



Arbeitsblätter

Arbeitsblatt I Gebäudeinvestitionen und Wertverbesserungen	02	Arbeitsblatt IX Finanzierungs- und Rechtsfragen bei Existenzgründung und Hofübergaben	40
Arbeitsblatt II Altersversorgungsfragen	06	Arbeitsblatt X Personalführung	49
Arbeitsblatt III Schaffung von Wohnraum auf fremdem Grund	11	Arbeitsblatt XI Arbeitsverhältnisse in der Landwirtschaft - Stichwortsammlung	54
Arbeitsblatt IV Gemeinnützigkeit - Goldenen Regeln für die Pachtvertragsgestaltung	15	Arbeitsblatt XII Erfahrungsbericht „Übertragung von Höfen im gemeinnützigen Bereich“	62
Arbeitsblatt V Entwicklungsbegleitung, Mediation, Schiedsgericht	18	Arbeitsblatt XIII Zahlen, Daten und Fakten zu Höfen in freier Trägerschaft in Deutschland und Europa	67
Arbeitsblatt VI Rechtsfragen der solidarischen Landwirtschaft	22	Arbeitsblatt XIV Bewirtschafterwechsel auf gemeinwohlorientierten Höfen	70
Arbeitsblatt VII Projektfinanzierung in der Zivilgesellschaft	29	Arbeitsblatt XV Grundidee des Netzwerkes LiG	75
Arbeitsblatt VIII Rechtsverhältnisse des landwirtschaftlichen Betriebes	34	Arbeitsblatt XVI Erbaurecht	80

Arbeitsblatt I / Stand 9/2014

Umgang mit Gebäudeinvestitionen und Wertverbesserungen

auf Höfen in gemeinnütziger oder gemeingutorientierter Trägerschaft

Sobald die Bewirtschaftung eines Hofes und das Eigentum daran auseinanderfallen stellt sich die Frage, wer für Erhaltung der Gebäude, wer für Verbesserungen und die Errichtung neuer Gebäude verantwortlich ist. Oft ist der Gemeingutträger als normalerweise verpflichteter Eigentümer dazu nicht in der Lage, oder die Agrarsubventionen können nur fließen, wenn die Investition durch den Bewirtschafter vorgenommen wird. Oder aber der häufigste Fall: Beide tragen bei, der Bewirtschafter durch Agrarsubventionen und Eigenleistungen, der Eigentümer durch Mittel, die er dafür gespendet bekommen hat.

In solchen Fällen sind die rechtlichen Probleme vorprogrammiert, wenn man nicht sehr sorgfältig ausgearbeitete schriftliche Vereinbarungen trifft. Die Probleme treten in ihrer vollen Schärfe meist erst bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses auf. Gelöst werden können sie aber nur vorher und zwar meist vor Durchführung der Maßnahme. Unter Beachtung folgender Grundsätze kann viel Streit vermieden werden:

1. Was passiert, wenn man nichts ausdrücklich vereinbart?

Sofern keine ausdrücklichen Regelungen zwischen den Bewirtschaftern und dem Gemeingutträger getroffen werden, entsteht entsprechend § 591 BGB bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses in der Regel Ausgleichsansprüche des Pächters für Investitionen, welche er mit Zustimmung, d.h. auch Duldung des Trägers getätigt hat. Der Ausgleichsanspruch ist auf den objektiven Mehrwert der Pachtsache gerichtet. Von daher sehen sich gemeinnützige Träger in dem Moment, wo die Pächter aufs Altenteil gehen oder der Pachtvertrag aus anderen Gründen endet, oft Ausgleichsansprüchen gegenüber die sie gar nicht aus Vereinsmitteln befriedigen können.

Die Arbeitsblätter verstehen sich nicht als umfassende rechtliche Gutachten zu den aufgeführten Themen, sondern als Zusammenstellung von Praxiserfahrungen in diesem Bereich. Sie können als Anregungen für die eigene Arbeit dienen, bedürfen aber bei der Umsetzung in konkrete Rechtsverhältnisse der Begleitung durch Steuerberater und Rechtsanwälte.

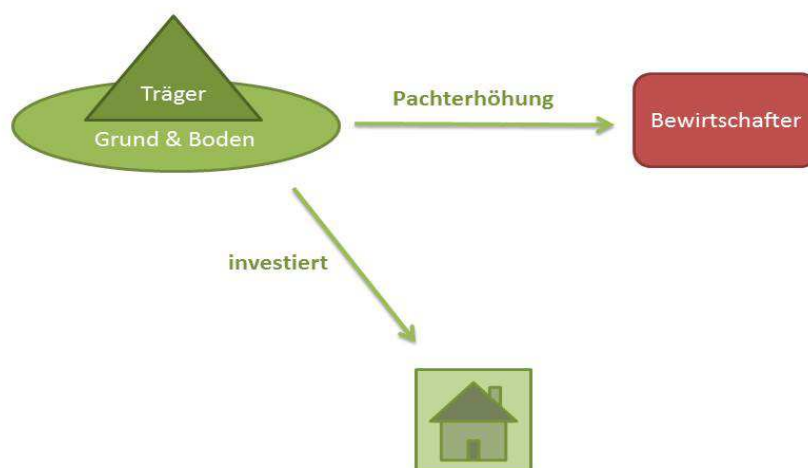
Dann kann sich sehr schnell die Haftungsfrage stellen, weil der Vorstand des Trägers natürlich dafür verantwortlich war, dass derartige Ansprüche zu deren Befriedigung das Vereinsvermögen nicht reicht, gar nicht erst entstehen.

2. Gebäudeinvestitionen – Wer investiert?

Bei Gebäudeinvestitionen im Rahmen der genannten Konstellation sind im Wesentlichen die folgenden drei Fälle zu unterscheiden:

a) Der Träger investiert

Der Träger errichtet oder saniert ein Gebäude mit eigenen Mitteln. Er kann hierfür Mittel zugewendet bekommen oder Darlehen aufnehmen. Ist der Träger gemeinnützig ist entscheidend, dass er die damit getätigten Investitionen im Rahmen seiner Vermögensverwaltung zu üblichen Konditionen anschließend verpachtet oder vermietet. Mit anderen Worten: er kann solche Investitionen tätigen, wenn er anschließend die Pacht angemessen erhöht.

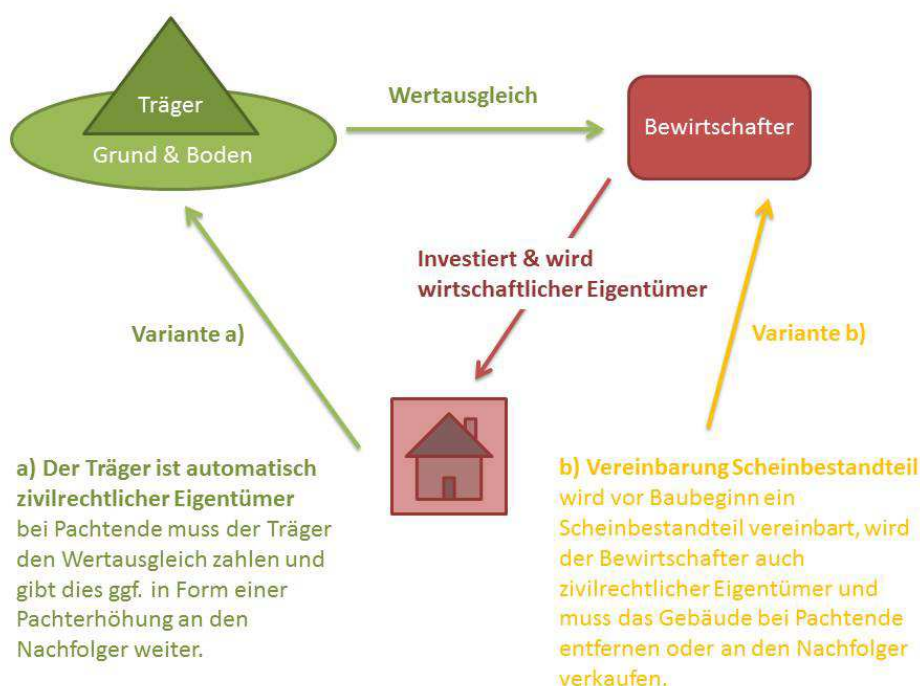


b) Der Pächter/Bewirtschafter investiert

Der zweite relativ eindeutige Fall sind Gebäudeinvestitionen des Pächters auf dem Grund oder in den Gebäuden des Verpächters mit eigenem Geld (Pächtereinbauten). Der Vorteil derartiger Investitionen liegt darin, dass der Pächter das wirtschaftliche Eigentum an ihnen erwerben kann, sie in seiner Betriebsbilanz als Anlagevermögen führt und die Abschreibung als Aufwand verbuchen kann. Hierfür ist aber eine schriftliche Vereinbarung erforderlich.

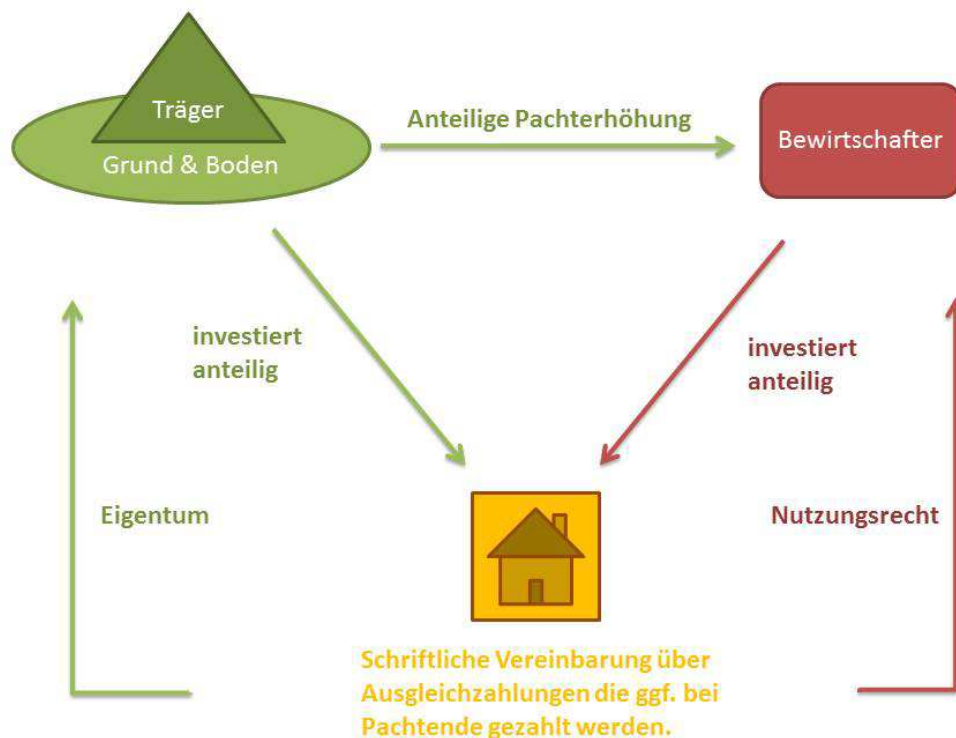
Für den Fall, dass dem Pächter darüber hinaus auch das zivilrechtliche Eigentum an einem Gebäude auf fremden Grund zustehen soll und der Verpächter einen Ausgleichsanspruch nach Pachtende vermeiden will, kommt nur eine Vereinbarung vor Baubeginn in Betracht die klarstellt, dass das Gebäude nicht entsprechend §§ 94, 95 BGB wesentlicher Bestandteil von Grund und Boden wird,

sondern nur sogenanntes „Scheinbestandteil“ der bei Pachtende wieder entfernt werden muss oder dem Pachtachfolger verkauft werden kann. Ansonsten gilt: Wird ein Gebäude errichtet oder eine bewegliche Sache mit einem Gebäude dauernd verbunden, so entsteht gem. § 946 BGB automatisch zivilrechtliches Eigentum des Grundeigentümers auch an dem errichteten Gebäude oder der eingefügten Sache. Dies lässt sich nur durch ausdrückliche Regelung im Vorhinein vermeiden, welche sog. „Scheinbestandteile“ schafft. Nachträglich ist eine solche Regelung nicht mehr möglich. Für den Verlust des Eigentums in Folge der Verbindung mit dem Grundstück entsteht entsprechend ansonsten gemäß § 951 BGB ein Entschädigungsanspruch des Pächters für den Rechtsverlust.



c) Mischinvestitionen von Träger und Bewirtschafter

Am schwierigsten stellen sich die Mischfälle aus den zuvor genannten Varianten dar, welche am häufigsten anzutreffen sind. Bewirtschafter und gemeinnütziger Träger ermöglichen durch Eigenleistung, Spendenmittel und verschiedene Darlehen den Bau oder die Sanierung von Gebäuden des Verpächters oder Pächters. Es ist zu empfehlen, in solchen Fällen schriftlich zu vereinbaren, in wessen Eigentum ein zu errichtendes Gebäude oder Einbauten in bestehende Gebäude stehen soll, welcher Anteil am Mehrwert auszugleichen ist. Aus Sicht des gemeinnützigen Trägers ist streng darauf zu achten, dass entweder in eigene Gebäude bei entsprechender Pächterhöhung investiert wird oder dem Pächter ein Darlehen zu marktüblichen Konditionen zur Errichtung seiner Gebäude gewährt wird. Jede Begünstigung der Eigenwirtschaft des Pächters muss vermieden werden. Eine Vereinbarung könnte von folgendem Bild ausgehen:



3. Ausbesserungen und Erhaltungsmaßnahmen

Von diesen Gebäudeinvestitionen oder Verbesserungen im Sinne von § 588 BGB (auch Wertverbessernde Verwendungen im Sinne von § 591 BGB genannt) sind die gewöhnlichen Ausbesserungen im Sinne von § 586 BGB zu unterscheiden, die gewöhnlich dem Pächter obliegen, wenn nichts anderes vereinbart ist. Hierzu zählen Ausbesserung der Wege, Anlagen und Gebäude, Gräben, Zäune etc.

Als drittes sind die Maßnahmen zur Erhaltung der Pachtsache in einem vertragsgemäßen Zustand im Sinne von § 588 BGB anzusehen, welche dem Verpächter obliegen, wenn nichts anderes vereinbart ist.

➤ Jeder Pachtvertrag sollte daher sorgfältig ausgearbeitete Regelungen hinsichtlich der Gebäude und Anlagen über die folgenden Gegenstände enthalten:

- Gebäudeinvestitionen (wertverbessernde Maßnahmen)
- Gewöhnliche Ausbesserungen und
- Maßnahmen zur Erhaltung
- Rhythmus der Begehung der Pachtsache und Protokollierungspflicht (mit Fotos) für die durchzuführenden Maßnahmen in den drei genannten Bereichen.

Arbeitsblatt II / Stand 1/2015

Altersversorgungfragen

auf Höfen in gemeinnütziger oder gemeingutorientierter Trägerschaft

Die Altersversorgungsfragen auf gemeinwohlorientierten Höfen sind vielfältig und komplex. Sie tangieren natürlich den abgebenden Landwirt, weil er wissen möchte, mit welcher Versorgung er zu rechnen hat und den Hofnachfolger, weil er wissen möchte, wieviel er leisten muss. Daneben ist aber auch der Eigentümer betroffen. Er möchte wissen, wie für den Altenteiler gesorgt ist und muss eventuell Investitionen ausgleichen. Dann möchte er wissen zu welchen Konditionen welcher Nachfolger den Hof übernehmen kann und ob dieser dann lebensfähig ist. Will man sich diesen Fragen nähern, sind folgende Unterscheidungen hilfreich:

Die drei Säulen der Altersversorgung

Die Altersvorsorge der Landwirte auf Höfen in gemeinnütziger Trägerschaft setzt sich aus drei wesentlichen Elementen zusammen, die je nach persönlicher und betrieblicher Situation verschieden zu kombinieren sind.



Die Arbeitsblätter verstehen sich nicht als umfassende rechtliche Gutachten zu den aufgeführten Themen, sondern als Zusammenstellung von Praxiserfahrungen in diesem Bereich. Sie können als Anregungen für die eigene Arbeit dienen, bedürfen aber bei der Umsetzung in konkrete Rechtsverhältnisse der Begleitung durch Steuerberater und Rechtsanwälte.

I. Extern aufgebaute Altersversorgung (Kapital)

Die Altersversorgung bei Landwirten auf Pachtbetrieben sollte extern gesichert sein. Denkbar sind die folgenden externen Versorgungsquellen:

- Rente aus der **Landwirtschaftliche Alterskasse (LAK)** 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. Es kann durchaus sinnvoll sein die 5-jährige Wartezeit durch freiwillige Beiträge zu erfüllen.
- 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. Erstere kann auch von selbständigen Landwirten abgeschlossen werden, was bei entsprechender Kinderzahl durchaus sinnvoll sein kann.

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

Sonderfall: 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 Grundsicherungsämter 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

II. Hofinterne Altersversorgungsregelung

Übernahme von Altenteilen durch den Nachfolger

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 in den 50-iger Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden. Auf Familienbetrieben ist die interne Versorgung noch üblich, birgt aber auch Probleme. Auf Pachtbetrieben oder Höfen in gemeinnütziger Trägerschaft, ist sie nur möglich, wenn in der Bewirtschaftungszeit Werte aufgebaut wurden, aus deren Übertragung Wertausgleichsansprüche an den Nachfolger oder den gemeinnützigen Träger geltend gemacht werden können.

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 Betriebsgemeinschaften Altenteile vor. Allerdings sind nicht immer ausreichend Rückstellungen vorhanden oder es gibt noch nicht genügend Wohnraum für die Altenteile auf dem Hof.

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**.

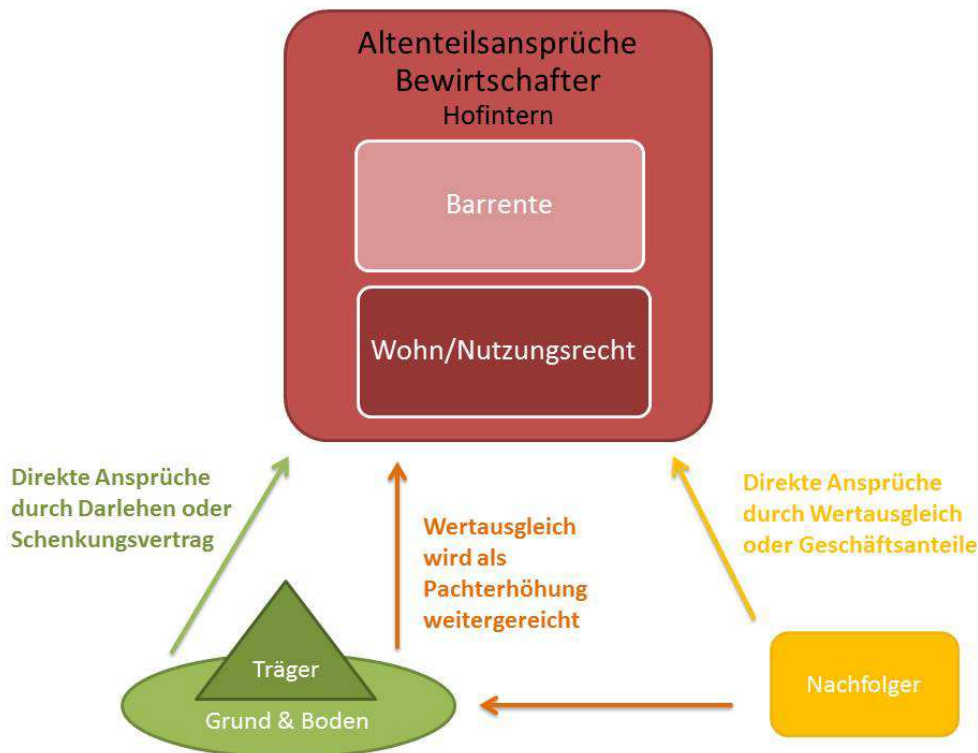
Immer wird sich jedenfalls die Frage stellen, wie viel Belastung ein Nachfolger bzw. die Betriebsgemeinschaft tragen kann und was diesbezüglich im Gesellschaftsvertrag vereinbart wurde oder wird.

Übernahme von Altenteilen durch den gemeinnützigen Träger

Aus verschiedenen Gründen kann die Situation eintreten, dass der gemeinnützigen Träger Altersversorgungslasten übernehmen sollte. Drei besondere Anlässe können hier hervorgehoben werden:

- Zum einen ist es nach langjähriger Bewirtschaftung des Hofes durch einen Pächter zum Zeitpunkt seines Ausscheidens sinnvoll, die von ihm erstellten 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 an einer Stelle zu vereinigen.

- Außerdem kann es für das Verhältnis zwischen den Altenteilern und den Nachfolgern von Vorteil sein, die Altenteilszahlungen über den Träger, als neutralen Dritten abzusichern.
- Schließlich mag der Landwirt ein vertragliches oder sogar im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht oder Altenteilrecht besitzen, welches schon früher oder zum Zeitpunkt der Schenkung eingeräumt wurde.



Wurde im Zusammenhang mit der **Schenkung** des Hofes, dem **Abschluss des Pachtvertrages** oder **wertverbessernden Maßnahmen** ausdrücklich ein Altenteil vereinbart, so dürfte dessen Gewährung in der Regel rechtlich unproblematisch sein, wenn Leistung und Gegenleistung in einem angemessenen Verhältnis stehen.

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 satzungsgemäßen, 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**“ wurde, oder derartige **Verbesserungen der Pachtsache (Wertausgleich)** vorgenommen wurden, die entsprechend § 591 BGB einen Ausgleich durch den Verpächter erfordern. Auch in diesem

Falle sollte es möglich sein, 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. 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 derartiges nicht ohne Rechtsberatung durchzuführen.

III. Externe Altersversorgung durch Investitionen außerhalb der Landwirtschaft

Eine weitere Säule der Altersvorsorge, die auf den Höfen zunehmend an Bedeutung gewinnt sind Investitionen in Wirtschaftsbereiche oder Immobilien, die außerhalb der Landwirtschaft aber meist innerhalb des weiteren Hofzusammenhangs liegen. Beispiele sind Beteiligungen an einer Energie GmbH (Photovoltaik) oder einem Hofladen. Außerlandwirtschaftliche Gewerbe ermöglichen ggf. eine Beteiligung über die Regelaltersgrenze hinaus. In verschiedenen Konstellationen kommt es auch vor, dass auf den Höfen private Wohnhäuser errichtet werden oder im Zusammenhang mit vom Träger initiierten Wohnprojekten einzelne Wohnungen privat finanziert werden. Dadurch entstehen Wohn- oder Nutzungsrechte, die auch im Alter zur Verfügung stehen oder aus denen Mieterlöse gewonnen werden.

Arbeitsblatt III / Stand 6/2015

Schaffung von Wohnraum auf fremdem Grund

Verschiedentlich stellt sich auf Höfen in gemeinnütziger oder gemeingutorientierter Trägerschaft die Frage wie die Schaffung von Wohnraum rechtlich gut gegriffen werden kann, an dessen Finanzierung und Nutzung maßgeblich Dritte, also nicht der Eigentümer beteiligt sind. Beispiele dafür sind, dass Pächter - als Privatpersonen - oder andere auf dem Hof ein Altenteilerhaus für die Zeit nach der Hofabgabe bauen wollen. Oder Freunde und Mitarbeiter des Hofes wollen für sich selbst und ihrem Familie dort Wohnraum schaffen. Schließlich gibt es die Fälle, dass eine Gruppe von Menschen auf dem Hof ein Altenwohnprojekt verwirklichen will und dafür eine größere Gebäudeinvestition tätigt.

Voraussetzung aller weiteren Überlegungen ist natürlich in jedem Fall, dass Baurechte gegeben sind. Letzteres wird in Dorflagen, bei Privilegierung im Außenbereich oder in Sondergebieten häufig der Fall sein. Ansonsten ist es im Außenbereich schwierig.

In Fällen, wo persönliche Bindungen des Drittinvestors an dem Hof bestehen, ist der Eigentümer in der Regel grundsätzlich bereit Bauland zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig möchte er aber sicherstellen, dass die dort errichteten Gebäude auf Dauer dem Hof im weiteren Sinne dienen und nicht später fremdveräußert werden und die Gebäude dann wie ein Fremdkörper im Hofzusammenhang stehen. Der Drittinvestor hingegen hat ein Interesse daran beleihungsfähiges Eigentum zu bilden, wenn Fremdmittel benötigt werden und möchte ein verkehrsfähiges Gebäude errichten, weil sich seine Lebensumstände ändern können und er dann eventuell umziehen muss.

In der Praxis haben sich folgende Gestaltungen bewährt, wobei es gut ist zunächst die Frage der Eigentumsgestaltung für den Bauplatz und dann die rechtliche Gestaltung der Nutzung des errichteten Gebäudes getrennt zu betrachten.

Die Arbeitsblätter verstehen sich nicht als umfassende rechtliche Gutachten zu den aufgeführten Themen, sondern als Zusammenstellung von Praxiserfahrungen in diesem Bereich. Sie können als Anregungen für die eigene Arbeit dienen, bedürfen aber bei der Umsetzung in konkrete Rechtsverhältnisse der Begleitung durch Steuerberater und Rechtsanwälte.

1. Erbbaulösung

In etlichen Fällen wird das Eigentum mit einem Erbbaurecht zugunsten des Investors belastet. Hierdurch wird die Beleihungsfähigkeit erreicht, ohne dass der Eigentümer ins Risiko eintreten muss. Im Erbbaurechtsvertrag wird eine gewisse Veräußerungsbindung insofern aufgenommen, als der Verkauf für den Investor möglich bleibt. Der Erbbaurechtsgeber muss aber der Person des Erwerbers zustimmen. Für den Fall von Uneinigkeit wird ein Schlichtungsverfahren vereinbart.

Die Erbbaurechtsbestellung wird insbesondere bei einem gemeinnützigen Eigentümer entgeltlich und zu ortsüblichen Konditionen erfolgen. Der Erbbauzins kann fortlaufend oder als Einmalzahlung vereinbart werden.

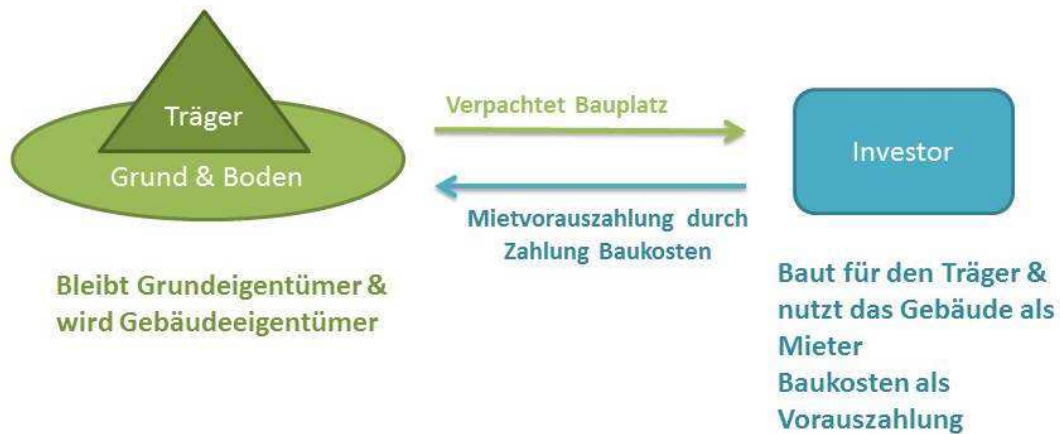


Im diesem Falle steht das errichtete Gebäude im Eigentum des Erbbaunehmers. Er hat es im eigenen Risiko unter Beleihung des Erbbaurechtes errichtet. Ihm stehen das Nutzungsrecht, das Vermietungsrecht und das, wie oben dargestellt, etwas eingeschränkte Veräußerungsrecht an dem Wohnraum zu.

2. Wohnrechtslösung

In Fällen, in denen es nicht auf die Beleihung des Bodens und die Verkehrsfähigkeit des Gebäudes ankommt, kann man auch langfristige schuldrechtliche Pachtverhältnisse an dem Bauplatz begründen. Gleichzeitig wird die Zustimmung des Eigentümers an den Drittinvestor erteilt, dort ein Gebäude auf fremdem Grund zu errichten. Die Grundstückspacht wird am Besten im Zusammenhang mit dem Ausgleich des Restwertes am Gebäude entsprechend §§ 591, 951 BGB vereinbart und ist am Ende der Pachtzeit fällig.

Das Gebäude des Drittinvestors wird bei Errichtung in der Regel gem. § 946 BGB in das Eigentum des Treuhändereigentümers übergehen, kann aber bei entsprechender Vereinbarung vom Investor genutzt werden.



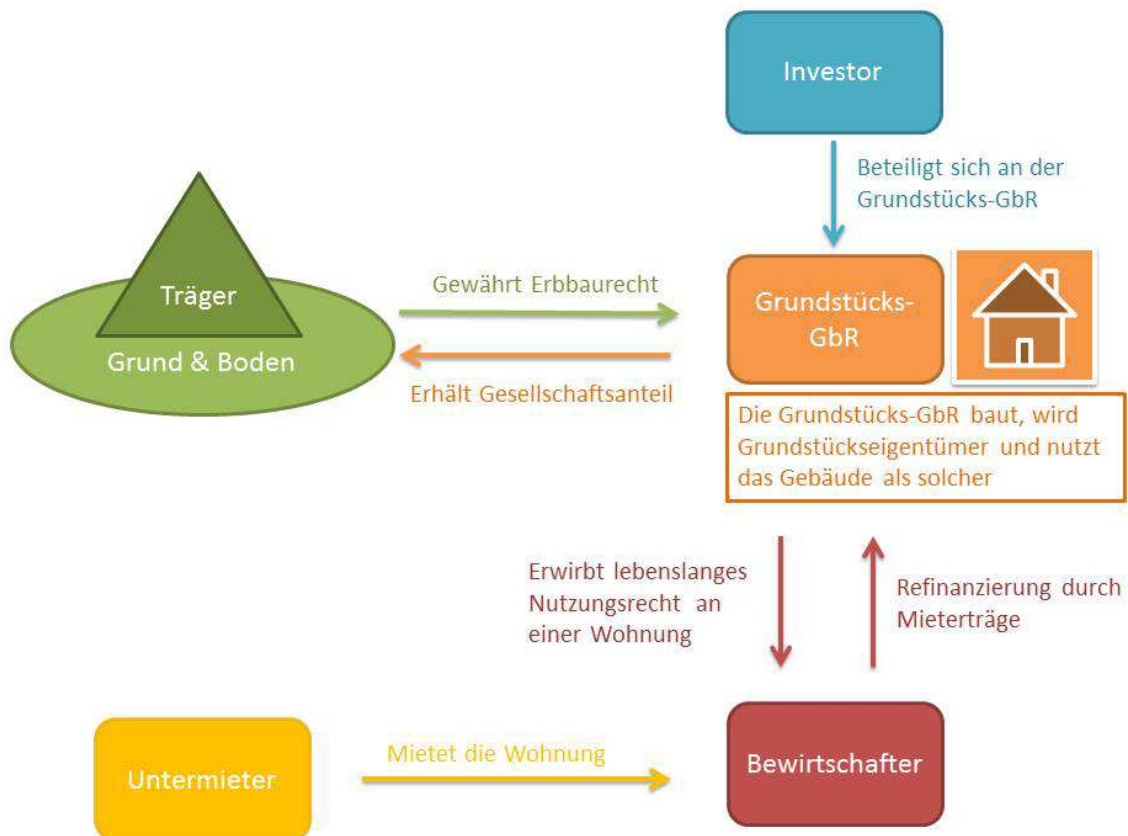
Im diesem Fall wird zusammen mit dem Pachtvertrag für den Bauplatz ein schuldrechtliches Dauernutzungsverhältnis (Mietverhältnis oder Wohnrecht) an diesem Gebäude begründet, für welches ein Wohn- oder Nießbrauchsrecht auch im Grundbuch eingetragen werden kann. Die Baukosten stellen dann Miet- oder Wohnrechtvorauszahlung dar.

