



**Ein Leitfaden für außerfamiliäre Hofübergaben
und Existenzgründungen in der Landwirtschaft**

Ein Projekt der



Gefördert von der



Die **Zukunftsstiftung Landwirtschaft** ist eine unselbständige Stiftung in der GLS Treuhand e.V. in Bochum. Sie fördert gemeinnützige Forschungs-, Züchtungs- und Bildungsprojekte für eine innovative und qualitätsorientierte Entwicklung der Landwirtschaft. Die Zukunftsstiftung Landwirtschaft engagiert sich seit vielen Jahren für außerfamiliäre Hofnachfolgen und Existenzgründungen in der Landwirtschaft.

Ständig aktualisierte Informationen und Termine für Seminare bietet die Zukunftsstiftung Landwirtschaft auf www.hofgruender.de an.

Impressum

Herausgeber:	Zukunftsstiftung Landwirtschaft in der GLS Treuhand e.V., Bochum
Projektleitung:	Dr. Katharina Reuter
Redaktionsleitung:	Christian Vieth
Redaktion und Autoren:	Cornelia Roeckl Dr. Frieder Thomas Christian Vieth
Redaktionsanschrift:	Dipl. Ing. Christian Vieth Universität Kassel Fachbereich Ökologische Agrarwissenschaften Fachgebiet Ökologischer Land- und Pflanzenbau Nordbahnhofstraße 1a, 37213 Witzenhausen Tel. 05542 / 98-1603, Fax. 05542 / 98-1568 Email: vieth@hofgruender.de

Die Erstellung dieses Leitfadens wurde durch die Zukunftsstiftung Landwirtschaft realisiert und konnte mit freundlicher Unterstützung der Software AG Stiftung ermöglicht werden. Viele der Fakten und Informationen stammen aus dem Forschungsvorhaben „Förderung von Existenzgründungen in der Landwirtschaft“, das an der Universität Kassel mit Unterstützung des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz umgesetzt werden konnte. Nicht zuletzt gilt aber der Dank den vielen Bäuerinnen und Bauern, ohne deren Schilderung persönlicher Erfahrungen einer Hofübergabe dieser Leitfaden nicht hätte entstehen können.

Bibliographische Angaben

Zukunftsstiftung Landwirtschaft (Hrsg.)

Höfe gründen und bewahren - Ein Leitfaden für außerfamiliäre Hofübergaben und Existenzgründungen in der Landwirtschaft / Zukunftsstiftung Landwirtschaft (Hrsg.). – Kassel : kassel univ. press, 2008

Bibliographische Informationen der Deutschen Nationalbibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliographie; detaillierte bibliographische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar

ISBN 978-3-89958-451-6
URN: urn:nbn:de:0002-4515

© 2008, kassel university press GmbH, Kassel
www.upress.uni-kassel.de

Umschlaggestaltung: Jörg Batschi Grafik Design, Kassel; Umschlagfotos: www.oekolandbau.de
Druck und Verarbeitung: docupoint GmbH, Magdeburg
Printed in Germany

VORWORT

Die Übergabe eines landwirtschaftlichen Betriebes stellt eine der großen Herausforderungen im Leben einer Landwirtin / eines Landwirts dar.

Die Frage der Hofnachfolge ist ein Thema, das vielen weiteren Fragestellungen zugrunde liegt: Fragen nach wirtschaftlichen und persönlichen Zielen, nach den gegenseitigen Erwartungen der beteiligten Generationen, finanzielle und rechtliche Fragen und vieles andere mehr.

Diese Übergabeprozesse werden in der Spannung zwischen sachlich begründeter Übergabe als Bestandteil der Unternehmensführung und biografisch bedingter Notwendigkeit bei Erreichen des Rentenalters, Krankheit und Tod erlebt. Dazwischen liegen jeweils individuelle Gestaltungsentwürfe und -möglichkeiten.

Aus meiner Sicht beinhaltet das Thema Hofübergabe sowohl inner- wie auch außerfamiliär immer die beiden Perspektiven von Hofaufgabe der bisherigen Betriebsleiter/innen und Existenzgründung der künftigen Betriebsleiter/innen.

Der Bedarf, das Thema Hofnachfolge und Existenzgründung als eigenständiges Thema in den Fokus zu nehmen lässt sich sowohl durch die vielen fehlenden Hofnachfolgen wie auch aus der Beratungserfahrung begründen. Dabei den Blick auf außerfamiliäre Hofnachfolgen zu richten, scheint aufgrund der genannten Daten geboten und eröffnet eine Weiterentwicklung wissenschaftlicher und beraterischer Kompetenz für die Frage der Unternehmensübergabe in der Landwirtschaft insgesamt.

Mit der Übergabe stellen sich betriebliche, finanzielle und rechtliche Fragen immer verbunden mit persönlichen Fragen. Fragen, die die eigene Existenz ebenso berühren wie das Weiterbestehen des landwirtschaftlichen Betriebes.

Der vorliegende Leitfaden bietet Abgebenden, Existenzgründern und Beratungskräften gleichermaßen die Möglichkeit der raschen Information über alle Themenbereiche, die bei Hofaufgabe und Existenzgründung berührt und bedeutsam werden können. Er eröffnet Verweise zu vertiefender Literatur, zu Fach- und Familienberatungseinrichtungen und stellt Beispiele gelungener außerfamiliärer Hofübergaben und Existenzgründungen vor.

Möge der Leitfaden vielen Menschen Anregung und Hilfestellung bei ihren Hofübergabefragen sein.

Schwalmstadt-Treysa im September 2008

- Hartmut Schneider -

Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft der Landwirtschaftlichen Familienberatungen und Sorgentelefone e.V.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	9
2	Übergabemöglichkeiten und Phasen der Hofübergabe	13
2.1	Übergabemöglichkeiten	13
2.2	Phasen der Hofübergabe.....	15
2.3	Phase 1: Das Wollen.....	16
2.4	Phase 2: Die Form	16
2.4.1	Aus Sicht der Abgebenden.....	16
2.4.2	Aus Sicht der Einsteiger.....	17
2.5	Phase 3: Die Suche.....	18
2.5.1	Aus Sicht der Abgebenden.....	18
2.5.2	Aus Sicht der Einsteiger.....	18
2.6	Phase 4: Der Übergang	19
2.7	Phase 5: Die abgeschlossene Hofübergabe	19
3	Rechtliche Rahmenbedingungen	21
3.1	Erbrecht.....	21
3.2	Der Hofübergabevertrag	22
3.2.1	Inhalt des Hofübergabevertrages.....	23
3.2.2	Versorgungsleistung.....	23
3.2.3	Gleitende Hofübergabe.....	24
3.2.4	Pachtverhältnis.....	24
4	Gemeinnützige Träger	25
4.1	Struktur bei Trennung zwischen Eigentum und Bewirtschaftung	27
4.2	Rechtsformen und ihre Eignung	27
4.2.1	Verein.....	28
4.2.2	Stiftung.....	31
4.2.3	Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung (gGmbH).....	33
4.3	Vertragsverhältnisse zwischen Eigentümer und Bewirtschafter.....	33
4.3.1	Pachtvertrag.....	33
4.3.2	Landwirtschaftlicher Betrieb als „Hilfsperson“ zum gemeinnützigen Zweck	34
4.3.3	Erbbaurecht	34
4.4	Vorteile und Grenzen der gemeinnützigen Trägerschaft	35

5	Rechtsformen	38
5.1	Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR).....	39
5.2	Kommanditgesellschaft (KG)	40
5.3	Aktiengesellschaft (AG).....	41
5.4	Weitere Rechtsformen.....	43
5.5	Zusammenfassung	43
6	Finanzierung.....	44
6.1	Beispiel für eine Gesamtfinanzierung.....	44
6.2	Finanzierungsmittel und -instrumente für Existenzgründungen.....	45
6.2.1	Eigenkapital	45
6.2.2	Bankdarlehen.....	47
6.2.3	Einzelbürgschaften der GLS Bank	47
6.2.4	Landwirtschaftliche Rentenbank.....	48
6.2.5	Vorfinanzierung durch CSA oder Wirtschaftsgemeinschaft	48
6.3	Öffentliche Zuschüsse	50
6.3.1	Agrarinvestitionsförderprogramm (AFP).....	50
6.3.2	Existenzgründungsprogramme	51
6.3.3	Gründungszuschuss	51
6.3.4	Spenden und Zuwendungen von Stiftungen.....	52
6.4	Planungsfehler	52
6.5	Zusammenfassung	53
7	Literaturliste und Internetadressen	55
7.1	Literatur zu inner- und außerfamiliären Hofübergaben und Existenzgründungen ...	55
7.2	Informationen im Internet	57
7.3	Internetseiten von interessanten Betrieben	57
8	Unterlagen für Kreditanfragen	58
9	Hinweise zur Gründung.....	60
10	Entscheidungsfindung für Existenzgründer	62

1 Einleitung

Existenzgründungen und außerfamiliäre Hofübergaben in der Landwirtschaft sind möglich und notwendig.

Im Jahr 2007 haben rund 13.000 Höfe ihre Tore für immer geschlossen. Dieser Strukturwandel hat Konsequenzen für Mensch und Natur: Ökologische Probleme wie zunehmende Verwaldung und Rückgang der Biodiversität. Und eine regionale Destabilisierung durch den Verlust von Arbeitsplätzen in der Landwirtschaft und in den vor- und nachgelagerten Bereichen. Ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude stehen leer.

Besonders hart trifft es Nebenerwerbsbetriebe. Aber auch größere Haupterwerbsbetriebe erleiden Einkommens- und Substanzverluste. Es kommt zu einer Spaltung der bäuerlichen Gesellschaft in Gewinner und Verlierer. Bäuerliche Eigentums- und Einkommenswerte werden durch unprofessionelle Betriebsaufgaben vernichtet. Die Auswirkungen im familiären und sozialpsychologischen Bereich werden selten offen angesprochen.

Die Sicherheit bei der Hofnachfolge wächst mit der Betriebsgröße: Während bei den Betrieben unter 20 ha lediglich bei 27% die Hofnachfolge gesichert erscheint, ist dies bei den über 50 ha großen Betrieben immerhin bei 58% der Fall. In diesen Betrieben wird noch am ehesten ein Einkommen erwirtschaftet, das ein bis zwei Familien ernähren kann. Doch gerade in diesen größeren Betrieben wächst die Unklarheit bei der Hofnachfolge am schnellsten. Sie hat sich von 1987 bis 1999 verdoppelt. Vielleicht, weil zu den genannten ökonomischen Gründen immer mehr andere Motive bei den Bauernkindern hinzukommen. Wertvorstellungen, Arbeitsbelastung, andere Lebens- und Berufsvorstellungen oder das Fehlen eines Partners – dies kann alles eine Rolle dabei spielen, ob ein Hof übernommen wird oder nicht. Nicht zuletzt spielt die Familiengröße eine Rolle: In einer Familie mit vielen Kindern ist die Wahrscheinlichkeit, dass einer den Hof übernehmen will, größer als in kleinen Familien. Aber die Kinderzahl sinkt und nicht wenige Paare sind kinderlos.

**Ungeklärte
Hofnachfolge**

Das Problem einer fehlenden Hofnachfolge ist kein deutsches Problem. So haben auch in der Schweiz über 50% der Betriebe keine oder eine nicht geklärte Hofnachfolge.

Keine Angst vor Existenzgründungen in der Landwirtschaft

Eine Studie aus dem Jahr 2005 kommt zu dem Ergebnis, dass fast die Hälfte der Studierenden an landwirtschaftlichen Hoch- und Fachschulen nicht von einem landwirtschaftlichen Betrieb kommt. Von diesen geben 2/3 an, sich trotzdem über eine Existenzgründung in der Landwirtschaft Gedanken gemacht zu haben. 42% der Befragten ohne elterlichen Betrieb möchten tatsächlich eine eigene landwirtschaftliche Existenz aufbauen. Vor allem Studierende mit längeren praktischen Erfahrungen haben den verstärkten Wunsch in die Landwirtschaft einzusteigen, darunter besonders viele junge Menschen aus ländlichen Gebieten oder Kleinstädten.

Bestätigt wird diese Frage nach den Zielen der Studierenden durch die Ergebnisse einer Absolventenbefragung der Jahrgänge 1998-2004 an der Universität Kassel-Witzenhausen: Fast 50% der Absolventen sind in die praktische Landwirtschaft eingestiegen. Die potenziellen Existenzgründer möchten Leben, Arbeit und Familie miteinander verbinden. Ein hohes Einkommen erwarten die künftigen Praktiker nicht, jedoch soll ein angemessener Verdienst erwirtschaftet werden können.

Die Abgebenden

Unter den Landwirtschaftsfamilien, die in ihrer Familie keinen Hofnachfolger haben, gibt es immer mehr, die ihren Betrieb als Ganzes erhalten und das Land nicht an den Meistbietenden verpachten bzw. verkaufen möchten und daher auch eine Übergabe an Familienfremde in Erwägung ziehen. Das Spektrum der Betriebe ist dabei vielfältig: vom erfolgreichen landwirtschaftlichen Großbetrieb bis hin zum Resthof mit nur noch geringer Flächenausstattung. Nicht immer wird die sofortige Übergabe des Betriebes angestrebt. Vielfach wird zunächst für eine Übergangsphase ein Kooperationspartner gesucht, damit dieser sich in den Betrieb einarbeiten kann und die Altbauern sich zunehmend aus dem Betrieb zurückziehen können. Für die Abgebenden ist dies ein elementarer Schritt, denn für sie ist es wichtig, neue Interessen und Aufgaben zu entwickeln, war doch der bisherige Tagesablauf stark durch die landwirtschaftliche Tätigkeit geprägt.

Dieser Umgang mit der Hofnachfolge ist nicht unumstritten, widerspricht er doch der gängigen Vorstellung vom „Wachsen oder Weichen“. Auch innerhalb der bäuerlichen Gemeinschaft können Konflikte entstehen, wenn vermeintlich freiwerdende Flächen doch nicht in wachsenden Betrieben aufgehen.

Erhalt bäuerlicher Kultur

In Zukunft wird es jedoch mehr außerfamiliäre Hofübergaben geben. Derzeit werden erst etwa 3% der Familienbetriebe von Personen bewirtschaftet, die diesen Betrieb nicht geerbt haben. Dennoch bieten gerade außerfamiliäre Hofübergaben für die Landwirtschaft eine große Chance: Nur so ist es möglich, eine vielfältige bäuerliche Kultur zu erhalten, die einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung des ländlichen Raumes leistet.

Vielfalt der Formen bei Neueinsteigern

Die Einstiegsbiographien von landwirtschaftlichen Existenzgründern sind völlig unterschiedlich. Die Existenzgründer finden mit ihren Betriebskonzepten neue Antworten auf die aktuellen Marktbedingungen. Sie besetzen mit ihren Konzepten häufig Nischen und können sich so gegenüber der Konkurrenz behaupten.

- Der „traditionelle“ Weg ist der Einstieg in einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb ohne Hofnachfolge.
- Häufig zwingt der Kapitalmangel die Existenzgründer zu einem schrittweisen Einstieg; es muss also noch ein außerlandwirtschaftliches Einkommen erzielt werden.
- Resthöfe werden neu aufgebaut oder sogar Betriebsstätten auf der „Grünen Wiese“ neu errichtet.
- Manche Existenzgründer steigen in bestehende Höfe ein. Besonders die stark diversifizierten Betriebe im ökologischen Landbau erreichen ab einer bestimmten Betriebsgröße ihre persönlichen Kapazitäten. Betriebszweige werden ausgelagert, neu gegründet oder der ganze Betrieb zusammen mit dem neuen Partner bewirtschaftet.
- Häufig pachten Einsteiger einen kompletten Betrieb. Es kommt aber auch vor, dass nur Teile gekauft werden – zum Beispiel einzelne Gebäude und Inventar – und dass der Rest – vor allem das Land – gepachtet werden.
- Eine weitere Möglichkeit zum Einstieg bietet die Pacht eines Betriebes, der zuvor in eine gemeinnützige Trägerschaft überführt wurde.

Gemeinsam ist den Existenzgründern, dass sie aufgrund ähnlicher Voraussetzungen – knappe Kapitaldecke, schwieriger Zugriff auf Land und meist sehr hohe Motivation bei realistischen (= begrenzten) ökonomischen Erwartungen –

- tendenziell eher arbeits- als flächenintensiv produzieren,
- sehr marktorientiert wirtschaften (Direktvermarktung),

- Wirtschaftsformen bevorzugen, mit denen zusätzliche Fördermittel akquiriert werden können (Ökologischer Landbau; artgerechte Tierhaltung),
- Wirtschaftsformen bevorzugen, die ihrer besonderen Motivation entsprechen (Qualitätsprodukte, Ökologischer Landbau),
- zu Erwerbskombinationen neigen (innerhalb des Betriebs durch Diversifizierung; innerhalb der Familie durch außerlandwirtschaftliche Einkommensquellen).

Da Existenzgründer in der Regel über wenig Eigenkapital verfügen, übernehmen sie selten große und wirtschaftlich gut situierte Betriebe. Ein erheblicher Anteil der Gründer startet schrittweise und auf der Basis von Resthöfen. Existenzgründungen bieten daher in ihrer gegenwärtig anzutreffenden Form keine ausschließliche und ausreichende Lösung für die ungeklärte Hofnachfolge großer Betriebe.

Phasen des Übergangs

Eine Hofübergabe ist keine Alltäglichkeit. Die Situation der Suche und Betriebsübernahme ist für die Suchenden neu; neu ist aber auch die Situation für die Abgebenden. Und für beide ist diese Entscheidung meist die Einzige dieser Art im Leben und von besonderer Tragweite. Da weder die Abgabe noch die Übernahme alltäglich sind, haben beide Seiten wenig Erfahrung. Die Übergabe sollte daher in einer Form stattfinden, bei der beide Seiten das Gefühl haben, richtig entschieden zu haben. Dazu ist es notwendig, kompetent zwischen verschiedenen Alternativen entscheiden zu können. Dies setzt voraus, dass Informationen über Alternativen vorhanden sind.

Um Missverständnisse auf beiden Seiten zu vermeiden, ist es notwendig, klare Entscheidungen vor und während des Übergabeprozesses zu treffen. Insbesondere, wenn die abgebende Familie weiter auf dem Hof bleibt, sind klare Regelungen unabdingbar.

Gleichzeitig sind die Abgabe des Betriebes an Familienfremde, die Entscheidung für eine Existenzgründung, die konkrete Übergabe und auch die kontinuierliche Gestaltung eines übernommenen oder gar neu gegründeten Betriebes längere Prozesse, die nicht nur einer fachlichen Beratung, sondern in der Regel auch einer coachenden Begleitung bedürfen.

Dabei zeigt sich, dass die unterschiedlichen Beratungsinstitutionen – Officialberatung, Spezialberatung, landwirtschaftliche Familienberatung, Hofbörsen und andere. – in bestimmten Fragen Abgebende und Existenzgründer jeweils kompetenter unterstützen können als andere.

Hofbörsen und Prozessbegleitung

Trotz des offensichtlichen Bedarfes finden Existenzgründer und abgebende Landwirte nur schwer zueinander. Zwar steigt jährlich die Zahl der außerfamiliären Übergaben, dennoch gibt es auch Schwierigkeiten, die den Einstieg bzw. Ausstieg erschweren.

Die Finanzierung der Existenzgründung und die Abfindung der Altbauern ist eine besondere Herausforderung. Außerdem fehlt den abgabewilligen Landwirten und Existenzgründern bisher eine passende Beratung. Zwar bieten einige kirchliche Einrichtungen, wie zum Beispiel die landwirtschaftlichen Familienberatungsstellen, entsprechende Beratungsgespräche an. Es gibt aber kein flächendeckendes Netz und vielen Landwirten sind diese Beratungsstellen nicht bekannt.

