

## Der Übergabevertrag im Wandel der Zeit – zeitgemäße Vereinbarungen

Jede Hofübergabe / Hofübernahme ist eine Lebensentscheidung. Mit einer Hofübernahme ist auch schon eine zukünftige Hofübergabe zu beachten und gedanklich vorzubereiten. Zwischen Hofübernahme und Hofübergabe liegt ein Zeitraum von einer Generation, somit ein Zeitraum von ca. 30 bis 40 Jahren und damit ein anderer Zeitgeist und immer andere gesellschaftliche Rahmenbedingungen. Durch eine älter werdende Gesellschaft und der damit höheren Lebenserwartung und der oftmals noch vorhandenen Auszugsberechtigten, der damaligen Übergeber, haben Übergabeverträge eine wesentlich längere Lebens- und Vertragsdauer! Daher sind die privatrechtlichen Vereinbarungen, welche die Vertragspartner über eine immer längere Vertragsdauer mit sicherlich geänderten rechtlichen Rahmenbedingung vereinbaren, aus unterschiedlichen Gesichtspunkten zu betrachten.

**Ein erster wichtiger Punkt ist:** Beratung einholen, die Informationen für sich bewerten und in die Entscheidung einbinden. Die Grundsätze sind über Generationen gleichgeblieben.

Höchste Priorität hat die Zielformulierung: Der Übernehmer muss Wohl bestehen können um das ihm anvertraute Vermögen als Existenzgrundlage, fast immer als geschlossene Betriebsübergabe, zu übernehmen. Bei dieser Existenzgrundlage ist nicht nur die wirtschaftliche Existenzgrundlage anzusprechen, sondern auch die Wohnraumnutzung. Die der Übernehmer und Übergeber, aber auch möglicherweise anderer Personen im bäuerlichen Haushalt.

**Als zweite Priorität** kann formuliert werden, dass der Lebensabend der Übergeber abgesichert werden muss. Diese Absicherung der Übergeber war in den Zeiten **keiner** staatlichen Pension (Bauernpension wurde 1972 eingeführt) sehr ausführlich privatrechtlich vereinbart und ist mit der gesicherten sozialrechtlichen Pension auf einige wenige Punkte, welche möglichst eindeutig formuliert werden sollen, reduziert. Dabei geht es meist um Klarheit zwischen den Vertragsparteien. Das Thema Vertragsparteien ist von wesentlicher Bedeutung und wird sehr oft heftig diskutiert. Soll nur das Kind oder auch ein Schwiegerkind bzw. Lebensgefährtin/e auf die Land- und Forstwirtschaft als Übernehmer angeschrieben werden. Dies hat Auswirkungen auf die Einhaltung der Vertragsbedingungen und möglicher zukünftiger Entwicklungen, hinsichtlich Scheidung und Tod der Übernehmer.

Übergeben wird zumeist der gesamte land- und forstwirtschaftliche Betrieb, wie er liegt und steht und wie die bisherigen Eigentümer diesen berechtigt gewesen wären zu benutzen. Hierbei sollten auch nicht ersichtliche aber dennoch vorhandene Dienstbarkeiten, wie Leitungsrechte und Wegerechte, besprochen werden. Das Grundbuch gibt hier nur bedingt Auskunft, welche verschiedene Dienstbarkeiten nicht verbüchert und dennoch einzuhalten sind, zum Beispiel Telefonleitung, Kanal- und Wasserleitung, Wegerechte usw.

Der Begriff „Ausgedinge“ ist ein Sammelbegriff und kann viele Punkte umfassen. Grundsätzlich stellt die Pension der Hofübergeber das wesentlichste Element ihrer Altersversorgung dar. Die in früheren Übergabeverträgen oft seitenlangen Ausgedingsleistungen spielen heutzutage nur mehr eine untergeordnete Rolle. In der Regel bleiben die Übergeber am Hof wohnen und daher ist die Ausgestaltung des Wohnrechtes das wichtigste Element der vertraglichen Altersversorgung. Eine wesentliche Vereinbarung ist ein höchstpersönliches Wohnungsrecht für die Übergeber. Falls es die finanziellen und räumlichen Gegebenheiten erlauben, ist die Errichtung einer vollständigen und abgeschlossenen Auszugswohnung anzuraten, da erfahrungsgemäß viele familiäre Konflikte durch ein zu enges Zusammenleben von Jung und Alt bedingt werden. Bei der Formulierung und Ausnahme sollten mindestens vier Bereiche berücksichtigt werden: Schlafen, Kochen mit Essen, Wohnen mit Bewegungsmöglichkeiten und Sanitärbereich. Die Erhaltungspflicht der Auszugsräume trifft üblicherweise die Übernehmer. Zu vereinbaren ist die Bezahlung der variablen Betriebskosten, wie Beheizung, Strom, Kanal, Wasser, Müllgebühren und andere Personen- und haushaltsabhängigen Abgaben. Zumeist werden diese von den auszugsberechtigten