3. Investoren-GbR

In Fällen, in denen der Drittinvestor ein Mehrfamilienhaus nicht für den Eigenbedarf, sondern als Mietwohnraum für verschiedene Nutzer schaffen will, ist beispielsweise diese Konstruktion realisiert worden:

Der Treuhandeigentümer hatte an dem Mehrfamilienhaus ein Interesse, weil er eine Wohnung darinnen für die derzeit aktiven Landwirte als spätere Altenteilerwohnung zur Verfügung stellen wollte. Der Treuhandeigentümer bildet zu diesem Zweck mit dem Drittinvestor eine Investoren-GbR, in die der Grundeigentümer ein Erbbaurecht an einem ihm gehörenden Bauplatz als seine Eigenmittel einbringt. Der Anteil des Treuhandeigentümers an der GbR entspricht dem Wert des Erbbaurechtes, welches er eingebracht hat, während der Drittinvestor als Einlage Geld einbringt. Im Verhältnis der eingebrachten Werte werden die entstanden Wohnungen im Haus in ihrer Nutzung aufgeteilt.

Schematisch dargestellt ergibt sich folgendes Bild:



Im diesem Fall hat die investierende GbR die Nutzung an dem Wohnraum entsprechend der Einlagen aufgeteilt. Der Treuhandeigentümer hat dem Hofpächter ein lebenslanges Nutzungsrecht an „seiner“ Wohnung verkauft und dem Pächter gestattet diese während seiner aktiven Arbeitszeit auf dem Hof, in der ihm die Bewirtschafterwohnung dort zur Verfügung steht, unterzuvermieten. Durch diese Mieterträge kann der Pächter in 15 Jahren den Erwerb des Nutzungsrechts refinanzieren. Im Ruhestand steht ihm dann die Wohnung mietfrei zur Verfügung.

Arbeitsblatt IV / Stand 6/2015

Gemeinnützigkeit - Goldenen Regeln für die Pachtvertragsgestaltung

Sofern der Hofeigentümer ein gemeinnütziger Träger ist, stellt sich in verschiedener Weise die Frage, wie ein Pacht- oder Nutzungsvertrag zwischen dem gemeinnützigen Träger und den Bewirtschaftern des Hofes auszugestalten ist, um die steuerliche Gemeinnützigkeit des Trägers nicht zu gefährden. Nach den vorliegenden Erfahrungen sollten die nachfolgenden Grundsätze bei der Vertragsgestaltung beachtet werden:

1. Beim gemeinnützigen Träger ist streng zwischen der **Verfolgung gemeinnütziger Zwecke** wie z.B. Bildung, Mildtätigkeit oder Naturschutz auf der einen Seite und **Vermögensverwaltung** des Vereines auf der anderen Seite zu unterscheiden.

Die ökologische Landwirtschaft als solche zählt nicht zu den förderungswürdigen gemeinnützigen Zwecken, sondern gilt im Steuerrecht als eigenwirtschaftliche Tätigkeit. Dies schließt nicht aus, dass in ihrem Rahmen auch einzelne gemeinnützige Aktivitäten durchgeführt werden können. Die Förderung der biologischen Landwirtschaft per se kann also nicht im Rahmen der Zweckverfolgung des Vereines durchgeführt werden, da eigenwirtschaftliche Zwecke nicht gefördert werden dürfen.

Dementsprechend darf der im Eigentum des gemeinnützigen Vereines stehende Hof auch nicht zur Förderung der ökologischen Landwirtschaft unentgeltlich oder für eine symbolische Pacht überlassen werden. Der gemeinnützige Träger muss vielmehr im Rahmen seiner Vermögensverwaltung den Hof zu ortsüblichen Konditionen verpachten

Die Arbeitsblätter verstehen sich nicht als umfassende rechtliche Gutachten zu den aufgeführten Themen, sondern als Zusammenstellung von Praxiserfahrungen in diesem Bereich. Sie können als Anregungen für die eigene Arbeit dienen, bedürfen aber bei der Umsetzung in konkrete Rechtsverhältnisse der Begleitung durch Steuerberater und Rechtsanwälte.

(siehe BFH – Urteil vom 23.10.1991 – I R 19/91). Nicht zu beanstanden dürfte es sein, wenn die ortsübliche Pacht in Folge von Nutzungseinschränkungen aufgrund der Bewirtschaftungsart oder Mitnutzung durch den gemeinnützigen Träger in üblicher Weise herabgesetzt wird. Übliche Sätze können beispielsweise dem Vertragsnaturschutz entnommen werden.



➤ Der erste Grundsatz den der gemeinnützige Träger zu beachten hat lautet also, dass die **Nutzungsüberlassung eines Hofes im Rahmen seiner Vermögensverwaltung zu üblichen Konditionen zu erfolgen hat. Pachtminderungen demgegenüber müssen transparent dargelegt und sachlich gerechtfertigt sein. Sie sind dann aber möglich.**

2. Unabhängig davon kann der gemeinnützige Träger im Hinblick auf die Verfolgung seiner gemeinnützigen Zwecke eine Zusammenarbeit mit den Hofbewirtschaftern etwa bei der Durchführung von Bildungsveranstaltungen (Schulpraktika, Vorträge etc.) oder Naturschutzmaßnahmen begründen. Er kann für derartige Leistungen der Landwirte ein Entgelt entrichten oder Sachkosten tragen. Voraussetzung ist aber entsprechend § 57 AO, dass die Tätigkeit der Landwirte als unmittelbare Tätigkeit des gemeinnützigen Trägers bei seiner Zweckverfolgung zu werten ist. Dies muss durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen dem gemeinnützigen Träger und den Landwirten er-

folgen, durch die klargelegt wird, dass diese als **Hilfspersonen** im Sinne der genannten Vorschriften für den gemeinnützigen Träger tätig sind.

➤ Der zweite vom gemeinnützigen Träger zu beherzigende Grundsatz ist also der, dass **Hilfstätigkeiten der Landwirte bei der gemeinnützigen Zweckverfolgung getrennt von der Nutzungsüberlassung des Hofes im Rahmen der Vermögensverwaltung - etwa im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung – geregelt werden müssen.**

3. Problematisch wird es, wenn gemeinnützige Träger von Höfen praktisch keinen Aufwand für eigene Zweckverfolgung nachweisen können, aber erheblichen Aufwand für die Vermögensverwaltung, Vermögenserhaltung und Vermögenmehrung tätigen. Es besteht die Gefahr, dass eine solche Körperschaft entgegen § 56 AO nicht mehr als **ausschließlich gemeinnützigen Zwecken dienend** angesehen wird. Nach Ziff. 1 § 56 Anwendungserlass AO 2013 entscheidet eine Gesamtschau ob die Vermögensverwaltung der Zweckverfolgung untergeordnet ist. Dies kann gegeben sein, wenn aus der Vermögensverwaltung die Mittel generiert werden, um damit die Zwecke zu erfüllen und sie insofern einen erheblichen Raum einnimmt. Sie darf dem gemeinnützigen Träger aber nicht das Gepräge geben. Das heißt konkret, dass dies sich auch in den Jahresabschlüssen wiederfinden sollte und Aufwände im gemeinnützigen Bereich auch tatsächlich als solche im Träger gebucht werden sollten.

➤ Als dritter Grundsatz der vom gemeinnützigen Träger beherzigt werden sollte, muss daher angeführt werden, dass seine Tätigkeit so einzurichten ist, **dass eine erhebliche und unmittelbare gemeinnützige Zweckverfolgung der Körperschaft durch Tätigkeitsberichte und Geldflüsse darstellbar ist.**

Arbeitsblatt V / Stand 6/2015

Entwicklungsbegleitung, Mediation, Schiedsgericht

Möglichkeiten der Konfliktbewältigung

Im Pacht- oder Nutzungsvertrag zwischen Eigentümer und Bewirtschaftern von Höfen, im GbR-Vertrag der Bewirtschafter oder in der CSA-Vereinbarung in der solidarischen Landwirtschaft finden sich häufig Klauseln zur außergerichtlichen Konfliktbewältigung durch Schiedsgerichte. Die Erfahrungen damit sind nicht nur positiv. Einerseits fanden sich so „laienhafte“ Schiedsklauseln, dass viel Zeit damit vertan wurde festzustellen, ob diese Klauseln wirksam sind und welche Art Streitigkeiten von ihnen umfasst waren. Andererseits gab es wirksame Schiedsvereinbarungen, die sehr aufwendige Schiedsgerichte mit hohen Kosten auch schon für kleinere Streitigkeiten vorsahen. Schließlich gibt es Fälle zum Beispiel im Baurecht, in denen die ordentlichen Gerichte sehr viel kompetenter sein können, als ein Schiedsgericht.

Also, was tun? Es geht darum, das Instrumentarium zu kennen und das richtige Verfahren für die jeweiligen Konfliktstufen einzusetzen. Motive für eine eigenständige Konfliktbewältigung außerhalb der ordentlichen Gerichtsbarkeit oder dieser vorgelagert können folgenden sein:

- Schnelligkeit
- Sachnähe
- Unterstützung bei der Selbstbewältigung der Konflikte unter Erhaltung der Zusammenarbeit.

Die Arbeitsblätter verstehen sich nicht als umfassende rechtliche Gutachten zu den aufgeführten Themen, sondern als Zusammenstellung von Praxiserfahrungen in diesem Bereich. Sie können als Anregungen für die eigene Arbeit dienen, bedürfen aber bei der Umsetzung in konkrete Rechtsverhältnisse der Begleitung durch Steuerberater und Rechtsanwälte.

In der Praxis gibt es mehrere Konfliktlösungsansätze, auf die in den unterschiedlichen Eskalationsstufen eines Konfliktes zurückgegriffen werden kann und die ggf. in die Verträge mit aufgenommen werden sollten. In diesem Arbeitsblatt werden vier mögliche Verfahren dargestellt.

1. Moderation und Entwicklungsbegleitung

Moderation oder Entwicklungsbegleitung findet man inzwischen auf immer mehr Höfen und Gemeinschaften. Oftmals werden langfristige Entwicklungsbegleitungen in Anspruch genommen, um den Austausch zwischen den Gemeinschaftsmitgliedern zu fördern und ggf. Konflikte in anzusprechen. Gesprächsbegleitungen können aber auch in akut schwierigen Phasen eine Hilfe sein. Zumeist einigen die Parteien sich hierauf, ohne dass in den Verträgen entsprechendes im Vorfeld geregelt wurde.

Denkbar ist aber auch, dass in Verträgen bereits ein Verfahren beschrieben wird, welches regelt unter welchen Umständen, in welchen Fällen, welche Personen, für wie lange um Hilfe gebeten werden.

- Entwicklungsbegleitungen die über längere Zeiträume von einem/einer Moderator/in geleistet werden, haben den Vorteil, dass diese/r mit den einzelnen Gemeinschaftsmitgliedern vertraut ist und um „altbekannte“ Konfliktthemen und –muster weiß. Bei sehr akuten und heftigeren Konflikten, die ggf. auch erhebliche rechtliche Dimensionen haben, kann die große und gewachsene Vertrautheit aber auch hinderlich sein, um zu schnellen sachgemäßen Lösungen zu kommen. Dies gilt es gut abzuwägen und im Zweifelsfall sollte frühzeitig auf andere Konfliktlösungsverfahren, wie z.B. die Mediation zurückgegriffen werden.

2. Mediation

Im Bereich der Gemeingüterlandwirtschaft noch wenig verbreitet ist die Aufnahme einer Mediationsklausel in die Verträge als Konfliktlösungsmethode. Außerhalb dieses Bereiches gilt die Mediation mittlerweile als die anerkannteste Methode, wie Parteien im Rechtsverkehr auftretende Konflikte unter Einbeziehung eines ausgebildeten Mediators zeitnah und an ihren Bedürfnissen orientiert eigenständig lösen können. Hierin liegt auch der Unterschied zu einer gerichtlichen Konfliktlösung, bei der der Richter als berufener Dritter die Entscheidung trifft, an die die Parteien dann gebunden sind. Bei der Mediation unterstützt der Mediator die Parteien dabei, selbst eine Lösung zu erarbeiten.

- Früher wurden mitunter Schlichtungsausschüsse oder Schlichtungsverfahren vereinbart, um Konflikte ohne rechtsverbindliche Entscheidung durch Vermittlung zu schlichten. Oftmals kann dies heute durch Mediation besser verwirklicht werden.
- Die Mediation kann ihrem Wesen nach nur gelingen, wenn beide Parteien freiwillig diesen Weg gehen wollen. Es kann aber im Vertrag ein Verfahren aufgenommen werden, wie ggf. ein Mediator benannt und in welchem Zeitablauf die Frage der Mediation geklärt wird, bevor ggf. gerichtliche Schritte zur Konfliktbewältigung in die Wege geleitet werden. Ebenso ist zu klären wie die Kosten verteilt werden sollen.

3. Beauftragung eines Schiedsgutachters

In den Verträgen findet sich häufig eine Regelung, mit der ein Schiedsgutachter z.B. ein Sachverständiger der Landwirtschaftskammer benannt und zu einer verbindlichen Entscheidung ermächtigt wird, wenn es z.B. um die Bewertung von Gebäuden, Maschinen oder Schäden geht.

- Diese Regelung erscheint durchaus sinnvoll, wenn es um Bewertungsfragen zwischen Pächter und Verpächter geht. Es ist sinnvoll einen Sachverständigen oder ein Verfahren zur Benennung des Sachverständigen bereits vor Eintritt etwaiger Uneinigkeiten festzulegen.

4. Einsatz eines Schiedsgerichts

Verbreitet ist die Einsetzung eines Schiedsgerichtes, welches unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges Konflikte endgültig entscheidet. Dies kann wegen der Schnelligkeit und Sachnähe durchaus sinnvoll sein. Als problematisch hat sich aber erwiesen wenn ein solches Schiedsgericht in allen Streitfällen also auch bei kleinen oder geringwertigen alternativlos zu entscheiden hat, weil es in der Regel aus mindestens drei Personen besteht und doch erhebliche Kosten verursachen kann, wenn es um einen vergleichsweise geringen Streit geht.

- Von daher empfiehlt es sich die anderen Konfliktlösungsverfahren die zuvor benannt wurden für kleinere Streitigkeiten zuzulassen, um schneller und kostengünstiger zum Ergebnis zu kommen.
- Die wirksame Vereinbarung eines Schiedsgerichts und die Zuständigkeitsbeschreibung ist eine anspruchsvolle Aufgabe und kann kaum von den Parteien selbst adäquat vorgenommen werden. Eine missglückte Schiedsvereinbarung kostet viel Zeit und Kraft weil unklar ist, ob das Schiedsgericht oder das ordentliche Gericht zuständig ist.

➤ Die ordentliche Gerichtsbarkeit verfügt mitunter über erheblichen Sachverstand in landwirtschaftlichen Fragen und in solchen der Konfliktbewältigung. Von daher kann dies in bestimmten Streitfällen durchaus die bessere Lösung gegenüber einem Laienschiedsgericht sein.

Zusammenfassung

Bei Entwicklungs- und Konfliktfragen stehen mehrere Lösungsverfahren zur Auswahl, die je nach Eskalationsstufe mehr oder weniger geeignet sind. Für die vertragliche Verfahrensauswahl empfiehlt es sich in den Verträgen zumindest eine den Schiedsgerichten vorgelagerte Regelung zur Konfliktbewältigung zu treffen.

	Verfahren	Art der Entscheidung
Entwicklungsbegleitung	Verfahrenshilfe, um noch unbestimmte nächste Entwicklungsschritte zu tun	Moderierte Konsensbildung
Mediation	Methode um freiwillig Konfliktpunkte zu bearbeiten und eine gemeinsam akzeptierte Lösung zu erarbeiten	Von den Parteien erarbeitete und auf Wunsch verbindliche Lösung
Schiedsgutachter	Verbindliche Beiziehung externen Sachverstandes um eigene Lösung zu finden	Verbindliche Tatsachenfeststellung oder Bewertung
Schiedsgericht	Freieres aber förmliches Verfahren um zu einer u.U. nicht von beiden Seiten akzeptierten externen Entscheidung zu kommen	Verbindliche Entscheidung durch selbstgesuchte Dritte
Gericht	Streng rechtsförmiges Verfahren durch erfahrene externe Richter	Verbindliche externe Entscheidung

Arbeitsblatt VI / Stand 9/2015

Rechtsfragen der solidarischen Landwirtschaft

Die Anzahl der gemeinschaftsgetragenen Höfe (CSA) in Deutschland steigt erfreulicherweise kontinuierlich. Die Formenvielfalt bei der Rechtsgestaltung ist groß und – was nicht weiter überraschen muss – viele Rechtsfragen sind noch nicht zu Ende geklärt. Zu tun hat man es im Kern einerseits mit dem Rechtsverhältnis der Verbraucher untereinander und andererseits mit deren Verhältnis zu dem landwirtschaftlichen Betrieb. Nachfolgend sollen einige rechtliche Gesichtspunkte und Erfahrungen zusammengestellt werden, welche sich aus den Praxiserfahrungen des Netzwerkes im Zusammenhang mit diesem Thema ergeben haben. Es geht im Wesentlichen um folgende rechtliche Fragestellungen und Möglichkeiten:

- Verbinden sich die Verbraucher durch eine Vielzahl von parallel abgeschlossenen zweiseitigen Verträgen (Kauf-, Abo-, Wirtschaftsvertrag) mit dem Hof oder bilden sie auch rechtlich eine Gemeinschaft (Verein, Gesellschaft)?
- Für die Gemeinschaftsbildung sind wieder zwei Möglichkeiten denkbar: Entweder schließen sich die Verbraucher zusammen und der Zusammenschluss kooperiert durch zweiseitigen Vertrag mit dem Hof oder der Zusammenschluss betreibt selbst tatsächlich auch die Landwirtschaft/Gärtnerei.

Aus diesen rechtlichen Grundfiguren ergeben sich diverse Rechtsform-, Haftungs-, Steuer- und auch Gewerbe- und lebensmittelrechtliche Fragen.

1. Die Entwicklung von unterschiedlichen Typen in der Solidarischen Landwirtschaft

Die rechtliche Entwicklung der solidarischen Landwirtschaft von ihren Frühformen in den 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts bis heute kann man vielleicht einerseits dahingehend beschreiben, dass sie sich aus rechtlich einfachen Kaufverhältnissen entwickelt hat. Aus der für Biohöfe typischen Direktvermarktung haben sich Formen des Abonnements-Kaufs entwickelt, in denen Verbrau-

Die Arbeitsblätter verstehen sich nicht als umfassende rechtliche Gutachten zu den aufgeführten Themen, sondern als Zusammenstellung von Praxiserfahrungen in diesem Bereich. Sie können als Anregungen für die eigene Arbeit dienen, bedürfen aber bei der Umsetzung in konkrete Rechtsverhältnisse der Begleitung durch Steuerberater und Rechtsanwälte.

cher in einer Vielzahl von parallel abgeschlossenen Abonnementsverträgen laufend die Erzeugnisse eines Hofes bezogen haben.

In einem nächsten Schritt kam hinzu, dass in gleichgelagerten sog. Wirtschaftsverträgen nicht mehr die Produkte bezahlt, sondern die Erzeugungskosten anteilig getragen wurden. Dafür bekam jeder Verbraucher einen Anteil an der Ernte. Im Gegensatz zur Abokiste wurde das Ernterisiko also mit übernommen, weil der Kaufvertrag nicht als Entgelt für Produkte, sondern als Anteil an den Erstellungskosten des Hofes gedacht war.

Diesen Vertragstypen gemeinsam ist, dass sich das Rechtsverhältnis zwischen jedem Verbraucher und Hof als Einzelkaufvertrag mit Ratenzahlungs- und Ratenlieferungsvereinbarung darstellt und ohne großen juristischen Aufwand vereinbaren läßt. Eine rechtliche Beziehung der Verbraucher untereinander ist in diesen Fällen nicht gegeben, sondern ist ausschließlich ideeller Natur.

Dies verändert sich aber zunehmend, so dass sich heute eine ganze Reihe solidarischer Landwirtschaftsformen finden, in denen sich die Verbraucher auch untereinander zusammengeschlossen haben und als Gemeinschaft eine Rechtsbeziehung zu dem Betrieb eingehen. Auch hierbei lassen sich unterschiedliche „Intensitätsgrade“ der Verbindung rechtlich unterscheiden:

Daneben gab es eine andere Entwicklungslinie: Ursprünglich hat es in den 70-iger Jahren in sog. „Landwirtschaftsgemeinschaften“ den Versuch gegeben, dass Verbraucher Mitgesellschafter einer landwirtschaftlichen Betriebsgemeinschaft geworden sind und als solche Produktentnahmerechte bzw. Gewinn- und Verlustbeteiligungen als GbR-Gesellschafter besaßen. Es gibt Fälle in denen eine Mitunternehmerschaft von über hundert Mitgliedern der Landwirtschaftsgemeinschaft vom Finanzamt anerkannt wurde. Meist wurde aber nur eine bloße Innengesellschaft gesehen, die nicht wirklich an Gewinn und Verlust im steuerlichen Sinne beteiligt war.

Aus steuer- und haftungsrechtlichen Gründen gehen die Verbraucher aber zunehmend dazu über sich als selbständige Gemeinschaften in der Rechtsform eines nicht rechtsfähigen oder eines rechtsfähigen Vereines zu verfassen und als selbständige Gemeinschaft eine Vereinbarung über Kostentragung und Erntebezug mit dem landwirtschaftlichen Betrieb zu schließen. Die Sammlung der Beiträge, die mitunter auch in Mitarbeit bestehen und die Verteilung der Ernteerzeugnisse ist dann Sache der Vereine. Mitunter geht die rechtliche Verselbständigung auch soweit, dass Genossenschaften gegründet werden die den älteren Konsumgenossenschaften aus dem Beginn des vergangenen Jahrhunderts ähneln.

Schließlich gibt es Beispiele dafür, dass sich die unternehmerische Initiative sozusagen bezogen auf unseren Ausgangspunkt umgekehrt hat und der Verbraucherzusammenschluss selbst einen Betrieb im Rahmen des Vereines mit Angestellten führt oder externe Betriebsgründungen durch Abnahmeverpflichtungen mit ermöglicht.

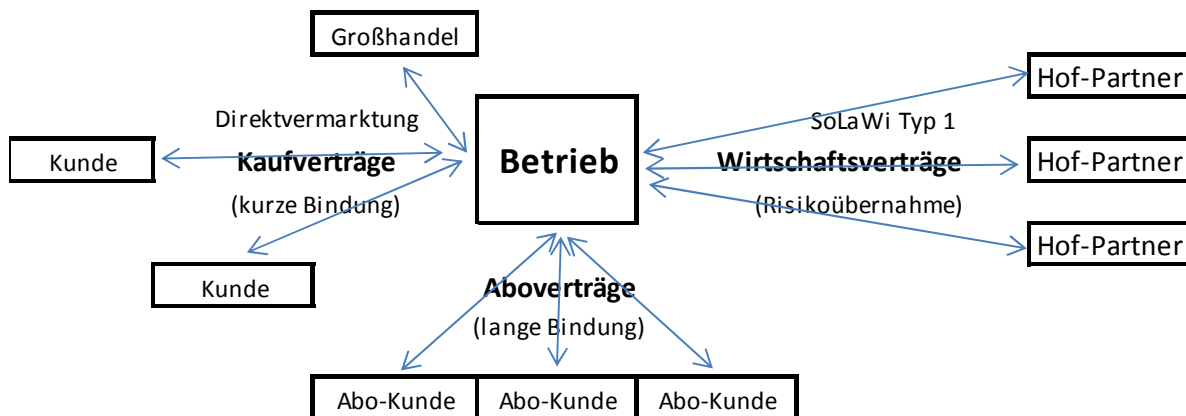
Zusammenfassend können folgende „Typen“ der Solidarischen Landwirtschaft unterschieden werden:

Typ	Rechtsverhältnis	Bindung
<i>I. Zweiseitige Verträge</i>		
Direktvermarktung	Kaufvertrag	Treue Kunden; gem. ideelles Anliegen
Abo-Kiste	Abonnement; Entgelt für Produkt	Sich verlängernde Jahresverträge; gem. ideelles Anliegen
Wirtschaftsverträge/SoLaWi Typ 1	Ratenkaufvertrag über Ernteanteil Kaufpreis bezieht sich auf Erstellungskosten	Sich verlängernde Jahresverträge; gem. ideelles Anliegen; Transparenz der Kosten; Mitübernahme Ernterisiko
<i>II. Kooperationsformen</i>		
Solidarische Landwirtschaft im engeren Sinn/SoLaWi Typ 2	Nicht rechtsfähiger Verein, e.V., Genossenschaft; Kooperationsvertrag des Rechtsträgers mit Hof	Gegliederte Beziehung zum Betrieb und untereinander; Mitarbeit, gemein. Ideelles Anliegen; Identifikation mit dem Gesamtprojekt, Risikoübernahme

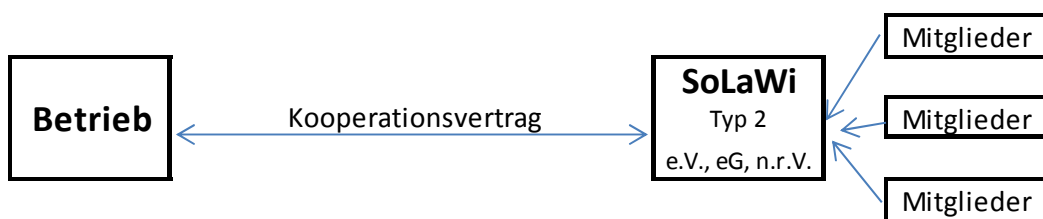
<i>III. Mitunternehmerschaften</i>		
Solidarische Landwirtschaft als Unternehmer/SoLaWi Typ 3	e.V.; Genossenschaft, solidarische Landwirtschaft trägt Unternehmerrisiko	Rechtsträger ist für Produktion- und Verteilung zum Konsum verantwortlich. , gemein. Ideelles Anliegen; Identifikation mit dem Gesamtprojekt Anders als bei der Landwirtschaftsgemeinschaft besteht Haftungsbeschränkung und Verbraucher sind nur Mitglieder, nicht Mitunternehmer;
Landwirtschaftsgemeinschaft	Gesellschaftsrechtliche Beteiligung der Verbraucher am Erzeugerbetrieb (GbR)	Mitunternehmerschaft an der Produktion; Verbrauch und Erzeugnis tritt in Hintergrund; gemeinsames unternehmerisches/ideelles Anliegen und gemeinsame Haftung

Grafisch lässt sich das geschilderte in seinen Grundzügen wie folgt darstellen:

I. Zweiseitige Einzelverträge/SoLaWi Typ 1



II. Kooperation/SoLaWi Typ 2



III. Mitunternehmerschaft/SoLaWi Typ 3



2. Gestaltung von zweiseitigen Verträgen

Die Gestaltung der zweiseitigen Verträge (Direktvermarktung, Abo und Wirtschaftsvertrag) zwischen Hof und Einzelverbrauchern weist keine allzu großen Schwierigkeiten auf. Es geht darum die gegenseitigen Rechte und Pflichten herauszuarbeiten. Außerdem sollte darauf geachtet werden, dass nicht faktisch durch die Festlegung von gemeinsamen Pflichten und Vertretungsregelungen für die Verbraucher insgesamt eine Gesellschaft entsteht. Außerdem muss der Wirtschaftsvertrag (Typ 1) von einer Innen- oder Stillen Gesellschaft abgegrenzt werden und sich auf den bloßen Ratenkauf des Ernteanteiles beziehen.

3. Rechtliche Fragestellungen und Aspekte der Gemeinschaftslösungen

Initiativen der Solidarischen Landwirtschaft haben sich in rechtlicher Hinsicht zu entscheiden, ob der Zusammenschluss selbst auch die Landwirtschaft betreiben soll (Typ 3) oder ob eine Kooperation (Typ 2) mit einem selbständigen landwirtschaftlichen Betrieb eingegangen wird. Dabei sind folgende Grundfragen zu unterscheiden und zu gestalten.

a) Für den Fall, dass solidarische Landwirtschaft mit einem selbständigen landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Betrieb zusammenarbeitet (Kooperationslösung Typ 2) sind die folgenden Rechtsverhältnisse zu gestalten:

- Die rechtliche Verfassung des landwirtschaftlichen Betriebes (Einzellandwirt, GbR etc.) mit den steuerlichen, subventionsrechtlichen und sozialversicherungsrechtlichen Folgefragen ist zu erarbeiten, sofern es kein bestehender Betrieb ist. Den landwirtschaftlichen Betrieb treffen bei seiner unternehmerischen Tätigkeit die üblichen emissionsrechtlichen Vorschriften (Düngemittel-VO, TierschutzG etc.) sowie hinsichtlich der von ihm erzeugten und in Verkehr gebrachten Lebensmittel, die üblichen gewerbe- und lebensmittelrechtlichen Vorschriften z.B. der Rohmilch-VO (Zusammenfassung z.B. im Internet Landwirtschaftskammer RLP „Rechtsbestimmungen in der Direktvermarktung“).
- Im Kooperationsmodell will die Solidarische Landwirtschaft nicht diese zuvor genannten Betriebsrisiken übernehmen. Von daher schließen sich die Verbraucher gesondert zusammen. Der Zusammenschluss übernimmt im Rahmen der jährlichen Wirtschaftsvereinbarung aber das Produktions- oder Abnahmerisiko für den Betrieb. Die Mitglieder der Solidarischen Landwirtschaft bieten gleichzeitig Mithilfe bei der Durchführung von Arbeiten an und übernehmen Mitverantwortung für die Verwirklichung der gemeinsamen ideellen Zielsetzung. Entsprechend ist die Übernahme des Absatzrisikos des Betriebes durch Kostendeckungszusage seitens des Trägers der Solidarischen Landwirtschaft bei gleichzeitigem Hilfsangebot und ideeller Mitverantwortung der Gegenstand der Kooperationsvereinbarung zwischen landwirtschaftlichem Betrieb und Träger der solidarischen Landwirtschaft (Kooperationsvertrag).