Das „Nicht-Loslassen-Können“ und der Eintritt in einen neuen Lebensabschnitt – ohne Landwirtschaft – ist ein Problem vieler Altbauern. Dazu kommen noch neue Ideen der Nachfolger, die eine Entscheidung zur Hofabgabe erschweren.

Auf der Seite der Neugründer besteht oftmals noch Bedarf an Selbstklärung und Orientierung: Stimmt die Motivation, welche Wünsche verbinde ich mit der eigenen Existenz? Wird eine mögliche Zusammenarbeit mit den Altbauern funktionieren? Diese und andere Fragen müssen beantwortet werden, damit der Einstieg erfolgreich gelingen kann. Darüber hinaus muss auch berücksichtigt werden, dass in der Landwirtschaft eine Existenzgründung wesentlich stärker an eine vorhandene (landwirtschaftliche) Betriebsstelle gebunden ist, als in anderen Branchen. Die Suche nach einem konkreten Standort ist daher für landwirtschaftliche Existenzgründungen elementar. Die Wahl des richtigen Ortes fällt den jungen Menschen oft nicht leicht.

Bisher gibt es nur Hofbörsen einzelner Landgesellschaften, die mit ihren marktorientierten und am Immobilienmarkt ausgerichteten Instrumenten die oben beschriebenen Bedingungen nicht erfüllen können. Primäres Ziel ist hierbei vielmehr die „marktgerechte Verwertung“ der Hofstelle. Der Mensch mit seinen Bedürfnissen tritt hierbei in den Hintergrund. Daran haben aber viele Landwirte kein Interesse. Ihnen geht es in erster Linie um die Erhaltung des Betriebes als Ganzes.

Neue Hofbörsen können in Zukunft die Suche nach einer Hofstelle unterstützen. Eine besondere Bedeutung erlangen sie aber nur dann, wenn es ihnen gelingt, eine zentrale Anlaufstelle für die Beratung von Existenzgründern zu werden und die Hofübergabe als komplexen Prozess zu verstehen.

Zukunft

Die außerfamiliäre Hofübergabe wird in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Neben der noch mangelnden Vermittlungs- und Beratungsmöglichkeit stehen die Existenzgründer einer Vielzahl weiterer Herausforderungen gegenüber. Dies betrifft finanzielle und rechtliche Aspekte, aber auch den Zugang zu Land oder Informationen.

Es besteht großer Handlungsbedarf und die Politik ist aufgefordert, hier unterstützend tätig zu werden, denn Existenzgründungen in der Landwirtschaft sind unabdingbar. Neue Menschen bringen neue Qualifikationen und Ideen in die Landwirtschaft. Ein Berufsstand, in den niemand von außen einsteigen kann, stirbt aus. In Frankreich wurde der Satz geprägt: „Wir wollen Nachbarn statt Hektare“. Damit soll deutlich gemacht werden, was mit dem Zwang zum Wachsen unweigerlich verbunden ist: Oft gibt es nur noch einen einzigen Bauern im Ort. Neugründungen haben daher eine große symbolische Bedeutung. Sie stehen der oftmals vorhandenen Resignation in der Landwirtschaft entgegen und machen deutlich, dass Landwirt ein schöner, anspruchsvoller Beruf mit Perspektive ist.

**Nachbarn
statt Hektare**

Mit Neugründungen werden auch Arbeitsplätze geschaffen, sowohl qualifizierte als auch einfache. So dehnen bisher kleine im Nebenerwerb geführte Betriebe ihre Tätigkeiten aus und beginnen zu wachsen – oftmals auch als Existenzsicherung neben dem lohnabhängigen Beruf oder einer anderen selbständigen Tätigkeit. Existenzgründungen leisten einen wirtschaftlichen und kulturellen Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung des ländlichen Raums. Damit verbunden ist auch die Bewahrung oder Umnutzung alter Bausubstanz. Der Leerstand auf den Dörfern ist schon heute nicht zu übersehen. In der Landwirtschaft werden mehr Menschen gebraucht – das ist kein Rückschritt, sondern notwendig, um Probleme zu lösen, die Stadt und Land betreffen.

Existenzgründungen müssen in der Landwirtschaft so selbstverständlich werden wie in anderen Branchen. Wenn das öffentlich anerkannt wird, werden sich noch mehr Menschen Existenzgründungen zutrauen und auch mehr Landwirte mobilisiert, die ihr Lebenswerk gerne in jüngere Hände, auch außerhalb der Familien geben und somit zum Erhalt einer vielfältigen ländlichen Struktur beitragen. Hofneugründungen setzen viel Optimismus voraus und einen Blick nach vorn!

2 Übergabemöglichkeiten und Phasen der Hofübergabe

2.1 Übergabemöglichkeiten

Erfahrungen aus zahlreichen Beratungsgesprächen mit Altbäuerinnen und Altbauern zeigen, dass es die Form der außerfamiliären Hofübergabe nicht gibt, sondern immer ein individueller Weg eingeschlagen werden muss. Dabei kann der Hof endgültig oder auch nur zeitweise in außerfamiliäre Hände übergeben werden. Die folgende Übersicht zeigt verschiedene Möglichkeiten der Übergabe:

- Verpachtung des Gesamtbetriebes
- Übertragung durch Übergabe- oder Kaufvertrag des Gesamtbetriebes
- Erstellung neuer Wirtschaftsgebäude auf einer Parzelle im Eigentum eines außerfamiliären Nachfolgers und Verpachtung der Flächen
- Verkauf der Hofstelle mit Gebäude und Option auf Kauf der Restflächen
- Verkauf des Betriebes an einen gemeinnützigen Träger und Verpachtung an Existenzgründer
- Übertragung des Betriebes an einen gemeinnützigen Träger und Verpachtung an Existenzgründer

Voraussetzungen prüfen

Der Weg, der für eine außerfamiliäre Hofübergabe eingeschlagen wird, ist von einer Reihe von Faktoren abhängig, die vorher genau geprüft werden müssen. Neben der grundsätzlichen Entscheidung, eine außerfamiliäre Hofübergabe zu realisieren, steht die Beantwortung weiterer wichtiger Fragen an, die Gewissheit über die Form der Übergabe und über die Vertragsgestaltung geben kann:

Wichtige Fragen zur Hofübergabe:

- ➔ Welche finanzielle Absicherung (Altenteil) wird nach der Übergabe des Hofes benötigt?
- ➔ Wann soll der Hof übergeben werden und wie?
- ➔ Muss neuer Wohnraum (für das Altenteil oder für die Nachfolger) geschaffen werden?
- ➔ Ist eine Abfindung der weichenden Erben zu regeln?
- ➔ Wie möchten die Altenteiler nach der Übergabe in den Hof eingebunden sein?
- ➔ Welche weiteren Forderungen bestehen an die außerfamiliären Nachfolger?
- ➔ Wie wird das familiäre, aber auch dörfliche Umfeld auf einen außerfamiliären Nachfolger reagieren?

Insbesondere bei der Zusammenarbeit von Alt und Jung sollten auch folgende Fragen geeignete Antworten gefunden werden:

Fragen zur Regelung der Zusammenarbeit:

- ➔ Welche Regelungen gibt es zum Beispiel für gemeinsame Mahlzeiten?
- ➔ Wie werden Wochenendienste vereinbart?
- ➔ Wie werden Verantwortlichkeiten verteilt?
- ➔ Wie wird in Konfliktfällen miteinander umgegangen?

Bei der Beantwortung all dieser Fragen ist es wichtig neben der eigenen Sicht (der Abgebenden) auch die möglichen Wünsche des Nachfolgers zu berücksichtigen. Erst dann kann es zu einer gemeinsamen tragfähigen Lösung kommen.

Gemeinsame Bewirtschaftung

Neben den genannten Optionen gibt es auch die Möglichkeit oder die Notwendigkeit, den Betrieb zusammen mit dem Nachfolger eine Zeitlang gemeinsam zu bewirtschaften. Dies trifft vor allem für die Betriebsleiter zu, die frühzeitig vor Erreichen der Altersgrenze einen außerfamiliären Nachfolger gesucht und gefunden haben. Aber auch mit dem Altenteiler, der bereits die Altersgrenze erreicht hat, gibt es Möglichkeiten einer Zusammenarbeit.

Bei einer Zusammenarbeit mit dem Nachfolger ist neben der Regelung von Verantwortlichkeiten vor allem die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Betriebes ein entscheidender Faktor. Sie sollten überprüfen, ob es für den Betrieb leistbar ist, eine zweite Person bzw. eine zweite Familie wirtschaftlich zu tragen – zumindest für eine Zeit des Überganges. Sollte dies nicht möglich sein, gibt es verschiedene Möglichkeiten, die wirtschaftliche Basis des Betriebes auszubauen, beispielsweise durch Intensivierung der bisherigen Betriebszweige oder weitere Diversifizierungsmöglichkeiten, die kurzfristig generierbar sind. Sie sollten auf jedenfall die Hilfe eines Beraters in Anspruch nehmen, der Ihnen hier geeignete Wege aufzeigen oder Hilfestellungen geben kann.

Stufenmodell einer Zusammenarbeit

Wichtig für ein gemeinsames Bewirtschaften des Betriebes ist eine klare Verteilung von Aufgabenbereichen oder Verantwortlichkeiten. Um den potentiellen Nachfolger in den Betriebsablauf einzubinden gibt es verschiedene Möglichkeiten. Den möglichen (zeitlichen) Ablauf zeigt folgendes Beispiel aus der Praxis:

- ➔ Phase 1: Einstieg durch ein zeitlich befristetes Angestelltenverhältnis (1/2 bis 1 Jahr).
- ➔ Phase 2: Bildung einer GbR bis zur Rente des Hofabgebers.
- ➔ Phase 3: Endgültige Übergabe durch Verpachtung, durch Übergabe per Hofübergabevertrag oder andere Formen.

Zusammenarbeit mit dem Altenteiler

Es gibt häufig Landwirte, die noch gemeinsam mit den Nachfolgern zusammenarbeiten möchten. Insbesondere innerhalb der Familie ist es üblich, dass die Altenteiler noch tatkräftig auf dem Hof mithelfen und hier einen nicht unerheblichen Anteil bei der Erledigung vieler kleiner und wichtiger Dinge haben. Mitunter kommt es zu den typischen Generationskonflikten, sei es durch falsch verstandenen „Unterstützungswillen“, oftmals aber aufgrund falscher oder mangelnder Kommunikation.

**Generations-
konflikte**

Die Zusammenarbeit zwischen Alt und Jung kann auch außerhalb der Familie realisiert werden. In vielen Fällen sind die Nachfolger sogar dankbar, in die eine oder andere Eigenart von Vieh, Flurstück oder Dorf eingeführt, bzw. unterstützt zu werden. Wichtig für beide Seiten ist es, dass klare Regeln für die gemeinsame Arbeit vereinbart werden, da es sonst auch außerhalb der Familie zu den typischen Generationenkonflikten kommen kann.

Hilfreich dabei kann eine externe Begleitung des Übergabeprozesses sein, die zum Beispiel von den landwirtschaftlichen Familienberatungsstellen angeboten wird.

Alterssicherung

Die Alterssicherung in der Landwirtschaft ist im Rahmen landwirtschaftlicher Existenzgründungen und für die außerfamiliäre Hofübergabe ein wichtiges Thema.

- ➔ Die abgebenden Landwirte steigen in der Regel aus dem Erwerbsleben aus. Mit diesem Schritt wird die Finanzierung des Ruhestandes konkret. Die Planung sollte allerdings schon lange vorher eingesetzt haben.
- ➔ Die Existenzgründer müssen in die Landwirtschaftliche Alterskasse eintreten, da Versicherungspflicht besteht.

Für Landwirte mit der Aussicht auf einen Altenteil auf dem Hof ist diese Form der Versicherung hilfreich und kann Altersarmut und finanzielle Abhängigkeiten innerhalb der Familie reduzieren. Durch den Strukturwandel gibt es inzwischen jedoch weit weniger Höfe als Rentenbezieher. Daher ist eine Versorgung, die ausschließlich auf den Zahlungen der Landwirtschaftlichen Alterskasse aufbaut, in der Regel nicht ausreichend.

Die Erträge aus Verkauf oder Verpachtung von Hofstelle, Land, Lieferrechten etc. müssen daher einerseits abgebenden Landwirten eine ausreichende Altersversorgung einbringen. Auf der anderen Seite muss die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Hofes beachtet werden, damit auch für die außerfamiliären Nachfolger die Erwirtschaftung eines ausreichenden Einkommens möglich ist.

Wirtschaftlichkeit beachten!

2.2 Phasen der Hofübergabe

Die Hofübergabe fordert von den Altenteilern, sich mit der Weiterentwicklung des Betriebes und den Neuerungen der nachfolgenden Generation zu arrangieren. Dies bedeutet unter anderem Abschied zu nehmen von ihrer Form der Bewirtschaftung und die bejahende Akzeptanz der Veränderung. Folgende Aspekte sind hier wichtig:

Wirtschaftliche Aspekte	Eigentumsübertragung von Alt- an Jungbauer und gegebenenfalls Abfindung der weichenden Erben.
Juristische Aspekte	Die Hofübergabe ist ein juristischer Vorgang, auf dessen Form das Vertragsrecht, das Erbrecht und die Steuergesetze (zum Beispiel Erbschaftsteuer, Schenkungssteuer) usw. Einfluss nehmen.
Soziale und persönliche Aspekte	Mit der Hofübergabe übergeben die Altbauern das Weisungsrecht und die Verantwortung an die Nachfolger. Der Altbauer übergibt nicht nur einen Großteil seines Vermögens, sondern gleichzeitig auch seine Stellung als selbständiger, unabhängiger Bauer, seine bisherige Lebensgrundlage und seinen bisherigen Lebensinhalt. Ein Teil der sozialen Stellung des Betriebsleiters geht in die Hände des Jungbauern über. Von der älteren Generation wird die Übergabe daher oft als sozialer Abstieg empfunden.

Der Prozess der außerfamiliären Hofübergabe weist in den meisten Bereichen Parallelen zum Prozess der traditionellen Hofübergabe auf. So sind auch hier zum Teil passives Verhalten der Altbauern, Vermeidung von Entscheidungen und Generationskonflikte anzutreffen. Der große Unterschied der Hofübergabe außerhalb der Erbfolge ist, dass das Eigentum an Familienfremde übergehen soll. Allgemeine Hofnachfolgeregelungen wie zum Beispiel der Verkauf, Teilverkauf, Verpachtung, Stiftung, Vereinsgründung oder Mischformen können genutzt werden.

Die Wahl der jeweiligen Hofübergabeform wird in besonderem Maße von der notwendigen Altersversorgung für die abgebende Generation vorgegeben. Die abgebenden Bauern müssen festlegen, ob sie zur ausreichenden Alterssicherung einen Verkauf oder Teilverkauf planen müssen. Ist dies nicht der Fall, kann an eine Verpachtung gedacht werden. Auch mittels Pachtvertrag können genaue und klare Regelungen getroffen werden. Wichtig ist hier eine Regelung für den Todesfall des Verpächters, damit die Erben keine weitreichenden Entscheidungen fällen können, die eine weitere Bewirtschaftung durch den Pächter verhindern. Für den Fall, dass es keine Kinder oder andere Erben gibt, muss die Frage der Eigentumsübertragung im Todesfall vorher definitiv geklärt werden. Mögliche Formen sind die Familienstiftung, Schenkung (Schenkungssteuer berücksichtigen) oder andere Formen (zum Beispiel GbR mit anschließender Schenkung im Todesfall).

**Zurücktreten
Neues wagen**

Die Hofübergabe außerhalb der Familie ist somit ein sehr komplexer Prozess. Abgebende und Neugründer befinden sich in einer Situation, für die sie selbst keine Erfahrung haben. Vielfältige rechtliche, ökonomische, soziale und persönliche Rahmenbedingungen sind zu berücksichtigen. Der Übergabeprozess durchläuft dabei verschiedene Phasen. Für den Erfolg ist es entscheidend, dass jede Phase klar und deutlich bearbeitet und abgeschlossen wird:

1. Phase	2. Phase	3. Phase	4. Phase		5. Phase
das „Wollen“	die „Form“	die „Suche“	der „Übergang“	➔	der „Abschluss“

2.3 Phase 1: Das Wollen

In dieser ersten Phase setzen sich die Altbauern gedanklich mit dem Thema Hofnachfolge außerhalb der Familie auseinander. Am Ende dieser Phase wird darüber entschieden, ob eine außerfamiliäre Hofübergabe eine Option für den Fortbestand des Betriebes darstellt. Die Motive für den Erhalt des Hofes sind dabei sehr unterschiedlich. In einer Umfrage bei Abgebenden wurden unter anderem genannt: Erhaltung der bäuerlichen Landwirtschaft oder eines besonderen Ortes, Tradition, die Verantwortung gegenüber der Gesellschaft und der Erde oder die Würdigung der eigenen Arbeit und der der Ahnen.

Am konkreten Beispiel eines Abgebenden zeigt sich, dass die Phase des „Wollens“ lange Zeit ohne Abschluss bleiben kann. Der Sohn dieses Landwirtes ist Tierarzt, die Tochter hat eine landwirtschaftsfremde Ausbildung absolviert. Der Sohn hat mehrfach signalisiert, dass er den elterlichen Hof nicht übernehmen wird. Der abgebende Landwirt hat daraufhin mit der Suche nach Übernehmenden begonnen, auch jemanden auf dem Hof probeweise angestellt. Als der Sohn seine Tierarztpraxis in das Heimatdorf verlegt, beginnt beim Vater wieder die Hoffnung auf eine Übergabe an den Sohn zu keimen und die Suche nach einem geeigneten Nachfolger wird abgebrochen. Solange das Wollen kein wirkliches Wollen ist, wird hier die Übergabe nicht zustande kommen.

2.4 Phase 2: Die Form

2.4.1 Aus Sicht der Abgebenden

Die zweite Phase beinhaltet die Suche nach der Form der Hofnachfolge. Dabei müssen sich die Altbauern mit folgenden Fragestellungen beschäftigen:

Fragestellungen für die Entscheidung über die Form der Übergabe:

- ➔ Was ist der tatsächliche Wert (realisierbare Verkaufspreis) des Hofes?
- ➔ Welche Übergabeform strebe ich an: Verpachtung, Verkauf, Einbringen in eine Stiftung etc.?
- ➔ Wo ist künftig der Lebensmittelpunkt der Abgebenden? Wo möchte ich wohnen?
- ➔ Möchte ich noch eine Zeitlang auf dem Hof mitarbeiten? Welche Arbeit möchte ich verrichten? Wer übernimmt welche Verantwortung? Wie wird die Arbeit entlohnt?
- ➔ Müssen Regelungen und Formen der Alterssicherung und gegebenenfalls Pflege getroffen werden?

Diese Phase wird leicht unvollständig abgearbeitet oder gar übersprungen. Die Suche nach einem Nachfolger beginnt, ohne dass die Abgebenden und entsprechend auch die Suchenden wissen, auf welches Ziel sie eigentlich zusteuern. Die Hoffnung, dass auf der Basis gegenseitiger Wertschätzung („Vertrauensbasis“) schon eine Lösung gefunden werden könne, trägt.