Übergebern selbst bezahlt. Neben höchstpersönlichen alleinigen Wohnungsrechten werden auch Mitbenützungsrechte, somit gemeinsame Benützung über gemeinsame Räume und Flächen (Wirtschaftsküche, Keller, überdachte Autoabstellplätze, Haus und Hof Areal, Garten, landwirtschaftliche Werkstätten usw.) vereinbart. Für die Verpflegung, Pflege und Versorgung, müssen alltagstaugliche Lösungen gefunden werden. Es ist dabei besonders darauf zu achten, dass es zu keiner Überlastung der Übernehmerseite kommt. Aufgrund der fast immer vorhandenen staatlichen Pension, werden hinsichtlich der Verpflegung (Zurverfügungstellung der Lebensmittel, Zubereitung bis möglicherweise Verabreichung) keine Verpflichtungen für die Übernehmer vereinbart.

Durch die Einführung des Pflegegeldes, anderen gesellschaftlichen Unterstützungen bei Pflegebedürftigkeit und dem kollektiven Bewusstsein, dass intensive Pflege eine Dienstleistung unserer Gesellschaft ist (ähnlich der Krankenversicherung), wird von persönlichen Pflegeversprechungen im Übergabevertrag abgeraten.

Üblicherweise sind die ortsüblichen Begräbniskosten durch die Übernehmer zu bezahlen, sofern diese Kosten nicht aus dem Nachlass oder durch Versicherungsleistungen gedeckt sind. Auch dies ist im Übergabevertrag zu vereinbaren.

Das Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten der Übergeber muß aus mehreren Sichtweisen betrachtet werden. Zwischen den Vertragsparteien ist zu klären, ob und inwieweit die Übernehmer berechtigt sind, auch gegen den Willen der Übergeber die übergebene Liegenschaft zu belasten bzw. ganz oder teilweise zu veräußern. Für Übernehmer ist die uneingeschränkte wirtschaftliche Entscheidungsfreiheit bedeutsam, um auf die raschen Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen reagieren zu können. Dazu kann es erforderlich sein, dass kurzfristig ein Kredit aufzunehmen oder ein Grundverkauf oder –tausch durchzuführen ist. Für die Übergeber steht jedoch oft der Wunsch im Vordergrund, einen Verkauf des übergebenen Betriebes nicht mitansehen zu müssen. Zwischen diesen gegensätzlichen Interessen ist im Übergabevertrag ein entsprechender Ausgleich zu finden. Ein Belastungs- und Veräußerungsverbot kann Schutz vor Gläubigern und bei grober Fahrlässigkeit des Übernehmers sein. Falls ein landwirtschaftlicher Betrieb an Ehegatten gemeinsam übergeben wird, kann ein wechselseitiges Belastungs- und Veräußerungsverbot Schutz vor Gläubiger eines Übernehmerteiles sein. Aus Erfahrungen des gesellschaftlichen Lebens ist ein Belastungs- und Veräußerungsverbot zu empfehlen, jedoch mit Einschränkungen im Alter oder bei Geschäftsunfähigkeit.

**Die dritte Priorität** sind die weichenden Erben, welche eine angemessene Abfindung erwarten. Wesentlich ist daher eine Pflichterbtteilsabfindung im Einvernehmen mit den Vertragsparteien zu vereinbaren. Gleichzeitig wird ein Erbverzichtsvertrag der weichenden Erben empfohlen.

Es wird dringend eine intensive Auseinandersetzung und Besprechung aller wichtigen Fragen im Familienkreis empfohlen. Die Begleitung durch unabhängige Fachkräfte wird angeraten. Wegen der großen Bedeutung des Übergabevertrages sollten alle wichtigen Vertragspunkte gründlich überlegt und in der Familie ausführlich besprochen werden. Auch die weichenden Erben und noch lebende frühere Übergeber (Großeltern), sind in die Gespräche einzubeziehen.

Die Landwirtschaftskammer und die Bezirkskammern bieten umfangreiche Bildungs- und Beratungsprodukte zur Hofübergabe an. Anmeldung zu Erstinformation über den Übergabevertrag bzw. Familien- und Erbrecht oder dem Beratungsprodukt Hofübergabe von A bis Z mit einem schriftlichen Beratungsprotokoll unter Tel: 03172/2684.

Bei der Auswahl des Vertragsverfassers steht es den Parteien grundsätzlich frei, wen sie mit der Vertragserrichtung beauftragen. Aufgrund der Komplexität eines Übergabevertrages sollte dieser von einem Notar oder Rechtsanwalt verfasst werden.