Schließlich sind die Rechtsverhältnisse der Mitglieder der solidarischen Landwirtschaft untereinander zu gestalten, was in der Regel satzungsmäßig im Rahmen eines nicht rechtsfähigen oder eines eingetragenen Vereines oder einer Genossenschaft erfolgt.

b) Davon zu unterscheiden ist die Einheitslösung Typ 3. Diese kommt in zwei Varianten vor, die sich hinsichtlich des unternehmerischen Ausgangspunktes unterscheiden:

- Eine Möglichkeit ist, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb die Verbraucher als stille Gesellschafter, Mitunternehmer oder Genossen aufnimmt. Sie tragen damit alle unter a) genannten Betriebsrisiken mehr oder weniger mit und nehmen aber auch die Verantwortung gemeinsam mit den Betriebsleitern wahr. Ausgangspunkt in diesen Fällen ist oft der Betrieb, der die Fähigkeiten und Bedürfnisse seiner Verbraucher auch rechtlich integriert und in seiner Rechtsverfassung spezifische Willensbildungsorgane und Prozesse ausbildet. In dieser

Variante sind die Betriebsleiter in der Regel vollhaftende Unternehmer. Die Haftung bei den Verbrauchern sucht man möglichst einzuschränken.

- Denkbar ist demgegenüber auch, dass die Initiative von den Verbrauchern ausgeht und die Einheitslösung folgendermaßen gestaltet wird: Die Solidarische Landwirtschaft wird mit eigenem Träger als juristische Person mit Haftungsbeschränkung gegründet. Diese integriert dann die Produktion der Lebensmittel ganz oder teilweise, indem Landwirte oder Gärtner angestellt werden, welche für die ganze Gruppe – unter deren Mithilfe - die Erzeugung der Lebensmittel leisten. Unternehmer und damit Träger der unter a) genannten Risiken und Entwicklungschancen ist der Träger der Solidarischen Landwirtschaft. Zusätzlich übernimmt dieser, anders als in dem zuvor genannten Fall, zusätzlich auch die Verpflichtungen, die sich aus den Arbeitsverhältnissen (z.B. Mindestlohn, Kündigungsschutz) ergeben.

Ob eine Initiative die Kooperations- oder Einheitslösung und in welcher Spielart wählt, hängt sehr von der jeweiligen Situation und vom Einzelfall ab. Insofern gibt es keine „richtige“ oder „falsche“ Modell der Landwirtschaft. Ein Vorteil des Kooperationsmodells ist sicherlich, dass die Risikoverteilung, Handlungsfreiheiten und Kooperationsebenen in einer Weise geordnet sind, die den „gefühlten“ Erwartungen der Mitglieder der solidarischen Landwirtschaft normalerweise besser entspricht und gleichzeitig einfach zu handhaben ist.

4. Verschiedene Rechtsformen bei Gemeinschaftslösungen

Bei der Gründung von Solidarischen Landwirtschaften wird in der Regel eine Diskussion über folgende Rechtsformen geführt:

- a) Ursprünglich wurde die Solidarische Landwirtschaft oft in der Rechtsform der **GbR** oder genauer des **nicht rechtsfähigen Vereines** geführt. Dabei wurde meist keine eigene schriftliche Verfassung (Gesellschaftsvertrag oder Satzung) niedergelegt. Dennoch galten Verfahrensregeln die in Teilnahmeerklärungen oder Informationsblättern zu finden waren und die Verfahren zur Haushaltsverabschiedung, Arbeitsverteilung, Verteilung der Erzeugnisse und Vertretung der Gruppe durch Bevollmächtigte festgeschrieben. Die auf diesem Weg entstandenen und am ehesten als nicht rechtsfähige Vereine zu qualifizierenden Rechtsgebilde, treten entweder als reine Innengesellschaften auf. Bisweilen sind sie aber auch als Außengesellschaften mit eigener Steuernummer, Ein- und Ausgaben etc. organisiert. Der Vorteil dieser Rechtsgestaltungen wird in der Flexibilität und der Unmittelbarkeit der tatsächlich gepflegten Beziehung von Mensch zu Mensch gesehen (Wichtiges Element: Anwesenheitspflicht bei Versammlungen).

Die Art der Einheitslösung wurde in ähnlicher Weise auch oft als GbR gestaltet und in Einzelfällen als Mitunternehmerschaft vom Finanzamt anerkannt.

- b) In jüngerer Zeit gibt es zunehmend **eingetragene Vereine** als Rechtsträger für Solidarische Landwirtschaften. Durch diese Rechtsform wird eine klarere Begrenzung des Haftungsrisikos für die Mitglieder der solidarischen Landwirtschaft erreicht. Außerdem ergibt sich daraus eine höhere Transparenz was die Rechtsregelungen anbelangt (Schriftform, Mindestanforderungen an die Satzung gem. § 57 BGB etc.).

Von den Vereinsregistern bisher akzeptiert aber durchaus diskussionswürdig ist dabei die Frage, ob es sich bei der Solidarischen Landwirtschaft im Kooperationsmodell und besonders auch im Einheitsmodell um einen Idealverein im Sinne von § 21 BGB handelt oder um einen wirtschaftlichen Verein im Sinne von § 22 BGB, der praktisch nicht genehmigungsfähig ist. Bisher sind die Satzungen und überwiegend wahrscheinlich auch deren praktische Durchführung in der Solidarischen Landwirtschaft so beschaffen, dass die ideelle Zielsetzung im Vordergrund steht und die Verteilung und Erzeugung der landwirtschaftlichen Produkte „als Nebeneffekt“ im Hintergrund steht. Schaut man sich demgegenüber aber die schriftlichen und elektronischen Veröffentlichungen an, so kann man auch einen anderen Eindruck bekommen, da in vielen Projekten ein nicht unerheblicher wirtschaftlicher Umsatz gemacht wird. Dabei kommt es bei der Frage, ob es sich um einen wirtschaftlicher Verein oder ein Idealverein handelt, nicht auf die Gewinnerzie-

lungsabsicht an, sondern eher auf die Gesamttätigkeit des Vereins. Aus diesem Grund ist es nicht ganz auszuschließen, dass ein Vereinsregister die Eintragung eines solchen Vereines verweigert oder ihn löscht. (Weitere Informationen zur Eintragungsfähigkeit als Verein: Welbers, Solidarische Landwirtschaft als Verein, Internetseite www.solidarische-landwirtschaft.com).

- c) Denkbar ist schließlich als Rechtsträger der Solidarischen Landwirtschaft eine **sog. „kleine“ Genossenschaft** zu wählen. Vom Ansatz her entspricht die Solidarische Landwirtschaft in vielen Punkten den Genossenschaften, die ursprünglich als Konsumgenossenschaft populär waren. Die Solidarische Landwirtschaft geht darüber jedoch in ihrer ideellen Zielsetzung hinaus, was aber durch das aktuelle Genossenschaftsgesetz in § 1 Abs. 2 GenG neuerdings zugelassen ist.

Generell empfiehlt es sich, die Verfassung des Rechtsträgers schriftlich niederzulegen und gerade bei wachsenden Umsätzen darauf auch einige Mühe zu verwenden. Bei der Einheitslösung, die vom Rechtsträger der Solidarischen Landwirtschaft ausgeht, empfiehlt sich außerdem eine haftungsbeschränkende Rechtsform. Trotz des erhöhten Gründungs- und Verwaltungsaufwandes, der mit der Genossenschaft einhergeht, sollte diese Form zumindest bei größeren Trägern der Solidarischen Landwirtschaft mit eigenen Angestellten ernsthaft in Erwägung gezogen werden.

5. Steuerliche Aspekte

Häufig tritt die solidarische Landwirtschaft steuerlich gar nicht in Erscheinung, weil diese keine eigenen Umsätze tätigt. Geldflüsse entstehen dann nur zwischen den Mitgliedern und den Betrieben, indem jene die laufenden Kosten der Höfe vorfinanzieren. Zunehmend finden sich bei Trägern der Solidarischen Landwirtschaft aber auch Geldflüsse, die steuerrelevant sind. Die steuerlichen Fragen, die sich daraus ergeben, können hier nicht beantwortet werden, aber es soll auf einige Aspekte hingewiesen werden:

- a) Da der Solidarischen Landwirtschaft meist keine Gewinnerzielungsabsicht zugrunde liegt, sondern bloße Kostendeckung angestrebt wird, stellen sich in der Regel keine Probleme hinsichtlich der **Ertragsbesteuerung** (Körperschaftsteuer, Einkommensteuer nach gesonderter und einheitlicher Gewinnfeststellung). Ein zu versteuernder Gewinn fällt im Ergebnis kaum an. Von daher dürfte auch gewerbesteuerrechtlich kaum ein erhebliches Problem auftreten, wenn Geldflüsse über den Träger abgewickelt werden.
- b) **Umsatzsteuerlich** stellt sich aber die Frage, ob ein Leistungsaustausch vorliegt. Die Frage wird bisweilen im Kooperationsmodell folgendermaßen beantwortet: Der landwirtschaftliche Betrieb wird in der Regel gem. § 24 UStG die Umsatzsteuer nach dem Durchschnittssatz von 10,7 % auf der Rechnung ausweisen und eine pauschalierte Vorsteuer in gleicher Höhe dem Finanzamt in Rechnung stellen, so dass seine Steuerbelastung insoweit „0“ beträgt. Der Rechtsträger der Solidarischen Landwirtschaft kauft bei entsprechender Gestaltung des Kooperationsvertrages die gesamte Ernte zu jährlich im Voraus festgesetzten Preisen auf und verteilt die Erzeugnisse unter den Mitgliedern, welche anteilig das Gesamtentgelt aufbringen. Darin kann ein Leistungsaustausch im Sinne des Umsatzsteuerrechtes gesehen werden. Da der Träger der solidarischen Landwirtschaft an seine Mitglieder Lebensmittel liefert, ist nach § 12 Abs. 2 UStG hierfür ein Umsatzsteuersatz von 7 % an das Finanzamt abzuführen. Bei der Umsatzsteuererklärung stehen diesen abzuführenden Umsatzsteuern Vorsteuern von 10,7 % aus dem Erwerb der Lebensmittel beim Betrieb gegenüber, so dass in aller Regel eine Erstattung durch das Finanzamt erfolgen wird, welche zur Deckung der Trägerkosten verwendet werden kann.
- c) Mitunter wird im Hinblick auf die züchterischen, landschafts- und naturschützende Zwecksetzung der Solidarischen Landwirtschaft die **steuerliche Gemeinnützigkeit** im Sinne von §§ 51 ff. AO angestrebt. Dies kann im Einzelfall anerkannt werden, wenn die gemeinnützige Zweckverfolgung tatsächlich im Vordergrund steht. Sofern die Selbstversorgung der Mitglieder mit Lebensmitteln Hauptzweck der Solidarischen Landwirtschaft ist, wird sich dies aber kaum darstellen lassen. Der solidarische Anbau von Lebensmitteln gegen Kostendeckung ist, für sich genommen, nicht als gemeinnützig im Sinne von § 52 AO zu qualifizieren, so dass hier eher Zurückhaltung geboten ist. Rein steuerlich betrachtet ist aus dem zu den Ertragsteuern und

Umsatzsteuern Gesagten, außerdem die Frage zu stellen, ob es überhaupt sinnvoll ist, an dieser Stelle die steuerliche Gemeinnützigkeit anzustreben.

Von diesen steuerlichen Fragen völlig unberührt ist die gesellschaftliche Gemeinnutzen der Solidarischen Landwirtschaft. Das Erlernen und Praktizieren solidarischer und nachhaltiger Wirtschaftsformen bleibt ein gesellschaftlicher Wert, auch wenn er steuerrechtlich nicht unbedingt geltend gemacht werden sollte.

6. Gewerbe- und lebensmittelrechtliche Fragen

Hingewiesen werden soll noch auf gewerbe- und lebensmittelrechtliche Fragen, die sich im Zusammenhang mit den sog. Verteilungsdepots der Solidarischen Landwirtschaft stellen. Für die Verteilung der Lebensmittel gibt es zwei Varianten, die rechtlich zu unterscheiden sind:

- a) In manchen Fällen verteilen die Betriebe mit eigenen Mitarbeitern ihre Produkte auf die Depots der Solidarischen Landwirtschaft außerhalb der Höfe. In solchen Fällen stellt sich die Frage, ob diese Depots nicht ausgelagerte Verkaufsstellen des Hofes darstellen. Dies hat entsprechende melde- und lebensmittelrechtliche Folgen. Z.B. würde auf diesem Wege eine Abgabe von Rohmilch in den Depots durch den Landwirt gem. § 17 Tier-LMHV i.V.m. der Rohmilch-VO ausweichen. Eine Abgabe ab Hof ist in den Depots nicht mehr gegeben.
- b) Erwerben die Mitglieder der Solidarischen Landwirtschaft die Erzeugnisse des Betriebes auf dem Hof und verteilen diese in Selbsthilfe über Depots untereinander, so stellt sich die Situation rechtlich anders dar. Der Betrieb gibt landwirtschaftliche Erzeugnisse nur unmittelbar ab Hof ab. Je nach praktischer Durchführung kann die Verteilung innerhalb der Solidarischen Landwirtschaft als nachbarschaftliche Selbsthilfe angesehen werden, ohne dass weitergehende gewerberechtliche oder lebensmittelrechtliche Vorschriften zu beachten sind.
- c) Ist der Organisationsstand der Solidarischen Landwirtschaft aber weiter in Richtung Genossenschaft fortgeschritten oder wird die Solidarische Landwirtschaft steuerrechtlich als wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb geführt und die umsatzsteuerlichen Vorteile in Anspruch genommen, so stellt sich die Frage, ob die Depots nicht ebenfalls den gewerbe- und lebensmittelrechtlichen Vorschriften des Handelsunternehmens zu unterwerfen sind. Hier besteht sicherlich noch eingehender Klärungsbedarf.

Arbeitsblatt VII / Stand 11/2015

Projektfinanzierung in der Zivilgesellschaft

- Bürgerkapital, Umkreisfinanzierung, Crowdfunding -

I.

Durch das im Juli 2015 in Kraft getretene **Kleinanlegerschutzgesetz** versucht der Gesetzgeber alle möglichen öffentlich angebotenen Formen der Geldanlage und Beteiligung von Bürgern an Projekten der Zivilgesellschaft aber auch im gewerblichen Bereich, egal in welcher Rechtsform und egal in welcher rechtlichen Ausgestaltung zu regulieren. Der sogenannte „graue Finanzmarkt“ soll geregelt werden. Der Gesetzgeber tut dies vor allem durch die Normierung einer durch die BaFin beaufsichtigten Prospektspflicht im Vermögensanlagegesetz (VermAnlG).

Betroffen durch diese Änderung sind viele Projekte der Zivilgesellschaft, die vielfach nur durch derartige Beteiligungen von Bürger erst möglich wurden. Bei solchen Projektfinanzierungen die nicht spenden oder Kaufpreisvorauszahlungen darstellen sind zukünftig die Bestimmungen zum Schutze der Verbraucher vor allem im Bereich des VermAnlG, aber nach wie vor auch des Kreditwesengesetzes (KWG) zu beachten.

Geben Bürger rückzahlbare Gelder als Beteiligungen oder leihweise an Projekte, so ist demnach zunächst nach dem Vermögensanlagegesetz zu prüfen, ob zwingend vorher ein Prospekt zu erstellen ist und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zwecks Billigung und Hinterlegung einzureichen und anschließend zu veröffentlichen ist. Das Verfahren im Zusammenhang mit der Prospekterstellung, Billigung durch die BaFin, Hinterlegung und Veröffentlichung, dürfte Kosten von sicherlich 20 T/€ verursachen. Die Gültigkeitsdauer eines solchen Prospektes ist auf 12 Monate beschränkt. Auch die öffentliche Werbung für Bürgerfinanzierung von Projekten der Zivilgesellschaft wurde eingeschränkt.

Daneben ist bei allen Arten von leihweise zur Verfügung gestellten Geldern für solche Projekte das KWG zu beachten, welches es nur in sehr eingeschränktem Maße erlaubt, rückzahlbare Gelder von Bürgern zur Realisierung zivilgesellschaftlicher Projekte einzuwerben. Das so genannte Einlagengeschäft ist nach § 32 KWG von einer Bankerlaubnis abhängig. Was als Einlagengeschäft anzusehen ist, wird auf der Internetseite des BaFin im Merkblatt „Hinweise zum Tatbestand des Einlagengeschäfts“ stand März 2014 erläutert.

Die Arbeitsblätter verstehen sich nicht als umfassende rechtliche Gutachten zu den aufgeführten Themen, sondern als Zusammenstellung von Praxiserfahrungen in diesem Bereich. Sie können als Anregungen für die eigene Arbeit dienen, bedürfen aber bei der Umsetzung in konkrete Rechtsverhältnisse der Begleitung durch Steuerberater und Rechtsanwälte.

II.

Schaut man sich die wesentlichen, nach dem VermAnlG möglichen Finanzierungsformen an, mit denen sich die Bürger an Projekten der Zivilgesellschaft nach der Verabschiedung des Kleinanleger-schutzgesetzes ohne Prospektspflicht beteiligen können, so ergibt im Wesentlichen folgendes:

1. Es können

- qualifizierte Nachrangdarlehen
- partiarische Darlehen oder Genussrechte mit Nachrangklausel

jeweils mit einem Volumen von bis zu 100 T/€ im Jahr oder beschränkt auf 20 Anteile einer Anlage eingeworben werden. Es wird dabei davon ausgegangen, dass die BaFin an ihrer bisherigen Auslegung (Journal 05/09 Seite 7) festhält, dass die Erfüllung eines der beiden Kriterien, die Prospektspflicht entfallen lässt.

Daneben können nur in sehr eingeschränktem Umfang Privatdarlehen vergeben oder Kaufpreisvorauszahlungen wie es z.B. in der Solidarischen Landwirtschaft üblich ist geleistet werden.

2. Ohne diese Begrenzung können qualifizierte Nachrangdarlehen und Partiarische Darlehen bis zu 2,5 Mio. EUR einwerben:

- Gemeinnützige oder kirchliche Projekte oder
- Soziale Projekte oder
- Projekte, deren Vertrieb über eine Crowd-Plattform organisiert ist.

3. Operativ tätige Genossenschaften können noch weitergehende Anleihen an ihre Mitglieder ausgeben oder Genossenschaftskapital einwerben wenn sie für den Vertrieb keine Provisionen zahlen. Fonds in der Rechtsform der Genossenschaft müssen allerdings § 1 I 1 KAGB beachten, d.h. sie sind als Kapitalanlagegesellschaft aufsichtspflichtig durch die BaFin.

III.

Die für diesen Zusammenhang wichtigsten Regelungen des neugefassten VermAnlG können im Überblick wie folgt dargestellt werden:

Art der Finanzierung	Beschreibung	Verm AnlG	Bemerkungen
I. Unternehmensbeteiligungen			
1. Genossenschaftsanteile	Die §§ 5a bis 26 VermAnlG sind nicht anzuwenden auf Anteile an einer Genossenschaft im Sinne des § 1 GenG, wenn für den Vertrieb der Anteile keine erfolgsabhängige Vergütung gezahlt wird.	§ 2 I 1	Es geht dabei um die Anteile an der eG selbst. Solange die eG damit selbst operativ tätig ist dürfte es keine Probleme geben. Sammelt sie Genossenschaftskapital, um sich an fremden Projekten zu beteiligen (Fonds), so stellt sich die Frage nach der Zulassung nach § 1 I 1 KAGB. Zur Abgrenzung zwischen der operativ tätigen Genossenschaft und der Investmentgenossenschaft Auslegungsschreiben der BaFin vom 09.03.2015. Zur Frage der Ausgabe von Anleihen an die Mitglieder siehe unten.

II. Anleihen			
2. Anleihen der Genossenschaft bei ihren Mitgliedern	Anleihen im Sinne von § 1 II Zif. 3 (partiarische Darlehn), 4 (Nachrangdarlehen) und 7 (sonstige Anlagen die Anspruch auf Verzinsung und Rückzahlung gewähren.) VermAnlG, deren Emittent eine eG ist und die ausschließlich ihren Mitgliedern angeboten werden, wenn für den Vertrieb keine erfolgsabhängige Vergütung gezahlt wird.	§ 2 I Zif 1a	Nach § 2 II VermAnlG ist darauf hinzuweisen, dass keine Prospektspflicht besteht und es hat der Vorstand der Genossenschaft dafür zu sorgen, dass den Mitgliedern der eG vor Vertragsschluss die wesentlichen Informationen über die Anleihe zur Verfügung gestellt werden.
3. Partiarische Darlehn mit qualifizierter Nachrangklausel	Partiarische Darlehen sind solche, bei denen der Kapitalgeber einem Projekt ein Darlehen gewährt und neben/anstelle eines festen Zinses Anspruch auf einen Anteil am Gewinn gewährt. Diese sind von Prospektspflicht freigestellt, wenn insgesamt 100 TEU/Jahr oder die Höchstzahl von 20 Anleihen nicht überschritten wird.	§ 2 I 3a und b	§§ 5a bis 26 VermAnlG sind nicht anzuwenden. Nach § 2 II VermAnlG ist darauf hinzuweisen, dass keine Prospektspflicht besteht. <u>Kein Kreditgeschäft nur bei qualifizierter Nachrangklausel</u> : BaFin Merkblatt 3/2014 Hinweise zum Tatbestand des Einlagengeschäfts.
4. Qualifiziertes Nachrangdarlehen	Nachrangdarlehen sind solche, bei denen ein Darlehen an ein Projekt gewährt wird, die Rückzahlung aber erst nach Ablösung aller anderen Verbindlichkeiten, also nachrangig, erfolgt. Dabei handelt es sich im Grunde um eine quasi „unternehmerische Beteiligung“, da der Darlehensgeber nicht besichert ist und in vollem Umfang das unternehmerische Risiko mit trägt. Diese sind von Prospektspflicht freigestellt, wenn insgesamt 100 TEU/Jahr oder die Höchstzahl von 20 Anleihen nicht überschritten wird.	§ 2 I 3a und b	§§ 5a bis 26 VermAnlG sind nicht anzuwenden. Nach § 2 II VermAnlG ist darauf hinzuweisen, dass keine Prospektspflicht besteht. <u>Kein Kreditgeschäft nur bei qualifizierter Nachrangklausel</u> : BaFin Merkblatt 3/2014 Hinweise zum Tatbestand des Einlagengeschäfts. Privatdarlehen ohne Nachrangklausel sind zulassungspflichtiges Bankgeschäft bei mehr als 5 Einzeldarlehen wenn eine Gesamtsumme von 12.500 EUR überschritten wird oder bei weniger als 6 Einzeldarlehen ohne Summenbegrenzung (aber 100 TEUR wg. VermAnlG).
5. Genussrechte	Genussrechte sind überwiegend schuldrechtlich ausgestaltete Beteiligungen an Unternehmen, bei denen der Anleger eine bestimmte Summe an das Unternehmen zahlt, dafür einen Zins erhält und bestimmte zusätzlich Rechte hat, ohne jedoch Gesellschafter zu werden und ohne Gesellschafterrechte (wie z. B. das Stimmrecht) zu haben. Diese sind von Prospektspflicht freigestellt, wenn insgesamt 100 TEU/Jahr oder die Höchstzahl von 20 Anleihen nicht überschritten wird.	§ 2 I 3a und b	Bei echten unternehmerisch ausgestalteten Genussrechten liegt kein Einlagengeschäft vor. Zif 5 a) cc) BaFin Merkblatt 3/2015 aaO. Sofern das Genussrecht eher als Darlehn anzusehen ist liegt Bankgeschäft vor, wenn keine qualifizierte Nachrangklausel vereinbart wurde.

<p>6. Sonstige Anleihen, die einen Anspruch auf Verzinsung und Rückzahlung gewähren oder im Austausch für die zeitweise Überlassung von Geld einen Vermögenswerten auf Barausgleich gerichteten Anspruch vermitteln.</p>	<p>Sonstige Anleihen nach § 1 II 7 VermAnlG sind alle anderen Anlageformen, bei denen – wirtschaftlich betrachtet – eine Geldüberlassung auf Zeit gegen Zinsen oder gegen eine andere Form einer „Vergütung“ für die zeitliche Überlassung erfolgt. Damit fallen auch alle Arten des „Sachkaufes“ mit jeglicher Form von Verzinsung und Rückzahlung/Rückkauf etc. unter diese Bestimmung. Diese sind von Prospektspflicht freigestellt, wenn insgesamt 100 TEU/Jahr oder die Höchstzahl von 20 Anleihen nicht überschritten wird.</p>	<p>§ 2 I 3a und b</p>	<p>Das Kriterium für die Anwendung von KWG oder VermAnlG ist, dass rückzahlbare Gelder hingegeben oder entgegengenommen werden. Ist das nicht der Fall, wie bei Schenkung, Kaufpreisvorauszahlung, SoLaWi etc. keine Einschränkungen. (Merkblatt BaFin 3/2014 Zif. 5 c.)</p>
<p>III. Sonstige Finanzierungsmöglichkeiten ohne Prospektspflicht</p>			
<p>7. Schwarmfinanzierung/ Crowdfunding</p>	<p>Werden partiarische Darlehn, Nachrangdarlehen sowie sonstige Anlagen nach § 2a I VermAnlG ausschließlich über eine Internetplattform vertrieben, so besteht keine Prospektspflicht nebst ergänzenden Regelungen, sofern die Plattform für das Projekt Anleihen von insgesamt nicht mehr als 2,5 Mio./€ anbietet..</p>	<p>§ 2a</p>	<p>Weitere Voraussetzung sind: § 2a III VermAnlG: Der einzelne Anleger darf über die Internetplattform im besten Fall 10. T/€ anlegen und eine diesbezügliche Prüfpflicht der Plattform besteht. § 2a IV VermAnlG: Daneben keine Direktanlagen unter 100 TEUR oder mit weniger als 20 Anteilen bestehen. § 2a II VermAnlG: Ein Jahresabschluss des Projektes Veröffentlicht wird. § 13 VermAnlG: Ein Informationsblatt zur Verfügung gestellt wird.</p>
<p>8. Gemeinnützige und kirchliche Projekte</p>	<p>Werden partiarische Darlehn oder Nachrangdarlehen von einem gemeinnützigen Projekte i.S. von § 52 II 1 AO und Religionsgemeinschaften eingeworben so besteht nach § 2c VermAnlG keine Prospektspflicht nebst Nebenpflichten wenn, - für den Vertrieb keine erfolgsabhängige Vergütung gezahlt wird, - die Anleihen insgesamt 2,5 Mio. EUR nicht überschreiten - und der Zinssatz 1,5 % nicht übersteigt, wenn Hypotheken-briefe nicht eine höhere Verzinsung erbringen.</p>	<p>§ 2c</p>	<p>Ein Informationsblatt nach § 13 VermAnlG ist nicht zu erstellen. Mildtätige Projekte nach § 53 AO sind gemäß § 2c II 1 VermAnlG ausgeschlossen (Redaktionsversehen?). Ein ungeprüfter Jahresabschluss muss nach § 2c I VermAnlG nur veröffentlicht werden wenn die Anleihe 250 TEUR überschreitet.</p>
<p>9. Soziale Projekte</p>	<p>Für Projekte mit einer in der Satzung festgeschriebenen sozialen Zielsetzung gelten nach § 2b VermAnlG die zuvorgenannten Befreiungen von der Prospektspflicht.</p>	<p>§ 2b</p>	<p>Ein Informationsblatt nach § 13 VermAnlG ist zu erstellen. Mildtätige Projekte nach § 53 AO können unter diese Vorschrift subsumiert werden. Ein ungeprüfter Jahresabschluss muss nach § 2b I VermAnlG stets veröffentlicht werden. Die Bilanzsumme und der Umsatz dürfen jeweils 10 Mio. EUR nicht überschreiten.</p>

Für alle genannten Anleihen gilt nun nach § 2 d ein Widerrufsrecht von 14 Tagen auf das besonders hinzuweisen ist.

IV.

Eine wichtige Neuerung im Kleinanlegerschutzgesetz ist auch, dass der Vertrieb solcher Vermögensanlagen über Anlagevermittler neu geregelt wird und auf Grund der Bestimmungen in § 157 Abs. 5 bis 7 GewO dann nur noch mit einer Erlaubnis nach § 34f GewO, einer Erlaubnis nach § 32 KWG oder als sogenannter gebundener Vermittler eines mit einer Erlaubnis nach dem Kreditwesengesetz ausgestatteten Wertpapierdienstleistungsunternehmen zulässig ist. Ein Vertrieb solcher Produkte nach dem 15.10.2015 durch Inhaber einer Erlaubnis nach § 34c GewO (Darlehensvermittlung) ist unzulässig.

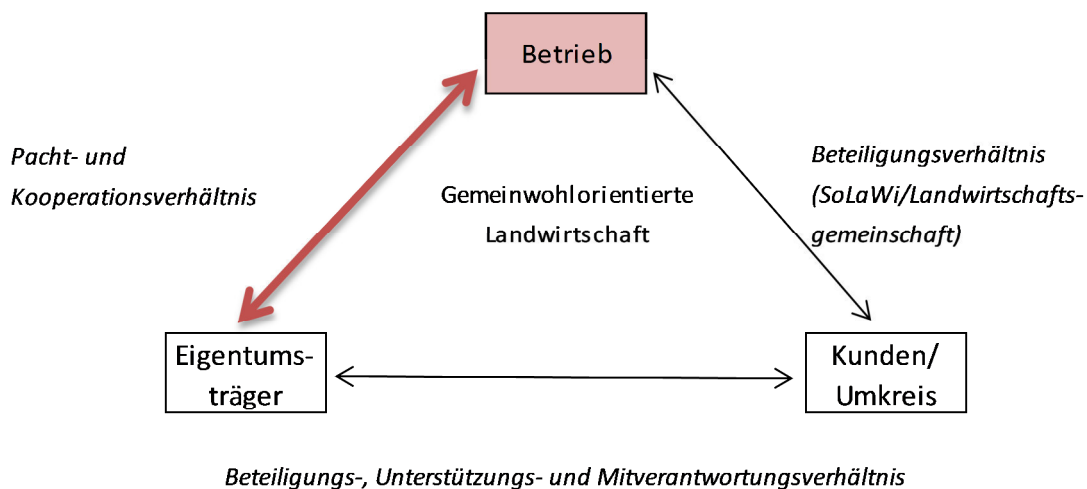
Ausgenommen von diesen Regelungen ist nur der Eigenvertrieb der Projekte.

Rechtsanwalt **Thomas Rüter** | Brehmstraße 3 | 30173 Hannover | rueter@hohage-may.de | +49 511 89 88 140
Matthias Zaiser Betriebsentwicklung | Wulfsdorfer Weg 29 | 22949 Ammersbek | mzi@matthiaszaiser.de | +49 40 89 72 70 18
Rechtsträger: Gemeinnützige Landbauforschungsgesellschaft Sottorf mbH

Arbeitsblatt VIII / Stand 02/2016

Rechtsverhältnisse des landwirtschaftlichen Betriebes

In der gemeinwohlorientierten Landwirtschaft kommen vor allem die in dem nachfolgenden Dreieck skizzierten Rechtsverhältnisse zur Bildung der drei Handlungsträger in Betracht sowie die Rechtsverhältnisse zwischen den Handlungsträgern.



