteilsverpflichtung durch einen Dritten hygienisch auf die Sozialgestalt des gesamten Hofes wirken.

Hier ist Folgendes zu bedenken:

1. Kündigungsrechte

Auf die Frage außerordentlicher oder ordentlicher Kündigungsrechte nach §§ 594 b und e BGB wurde bereits eingegangen. Die Notwendigkeit kann sich hier aus tatsächlichen, persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben, die im Zusammenhang mit dem Bewirtschafterwechsel einen echten Neuanfang auf dem Hof erfordern.

2. Altenteilsleistungen durch den gemeinnützigen Träger

Es kann an den gemeinnützigen Träger die Frage eines Altenteils herangetragen werden. Wurde dies etwa im Zusammenhang mit der **Schenkung** des Hofes, dem Abschluss des Pachtvertrages oder **wertverbessernden Maßnahmen** ausdrücklich vereinbart, so dürfte es in der Regel rechtlich unproblematisch sein, wenn Leistung und Gegenleistung in einem angemessenen Verhältnis standen.

Wurde hier aber schriftlich nichts vereinbart, sondern dies mündlich erwogen, gewünscht oder in Aussicht gestellt, so wird die Sache auf jeden Fall schwierig und bedarf intensiver rechtlichen Beratung.

§ 55 Abgabenordnung knüpft die Gemeinnützigkeit nämlich daran, dass der gemeinnützige Träger selbstlos tätig ist. Das heißt, Mittel des gemeinnützigen Trägers dürften nur für die satzungsmäßigen, gemeinnützigen Zwecke verwendet werden und es darf keine Person privat durch Zuwendungen des Vereines begünstigt werden. Genau dies würde aber

geschehen, wenn man einem (auch noch so verdienten) Landwirt, ohne anerkannten Rechtsgrund ein Altenteil oder Wohnrecht gewähren würde. Wurde nichts schriftlich vereinbart, so muss man schauen unter welchen Gesichtspunkten die Gewährung eines Altenteiles vielleicht doch möglich ist.

- a) Ausgangspunkt sollte zunächst die Feststellung der rechtlichen und bilanziellen Situation des Vereines sein. Hier kann man sich fragen, ob **Darlehen** von oder durch den Landwirt oder zu seinen Gunsten etwa von Familienangehörigen (**mit Auflagen**) gewährt wurden. In diesem Zusammenhang lässt sich eventuell zur Ablösung derartiger Verbindlichkeiten ein Altenteil vereinbaren.
- b) Weiter kann man sich fragen, ob eventuell „**eisern verpachtet**“, oder derartige **Verbesserungen der Pachtsache** vorgenommen wurden, die entsprechend § 591 BGB einen Ausgleich durch den Verpächter erfordern. Auch in diesem Falle kann man darüber nachdenken, ein Kapital oder eine laufende Rente in Ablösung dieser Rechte zu gewähren.
- c) Schließlich kommen die Fälle vor, wo der Landwirt den Hof dem gemeinnützigen Träger geschenkt hat und auf diesem Wege nun in die Situation gekommen ist, dass er kein Altenteil besitzt. Sei es, dass man dies damals nicht berücksichtigt hat, sei es, dass man von anderen Voraussetzungen ausging. In einem solchen Falle ist, wenn die Grenze der **Verarmung des Schenkers** überschritten wurde, unter dem Gesichtspunkt des § 528 BGB die spätere Einräumung eines Altenteils denkbar.

Im Einzelnen mag es hier und da weitere Gesichtspunkte geben, die es erlauben über eine spätere Einräumung eines Altenteiles beim gemeinnützigen Träger nachzudenken. Eine genaue Prüfung und Zusammenstellung der Fakten und Dokumente ist unbedingt Grundlage.

3. Vorgehen des gemeinnützigen Trägers

Jede Beteiligung an der Altersversorgung des Landwirtes durch den gemeinnützigen Träger in der vorgenannten Richtung ist eine etwas heikle Angelegenheit und birgt für den Vorstand erhebliche Haftungsrisiken. Es wird daher empfohlen zu beachten, wenn man ein Altenteil etwa unter den zuvor genannten Gesichtspunkten später einräumen will:

- Es sollten die langfristig gesicherten wirtschaftlichen Möglichkeiten des Trägers ermittelt werden.
- Es sollten „handwerklich sauber“ Regelungslücken in den Verträgen und vorhandene ungeschriebene Erwartungen und Möglichkeiten herausgearbeitet werden.

- Es sollte ein rechtliches Konzept zur Schließung dieser Lücken ggf. zur Erfüllung der Erwartungen oder zur Ablösung bestehender Rechte entwickelt werden.
- Es sollte eine Abstimmung diesbezüglich mit dem Finanzamt geschehen.
- Der Vorstand sollte diesbezüglich in jedem Fall einen Beschluss der Mitgliederversammlung herbeiführen.
- Die vertraglichen Beziehungen zu den Nachfolgern sollten unter Beachtung und Behebung der erkannten Schwächen verbessert werden.

Hannover, den. 3 Februar 2011

Thomas Rüter



Anlage: Fragebogen zur Ermittlung der Altersversorgungsansprüche von Mitgliedern der Betriebsgemeinschaft

Fragebogen zur Ermittlung der Altersversorgungsansprüche von Mitgliedern der Betriebsgemeinschaft	Gesamtbetrieb		Einzelne Gesellschafter oder Gesellschafterfamilien						Bemerkung
	Summe	Summe	Familie I		Familie II		Familie III		
	Kapital in €	Rentenwert monatlich*	Kapital	Rentenwert monatlich	Kapital	Rentenwert monatlich	Kapital	Rentenwert monatlich	
Versorgungsquelle									
1. LWS-GbR									Kapitalanteil, Gesellschafterdarlehen, Abfindungen, stille Reserven
2. Laden GbR									dito
3. Energie GbR									dito
4. Wohnrechte									Wohnrechte, Wohneigentum
5. Altenteil									Ansprüche gegen GbR/Verein
6. dRV Bund/BfA									Rentenauskunft + Hochrechnung bis 65
7. Alterskasse d. Landwirte									Rentenauskunft + Hochrechnung bis 65
8. Betriebliche / private Altersversorgung									
9. Lebensversicherung, BSV									Kapital/Rente
10. Freies Vermögen (Beteiligungen, Mieten, Freie Rücklagen, Erbschaft, etc.)									Kapital/Rente
Summe									

* eine Umrechnung von Vermögen in eine altersabhängige Berechnung monatlicher Renten findet sich auf www.irrq.com