2.4.2 Aus Sicht der Einsteiger

Die potenziellen Existenzgründer müssen ebenfalls wichtige Fragen für sich beantworten und die eigenen Vorstellungen und Ideen konkretisieren. Eine gründliche Planung ist unabdingbare Voraussetzung sowohl für erfolgreiche Vereinbarungen mit den Übergebenden als auch mit finanzierenden Banken. Dabei sollten folgende soziale Fragestellungen bei der Entscheidungsfindung Berücksichtigung finden:

Fragen zur Entscheidungsfindung der Existenzgründer:

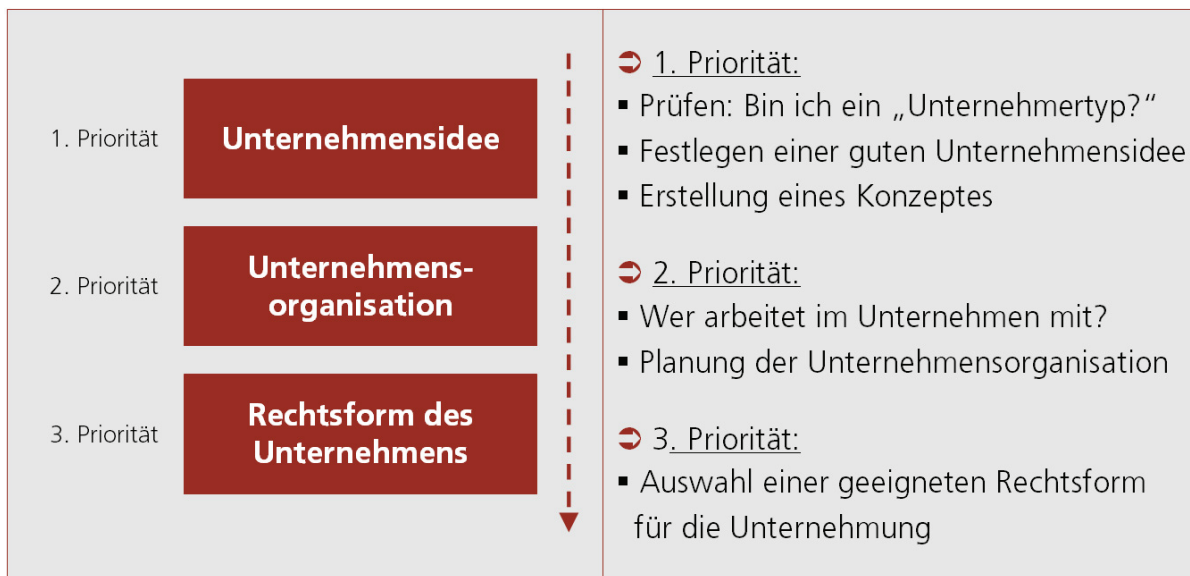
- ➔ Welche Ziele verfolge ich mit der Selbstständigkeit? Möchte ich selbstständig arbeiten oder lieber in einem Angestelltenverhältnis beschäftigt sein?
- ➔ Soll die Bewirtschaftung des Betriebes allein, als Familie oder in einer Betriebsgemeinschaft erfolgen?
- ➔ Bin ich ausreichend für den Schritt in die Selbstständigkeit qualifiziert?
- ➔ Habe ich ein soziales Netz, das mich bei Unwägbarkeiten in der Gründungsphase unterstützen kann?

Darüber hinaus müssen Fragen zur Übernahmeform und Unternehmensführung beantwortet werden:

Fragen zur Übernahmeform und Unternehmensführung:

- ➔ Welche Betriebszweige und Schwerpunkte soll der Betrieb haben?
- ➔ Erfolgt die Suche regional beschränkt oder überregional?
- ➔ Wird der Einstieg in einen bestehenden Betrieb angestrebt oder der schrittweise Aufbau eines Resthofes?
- ➔ Wird eine gemeinsame Bewirtschaftung mit den Übergebenden angestrebt?
- ➔ Welche Übernahmeform eignet sich: Kauf, Pacht, Rentenkauf etc.?
- ➔ Soll der Betrieb im Haupt- oder im Nebenerwerb geführt werden?
- ➔ Ist ein außerlandwirtschaftliches Einkommen während der Startphase der Betriebsgründung notwendig?
- ➔ Welche Rechtsform ist für den künftigen Betrieb geeignet?

Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht die Wahl der Kriterien bzw. die zeitliche Abfolge einer Unternehmensgründung:



2.5 Phase 3: Die Suche

2.5.1 Aus Sicht der Abgebenden

Nach der Entscheidung über die Form der außerfamiliären Nachfolge folgt die Suche nach geeigneten Nachfolgern. In der Praxis stammen Nachfolger häufig aus der weiteren Familie oder aus dem regionalen oder persönlichen Umfeld, zum Beispiel ehemalige Lehrlinge, Praktikanten oder andere Mitarbeiter. Geeignet für die Suche nach einem Nachfolger sind aber auch Anzeigen in Verbandszeitschriften und in der landwirtschaftlichen Fachpresse, die Hofbörsen verschiedener Träger, Makler oder Aushänge an landwirtschaftlichen Fach- und Hochschulen. Da die Verantwortung für Geschaffenes, sein Erhalt und andere Werte wesentliche Motive für eine außerfamiliäre Hofübergabe sind, werden an die potenziellen Nachfolger hohe persönliche Ansprüche gestellt. Kommt dann der Wunsch der Abgebenden hinzu, weiter auf dem Hof zu arbeiten oder zu wohnen, erschwert das unter Umständen die Suche.

2.5.2 Aus Sicht der Einsteiger

Die Einsteiger sind gefordert, ein nachhaltig tragfähiges Betriebskonzept auf der Grundlage der verfügbaren Faktorausstattung zu erarbeiten. Dieser Geschäftsplan gibt Auskunft über alle wesentlichen Aspekte zur Übernahme des Hofes:

Bestandteile eines Geschäftsplans:

- ➔ Zusammenfassende Darstellung
- ➔ Geschäftsidee, Unternehmensziele
- ➔ Marktanalyse
- ➔ Marketing
- ➔ Rechtsform
- ➔ Investitionen
- ➔ Finanzierung (Eigenkapital, Privatdarlehen, Fördermittel, Bankdarlehen etc.)
- ➔ Wirtschaftlichkeitsplanung – auf Basis der bisherigen Wirtschaftlichkeit
- ➔ Chancen und Risiken

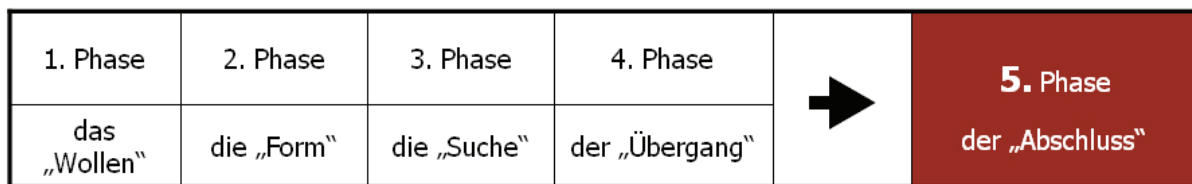
Für Quereinsteiger gilt im besonderen Maße, was für jeden Landwirt gilt: Entscheidend sind nicht nur praktische und fachliche Fähigkeiten, sondern insbesondere Kenntnisse der Betriebswirtschaft sowie Personal- und Unternehmensführung, Vertrauensbildung, Umfeldbildung, Gewinnung von Unterstützung und das Treffen richtiger Entscheidungen zum richtigen Zeitpunkt.

2.6 Phase 4: Der Übergang

In dieser Phase bringen sich die außerfamiliären Nachfolger aktiv in den Prozess ein. Die vorher von den Abgebenden anvisierte Form der Übergabe muss mit den Möglichkeiten und Vorstellungen der Übernehmenden in Einklang gebracht werden. Die Übergabe kann schrittweise erfolgen, das heißt beide Generationen arbeiten noch über einen Zeitraum zusammen auf dem Betrieb, oder die Übergabe erfolgt zu einem fest vereinbarten Stichtag. Insbesondere wenn Abgebende und Einsteigende noch eine Zeitlang gemeinsam auf dem Hof arbeiten, besteht die Gefahr von Missverständnissen. Dafür ist es notwendig klare und verbindliche Regelungen zu treffen.

2.7 Phase 5: Die abgeschlossene Hofübergabe

Die Hofübergabe ist erfolgreich abgeschlossen, nachdem die Phasen 1 bis 4 durchlaufen, mit einem klaren Ergebnis abgeschlossen und alle Entscheidungsbefugnisse an die Nachfolger übergeben worden sind.



Trotz einer guten Planung kann es zum Scheitern der Übergabe kommen. Beispielsweise kommt es dann zu Schwierigkeiten, wenn eine der vier Phasen übersprungen wird. Es ist die Aufgabe der Altbauern, eine Entscheidung über die Form der Übergabe des Betriebes zu treffen. Das kann nicht der Nachfolger tun. Nur klare Strukturen schaffen einen gangbaren Weg für beide Seiten. Abmachungen müssen schriftlich fixiert werden. Denn man braucht sie im Konfliktfall und nicht, solange alles gut geht.

Klare Entscheidungen!

Gründe für das Scheitern einer Übergabe:

- Unterschiedliche finanzielle Vorstellungen;
- Zu viele Ansprüche; zu hohe Erwartungen;
- Unklare Vereinbarungen zwischen Abgebenden und Einsteigern;
- Fehlende Bereitschaft der Abgebenden „loszulassen“.

Wenn die außerfamiliären Nachfolger schon auf dem Hof mitgearbeitet haben, scheiterte die Übergabe vor allem dann, wenn die 4. Phase nicht ausreichend bearbeitet wurde; beispielsweise weil die Zuständigkeitsbereiche von Alt- und Jungbauern nicht klar verteilt und festgehalten wurden oder die Altbauern ihre Verantwortung im Grunde nicht abgegeben hatten.

Ein Scheitern beim 1. Versuch bedeutet jedoch nicht, dass eine außerfamiliäre Hofübergabe für den Betrieb grundsätzlich nicht in Frage kommt. Es gibt einige Beispiele für gelungene Übergaben im 2. Versuch.

Neben typischen Fehlern bei der Hofübergabe, gibt es auch Kennzeichen erfolgreicher Nachfolgeregelungen.

Erfolgreiche Übergaben ergeben sich:

- Wenn sich die abgebenden Betriebsleiter frühzeitig (ca. mit 50 Jahren) mit der Hofnachfolge auseinandersetzen und Entscheidungen treffen;
- Wenn klare Verträge geschlossen und deutliche Trennungen vollzogen werden;
- Wenn es einen festen Zeitplan gibt, der die Übergabe und deren Ablauf regelt;
- Wenn geeignete Berater den Übergabeprozess begleiten.

3 Rechtliche Rahmenbedingungen

Für die außerfamiliäre Hofübergabe, wie auch für den Neueinstieg in die Landwirtschaft sind verschiedene rechtliche Rahmenbedingungen vorgegeben. Das Erbrecht formuliert Anforderungen und Regelungen für die Übergabe eines landwirtschaftlichen Betriebes. Im Hofübergabevertrag finden diese Vorgaben Anwendung.

3.1 Erbrecht

In der Bundesrepublik Deutschland gelten je nach Region unterschiedliche gesetzliche Regelungen, die die Erbfolge betreffen. Ziel des landwirtschaftlichen Sondererbrechts ist es, eine Zersplitterung und/oder Überschuldung der Höfe im Zuge des Erbganges zu verhindern und gleichzeitig leistungsfähige Strukturen zu erhalten.

Unterschiede im Erbrecht

Je nach Bundesland werden die Höfe nach dem **Anerbenrecht** oder dem **bürgerlichen Gesetzbuch** vererbt. Das Anerbenrecht ist nicht bundeseinheitlich geregelt. Die verschiedenen Anerbengesetze verfolgen jedoch im Wesentlichen dieselben Grundgedanken. Das bedeutendste Anerbengesetz ist die Höfeordnung.

➔ Die **nordwestdeutsche Höfeordnung (HöfeO)** gilt nur in Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Schleswig-Holstein und Hamburg, bei einem Wirtschaftswert ab 10.000 EUR und Eintragung in die **Höferolle** (Abweichung vom Wirtschaftswert mit entsprechender Erklärung möglich). Die Regelungen der Höfeordnung und anderer Anerbengesetze stellen ein Sondererbrecht dar, das an Stelle des allgemeinen gesetzlichen Erbrechts tritt. Die Höfeordnung wurde 1947 von den damaligen britischen Besatzungsmächten eingeführt, ist aber seit 1976 in einer wesentlich veränderten Neufassung in Kraft (vgl. Höfeordnung BGB1 I). In dieser Form hat sie bis heute Geltung und trägt wesentlich zur Struktur der Landwirtschaft in den genannten Regionen bei.

Grundsätzlich gilt, dass das Höferecht (= Höfeordnung oder andere Anerbengesetze) fakultativ ist, das heißt der Hofeigentümer kann frei wählen, ob er seinen Betrieb der Höfeordnung unterstellen will oder nicht. Entscheidet er sich dagegen, bedarf es einer entsprechenden Erklärung, um den Hofvermerk im Grundbuch zu löschen. Die entscheidende Bestimmung der Höfeordnung findet sich dort im § 4: „Der Hof fällt als Teil der Erbschaft kraft Gesetzes nur einem Erben (Hoferben) zu.“

Im Gegensatz zur gesetzlichen Erbfolge kommt es hier zu keiner Erbengemeinschaft. Der Hoferbe wird Kraft Gesetz nach dem Ableben des bisherigen Eigentümers alleiniger, neuer Eigentümer des Betriebes. Als Hoferbe wird eines der Kinder, wenn welche vorhanden sind, eingesetzt. Bis 1976 galt das Ältesten- bzw. Jüngstenrecht. In der jetzigen Fassung ist jedoch zunächst dasjenige Kind Hoferbe, welches vom Erblasser die Bewirtschaftung des Hofes auf Dauer übertragen bekam. Die Miterben, die sogenannten weichenden Erben, haben nach dem Gesetz der Höfeordnung Abfindungsansprüche gegenüber dem Hoferben im Verhältnis ihrer gesetzlichen Erbteile bzw. Pflichtteilsansprüche. Die gesetzlichen Abfindungsregelungen begünstigen den Hoferben, um das Fortbestehen des landwirtschaftlichen Betriebes zu gewährleisten. Die Begünstigung erfolgt vor allem dadurch, dass der Hofwert nicht mit dem Verkehrswert, sondern mit dem Ertragswert bestimmt wird.

➔ Spezielle landesrechtliche Bestimmungen zum **Anerbenrecht** gibt es auch in Bremen, Hessen, Rheinland-Pfalz und (bis 31. 12. 2000) in Teilen Baden-Württembergs, hier aufgehoben bis auf kleine Bezirke in Südbaden.

Beim Anerbenrecht geht der Hof als Ganzes auf einen Erben über. Der Hoferbe ist entweder derjenige, dem der Hof vom Erblasser übertragen wird oder bei dem der Erblasser durch eine entsprechende Ausbildung oder Beschäftigung hat erkennen lassen, dass er/sie den Hof übernehmen soll. Trifft dies nicht zu, so kann der Hof auch je nach Region nach dem Ältesten- oder Jüngstenerbrecht vermacht werden. Der Erblasser kann den Hof bereits zu Lebzeiten durch einen Hofübergabevertrag an den Erben überlassen. Die weichenden Erben haben vom Hoferben einen Abfindungsanspruch, der sich nach dem Ertragswert richtet, wenn es sich um einen ertragsbringenden Betrieb handelt.

Bei der Bestimmung des Hoferben ist der Hofeigentümer grundsätzlich frei; der Erbe muss jedoch in der Lage sein, den Hof zu bewirtschaften. Verstirbt der Eigentümer ohne Erbeinsetzung bestimmt sich der Hoferbe nach dem geltenden Anerbenrecht.

➡ In Bayern, Berlin, dem Saarland und in den neuen Bundesländern (Erbfälle ab 03.10.1990) existieren dagegen keine spezialgesetzlichen Anerbenregelungen. Dort richtet sich die Erbfolge nach den Bestimmungen des **bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)**.

Ist keine letztwillige Verfügung (Testament, Erbvertrag) vorhanden, so fällt der Hof beim Tod des Eigentümers allen Miterben entsprechend ihren gesetzlichen Erbteilen zu. Die Erbengemeinschaft ist gemeinsam Eigentümerin des gesamten Nachlasses und teilt diesen entweder gütlich oder gerichtlich nach dem Verkehrswert untereinander auf.

Auf Antrag beim Landwirtschaftsgericht ist nach dem Grundstücksverkehrsgesetz die ungeteilte Zuweisung des Hofes an einen Miterben der Erbengemeinschaft und die Abfindung der anderen Erben auf Basis des Ertragswertes möglich. Der Erblasser kann durch Testament oder Erbvertrag anordnen, dass einer der Miterben den Hof als so genanntes Landgut erbt. In diesem Fall werden die Erben auf der Basis eines niedrigeren Ertragswertes abgefunden. Der Hof muss allerdings bestimmte Voraussetzungen erfüllen, um als Landgut anerkannt zu werden.

Da die gesetzlichen Vorschriften unzureichend sind, sollte der rechtzeitige Übergang des Hofes langfristig geplant und durch Verträge oder erbrechtliche Verfügungen vorbereitet werden. So kann im Zuge einer gleitenden Hofübergabe mit einem Pacht-, Gesellschafts-, Nießbrauchs- oder Wirtschaftsüberlassungsvertrag zunächst lediglich die Bewirtschaftung auf den Hofnachfolger übertragen werden. Ein solcher Vertrag ist durch Testament, Erbvertrag oder Hofübergabevertrag rechtlich abzusichern.

3.2 Der Hofübergabevertrag

Der **Hofübergabevertrag** ist die gebräuchlichste Form des Eigentumswechsels in der Landwirtschaft. Kaum bekannt und bewusst ist, dass ein Hofübergabevertrag auch mit Betriebsnachfolgern außerhalb der Familie möglich ist.

Wie unterscheidet sich nun ein Hofübergabevertrag von einem Kaufvertrag? Mit **Kauf** wird ein Austausch von Leistung (hier: verkaufter Hof) und Gegenleistung (hier: Kaufpreis) bezeichnet. Der **Übergabevertrag** beurkundet eine Hofübergabe gegen Versorgungsleistungen. Da diese in der Regel geringer sind als der Verkehrswert des Hofes, handelt es sich um eine so genannte gemischte Schenkung. Ein wesentliches Merkmal des Hofübergabevertrages ist also, dass nicht der Verkehrswert im Mittelpunkt der Betrachtungen steht, sondern die Leistungsfähigkeit der übernehmenden Generation einerseits und die Versorgungsansprüche der übergebenden Generation andererseits. Da aufgrund des hohen Kapitalbedarfes ein Kauf zum Verkehrswert für Existenzgründungen nur in Ausnahmefällen in Frage kommt, ist ein Hofübergabevertrag in der Regel passender.

Beispiel: Joachim Weber-Amann und Michaela Amann

Joachim Weber-Amann und Michaela Amann haben einen Milchviehbetrieb mit 30 ha Land und 21 Kühen im Schwäbischen Wald übernommen. Der Kontakt zu den Abgebenden kam über eine Anzeige „Längerfristig zu verpachten, spätere Übernahme möglich“ im Wochenblatt zustande. Den Abgebenden war klar, dass ein Milchviehbestand dieser Größe kein Familieneinkommen sichert und waren daher froh, dass Frau Amann ganztags außerhalb des Hofes arbeitet. Der Übergabevertrag vereinbart keine Kaufpreiszahlung, sondern eine Rente und verpflichtet die Übernehmenden zu einem gewissen Maß an Pflege im Krankheitsfall der Altenteiler. Die Rente ist im Grundbuch erstrangig besichert, was die Finanzierung mittels Bankdarlehen weitgehend ausschließt. Nach drei Jahren meint Joachim Weber über die Abgebenden „Sie sind wie eine zweite Familie“.