Hinsichtlich des landwirtschaftlichen Betriebes geht es also um die Rechtsform der Betriebsgemeinschaft und im Verhältnis zum Eigentümer um ein Pacht- und Kooperationsverhältnis. Das Rechtsverhältnis zum Kundenumkreis wurde bereits im Arbeitsblatt VI behandelt (www.hohage-may.de/downloadbereich).

I. Rechtsform des landwirtschaftlichen Betriebes

Gemeinwohlorientierte Landwirtschaft wird natürlich auch von Einzellandwirten betrieben. Rechtliche Besonderheiten sind in diesen Fällen nicht zu beachten. Typischerweise werden solche Betriebe aber durch Betriebsgemeinschaften bewirtschaftet, die nicht nur leibliche Kinder und Ehegatten

Die Arbeitsblätter verstehen sich nicht als umfassende rechtliche Gutachten zu den aufgeführten Themen, sondern als Zusammenstellung von Praxiserfahrungen in diesem Bereich. Sie können als Anregungen für die eigene Arbeit dienen, bedürfen aber bei der Umsetzung in konkrete Rechtsverhältnisse der Begleitung durch Steuerberater und Rechtsanwälte.

umfassen, sondern häufig auch familienfremde Mitunternehmer. Nicht selten beteiligen sich auch der Umkreis/die Kunden ideell, aber auch finanziell an solchen Betrieben. In solchen Fällen stellt sich dann die Frage nach einer geeigneten Rechtsform. In der Vergangenheit wurde die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) überwiegend als die geeignetste Form angesehen und gewählt. In den letzten Jahren kamen aber auch andere Formen wie die Kommanditgesellschaft (KG), Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) und Genossenschaft (eG) hinzu. Einen Überblick über einige Vor- und Nachteile kann der folgende Überblick geben.

	GbR	KG (Komplementär)	GmbH/UG	eG
Haftung	Vollhaftung praktisch auch bei GbR mit b. Haftung	Vollhaftung der Komplementäre; beschränkung bei Kommanditisten.	Haftungsbeschränkung; praktisch aber oft Bürgschaften der GF/Gesellschafter	Haftungsbeschränkung
Gesellschafterwechsel	ggf. mit Zustimmung aller unproblematisch durch Abtretung des Gesellschaftsanteiles. Problem: Aufdeckung stiller Reserven	ggf. mit Zustimmung aller durch Abtretung des Gesellschaftsanteiles und Eintragung im Handelsregister (HR). Keine Aufdeckung stiller Reserven.	ggf. mit Zustimmung aller durch Abtretung des Gesellschaftsanteiles und Eintragung im Handelsregister (HR). Keine Aufdeckung stiller Reserven.	ggf. mit Zustimmung aller durch Abtretung des Gesellschaftsanteiles und Eintragung im Genossenschaftsregister. Keine Aufdeckung stiller Reserven.
Abfindung des Ausscheidenden Gesellschafters	Rückzahlung Gesellschafterkonten/Stille Reserven?	Rückzahlung Gesellschafterkonten/Stille Reserven?	Je nach Vereinbarung Rückzahlung Gesellschaftsanteil nach Verkehrswert	Rückzahlung Genossenschaftsanteil
Ausschlußmöglichkeit der Erben im Gesellschaftsvertrag	ja; eventl. Bewertungsprobleme bei Abfindung	ja; auch bei geringer oder keiner Abfindung	Ausgeschlossen aber Einziehung Gesellschaftsanteil	erfolgt automatisch nach § 77 GenG
Sozialversicherungspflicht	Keine SV-pflicht für Gesellschafter-Geschäftsführer	Keine SV-pflicht für Komplementäre	SV-pflicht für Geschäftsführer wenn nicht Sperrminorität als Gesellschafter.	SV-pflicht für Vorstände wenn nicht Einstimmigkeit in Generalversammlung
Gewinnverteilung	Durch im vorhinein gefassten Gesellschafterbeschuß inkongruent möglich	Durch im vorhinein gefassten Gesellschafterbeschuß inkongruent möglich	Inkongruente Gewinnverteilung eingeschränkt möglich.	Abhängig von Höhe der Genossenschaftsanteile
Körperschaftsteuerpflicht	nein	nein	ja	ja
Gewerbesteuerpflicht	nein	nein	ja	ja
Ust- Privilegierung LWS § 24 UStG	ja	ja	ja, trotz § 24 II Satz 3 UStG Wahlrecht.	ja, trotz § 24 II Satz 3 UStG Wahlrecht.
Beurkundungs-/Registerpflicht	nein	Handelsregister	Beurkundungs- u. Handelsregisterpflicht	Genossenschaftsregisterpflicht
Umkreisfinanzierung über	Stille Beteiligung/ Innengesellschaft, Genussrecht, Nachrangdarlehen	Kommanditanteile	Stille Gesellschaft	investierende Genossen § 8 II GenG

Ergänzend sei hierzu folgendes angemerkt:

1. Gesellschafterwechsel

Kündigt ein Gesellschafter einer Personengesellschaft (GbR oder ein Komplementär der KG) die Gesellschaft oder wird er ausgeschlossen, so soll die Gesellschaft in aller Regel unter den verbliebenen fortgesetzt werden. Dies ist im Gesellschaftsvertrag ausdrücklich zu regeln.

Dann stellt sich in solchen Fällen die Frage, wie der scheidende Gesellschafter abzufinden ist. Grundsätzlich gilt, dass wenn hier keine Regelung im Gesellschaftsvertrag getroffen ist, der Verkehrswert des Gesellschaftsanteiles unter Aufdeckung der stillen Reserven gem. § 738 ff. BGB bei der GbR und für die KG i.V.m. § 161 II, 105 III HGB abzufinden ist. Oft findet sich bei Betriebsgemeinschaften eine abweichende Abfindungsregelung für ausscheidende Gesellschafter, welche diesen sehr weitgehenden Abfindungsanspruch einschränken, um den Betrieb in seinem Bestand zu erhalten. Grundsätzlich ist auch eine von § 738 BGB abweichende Regelung zulässig. Für ideell tätige Personengesellschaften gilt dies uneingeschränkt, für wirtschaftlich tätige unterliegen solche Vereinbarungen einer Rechtskontrolle unter den Gesichtspunkten der Sittenwidrigkeit und der Erhaltung der Kündigungsmöglichkeit für die Gesellschafter. Es soll dadurch vermieden werden, dass ein Gesellschafter aus wirtschaftlichen Gründen an der Kündigung der Betriebsgemeinschaft gehindert wird, weil sein Abfindungsanspruch zu gering ist.

Wo hier genau die Grenze der Sittenwidrigkeit oder unzulässigen Einschränkung des Kündigungsrechts liegt, kann allgemein schwer beantwortet werden. Einzubeziehen sind alle Gesichtspunkte. Eine Beschränkung des Abfindungsanspruches auf den Buchwert wird mit plausiblen Argumenten überwiegend als zulässig angesehen. Eine Abfindung unter den Buchwerten dagegen ist eher problematisch und bedarf einer tragfähigen Begründung. Bei gemeinwohlorientierten Betrieben ist sicherlich ein Aspekt der, dass es sich zwar um wirtschaftlich tätige Gesellschaften handelt gleichwohl ideelle Gründe eine Rolle mitspielen. Dennoch dürfte das allein nicht reichen eine Abfindung unter Buchwert zu vereinbaren.

Ähnliche Gesichtspunkte spielen bei der Einziehung eines Geschäftsanteiles der GmbH im Rahmen von § 34 GmbHG eine Rolle. Dasselbe gilt bei freiwilligem Austritt des GmbH-Gesellschafters (Schwertfeger, Gesellschaftsrecht, Kapital 5, 529 ff.).

Bei der Genossenschaft hingegen erhält der Genosse in der Regel nur das von ihm eingezahlte Kapital zurückerstattet, wenn er kündigt oder ausgeschlossen wird. Eine Teilnahme am wirtschaftlichen Erfolg und an den stillen Reserven findet nicht statt.

2. Regelungen bei Tod eines Gesellschafters

Ohne ausdrückliche Regelung im Gesellschaftsvertrag wird die Gesellschaft mit den Erben fortgesetzt. Dies kann häufig bei größeren Erbengemeinschaften zu Problemen und Streit führen und für den Fall, dass minderjährige Kinder Teil der Erbengemeinschaft sind, zur Beteiligung des Vormundschaftsgerichts. Derartige Diskussionen innerhalb der Betriebsgemeinschaft können bei Personengesellschaften nur durch entsprechende Regeln im Gesellschaftsvertrag vermieden werden. Dazu kann nur dringend geraten werden.

Grundsätzlich kann bei Personengesellschaften das Abfindungsrecht der Erben eines verstorbenen Gesellschafters weiter eingeschränkt werden als bei der Abfindung eines kündigenden Gesellschafters (BGH Urteil vom 14.07.1971 – III ZR 91/70; Urteil vom 05.05.1983 – III ZR 57/82).

Beim Tod eines GmbH-Gesellschafters wird die Gesellschaft fortgesetzt und der Geschäftsanteil geht gem. § 15 GmbHG auf die Erben über, welche im Falle der Erbengemeinschaft dieses Gesellschaftsrecht wegen § 18 GmbHG nur gemeinschaftlich ausüben können. Die Vererbbarkeit des Geschäftsanteiles kann nicht durch den Gesellschaftsvertrag ausgeschlossen werden. Allerdings können Einziehungsrechte gegen Abfindung vereinbart werden.

Im Falle der Genossenschaft endet die Mitgliedschaft gem. § 77 Abs. 1 GenG mit dem Ende des Jahres, in dem ein Mitglied verstirbt. Die Erben erhalten den Geschäftsanteil ausgezahlt.

3. Sozialversicherungspflicht

Landwirte und Gärtner die sich in einer Personengesellschaft zusammenschließen, sind als landwirtschaftliche Unternehmer in der Landwirtschaftlich sozialversicherungspflichtig. Diese ist vergleichsweise günstig und es gibt in gewinnschwachen Jahren Beitragszuschüsse. Außerdem gibt es Leistungen wie Betriebshelfer durch die Krankenkasse.

Wählt man die Rechtsform einer Kapitalgesellschaft (gmbH, eG), so kann man gem. § 1 Abs. 2 Satz 3 Gesetz über die Alterssicherung der Landwirte (ALG) und entsprechender Regelungen in den anderen Zweigen der landwirtschaftlichen Sozialversicherung nur dann dort versichert bleiben, wenn man nicht kraft Gesetzes in der allgemeinen Sozialversicherung versicherungspflichtig wird. Dort werden in aller Regel auch die Vorstände einer Genossenschaft und die Geschäftsführer einer GmbH sozialversicherungspflichtig, wenn sie nicht durch entsprechende Gestaltung im Gesellschaftsvertrag oder der Genossenschaftssatzung ihren Ausschluss aus der Organstellung bei der juristischen Person verhindern können. Dass bedeutet, sie müssen eine Sperrminorität in der Gesellschafter- oder Mitgliederversammlung besitzen. In der Regel wird man dies nicht so einrichten wollen.

4. Gewinnverteilung

Während man bei den Personengesellschaften eine inkongruente, also von den Kapitalanteilen abweichende Gewinnverteilung durch Gesellschafterbeschluss in gewissen Grenzen im Vorhinein festlegen kann, ist dies bei der Genossenschaft nicht und bei der GmbH nur eingeschränkt möglich.

5. Ertragssteuern

Die Gesellschafterstellung in der GbR und die Komplementärstellung in der KG führen dazu, dass ein etwaiger Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben entsprechend der Gewinnfeststellung und –zuordnung beim einzelnen Gesellschafter einkommensteuerpflichtig wird.

Bei den juristischen Personen ändert sich dies, weil bereits ihr Gewinn der Körperschaftsteuer unterliegt. Im Einzelfall kann es durchaus sein, dass aufgrund der Rechtsform so eine erhöhte Steuerlast entsteht. Dies muss aber nicht sein, weil die Mitglieder der Betriebsgemeinschaft nicht wie bei den Personengesellschaften von ihrem Gewinnanteil leben, sondern von einem Angestelltengehalt bei der juristischen Person. Das Gehalt vermindert als Kostenanteil den Gewinn bei der Körperschaftsteuer, so dass in vielen Fällen diese Steuerarten kaum ins Gewicht fallen.

Von Vorteil kann auch sein, dass Gewinne, die in der juristischen Person zu Investitionszwecken stehen gelassen werden, mit einem niedrigeren Steuersatz in der Regel zu versteuern sind, als sie bei Personengesellschaften zu versteuern wären. Es lohnt sich daher, die Frage der Ertragssteuern im Einzelfall durch Vergleichsrechnungen zu ermitteln.

6. Gewerbesteuer

Während der Einzellandwirt ohne gewerbesteuerliche Probleme neben seinen Einkünften aus Landwirtschaft auch Einkünfte aus Gewerbebetrieb aus z.B. seinem Hofladen erzielen kann, ist dies bei Personengesellschaften nicht möglich. Wird der Hof also von einer Betriebsgemeinschaft in der Rechtsform der GbR oder KG bewirtschaftet, so führt der Betrieb sowohl der Landwirtschaft als auch des Hofladens in einer Gesellschaft dazu, dass die ganze Gesellschaft gewerbesteuerpflichtig wird (Abfärbetheorie). Da dies mit erheblichen Steuerlasten verbunden sein kann, versucht man dies durch die Ausgliederung der Gewerbebetriebe wie Hofladen, Bäckerei usw. zu vermeiden. Ein Abfärben der gewerblichen Einkünfte auf die Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft wird heute erst ab einem Nettoumsatz von 24.500,00 € im Jahr angenommen. Der BFH geht davon aus, dass bei gewerblichen Umsätzen von weniger als 24.500,00 €/Jahr oder, wenn das der niedrigere Betrag ist, von 3 % der gesamten Nettoumsätze eine Ausgliederung noch nicht erforderlich ist (Urteile vom 27.08.2014 – VIII R 6/12, 16/11, 41/11).

Die Ausgliederung kann auf einen Einzelkaufmann oder eine Einzelkauffrau erfolgen. Diese erzielt dann die Einkünfte aus Gewerbebetrieb. In der Regel ist sie dann nicht mehr in der landwirtschaftlichen Sozialversicherung versicherungspflichtig, sondern muss sich selbst um ihre soziale Absicherung kümmern. Meist erfolgt die Ausgliederung auch auf eine Personengesellschaft, z.B. eine OHG.

In früheren Zeiten ging man davon aus, dass, wenn eine Ausgliederung der Gewerbebetriebe auf eine Personengesellschaft erfolgen soll (OHG), diese nicht personenidentisch mit der Betriebsgemeinschaft sein dürfe. Dies hat sich bereits im Jahr 2007 durch die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) geändert (Urteil vom 17.01.2007 – XI R 19/05 NV).

Die juristischen Personen unterliegen gem. § 2 Abs. 2 GewO stets auch der Gewerbesteuer.

7. Umsatzsteuer

In der Regel ist es für landwirtschaftliche Betriebe von Vorteil, wenn die Umsatzsteuer nach Durchschnittssätzen gem. § 24 UStG erhoben wird. Dann können die Landwirte auf ihren Rechnungen 10,7 % USt ausweisen. Sie müssen diese aber nicht abführen. Sie dürfen natürlich auch keine Vorsteuern geltend machen. Alternativ kann auf die Steuererhebung nach Durchschnittssätzen verzich-

tet werden mit der Folge, dass 7% bzw. 19 % USt erhoben und die Vorsteuer abgesetzt werden kann, so dass nur die Differenz an das Finanzamt abgeführt wird. Diese Option wird aber relativ selten, zumeist bei größeren Investitionen vorübergehend in Anspruch genommen.

Typisch für die gemeinwohlorientierte Landwirtschaft ist, dass die Vermarktung über einen Hofladen oder Märkte direkt von der Betriebsgemeinschaft durchgeführt wird. Aus gewerbesteuerrechtlichen Gründen wird die Vermarktung wie dargelegt oft rechtlich getrennt. In solchen Fällen kann der Landwirt bei Versteuerung nach Durchschnittssätzen die Umsatzsteuer von 10,7 % ausweisen. Der rechtlich getrennte Hofladen macht sie als Vorsteuer geltend und verkauft die meisten dieser Waren mit 7 % umsatzsteuerbelastet weiter. Ein gewisser Umsatzsteuervorteil, der sich aus dieser Privilegierung der Landwirtschaft ergibt, verbleibt damit beim Hofladen und letztlich beim landwirtschaftlichen Betrieb. Dies lässt sich rechtsformneutral sowohl bei den oben genannten Personengesellschaften als auch bei den genannten juristischen Personen realisieren. Notwendig ist aber bei den Personengesellschaften eine rechtliche Trennung. Bei den juristischen Personen kann Landwirtschaft und Gewerbe in gewissen Grenzen auch in der GmbH oder der eG abgewickelt werden, ohne das Umsatzsteuerprivileg des § 24 UStG zu gefährden.

8. „Umkreisfinanzierung“

Bei der Rechtsformwahl spielt in vielen Fällen die Möglichkeit der Kapitaleinlagen durch den Hofumkreis (Landwirtschaftsgemeinschaft, SoLaWi, Freunde des Hofes) eine Rolle. Wählt man die Rechtsform der GbR, so erfolgt eine Beteiligung häufig durch Genussrechte oder Nachrangdarlehen. Die KG sieht eine solche Beteiligung durch Kommanditisten bereits vor. Die Genossenschaft kennt seit der letzten Reform des Genossenschaftsgesetzes gem. § 8 Abs. 2 GenG auch die investiven Genossen. Durch diese kann Kapital in die Genossenschaft eingebracht werden bei gleichzeitiger Beschränkung der Mitsprache der investierenden Genossen. Genau wie bei der KG kann also die Genossenschaft so gestaltet werden, dass die agierenden landwirtschaftlichen Unternehmer die für die Betriebsgestaltung notwendigen Entscheidungen auch wirklich treffen können. Die GmbH ist für den Zweck der Umkreisgestaltung weniger geeignet. Die Aufnahme als Gesellschafter muss beim Notar beurkundet werden und es entstehen in der Regel weitgehende Mitspracherechte. Natürlich kann man auch wie bei der GbR auf Nachrangdarlehen, stille Gesellschaften oder Genussrechtsvereinbarungen ausweichen. Näheres zu den Grenzen und Möglichkeiten der Umkreisbeteiligung findet sich im Arbeitsblatt VII „Bürgerfinanzierung“ (www.hohage-may.de im Downloadbereich).

9. Rechtsformkosten

Die Kosten für Pflichtabschlüsse und Veröffentlichung sowie Beurkundungen bei Änderungen des Gesellschaftsvertrages bei der GmbH oder die Pflichtprüfungen bei der Genossenschaft fallen so bei den Personengesellschaften nicht an.

II. Rechtsverhältnis zwischen Betrieb und Eigentümern

Das Rechtsverhältnis zwischen der Betriebsgemeinschaft und dem Eigentümer an Land und Hof ist wegen § 585 a BGB in einem schriftlichen Pacht- oder Nutzungsvertrag niederzulegen. Ansonsten gilt ein auf unbestimmte Zeit geschlossener Pachtvertrag mit dem gesetzlichen Inhalt der §§ 585 ff. BGB. Auf die Ausarbeitung des Pachtvertrages ist insbesondere in den Passagen große Sorgfalt zu verwenden, die von dem gesetzlichen Inhalt und typischen Pflichten abweichen. Aus der Fülle der Fragestellungen sollen die folgenden typischen Fragen angesprochen werden:

1. Nutzungsbeschränkungen

In der Regel sollen besondere wirtschaftliche Auflagen im Hinblick auf die Art der Bewirtschaftung (z.B. biologisch-dynamisch oder Naturschutzauflagen) vereinbart werden. Schließlich sollen Gemein-

nützige Aktivitäten durch den Pächter u.U. möglich bleiben. Vertragsrechtlich ist dies unproblematisch. Vielleicht ist dies sogar wünschenswert um Argumente für eine geringere Pacht zu haben.

Zu beachten sind aber eventuell förderrechtliche Probleme. So gab es in früheren Zeiten Förderausschlüsse bei ökologischer Bewirtschaftung, wenn diese bereits durch den Pachtvertrag vorgeschrieben war. Dies hat sich an vielen Stellen geändert. Eine gewisse Sensibilität auch im Hinblick auf sonstige Naturschutzaufgaben ist aber angebracht.

2. Instandhaltung

Intensiver Bearbeitung bedürfen die Regelungen über die laufende Instandhaltung, die Wertverbesserung und den Neubau von Gebäuden. Hinsichtlich der laufenden Instandhaltungen ist eine genaue Beschreibung und die Vereinbarung einer jährliche Begehung dringend angeraten. Hinsichtlich der Wertverbesserungen und Investitionen sei auf die Merkblätter I (Umgang mit Gebäudeinvestitionen und Wertverbesserungen) und II (Schaffung von Wohnraum auf fremdem Grund) zu verweisen, welche sich unter www.hohage-may.de im Downloadbereich finden.

3. Sonderkündigungsrecht und Gesellschafterwechsel

Auf § 594 b BGB ist hinzuweisen, der dem Pächter nach 30 Jahren in der Regel ein Kündigungsrecht gewährt. Anders als vielfach angenommen, kann der Pachtvertrag von einer Betriebsgemeinschaft nicht unbegrenzt fortgesetzt werden. Auch empfiehlt es sich dringend eine Regelung bei Gesellschafterwechseln in der Betriebsgemeinschaft im Pachtvertrag aufzunehmen. Insoweit ist meines Erachtens ein Einvernehmen zwischen Verpächter und Pächter herzustellen.

4. Anpassung des Pachtzinses

Vor dem Hintergrund von § 593 BGB ist die Anpassung des Pachtzinses zu regeln.

5. Gemeinnützige Tätigkeit auf dem Hof

In der Regel wird auf gemeinwohlorientierten Betrieben auch gemeinnützige Tätigkeit im Sinne des Steuerrechts verrichtet. Soll diese – was häufig der Fall ist – die gemeinnützige Tätigkeit des Hofeigentümers tragen, so bedarf es dazu wegen § 57 Abs. 1 Satz 2 AO einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung. Eine solche „Kooperationsvereinbarung“ kann bereits im Pachtvertrag erfolgen. Es geht dabei darum, dass die Betriebsgemeinschaft nicht nur im Rahmen des Pachtvertrages den Hof bewirtschaftet, sondern daneben als Hilfsperson des gemeinnützigen Vereines dort auch gemeinnützige Tätigkeit (z.B. gegen Übungsleiterpauschalen oder Honorar) verrichtet und dem gemeinnützigen Verein die Möglichkeit eingeräumt wird, auf dem Hof seine gemeinnützigen Zwecke in Absprache mit der Betriebsgemeinschaft auch zu verfolgen. Einzelheiten sind dem Arbeitsblatt IV „Gemeinnützigkeit“ (www.hohage-may.de im Downloadbereich) zu entnehmen.

6. Schlichtungsklauseln

Ob eine Mediations- oder Schiedsklausel sinnvoll ist, sollte in Ruhe diskutiert werden. Gesichtspunkte finden sich im Arbeitsblatt V. „Konflikt“ (www.hohage-may.de im Downloadbereich). Sinnvoll ist es in jedem Fall ein Verfahren zur Konfliktbeilegung zu vereinbaren, welches die Erfahrungen diesbezüglich an anderen Orten mit einbezieht. Dies wird umso dringender, je mehr Akteure an dem Projekt beteiligt sind.

Arbeitsblatt IX / Stand 11/2016

Finanzierungs- und Rechtsfragen bei Existenzgründung und Hofübergabe

I. Überblick über die Rechtsfragen bei Existenzgründung und Hofübergabe

Existenzgründung und Hofübergabe sind in den verschiedensten Rechtsformen und Fallkonstellationen möglich. Etliche der Konstellationen sind rechtlich relativ unproblematisch gestaltbar, weil sie auf bewährte Familienkonstellationen oder generelle Rechtserfahrungen zurückgreifen. Es gibt aber insbesondere bei der Betriebsnachfolge auch kompliziertere Fallkonstellationen. Im Wesentlichen sind die folgenden Fälle zu unterscheiden:

1. Neugründung eines Betriebes

Relativ klar ist was zu tun ist, wenn ein einzelner Landwirt oder auch eine Betriebsgemeinschaft einen Betrieb neu gründen. Dies kann auf Pachtland oder auch auf Eigentumsflächen geschehen. Es sind in diesen Fällen die Kauf- oder Pachtverhältnisse einerseits und ggf. die Vertragsbedingungen des Gesellschaftsvertrages zu bedenken und festzulegen. Insoweit kann auf das LiG Arbeitsblatt VIII „Rechtsform und Pacht“ verwiesen werden (www.hohage-may.de/download).

2. Existenzgründung durch Eintritt in bestehende Betriebsgemeinschaft

Rechtlich gesehen eindeutig ist auch der Fall, dass sich ein Landwirt eine Existenz dadurch begründet, dass er als Gesellschafter in eine bestehende Betriebsgemeinschaft (GbR) eintritt, weil man sich kennt und bereits Erfahrungen miteinander gesammelt hat. In solchen Fällen bestehen durch den Gesellschaftsvertrag bereits die Regeln über die Zusammenarbeit und die gegenseitige Verantwortlichkeit. Zu klären ist nur, unter welchen Bedingungen der Neugesellschafter beitreten kann, welche Einlage er erbringen muss und was ihm beim Ausscheiden zusteht.

3. „Klassische Hofübergabe“

Relativ klar und einfach lässt sich auch die hergebrachte Hofübergabe von dem Bewirtschafter auf den Hofnachfolger innerhalb der Familie gestalten, wenn z.B. der Vater ohne große Phasen der gemeinsamen Bewirtschaftung den Hof durch Hofübergabevertrag nach der Höfeordnung oder dem Bürgerlichen Gesetzbuch mit Erreichung der gesetzlichen Altersgrenze auf den Sohn gegen Altenteil überträgt. Dabei gibt es keine Phasen der gemeinsamen Verantwortung. Alles ist eindeutig jeweils zugeordnet. Wird vor und nach Übergabe zusammengearbeitet, so ist stets klar wer rechtlich gesehen „das Sagen hat“.

Die Arbeitsblätter verstehen sich nicht als umfassende rechtliche Gutachten zu den aufgeführten Themen, sondern als Zusammenstellung von Praxiserfahrungen in diesem Bereich. Sie können als Anregungen für die eigene Arbeit dienen, bedürfen aber bei der Umsetzung in konkrete Rechtsverhältnisse der Begleitung durch Steuerberater und Rechtsanwälte.

4. Hofübergang heutzutage

War der traditionelle Hofübergang in zuvor beschriebener Form vielleicht klar und einfach zu gestalten, so gab und gibt es auch immer wieder Fälle, die sich schwieriger darstellen. Dies kann damit zusammenhängen, dass der Hof an Familienfremde, an mehrere Bewirtschafter oder erst nach einer Erprobungsphase übergeben werden soll. In solchen Fällen zieht sich die Hofübergabe oft über mehrere Jahre bei durchaus ungewissem Ergebnis hin. Dies erfordert von allen Beteiligten viel Klarheit, Aufmerksamkeit, gute und transparente Gestaltung der Rechtsverhältnisse sowie ein rechtes Maß an Verbindlichkeit und Auflösbarkeit der Rechtsverhältnisse, ohne dass dabei eine Partei unverhältnismäßig benachteiligt wird. Die damit zusammenhängenden Fragen kann man sich am besten in dem nachfolgend skizzierten „4-Phasen-Modell einer modernen Hofübertragung“ klarmachen.

a) Kennenlernphase

Gerade, wenn eine Hofübergabe an familienfremde Landwirte erfolgen soll, braucht es zunächst eine Phase, in der man sich in der Arbeit kennenlernt. Bisweilen bietet sich dies sogar dann an, wenn jemand aus der Familie den Hof übernehmen will, mit dem der bisherige Betriebsleiter noch nicht intensiv zusammengearbeitet hat.

In aller Regel empfiehlt sich die Erprobung der Zusammenarbeit auf Basis eines befristeten Arbeitsvertrages durchzuführen, der gem. § 14 Abs. 2 Teilzeit- und Befristungsgesetz (TzBfG) ohne Begründung bis zu zwei Jahre vor Arbeitsantritt schriftlich befristet werden kann. Das Arbeitsverhältnis sollte mit einer Kündigungsmöglichkeit versehen sein. Es ist Mindestlohn zu zahlen. Es entsteht Sozialversicherungspflicht nach allgemeinen Regeln, bei Familienangehörigen in der Landwirtschaftlichen Sozialversicherung.

b) „Erprobung der Unternehmereignung“

Das Eine ist, ob ein Landwirt die erforderlichen Arbeiten gut verrichtet. Etwas anderes ist, ob er die Eignung zum landwirtschaftlichen Unternehmer mitbringt. Letzteres lässt sich kaum in einem Anstellungsverhältnis erproben. Es braucht in der Regel dazu eine Zusammenarbeit auf „Augenhöhe“ im Rahmen einer Betriebsgemeinschaft. Nur in einem solchen „Setting“ wo Mitverantwortung für Gewinn und Verlust des Betriebes entsteht, lässt sich wirklich erkennen, ob jemand für die verantwortliche Betriebsnachfolge geeignet ist. Dass ist ja der Unterschied zur traditionellen Situation auf den Höfen. Dort kam es vor allem auf die Bewältigung der Arbeit an. Heute ist es notwendig, dass der Landwirt auch Unternehmer ist, um die meist kapitalintensiven Betriebe führen zu können.

In aller Regel wird die gemeinsame Unternehmerschaft auf einem landwirtschaftlichen Betrieb durch Eintritt des Neugesellschafters in eine bestehende Betriebsgemeinschaft oder durch Neugründung einer Betriebsgemeinschaft zwischen dem abgebenden und dem eintretenden Landwirt erprobt. Als Rechtsform der Betriebsgemeinschaft wird in aller Regel die GbR gewählt, obwohl natürlich auch andere Rechtsformen möglich sind. Insoweit wird auf das LiG Arbeitsblatt VIII „Rechtsform und Pacht“ verwiesen (www.hohage-may.de/download).

Wichtig ist, dass innerhalb einer Phase von z.B. drei Jahren jederzeit unter Einhaltung angemessener Fristen das Rechtsverhältnis wieder gelöst werden kann und jede der Parteien das von ihr eingebrachte vermindert oder erhöht, um Gewinne und Verluste der gemeinsamen Zeit „mitnehmen kann“. Dies wird am besten dadurch zu erreichen sein, dass im Gesellschaftsvertrag schon bestimmt wird, dass der neu eintretende Gesellschafter bei Kündigung ganz gleich von wem, ausscheidet und als Abfindung nur den Buchwert seines Kapitalkontos und eventuell eingebrachte Darlehen erhält.

Die laufende Entnahme wird oft als Vorabgewinn nach Köpfen erfolgen. Ein darüber hinausgehender Gewinn oder Verlust kann nach Kapitalanteilen aufgeteilt werden. Versicherungspflicht besteht in der landwirtschaftlichen Sozialversicherung.

c) Betriebsübergabe

Hat sich der potentielle Nachfolger nicht nur in der Arbeit, sondern auch als Unternehmer bewährt, erfolgt als drittes die Betriebsübergabe. Es scheidet dann der alte Landwirt gegen Abfindung seines Gesellschaftsanteiles in Kapital oder Rente aus der Gesellschaft aus, und der neue Landwirt führt diese als Einzelbetrieb oder ggf. mit weiteren Gesellschaftern zusammen als GbR fort.

