

# Außerfamiliäre Hofübergabe

## Fallbeispiel 1

**Herbert (67) und Sabine (65) haben vor ihrer Pensionierung einen Milchvieh- und Ackerbaubetrieb geführt. Ihre drei Kinder sind in anderen Berufen tätig und haben kein Interesse an der Landwirtschaft. In einer Familienkonferenz vor zwei Jahren wurde offen über die Zukunft des Betriebes geredet und die Option, den Betrieb an andere BewirtschafterInnen zu übergeben, womit sich alle einverstanden zeigten. Auf ihrer Suche haben Herbert und Sabine schließlich Flora (35), Andreas (39) und Sophia (3) kennengelernt. Das Paar hegt schon seit vielen Jahren den Wunsch, Bäuerin und Bauer zu werden. Beide stammen von einem Betrieb ab, Andreas hat auch die landwirtschaftliche Facharbeiterausbildung absolviert. Die Paare wohnen nicht weit voneinander entfernt und haben sich nach einer einjährigen Kennenlernphase mit vielen gemeinsamen Arbeitswochenenden, Mahlzeiten und Ausflügen zu innovativen Betrieben in der Umgebung, für eine Hofübergabe entschieden. Die junge Familie wird demnächst in die freie Wohnung im oberen Stock einziehen.**

Grundsätzlich ist es gerade bei der außerfamiliären Hofübergabe ratsam, zuerst eine Zeitlang zusammen zu leben und zu arbeiten. Zu diesem Zweck pachten die zukünftigen Übernehmer oft den zu übergebenden Betrieb. Ob Arbeitswochenenden dafür ausreichen, hängt vom konkreten Einzelfall ab. Wenn alle Beteiligten (zumindest die Erwachsenen) nach diesem Probejahr überzeugt sind, dass ihr Zusammenleben funktionieren kann, sollten sie sich zuerst anhand einer entsprechenden Broschüre grundsätzliches Wissen über die Hofübergabe aneignen. Derartige Broschüren gibt es in jeder Landwirtschaftskammer. Danach ist eine persönliche Beratung – meist in der jeweiligen Landes- oder Bezirkskammer – notwendig. Im Rahmen dieses Gespräches werden die Wünsche der Beteiligten ausgelotet und diskutiert, sowie die rechtskonforme Umsetzung der Vorstellungen erörtert. Danach sollten sich die Betroffenen zusammensetzen und sich über den gewünschten Vertragsinhalt einigen. Eine der ersten Fragen, die es zu beantworten gilt, ist „Wer übernimmt/gibt was an wen?“

**Wer an wen:** Übergeben Herbert und Sabine an Flora und Andreas? Wenn ja, hat dann jeder vor und nach der Eigentumsübertragung ideelles Hälfteeigentum? Das bedeutet, die Miteigentümer müssen alle Entscheidungen gemeinsam treffen, da ansonsten jeder Hälfteeigentümer die Entscheidung des anderen blockieren kann. Erfolgt die Eigentumsaufteilung z.B. im Verhältnis 60:40, kann der 40 %ige Miteigentümer in üblichen Angelegenheiten (=solche der ordentlichen Verwaltung) - etwa, was angebaut werden soll - vom anderen überstimmt werden. Nur bei wichtigen Entscheidungen (Verpachtung auf längere Zeit als ortsüblich oder zu ungewöhnlichen Bedingungen, Einräumung einer Dienstbarkeit etc.) bedarf es der Einstimmigkeit. Im Streitfall entscheidet das Gericht.

Natürlich wäre es auch möglich, dass die Übergeber nur einen (zB Hälfte)Anteil übertragen. Dann müssten anschließend die beiden Miteigentümer nach obigen Grundsätzen zusammenarbeiten. Eine derartige Konstellation wird in der Regel aber nicht zielführend sein.

Übernimmt ein (meist verheiratetes) Paar, so ist über die Verankerung einer **Scheidungsklausel** nachzudenken. Damit wird klargestellt, wie im Scheidungs- bzw. Todesfall vorzugehen ist. Für den Fall der Scheidung wird üblicherweise vereinbart, dass ein Partner dem anderen seinen Miteigentumsanteil übertragen muss und dafür eine im Voraus bestimmte Ablöse erhält. Mit Hilfe eines Notars ist auch eine Vereinbarung möglich, derzufolge die Übertragung der Ehewohnung im Scheidungsfall ausgeschlossen wird. Die Todesfallklausel bestimmt üblicherweise, dass beim Tod des einen Partners der andere den geerbten Anteil an eines der Kinder aus der gemeinsamen Ehe zu übertragen hat.