3.2.1 Inhalt des Hofübergabevertrages

Zur Gestaltung von Hofübergabeverträgen liegt umfangreiche Literatur vor, eine entsprechende Liste befindet sich im Anhang dieses Leitfadens. Im Hofübergabevertrag sind alle Fragen zu beantworten, die auch die Übergabe innerhalb der Familie begleiten. Folgende Bereiche sollten durch einen Hofübergabevertrag geregelt werden:

Grundinhalte des Hofübergabevertrages:

- ➔ Beteiligte (Übergebende, Übernehmende, Erben)
- ➔ Gegenstand (Vermögensbestandteile) und Zeitpunkt der Übergabe
- ➔ Übernahme von Verbindlichkeiten sowie Belastungen im Grundbuch
- ➔ Versorgungsleistung (Barrente, Wohnrecht, Wohnnebenkosten, Nutzung von Fahrzeugen und Betriebseinrichtungen etc.) und Absicherung im Grundbuch
- ➔ Abfindung der Erben, gegebenenfalls Pflichtteilsverzicht
- ➔ Erbfolge für sonstiges Vermögen
- ➔ gegebenenfalls Rückübertragungsklausel für den Todesfall
- ➔ gegebenenfalls Spekulationsklausel

Insbesondere für die weitere Bewirtschaftung des Betriebes ergeben sich aus Sicht der Übernehmer weitere Fragestellungen:

Fragestellungen aus Sicht der Übernehmer:

- ➔ Sollen die Altenteiler am Hof wohnen oder außerhalb?
- ➔ Wie hoch muss und kann die Rentenzahlung sein, angesichts der unvollständigen landwirtschaftlichen Alterssicherung einerseits und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Hofes andererseits?
- ➔ Muss die Rente durch eine Grundschuld abgesichert werden?
- ➔ Was bedeutet das für künftige Darlehensfinanzierungen?

3.2.2 Versorgungsleistung

Die Versorgungsleistung an die abgebende Generation erfolgt als Rentenzahlung oder dauernde Last. Der Hofübernehmer kann Aufwendungen aus einer **dauernden Last** als Betriebsausgabe steuerlich geltend machen. Bei Rentenzahlungen ist dies nicht möglich.

Für die Hofübergebenden hat die **Rentenzahlung** den Vorteil, dass sie fest vereinbarter Vertragsbestandteil ist – üblicherweise mit einer Anpassung an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten. Die dauernde Last ist dagegen von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Übernehmenden abhängig.

Neben diesen Versorgungsleistungen ist schließlich zu beachten, dass für Schenkungen, insbesondere unter Fremden, in der Regel **Schenkungssteuern** anfallen. Bei Kaufverträgen geht das Finanzamt regelmäßig von einer entgeltlichen Übertragung aus, sodass der Freibetrag nach Erbschaftssteuergesetz keine Anwendung findet. Bei Übergabeverträgen oder ähnlichen Übertragungen ist der Wert eines eventuellen Schenkungsanteiles jeweils zu ermitteln.

Erben mit einbeziehen!

In jedem Fall sollten die **Erben** in die Gespräche einbezogen werden und der Übergabe außerhalb der Familie zustimmen, nicht zuletzt weil die Geltendmachung von Pflichtteilsansprüchen die Übergabe des Hofes gefährden könnte. Dies erfolgt durch einen auf diesen Vorgang beschränkten Pflichtteilsverzicht, der – wie der Übergabevertrag – der notariellen Beurkundung bedarf.

3.2.3 Gleitende Hofübergabe

Wie in der Familie kann auch unter Nichtverwandten eine gleitende Hofübergabe durch Verpachtung, Abschluss eines Arbeits- oder Gesellschaftsvertrages oder Nießbrauchvorbehalt vereinbart werden. Bei der Gestaltung ergeben sich ähnliche Gesichtspunkte wie in der Familie.

3.2.4 Pachtverhältnis

Grundsätzlich kann ein Betrieb auch pachtweise vergeben und auf diese Weise fortgeführt werden. Aus Sicht der Existenzgründer ist die Pacht von Höfen – insbesondere bei privaten Verpächtern – nicht unproblematisch. In vielen Fällen werden keine langfristigen Pachtverträge abgeschlossen. Infolge einer fehlenden langfristigen Perspektive bleiben dann notwendige Investitionen aus. Schwer einzuschätzen ist insbesondere das Verhalten der Erben des Verpächters. „Blühende“ Pachtbetriebe mit privaten Verpächtern sind vor allem aufgrund der häufig zu kurzen und unkalkulierbaren Pachtdauer selten. Staatsdomänen, Kirchengüter etc. bieten auf Grund langfristiger Pachtverträge häufig bessere Perspektiven. Sinnvoll kann dagegen für Familienbetriebe ein kurzes Pachtverhältnis für eine begrenzte (!) Übergangszeit sein, zum Beispiel im Vorfeld einer Hofübergabe.

Eine ausreichende Grundlage für eine erfolgreiche Betriebsentwicklung bietet eine **langfristige Pachtdauer** von mindestens 20 Jahren – als Richtschnur für die Abschreibung langfristiger Investitionen -, besser 30 bis 40 Jahren, das heißt bis die Pächter das Rentenalter erreichen. Diese Langfristigkeit bietet nicht nur Sicherheit für den Pächter, sondern ist häufig auch Voraussetzung für den Zugang zu Krediten. Zudem ist eine praktikable und faire Vereinbarung für Gebäudeerhalt und Gebäudeinvestitionen zu treffen. Zu berücksichtigen ist, dass die Pächter kein Eigentum erwerben, aus dem sie wiederum im Alter ein Einkommen erzielen. Eine eigenständige Alterversorgung ist daher dringend erforderlich.

Lange Pacht-dauer wichtig

Die Pacht dient – wie bei der Hofübergabe die Rentenzahlung – häufig der Ergänzung der Altersversorgung der Verpächter. Vor diesem Hintergrund spielt die Verlässlichkeit der Pachtzahlung eine wesentliche Rolle.

4 Gemeinnützige Träger

Eine Möglichkeit, den Hof außerhalb der Familie weiterzugeben, ist die Bildung **gemeinnütziger Träger**. Spenden an gemeinnützige Körperschaften sind von der Schenkungssteuer befreit. So kann beispielsweise das Vermögen eines landwirtschaftlichen Betriebes steuerfrei auf einen gemeinnützigen Verein oder eine Stiftung übertragen werden. Einkommenssteuer wird allerdings fällig, wenn bei einer eventuellen Abtrennung von Vermögensteilen stille Reserven aufgedeckt werden. Betriebe, die von einer gemeinnützigen Initiative getragen werden, bieten potentiellen Existenzgründern eine Möglichkeit, ohne eigene Flächen sich in der Landwirtschaft eine Existenz aufzubauen.

In Deutschland werden rund 80 ökologisch wirtschaftende Betriebe von einem Verein oder einer Stiftung getragen. Die gemeinnützige Trägerschaft bietet einige Vorteile. Der Begriff „gemeinnützig“ stammt aus dem Steuerrecht. Initiativen, die „die Allgemeinheit auf materiellem, geistigem oder sittlichem Gebiet selbstlos... fördern“, werden vom Finanzamt als gemeinnützig anerkannt. Zunächst ist Landwirtschaft nicht gemeinnützig im Sinne des Steuerrechts. Aber zahlreiche **gemeinnützige Zwecke** können konkret und innovativ mit und durch Landwirtschaft erreicht werden:

Gemeinnützige Zwecke

„gemeinnützig“ stammt aus dem Steuerrecht. Initiativen, die „die Allgemeinheit auf materiellem, geistigem oder sittlichem Gebiet selbstlos... fördern“, werden vom Finanzamt als gemeinnützig anerkannt. Zunächst ist Landwirtschaft nicht gemeinnützig im Sinne des Steuerrechts. Aber zahlreiche **gemeinnützige Zwecke** können konkret und innovativ mit und durch Landwirtschaft erreicht werden:

- Jugendpflege und Jugendhilfe
- Therapie, Behindertenarbeit
- Umweltschutz, Pflege der Kulturlandschaft
- Ausbildung, Volksbildung
- Betreuung alter Menschen
- Forschung
- Denkmalschutz
- Förderung der Artenvielfalt

Die gemeinnützigen Zwecke können sowohl direkt durch die Aktivitäten des Trägers als auch indirekt durch Projektförderung aus den (Pacht-)Erträgen des Vereins oder der Stiftung verfolgt werden. Die Landwirtschaft selbst kann jedoch nicht durch den gemeinnützigen Träger betrieben werden – außer sie dient ganz überwiegend zum Beispiel der Therapie oder Forschung. Es bestehen damit **vier Möglichkeiten**, das Verhältnis zwischen landwirtschaftlicher Tätigkeit und gemeinnützigem Träger zu gestalten:

1. Wenn die landwirtschaftliche Tätigkeit **unmittelbar** dem gemeinnützigen Zweck dient – zum Beispiel bei einem Schulbauernhof, einer Behinderteneinrichtung oder einem Versuchsbetrieb – betreibt der gemeinnützige Träger selbst Landwirtschaft. Gegebenenfalls wird er hierfür einen Zweckbetrieb einrichten.
2. Wenn der landwirtschaftliche Betrieb weitgehend den gemeinnützigen Zwecken dient, aber trotzdem als eigenständiges Unternehmen geführt werden soll, zum Beispiel um eine flexible und unternehmerische Betriebsführung zu erleichtern, kann der Betrieb auch als **„weisungsgebundene Hilfsperson“** angesehen werden (AO 57, Abs. 1, Satz 2; siehe Beispiel Kambium e.V.).
3. Jeder gemeinnützige Träger kann **Vermögensverwaltung** betreiben und die Erträge dieser Vermögensverwaltung seinen gemeinnützigen Zwecken zufließen lassen. Zahlreiche Vereine und Stiftungen verfügen zum Beispiel über Immobilienvermögen, Bankguthaben etc. Verfügt ein gemeinnütziger Träger über einen landwirtschaftlichen Betrieb, so kann er diesen verpachten und die Erlöse – nach Abzug der Aufwendungen für Gebäudeerhaltung etc. – den gemeinnützigen Zwecken zuführen. Aufgrund der relativ geringen Kapitalrentabilität

bzw. die im Verhältnis zu den Verkehrswerten relativ niedrigen Pachterlöse werden die Erträge der Vermögensverwaltung in der Regel niedriger sein als bei anderen Vermögensarten. Trotzdem kann ein gemeinnütziger Träger sein gesamtes Vermögen oder Teile davon als landwirtschaftlichen Betrieb halten.

4. In der Praxis gemeinnütziger Träger im Bereich des ökologischen Landbaus wird häufig eine Strategie verfolgt, die **beide Aspekte** (2. und 3.) verknüpft. Einerseits betreibt der gemeinnützige Träger Vermögensverwaltung, indem er zu ortsüblichen Bedingungen verpachtet. Auf der anderen Seite werden jedoch nicht nur die Erträge der Vermögensverwaltung für die gemeinnützigen Zwecke genutzt, sondern auch die Möglichkeiten der durch den Pächter betriebenen Landwirtschaft (zum Beispiel die Tiere, Hecken, Flächen etc.) für die Erfüllung der Vereins- bzw. Stiftungsziele genutzt.

Ergänzend könnte ein gemeinnütziger Träger auch **wirtschaftliche Geschäftsbetriebe**, zum Beispiel ein Restaurant auf einem Hof, einrichten. Ein solcher wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb verhindert nicht die Anerkennung der Gemeinnützigkeit des Trägers. Entscheidend ist das Gesamtgepräge des Vereins bzw. der Stiftung. In der Praxis spielen solche wirtschaftlichen Geschäftsbetriebe bisher jedoch keine Rolle, da die gemeinnützigen Träger in der Regel ehrenamtlich organisiert sind und weder über Kapazitäten noch über das Know-how zur Führung wirtschaftlicher Geschäftsbetriebe verfügen.

Die Anerkennung einer Initiative als gemeinnützig erfolgt durch das Finanzamt und muss regelmäßig bestätigt werden („Freistellungsbescheid“). Sie hat folgende steuerliche Konsequenzen:

- **Umsatzsteuer**

Gemeinnützige Träger sind in ihren ideellen Tätigkeitsfeldern nicht umsatzsteuerpflichtig, wohl aber in Zweckbetrieben, Vermögensverwaltung und wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben. Die in Investitionen im ideellen Bereich enthaltene Umsatzsteuer ist in voller Höhe kostenwirksam, da sie nicht mit vereinnahmter Umsatzsteuer verrechnet werden kann. Dies verteuert die Baumaßnahmen entsprechend.

- **Körperschaftsteuer**

Gemeinnützige Einrichtungen sind von der Körperschaftsteuer befreit. Dies erleichtert die Bildung von Rücklagen in „guten Jahren“. Erhebliche Gewinne aus der Vermögensverwaltung landwirtschaftlicher Anwesen sind allerdings in der Regel nicht zu erwarten.

- **Spenden bei Einkommenssteuer absetzbar**

Spenden an gemeinnützige Einrichtungen wirken für die Spender steuermindernd: Spendenabzug bei Einkommenssteuer: Bis zu 20% des Gesamtbetrags der Einkünfte können als Sonderausgaben geltend gemacht werden, für Unternehmen alternativ 4% der Summe der Umsätze, Löhne und Gehälter. Der Höchstbetrag für die Ausstattung von Stiftungen mit Kapital (Vermögensstockspenden) wurde auf 1 Million EUR ohne Beschränkung auf das Gründungsjahr angehoben.

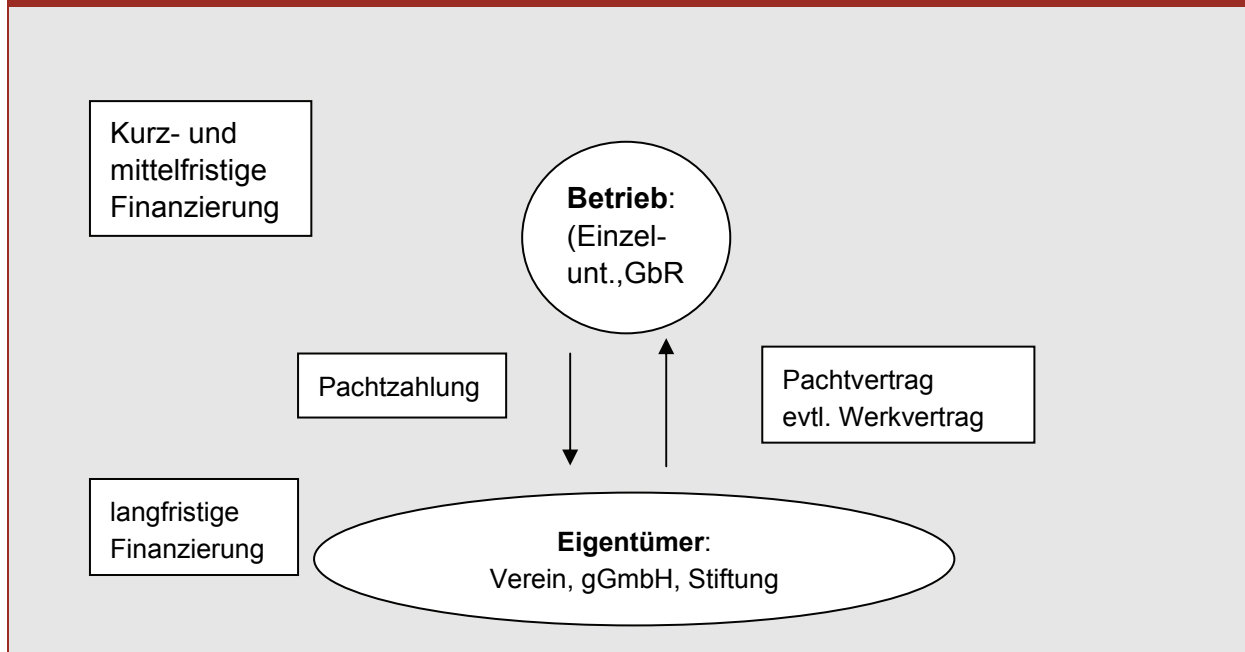
- **Schenkungs- bzw. Erbschaftsteuer bei Übertragung**

Spenden an gemeinnützige Körperschaften sind schenkungssteuerfrei. Entsprechend kann das Vermögen eines landwirtschaftlichen Betriebes steuerfrei auf einen gemeinnützigen Verein oder eine gemeinnützige Stiftung übertragen werden, sofern bei einer evtl. Abtrennung von Vermögensteilen keine stillen Reserven aufgedeckt werden.

4.1 Struktur bei Trennung zwischen Eigentum und Bewirtschaftung

Bei gemeinnützigen Vereinen und Stiftungen besteht in der Regel eine Trennung zwischen Eigentum und Bewirtschaftung.

Schaubild: Struktur bei gemeinnütziger Trägerschaft



Das Grundgerüst besteht aus **folgenden Gestaltungselementen**, die in der Praxis ganz unterschiedlich ausgeformt werden.

1. Ein **gemeinnütziger Träger** (Verein, gGmbH, Stiftung) bekommt Grund- und Boden sowie Wirtschaftsgebäude als Eigentümer übertragen, zum Teil erwirbt er auch das lebende und tote Inventar. Voraussetzung für dessen Anerkennung ist die Verfolgung gemeinnütziger Zwecke.
2. Die **Bewirtschaftung** erfolgt durch Pächter: eine Familie, eine Hofgemeinschaft oder mehrere selbständige Pächter – rechtlich gesprochen Einzelunternehmen, BGB-Gesellschaften oder Kommanditgesellschaften (KG).
3. Zwischen Eigentümer und Pächter/n wird ein **Pachtvertrag** abgeschlossen, der eine ortsübliche Pacht vorsieht, aus der der Träger seinen Kapitalsdienst sowie den Gebäudeunterhalt leistet. Wenn der Kapitalsdienst gering ist, können hieraus auch gemeinnützige Zwecke finanziert werden.

4.2 Rechtsformen und ihre Eignung

Grundsätzlich kommen für gemeinnützige Projekte die **Rechtsformen** Verein, gGmbH und Stiftung in Frage. Der Verein ist bisher die am häufigsten genutzte Rechtsform, die Stiftung dagegen wird beim Steuerabzug bevorzugt.

Die unmittelbar finanzierungsrelevanten Merkmale der verschiedenen Rechtsformen für gemeinnützige Initiativen sind in der nachfolgenden Übersicht kurz dargestellt. Die Unterschiede der Rechtsformen werden nachfolgend anhand von Beispielen erläutert.

Übersicht: Gemeinnützige Rechtsformen

Rechtsform	Organisationsmerkmale	Besonderheiten bezüglich Finanzierung
Gemeinnütziger Verein	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einbindung vieler Unterstützer ▪ Nur wenige Vorgaben durch das BGB, individuelle Gestaltung gut möglich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spenden ▪ Steuerabzug 20%
gGmbH	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wenige Gesellschafter ▪ Keine Mitglieder 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesellschafterkapital ▪ Spenden ▪ Steuerabzug 20%
Stiftung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Höhere formale Anforderungen ▪ Veränderungen des Satzungszweckes eingeschränkt ▪ In der Regel auf langfristigen Vermögenserhalt angelegt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gründungsstifter ▪ Zustiftungen ▪ Spenden ▪ bis zu 1 Million EUR einmal in 10 Jahren zusätzlich zu den Höchstbetragsgrenzen (20%)
Unselbständige Stiftung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigenes Steuersubjekt innerhalb eines Rechtsträgers, zum Beispiel e.V. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siehe Stiftung

4.2.1 Verein

Der Verein als Gründung von vielen Menschen eignet sich vor allem für Neugründungen von Höfen gemeinsam mit Verbrauchern. Eine intensive Direktvermarktung ist hierfür in der Regel Voraussetzung. Zudem ist die Rechtsform außerordentlich flexibel an die individuellen Verhältnisse anzupassen und personenorientiert. Allerdings stellt sich in Vereinen regelmäßig die Frage, wer langfristige Verantwortung übernimmt.