Zweckmäßigerweise hat der alte Landwirt in die GbR nur das lebende und tote Inventar sowie das Umlaufvermögen eingebracht, nicht aber die Flächen und Gebäude. In einem solchen Falle bestand bereits in Phase 2 ein Pachtvertrag, der nun fortgesetzt oder neugestaltet werden kann. In derartigen Fällen werden erbrechtliche Fragen bis hierhin gar nicht berührt, sondern es findet ein Betriebsübergang eigentlich als Betriebskauf und nicht als Hofkauf statt. Das führt zu einem wesentlich geringeren Kapitalbedarf bzw. der Möglichkeit vorhandenes Kapital in Betriebsverbesserungen und nicht in Grund und Boden zu investieren. Gleichwohl erhält der scheidende Landwirt durch die Abfindung seines Kapitalkontos und die Verpachtung des Betriebes laufende oder einmalige Zahlungen als Altersversorgung.

d) Hofübergabe

Irgendwann taucht als vierte Phase dann die Frage der Hofübergabe im engeren Sinne auf. Es muss ja geklärt werden, wer das Eigentum an dem Hof zukünftig besitzen soll. Dabei gibt es im Wesentlichen folgende Möglichkeiten:

aa) Sofern ein Familienmitglied den Betrieb übernommen hat, wird er entweder durch Hofübergabevertrag oder durch Testament in der Regel auch Eigentümer des Hofes werden. Erfolgt die Eigentumsübertragung durch Hofübergabevertrag, so erhalten die weichenden Erben nach der Höfeordnung eine Abfindung entsprechend § 12. In den Ländern, in denen keine Höfeordnung gilt, können gleichwohl weichende Erben eine Voraberbenschaft erhalten, die auf etwaige spätere Erb- oder Pflichtteilsansprüche angerechnet wird.

Sofern der Eigentumsübergang an einem Hof testamentarisch erfolgt, so entstehen – wenn kein weiteres hoffreies Vermögen vorhanden ist – Erb- oder zumindest Pflichtteilsansprüche der weichenden Erben. Die Besonderheit des landwirtschaftlichen Erbrechtes besteht nun darin, dass die Berechnungsgrundlage für Pflichtteilsansprüche sich in Fällen der Höfeordnung nach § 4 Höfeordnung und in sonstigen Fällen nach § 2049 BGB richtet. Diese Vorschriften beschränken den Hofwert, welcher der Pflichtteilsberechnung zugrunde zu legen ist, auf den Ertragswert (§ 2049 BGB) oder das 1,5fachen des zuletzt festgesetzten Einheitswertes (§ 12 Abs. 2 Höfeordnung). Diese Regelung beschränken die Pflichtteilsansprüche weichender Erben ganz erheblich.

bb) In Fällen familienfremder Hofnachfolge ist eine Vererbung des Hofeigentums an die Nachfolger aus steuerlichen Gründen oft problematisch und erfordert genaueste und fachlich versierte Beratung im Einzelfall. Zu beachten ist nämlich, dass in der Regel der Erbschaftsteuerfreibetrag bei Familienfremden nur 20 T€ beträgt. In gewissen Grenzen mögen die Verschonungsregelungen nach §§ 13 a und 13 b ErbStG helfen.

cc) In der Regel möchte ein an familienfremde Dritte übergabender Hofeigentümer nur den laufenden Betrieb übergeben und für das Hofeigentum nur auf Dauer sicherstellen, dass der Hof erhalten bleibt, ökologisch und gemeinwohlorientiert bewirtschaftet und nicht als Vermögenswert privatisiert werden soll. Dies alles wird in der Regel am besten dadurch erreicht, dass der Hof in eine selbständige oder unselbständige Stiftung eingebracht wird, welche dem Stifter im übrigen über 10 Jahre erhebliche steuerliche Vorteile beschert. Auf diesem Wege wurden in den vergangenen 40 Jahren rund 180 Betriebe als Stiftungen in den verschiedensten Rechtsformen auf Dauer den oben genannten Zwecken gewidmet.

Zusammenfassend können die vier Phasen der Hofübergabe wie folgt dargestellt werden:

	I. Anstellung	II. Betriebsgemeinschaft	III. Betriebsübergabe	IV. Hofübergabe
Arbeit	Kennenlernphase, Erprobung in der Arbeit	Erprobung der Unternehmereignung und Zusammenarbeit auf "Augenhöhe"	Gesellschaft auf Dauer.	Dauerhafte Sicherung der Bewirtschaftung des Hofes und eventuell Art der Bewirtschaftung
Rechtsform	Befristetes Arbeitsverhältnis	Eintritt in bestehende GbR oder Neugründung unter Einbringung eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes zumeist ohne Flächen	Zumeist Fortführung der GbR bei sofortigem oder festgelegtem Ausscheiden des/der bisherigen Gesellschafter	Zunächst Verpachtung; spätere Möglichkeiten der Eigentumsübertragung: 1. Errichtung einer Stiftung, 2. Hofübergabe, 3. Testament
Dauer, Verbindlichkeit	Befristung für bis zu 2 Jahre (bei Neugründung bis zu 4 Jahre) ohne Begründung nach § 14 Abs.2-4 TzBfG möglich.	Befristung der Gesellschaft oder der Gesellschafterstellung für z.B. bis zu 3 Jahren.	unbefristet	endgültige Regelung
Auflösung	Auflösung durch Kündigung mit einer Frist von 2-4 Wochen nach § 622 BGB	Vereinbarung eines Kündigungsrechtes welches dem Neugesellschafter das Mitnehmen (nur) seines Kapitalkontos zum Buchwert gestattet.	Kündigungs-, Erbrecht, Abfindung wird vereinbart.	Vorbehalte, Auflagen im Einzelfall möglich.
Geld	Mindestlohn	Der Neueintretende Gesellschafter bringt meist kein Kapital ein, der/die anderen den Betrieb. Dies wird über Kapitalkonten abgebildet.	Abfindung der Ausscheidenden Gesellschafter (Buch- oder Zeitwert der Kapitalkonten) als Kapital oder Rente	Altenteilsregelung, Abfindung weichender Erben möglich.
Sozialversicherung	Versicherungspflicht in der dRV, bei Familienangehörigen in der Landw. Sozialversicherung	Versicherungspflicht in der Landw. Sozialversicherung	Versicherungspflicht in der Landw. Sozialversicherung	

5. Aufbringen des Kapitals durch Bürgerfinanzierung

Gerade wenn beabsichtigt ist, zwar den Betrieb an selbständig wirtschaftende Landwirte, das Eigentum aber an eine Stiftung zu übergeben, stellen sich weitere Fragen: Die beabsichtigte Gemeinwohlorientierung einer solchen Stiftung führt oft dazu, dass der sog. Hofumkreis, also die regional an dem Hof interessierten Bürger einbezogen werden. Dies geschieht oft nicht nur dadurch, dass diese die Produkte einer solchen Landwirtschaft direkt beziehen. Oft beteiligen sie sich auch an der Finanzierung notwendiger Investitionen oder Landkäufe.

In solchen Fällen sind heutzutage die Bestimmungen des Vermögensanlagegesetzes zu beachten, welches die Beteiligungsmöglichkeiten an landwirtschaftlichen Betrieben begrenzt. Es muss nämlich ein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigter Prospekt erstellt werden, wenn insgesamt eine Beteiligung für ein Projekt von über 100 T€ oder mehr als 20 Anlegern eingeworben wird. Die Beträge erhöhen sich aber ganz erheblich, wenn eine gemeinnützige Stiftung oder eine Genossenschaft die Bürgerfinanzierung für eigene Zwecke einwirbt. Einzelheiten hierzu finden sich in dem LIG-Arbeitsblatt VII „Projektfinanzierung“ (www.hohage-may.de/downloads).

II. Finanzierung von Existenzgründung und Hofübergabe

1. Überblick über die wirtschaftlichen Fragen bei Existenzgründung und Hofübergabe

Bei der Hofübergabe existieren verschiedene Sichtweisen der jeweils beteiligten Akteure auf die konkrete Situation des Hofes. Grundsätzlich besteht das Vermögen, das übergeben wird aus dem Grund und Boden, den Gebäuden (vornehmlich Wirtschaftsgebäude, da seit 1998 das Wohngebäude als Privatvermögen geführt werden muss), sowie den Maschinen, Betriebsvorrichtungen und dem Tiervermögen. So wie sie in der Bilanz auf der Aktiva Seite abgebildet werden.

Der Übergabende möchte, neben dem Wohl für die weitere Entwicklung seines Lebenswerkes, seine eigene Altersabsicherung und genügend Geld haben, um seinen dritten Lebensabschnitt gut bestreiten zu können. Der Übernehmer kann nur für so viel aufkommen, dass er den Hof gut bewirtschaften kann, spricht auch noch zukünftige Investitionen tätigen kann, um den Betrieb fit für die Zukunft zu machen. Und die weichenden Erben sehen natürlich einerseits das Lebenswerk ihrer Eltern, das es zu erhalten gilt, wissen aber auch andererseits, was der Hof am Markt für einen Wert erzielen würde und sie ja eigentlich die rechtlichen Erben sind

Es sind viele Dinge eindeutig rechtlich geregelt (siehe Teil I) diese Dinge gilt es zu beachten und darüber hinaus den Gestaltungsspielraum zu nutzen, den jede individuell zu verhandelnde Hofübergabe bietet. Grundvoraussetzung ist es, dass der Hof die wirtschaftliche Grundlage bietet zwei Generationen zu ernähren. Dies sollte im Vorfeld gesondert betrachtet und besprochen werden.

2. Wirtschaftliche Fragen aus Sicht des Übergebers

Wesentlich ist die Frage, ob ein Altenteil vorhanden ist, bzw. ob der Übergeber auf dem Hof weiter lebt oder ein Wohnrecht für eine potentielle Miete außerhalb ebenfalls in den Übergabevertrag einberechnet werden muss. Die Alterssicherung in der Landwirtschaft setzt sich klassischer Weise aus drei Säulen zusammen. A) die Altersrente der Landwirtschaftlichen Alterskasse, b) der privaten Vorsorge durch private Altersvorsorge, Lebensversicherung, oder auch z.B. fürs Alter getätigter Investitionen, wie sie eine Solaranlage oder ein Windrad darstellen können, sowie c) das betriebliche Altenteil aus Wohnrecht, Naturalleistungen und einem Barteil als Taschengeld, das der Übernehmer übernimmt. Siehe LiG Arbeitsblatt II Altersversorgung in der Landwirtschaft und auf Höfen in freier Trägerschaft.

Ausgaben von 2 Personen Haushalten in 2015 belaufen sich dabei in Summe auf 3.030 € zieht man davon die Wohnungsmiete und Energie (Altenteilerwohnung) verbleiben zu deckende Ausgaben von 2.055 €, die über die anderen Säulen der Altersvorsorge gedeckt sein sollten (Landwirtschaftlicher Buchführungsverband 2014).

Dem Übergeber geht es darum, dass sein Lebenswerk erhalten bleibt und ihm/ihr gleichzeitig ein sicheres Auskommen für den dritten Lebensabschnitt sicher ist. Will er ihn erhalten kann er den Hof gegen Altersabsicherung an den Übernehmer übertragen. Sonstiges nicht hofrelevantes Vermögen oder zum Teil auch Betriebsvermögen kann zudem gewinnbringend veräußert und als zusätzliche Altersvorsorge genutzt werden. Die Übergabe von Privatvermögen (z.B. ein Mietshaus) muss steuerlich gesondert betrachtet werden, da es sich den rechtlichen Bedingungen der Hofübergabe entzieht und ggf steuerlich als Schenkung zu betrachten ist.

3. Wirtschaftliche Fragen aus Sicht des Übernehmers

Während für den Übergeber das Glas halbvoll ist, ist es für den Übernehmer halbleer. Er sieht den Investitionsbedarf und die schwierige wirtschaftliche Lage, bzw. die zu tätigen Investitionen, um den Betrieb zukünftig in eine ausreichende Rentabilität zu führen. Hierzu sollte er klar und mit offenen Augen die Möglichkeiten des Betriebes einschätzen lernen und sehen, ob es ihm möglich ist neben den Belastungen aus den Altenteilsvereinbarungen genügend zu erwirtschaften um als Familie

davon leben zu können. Durchschnittliche Lebenshaltungskosten in der Landwirtschaft für eine vierköpfige Landwirtschaftsfamilie liegen bei 36 T€ (Auswertung landwirtschaftlicher Buchhaltungsverband, 2014).

4. Wirtschaftliche Fragen aus Sicht des weichenden Erben

Die weichenden Erben werden in der Regel mit dem Pflichtteilsanspruch, der 50 % des gesetzlichen Erbanteils entspricht abgefunden. Dabei liegt der Einheitswert (Höfübergabevertrag nach Höfeordnung) oder der Ertragswert (Hofübergabe nach BGB) zugrunde. Beide Werte sind mit dem Verkehrswert, dem gemeinen Wert des Hofes nicht zu vergleichen. Im Anhang ist beispielhaft ein Pflichtteilsanspruch, der sich aus dem Ertragswert eines Hofes mit 40.000 € Jahresergebnis errechnet, dargestellt. Es ergeben sich Beträge deutlich unter 10 T€, die für den weichenden Erben verbleiben.

Sollte wirkliches Interesse an der Fortführung des Hofes von den weichenden Erben vorhanden sein, ist hier zu überlegen, ob man den Hof nicht in eine Stiftung überführt. So muss zwar auf den Erbanteil ganz verzichtet werden, der Hof ist jedoch langfristig außerhalb des Familienstromes gesichert. D.h. auch, daß der Alleinerbe nicht nach 20 Jahren den Hof veräußern kann und dessen Kinder sich an der Situation bereichern.

5. Bewertungsfragen und –verfahren in der Hofübergabe

Die Bewertungsfragen sind in der Hofübergabe eindeutig geklärt. Höfe in der Höfeordnung werden nach Einheitswert, Höfe nach BGB nach dem Ertragswertverfahren bewertet.

Was der Einheitswert ist und wie der Ertragswert ermittelt wird ist im folgenden ausgeführt:

a. Einheitswert

In Deutschland werden Einheitswerte zurzeit nach § 19 Abs.1 BewG Bewertungsgesetz für inländischen Grundbesitz festgestellt, und zwar für Grundstücke, Betriebsgrundstücke sowie land- und forstwirtschaftliches Vermögen. Ursprünglich lagen die Werte nahe am „gemeinen“ Wert. Der Hauptfeststellungszeitpunkt lag jedoch am 1. Januar 1964 bzw. 1. Januar 1935. Somit ist der Einheitswert eines landwirtschaftlichen Betriebes sehr gering und liegt weit unter dem Verkehrswert.

Der Einheitswert wird in Norddeutschland bei der Hofübergabe nach Höfeordnung als relevanter Wert des Hofes herangezogen, nach dem die weichenden Erben ausbezahlt werden.

b. Ertragswert

Die Abfindung der weichenden Erben soll die Kinder, die den Hof verlassen, dem Kind, das den Hof übernimmt, in etwa gleichstellen. Dabei legt man den Wert zugrunde, den der Hof langfristig erwirtschaften kann, als den Ertragswert und nicht den Wert, den der Hof bei Verkauf erzielen könnte (Verkehrswert).

Der Ermittlung des Ertragswertes wird der durchschnittliche Jahresgewinn der letzten drei Jahre (bereinigt von außergewöhnlichen Erträgen oder Aufwendungen, sprich Aufwendungen und Erträgen, die nur ausnahmsweise auftraten) zugrunde gelegt

gemindert:

- Um Verbindlichkeiten des Betriebes
- Um einen kalkulatorischen Unternehmerlohn
- Um den kapitalisierten Wert der Altteilsleistungen, die der Übernehmer zukünftig tragen muss
- Abstandszahlungen oder sonstige Belastungen, die der Übernehmer übernimmt
- Für die Berechnung des Ertragswertes braucht man folgende Unterlagen:
- Buchführungsabschlüsse der letzten 3 Jahre
- Die Größe des Wohnhauses in qm
- Die ortsübliche Miete pro qm Wohnfläche

Optional wird der Reinertrag, der als Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes gilt aus einer Ergebnisermittlung mit oder ohne Fördermittel errechnet. Dies ist Verhandlungssache der Vertragspartner.

Ein Rechenbeispiel:

Beispielkalkulation		
Ertragswertermittlung auf Basis des Reinertrages* zur Ermittlung des Abfindungsbetrages (Pflichtteil) für den 1/2 Erbteil		
1	durchschnittlicher Jahresgewinn der letzten 3 Jahre (mit oder ohne Fördermittel)	40.000,00 €
2	+ Kreditzinsen pro Jahr (Durchschnitt)	4.500,00 €
3	- Lohnanspruch für 1,5 AK pro Jahr (statistisch)	42.000,00 €
4	= Reinertrag	2.500,00 €
5	x Kapitalisierungsfaktor 18	
6	= Ertragswert	45.000,00 €
7	+ Wohnwert (160 qm x 4,00 €/qm x 12 Mon - 30 % Reperatur = 5.376 €) (Jahresnettomiete x Kapitalisierungsfaktor 18)**	96.768,00 €
8	= Hofesvermögen	141.768,00 €
9	+ Hoffreies Vermögen (1 Bauplatz)	50.000,00 €
10	+ anteiliger Verkaufswert der Zukaufflächen (1 ha)	12.000,00 €
11	= Gesamtvermögen	203.768,00 €
12	- Kredite des Betriebes	110.000,00 €
13	- Altenteil:	
14	Wohnungswert: 70 qm x 4,00 €/qm x 12 Mon x 12,5	42.000,00 €
15	Nebenkosten Altenteilerwohnung 12. € x 12 Mon x 12,5	18.000,00 €
16	Geldleistungen: 150 € x 12 x 12,5	22.500,00 €
17	= Reinvermögen	11.268,00 €
18	: durch Anzahl der Kinder (z.B. 3 Kinder)	
19	= Erbteil	3.756,00 €
20	Abfindungsbetrag mindestens 1/2 Erbteil (Pflichtteil)	1.878,00 €

* Hier ist der zeitraumrechte Gewinn aus der Buchführung anzugeben, d.h. Aufwendungen und Erträge, die nur ausnahmsweise auftraten, dürfen nicht mitgerechnet werden. Fördermittel werden bei der Berechnung des nachhaltig erzielbaren Reinertrages nicht mit einbezogen, bzw. sind gesondert zu verhandeln.

** Wie hoch müsste ein Guthaben sein, das mit 5,56 € verzinst wird, damit es jährlich 2.500 € abwirft? Wenn wir den Reinertrag mit 18 vervielfältigen, erhalten wir dieses Guthaben, den Ertragswert.

6. Fragen der Finanzierung

Die Hofübergabe nach Hofübergabevertrag legt im Detail fest, zu welchen Konditionen der Hof an den Übernehmer übergeben wird. Hierbei handelt es sich zum einen um Sach- und Naturalgüter (Wohnen und Lebensmittel) und zum anderen um laufende Zahlungen (Renten). In der Regel werden hierfür keine Drittmittel, wie z.B. Banken zur Finanzierung benötigt. Ebenfalls ist die klassische Hofübergabe und Existenzgründung in der Landwirtschaft nicht förderbar. Es existieren derzeit keine speziell darauf abzielende Förderprogramme.

Die zukünftigen Investitionen für die Neuausrichtung des Hofes durch den Übernehmer können Land, Wirtschaftsgebäude, sowie Maschinen und Tiere betreffen. Alle werden nach marktüblichen Preisen von Dritten erstanden. Hier unterscheidet sich eine Gründung oder Übergabe nicht von anderen Investitionsentscheidungen auf laufenden Betrieben. Sie werden mit dem Anschaffungs- und Herstellungswert aktiviert. Lediglich die Finanzierungsart kann sich unterscheiden. Während für Wirtschaftsgebäude und größere Investitionen Agrarförderprogramme zur Verfügung stehen, ist

dies bei Landkauf und Betriebsmitteln nicht der Fall. Alle landwirtschaftlichen Investitionen können jedoch über die Rentenbank zinsvergünstigt finanziert werden. Eine Neuheit ist dabei eine EU Bürgerschaft für Agrarinvestitionen. Mit einem kleinen Zinsaufschlag können über die Hausbank größere Investitionen wie Hofkauf, Landkauf und Gebäudeinvestitionen über eine Landesbürgerschaft abgesichert werden. Insbesondere für Existenzgründer ohne große Eigenmittel und Besicherungsgrundlage eine gute Möglichkeit um eine Finanzierung stemmen zu können.

Für Landkauf stehen ebenfalls überregionale Gemeingut-Träger, wie sie die Kulturland eG, der Bio-bodenFond oder die Regionalwert AGen darstellen zur Verfügung. Sie werben über ihre Anteile oder Aktien Bürgergeld ein, um es zur Bodensicherung der ökologischen Landwirtschaft mehr oder weniger kostenneutral zur Verfügung zu stellen. Die eG oder AG kauft und stellt es per Pacht dem Hof zu festen Konditionen langfristig zur Verfügung.

Für kleinere Investitionen wie sie bei der Hofübergabe vom Übernehmer gerne erstmal getätigt werden, um einen kleinen Betriebsbereich hinzuzunehmen, oder dringende Ersatzinvestitionen zu tätigen, sprich bis 100 T€, bietet sich eine alternative zur Finanzierung über Banken. Die bankenunabhängigen Finanzierung kann die Ausgabe von Genußrechten sein, in Form von nachrangigen Privatarlehen oder Beteiligungen, die an den Umkreis des Hofes oder der Familie vergeben werden. Sie haben zudem den Vorteil dass sie von Banken als Mezzanin-Kapital gesehen werden, sprich sie stärken die Eigenkapitalbasis des Betriebes. Hier sind die Auflagen des Vermögensanlagengesetzes und das Kleinanlegerschutzgesetz zu beachten. (Siehe LIG Arbeitsblatt VII „Projektfinanzierung“)

Steuerliche Gesichtspunkte: Zentral bei der Hofübergabe nach Hofübergabevertrag ist, dass die Übergabe als Ganzes erfolgt, so sind keine steuerlichen Auswirkungen zu erwarten. Der Buchwert wird vom alten ins neue Unternehmen übertragen. Stille Reserven müssen weder aufgedeckt noch versteuert werden und die Mehrwertsteuer kann außeracht gelassen werden.

Anders sieht es aus, wenn das Betriebsvermögen sprich die Maschinen und das Tiervermögen entgeltlich vom Übernehmer erworben werden. Dies führt beim Übergeber zur Versteuerung des Anteils des Verkaufserlöses zu seinem Regelsteuersatz, der jeweils über dem Buchwert des jeweiligen Gutes liegt.

7. Last but not least - Was man bei der Übergabe zusätzlich ändern muss

Mit der Hofübergabe wechselt der Betrieb formal den Besitzer. Das hat nicht nur Konsequenzen für das Grundbuch. Die nachfolgende Liste soll helfen, an all die Umschreibungen und Veränderungen zu denken, die anfallen.

- Berufsgenossenschaft
- Alterskasse
- Krankenkasse
- Versicherungen (ändern, wechseln oder ergänzen)
- Bankkonto
- Kredite
- Genossenschaftsbeteiligungen und Lieferkontingente
- Pachtverträge
- Agrardieselvergütung (Hauptzollamt)
- Zahlungsansprüche

NETZWERK Landwirtschaft ist Gemeingut

Kooperationspartner



Matthias Zaiser Betriebsentwicklung
Rechtsanwalt Thomas Rüter

Übersicht über die wirtschaftlichen Fragen der Hofübergabe und Existenzgründung

Bezeichnung	Übergeber	Übernehmer	Weichende Erben	Art des Vertrages	Bewertungsverfahren	Art der Finanzierung	Steuerliche oder sonstige Fragen	
Sachanlagen								
Land und Hof	Sicherung des Altenteils, sprich Nießbrauch für Wohnung, Naturralleistungen, Taschengeld, eingeschränkte "Hege & Pflege"	Grundlage zum Wirtschaften: Grund & Boden, Gebäude, Maschinen, Tiere --> wichtig ist der Zustand und der Bedarf an Ersatzinvestitionen	Abfindung Pflichtteil = 50 % des gesetzlichen Erbteils Frage was passiert mit dem Vermögen in der nächsten Generation?	Hofübergabevertrag in Norddeutschland nach Höfeordnung oder sonst Hofübergabevertrag nach BGB	Buchwert bei Übergabe als Ganzes, Abfindung weichender Erben nach Einheits- oder Ertragswert	Verrentung des Hofkaufes innerhalb Übergabevertrag (wohnen, essen, Bargeld); ev. Investition in Wohnraum (Häuslebauerkredit)	Auch außerfamiliäre Hofübergabe möglich - siehe Verschonungsregelung für betriebliches Vermögen - besonders zu beachten ist das Privatvermögen (Wohnhaus)	
Betriebsvermögen								
Wirtschaftsgebäude, Maschinen u. Vorrichtungen, Tiervermögen	Entweder Übergabe innerhalb des Übergabevertrages -> siehe oben Oder Verkauf an Übernehmer, bzw. an Träger des Hofes			zunächst Gesellschaftsvertrag, später Hofübergabevertrag	Buchwert bei Übergabe als Ganzes	siehe oben		
zukünftige Investitionen								
Land	keine	Erhaltung der Zukunftsfähigkeit des Betriebes	keine	Kauf- und langfristiger Pachtvertrag	Verkehrswert (Anschaffungs- und Herstellungskosten)	Kulturland eG, Bio-Bodenfond, RWAG	Privilegierung; Grundstücksverkehrsgeset	
Wirtschaftsgebäude				Kreditvertrag, öffentliche Förderung		Hausbank, landwirtschaftliche Rentenbank, Zuschüsse /Agrarförderprogramme	MwSt-Überlegungen: Optieren oder Regelbesteuerung?	
Maschinen				Privatdarlehen oder Beteiligung		Genußrechte bis 100 T€		

Die Arbeitsblätter verstehen sich nicht als umfassende rechtliche Gutachten zu den aufgeführten Themen, sondern als Zusammenstellung von Praxiserfahrungen in diesem Bereich. Sie können als Anregungen für die eigene Arbeit dienen, bedürfen aber bei der Umsetzung in konkrete Rechtsverhältnisse der Begleitung durch Steuerberater und Rechtsanwälte.

Verfasser: Rechtsanwalt Thomas Rüter, Brehmstraße 3, 30173 Hannover, Tel.: 0511 898814-0 .
E-Mail: rueter@hohage-may.de, www.hohage-may.de

Arbeitsblatt X / Stand 04/2017

Personalführung

I. Hintergrund und Motivation

Viele Unternehmen in der Bio-Branche und der Öko-Landwirtschaft sind in den letzten Jahren stark gewachsen und haben sich dynamisch entwickelt. Wenn Unternehmen wachsen, werden in der Regel neue Mitarbeiter eingestellt. Darüber hinaus entstehen oftmals neue Geschäftsbereiche. Auf landwirtschaftlichen Betrieben sind dies häufig eigene Verarbeitungs- oder Vermarktungsstrukturen. Dabei haben die Unternehmer*innen vermehrt unterschiedliche Rollen, vom Landwirt, zum Käser bis hin zum Kaufmann.

Durch die wachsenden Betriebe sind verlässliche und motivierte Mitarbeiter immer wichtiger geworden. Daraus können sich verschiedene Fragen ergeben: Was macht eigentlich eine gute Führungskraft aus? Wer im Betrieb trägt tatsächlich Personalverantwortung? Es ergeben sich häufig mehr Fragen als Antworten

Die entscheidenden Teilbereiche dieses Themas sind erstens die Einstellung von Mitarbeiter*innen, zweitens die Rolle einer Führungskraft im Betrieb und drittens die Motivation und Selbständigkeit der Mitarbeiter. Im Folgenden werden diese Themenbereiche beleuchtet und entscheidende Aspekte aufgeführt.

II. Einstellung

Voraussetzung für die Suche nach neuen Mitarbeitern ist eine genaue Stellenbeschreibung bzw. Vorstellung davon, welche Aufgabenbereiche besetzt werden sollen und welche Kompetenzen notwendig sind. Daraufhin kann eine konkrete und informative Stellenanzeige mit allen notwendigen Rahmendaten erstellt werden. Zusätzlich ist es hilfreich, wenn ein kurzes Exposé über den Betrieb verfasst wird, das auf Nachfrage versendet werden kann.

Die Stellenanzeige sollte rechtzeitig und möglichst gleichzeitig in verschiedenen Print- und Online-medien inseriert werden. Dazu bieten sich u.a. die folgenden Medien an:

Zeitschriften:

- Lebendige Erde
- Bioland Fachmagazin
- Schrot & Korn

Die Arbeitsblätter verstehen sich nicht als umfassende rechtliche Gutachten zu den aufgeführten Themen, sondern als Zusammenstellung von Praxiserfahrungen in diesem Bereich. Sie können als Anregungen für die eigene Arbeit dienen, bedürfen aber bei der Umsetzung in konkrete Rechtsverhältnisse der Begleitung durch Steuerberater und Rechtsanwälte.

Online-Börsen

- Demeter Online-Jobbörse
- Stellenbörse für die Bio-Branche von Stiftung Ökologie & Landbau (SÖL)
- <http://www.biojob-boerse.de/>

Die Bewerbungsgespräche sollten gut vorbereitet und mindestens mit zwei Personen geführt werden. Im Rahmen der Vorbereitung ist es sinnvoll konkrete Kriterien und Fragen zum Beispiel hinsichtlich der Qualifizierung und Ausbildung, der Berufserfahrung, den Netzwerken und der beruflichen Erfahrung sowie zum persönlichen Hintergrund der Person festzulegen.

Im Rahmen des Gesprächs sollte den Bewerbern ein kurzer Einblick in das Unternehmen gegeben werden, indem das Selbstverständnis, die Motivationen und die Unternehmenskultur kurz vorgestellt werden.

Es bietet sich darüber hinaus an ein kreatives Moment zu integrieren indem gemeinsam mit dem/der Bewerber/in eine Vision entwickelt wird, wo der Bereich/Betrieb beispielsweise in fünf Jahren stehen könnte mit entsprechenden Vorschlägen und Lösungsansätzen.

Die Auswahl sollte nach Abschluss aller Gespräche unter Einbezug der vorbereiteten Kriterien gemeinsam mit allen beteiligten Personen getroffen werden. Ein Kriterienkatalog mit der Gewichtung der einzelnen Kriterien kann dabei die Einschätzung der Stärken und Schwächen der einzelnen Bewerbungen erleichtern.

III. Delegation und Führungsstil

1. Unterschiedliche Führungsstile

Ob aus Unsicherheit oder Selbstüberschätzung: Viele Führungspersönlichkeiten neigen dazu, die Arbeit ihrer Mitarbeiter ständig zu überprüfen, zu verbessern oder gleich selbst zu erledigen. Dadurch überlasten sie nicht nur sich selbst. Ungebremster Kontrollzwang führt bei Mitarbeitern zu Frustration, beschädigt deren Selbstbewusstsein und lähmt die Initiative in der Zukunft. Das Gegenmittel heißt: konsequent Delegieren. Es erfordert Mut und Vertrauen - hilft letztlich aber allen Beteiligten.