„In der heutigen Zeit ist es nicht mehr selbstverständlich, dass die Jungen den Betrieb ihrer Eltern übernehmen. Die Plattform gibt Übergebern und außerfamiliären Übernehmern die Möglichkeit, doch noch den richtigen Vertragspartner zu finden.“

Mag. Dr. Gerhard Putz

**Was:** Werden alle Grundstücke und beweglichen Sachen (Traktor, Inventar udgl.) mitübertragen oder behalten die Übergeber das Eigentum an einzelnen Stücken? Dem Vertrag sollte genau zu entnehmen sein, was übergeben wird (die Van-Gogh-Bilder?) und was nicht (etwa ein alter OldtimerTraktor, an dem der Übergeber jahrzehntelang herumgeschraubt hat und nun guter Hoffnung ist, dass er bald funktionieren wird). Falls Anteile an Agrargemeinschaften oder dergleichen mitübertragen werden, sind auch diese anzuführen. Das gilt auch für bestehende Schulden.

Ist diese Frage geklärt, so müssen die Betroffenen über den weiteren Vertragsinhalt nachdenken und reden:

- Übergabezeitpunkt (Richtlinien der Förderungen beachten)
- Wohnungsgebrauchs- oder Fruchtgenussrecht? Wer bezahlt, welche (Betriebs)Kosten? Wer heizt ein?
- Reinigung der Zimmer und Wäsche auf Verlangen oder nur Organisation derselben?
- Wer sorgt für die Verpflegung und wer bezahlt sie?
- Pflege bzw. Organisation der notwendigen Pflege auf Kosten von ...?
- Wer besorgt Lebensmittel, Medikamente udgl. und steht eventuell als Chauffeur zur Verfügung?

Sobald sich die Betroffenen über den genauen Vertragsinhalt einigen konnten, führt sie ihr Weg oft in die Landwirtschaftskammer. Dort werden ihre Wünsche für den späteren Vertragserrichter stichwortartig festgehalten, um den Vertragsparteien Geld und dem Notar oder Rechtsanwalt Zeit zu sparen. Dieser formuliert den endgültigen Vertrag und veranlasst auf Wunsch die Eintragung ins Grundbuch.

**Kosten:** eventuell entstandene Kosten 1.) für die Beratung bei der Kammer, einem Notar oder Rechtsanwalt; 2.) der Vertragserrichtung (abhängig vom Wert des Übergebenen und dem Aufwand des Vertragserrichters); 3.) für die Eintragung ins Grundbuch; 4.) Gebühren und Steuern;

Die **Beratung** bei der Kammer ist kostenlos. Wird eine Unterlage für den späteren Vertragsverfasser erstellt, ist dies kostenpflichtig. Bei Inanspruchnahme eines Notars oder Rechtsanwaltes ist die Kostenfrage mit diesem vorweg zu klären. Bei manchen Rechtsanwälten ist die Erstberatung kostenlos.

Die **Kosten der Vertragserrichtung** hängen unter anderem vom Wert der übertragenen Liegenschaft und dem Aufwand des Vertragserrichters ab. Betrifft das Rechtsgeschäft hauptsächlich Liegenschaften, die der Land- oder Forstwirtschaft gewidmet sind, und dient es unmittelbar land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken, so beträgt die Wertgebühr bei einer Bemessungsgrundlage von

1.	bis einschließlich 70 Euro 5,80 Euro,
2.	über 70 Euro bis einschließlich 150 Euro 11,60 Euro,
3.	über 150 Euro bis einschließlich 1 090 Euro für je angefangene weitere 70 Euro um 4,20 Euro mehr,
4.	über 1 090 Euro bis einschließlich 2 180 Euro für je angefangene weitere 180 Euro um weitere 9,90 Euro mehr,
5.	über 2 180 Euro bis einschließlich 4 360 Euro für je angefangene weitere 360 Euro um 14,90 Euro mehr,
6.	über 4 360 Euro bis einschließlich 7 270 Euro für je angefangene weitere 730 Euro um 19,70 Euro mehr,
7.	über 7 270 Euro bis einschließlich 21 800 Euro für je angefangene weitere 1 820 Euro um 48,40 Euro mehr,
8.	über 21 800 Euro bis einschließlich 72 670 Euro für je angefangene weitere 3 630 Euro um 58,10 Euro mehr etc..

Also eine eher komplizierte Berechnung.

Die Zeitgebühr beträgt für jede, wenn auch bloß angefangene halbe Stunde 9,90 Euro.

#### **Kosten für die Eintragung ins Grundbuch:**

- Die Eingabengebühr für das Grundbuchsgesuch beträgt 44 Euro (zu vergebühren durch Einzahlung auf das Gerichtskonto mit Bankomat- oder Kreditkarte oder durch elektronische Abbuchung)
- Wenn die Antragstellung nicht im Elektronischen Rechtsverkehr erfolgt, kostet sie 62 Euro.
- Für die Eintragung (Einverleibung) zum Erwerb des Eigentums werden 1,1 Prozent vom Wert zusätzlich verrechnet. Diese Eintragungsgebühr wird im Nachhinein vom Gericht vorgeschrieben, soweit dies nicht im Rahmen der Selbstberechnung durch eine Notarin/einen Notar bzw. eine Rechtsanwältin/einen Rechtsanwalt erfolgt ist und kann mittels Zahlschein beglichen werden. Wird die Gebühr durch Abbuchung und Einziehung entrichtet, ermäßigt sich diese um 22 Euro.