Verein als Rechtsform

Beispiel: Landwirtschaftliche Gemeinschaft Siegerland e.V.



1992 gründeten 30 Mitglieder die Landwirtschaftliche Gemeinschaft Siegerland e.V. mit dem Ziel, einen biologisch-dynamischen Hof im Siegerland aufzubauen. Bis zum Kauf eines Hofes – der Birkenhof in Wilnsdorf – zwei Jahre später war der Verein auf 80 Mitglieder angewachsen und konnte den Kaufpreis in Höhe von 500.000 EUR durch Bankdarlehen, private Darlehen, Spenden, ideelle Beteiligungen und Mittel aus dem Landwirtschaftsfonds der Gemeinnützigen Treuhandstelle e.V. finanzieren.

Der Hof mit 82 ha Fläche (26 ha Vereinseigentum und 56 ha Pachtland) wird durch eine Betriebsgemeinschaft aus drei Familien bewirtschaftet und gibt weiteren Mitarbeitenden sowie Lehrlingen Arbeit.

Erfolgsfaktoren sind die enge Kundenbindung infolge Direktvermarktung mit vielen hofeigenen Produkten sowie die unermüdlichen Aktivitäten des Vereins. Die Betriebsgemeinschaft begrüßt, dass Menschen, die nicht aus der Landwirtschaft kommen, an der Vision einer Hofentwicklung mitarbeiten.

Zu den Vereinsaktivitäten gehören Hof- und Jahreszeitenfeste, Vorträge, kulturelle Veranstaltungen, Lernangebote für Kinder und Jugendliche, aber auch die Betreuung der zahlreichen Direktvermarkter und Beteiligungen. Ein besonderes Projekt ist auch der „Kinderacker“, auf dem sich 15 Kinder aus der Umgebung wöchentlich treffen, um Gemüse und Kartoffeln anzubauen. Nebenbei erfahren die Kinder den landwirtschaftlichen Alltag.

➔ **Homepage: www.birkenhof-siegerland.de**

Beispiel: Hof Dannwisch e.V.



Während die Gründung des Birkenhofes maßgeblich von Verbrauchern aus der Region ausging, wurde Hof Dannwisch bei Elmshorn – eine Zisterzienser-Gründung aus dem 12. Jahrhundert – nach einer Bewirtschaftung über viele Generationen in der Familie 1986 auf einen gemeinnützigen Verein übertragen.

Margret und Dieter Scharmer hatten nach zwei Großbränden und vielfältiger Unterstützung aus dem Umfeld das Vertrauen gefasst, dass eine gemeinnützige Trägerschaft die Zukunft des Hofes besser gewährleisten könne als Privateigentum. „Gefährdungen für einen landwirtschaftlichen Betrieb wie Überschuldung, Landverkauf, Erbteilung, fehlende Nachfolger und fehlende innovative Ideen“ sollen so vermieden werden.

Heute wird der Hof von einer Betriebsgemeinschaft aus fünf Familien – sowohl Scharmer-Nachfahren als auch „Externen“ – bewirtschaftet. Neben Landwirtschaft, Gärtnerei, Milchverarbeitung und Vermarktung prägen die Ausbildung, pädagogische Projekte mit Kindergärten und Waldorfschulen der Region, die Integration einiger seelenpflegebedürftiger Menschen und kulturelle Veranstaltungen den Hof.

➔ **Homepage: www.hofdannwisch.de**

Beispiel: Bioland-Betrieb Lindenhof in Eilum



Eine Gruppe junger Menschen kaufte 1979 den Lindenhof in Eilum (Niedersachsen) als Resthof, um soziale und ökologische Ideen in die Wirklichkeit umzusetzen. Aus dem Selbstversorgerprojekt entwickelte sich bald ein landwirtschaftlicher Betrieb. 1983 trat der Betrieb dem Bioland-Verband bei. Neben Landwirtschaft und Gemüsebau entstanden eine Backstube und Käserei. Die Milchwirtschaft wurde im Frühjahr 1999 allerdings wieder eingestellt.

Den „LindenhöflerInnen“ ist der enge Kontakt zu den Kunden sehr wichtig. Ihre Produkte verkaufen sie im Hofladen und auf Marktständen in der Region. Mit Hofführungen und Tagen der offenen Tür geben sie Einblicke in den Betrieb. Die Betriebsgemeinschaft hat von Anfang an den Naturschutz groß geschrieben.

Um diese Aktivitäten auf eine breitere Basis zu stellen, gründete die Hofgemeinschaft vor 14 Jahren den Verein „Allmende e.V.“ und übertrug dem Verein die Hofstelle sowie 1,5 ha Land. Die Hofgemeinschaft ist seitdem Pächterin des Lindenhofs und des vereinseigenen Landes.

Allmende e.V. organisiert und koordiniert vor allem Naturschutz- und Pflegemaßnahmen wie die Anlage und Pflege von Feldhecken, die Einrichtung von Biotopen und Rückzugsgebieten für Pflanzen und Tiere oder das Anbringen von Nist- und Brutkästen für Vögel und Insekten. Außerdem richtet der Verein Seminare, Hofführungen und andere Veranstaltungen für die breite Öffentlichkeit aus. Das Angebot reicht von Vogelstimmenexkursionen über Vorträge zu Landwirtschaft und Ökologie bis hin zu Brotback-Seminaren und Ernteaktionen.

Der Verein kümmert sich auch um die baubiologische Sanierung der Gebäude sowie um den Einsatz umweltfreundlicher Energie. 1995 erhielt Allmende für seine Aktivitäten den Agrar-Kultur-Preis der Schweisfurth-Stiftung. Das Preisgeld diente als Grundstock für die „Aktion Landkauf“. Bei dieser Aktion haben Kunden und Unterstützer die Möglichkeit, Ackerfläche für den Bio-Landbau in der Region mitzufinanzieren und erhalten dafür in Naturalien berechnete Zinsen

➔ **Homepage: www.eilum.de**

Auch wenn der Hof nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt auf einen gemeinnützigen Träger übertragen wird, kann der Aufbau eines gemeinnützigen Fördervereins sinnvoll sein.

Die Hofgemeinschaft Röllingsen bei Soest zum Beispiel hat mit Aktiven aus ihrem Umfeld den Förderverein Querbeet e.V. gegründet, der die Ausbildung auf dem Hof fördert, kulturelle und pädagogische Angebote entwickelt und die Hofentwicklung nicht zuletzt ideell unterstützt.

Gut Paulinenwäldchen am Stadtrand von Aachen wurde im Betriebsaufbau durch den Verein Klatschmohn e.V. unterstützt. Viele Abo- und Hofladenkunden des Hofes sind auch Vereinsmitglieder und der Verein sorgt mit seinen pädagogischen und kulturellen Angeboten auf dem Hof „nebenbei“ für eine gute Öffentlichkeitsarbeit.

4.2.2 Stiftung

Es gibt zwei Arten von Unternehmensstiftungen: Die Unternehmensträgerstiftung und die Unternehmensbeteiligungsstiftung. Erstere betreibt das Unternehmen unmittelbar selbst unter ihrer Rechtsform (nicht gemeinnützig). Letztere liegt vor, wenn die Stiftung (gemeinnützig oder Familienstiftung) an einer Personen- oder Kapitalgesellschaft beteiligt ist, die das Unternehmen betreibt. Für die Landwirtschaft ist – abweichend vom gewerblichen Mittelstand – vor allem das Modell der Stiftung als Eigentümerin der Immobilie mit Bewirtschaftung durch einen Pächter relevant. Die Ziele in Landwirtschaft und gewerblichem Mittelstand sind jedoch ähnlich. Angestrebt werden die Sicherung des Betriebes, der Schutz vor Zerschlagung, die Besetzung der Unternehmensführung nach Fähigkeiten statt ausschließlich nach familiärer Herkunft, und die Förderung gemeinnütziger Ziele aus den Unternehmenserträgen.

Gemeinnützige Stiftung

In Abgrenzung zum Verein eignet sie die Rechtsform der Stiftung vor allem für die Übertragung von Vorbesitzern, die ihren Intentionen eine gewisse Dauer geben und den Betrieb erhalten wollen. Dadurch dass keine wechselnden Mitglieder die Geschicke der Organisation lenken, ist sie in der Regel sicher handlungsfähig. Es ist üblich, dass die Gremien sich selbst ergänzen (Kooptionsprinzip), so dass Kontinuität gewährleistet ist. Schattenseite dieser Stärke kann der Mangel an Diskussion und „frischem Wind“ sein. Die Rechtsform der Stiftung hat die Tendenz, dass Zwecke und Struktur – einmal festgelegt – kaum verändert werden können und so langsam erstarren.

Eine Stiftungsgründung ist in der Regel erst ab einem Kapital von 500.000 EUR sinnvoll.

Beispiel: Stiftung Weingutmuseum Hoflößnitz



Das Weingut Hoflößnitz war im 17. Jahrhundert Zentrum des kurfürstlich-sächsischen Weinbergbesitzes, 1915 ging es in kommunalen Besitz, heute der Stadt Radebeul bei Dresden, über. 1998 wurde es in eine Stiftung übertragen, um einerseits der herausragenden denkmalpflegerischen und kulturlandschaftlichen Bedeutung und andererseits dem Anwachsen der wirtschaftlichen Betriebe (Gastronomie, Weinerzeugung) Rechnung zu tragen. Die Stiftung ist verantwortlich für die Erhaltung des Gesamtkomplexes und betreibt unter anderem ein Weingutmuseum. Der Weinbau sowie die Gastronomie sind an eine GmbH verpachtet und werden ökologisch bewirtschaftet. Besonders interessant ist, dass zwei Sitze im Kuratorium der Stiftung für Vertre-

ter des Vereins „Kulturlandschaft Hoflößnitz e.V.“ reserviert sind. Auf diese Weise wird das Kuratorium für Bürgerengagement aus dem Umfeld geöffnet und eine Transparenz geschaffen, die für Stiftungen nicht selbstverständlich ist.

➔ **Homepage:** www.hofloessnitz.de

Beispiel: Stiftung Edith Maryon



Einen etwas anderen Arbeitsansatz im Bereich der gemeinnützigen Trägerschaft verfolgt die Stiftung Edith-Maryon in der Schweiz. Sie wurde 1990 mit einem kleinen Stiftungskapital von 12.000 Schweizer Franken gegründet. Ausgangspunkt ist „die Idee, Grund und Boden aus dem Waren- und Erbstrom herauszulösen, neue Rechtsformen für deren Nutzung und Pflege zu entwickeln und neue soziale Partnerschaften im Wohnen und Arbeiten anzuregen und konkret zu erproben“ (Jahresbericht 2001). Bis Ende 2005 wies die Stiftung eine Bilanzsumme von 80 Millionen Schweizer Franken aus und konnte 50 verschiedene Projekte in der Schweiz, in Deutschland und in Frankreich realisieren. Schwerpunkt der Stiftungstätigkeit sind Wohn- und gewerbliche Immobilien, aber auch einige landwirtschaftliche Betriebe in der Schweiz und Deutschland werden durch die Stiftung verwaltet. Die Stiftung entwickelt erfolgreich Modelle treuhänderischen Umgangs mit Grund und Boden (auf dem Foto: das von der Stiftung unterstützte Landgut Pretschen). Allerdings kann die Arbeitsweise wegen der abweichenden gemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen in der Schweiz nicht direkt auf Deutschland übertragen werden.

➔ **Homepage:** www.stiftung-edith-maryon.ch

4.2.3 Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung (gGmbH)

Die Bedeutung der gGmbH hat in der Landwirtschaft deutlich abgenommen, seit Stiftungen steuerlich vorteilhafter sind.

Beispiel: Hansenhof

Der Hansenhof wird seit 1979 biologisch-dynamisch bewirtschaftet. 1992 übertrugen die letzten privaten Eigentümer ihren Hof einer gemeinnützigen GmbH und wurden anschließend Pächter des Betriebes. Die gGmbH hat 18 Gesellschafter, darunter die Stiftung Aktion Kulturland und einige Landwirte. Unabhängig von der Einlagenhöhe hat jeder Gesellschafter eine Stimme. Die Rechtsform wurde vor allem gewählt, weil der Kreis der Verantwortlichen klar benannt und überschaubar sein sollte.

Herr und Frau Jansen behalten ein lebenslanges Wohnrecht. Zur Hofnachfolge ist vereinbart, dass bei gleicher Eignung ein in der Familientradition stehender Bewerber bevorzugt wird. In Fragen der Bewirtschaftung ist der Pächter jedoch ganz selbständig, die GmbH ist nicht weisungsbefugt.

4.3 Vertragsverhältnisse zwischen Eigentümer und Bewirtschafter

4.3.1 Pachtvertrag

Es ist davon auszugehen, dass die Pachtbedingungen der gemeinnützigen Körperschaften marktüblich sind. Aus den Pachteinahmen bestreiten die Eigentümer folgende Ausgaben: Gebäudeunterhaltung und gegebenenfalls Investitionen, Gebäude- und Grundstückslasten, Kapitaldienst, zum Teil Versorgung eines Altenteils und die Kosten der gemeinnützigen Arbeit. Sofern vereinbart ist, dass der Pächter zum Beispiel Gebäudeunterhalt und Lasten trägt, kann dies auf die Pacht angerechnet werden.

Aus Sicht der Bewirtschafter ergeben sich folgende Vorteile gegenüber „herkömmlichen“ Verpächtern:

- Die Pacht ist in der Höhe ortsüblich, ihre Verwendung ist jedoch in der Regel für den Pächter transparent.
- Die Kooperation von Bewirtschaftern und Eigentümern ermöglicht eine Abstimmung auf die finanzielle Situation beider Seiten.
- Die Gemeinnützigkeit ermöglicht das Einwerben von Spenden für bestimmte Investitionen und Projekte.

4.3.2 Landwirtschaftlicher Betrieb als „Hilfsperson“ zum gemeinnützigen Zweck

Wenn der landwirtschaftliche Betrieb weitgehend den gemeinnützigen Zwecken dient, aber trotzdem als eigenständiges Unternehmen geführt werden soll, zum Beispiel um eine flexible und unternehmerische Betriebsführung zu erleichtern, kann er auch als „weisungsgebundene Hilfsperson“ angesehen werden.

Beispiel: Kambium e.V.



Der gemeinnützige Verein Kambium e.V. hat in seiner Satzung festgelegt, dass er seine Vereinszwecke insbesondere durch folgende Maßnahmen verwirklicht:

1. „Betrieb von Einrichtungen oder Förderung der Heilpädagogik, der Sozialtherapie, der Jugend- oder Altenhilfe, jeweils im Zusammenhang mit der Landwirtschaft; ...
2. Unterhaltung landwirtschaftlicher Betriebe und Flächen durch Pächter, die vertragsgemäß die satzungsgemäßen Vereinszwecke im Sinne einer weisungsgemäßen Hilfsperson des Vereins erfüllen müssen ...“.

➔ Homepage: www.hof-dinkelberg.de

Gemeinnützige Träger müssen in der Regel ihre Zwecke unmittelbar erfüllen. Das Gebot der Unmittelbarkeit ist aber auch dann erfüllt, wenn sich die steuerbegünstigte Körperschaft einer Hilfsperson bedient. Dafür ist es erforderlich, dass nach den rechtlichen und tatsächlichen Beziehungen, die zwischen der steuerbegünstigten Körperschaft und der Hilfsperson bestehen, das Wirken der Hilfsperson wie eigenes Wirken der Körperschaft anzusehen ist, das heißt, dass die Hilfsperson nach den Weisungen der Körperschaft einen konkreten Auftrag ausführt. Hilfspersonen können natürliche Personen, Personenvereinigungen oder juristische Personen sein. Die steuerbegünstigte Körperschaft hat durch Vorlage entsprechender Vereinbarungen nachzuweisen, dass sie den Inhalt und den Umfang der Tätigkeit der Hilfsperson bestimmen kann. Als Vertragsformen kommen zum Beispiel Arbeits-, Dienst-, oder Werkverträge in Betracht. Inhalt und Form der Weisungen sind individuell zwischen den beiden – rechtlich selbständigen Partnern – zu vereinbaren. Wichtig sind vor allem klare Zuständigkeiten, damit die unternehmerische Flexibilität der Hilfsperson nicht unnötig eingeschränkt wird.

4.3.3 Erbbaurecht

Das Erbbaurecht ist ein veräußerliches und vererbliches Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk (zum Beispiel ein Haus ...) zu errichten (VO vom 15.01.1919). Das Erbbaurecht entsteht durch Eintragung ins Grundbuch. Eine besondere Art der

Übertragung ist der Heimfall, das heißt die Verpflichtung des Erbbauberechtigten beim Eintritt bestimmter Bedingungen (zum Beispiel am Ende der Vertragslaufzeit) das Erbbaurecht gegen angemessene Vergütung auf den Eigentümer zu übertragen. Mit der Einrichtung eines Erbbaurechts wird das Eigentum an Grundstück und aufstehendem Gebäude, das üblicherweise verbunden ist, getrennt.

Erbbaurechte wurden insbesondere in den 1920er Jahren genutzt, um günstigen Wohnraum zu schaffen. Auch heute vergeben die öffentliche Hand und Kirchen noch Erbbaurechte. Private oder gemeinnützige Grundstückseigentümer können ebenfalls Erbbaurechte vergeben, diese Möglichkeit wird jedoch relativ selten genutzt. Erbbaurechte an landwirtschaftlichen Flächen sind grundsätzlich ausgeschlossen. Für Hofstellen mit aufstehenden Gebäuden kommt das Instrument des Erbbaurechts durchaus in Frage. Ergänzend müsste für die landwirtschaftlichen Flächen ein Pachtvertrag abgeschlossen werden, der idealerweise die gleiche Laufzeit aufweist.

Im Gegensatz zum Pachtvertrag geht das Gebäudeeigentum auf den Erbbauberechtigten über, so dass er in eigene Gebäude investieren kann. Das Erbbaurecht kann beliehen werden, wobei eine Zustimmung des Erbbaurechtgebers erforderlich ist. Banken verlangen in der Regel, dass der Erbbauzins aus Abteilung II des Erbbaugrundbuchs ihren Grundschulden nachgeordnet wird.

4.4 Vorteile und Grenzen der gemeinnützigen Trägerschaft

Für die gemeinnützige Trägerschaft spricht vor allem die steuerliche Vorteilhaftigkeit. Die Entgegennahme des Hofes durch den gemeinnützigen Träger ist für diesen Schenkungs- und Erbschaftsteuerfrei, der Übertragende kann die Spende bei der Einkommensteuer geltend machen. Die Übertragung erfolgt in Form eines Schenkungsvertrages, eines Kaufvertrages oder in einer gemischten Schenkung.

In jedem Fall sind Übertragungen an einen gemeinnützigen Träger sehr komplex, so dass eine Beratung durch Steuerberater und Rechtsanwälte erforderlich ist. Die Aufdeckung stiller Reserven, zum Beispiel durch die Entnahme einer Wohnung oder eines Wohnhauses vor der Übertragung, können zu Problemen führen. Auch die richtige Übertragung von Rechten (zum Beispiel Milchquoten oder Prämienrechte) ist genau abzuwägen.