Ein Beispiel: Jürgen Klopp und der BVB

Jürgen Klopp hat in Dortmund beim BVB einer jungen, unerfahrenen Mannschaft vertraut und den Rücken gestärkt, obwohl sie anfangs einen Haufen Fehler und einen alles andere als Vertrauen erweckenden Eindruck gemacht hatte. Die immer noch junge, aber schon längst nicht mehr unerfahrene Mannschaft wurde die Folgejahre nicht nur zum zweiten Mal in Folge Deutscher Meister, sondern stellte dabei auch en passant einen neuen Punkte-Rekord auf - und holte außerdem den DFB-Pokal.

Statt auf Perfektion und Fehlervermeidung setzte Klopp konsequent auf die Stärken seiner "Mitarbeiter", gab ihnen die Gelegenheit, Fehler zu machen und daraus zu lernen. Bei Licht betrachtet blieb ihm gar nichts anderes übrig: Schließlich konnte er ja schlecht selbst die Tore schießen und verhindern.

2. Vom Star zum Spielertrainer

Das ist in vielen Kleinbetrieben und Höfen anders: Dort ist der Chef meist Star und Trainier in einem und muss ständig zwischen den Rollen und Arbeitsbereichen hin- und herwechseln. "Spielerisch" macht ihm keiner etwas vor: Im Umgang mit Kunden und Geschäftspartnern, mit Maschinen, Werkzeugen und Kommunikationsmitteln ist keiner seiner Mitarbeiter so erfahren wie er selbst.

Einmal ganz abgesehen davon, dass die Selbst- und Fremdwahrnehmung der fachlichen Kompetenz eines Chefs weit auseinandergehen: Zumindest in Sachen Menschenführung sind viele Landwirte und Kleinunternehmer faktisch Auszubildende - die sich selbst ausbilden.

Wer im eigenen Betrieb Personalverantwortung übernimmt, hat selten jahrelange Erfahrung als Manager oder Arbeitgeber. Und anders als in größeren Unternehmen fehlen im Kleinbetrieb eingespielte Führungsverfahren oder Kollegen in ähnlicher Position, die man "mal eben" um Rat fragen kann.

3. Kein Arbeitgeber ohne Delegation

Niemand wird per Crashkurs zum "guten Chef". Dabei wäre diese Qualifikation in der Aufbauphase eines Betriebs ganz besonders wertvoll: Schließlich müssen diversifizierte Betriebe gleichzeitig an vielen verschiedenen Enden kämpfen. Das Multitasking reicht von der Urproduktion im Stall oder auf dem Acker, über die Anleitung in der Verarbeitung oder dem Vertrieb bis hin zur Kapital- und Materialbeschaffung bzw. dem Controlling. Vieles davon ist oft unbekanntes Terrain, sodass im laufenden betrieblichen Alltag meist nur das Dringendste irgendwie unter Zeitdruck erledigt wird, wobei oft die Qualität mangelhaft ist und Sachen unter den Tisch fallen.

Wer beschlossen hat, Mitarbeiter zu beschäftigen, kommt um das Delegieren nicht herum. Dabei kann es hilfreich sein, sich für eine bestimmte Form des Delegierens zu entscheiden. Zusammengefasst gibt es zwei verschiedene Verfahren:

- Entweder werden konkrete Einzelaufträge verteilt, die bis zu einem bestimmten Zeitpunkt erledigt werden müssen.
- Oder es werden generelle Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten übertragen und konkrete Ziele vereinbart. Von Zeit zu Zeit lässt sich die Führungskraft über den Stand der Dinge berichten. Nur in Ausnahmefällen, die am besten zuvor definiert worden sind, wird in die Ausführung der Arbeiten eingegriffen.

Zwar gehört es zum guten Ton, den "modernerem" Führungsverfahren des zweiten Typs den Vorzug zu geben ("Management by Objectives"). Faktisch haben jedoch viele Manager und Chefs noch am klassischen "Management by Delegation" zu knabbern.

4. Praxistipps: Richtig delegieren

Bevor ausgeklügelte Zielvereinbarungs-Modelle oder trendige Motivations-Techniken verfolgt werden, sollten die Grundzüge des "einfachen" Delegierens beherrscht werden. Die lassen sich in einem runden Dutzend sinnvoller Empfehlungen zusammenfassen:

- Legen Sie Verfahrens-, Kommunikations- und Qualitätsstandards für interne und externe Prozesse fest. Das kann z. B. in Form von "10 Geboten" geschehen oder als kollektive Selbstverpflichtung im Rahmen einer Firmen-Philosophie. Regeln Sie so das Umgehen mit Kunden, Geschäftspartnern und von Kollegen untereinander, aber auch Termintreue, Zuverlässigkeit etc. - also die Quintessenz all dessen, was Ihnen selbst und Ihrer Belegschaft wichtig ist.
- Entscheiden Sie sich bewusst dafür, eine Aufgabe einer anderen Person zu übertragen: Machen Sie sich klar, dass die zukünftige Entlastung zunächst einmal ihren Preis hat. Dazu gehört, dass Aufwand für Einarbeitung und Qualifizierung entsteht, d.h., dass es wird mehr Zeit benötigt, die Erledigung erfolgt anders und vielleicht in geringerer Qualität, als wenn Sie es selbst erledigt hätten.
- Führen Sie sich vor Augen, welche Vorteile die Delegation auf längere Sicht für Sie selbst hat: mehr freie Zeit für wichtigere oder angenehmere Tätigkeiten, höhere Gesamtproduktivität und damit letztlich Gewinn Ihres Betriebs.
- Bereiten Sie die Delegation so rechtzeitig vor, dass die Aufgabe termingerecht erledigt werden kann.
- Grenzen Sie die anstehende Aufgabe möglichst eindeutig ein. Legen Sie Inhalt und Reichweite fest. Formulieren Sie - nach Möglichkeit konkret messbare - Qualitätskriterien und vereinbaren Sie einen eindeutigen Erledigungszeitpunkt.
- Stellen Sie Transparenz darüber her, in welchem Gesamtzusammenhang die zu übertragende Aufgabe steht. Was soll damit erreicht werden?

- Klären Sie, welche Zusatzinformationen und sonstigen Ressourcen Ihr Mitarbeiter braucht, um die Aufgabe erledigen zu können. (Und: Stellen Sie die erforderlichen Mittel dann auch tatsächlich bereit!)
- Übertragen Sie die Aufgabe nur an eine ausreichend qualifizierte Person bzw. sorgen Sie dafür, dass nur eine geeignete Person die betreffende Aufgabe von sich aus übernimmt, zum Beispiel im Rahmen von Mitarbeiterbesprechungen.
- Übertragen Sie zusammen mit der Zuständigkeit auch die Verantwortung für die Aufgabe oder stecken Sie einen begrenzten Entscheidungs- und Kompetenzrahmen eindeutig ab.
- Geben Sie grundsätzlich freie Hand bei der Wahl des Lösungsweges.
- Stellen Sie zu Anfang sicher, dass Sie während der Erledigung falls notwendig unterstützend eingreifen können. Richten Sie dafür feste "Berichtstermine" an. Machen Sie zugleich aber deutlich, dass Sie außerhalb der vereinbarten Besprechungstermine nur ausnahmsweise mit Details behelligt werden wollen.
- Behalten Sie aber die Verantwortung für die Kontrolle des Arbeitsergebnisses. Werten Sie die Prozess- und Ergebnisqualität nach Abschluss der Aufgabe zusammen mit Ihrem Mitarbeiter aus. Würdigen Sie dabei unbedingt die positiven Aspekte. Sprechen Sie Fehler und Defizite eindeutig an und überlegen Sie gemeinsam mit dem Beschäftigten, welche Konsequenzen sich daraus für die Zukunft ziehen lassen. Klären Sie, welche Unterstützung Sie dabei geben können und / oder welche Qualifizierungsmaßnahmen Sie anbieten können.

IV. Motivation

Eine Umfrage der Jobbörse Stepstone unter 10.000 Angestellten in acht europäischen Ländern brachte vor einigen Jahren zutage, dass in Deutschland "mehr als die Hälfte der Beschäftigten den Eindruck (haben), dass ihre Leistungen von ihrem Chef nicht geschätzt werden". Nur 28 Prozent wussten demnach sicher, dass ihre Arbeit honoriert wird.

Glaut man einer Online-Umfrage der Jobbörse Jobs.de dann sind "angenehmes Arbeitsklima und Wertschätzung" aus Sicht von Mitarbeitern das entscheidende Qualitätsmerkmal bei der Beurteilung eines Arbeitsplatzes – wichtiger noch als die leistungsgerechte Bezahlung.

Warum fällt das Loben so schwer? Dass positive Rückmeldungen in unserer Gesellschaft, insbesondere im Geschäftsleben, so selten sind, hat meist zwei Gründe: Gedankenlosigkeit und Zeitmangel. Das Loben kann aber viel Gutes bewirken, sodass dafür unbedingt Zeit investiert werden sollte.

Der konstruktive Einsatz positiver Rückmeldungen ist allerdings ein schwieriges Feld, was unmittelbar mit der erwähnten Obrigkeitfunktion des Lobens zu tun hat – wer lobt, kann leicht herablassend wirken. Sie kennen das vielleicht: Da fällt Ihnen eine tolle Leistung, eine elegante Problemlösung oder ein überzeugendes Verhalten bei einem Mitarbeiter auf – Sie wissen allerdings nicht, wie sie das artikulieren können und bewegen möglicherweise die folgenden Gedanken:

- "Das steht mir doch gar nicht zu!"
- "Ach, das hat sie bestimmt schon tausendmal gehört."
- "Der braucht das doch nicht, der ist doch so überlegen und souverän ..."
- "Ich weiß gar nicht, wie ich es sagen soll, ohne dass sich das überheblich anhört."
- "Mir selbst wäre das auch peinlich, wenn ich das zu hören bekäme."
- "Ich sag das lieber nicht, das klingt ja anbiedernd. Ich will mich doch nicht einschleimen."

Patentrezepte für das richtige Loben gibt es nicht. Aber eine ganze Menge Anregungen, wie Sie Anknüpfungspunkte finden, sie geschickter in Worte fassen und die Wahrscheinlichkeit erhöhen, deren gewünschte Wirkung zu erzeugen.

- Fast noch wichtiger als der konkrete Inhalt einer positiven Botschaft ist vielfach das Gefühl Ihres Gegenübers, als Mensch überhaupt wahrgenommen zu werden. Er oder sie spürt: Da hat mich jemand bemerkt, hat sich über mich Gedanken gemacht.

- Suchen Sie ganz bewusst nach Stärken bei sich und anderen Menschen. Immer das Positive bedenken. Ist das Positive aufgebaut zerfällt das „Defizitäre“ wie ganz von selbst.
- Verwechseln Sie Ihre eigene Gedankenwelt nicht mit der Realität: Wenn Sie etwas Gutes über jemanden denken, dann weiß er oder sie davon noch lange nichts. Deshalb: Sprechen Sie Ihre positiven Wahrnehmungen auch laut aus. Und: Haben Sie bloß keine Angst vor Wiederholungen. Langeweile tritt beim Empfänger bei der Annahme von Anerkennung erfahrungsgemäß nur sehr, sehr selten auf.
- Wenn Sie von Eigenschaften, Leistungen und Verhaltensweisen überzeugt sind, tragen Sie Ihre positiven Eindrücke möglichst konkret nach außen. Sagen Sie genau, was Sie schätzen und woran Ihnen das aufgefallen ist. Pauschales Lob ("Alles prima, weiter so!") verpufft.
- Sprechen Sie Anerkennung möglichst zeitnah aus (und nicht etwa im Jahresrückblick oder vorab auf Vorrat).
- Seien Sie dabei ehrlich: Versuchen Sie erst gar nicht, Menschen Honig ums Maul zu schmieren, um sie zu einer bestimmten Reaktion zu bewegen. Offensichtliche Manipulationsversuche erhöhen den Widerstand, anstatt ihn abzubauen.
- Loben Sie ruhig auch mal in Abwesenheit und setzen Sie darauf, dass Ihre Anerkennung auf Umwegen ankommt.
- Würdigen Sie nicht nur Bestleistungen und Ausnahme-Anstrengungen: Auch vermeintliche Selbstverständlichkeiten, wie die regelmäßige zuverlässige Erledigung von Aufträgen oder pünktliche Lieferungen in versprochener Qualität, sind von Zeit zu Zeit unbedingt "der Rede wert".
- Senden Sie anerkennende Ich-Botschaften statt oberlehrerhafter Beurteilungen. So wird dann beispielsweise aus der erwähnten Anmaßung ... "Alle Achtung: Das Gespräch mit dem Kunden haben Sie perfekt auf den Abschluss hingelenkt! Gute Leistung, das haben Sie wirklich prima gemacht!" ... das erfreuliche Feedback: "Wie Sie vorhin das Kundengespräch auf den Abschluss hingelenkt haben, das hat mich beeindruckt. Das werde ich das nächste Mal auch einmal versuchen."
- Überlegen Sie sich gut, in welcher Situation Sie Anerkennung aussprechen: Ein öffentliches Lob stellt eine extreme Verstärkung Ihrer Botschaft dar – je nach Kontext kann das aber unerwünscht sein. So können offizielle Belobigungen einzelnen Mitarbeitern unter Umständen peinlich sein, weil sich die Kollegen dadurch zurückgesetzt fühlen und/oder sie deshalb als Streber oder Günstling gelten.
- Anerkennung lässt sich in ganz unterschiedlicher Form äußern. Oft sind es die unspektakulären Komplimente im Vorbeigehen, beim Smalltalk, die unerwartete Wirkung entfalten.

Je besser das Betriebsklima ist, desto weniger wichtig sind solche Spiele der Erwachsenen. Trotzdem: Wenn Sie erst wenig Erfahrung im bewussten Verteilen von Lob haben, sollten Sie als Übungsfeld zunächst vor allem das Vier-Augen-Gespräch nutzen.

Arbeitsblatt XI / Stand 05/2017

Arbeitsverhältnisse in der Landwirtschaft - Stichwortsammlung

I. Einführung

Die Arbeitsverhältnisse in der Landwirtschaft weisen viele Besonderheiten auf. Nachfolgend sollen einige Stichworte eher als Gedankenstütze und Anregung genannt werden, die eine vertiefte Recherche erlauben oder die Nachfrage beim Anwalt oder Steuerberater. Kernthemen sind dabei die Vergütung, Formen von Arbeitsverhältnissen mit besonderer Betrachtung von Befristungen und Beachtenswertes rund um das Thema „Kündigung“.

Zunächst ist es wichtig zwischen verschiedenen Mitarbeitertypen zu unterscheiden, die folgendermaßen definiert sind:

- Praktikanten mit oder ohne Entlohnung
- Lehrlinge Berufsausbildungsverhältnis (§ 10 BBiG; Freie Ausbildung § 26 BBiG)
- Mitarbeiter (befristet oder unbefristet; geringfügig, kurzfristig oder voll; in Teilzeit oder Vollzeit)
- freie Mitarbeit oder Kooperation (z.B. in SoLawi)
- Mitunternehmer oder Gesellschafter
- Altenteiler
- ehrenamtliche Mitarbeiter

II. Vergütung

(1) Vergütungen können in den folgenden verschiedenen Formen vorgenommen werden:

- Gehalt
- Zulagen (z.B. Nachzulage)
- Sachbezüge
- Betriebliche Altersversorgung (Allgemeinverbindlicher TV für Zusatzversorgung der Mitarbeiter in der LWS)
- Sonderzahlungen (Freiwilligkeitsvorbehalt)
- Honorare

Die Arbeitsblätter verstehen sich nicht als umfassende rechtliche Gutachten zu den aufgeführten Themen, sondern als Zusammenstellung von Praxiserfahrungen in diesem Bereich. Sie können als Anregungen für die eigene Arbeit dienen, bedürfen aber bei der Umsetzung in konkrete Rechtsverhältnisse der Begleitung durch Steuerberater und Rechtsanwälte.

- Gewinnanteile
- Aufwandsentschädigung (Fahrtkosten, Spesen)
- Übungsleiter-, Ehrenamtspauschale

(2) Für eine **Mindestvergütung** gelten die folgenden Grundsätze (Anwendungsbereich, § 22 MiLoG):

(1) Dieses Gesetz gilt für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer. Praktikanten im Sinne des § 26 des Berufsbildungsgesetzes gelten als Arbeitnehmer im Sinne dieses Gesetzes, es sei denn, dass sie

a. ein Praktikum verpflichtend auf Grund einer schulrechtlichen Bestimmung, einer Ausbildungsordnung, einer hochschulrechtlichen Bestimmung oder im Rahmen einer Ausbildung an einer gesetzlich geregelten Berufsakademie leisten,

b. ein Praktikum von bis zu drei Monaten zur Orientierung für eine Berufsausbildung oder für die Aufnahme eines Studiums leisten,

c. ein Praktikum von bis zu drei Monaten begleitend zu einer Berufs- oder Hochschulausbildung leisten, wenn nicht zuvor ein solches Praktikumsverhältnis mit demselben Ausbildenden bestanden hat, d. an einer Einstiegsqualifizierung nach § 54a des Dritten Buches Sozialgesetzbuch oder an einer Berufsausbildungsvorbereitung nach §§ 68 bis 70 des Berufsbildungsgesetzes teilnehmen.

(2) Personen i.S.v. § 2 Absatz 1 und 2 des Jugendarbeitsschutzgesetzes ohne abgeschlossene Berufsausbildung gelten nicht als Arbeitnehmer im Sinne dieses Gesetzes.

(3) Von diesem Gesetz nicht geregelt wird die Vergütung von zu ihrer Berufsausbildung Beschäftigten sowie ehrenamtlich Tätigen

(4) Für Arbeitsverhältnisse von Arbeitnehmern, die unmittelbar vor Beginn der Beschäftigung langzeitarbeitslos im Sinne des § 18 Absatz 1 des SGB III waren, gilt der Mindestlohn in den ersten 6 Monaten der Beschäftigung nicht.

Exkurs Definition Praktikant (§ 22 MiLoG): Praktikant ist unabhängig von der Bezeichnung des Rechtsverhältnisses, wer sich nach der tatsächlichen Ausgestaltung und Durchführung des Vertragsverhältnisses für eine begrenzte Dauer zum Erwerb praktischer Kenntnisse und Erfahrungen einer bestimmten betrieblichen Tätigkeit zur Vorbereitung auf eine berufliche Tätigkeit unterzieht, ohne dass es sich dabei um eine Berufsausbildung im Sinne des Berufsbildungsgesetzes oder um eine damit vergleichbare praktische Ausbildung handelt.

(3) Für die Vergütung innerhalb der **Berufsausbildung** gelten nach § 17 Vergütungsanspruch (BBiG) die folgenden Grundsätze:

(1) Auszubildende haben Auszubildenden eine angemessene Vergütung zu gewähren. Sie ist nach dem Lebensalter der Auszubildenden so zu bemessen, dass sie mit fortschreitender Berufsausbildung, mindestens jährlich, ansteigt.

(2) Sachleistungen können in Höhe der nach § 17 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 des Vierten Buches Sozialgesetzbuch festgesetzten Sachbezugswerte angerechnet werden, jedoch nicht über 75 Prozent der Bruttovergütung hinaus.

(3) Eine über die vereinbarte regelmäßige tägliche Ausbildungszeit hinausgehende Beschäftigung ist besonders zu vergüten oder durch entsprechende Freizeit auszugleichen.

(4) Für **Sonderzahlungen** gilt Folgendes:

a) Sonderzahlungen, Gratifikationen, Leistungszulagen u. ä. sollten im Arbeitsvertrag eindeutig und unmissverständlich unter einen Freiwilligkeitsvorbehalt gestellt werden. Ein solcher Hinweis muss in einem Formular Arbeitsvertrag allerdings dem Transparenzgebot des § 305 c BGB gerecht werden. Er muss deshalb klar und verständlich sein. Daran fehlt es, wenn der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer einerseits im Formular Arbeitsvertrag eine Sonderzahlung in einer bestimmten Höhe ausdrücklich zusagt und in einer anderen Vertragsklausel im Widerspruch dazu einen Rechtsanspruch auf diese Klausel ausschließt (BAG 30.07.2008, Az. 10 AZR 606/07).

b) Im Hinblick auf ausscheidende Mitarbeiter, Elternzeit, Krankengeld ist zu entscheiden, ob ein 13. Monatsgehalt als Gratifikation für Betriebstreue oder als Entgelt für geleistete Dienste freiwillig gezahlt wird. Im ersteren Falle ist es nicht, auch nicht anteilig zu zahlen wenn das Arbeitsverhältnis ruht oder beendet wird. Im Arbeitsvertrag ist zu regeln, ob und bis wann in solchen Fällen eine Sonderzahlung zurückzugewähren ist.

c) Wird freiwillig ein Weihnachtsgeld gezahlt, so können Mitarbeiter, der Arbeitsverhältnis gekündigt ist davon ausgeschlossen werden. Ein anteiliger rätierlicher Anspruch für jeden Monat des zuvor beendeten Arbeitsverhältnisses kann ohne weitere Voraussetzung daraus nicht hergeleitet werden (BAG Urteil vom 10.12.2008, Az. 10 AZR 15/08). Eine solche Klausel ist weder unklar noch widersprüchlich, selbst wenn eine darin enthaltende Rückzahlungsklausel wegen der unbestimmten Höhe des Anspruchs und damit der nicht überprüfbaren Bindungsfrist unwirksam sein sollte.

III. Mitarbeiterverhältnisse

Es können die folgenden Formen von Arbeits- und Ausbildungsverhältnissen unterschieden werden:

- Begründung des Arbeitsverhältnisses
 - faktisch – Kündigung und Befristung nur schriftlich
 - Vertretungsberechtigung beim Träger
 - Lehrlingsverhältnis
 - Praktikumsverhältnis
- Kurzfristige Beschäftigung
 - 1 Jahr befristet nicht mehr als insgesamt 3 Monate oder 70 Tage
- Geringfügige Beschäftigung
 - Weihnachtsgeld
 - Kombination mit Übungsleiterpauschale § 3, 26 EStG
- Befristung
 - mit und ohne Befristungsgrund
 - Kapovaz § 14 TzBfG
 - im Zweifel unbefristet

Für die Begründung **sonstiger Zusammenarbeitsverhältnisse** gelten die folgenden Unterscheidungsmöglichkeiten:

- Freie Mitarbeit
- Nachbarschaftshilfe
- Ehrenamt
- Kooperation (Solawi, LWS-Gemeinschaft)
- Gesellschaftsvertrag

IV. Befristung

(1) Für Befristungen mit sachlichem Grund („insbesondere“) gilt Folgendes:

- vorübergehender betrieblicher Arbeitskräftebedarf
- im Anschluss an eine Ausbildung
- zur Vertretung eines anderen AN
- Eigenart der Arbeitsleitung
- zur Erprobung
- in der Person des AN liegende Gründe
- Zweckbindung von Haushaltsmitteln

- gerichtlicher Vergleich
- Die Höchstbefristung dahingehend, dass das Arbeitsverhältnis mit Erreichung der gesetzlichen Altersgrenze beendet ist (vgl. §§ 14 I Nr.6, 21 TzBfG; 41 Satz 2 SGB IV, 10 S.3 Nr.5 AGG)

(3) Für **Befristungen ohne Grund** gilt Folgendes:

Arbeitsverträge können nach § 14 Abs.2 S.1 TzBfG bei erstmaligem Abschluss bis zu 2 Jahren schriftlich ohne Begründung bzw. ohne sachlichen Grund befristet und binnen dieses Zeitraumes max. drei Mal verlängert werden.

Eine Befristung ohne sachlichen Grund ist nicht möglich, wenn mit demselben Arbeitgeber bereits (jemals) zuvor ein befristetes oder unbefristetes Arbeitsverhältnis bestanden hat (§ 14 Abs.1 S.2 TzBfG).

Privilegierung junger Unternehmen, § 14 Abs. 2a TzBfG: In den ersten 4 Jahren nach Gründung ist die kalendermäßige Befristung ohne sachlichen Grund mit mehrfacher Verlängerung bis zu 4 Jahren zulässig; das gilt nicht für Neugründungen im Zusammenhang mit rechtlicher Umstrukturierung.

Befristungen älterer Arbeitnehmer (ab 52 J.), § 14 III TzBfG

(3) Für die Befristung muss Folgendes berücksichtigt werden:

- Befristung muss schriftlich vor Arbeitsbeginn erfolgen
- Befristungen mit sachlichem Grund können auch im Anschluss an eine Befristung ohne sachlichen Grund vereinbart werden (vgl. § 14 Abs.2 S.2 TzBfG)
- bei Vorliegen sachlicher Befristungsgründe ist der Abschluss mehrerer befristeter Arbeitsverträge ohne (zeitliche) Einschränkung erlaubt
- mit sachlichem Grund kann auch ein zuvor unbefristetes Arbeitsverhältnis, selbst wenn für dieses Kündigungsschutzrecht besteht, nachträglich befristet werden (Rspr. des BAG)
- kann eine nachträgliche Befristung nicht einvernehmlich erzielt werden, so ist nur eine Änderungskündigung dahingehend möglich

(4) Für das Ende des befristeten Vertrags gilt Folgendes:

- ein kalendermäßig befristeter Vertrag endet mit Ablauf der vereinbarten Zeit -automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf, § 15 Abs.1 TzBfG
- ein zweckbefristeter Vertrag endet mit Erreichen des Zwecks, frühestens jedoch 2 Wochen nach Zugang schriftlicher Mitteilung des AN durch den AG über den Zeitpunkt der Zweckerreichung, § 15 Abs.2 TzBfG
- die ordentliche Kündigung ist nur möglich, wenn sie vereinbart ist, § 15 Abs.3 TzBfG
- Achtung, §15 Abs.5 TzBfG: Fortsetzung nach Fristablauf mit Wissen des Arbeitgebers - so gilt: Vertrag auf unbestimmte Zeit verlängert!

V. Arbeitsvertrag und AGB-Recht

(1) Die AGB-Regelungen (§§ 305 ff BGB) umfassen Folgendes:

- Prüfungsmaßstab für alle Arbeitsvertragsklauseln sind die AGB-Regeln im §§ 305 ff BGB. Das ergibt sich aus § 310 IV BGB. Da Arbeitsverträge als Verbraucherverträge im Sinne von § 310 III BGB gelten, werden nicht nur allgemeine Bedingungen, sondern auch Einzelbedingungen in Arbeitsverträgen anhand des AGB-Gesetzes geprüft.
- Gilt AGB-Recht, so sind gemäß § 305 c BGB überraschende Klauseln nichtig. Sofern beide Vertragsparteien eine Klausel kennen, und sich darauf verständigt haben, kann diese nicht mehr überraschend sein.

- Gemäß § 305 c II BGB gehen Zweifel bei der Auslegung einer Klausel zu Lasten des Arbeitgebers.
- Eine Inhaltskontrolle nach § 307 BGB kann stattfinden, wenn eine Klausel weder überraschend noch unklar ist. Dann wird geprüft, ob eine Partei wider Treu und Glauben unangemessen benachteiligt wird. Dies ist anzunehmen, wenn von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung abgewichen wird oder wesentliche Rechte und Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrages ergeben, eingeschränkt werden.

(2) Für den **Arbeits- und Tarifvertrag** gilt Folgendes:

a) Bezugnahme auf GehaltO, BetrAV VO, TV

- auf externe Regelungen kann in einer bestimmten Fassung, in der jeweiligen Fassung, ganz oder teilweise Bezug genommen werden
- Im Zweifel soll auf die externe Regelung in ihrer jeweiligen Fassung Bezug genommen werden (dynamische Verweisung). Dadurch besteht die Gefahr, dass der Inhalt des Arbeitsvertrages sich im nachhinein ändert ohne dass der Mitarbeiter darauf einen Einfluss hat. Das will das AGB-Gesetz nur in den engen Grenzen des § 308 Zif. 4 BGB zulassen:
- Als zumutbar wird ein Änderungsvorbehalt dann angesehen, wenn die Voraussetzungen unter denen eine Änderung erfolgen kann vorhersehbar sind. Im Einzelnen vergleiche BAG-Urteil vom 11.02.2009.
- Bei Inbezugnahme von externen Vergütungsregelungen ist auf die Klarheit des Schnittes zwischen externer Regelung und Arbeitsvertragsregelung zu achten.

b) Empfehlung

- Alle wesentlichen Grundsätze gehören in den Arbeitsvertrag. Die Ausführungsbestimmungen in eine externe Ordnung.
- Es soll an einen Änderungsvorbehalt im Arbeitsvertrag mit den genauen Voraussetzungen gedacht werden.
- Etwas anderes gilt nur bei Inbezugnahme auf Tarifverträge oder Gesetze. Da muß aber klargestellt werden, ob auf einen bestimmten TV, die jeweilige Tarifregelung oder Teilregelungen Bezug genommen wird.

VI. Stellenumfang und Arbeitszeit

(1) Hinsichtlich der Themen „Stellenumfang“ und „Arbeitszeit“ gelten die folgenden allgemeinen Grundsätze:

- Der Umfang der Arbeitszeit muss im Arbeitsvertrag vereinbart werden. Soll eine Wochen-, Monats- oder Jahresarbeitszeit gelten?
- Die Bereitschaft zu Überstunden, Kurzarbeit, Bereitschaftsdiensten Konferenzen sollte auch vereinbart werden.
- Ein zeitweise größerer oder geringerer Stellenumfang kann bis zu 25 % Mehrarbeit oder 20 % Minderarbeit oder 10 % Minder- und 10 % Mehrarbeit vereinbart werden.
- Die Lage der Arbeitszeit kann, wenn der Umfang so klar ist, von Arbeitgeber im Rahmen des Direktionsrechtes gemäß § 319 BGB nach billigem Ermessen ausgeübt werden. Dies geschieht insbesondere durch Dienst- und Stundenpläne.
- Arbeitszeitkonten können vereinbart werden. Dann: Regelmäßiges Gehalt und Verrechnungszeitraum festlegen; Mehrarbeit und/oder Zeitdefizit; Übertragungsmöglichkeit.

(2) Bezüglich der **Arbeitszeit in der Landwirtschaft** ist Folgendes zu beachten:

- Man kann Wochen-, Monats-, Jahresarbeitszeit vereinbaren.
- In der Landwirtschaft beträgt die regelmäßige jährliche Arbeitszeit für Vollbeschäftigte zurzeit laut Tarifvertrag (gilt nur bei Tarifbindung) 2088 Stunden. Der Tarifvertrag sieht vor, dass die Verteilung der regelmäßigen Jahresarbeitszeit auf die einzelnen Arbeitswochen und Werkzeuge betrieblich zu vereinbaren ist. Im Regelfall wird hierbei eine Wochenarbeitszeit von 40 Stunden zu vereinbaren sein.

- höchstmögliche Jahresarbeitszeit nach § 3 ArbZG 2.304 Arbeitsstunden pro Jahr
- Pausen zählen nicht als Arbeitszeit
- die Arbeitszeit für Tierpfleger/innenzum Beispiel geteilt werden: (6.00 Uhr bis 11.00 Uhr und 16.00 Uhr bis 19.00 Uhr)
- Auch ist es für die meisten Mitarbeiter/innen angenehmer, feste Arbeitszeiten zu haben.

(3) Für die **Teilnahme an Konferenzen und Dienstbesprechungen** ist zu beachten:

- Beschreibung der Hauptleistungspflichten (Problem Versetzung und Kündigung)
- Die Teilnahme an Konferenzen ist in der Regel notwendig, um die Hauptleistungspflicht erfüllen zu können. Ist dies der Fall, so kann der Arbeitgeber die Teilnahme im Rahmen des Direktionsrechtes anordnen.
- Die Verpflichtung zur Teilnahme an Konferenzen sollte trotzdem klar und deutlich im Arbeitsvertrag geregelt werden weil sie gelegentlich auch abends stattfinden. Desgleichen die Teilnahme an Elternabenden, Klassenfahrten ect.

VII. Versetzung

Für die Versetzung ist Folgendes zu beachten:

- Sofern der Arbeitsvertrag einen Versetzungsvorbehalt enthält, tritt eine Konkretisierung auf eine bestimmte Tätigkeit auch nach langer Tätigkeit nicht ein.
- Höherwertige Tätigkeit über lange Zeit kann zu einer Konkretisierung insoweit führen.
- Geringwertigere Tätigkeit darf in der Regel nicht zugewiesen werden.
- Ruhen des Arbeitsverhältnisses ändert daran nichts.
- § 309 Zif. 10 BGB ist nur im Konzern von Bedeutung.

IX. Teilzeitverlangen

Der Mitarbeiter kann die Verringerung der Arbeitszeit verlangen und eine Vereinbarung über die Verteilung innerhalb der Woche herbeiführen, sofern nicht erhebliche betriebliche Gründe dagegenstehen (§ 8 TzBfG).

IX. Urlaub und Krankheit

- Krankheit und Urlaub schließen sich aus. Während der Krankheit kann Urlaub nicht genommen werden und auch nicht verfallen (EuGH Urteil vom 20.01.2009).
- Probleme bei Langzeiterkrankungen.
- Regelung im Arbeitsvertrag über gesetzlichen und freiwilligen Urlaubsanspruch und deren Verfall.

X. Kündigung

(1) Für die Kündigung des Arbeitsverhältnisses gilt:

- Kleinbetriebsregelung § 23 KSchG (Unter 10 Beschäftigte)
- Probezeit von 6 Monaten
- Kündigungsgründe nach KSchG
 - Verhaltensbedingte (Abmahnung oder Außerordentliche [§ 626 BGB])
 - Personenbedingte
 - Betriebsbedingte

- Fristen § 622 BGB
- nur Schriftlich § 623 BGB
- betriebsbedingte Kündigung mit Abfindungsversprechen nach § 1a KSchG
- Aufhebungsvertrag
- Sperrfrist ALG

(2) Für eine **Abmahnung** gilt:

- konkrete Beschreibung der/des beanstandeten Leistung/Verhaltens nach Art, Ort, Zeit, Beteiligten
- konkrete Rüge der schuldhaften Pflichtverletzung
- Aufforderung zu künftigen vertragsgerechten Verhalten
- Kündigungsandrohung im Wiederholungsfall

(3) Im Falle einer **Leistungsschwäche** ist zu beachten:

- Kündigung gegenüber leistungsschwachen Arbeitnehmern
- Abgrenzung: Leistungsmangel steuerbar o. verschuldensunabhängig?

Das BAG hat entschieden, dass eine **Kündigung aus verhaltensbedingten Gründen** gerechtfertigt sein kann, wenn ein Mitarbeiter über einen längeren Zeitraum qualitativ erheblich unterdurchschnittliche Leistungen erbracht hat (17.01.2008, 2 AZR 535/06).

Anhaltspunkte dafür sind: Art, Schwere, Häufigkeit, Folgen der fehlerhaften Arbeitsleistung im Vergleich zu anderen vergleichbaren AN im Betrieb. Die Darlegungs- u. Dokumentationslast liegt beim Arbeitgeber

(4) Im Falle von **Krankheit** gilt:

- wichtiger Fall der personenbedingten Kündigung ist Kündigung während und wegen häufigen Kurzerkrankungen, Dauererkrankung bzw. Alkoholabhängigkeit
- betriebliches Eingliederungsmanagement (BEM) § 84 SGB IX erforderlich
- drei-Stufen-Theorie des BAG (z.B. 18.1.2007, 2 AZR 759/05):
- negative Gesundheitsprognose
- erhebliche Beeinträchtigung betrieblicher Interessen in Zukunft zu erwarten
- Interessenabwägung im Einzelfall
- Beweislast und Prognoserisiko liegen beim Arbeitgeber

(5) Für eine **betriebsbedingte Kündigung** ist laut § 1 Abs.2 KSchG die Weiterbeschäftigung des AN aufgrund dringender betrieblicher Erfordernisse ausgeschlossen. Voraussetzungen dafür sind:

- Unternehmerentscheidung
- Überhang von Arbeitskräften
- keine Weiterbeschäftigungsmöglichkeit im Betrieb auf einem freien Arbeitsplatz, durch Abbau von Überstunden, Änderungskündigung
- Sozialauswahl

(6) Für ein **Abfindungsangebot** gelten laut § 1 a KSchG die folgenden Formulierungen:

Sehr geehrte/r,

hiermit kündigen wir das Arbeitsverhältnis wegen dringender betrieblicher Erfordernisse ordentlich zum

Gemäß § 1a Abs.1 KSchG weisen wir Sie darauf hin, dass, sofern Sie bis zum Ablauf der Frist des § 4 S.1 KSchG keine Klage auf Feststellung erheben, dass das Arbeitsverhältnis durch die Kündigung nicht aufgelöst ist, Sie mit Ablauf der Kündigungsfrist einen Anspruch auf Zahlung einer Abfindung haben. Erheben Sie daher keine Kündigungsschutzklage, so steht Ihnen eine Abfindung zu, deren Höhe sich wie folgt berechnet: 0,5 Monatsverdienste für jedes Jahr des Bestehens des Arbeitsverhältnisses. Bei der Ermittlung der Dauer des Arbeitsverhältnisses ist ein Zeitraum von mehr als 6 Monaten auf ein volles Jahr aufzurunden. Dies ergibt in Ihrem Fall eine Abfindung in Höhe von € brutto.

(7) Besonderer **Kündigungsschutz** gilt in den folgenden Fällen:

- Schwangere, § 9 MuSchG (besonderer Fall; etwa schwere, wiederholte Pflichtverletzungen, seltene Ausnahme)
- Elternzeit, § 18 Abs.1 BEEG (s.o., besonderer Fall)
- Schwerbehinderte, §§ 85 ff. SGB IX (Zustimmung Integrationsamt)
- Betriebsratsmitglieder, § 15 Abs.1 KSchG (wichtiger Grund)

XI. Sperrzeit

- Eine Sperrzeit (bis zu 12 Wochen) tritt ein, wenn der AN ohne wichtigen Grund das Beschäftigungsverhältnis gelöst oder er durch ein arbeitsvertragswidriges Verhalten Anlass für die Lösung des Beschäftigungsverhältnisses gegeben und dadurch die Arbeitslosigkeit zumindest grob fahrlässig herbeigeführt wurde, vgl. § 144 Abs.1 S.2 Nr. 1 SGB III.
- Das gilt grundsätzlich auch für den Aufhebungsvertrag.
- Die Zustimmung zu einem Aufhebungsvertrag führt dann nicht zu einer Sperrzeit beim Arbeitslosengeld, wenn das Arbeitsverhältnis ohne den Aufhebungsvertrag zum gleichen Zeitpunkt ordentlich durch den Arbeitgeber hätte gekündigt werden können (BSG, 17.11.2005 - B 11a/11 AL 69/04 R).

Hinweis: die Bundesagentur für Arbeit hat ihre Durchführungsanweisung geändert.

Die Bundesagentur für Arbeit ist der Auffassung, dass ein wichtiger Grund für den Abschluss eines Aufhebungsvertrages oder für eine Eigenkündigung nunmehr vorliege, wenn die Kündigung durch den Arbeitgeber mit Bestimmtheit in Aussicht gestellt wurde, die drohende Arbeitgeberkündigung auf betriebliche Gründe gestützt würde und die Arbeitgeberkündigung zum selben Zeitpunkt, zu welchem das Beschäftigungsverhältnis geendet hat oder früher wirksam geworden wäre sowie in diesem Falle die Kündigungsfrist eingehalten und eine Abfindung von 0,5 Monatsgehältern – mindestens aber 0,25 Monatsgehälter – pro Beschäftigungsjahr an den Arbeitnehmer gezahlt wird.

Hannover, den 02.05.2017

Thomas Rüter

Arbeitsblatt XII / Stand 01/2018

Erfahrungsbericht „Übertragung von Höfen im gemeinnützigen Bereich“

I. Ausgangssituation

Nach der Studie Landwirtschaft als Gemeingut – eine politisch-rechtliche Bewertung nach 40 Jahren Praxis aus dem Jahr 2013 (www.Hohage-May.de/Rechtsinformationen/Landwirtschaft) gibt es in Deutschland 185 landwirtschaftliche Betriebe in gemeinnütziger Trägerschaft mit einer Fläche von rund 5.335 Hektar. Etwa die Hälfte dieser Betriebe werden im Rahmen sozialer Landwirtschaft, z. T. als Werkstatt für behinderte Menschen, geführt; die andere Hälfte als landwirtschaftliche Erwerbsbetriebe. In aller Regel werden die Betriebe ökologisch bewirtschaftet und sind in den vergangenen 40 Jahren zumeist durch Stiftung der Höfe aus ideellen, finanziellen oder Nachfolgeerwägungen entstanden.

Eigentumsträger ist in den allermeisten Fällen ein gemeinnütziger eingetragener Verein, in dem sich vor Ort Kunden, Freunde, Nachbarn der Höfe als sogenannter „Umkreis“ zusammengeschlossen haben. Diese Vereine haben die Höfe an Einzellandwirte, sehr häufig aber an Betriebsgemeinschaften, zur ökologischen Bewirtschaftung weiter verpachtet. Trägerverein und Pächtergemeinschaft haben sich gemeinsam bemüht, die Betriebe gemeinwohlorientiert zu erhalten und weiterzuentwickeln.

An vielen Stellen zeigt sich aber, dass die örtlichen Trägervereine diese Aufgabe nicht mehr auf Dauer werden wahrnehmen können. Dies liegt einerseits an dem erheblichen Kapitalbedarf, der für die Erhaltung und Erneuerung z. T. denkmalgeschützter landwirtschaftlicher Gebäude erforderlich ist. Andererseits liegt es daran, dass der Gründerimpuls dieser gemeinnützigen Träger, der fast immer in der Ökologie- und Gemeinschaftsbegeisterung der 68er Generation zu finden war, nicht ohne weiteres auf die neue Generation übertragen werden kann.

Von daher taucht an vielen Stellen die Frage auf, was geschehen kann, wenn ein örtlicher Träger von gemeinwohlorientierten Hofeigentum die Aufgabe nicht weiterführen kann. Eine Reprivatisierung des Hofeigentums scheidet aus gemeinnützigkeitsrechtlichen und auch aus ideellen

Die Arbeitsblätter verstehen sich nicht als umfassende rechtliche Gutachten zu den aufgeführten Themen, sondern als Zusammenstellung von Praxiserfahrungen in diesem Bereich. Sie können als Anregungen für die eigene Arbeit dienen, bedürfen aber bei der Umsetzung in konkrete Rechtsverhältnisse der Begleitung durch Steuerberater und Rechtsanwälte.

Gründen in der Regel aus. Gesucht werden häufig stärkere überörtliche Träger, welche Erfahrung in der Verwaltung von landwirtschaftlichen Eigentum besitzen und einen weiteren Hof mit übernehmen können. In welcher Weise eine solche Übertragung des Eigentums oder eine Fusion zweier Träger abgewickelt werden kann, ist steuerlich, zivilrechtlich und landwirtschaftsrechtlich höchst komplex und kompliziert. Nachfolgend sollen als Anregung die Erwägungen in diesem Zusammenhang anhand eines konkreten Beispiels geschildert werden. Natürlich sind viele andere Konstellationen denkbar.

II. Ein konkreter Lösungsweg

Im Raum Hannover war nach langjährigen Vorbereitungen in den 80er und 90er Jahren ein etwa 150 Hektar großes Hofgut mit denkmalgeschützten Gebäuden von dem Altbauern auf einen eigens zu diesem Zweck gegründete örtlichen gemeinnützigen Verein schenkungsweise übertragen worden.

Der Hofumkreis hatte in den folgenden Jahren zusammen mit den Pächtern viel Zeit, Mühe und Geld in die Erhaltung und die Entwicklung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes investiert. Es zeichnete sich aber spätestens 2015 ab, dass in diesem Modell die notwendige Zukunftsfähigkeit des vielseitigen Hofes nicht auf Dauer gewährleistet werden kann.

Der Vorstand des Trägervereines kam in Kontakt mit einer in Hannover ansässigen gemeinnützigen Stiftung, welche bereits seit vielen Jahren Eigentümerin eines anderen ökologisch bewirtschafteten Hofes war und über erheblich mehr Mittel verfügte als der Verein, sodass sie sich zutraute, auch einen zweiten Hof unter ihrer „Fittiche“ zu nehmen. Stiftung und Trägerverein wurden sehr schnell einig, dass sie versuchen wollten, den Hof auf die Stiftung zu übertragen und dort gemeinsam weiter zu entwickeln. Auf dem Weg dorthin hatten sie die nachfolgenden Fragen zu bearbeiten und Probleme zu lösen:

1. Das Anlagevermögen des Vereines hatte einen Wert von rund 5 Mio. Euro und bestand im Wesentlichen aus dem Eigentum an Land und Gebäuden des Hofes. Demgegenüber bestanden Darlehensverbindlichkeiten von rund 800.000 € und ein Investitionsstau von etwa 1,2 Mio. Euro.

Einig war man sich darüber, dass dies Vermögen nur zusammen mit der Verpflichtung übertragen werden sollte, die gemeinnützige und gemeinwohlorientierte Ausrichtung des Hofes aufrecht zu erhalten und ihn nicht zu veräußern. Dies entsprach dem ursprünglichen Stifterwillen.

Außerdem sollte die „Marke“ des Hofes und das eigenständige Lebens- und Entwicklungspotential dort erhalten und weiterentwickelt werden und es sollten fortan Vertreter des Hofes im Stiftungsrat und bei der Vermögensverwaltung der Stiftung mitwirken.

2. Es wurde überlegt, den Verein rechtlich als „ausgelagertes Vermögen der Stiftung“ bestehen zu lassen. Es zeigte sich aber, dass die gemeinnützige Stiftung nicht die notwendigen Investitionen tätigen und die Entschuldung des Hofes vornehmen konnte, solange dieser sich nicht in ihrem Eigentum befand. Eine bloße Förderung des Vereines in diesem Umfang

war nicht möglich, weil die Stiftung derartige Beträge nur im Rahmen ihrer Vermögensverwaltung, nicht als Zweckverfolgung aufbringen konnte.

Insofern war die Frage zu prüfen, ob eine Eigentumsübertragung durch den Trägerverein rechtlich vorgenommen werden konnte. Wegen § 58 Ziff. 2 AO konnte der gemeinnützige Trägerverein aber nicht den Hof insgesamt einfach auf die Stiftung übertragen, da es sich bei dem Hof praktisch um sein ganzes Vermögen handelte und die genannte Vorschrift nur die Übertragung von bis zu 50 % des Vermögens zulässt.

Eine klassische Fusion oder Verschmelzung von Verein und Stiftung schied aus, weil dann die Mitgliedschaft des Vereins auf die Stiftung übergegangen wäre, was die Stiftung rechtlich gar nicht vorsieht.

Insofern kam nur eine Vermögensübertragung unter Auflösung des Vereins in Betracht. Vorher musste die Stiftung in die Satzung des Trägervereines als Letztbegünstigte aufgenommen werden. Dann konnte der Verein in einem zweiten Schritt aufgelöst werden. Dieses zunächst nur von den Vorständen der Stiftung und des Vereines entwickelte Konzept wurde weiterverfolgt.

3. In einem nächsten Schritt mussten die Vereinsmitglieder und auch die Pächter und Mitarbeiter der verschiedenen Betriebe auf dem Hof gewonnen werden. Außerdem mussten die einzelnen Schritte mit dem Finanzamt und der Landwirtschaftsbehörde besprochen und geklärt werden.

Es wurde schnell deutlich, dass hierfür ein Zeitraum von sicherlich einem Jahr notwendig war. Um für diesen Prozess eine tragfähige Grundlage zu schaffen, wurde ein Rahmenvertrag geschlossen, welcher

- den Prozess der Klärung und Willensbildung in den Gremien des Trägervereines und der Stiftung
- sowie die Klärungsschritte mit den zuständigen Behörden
- sowie die Bedingungen und Auflagen unter denen sich der Verein auflösen und das Vermögen übertragen würde beschrieb.

Zu den Auflagen und Bedingungen gehörte, dass der gemeinnützige Betrieb des Trägervereines fortgeführt, die Marke des Hofes erhalten, die Gemeinwohlorientierung aufrechterhalten und Investitionen in einer Größenordnung von 1,2 Mio. Euro übernommen werden musste. Außerdem wurden alle Verbindlichkeiten und Arbeitsverhältnisse, welche in dem gemeinnützigen Bildungsbereich des Trägervereines bestanden, von der Stiftung übernommen.

Außerdem wurde bereits in dem Rahmenvertrag festgelegt, dass für den Fall der Vermögensübertragung ein Mitglied aus dem „Umkreis“ des Hofes Mitglied des Stiftungsrates der Stiftung werden sollte und ein zweiter Bevollmächtigter bei der Verwaltungstätigkeit der Stiftung den Hof betreffend auch in Zukunft mitwirken sollte.

Diese Eckpunkte standen von vornherein als Geschäftsgrundlage für den Fall des Gelingens des Vorhabens fest. Die Vermögensübertragung am Ende wurde als Ziel aus damaliger Sicht definiert, sie war aber nicht zwingende Folge. Den Gremien wurde vielmehr die Möglichkeit gegeben, Schritt für Schritt entsprechend dem Projektfortschritt Beschlüsse zu fassen und sich auch gegen eine Fortführung des Prozesses auszusprechen.

Dieser Rahmenvertrag wurde allen Pächtern und Vereinsmitgliedern zur Verfügung gestellt und auf zwei Mitgliederversammlungen diskutiert und schließlich beschlossen. Nach Zustimmung der Stiftungsorgane konnte er dann unterzeichnet werden. Am Ende konnte eine einstimmige Beschlussfassung in allen Gremien erzielt werden.

4. Mit dem Finanzamt wurde das beabsichtigte Vorhaben sodann im Einzelnen abgestimmt, und zwar vor allem die nachfolgenden Punkte:
 - Satzungsänderung und Aufnahme der Stiftung als Letztbegünstigte
 - Nach Eintragung der Satzungsänderung Auflösungsbeschluss des Vereines
 - Nach Auflösung des Trägervereines Übertragung des gesamten Vereinsvermögens auf die Stiftung
 - Vermögensübertragung sollte unter Verweis auf das BFH-Urteil vom 14.06.1995 II R 92/92. grunderwerbsteuerfrei erfolgen

Dem konnte das Finanzamt folgen. Einer Vermögensübertragung ohne Auflösung des Trägervereines konnte das Finanzamt leider nicht zustimmen.

5. Da die Hofübertragung von einem „Nicht-Landwirt“ auf einen anderen „Nicht-Landwirt“ erfolgen würde, musste diese mit dem nach dem Grundstücksverkehrsgesetz zuständigen Ausschuss für Landwirtschaftsverkehrsfragen der Region Hannover diskutiert und von ihm genehmigt werden. Diese erteilte ebenfalls ihre Zustimmung. Die Genehmigung wurde im Hinblick auf § 6 II GrundstVG schriftlich zu beantragen.
6. Es wurden Gespräche mit den beteiligten Banken und anderen Gläubigern geführt und alle Verbindlichkeiten entweder beglichen oder es wurde eine spätere Schuldübernahme durch die Stiftung vereinbart.
7. Parallel zur Auflösung des Trägervereines wurde die Neugründung eines Vereines für den Umkreis des Hofes vorangetrieben. In diesem Verein sollte fortan die Willensbildung des Hofumkreises, die Abstimmung der Pächter über gemeinsame Belange, die Entsendung der Vertreter in die Stiftung und die Wahrnehmung der Rechte aus dem ursprünglichen Rahmenvertrag verankert werden.

Im Jahr 2017 konnten dann die Auflösung des Trägervereines und die Neugründung des „Umkreisvereins“ erfolgen.

8. Nach Eintragung des Auflösungsbeschlusses in das Vereinsregister und Benennung der Liquidatoren wurden im für das Vereinsregister zuständigen Veröffentlichungsblatt alle Gläubiger aufgefordert, etwaige Ansprüche geltend zu machen.

Obwohl das notwendige Karenzjahr bis zur endgültigen Vereinsauflösung noch nicht vorbei war, wurde durch notariellen Vertrag im Dezember 2017 zum 31.12.2017 die Vermögensübertragung bereit vorgenommen. Dies geschah, um nicht unterjährig eine weitere Bilanz erstellen zu müssen. Andererseits musste die Umsetzung auch erfolgen, um die vielfältigen Maßnahmen an Gebäuden und im Bildungsbereich auch in neuer Trägerschaft durchführen zu können. Der Schwebezustand war zwischenzeitlich bereits belastend geworden. Die vorzeitige Vermögensübertragung wird nicht durch §§ 51, 53 BGB gehindert, wenn der Vermögensübernehmer – hier die Stiftung – erklärt, dass sie die Liquidatoren von Schadensersatzansprüchen freihalten wird und etwaige berechtigte Forderungen von nachträglich in Erscheinung tretenden Gläubigern bezahlt.

Im Ergebnis war etwas mehr als eine bloße Vermögensübertragung erreicht worden, weil die ursprünglichen Impulse und Vereinszwecke mit übernommen wurden und Mitglieder aus dem ursprünglichen Umkreis weiter – nun im Rahmen der Stiftung – an der Entwicklung des Hofes mitwirken. Es war aber insofern etwas weniger erreicht, als bei einer Fusion oder Verschmelzung, als der ursprüngliche Träger aufgelöst und die vorhandenen Mitglieder nicht übernommen werden konnten, sondern einen eigenen Verein gegründet haben, um ergänzend und fördernd die Arbeit auf dem Hof fortzusetzen.

Hamburg, 11.01.2018

Thomas Rüter

Arbeitsblatt XIII / Stand 12/2018

Zahlen, Daten und Fakten zu Höfen in freier Trägerschaft in Deutschland und Europa

I. Geschichtlicher Überblick

- Pionierphase (1960–1980)
 - Vorbereitung und Realisierung auf einzelnen Höfen
 - Buschberghof 1968, Bauckhöfe 1969, Ehler Höfe 1970,
 - erste Durchbrüche zur rechtlichen Gestaltung
 - BGH- Urteil zu Landkauf in gemeinnütziger Trägerschaft
 - Bilanz: ca. 20 % der Höfe in freier Trägerschaft wurden gegründet

- Differenzierungsphase (1980–2000)
 - die Bewegung nimmt weiter an Fahrt auf und wird insbesondere in Norddeutschland zu einem „Trend“
 - der Anteil an Höfen in gemeinnütziger Trägerschaft wächst
 - das Modell differenziert sich:
 - in unterschiedliche Rechtsträger: gGmbH, geV usw.
 - in Ausrichtung der Höfe: Naturschutz, Sozialtherapie usw.
 - durch Diversifizierung der Höfe: Verarbeitung, Direktvermarktung usw.
 - Bilanz: ca. 65 % der Höfe in freier Trägerschaft wurden gegründet

- Reifungsphase (2000–2010)
 - Landwirtschaft ist nur selten Thema in öffentlichen Diskussionen
 - ein erster Höhepunkt der Bewegung ist überschritten
 - nicht alle sind wirtschaftlich erfolgreich, einige Höfe geben auf
 - die später erfolgreichen Betriebe reorganisieren sich, bilden ein Alleinstellungsmerkmal aus und professionalisieren sich
 - Bilanz: ca. 15 % der Höfe in freier Trägerschaft wurden gegründet

Die Arbeitsblätter verstehen sich nicht als umfassende rechtliche Gutachten zu den aufgeführten Themen, sondern als Zusammenstellung von Praxiserfahrungen in diesem Bereich. Sie können als Anregungen für die eigene Arbeit dienen, bedürfen aber bei der Umsetzung in konkrete Rechtsverhältnisse der Begleitung durch Steuerberater und Rechtsanwälte.

- Ausweitungphase (2010 – bis heute)
 - Das Thema rückt nach der Finanzkrise wieder in breiten, nie dagewesenen gesellschaftlichen Fokus
 - es bilden sich starke überregionale Träger wie zum Beispiel BioBoden, Regionalwert AG, Kulturland eG, die sich auf Regionen oder bestimmte Themen (u.a. Bodenkauf) fokussieren
 - Es gründen sich neue überregionale Stiftungen zur Vererbung von bestehenden Höfen: Bio-Höfe-Stiftung

II. Aktuelle Zahlen für Deutschland (Stand 2015)

- 185 Betriebe in gemeinnütziger Trägerschaft, 10 % davon wirtschaften biologisch-dynamisch auf 12 % der Demeterfläche in Deutschland
- die Höfe bewirtschaften rund 14.400 ha, davon sind rund 6.100 ha Eigenland
- die Höfe sind Lebens- und Arbeitsort für rund 2.400 Menschen und für über 2.000 Menschen mit Unterstützungsbedarf

III. Überregionale Initiativen in Deutschland (Stand 2018)

- **BioBoden Genossenschaft**
 - 2.698 ha Eigenland
 - 51 Partnerhöfe
 - insgesamt 8.729 ha Bewirtschaftung
 - Bilanzsumme: 28 Mio. €
- **Edith Maryon Stiftung**
 - 916 ha Land
 - 11 Partnerhöfe
 - Weitere Angaben?
- **Regionalwert AG's**
 - Ca. 300 ha Eigenland
 - Insgesamt ca. 4.000 ha Bewirtschaftung
- **Kulturland Genossenschaft**
 - 140 ha Eigenland
 - 13 Partnerhöfe
 - Bilanzsumme: 2 Mio. €
- **Weitere Gemeingut-Träger**
 - Bio-Höfe Stiftung
 - Stiftung Aktion Kulturland



- Ackersyndikat
- Ökonauten eG

IV. Initiativen in anderen europäischen Ländern

- **Terre de Lien (Frankreich)**

- Über 4.500 ha
- 19.000 Mitglieder
- Bilanzsumme: über 80 Mio. €
- Informationen unter: <https://terredeliens.org/>



- **De Landgenoten (Belgien)**

- 5 Höfe
- Informationen unter: <https://www.delandgenoten.be/>



- **Terre en vue (Belgien)**

- 5 Höfe
- Informationen unter: <https://terre-en-vue.be/>



- **Biodynamic Landtrust (Großbritannien)**

- Über 140 ha
- 5 Höfe
- Bilanzsumme: 2,6 Mio. €
- Informationen unter: <https://biodynamiclandtrust.org.uk/>



The Biodynamic Land Trust
stewarding farmland for a living, working countryside

Hamburg, den 22.12.2018

Matthias Zaiser

Arbeitsblatt XIV / Stand 08/2019

Bewirtschafterwechsel auf gemeinwohlorientierten Höfen

I. Einführung

Auf vielen der gemeinwohlorientierten Höfe stehen Bewirtschafterwechsel mit verschiedenen Rechtsfragen an. Die vorliegende Darstellung will diesbezüglich keine erschöpfende Rechtsauskunft, sondern einen Leitfaden zur Verfügung stellen, der die wichtigsten Fragestellungen berührt.

Zwischen dem Träger und den Bewirtschaftern des Hofes, oft einer Betriebsgemeinschaft in der Rechtsform der GbR, besteht in aller Regel, ein Pacht- oder Nutzungsverhältnis. Dies wird natürlich durch Wechsel innerhalb der Betriebsgemeinschaft berührt. Es spielt durchaus eine Rolle, ob zukünftig mehr oder weniger tüchtige Landwirte auf dem Hof arbeiten, oder die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einer Betriebsgemeinschaft sinkt, weil hohe Abfindungen oder Altenteile aus ihr heraus ausgezahlt werden müssen.

Auch in rechtlicher Hinsicht ist jeweils zu prüfen, ob das Pachtverhältnis abstrakt mit einer GbR oder mit bestimmten Personen geschlossen wurde. Auch 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.

II. Gesellschafterwechsel durch Kündigung

Kündigt ein Gesellschafter einer Personengesellschaft (GbR oder ein Komplementär der KG) die Gesellschaft oder wird er ausgeschlossen, so soll die Gesellschaft in aller Regel unter den verbliebenen fortgesetzt werden. Dies ist im Gesellschaftsvertrag ausdrücklich zu regeln.

Es stellt sich in solchen Fällen die Frage, wie der scheidende Gesellschafter abzufinden ist. Grundsätzlich gilt, dass wenn keine Regelung im Gesellschaftsvertrag getroffen ist, der Verkehrswert des Gesellschaftsanteiles unter Aufdeckung der stillen Reserven gem. § 738 ff. BGB bei der GbR und für die KG i.V.m. § 161 II, 105 III HGB abzufinden ist. Oft findet sich bei Betriebsgemeinschaften eine abweichende Abfindungsregelung für ausscheidende Gesellschafter, welche dessen sehr weitgehenden Abfindungsanspruch einschränken, um den Betrieb in seinem Bestand zu erhalten. Grundsätzlich ist auch eine von § 738 BGB abweichende Regelung zulässig. Eine Beschränkung des Abfindungsanspruches auf den

Die Arbeitsblätter verstehen sich nicht als umfassende rechtliche Gutachten zu den aufgeführten Themen, sondern als Zusammenstellung von Praxiserfahrungen in diesem Bereich. Sie können als Anregungen für die eigene Arbeit dienen, bedürfen aber bei der Umsetzung in konkrete Rechtsverhältnisse der Begleitung durch Steuerberater und Rechtsanwälte.

Buchwert wird mit plausiblen Argumenten überwiegend als zulässig angesehen. Eine Abfindung unter den Buchwerten dagegen ist eher problematisch und bedarf einer tragfähigen Begründung. Bei gemeinwohlorientierten Betrieben ist sicherlich ein Aspekt der, dass es sich zwar um wirtschaftlich tätige Gesellschaften handelt gleichwohl ideelle Gründe eine Rolle mitspielen.

Ähnliche Gesichtspunkte spielen bei der Einziehung eines Geschäftsanteiles der GmbH im Rahmen von § 34 GmbHG eine Rolle. Dasselbe gilt bei freiwilligem Austritt des GmbH-Gesellschafters (Schwertfeger, Gesellschaftsrecht, Kapitel 5, 529 ff.).

Bei der Genossenschaft hingegen erhält der Genosse in der Regel nur das von ihm eingezahlte Kapital zurückerstattet, wenn er kündigt oder ausgeschlossen wird. Eine Teilnahme am wirtschaftlichen Erfolg und an den stillen Reserven findet nicht statt.