Vor- und Nachteile

Vorteile und Chancen:

- Die Existenz eines Hofes und seine nachhaltige Bewirtschaftung können, unabhängig von der Erbfolge, gesichert werden. Höfe können leichter übergeben werden.
- Die Bewirtschaftung eines Hofes erfolgt durch Menschen, die die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen haben und zum Beispiel das Kapital für das Inventar aufbringen können, nicht jedoch für den Kauf von Land und Gebäuden. Sie bekommen eine Art „Eigentum auf Zeit“.
- Im Vergleich zur Pacht eines Hofes von privaten Eigentümern haben die Pächter meist eine langfristige Perspektive. Zudem fließen die Pachtzahlungen in den Erhalt der Immobilie und/oder in gemeinnützige Projekte, die oft in Kooperation mit dem Pächter durchgeführt werden. Häufig sind die Pächter als Vorstandsmitglied in die Entscheidungen des gemeinnützigen Trägers eingebunden.
- Der Boden wird als eigentlich unverkäufliche Existenzgrundlage des Menschen behandelt, nicht als Spekulationsobjekt.

- Zinsgünstige/zinslose Mittel für den Kauf eines Hofes oder Investitionen können leichter aufgebracht sowie Spenden oder Stiftungszuwendungen für Investitionen oder gemeinnützige Projekte eingeworben werden.
- Die Bildung von Unterstützern für Höfe. Diese Umfeldbildung erleichtert die Finanzierung (vor allem für den Kauf von Boden), schafft einen Rahmen für gemeinnützige Aufgaben, bringt gegenseitige Wahrnehmung von Stadt und Land und wirkt der Marginalisierung von Landwirtschaft entgegen.
- Bewusste Entwicklung des Potentials, das sich aus der Kooperation von Landwirtschaft mit vielfältigen ökologischen, kulturellen, sozialen oder anderen gemeinnützigen Aufgaben ergibt.

Grenzen gemeinnütziger Träger:

- Die Organisationsform der gemeinnützigen Trägerschaft sollte nur gewählt werden, wenn die Initiative nachhaltig gemeinnützige Zwecke verfolgen will. Sonst gibt es Schwierigkeiten bei der Anerkennung bzw. Bestätigung der Gemeinnützigkeit. Wer nur den Hof „übergebbar“ machen möchte, sollte dies eher durch Hofübergabe außerhalb der Familie oder durch eine Verbreiterung der Kapitalbasis tun.
- Dreh- und Angelpunkt der Hofentwicklung bleibt auch bei gemeinnützigen Trägern die Betriebsleiterfamilie oder Betriebsgemeinschaft. Sie muss neben den landwirtschaftlichen Aufgaben dafür sorgen, dass die Kommunikation mit dem Umfeld und mit dem gemeinnützigen Träger funktioniert und am besten im Träger aktiv mitwirken.
- Der Aufbau und die vitale Entwicklung gemeinnütziger Träger hängen wesentlich von einem dem Betrieb zugewandten Umfeld ab. In aller Regel ist dies nur durch eine attraktive Direktvermarktung zu erreichen. Die Bindung der nichtlandwirtschaftlichen Bevölkerung an einen Hof ist abhängig von einem positiven Bezug zu den auf diesem Hof erzeugten Lebensmitteln. Für marktferne sowie auf den mehrstufigen Handel ausgerichtete Betriebe sind andere Konzepte erforderlich.
- Ein großes Hindernis bei der Entwicklung gemeinnütziger Betriebe ist die Tatsache, dass diese bisher keine Agrarinvestitionsförderung nach AFP erhalten können.
- Da die Pächter gemeinnütziger Betriebe kein Eigentum an Gebäuden sowie Grund und Boden erwerben, stehen diese auch nicht für eine Absicherung im Alter zur Verfügung. Es ist daher erforderlich, eine Altersvorsorge aufzubauen, die die landwirtschaftliche Alterssicherung ergänzt. Andernfalls droht nicht nur Altersarmut für die Pächter, sondern wird auch die Übergabe des Hofes an Nachfolgepächter belastet, indem der gemeinnützige Träger sich eventuell verpflichtet sieht, für den Vorpächter Wohnraum zur Verfügung zu stellen.
- Die gemeinnützigen Träger werden meist ehrenamtlich geführt. Es ist noch offen, wie dies über mehrere Generationen sichergestellt werden kann. Bisher stehen die meisten Initiativen noch in der Pionierphase, die Bewirtschafter sind oft sehr eng mit dem Hof verbunden und engagieren sich auch in den gemeinnützigen Trägern. Für die Zukunft müssen Arbeitsweisen entwickelt werden, die die Dauerhaftigkeit und Lebendigkeit der Vereine und Stiftungen sicherstellen. Eine Möglichkeit könnte die Kooperation mit potenten Partnern in der Region sein, zum Beispiel Umwelt-, Naturschutz- und Landschaftspflegeverbände, Schulen, pädagogische oder therapeutische Einrichtungen, die Interesse an der Zusammenarbeit mit einem konkreten Hof haben.

- Wer einen gering verschuldeten Betrieb in gutem Zustand und mit guten Marktchancen in eine Stiftung überträgt, kann damit rechnen, dass aus einer Pacht tatsächlich gemeinnützige Projekte – am Hof oder unabhängig davon – gefördert werden. In allen anderen Fällen ist für die gemeinnützigen Aktivitäten eine ergänzende Finanzierung erforderlich.
- Das Pachtverhältnis zwischen Bewirtschafter und Eigentümer entscheidet wesentlich über das Wohlergehen des Hofes. Voraussetzung für einen fairen Pachtvertrag ist eine tragfähige Finanzierung für beide Seiten. Wenn der Träger stark verschuldet ist und geringe Einnahmen hat, bringt faktisch der Pächter in Form der Pacht den Kaufpreis auf, während ihm selbst das Geld für notwendige Investitionen und eine eigenständige Alterssicherung fehlt.
- Gemeinnützige Träger befreien die Pächter nicht vom ökonomischen Druck – auch sie müssen wirtschaftlich arbeiten. Finanziell betrachtet kann die gemeinnützige Trägerschaft bestenfalls eine Situation schaffen, die der Weitergabe gering verschuldeter Betriebe in der Familie entspricht.

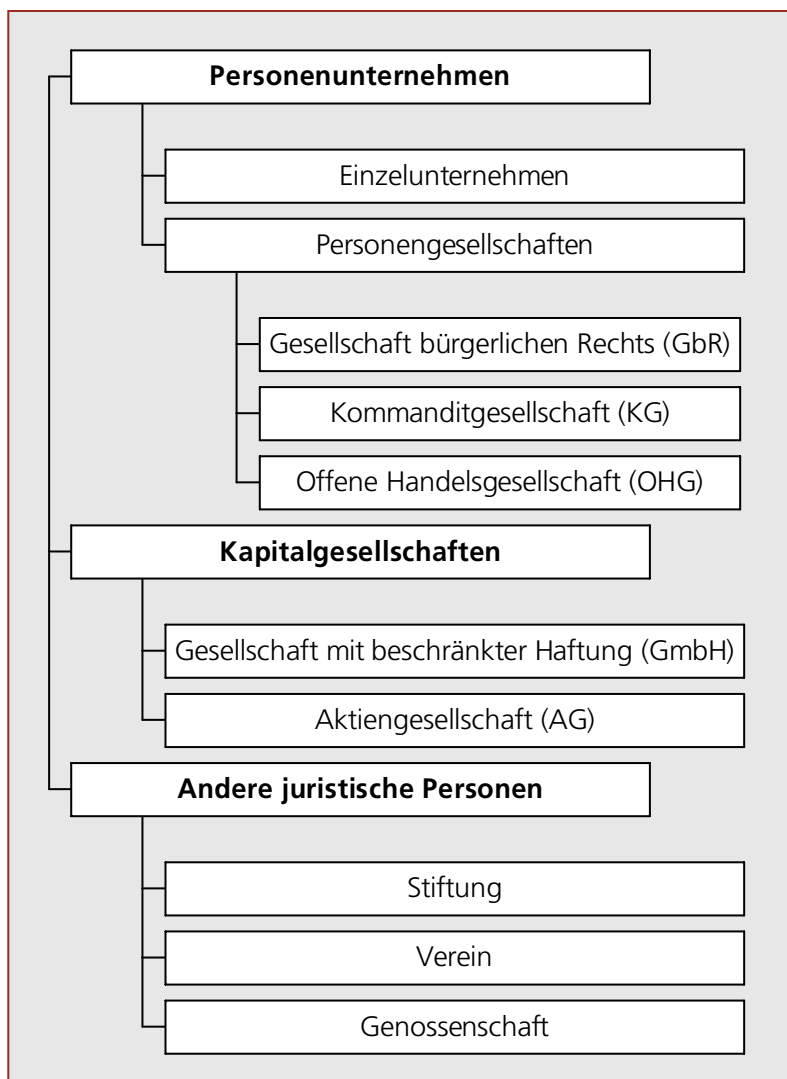
5 Rechtsformen

Die Existenzgründer legen sich mit der Wahl über die Rechtsform des Unternehmens langfristig fest. Mit dieser Entscheidung werden auch wichtige Eckpunkte wie Finanzierung, Besteuerung, Umfang der Haftung aber auch Einfluss auf Art, Höhe und Umfang von Fördermöglichkeiten festgelegt.

„Die“ optimale Rechtsform gibt es jedoch nicht. Jeder Betrieb hat individuelle Bedingungen, für die es die passende Unternehmensform zu finden gilt. Häufig ist die Ausgestaltung in Verträgen und in der täglichen Praxis für das Gelingen entscheidender als die Alternative zwischen zwei Rechtsformen.

Grundsätzlich werden **Rechtsformen** unterschieden in Einzelunternehmen, Personengesellschaften und juristische Personen. Zu den Personengesellschaften gehören die in der Landwirtschaft sehr häufige Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) inklusive der Stillen Gesellschaft sowie die Kommanditgesellschaft (KG) und die hier seltene Offene Handelsgesellschaft (OHG). Zu den juristischen Personen zählen Kapitalgesellschaften (Aktiengesellschaft – AG, Gesellschaft mit beschränkter Haftung – GmbH), Vereine, Stiftungen und Genossenschaften.

Übersicht: Relevante Rechtsformen für außerfamiliäre Hofübergaben und Existenzgründungen



Wesentliche **Unterscheidungsmerkmale** zwischen den Rechtsformen sind die Formvorschriften zur Errichtung, die Geschäftsführung und Vertretung sowie der Haftungsumfang. Konsequenzen für Finanzierung und Besteuerung, aber auch Art und Höhe von Fördermöglichkeiten sind zu bedenken.

5.1 Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

Der wesentliche Vorteil der **GbR** liegt darin, dass die Gründung durch formfreien Gesellschaftsvertrag erfolgt. Eine Eintragung ins Handelsregister ist nicht notwendig. Allerdings haften alle Gesellschafter unbeschränkt mit ihrem gesamten – geschäftlichen und privaten – Vermögen für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

Der Formulierung des Gesellschaftsvertrages sollte große Aufmerksamkeit gewidmet werden. Beginn und mögliche Auflösung der Gesellschaft, die Beschlussfassung, die Vertretungsbefugnis der Gesellschaft nach außen, die Gewinnverteilung unter den Gesellschaftern, aber auch Ein- oder Austritt von Gesellschaftern sind zu regeln. Bei der Suche nach geeigneten vertraglichen Regelungen sollte man sich bewusst sein, dass diese insbesondere dann zur Anwendung kommen, wenn infolge von Konflikten innerhalb der Gesellschaft die Kommunikation erschwert oder gestört ist.

Beispiel: Hof Steinrausch GbR



Im Sommer 2000 gründeten Regino und Sybille Esch in der Eifel den Ziegenhof Steinrausch. Nach zwei Jahren stieg Wiebke Medau als stille Gesellschafterin ein. Die Betriebsgemeinschaft wird in Form einer atypisch stillen Gesellschaft geführt, das heißt die stille Gesellschafterin ist mit einer Vermögenseinlage am Unternehmen beteiligt, arbeitet dort jedoch auch aktiv mit und wird anteilmäßig am Unternehmensgewinn beteiligt.

Das Stallgebäude wurde am Dorfrand neu erstellt, alle Weideflächen sind gepachtet. Die Existenzgründer wohnen in Mietwohnungen im Ort. Auf diese Weise ist „auf der grünen Wiese“ ein völlig neuer Hof entstanden, der jedoch die regionale Gegebenheiten – ausgedehnte, hängige Weideflächen – und die Berufserfahrung der Gründer in Milchviehhaltung und Käserei konsequent nutzt. Die Finanzierung erfolgte mit einer kleinen Erbschaft, Eigenmitteln, staatlicher Investitionsförderung, Darlehen und einem Direktkredit.

➔ Homepage: www.hof-steinrausch.de

Sowohl Einzelunternehmen als auch GbRs können auch in Form einer **stillen Gesellschaft** geführt werden, bei der nicht alle Gesellschafter in vollem Umfang haften. Bei der typisch stillen Gesellschaft haftet der Eigentümer voll, der stille Gesellschafter nur mit seiner Einlage. Stille Beteiligungen können unter Umständen für die Einbindung der Übergebenden in die Gesellschaft der Nachfolger geeignet sein.

5.2 Kommanditgesellschaft (KG)

Die KG unterscheidet zwischen haftenden Gesellschaftern (**Komplementären**) und **Kommanditisten**, deren Haftung auf die Einlage begrenzt ist. Haftende Gesellschafter sind in der Regel der oder die verantwortlichen Landwirte, unabhängig davon, ob sie Einzelunternehmer, Eheleute, mehrere Verwandte oder die Mitglieder einer Betriebsgemeinschaft sind. Als Kommanditisten kommen einzelne vermögende Gesellschafter, aber vor allem Kunden, Mitarbeiter oder andere Interessierte in Frage.

Die KG bietet gute Möglichkeiten, durch die breitere Streuung des Kapitals und die grundsätzliche Fortsetzung der Gesellschaft auch beim Ausscheiden eines Gesellschafters einen eventuellen Wechsel in der Betriebsgemeinschaft gut zu verkraften, ist aber auch für Einzelunternehmer geeignet. Aufwendig wird die Rechtsform KG durch die Tatsache, dass alle Gesellschafter im Handelsregister eingetragen werden müssen, auch die eventuell häufiger wechselnden Kommanditisten.

Beispiel: Dottenfelderhof KG



9 km nördlich der Metropole Frankfurt liegt der Dottenfelderhof. Eigentümer der Hofstelle mit den umfangreichen Gebäuden ist der Verein „Landbauschule Dottenfelderhof e.V.“, der Aus- und Weiterbildungskurse im biologischen Landbau anbietet und Pflanzenzüchtung sowie Forschungsprojekte betreibt. Die Gesamtfläche beträgt 160 ha, davon 20 ha im Eigentum des Vereins, die restliche Fläche ist vom Land Hessen gepachtet.

Die Landwirtschaftsgemeinschaft (LWG) verantwortet den landwirtschaftlichen Betrieb mit Viehhaltung, Gartenbau und Hofkäserei. Die Bäckerei sowie die intensive Direktvermarktung werden durch die Holzofenbäckerei Dottenfelderhof GbR und die Dottenfelderhofladen oHG geführt.

Die LWG ist ein Zusammenschluss der verantwortlichen Landwirte sowie derzeit 120 Menschen anderer Berufe, die Verantwortung für die Landwirtschaft übernehmen möchten. Auf der Website des Dottenfelderhofes werden die Gründe für die Mitgliedschaft in der LWG wie folgt formuliert:

- Viele wollen die biologisch-dynamische Landwirtschaft nicht nur allgemein und unpersönlich, sondern durch ein persönliches Verhältnis zu einem konkreten Hof unterstützen.
- Wer regelmäßig auf dem Hof einkauft und die Produkte verzehrt, für den ist der Dottenfelderhof ein wichtiger Teil seines persönlichen Lebenszusammenhangs. Dies wird verstärkt erlebt, wenn man auch Einblick in den Zusammenhang des Hofes hat.
- Ökologisches Bewusstsein führt zu lokalem Handeln und damit einer Fülle von Mitwirkungsmöglichkeiten.
- „Überlassen Sie die Verantwortung gegenüber der Erde nicht der Politik, sondern machen Sie hier mit“.

Beim Eintritt in die LWG macht jedes Mitglied eine Kapitaleinlage in Höhe von 1.500 EUR (zahlbar in beliebigen Raten). Jedes Mitglied zahlt einen Pachtanteil von 41 EUR pro Wirtschaftsjahr und hat in jedem Wirtschaftsjahr ein Entnahmerecht von 100 kg gereinigtem Weizen oder den Gegenwert von anderen Hofprodukten.

Regelmäßig finden Treffen der Landwirtschaftsgemeinschaft statt. Außerdem haben die Landwirtschaftsgemeinschaftsmitglieder die Möglichkeit praktisch mitzuarbeiten.

Aus dem Kreis der Mitglieder werden so genannte Bevollmächtigte bestimmt, die gemeinsam mit den geschäftsführenden Landwirten die Landwirtschaftsgemeinschaft nach außen vertreten und die Zusammenkünfte vorbereiten.

Die Landwirtschaftsgemeinschaft ist in der Rechtsform der KG organisiert. Sie führt die frühere Landwirtschaftsgemeinschaft GbR fort. Die Landwirte sind der Gesellschaft als Komplementäre beigetreten, die weiteren Mitglieder werden als Kommanditisten in die Gesellschaft aufgenommen. Die Bevollmächtigten übernehmen in jedem Fall einen Kommanditanteil. Für die weiteren Gesellschafter der früheren GbR wurde die Gelegenheit eröffnet, sich von einem Treuhandkommanditisten – dem Steuerberater des Betriebes – vertreten zu lassen. Damit liegen die steuerliche Betreuung der Gesellschaft und des jeweiligen Gesellschaftsanteils in einer Hand. Es entfällt sowohl die eigene gesellschaftsrechtliche und steuerliche Betreuung als auch die persönliche Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht in Bad Vilbel.

➔ **Homepage: www.dottenfelderhof.de**

Im Gegensatz zur Rechtsgestaltung des Dottenfelderhofes (Eigentümerin ist die Landbauschule Dottenfelderhof e.V.) kann eine KG auch Hofeigentümerin sein. Die meisten anderen landwirtschaftlichen Kommanditgesellschaften haben nur eine überschaubare Anzahl von Kommanditisten, häufig aus dem unmittelbaren Betriebsumfeld (Kunden, Mitarbeiter), zum Teil nur einen vermögenden Kapitalgeber.

5.3 Aktiengesellschaft (AG)

Die Möglichkeiten der Kapitalbeschaffung stehen häufig im Vordergrund, wenn sich die Beteiligten bei der Wahl der Rechtsform für den landwirtschaftlichen Betrieb für eine **Aktiengesellschaft** entscheiden.

Um einen Hof „übergebbar“ zu gestalten, ist Kapital erforderlich, das dem Hof langfristig zur Verfügung steht, nur geringe Verzinsung verlangt und nicht notwendigerweise dem Bewirtschafter gehört. So überraschend es sein mag: die Aktiengesellschaft kommt hierfür in Frage. Seit der Vereinfachung des Aktienrechts wird zwischen kleiner und großer Aktiengesellschaft unterschieden. Insbesondere die kleine Aktiengesellschaft scheint interessant für Existenzgründungen in der Landwirtschaft (siehe Beispiel Hof am Weiher AG).

Aktionäre werben!

Aktionäre stellen der AG dauerhaft Unternehmenskapital zur Verfügung und partizipieren am Unternehmensergebnis. Die Anteile können nicht gekündigt, sondern nur weitergegeben, zum Beispiel vererbt oder verkauft, werden. Sowohl die Zielsetzung der AG als auch die Gestaltung des Aktienhandels können durch die Gesellschaft selbst gestaltet werden; so kann beispielsweise ein Handel der Aktien an der Börse ausgeschlossen werden. Bei der Regionalwert AG in Eichstetten am Kaiserstuhl können die so genannten vinkulierten Namensaktien sogar nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates weiterverkauft werden.

Die AG kann grundsätzlich auch als gemeinnützig anerkannt werden (der Berliner Zoo nutzt diese Rechtsform; die Dividende besteht im kostenlosen Besuch).

Beispiel: Hof am Weiher AG



Der Bioland-Hof „Hof am Weiher“ wurde 1987 von Kornelius und Annette Burgdörfer-Bensel auf einer Althofstelle neu gegründet. Sie wandelten 2001 ihr Eigenkapital in Aktien um – die erste Sachgründung eines Biohofes als „Kleine Aktiengesellschaft“. 90 Aktionäre, überwiegend aus dem Kundenkreis, haben in zwei Schritten für knapp 190.000 EUR Aktien gezeichnet und damit wichtige Investitionen ermöglicht. Sie nehmen über monatliche Kundenbriefe, Hoffeste und die jährliche Hauptversammlung am Betriebsgeschehen teil. Wenn Kornelius Burgdörfer-Bensel, „Biobauer und Vorstand der Hof am Weiher AG“, das Rentenalter erreicht, kann die AG einen neuen Bauern-Vorstand anstellen.

Motiv für die Wahl der Rechtsform war, den Hof langfristig auf tragfähige Füße zu stellen und ein Profil zu entwickeln, das nicht nur auf die Person des Bauern zugeschnitten ist. Kornelius Burgdörfer-Bensel verfolgt außerdem das Ziel, Verbraucher und Landwirtschaft enger zu verbinden. Die Aktionäre sind sozial und ökologisch engagiert und kommen aus allen Altersstufen. Die Rendite steht nicht im Mittelpunkt ihrer Anlagestrategie, wenngleich der Betrieb anstrebt, mittelfristig eine Dividende auszuschütten.

Burgdörfer-Bensel hofft, dass sich aus diesem Kreis immer wieder Menschen finden, die zum Beispiel als Aufsichtsrat Verantwortung übernehmen. Seine Bilanz ist positiv: „Die Strukturvorgaben der AG zwingen dazu, gemeinsame Lösungen zu finden. Natürlich gibt es auch kontroverse Diskussionen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand, aber als Menschen kommen wir ja nicht weiter, wenn wir uns nicht auseinandersetzen.“ Einziger Nachteil sind aus seiner Sicht die relativ hohen Gründungskosten der AG. Sie sind ca. doppelt so hoch wie für eine GmbH.

➔ Homepage: www.hof-am-weiher.de

Zwei Entwicklungsfragen sind aus heutiger Sicht mit der Rechtsform der AG verbunden:

- Die Aktien werden im Erbgang weitergegeben. Die Aktionäre können zwar nicht „Kasse machen“, aber wenn sie nicht an der nachhaltigen Entwicklung des Hofes interessiert sind, wird das mittel- und langfristig dessen Entwicklung hemmen. Diese Frage betrifft allerdings auch Beteiligungen und Kommanditanteile, die ebenfalls vererbt werden.
- Der Vorstand der AG ist nicht selbständig, sondern angestellt. Der derzeitige Vorstand des Hof am Weiher ist gleichzeitig Gründer des Hofes. Seine Motivation und Haltung als Selbstständiger wird sich durch das Angestelltenverhältnis nicht kurzfristig ändern. In der nächsten Generation wird es erforderlich sein, fähige und motivierte Betriebsleiter zu finden und die Aufsichtsgremien so zu entwickeln, dass sie – wahrscheinlich ehrenamtlich – die Entwicklung des Hofes konstruktiv begleiten und – wo notwendig – vorantreiben können.

Neben den hohen Gründungskosten ist die Aktiengesellschaft durch hohe formale Anforderungen geprägt. Es besteht die Gefahr, durch Unkenntnis der komplexen Bestimmungen des Aktienrechts Formfehler zu begehen, die zum Beispiel zu unwirksamen Beschlüssen führen. Eine Rechtsberatung, die diese Fehlerquelle sicher ausschließt, ist unter Umständen sehr teuer.

5.4 Weitere Rechtsformen

Die Rechtsform der **Genossenschaft** hat für Existenzgründer fast keine Bedeutung, nicht zuletzt aufgrund des hohen Gründungs- und Prüfungsaufwandes.

Auch **Kapitalgesellschaften** sind bisher nur selten anzutreffen. Die im gewerblichen Bereich weit verbreitete **GmbH** bietet durch die Haftungsbeschränkung den Vorteil, dass bei Insolvenz des Betriebes die Eigentümer nicht mit ihrem gesamten privaten Vermögen haften. Allerdings wird bei Kreditaufnahme seitens der Banken in der Regel eine Haftungsübernahme durch die Gesellschafter gefordert, so dass die Haftungsbeschränkung nur für Versicherungsfälle und ähnliches greift. Zudem ist die GmbH als Rechtsform per se gewerblich, so dass steuerliche und erbrechtliche Privilegien landwirtschaftlicher Unternehmen nicht genutzt werden können.

Eine bisher seltene, vor allem auch im ökologischen Landbau genutzte Möglichkeit, einen Hof zu übergeben, stellt die Übertragung an einen gemeinnützigen Verein oder eine Umwandlung in eine gemeinnützige Stiftung dar. Diese beiden Formen werden im Kapitel „Gemeinnütziger Träger“ detailliert erläutert.

5.5 Zusammenfassung

Bei der Wahl der geeigneten Rechtsform sollten sich die Neuunternehmer unter anderem folgende Fragen stellen:

- Was ist die zweckmäßige Organisation und die angemessene Rechtsform für mein Unternehmen?
- Wie lange dauert die Phase bis zur Wirtschaftlichkeit und Rentabilität meines Unternehmens?
- Wer soll am Unternehmen beteiligt werden?
- Welche finanziellen Mittel stehen mir während der Gründungsphase zur Verfügung?

Um die passende Rechtsform zu finden und diese auszugestalten, ist der Rat erfahrener Fachleute unerlässlich. Nachdem sich Übergebende und Übernehmende einen Überblick verschafft haben, sollte rechtsanwaltliche Beratung genutzt werden. Der damit verbundene Kostenaufwand kann reduziert werden, indem man sehr gut vorbereitet diese Beratung in Anspruch nimmt und im Vorfeld die eigenen Ziele und Gestaltungsideen schriftlich formuliert – entweder in freier Form oder als Entwurf eines Gesellschaftsvertrages. Musterverträge sind im Internet und in der Literatur erhältlich, sollten jedoch unbedingt den individuellen Verhältnissen angepasst werden.

6 Finanzierung

Bei der Finanzierung von Existenzgründungen und Hofübergaben außerhalb der Familie sind sowohl fachliche als auch „soziale“ Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Eine gute Finanzierung zeichnet sich durch eine angemessene **Finanzierungsstruktur** und die Sicherung der **Liquidität** auch in schwierigen Situationen aus. Gleichzeitig sollte man sich vergegenwärtigen, dass jede Finanzierung in erheblichem Maße **soziale Beziehungen** knüpft.

Balanceakt Finanzierung

Wer den Balanceakt einer Existenzgründung wagt, sollte die Regeln der Schwerkraft kennen, verstehen und handhaben können. Für den Turner am Reck (Existenzgründer) ist dies noch entscheidender als für den Bodenturner (Bauern mit bestehendem Hof). Am häufigsten scheitern Hofübergaben außerhalb der Familie an unterschiedlichen finanziellen Vorstellungen der Übergebenden und Übernehmenden. Abgebende müssen sich darüber im Klaren sein, dass außerfamiliäre Nachfolger in der Regel keine höheren finanziellen Verpflichtungen eingehen können, als die eigenen Kinder es könnten, die den Hof übernehmen würden. Übernehmende sollten sich weder auf zu hohe Belastungen einlassen, da dies die Betriebsentwicklung von vornherein erschwert, noch unrealistische Erwartungen an die Großzügigkeit der Übergebenden haben.

6.1 Beispiel für eine Gesamtfinanzierung

Betriebsübernahme außerhalb der Familie

Der Existenzgründer ist 30 Jahre alt, sehr gut ausgebildet und verfügt über mehrjährige Erfahrung als Gesellschafter in einer Betriebsgemeinschaft (GbR). Seine Partnerin ist Lehrerin und will auch zukünftig außerhalb des Betriebs berufstätig sein. Der Vorbewirtschafter ist überraschend verstorben und hinterlässt keinen Betriebsnachfolger. Sein Erbe, ein naher Verwandter, verkauft daher den Betrieb und bemüht sich darum, dass das „Lebenswerk“ des Vorbesitzers fortgeführt wird. Die Gründer übernehmen einen Milchviehbetrieb mit 65 Kühen und 80 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche, davon 70 ha Pachtflächen, die überwiegend übernommen werden können. Das Eigenland des Verkäufers (10 ha) wird zunächst ebenfalls gepachtet und soll in einigen Jahren von einem zu gründenden gemeinnützigen Verein gekauft werden. Lediglich die Hofstelle mit 1,8 ha wird zum Zeitpunkt der Übernahme gekauft (siehe Beispiel Finanzierungsbedarf).

Die Gesamtinvestition beträgt 350.000 EUR. Der Wert des Anlagevermögens ohne Grund und Boden und ohne Wohnhaus liegt mit 203.000 EUR etwas niedriger als der durchschnittliche Kapitalbedarf pro Arbeitskraft in der Landwirtschaft.

Beispiel Finanzierungsbedarf:		
Vermögensgegenstand	EUR	Summe in EUR
Boden (Hofstelle inklusive 1,8 ha)	27.000	
Wirtschaftsgebäude	60.000	
Wohnhaus	70.000	
Maschinen, Betriebsvorrichtungen	70.000	
Viehbestand	55.000	
Milchkontingent	17.000	
Summe Kauf		300.000
Investitionen Wohnhaus	21.000	
Betriebsmittel	12.000	
Kauf-Nebenkosten, Puffer	17.000	
Summe Investitionen u. Nebenkosten		50.000
⇒ Summe Gesamt		350.000

Beispiel Finanzierungsmittel:

Finanzierungsmittel	Summe in EUR	Prozentualer Anteil	Prozentualer Anteil
Eigenkapital	45.000	13%	} 43%
Privatdarlehen	55.000	16%	
Darlehen Verkäufer	50.000	14%	
Förderdarlehen (übernommen)	40.000	11%	} 57%
Bankdarlehen	160.000	46%	
Summe	350.000		100%

Die Gesamtverbindlichkeiten belasten den Betrieb in den Anfangsjahren mit einem Kapitaldienst von jährlich 21.000 EUR. Erwartet wird ein Gesamtdeckungsbeitrag von 102.000 EUR. Bei kalkulierten Privatentnahmen von lediglich 7.000 EUR ist der Betriebsleiter auf das externe Einkommen der Ehefrau angewiesen. Langfristig ist der Betrieb nur tragfähig, wenn weitere Betriebszweige aufgebaut werden, die geringere Investitionen erfordern als die Milchviehhaltung.

Die Faustzahl, wonach ca. 30% des Gesamtfinanzierungsbedarfs als Eigenkapital (oder kapitaldienstfrei) erforderlich sind, wird in dem dargestellten Beispiel nicht erreicht. Nur aufgrund günstiger Privatdarlehen ist die Finanzierung darstellbar.

6.2 Finanzierungsmittel und -instrumente für Existenzgründungen

Wie im vorhergehenden Beispiel bereits angedeutet, stehen unterschiedliche **Finanzierungsmittel** für Investitionen zur Verfügung:

- Eigenkapital
- Bankdarlehen
- Privatdarlehen
- Beteiligungen
- Staatliche Zuschüsse
- Spenden, Stiftungsmittel

Diese werden nachfolgend näher erläutert. Zur besseren Darstellung werden Beispiele von unterschiedlichen Finanzierungen aus der Praxis gezeigt.

6.2.1 Eigenkapital

Eigenkapital hat in allen Unternehmen die Funktion, für Verbindlichkeiten zu haften. Eine ausreichende Eigenkapitalquote entlastet den Betrieb nicht nur von Kapitaldienstverpflichtungen, sondern führt auch dazu, dass Verlustjahre infolge von Witterungseinflüssen oder kurzfristig sinkenden Preisen verkraftet werden können, ohne dass Überschuldung eintritt.

30% Eigenkapital nötig

Betriebsgründungen sollten mit einem Eigenkapitalanteil von **mindestens 30%** erfolgen. Der Eigenkapitalbedarf ist jedoch von Faktoren wie Zielen, Strategien und Fähigkeiten der Unternehmensgründer, Investitionsvolumen, Risiken der Produktionsschwerpunkte, Absatzsicherheit etc. abhängig. Dem Eigenkapital werden hierbei – je nach Ausgestaltung – auch Beteiligungen und haftende Direktdarlehen zugeordnet.

Häufigste Rechtsformen in der Landwirtschaft sind Einzelunternehmen und die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), häufig auch als BGB-Gesellschaft bezeichnet. Reicht das Eigenkapital der Unternehmer bzw. Gesellschafter nicht aus, besteht die Möglichkeit **Beteiligungen** einzuwerben. Sie können in allen Unternehmensformen eingeworben werden, für Einzelunternehmen und BGB-Gesellschaften sind sie jedoch die einzige „externe“ Eigenkapitalquelle. Die rechtliche

Gestaltung kann in sehr unterschiedlicher Weise, zum Beispiel als Gesellschafterkapital, stille Beteiligung oder Genussrecht erfolgen.

Eine wesentliche Finanzierungsquelle für Existenzgründungen und Hofübergaben außerhalb der Familie ist die **Investitionsförderung** laut **Agrarinvestitionsförderungsprogramm** (AFP). Auch Existenzgründer können diese Mittel beantragen. Statt der üblichen Buchführung aus zwei Jahren muss eine aussagekräftige Wirtschaftlichkeitsplanung vorgelegt werden. Nicht in allen Ämtern und Kammern, die AFP-Anträge bearbeiten, ist diese Tatsache bekannt. Die Förderrichtlinien sehen es jedoch eindeutig vor.

Öffentliche Förderung

Darlehen können sowohl bei der Bank als auch beim genannten Personenkreis aus dem Umfeld des Unternehmens aufgenommen werden. In der Praxis werden Direktdarlehen häufig aus der Familie gegeben. Bei Hofübergaben außerhalb der Familie sind auch die Abgebenden oft bereit, einen Teil des Kaufpreises zunächst als Darlehen zu gewähren. **Direktdarlehen** haben für den Betrieb den Vorteil, dass in Kenntnis der konkreten Personen und der geleisteten Arbeit oft nur bescheidene Zinserwartungen bestehen und diese Darlehen häufig nicht besichert werden müssen.

Auf der anderen Seite erfordert die Aufnahme von Direktdarlehen eine gute und gerade in schwierigen Situationen intensive Kommunikation mit den Darlehensgebern. Während eine Bank in der Regel von sich aus Jahresabschlüsse anfordert und Informationen über das wirtschaftliche Wohlergehen des Hofes einholt (und sei es nur über die Führung der laufenden Konten), ist es bei Direktdarlehen Aufgabe des Hofes, die Darlehensgeber aktiv zu informieren. Selbstverständlich sollte über jedes Direktdarlehen ein Vertrag abgeschlossen werden, der die wesentlichen Vereinbarungen enthält. Darüber hinaus müssen sich beide Vertragspartner darüber im Klaren sein, dass Direktdarlehen im Konkursfall erst nach der Bedienung von Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten und Banken bedient werden und daher Risiko tragend sind. Das Kreditwesengesetz (KWG) sieht daher vor, dass Direktdarlehensverträge einen entsprechenden Passus beinhalten.

Bei der Inanspruchnahme von Direktdarlehen – auch aus der Familie – empfiehlt sich dringend der Abschluss eines kurzen, formlosen **Kreditvertrages**, in dem mindestens folgende Punkte vereinbart werden:

- Kreditbetrag
- Verzinsung und Zinstermin
- Laufzeit
- Kündigungsfrist
- Tilgung
- Rangrücktritt

Direktdarlehen sind einerseits ein interessantes Finanzierungsinstrument, da sie eine Verbindung zwischen Landwirten und Verbrauchern auf einer anderen Ebene als dem Kauf von Produkten herstellen. Die unmittelbare Wahrnehmung der landwirtschaftlichen Situation kann auch zu einer zurückhaltenden Zinserwartung führen.

Eine weitere Möglichkeit sind **Direktbeteiligungen** an einem Betrieb. Diese stellen Eigenkapital dar, das im Konkursfall für die Verbindlichkeiten des Unternehmens haftet. Die rechtliche Gestaltung kann in sehr unterschiedlicher Weise erfolgen, zum Beispiel als Gesellschafterkapital oder stille Beteiligung. Aufgrund des Eigenkapitalcharakters entsteht die vorgenannte Problematik aus dem Kreditwesengesetz nicht. Wenn in größerem Umfang Beteiligungen eingeworben

Beteiligungen nutzen

werden sollen, so dass ein Betrieb mit vielen Eigentümern bei gleichzeitig klarer Führungsstruktur entsteht, kommen die Rechtsformen Kommanditgesellschaft (KG) und Aktiengesellschaft (AG) in Frage.

6.2.2 Bankdarlehen

Bankdarlehen sind dem Umfang nach eines der wichtigsten Finanzierungsmittel für Existenzgründungen. In der Öffentlichkeit wird häufig über die zunehmende Schwierigkeit mittelständischer landwirtschaftlicher Unternehmen diskutiert, Bankdarlehen zu erhalten. Dies ist einerseits angesichts der wirtschaftlichen Situation der Landwirtschaft nachvollziehbar. Trotzdem ist es hilfreich, sich die Hürden für Bankkredite bewusst zu machen, da sie durchaus überwunden werden können. Kredite an landwirtschaftliche Betriebe sind für Banken schwierig zu beurteilen. Die komplizierte und häufig wechselnde Agrarpolitik, die Witterungsabhängigkeit und Naturgebundenheit der Erzeugung, der hohe Kapitalbedarf pro Arbeitsplatz und die geringe Rentabilität machen landwirtschaftliche Finanzierungen zu einer Herausforderung. Als Kreditkunde kann jeder Existenzgründer den Prozess erleichtern, indem er sehr gut aufbereitete Unterlagen zusammenstellt. Eine kurze und aussagekräftige Beschreibung der beteiligten Personen, des Vorhabens und der Marktaussichten sowie eine gründliche Finanzierungs- und Wirtschaftlichkeitsplanung sind nicht nur für die eigene Urteilsbildung, sondern auch für die finanzierende Bank unerlässlich.

Nicht in jedem Fall werden die Übergebenden bereit sein, ihren Nachfolgern vollständige Jahresabschlüsse zur Verfügung zu stellen. Für die Planung, aber auch für die Finanzierungsgespräche wird es jedoch sehr hilfreich sein, zumindest ausgewählte betriebswirtschaftliche Unterlagen offen zu legen.

6.2.3 Einzelbürgschaften der GLS Bank

Da bei Existenzgründungen nur selten genügend Eigenkapital vorhanden ist, um Grund und Boden zu erwerben, ist die Besicherung von Investitionsdarlehen im Zuge von Neugründungen wesentlich schwieriger als bei bestehenden Betrieben.

Sind außerdem erstrangige Grundschulden für Rentenzahlungen oder Wohnrechte nach einer Betriebsübergabe eingetragen, fallen Grundschulden zur Besicherung weitgehend aus.