III. Tod eines Gesellschafters

Ohne ausdrückliche Regelung im Gesellschaftsvertrag wird die Gesellschaft mit den Erben fortgesetzt. Dies kann häufig bei größeren Erbengemeinschaften zu Problemen und Streit führen und für den Fall, dass minderjährige Kinder Teil der Erbengemeinschaft sind, zur Beteiligung des Vormundschaftsgerichts. Derartige Diskussionen innerhalb der Betriebsgemeinschaft können bei Personengesellschaften nur durch entsprechende Regeln im Gesellschaftsvertrag vermieden werden. Dazu kann nur dringend geraten werden.

Grundsätzlich kann bei Personengesellschaften das Abfindungsrecht der Erben eines verstorbenen Gesellschafters weiter eingeschränkt werden als bei der Abfindung eines kündigenden Gesellschafters (BGH Urteil vom 14.07.1971 – III ZR 91/70; Urteil vom 05.05.1983 – III ZR 57/82).

Beim Tod eines GmbH-Gesellschafters wird die Gesellschaft fortgesetzt und der Geschäftsanteil geht gem. § 15 GmbHG auf die Erben über, welche im Falle der Erbengemeinschaft dieses Gesellschaftsrecht wegen § 18 GmbHG nur gemeinschaftlich ausüben können. Die Vererbbarkeit des Geschäftsanteiles kann nicht durch den Gesellschaftsvertrag ausgeschlossen werden. Allerdings können Einziehungsrechte gegen Abfindung vereinbart werden.

Im Falle der Genossenschaft endet die Mitgliedschaft gem. § 77 Abs. 1 GenG mit dem Ende des Jahres, in dem ein Mitglied verstirbt. Die Erben erhalten den Geschäftsanteil ausgezahlt.

IV. Gesellschafterwechsel aus Altersgründen

In vielen Fällen wird ein Gesellschafter- oder Bewirtschafterwechsel aus Altersgründen erforderlich. Eine zufriedenstellende Nachfolgeregelung wird man in der Regel nur dann finden, wenn die ausscheidenden Landwirte im Alter versorgt sind.

1. Extern aufgebaute Altersversorgung

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

- Rente aus der **Alterskasse der Landwirte** nach § 23 ALG nach Betriebsübergabe und Erreichen der Regelaltersgrenze (Einschränkung zur Betriebsübergabepflicht durch das Bundesverfassungsgericht Entscheidung v. 23.05.2018, - 1 BvR 97/14 + 2392/14). Eine Vollrente beträgt im Jahr 2018 bei entsprechenden Beitragsmonaten 725,60 Euro monatlich.

- 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.
- Oder der Landwirt verfügt aus anderen Gründen über Vermögen, Immobilien, Beteiligungen.

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

2. Altenteil durch Betriebsgemeinschaft

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 Altenteilsregelung in der Landwirtschaft.

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 Betriebsgemeinschaften Altenteile vor. Für diese sind aber in der Bilanz meist keine Rückstellungen gebildet worden.

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.

Eine Altenteilsregelung im Zusammenhang mit der Eigentumsübergabe am Hof wird bei den meisten gemeinwohlorientierten Höfen nicht möglich sein, weil das Eigentum an den Flächen und Gebäuden bei einer Trägerstiftung oder Trägergesellschaft liegt; es sei denn, es handelt sich um den Stifter.

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.

3. Grundsicherung im Alter

Sofern im Einzelfall überhaupt keine oder nur geringe private Vorsorge oder betriebliche Altenteile möglich sind, 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.

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 Grundsicherungsämter 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 stand 2019:

- Regelsatz von z.Zt. 424,00 € für Alleinlebende bzw. je 384 € für Ehegatten.
- 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	384,00,00	384,00
Mehrbedarf 15%	57,00	57,00
z. B. Miete für Unterkunft (anteilig)	250,00	250,00
z.B. Nebenkosten Heizung (anteilig)	75,00	75,00
z.B. Abzgl. Rente	725,00	300,00
Summe (+ = kein Anspruch; - = Anspruch auf GS)	+41,00	- 466,00

Es besteht im Beispiel also ein Anspruch auf Grundsicherung im Alter in Höhe von 466,00 EUR/m.

4. Übernahme von Altenteilen durch den gemeinnützigen Träger

Aus verschiedenen Gründen kann die Situation eintreten, dass ein gemeinnütziger Träger eines Hofes 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 erstellten und in der Bilanz des Pächters aktivierten Um- und Neubauten wieder in das Eigentum des gemeinnützigen Trägers zurückzuführen

und somit das Eigentum am Land und an den Gebäuden wieder zusammenzuführen. Zum anderen kann die Übernahme der im Bewirtschaftungsvertrag von Hofübergeber und –übernehmer festgehaltene Altenteilsverpflichtung durch einen Dritten aus sozialen Gründen sinnvoll sein.

Wurde ein Altenteil etwa im Zusammenhang mit der **Stiftung** des Hofes oder **wertverbessernden Maßnahmen** ausdrücklich vereinbart, so dürfte die Gewährung des Altenteils in der Regel rechtlich unproblematisch sein, wenn Leistung und Gegenleistung in einem angemessenen Verhältnis standen.

Wurde insoweit 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 dürfen nur für die satzungsgemäßen 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.

Hamburg, den 15. April 2019

Thomas Rüter

Arbeitsblatt XV / Stand 10/2019

Grundidee des Netzwerks Landwirtschaft ist Gemeingut (LiG)

I. Einführung

Im Netzwerk LiG arbeiten rund 200 Höfe seit 2012 mit interessierten Bürgern, Beratern und gemeinwohlorientierten Stiftungen und Gesellschaften zusammen, welche z.T. seit 50 Jahren anhand konkreter landwirtschaftlicher Projekte zeigen, dass Landwirtschaft Gemeingut sein kann, wenn wir sie dazu machen. Was ist die Grundidee dieser landwirtschaftlichen Projekte und wie gliedern sich diese in die allgemeine Entwicklung der Landwirtschaft und der gesellschaftlichen Diskussion ein? Einige Grundgedanken hierzu sollen nachfolgend skizziert werden, um den derzeitigen Diskussionsstand wiederzugeben und eine Grundlage für weitere Gespräche zu schaffen.

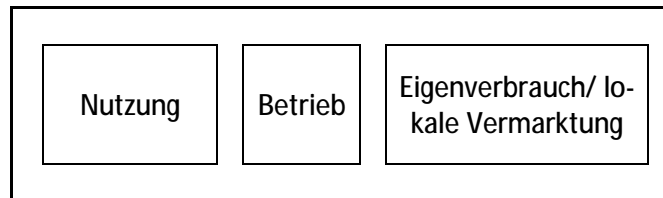
I. Historische Aspekte

Bedeutsam in diesem Zusammenhang ist das Landwirtschaft historisch betrachtet überwiegend als Gemeingut in dem Sinne betrachtet wurde, dass es die Lebensgrundlage für die dort lebenden und arbeitenden Menschen darstellte, die nach religiös geprägten ethischen Grundsätzen als Teil der Schöpfung zu bewahren war. Erst in modernerer Zeit löste sich die Landwirtschaft aus diesen sozialen und ethischen Bindungen und wurde als privater Betrieb wie andere Betriebe auch angesehen, der Gewerbe-, Eigentums- und Berufsfreiheit genoss, um unbehindert für den (anonymen) Markt zu produzieren. Die ökologischen Folgen dieser Entwicklung und die soziale Vereinsamung auf dem Land sind heute überall feststellbar.

1. Höfe waren demgemäß ursprünglich geschlossene und nachhaltig wirtschaftlich genutzte Einheiten, welche geprägt waren von den auf ihnen in Sippenverbänden lebenden und arbei-

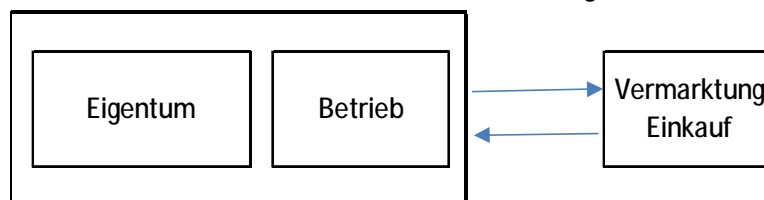
tenden Menschen, welche im Wesentlichen von den Früchten leben mussten, welche dort erzeugt wurden. Vorindustriell konnte man in dem Sinne vielleicht von geschlossenen Höfen sprechen, deren Nutzung, Bewirtschaftung und Verbrauch mehr oder weniger eine Einheit bildete, welche von den dort lebenden Menschen geprägt wurde.

"Geschlossener Hof - vorindustriell"

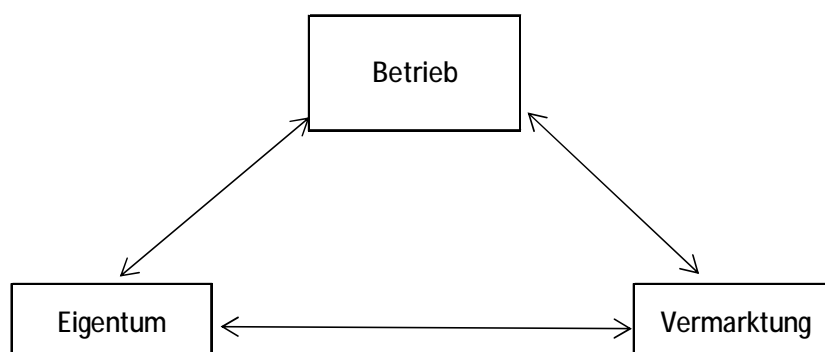


2. Dies änderte sich spätestens in industrieller Zeit nach 1815 als - zumindest in Norddeutschland - die großen landwirtschaftlichen Einheiten im Zuge der sogenannten Bauernbefreiung stärker aufgegliedert wurden und diejenigen, welche den Hof bewirtschafteten als Bauern zunehmend auch Eigentum am Hof erwarben. Wodurch Eigentum im heutigen Sinne von Privateigentum erst entstand. In feudaler Zeit hatte es eher eine Art „Nutzungseigentum“ gegeben. Hinzu trat mehr gegen Ende des 19. Jahrhunderts die Ausgliederung der Vermarktung der Erzeugnisse, die nun nicht mehr im Wesentlichen selbst verbraucht wurden, über genossenschaftliche Vermarktungswege.

Genossenschaftliche Vermarktung

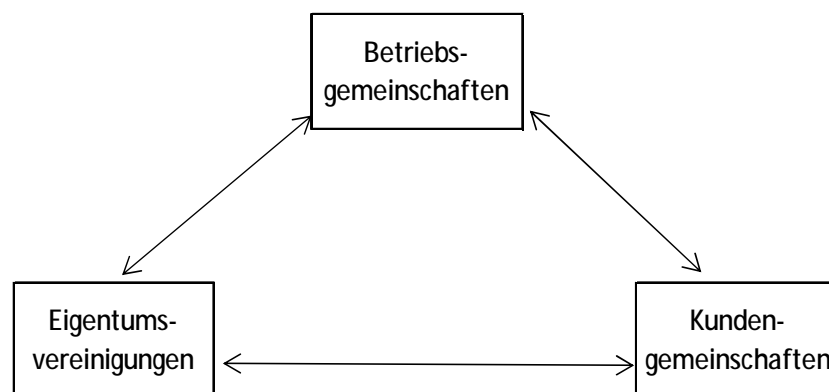


3. Beginnend vor dem 2. Weltkrieg aber vor allem nach dem 2. Weltkrieg führte die Entwicklung dazu, dass die landwirtschaftlichen Betriebe wuchsen und zunehmend auf Pachtland wirtschafteten. Eigentum am Land, landwirtschaftlicher Betrieb und Vermarktung bzw. Einkauf von Fremdprodukten, die drei ursprünglich verbundenen konstituierenden Elemente des Hofes waren nun organisatorisch und rechtlich getrennt.



Die geschilderte Entwicklung der rechtlichen Verselbständigung der Strukturelemente eines Hofes in Betrieb, Eigentum und Kunden- bzw. Nachbarbeziehungen führte zur Spezialisierung und Intensivierung, zu Mechanisierung und Industrialisierung mit allen bekannten Nachhaltigkeitsproblemen sowie zu Einsamkeit der Landwirte im Sozialen.

4. Diese Entwicklung scheint, allgemein gesprochen, noch nicht an ein Ende gekommen zu sein. Seit den 60er Jahren gibt es aber andererseits eine zunehmende Zahl von Biobetrieben, insbesondere „Demeterhöfen“, welche einen anderen Weg einschlagen und sich bemühen, die genannten Strukturelemente Betrieb, Eigentum und Umkreis zusammenschauen und unter einer einheitlichen Hofidee zu integrieren. Ausgangspunkt waren in aller Regel selbständige landwirtschaftlicher Betriebe, die familienfremde Nachfolgemöglichkeiten schaffen wollten. Es entstanden davon rechtlich unabhängige gemeinnützige oder gemeinwohlorientierter Eigentümsträger für Flächen und Gebäude sowie selbständig organisierte Kunden als Umkreis des Hofes. Diese begannen zu kooperieren und Höfe kulturell und sozial zu beleben und zu ökologisieren. In einem weiteren Innovationsschritt entwickelten sich aus Betrieben der Einzellandwirte Betriebsgemeinschaften zumeist in der Rechtsform einer GbR, aus den gemeinwohlorientierten Eigentümer Eigentümerversammlungen, welche gemeinnützig oder gemeinwohlorientiert als Verein, Stiftung oder Gesellschaft ausgestaltet wurden und Kundengemeinschaften, welche sich selbst organisierten und direkt die Produkte vom Hof bezogen, dies in Abo-System verstetigten oder als Solawi Risiko übernahmen. Auf diesem Weg wurde im Laufe der Jahre ein differenziertes Regelwerk entwickelt.



III. Strukturelle Aspekte

Was so unter maßgeblicher Beteiligung der GLS Treuhand e.V. und des Demeterverbandes an wirtschaftlich tragfähigen, gemeinwohlorientierten Höfen in Zusammenarbeit mit den Nachbarn und Kunden vor Ort im Verlaufe der letzten 50 Jahre entstanden ist, gilt vielen als eine Art Gemeingut und ist am ehesten mit den Kategorien der Commons oder Gemeingüter-Lehre zu erklären.¹ Im Anschluss an die Wirtschaftsnobelpreisträgerin Elinor Ostrom wird dort der

¹ Landwirtschaft als Gemeingut - Eine politisch-rechtliche Bewertung nach vierzig Jahren Praxis https://hohage-may.de/?page_id=11250

Frage nachgegangen, wie Gemeingüter entstehen können, wie es also möglich ist, dass Bürger, die auf eine intakte Umwelt, insbesondere eine intakte nachhaltige Landwirtschaft vor Ort angewiesen sind, dort Zugang finden, um diese gemeinsam mit den Landwirten nachhaltig zu entwickeln.² Davon ausgehend kann man im Wesentlichen folgendes sagen:

1. Boden als Gemeingut gibt es in Deutschland eigentumsrechtlich eigentlich nicht. Bodeneigentum ordnet Boden einer bestimmten Person zu, mit dem Recht mit ihm nach Belieben im Rahmen der Gesetze zu verfahren und andere von der Nutzung auszuschließen. Boden ist also nicht der Rechtsform nach Gemeingut, sondern Menschen können mit ihm so umgehen, als wäre er es.

2. Die Commonsliteratur beschäftigt sich damit, wie ein Gut Gemeingut wird. Ganz vieles kann demnach Gemeingut werden: Wissen z.B. durch Wikipedia, ein städtischer Grünstreifen z.B. durch „urban gardening“ oder auch der Boden oder ein ganzer Hof. Allgemein gesprochen braucht es

- a. eine Ressource,
- b. die Menschen gemeinsam nutzen wollen oder müssen,
- c. und selbstgeschaffene Regeln nach denen sie dies tun wollen.

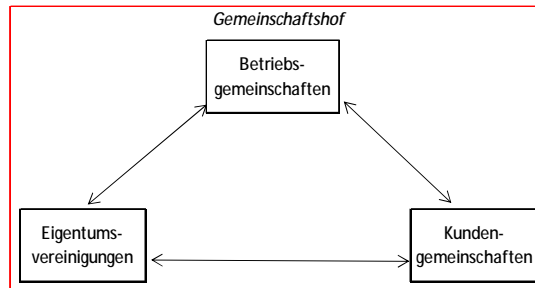
3. Wenn Commons dadurch entstehen, dass Menschen gemeinsam eine Ressource nach selbst ausgehandelten Regeln nutzen, dann ist Commoning der Prozess, die Dynamik dieses Vorganges, an dessen Ende ein Gemeingut entstanden ist. Commoning ist der Prozess der Institutionalisierung der Gemeingüter durch Regelfindung.

4. Wie könnte man nun den Prozess der Regelfindung, den Commoningprozess beschreiben, durch den ein ganzer Hof mit all seinem Boden zum Gemeingut wird?

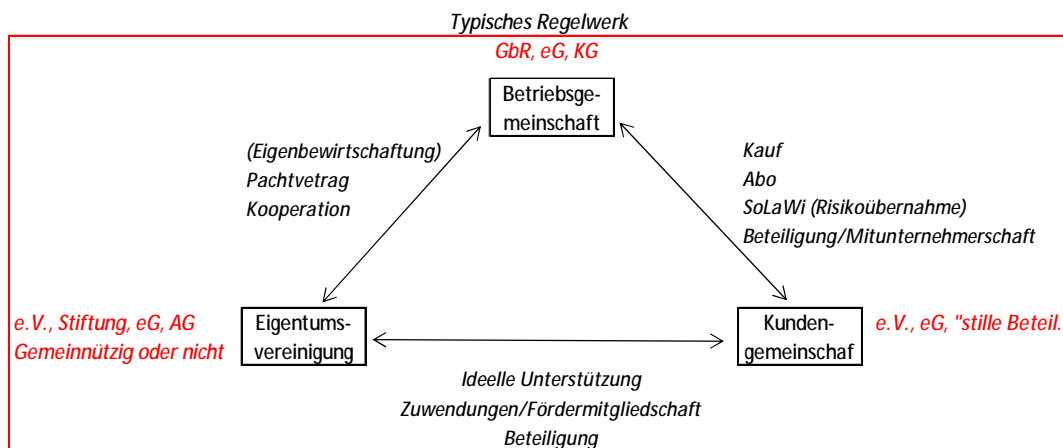
Zunächst ist der Hof ein Betrieb. Die meisten Demeter-Betriebe haben einen Gemeinwohlbezug, z.B. das Anliegen die Umweltressourcen zu schützen, Landschaft zu gestalten, genetische Vielfalt zu erhalten. Manche bringen ihren Hof, um dies langfristig zu erhalten, in eine Stiftung ein. Macht der nachhaltige Gemeinwohlbezug sie zu Gemeingütern? Wohl nicht, weil nicht die letztendlich Begünstigten die Regeln aushandeln, nach denen sie die Ressource Hof nutzen wollen. Vielmehr wird der Wertebezug eines Betriebes gefasst und verbindlich gemacht. Wenn sich Betriebe „ihrem Menschenumkreis“ öffnen zu kulturellem Miteinander, zum dauerhaften Bezug ihrer Erzeugnisse oder damit diese Mitunternehmer werden, könnte etwas anderes gelten:

² Silke Helfrich u.a. „Gemeingüter – Wohlstand durch Teilen“ www.boell.de; „Die Welt der Commons – Muster gemeinsamen Handelns“, als pdf: www.boell.de oder im Buchhandel; „Frei, Fair und Lebendig – die Macht der Commons“, ebenfalls als pdf unter: www.boell.de oder im Buchhandel

Wenn sich nun Betrieb, Verpächter und Kunden – obwohl rechtlich jeweils selbständig – auf höherer Ebene als Gemeinschaftshof zusammenfinden und nach selbstgestalteten Regeln unter der Idee der geschlossenen Hofindividualität organisieren, wird man in der Regel von einem Gemeingut sprechen können.



Es entsteht nämlich das, was den Commoningprozess ausmacht: Was ursprünglich der eine Bauer anordnete, müssen nun die Vielen aushandeln - die Regeln unter denen die gemeinsame Bodennutzung erfolgt.



Höfe können Gemeingüter werden, wenn die soziale Allianz aus betrieblicher Initiative, Aufgabe der Privatisierungsmöglichkeit des Eigentums am Land und unternehmerischem Umkreis gelingt

Hamburg, den. 10. Oktober 2019

Thomas Rüter

Arbeitsblatt XVI / Stand 09/2020

Das Erbbaurecht als Sicherungsinstrument

auf Höfen in gemeinnütziger oder gemeingutorientierter Trägerschaft

Neben den bereits bekannten Instrumenten zur Absicherung von Höfen, wollen wir das Erbbaurecht als mögliches Sicherungsinstrument von ökologischen und sozialen Zielen auf den Plan rufen. Die Stiftung trias hat hiermit bereits zwei Jahrzehnte Erfahrung gesammelt und öffnet ihren Werkzeugkasten. Da das Erbbaurecht ein eher komplexes und wenig bekanntes Werkzeug darstellt, soll in einem ersten Schritt Grundlagenwissen geschaffen werden um anschließend einen Anwendungsfall und aktuelle Rechtsprechung einfließen zu lassen.

1. Das Erbbaurecht – Grundlagen

Was ist ein Erbbaurecht? – Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche – somit übertragbare – Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Einzelheiten regelt das Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)).

Beim Erbbaurecht wird die konventionelle, eigentumsorientierte Verbindung von Gebäude und Grundstück zunächst getrennt, um beide anschließend mit den besonderen Merkmalen der Sicherung von sozialer, stadtplanerischer oder ideeller Ziele wieder zu verbinden.



Wie entsteht ein Erbbaurecht? – Durch einen notariellen Vertrag kann der Grundstückseigentümer ein Erbbaurecht zugunsten eines Dritten bestellen. Das Erbbaurecht muss im Grundstücks-Grundbuch in Abteilung II (Rechte und Pflichten) an rangerster Stelle eingetragen werden. In der Folge entsteht ein zweites Grundbuch für das Erbbaurecht.

Die Arbeitsblätter verstehen sich nicht als umfassende rechtliche Gutachten zu den aufgeführten Themen, sondern als Zusammenstellung von Praxiserfahrungen in diesem Bereich. Sie können als Anregungen für die eigene Arbeit dienen, bedürfen aber bei der Umsetzung in konkrete Rechtsverhältnisse der Begleitung durch Steuerberater und Rechtsanwälte.

Zweckbestimmung – Ein Erbbaurecht wird für einen bestimmten Zweck vergeben. Dieser kann sehr weit gefasst sein, z.B. „wohnbauliche Nutzung“, kann aber auch sehr eng definiert werden, z.B. „Nutzung für einen Waldorfkindergarten“. Je enger die Definition gefasst ist, umso eingeschränkter ist natürlich die Handelbarkeit des Erbbaurechts.

Laufzeit – Sie beträgt meist zwischen 30 und 99 Jahren und ist frei vereinbar. Auch ein Ewigkeitserbbaurecht ist möglich. Um ein Erbbaurecht beleihen zu können, benötigen die finanzierenden Banken ausreichend lange Laufzeiten.

Erbbauzins – Der Erbbauzins berechnet sich in der Regel nach dem Grundstückswert. Dieser wird mit einem Satz von drei bis fünf Prozent multipliziert. Es sind aber auch andere Vereinbarungen möglich. Vom Festbetrag bis zu einem Anteil an den Einkünften aus dem Erbbaurecht.

Anpassung des Erbbauzinses (Wertsicherung) – Durch die Festschreibung des Erbbauzinses partizipiert der Grundstückseigentümer nicht mehr an möglichen Bodenwertsteigerungen. Der Erbbaurechtsgeber hat Interesse daran, seine Einnahmen inflationsstabil zu gestalten. In aller Regel wird daher heute eine Indexierung nach dem Verbraucherpreisindex, festgestellt vom Statistischen Bundesamt, vereinbart. Eine Anpassung darf frühestens alle drei Jahre erfolgen.

Was ist ein Heimfall – Den Heimfall, der nicht verwechselt werden darf mit dem regulären Vertragsende, kann der Grundstückseigentümer ausrufen, wenn der Erbbaurechtsnehmer seinen Vertrag nicht erfüllt. Sei es durch Nichtzahlung von Erbbauzinsen oder durch einen Verstoß gegen die Zweckbestimmung des Vertrages. In diesem Fall kann der Grundstückseigentümer die Übertragung des Erbbaurechtes auf sich selbst verlangen, muss aber die im Vertrag genannte Entschädigung leisten. Diese kann von Null bis zum vollen Verkehrswert reichen. Eine Entschädigung von 2/3 des Verkehrswertes ist häufig.

Was geschieht bei Vertragsende? – Meist wird der Vertrag verlängert. Die Konditionen der Verlängerung sind frei verhandelbar. Der Grundstückseigentümer kann das Gebäude aber auch übernehmen – auch hier gegen Zahlung der im Vertrag festgehaltenen Entschädigung.

Wie wird die Entschädigung festgesetzt? – Die Umstände der Erbbaurechtsvergabe bestimmen die Entschädigung. So gibt es Kommunen, welche Gebäude zur Verfügung stellen, nach Ablauf aber keinerlei Entschädigung dafür bezahlen. Im sozialen Wohnungsbau muss mindestens eine 2/3-Entschädigung vereinbart werden. Ansonsten ist die Höhe der Entschädigung Verhandlungssache. Meist wird man die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens durch einen vereidigten Sachverständigen vereinbaren, um ohne Konflikte zu einem angemessenen Wert zu gelangen.

Einfluss des Eigentümers während der Vertragslaufzeit – Der Grundstückseigentümer hat nach Vertragschluss nur noch wenige Eingriffsmöglichkeiten. Seine Zustimmung

ist in der Regel erforderlich für eine Beleihung des Erbbaurechts und für baugenehmigungspflichtige Maßnahmen.

Vorkaufsrechte – Dem Erbbaurechtsnehmer kann für das Grundstück, dem Erbbaurechtsgeber für das Erbbaurecht ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden.

Eigentumswohnungen auf Erbbaurecht? – Ja, kein Problem. Es gibt auch ein Wohnungserbbaurecht.

Erbbaurecht und Finanzierung – Ein Erbbaurecht kann beleihen werden. Die Banken ermitteln für Erbbaurechte in gleicher Weise „Beleihungswerte“ wie für Volleigentum. In der Regel werden jedoch circa

zehn Prozent Abschlag vorgenommen, weil das Erbbaurecht bei Käufern nicht sonderlich beliebt ist und die Verkaufsfähigkeit sich dadurch mindert.

2. Praxisbeispiel – Arche Nordholz e.V. in Warpe – *Kontinuität durch Schenkung und Erbbaurecht*

Der 1859 erbaute Resthof zwischen Bremen und Hannover wird seit vielen Jahren von den Eigentümern Dagmar Schnelle und Jürgen Hahn bewohnt und bewirtschaftet. Mit dem Auszug der Kinder in 2018 reifte die Idee, den Hof in ein Wohnprojekt zu transformieren mit den Schwerpunkten Tier- und Naturschutz. Zum Hof gehören 2,5 ha Land mit Weiden, Obstgärten und einem großen Badeteich. Auf dem Gelände befindet sich ein Selbstversorger-Seminarhaus.

Zur Umsetzung wurde die Stiftung trias hinzugezogen, die gemeinsam mit den Eigentümer*innen und Bewohner*innen eine Lösung erarbeiten konnte. So wurde der Arche Nordholz e.V. durch die Bewohner*innen gegründet, der die Bewirtschaftung der Gebäude und des Grundstücks über ein Erbbaurecht übernimmt. Der Rahmen, also Rechte und Pflichten, wurden im Erbbaurechtsvertrag verbindlich und auf Dauer festgelegt. Die Stiftung trias, die das Grundstück schenkweise übernommen hat, tritt als Wächterin dieser Vereinbarungen auf, damit auch kommende Generationen an diesem besonderen Ort teilhaben können. So verpflichtet sich der Verein, den Gedanken des sozialen, gemeinschaftlichen Wohnens sowie des Natur- und Tierschutzes auf ökologischer Basis umzusetzen.

Die Bewohner*innen verwalten sich selbst ohne Einlagen oder Genossenschaftsanteile erwerben zu müssen, da die Initiator*innen auf einen Teil des Kaufpreises verzichten und ein Teil in Raten gezahlt wird.

„Uns ist wichtig, dass unser Hof dem Immobilienmarkt entzogen und vor möglichen späteren Spekulationen geschützt ist. Ebenso ist es uns ein Anliegen, die Tiere, die Ökologie und das Naturgut des Hofes zu schützen.“

Momentan - Stand 2020 - leben 9 Erwachsene (32 bis 70 Jahre) und 3 Kinder bzw. Jugendliche (7 bis 15 Jahre) unter einem Dach. Mehr Informationen hier <https://www.arche-nordholz.info/>).

3. Erbbaurecht und Landwirtschaft – Besonderheiten

Bei landwirtschaftlichen Vorhaben ist die Eintragungsfähigkeit des Erbbaurechts zu prüfen. Das Erbbaurecht muss immer auf das Haben bzw. Errichten von Bauwerken abzielen. Nach § 1 Abs. 2 ErbbauRG kann *„das Erbbaurecht auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt.“* Landwirtschaftliche Flächen im Sinne einer reinen Bepflanzung müssen also eine untergeordnete Rolle spielen.

Allerdings muss die Bebauung wenigstens der Art nach so bestimmt bezeichnet sein, dass sich der Einigung der Beteiligten, der Eintragungsbewilligung und dem daraus folgenden Grundbucheintrag die Art der Bauwerke z.B. "ein Wohnhaus", "mehrere Wohn- und Wirtschaftsgebäude" entnehmen lässt.

Zu prüfen ist, ob es sich bei den in Rede stehenden Flurstücken um Grundstücke im Rechtssinn oder Katasterparzellen handelt, denn nur Grundstücke sind belastbar mit einem Erbbaurecht.¹

¹.vgl. Wolters Kluwer <https://research.wolterskluwer-online.de/document/c271a2f7-9149-41d0-8a23-a9b6763cbce7>, Abruf 25.07.2019, 10:34 Uhr)

Zu beachten ist wie bereits erwähnt, dass ein Erbbaurecht im Grundstücks-Grundbuch in Abteilung II grundsätzlich an erster Rangstelle eingetragen werden muss. Diese Voraussetzung ist mit etwaigen Rechteinhabern frühzeitig zu besprechen. Gute Erfahrungen bestehen mit öffentlichen Stellen und Versorgern.

Abweichungen von dem Erfordernis der ersten Rangstelle können von den Ländern bestimmt werden, dies trifft beispielweise auf Brandenburg zu.

Über den Autor:

David Matthée Jahrgang 1987, seit 2015 Projektentwickler, seit Juli 2020 Vorstand der Stiftung trias. Wohnt mit seiner Familie im gemeinschaftlichen Wohnprojekt Wir vom gut eG, dort ehrenamtlicher Vorstand.

Kontakt: david.matthee@stiftung-trias.de, 02324-90 41 561

Stiftung trias, gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Martin-Luther Str. 1, 45525 Hattingen (Ruhr)

Hamburg, den 01.09.2020