Andere Sicherheiten wie **Sicherungsübereignung** (vor allem bei Maschinen) und **Abtretungen von Forderungen** (vor allem Flächenprämien) stehen neuen, ebenso wie bestehenden Betrieben zur Verfügung.

Die GLS Bank hat als innovatives Sicherungsinstrument die so genannten „**Einzelbürgschaften**“ entwickelt. Wenn ein Kreditnehmer viele Menschen dafür gewinnt, Einzelbürgschaften in Höhe von maximal 3.000 EUR zu übernehmen, können auf diese Weise nennenswerte Kredite besichert werden, auch wenn keine dinglichen Sicherheiten zur Verfügung stehen. Die Fähigkeit einer Initiative, solche Bürgschaften einzuwerben, ist auch ein Gradmesser für deren Unterstützung in der Region bzw. in ihrem Umfeld. Bürgschaftsdarlehen werden häufig von gemeinnützigen Initiativen in Anspruch genommen, aber auch Hofgründungen und überschaubare Investitionen auf bestehenden Betrieben können auf diese Weise abgesichert werden. Ähnlich wie durch Beteiligungen oder Gesellschaftsanteile werden Kunden und Unterstützer in die Finanzierung eingebunden. Vorteilhaft ist, dass die Finanzierung durch eine Bank geprüft wird und die Bürgen nur bei Kreditausfall Zahlung leisten müssen.

Bürgschaftsregelungen

Bisher steht dieses Instrument lediglich ökologisch wirtschaftenden Betrieben zur Verfügung, da die GLS Bank als einziges Kreditinstitut damit arbeitet.

6.2.4 Landwirtschaftliche Rentenbank

Die zinsgünstigen Kredite (ca. 0,5 bis 1% unter dem Marktniveau) der landwirtschaftlichen Rentenbank stehen Existenzgründern im gleichen Maße zur Verfügung wie bestehenden Betrieben. Junglandwirte bis 40 Jahre erhalten einen um weitere 0,2% niedrigeren Zinssatz. Allerdings müssen die Darlehen über eine Hausbank beantragt werden, die nicht nur die Abwicklung übernimmt, sondern auch das Ausfallrisiko trägt. Insofern entlasten Kredite der landwirtschaftlichen Rentenbank Hofgründungen beim Kapitaldienst, müssen aber werthaltig besichert werden. Bis zu einer Laufzeit von 10 Jahren müssen sie „banküblich“ besichert werden. Hierfür kommen neben Grundpfandrechten auch Sicherungsübereignung, Abtretung von Forderungen etc. in Frage. Wenn die Laufzeit 10 Jahre übersteigt, ist eine grundbuchliche Sicherung verbindlich vorgeschrieben. Die Grundsschuld darf 51% des ermittelten Verkehrswertes nicht überschreiten.

6.2.5 Vorfinanzierung durch CSA oder Wirtschaftsgemeinschaft

Community Supported Agriculture (CSA) entsteht, wenn eine Gruppe von Verbrauchern das Jahresbudget einer Gärtnerei oder eines Hofes deckt und dafür ganzjährig mit Gemüse oder anderen Hoferzeugnissen versorgt wird. CSA verknüpft eine Konsumentengruppe oder eine Gemeinde relativ eng mit einem Hof. Das Modell verbreitete sich insbesondere in den USA erstaunlich schnell, aber auch in Brasilien findet es Anwendung.

Diese Form der Betriebsgestaltung erleichtert die Finanzierung insbesondere des laufenden Haushalts, da dieser durch die Kunden vorfinanziert wird. In England haben einige Höfe ihre Gründungsphase infolge des CSA-Konzepts schnell und relativ problemlos bewältigt. Die weniger verbindliche Form des Gemüse-Abos bietet zwar ein ähnliches Angebot, ist jedoch nicht mit der Vorfinanzierung der Anbausaison verbunden.

In Deutschland hat sich diese Unternehmensform bisher nicht stark verbreitet – aber es gibt auch hier erfolgreiche Beispiele.

Beispiel: Buschberghof



In den 1950er Jahren traf sich in Norddeutschland eine Gruppe von Landwirten, die sich über neue Formen des Eigentums, der Zusammenarbeit und der Wirtschaftsform Gedanken machte. 1968 wurde das Eigentum des Hofes durch die Schenkung des Buschberghofes von Karl August Loss an die gemeinnützige Landbauforschungsgesellschaft (LBF) Fuhlenhagen, deren Satzungszweck Volksbildung, Forschung und Landwirtschaft ist, neutralisiert. Es entstand die Arbeitsgemeinschaft Buschberghof, bei der bereits die Verantwortung der Landwirtschaft von etwa 40 Menschen getragen wurde. Im Rahmen der Kreditbürgschaften wurden dingliche Sicherheiten durch ein Netzwerk menschlicher Beziehungen ersetzt, da kein Eigentum mehr als Sicherheit für

die Banken dienen konnte. Die konventionelle Vermarktungsform wurde jedoch noch beibehalten. In den 1980er Jahren stand bei den Landwirten ein Generationswechsel an. Gleichzeitig fanden Gespräche mit einem Kreis von Menschen statt, der bis dahin, als Milchkreis organisiert, nur Milch über den Buschberghof bezog. Dieser hatte Interesse daran, weitere Produkte vom Buschberghof zu erhalten. Zeitgleich kamen die Informationen aus den USA über die neu entstandenen CSAs über Trauger Groh nach Deutschland. Dieser hatte zuvor 20 Jahre auf den Buschberghof gelebt und gearbeitet. So kam es 1986 zu ersten Überlegungen in Richtung Wirtschaftsgemeinschaft. Über ein Jahr lang fanden alle vier bis sechs Wochen Gespräche in einem Kreis von 20 bis 25 Menschen statt, um an der Möglichkeit der Umsetzung zu arbeiten. Aus diesen Gesprächen heraus entstand 1988 die Wirtschaftsgemeinschaft Buschberghof.

Heute ermöglicht dieses Konzept den Landwirten menschenorientiert arbeiten zu können, anstatt marktorientiert arbeiten zu müssen. Der Buschberghof hat etwa 300 Mitglieder, bzw. 90 Haushalte, die er mit Lebensmitteln versorgt

➔ **Homepage: www.buschberghof.de**

Beispiel: Wirtschaftsgemeinschaft Kattendorfer Hof



Die Betriebsgemeinschaft Kattendorfer Hof, 35 km nördlich von Hamburg, könnte mit ihren 150 ha 600 bis 1.000 Menschen mit Lebensmitteln versorgen. Als in der Anfangszeit 1997 der Hofladen nicht zufriedenstellend anlief, kam Matthias von Mirbach, dem Ackerbauern, im Gespräch mit einer Kundin die Idee einer „Verbraucher-Wirtschaftsgemeinschaft“. Deren Mitglieder zahlen per Abbuchung oder Dauerauftrag einen Monatsbeitrag von 115 EUR pro Erwachsenen und 35 bis 70 EUR pro Kind, unabhängig vom Wert der „gekauften“ (entnommenen) Hofprodukte. Die Anmeldung ist verbindlich für einen Monat, ein Aus- oder Einstieg also kurzfristig möglich. Im Hofladen bedienen sich die Mitglieder der Wirtschaftsgemeinschaft an den hofeigenen Erzeugnissen selbst, ohne das Portemonnaie zu zücken. Das Angebot des Hofes umfasst Getreide, Kartoffeln, 50 verschiedene Gemüse und Kräuter, Butter, Sahne, Joghurt, 12 Käsesorten sowie ein attraktives Fleisch- und Wurstsortiment. Für die Landwirtschaft bedeutet das Modell, sich ganz auf die Bedürfnisse der 280 Menschen in der Wirtschaftsgemeinschaft einzustellen. Neben der Vielfalt an Kulturen und Betriebszweigen und steter Verfügbarkeit wichtiger Produkte ist auch Kommunikation ein wichtiges Bedürfnis. Vor allem aber profitieren die Familien von der verschwenderischen Fülle des Sommers. Inzwischen macht der Hof ein gutes Drittel seines Umsatzes in der Wirtschaftsgemeinschaft. Weitere 40% gehen über vier Wochenmärkte, der Rest über Großhandel und eine Mühle. Die Wirtschaftsgemeinschaft verbessert die Liquidität des Betriebes, hat aber darüber hinaus keine unmittelbare Auswirkung auf die Finanzierung.

➔ **Homepage: www.kattendorfer-hof.de**

6.3 Öffentliche Zuschüsse

6.3.1 Agrarinvestitionsförderprogramm (AFP)

Das AFP ist das zentrale Programm zur Förderung von Investitionen in landwirtschaftlichen Betrieben in Deutschland. Es ist für Existenzgründungen ebenso prinzipiell zugänglich. Die Förderbestimmungen werden kontinuierlich nicht nur durch den Bund geändert, sondern auch durch die Bundesländer angepasst, novelliert und ergänzt. Dies bedeutet, dass für Existenzgründer in den einzelnen Bundesländern unterschiedliche Rahmenbedingungen vorliegen. Deshalb wird empfohlen, die jeweils aktuellen Fördergrundlagen bei den zuständigen Landwirtschaftsämtern oder -kammern einzuholen.

Voraussetzungen:

- Nachweis beruflicher Fähigkeiten für eine ordnungsgemäße Führung des Betriebes
- Vorliegen einer Vorwegbuchführung für mindestens zwei Jahre
- Nachweis einer angemessenen bereinigten Eigenkapitalbildung aus der Vorwegbuchführung
- Einrichtung oder Fortführung einer Buchführung für mindestens fünf Jahre (hierüber bestimmen die Länder)
- Nachweis über die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens und der durchzuführenden Maßnahmen durch ein Investitionskonzept
- Prosperität des Zuwendungsempfängers (hierüber bestimmen die Länder): Die Summe der positiven Einkünfte (Prosperitätsgrenze) des Zuwendungsempfängers und seines Ehegatten darf zum Zeitpunkt der Antragstellung im Durchschnitt der letzten drei vorliegenden Steuerbescheide einen bestimmten Betrag nicht überschritten haben.

Das förderungsfähige Investitionsvolumen beträgt mindestens 30.000 und maximal 1,5 Millionen EUR und kann während der Förderperiode 2007-2013 einmal ausgenutzt werden.

AFP für Existenzgründer

Neben den allgemeinen Voraussetzungen zur Inanspruchnahme des AFP gibt es abweichende, an die Erfordernisse von Existenzgründern angepasste Voraussetzungen:

- Erstmalige selbständige Existenzgründung höchstens zwei Jahre vor Antragstellung
- Nachweis eines angemessenen Eigenkapitalanteils am Unternehmen
- Nachweis der Wirtschaftlichkeit durch eine differenzierte Planungsrechnung

Die sonst erforderliche **Vorwegbuchführung** für mindestens zwei Jahre ist in diesem Fall **nicht erforderlich**. Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Unternehmen, die infolge einer Betriebsteilung neu gegründet oder im Rahmen der Hofnachfolge in der Familie übergeben werden.

Fördermöglichkeiten

Gefördert werden betriebliche Investitionen in langlebige Wirtschaftsgüter, zum Beispiel für Wirtschaftsgebäude und technische Anlagen, aber auch Investitionskonzepte oder Gebühren für die Betreuung der Vorhaben. Dabei wird zwischen Regelförderung und Förderung mit höheren Zuschüssen unterschieden:

a) Regelförderung:

Die Regelförderung beträgt für alle Investitionen bis zu 25% des Investitionsvolumens und wird in Form eines Zuschusses gewährt. Die Restfinanzierung der zu fördernden Vorhaben erfolgt über Eigen- oder Fremdkapital, das am Kapitalmarkt aufgenommen wird.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, im Rahmen des AFP **Ausfallbürgschaften** für zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen in Anspruch zu nehmen. Dies ist insbesondere für Existenzgründer interessant, die keine banküblichen Sicherheiten für Darlehen erbringen können.

Junglandwirte (nicht älter als 40 Jahre) können außerdem einen ergänzenden Zuschuss von 10% der Investitionssumme (maximal bis zu 20.000 EUR) erhalten, wenn sie die Investition während eines Zeitraumes von fünf Jahren nach der erstmaligen Niederlassung als Allein- oder Mitunternehmer in einem landwirtschaftlichen Betrieb tätigen und die allgemeinen Voraussetzungen für die Gewährung der Förderung erfüllen.

Weitere Zuschüsse werden gewährt

- zur Finanzierung der **Erschließungskosten** bei Aussiedlungen in erheblichem öffentlichen Interesse (bis zu 30%) oder bis zu 25%, wenn kein öffentliches Interesse vorliegt,
- zur Erstattung von **Betreuungsgebühren**, wobei ein **Eigenbetrag des Zuwendungsempfängers** in Höhe von 1% des Investitionsvolumens zu entrichten ist.

b) Förderung mit höheren Zuschüssen

Für die Einführung besonders **tiergerechter Haltungsverfahren** kann abweichend von der Regelförderung ein **Zuschuss von bis zu 30%** des Investitionsvolumens gewährt werden. Hierzu gibt es einen entsprechenden Förderkatalog mit Anforderungen an eine besonders tiergerechte Haltung von Milchkühen, Aufzuchttrindern, Kälbern, Mutterkühen, Mastschweinen, Zuchtsauen und Zuchtebern, Ziegen, Schafen, Legehennen, Mastputen, Masthühnern, Enten und Gänsen.

Neben dem AFP gibt es weitere Förderungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe, die auch von Existenzgründern in Anspruch genommen werden können, zum Beispiel Förderung von Diversifizierungsmaßnahmen. Weitere Einzelheiten zur Förderung sowie Übersichten über weitere Programme werden in verschiedenen Veröffentlichungen der Landwirtschaftsministerien der Länder sowie vom Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zusammengestellt und von dort auf Anfrage zugesandt.

6.3.2 Existenzgründungsprogramme

Bei Existenzgründungsprogrammen, zum Beispiel der Initiative „GO“ in Nordrhein-Westfalen, sind landwirtschaftliche Betriebe von der Förderung ausgenommen. Die Integration der Landwirtschaft in diese Programme ist auch nicht vorteilhaft.

Für die Gründung eigenständiger Betriebszweige im Verbund mit einem landwirtschaftlichen Betrieb wie Verarbeitung, Handel und Dienstleistungen können Existenzgründungsprogramme in Anspruch genommen werden. Für diese Aktivitäten sind auch die Förderobergrenzen der Existenzgründungsprogramme passend. Es gibt auf Bundes- und Länderebene verschiedene Möglichkeiten eine entsprechende Förderung zu erhalten.

6.3.3 Gründungszuschuss

Arbeitnehmer, die eine selbständige Tätigkeit aufnehmen und dadurch die Arbeitslosigkeit beenden, haben zur Sicherung des Lebensunterhaltes und zur sozialen Sicherung in der Zeit nach der Existenzgründung Anspruch auf einen Gründungszuschuss. Förderfähig sind auch arbeitslos gewordene Nebenerwerbslandwirte, die ihre Landwirtschaft zum Haupterwerb ausbauen. Die Antragstellung erfolgt bei der Arbeitsagentur.

Förderung: Zuschuss für 9 Monate in Höhe des zuletzt bezogenen Arbeitslosengeldes zur Deckung der Lebenshaltung und zusätzlich 300 EUR/Monat zur sozialen Absicherung. Für weitere sechs Monate können 300 EUR/Monat zur sozialen Absicherung gewährt werden, wenn eine intensive hauptberufliche Aktivität nachgewiesen wird. Zur Gewährung der Förderung ist eine positive Stellungnahme einer fachkundigen Stelle erforderlich.

6.3.4 Spenden und Zuwendungen von Stiftungen

Theoretisch könnte sich jeder Existenzgründer bemühen, Spenden für sein Vorhaben einzuwerben. In der Praxis wird dies aber nur gemeinnützigen Projekten in größerem Maße gelingen, denn Stiftungen dürfen ihre Mittel nur gemeinnützigen Zwecken widmen. Für Spenden von Privatpersonen und Unternehmen ist die Möglichkeit des Steuerabzugs entscheidend.

Der Erfolg, steuerabzugsfähige Spenden sowie Zuwendungen von gemeinnützigen Stiftungen einzuwerben, wird daneben von folgenden Faktoren abhängen:

- Qualität des Konzeptes
- Ausstrahlung des Projektes und der Verantwortlichen
- Transparenz und Offenheit
- Attraktives Angebot für Mitglieder und Unterstützer
- Personelle Kapazitäten für die Spendenwerbung (Fundraising)

Wichtigste Voraussetzung für **Spendenwerbung** ist, dass auch auf diesem Gebiet systematisch, planvoll und zugeschnitten auf die jeweilige Initiative vorgegangen wird. Daher sollten gemeinnützige Initiativen Wert darauf legen, dass im Kernteam Personen mitarbeiten, die möglichst Erfahrungen auf diesem Gebiet besitzen und das Fundraising zu ihrem Hauptanliegen machen.

Spenden sind möglich!

Eine wesentliche Voraussetzung für erfolgreiches Fundraising ist die Fähigkeit, sich in die Lage, die Empfindungen und die Fragen potentieller Geldgeber hineinzuversetzen. Diese werden bei einem privaten Spender ganz anders sein als bei einer darlehensgebenden Bank und bei einer Zuschussbehörde anders als bei einer Stiftung.

In Deutschland bestehen mehr als 15.000 selbständige und schätzungsweise 30.000 unselbständige **Stiftungen**. Durch die besonderen Steuervorteile der Stiftungen hat deren Zahl in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Geeignete Stiftungen können über persönliche Kontakte, das Internet sowie das Handbuch deutscher Stiftungen gefunden werden. Neben der überzeugenden und professionellen Darstellung des Projektes wird es die meisten Stiftungen interessieren, mit begrenzten Mitteln große Effekte zu erreichen. Daher ist es leichter, zum Beispiel für eine Investition Stiftungsmittel zu bekommen als für den laufenden Betrieb. Auch Zuwendungen, die eine Gesamtfinanzierung aus Eigenmitteln, staatlichen Zuschüssen etc. „rund“ machen, sind aus Sicht einer Stiftung attraktiv.

6.4 Planungsfehler

Die häufigsten **Planungsfehler** sind unrealistische Finanzierungs- und Wirtschaftlichkeitsplanung sowie fehlende Liquiditätsplanung.

1. Werden in der **Finanzierungsplanung** die Investitionen zu knapp kalkuliert und kein ausreichender Puffer für Unvorhergesehenes angesetzt, ist nach kurzer Zeit eine Nachfinanzierung erforderlich. Da dann potentielle Kreditsicherheiten meistens „vergeben“ sind und die Liquidität bereits angespannt, startet der Betrieb mit erheblichem „Stottern“.
2. Die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung zu planen ist – gerade angesichts von geringer Erfahrung, Witterungsabhängigkeit und Marktschwankungen – nicht einfach. Häufig wird nicht berücksichtigt, dass der Marktaufbau mehrere Jahre benötigt und Rückschläge in der Erzeugung hingenommen werden müssen. Diese können – von schlechter Gesundheit übernommener Tierbestände bis zum Wegbrechen sicher geglaubter Absatzmärkte – vielfältige Ursachen haben. Eine **Wirtschaftlichkeitsplanung** kann nicht das Unvorhersehbare vorher-

sehbar machen, muss aber mit ihm „rechnen“. Sinnvoll ist zum Beispiel die Kalkulation von optimistischen (best case) und pessimistischen (worst case) Szenarien.

3. In der landwirtschaftlichen Ausbildung wird intensiv mit dem Instrument der Deckungsbeitragsrechnung und daraus abgeleiteten Gewinnprognosen gearbeitet. Gerade für Existenzgründer ist es aber wichtig, dass der Betrieb nicht nur wirtschaftlich, sondern auch liquide ist. Die Vorfinanzierung eines gesamten Wirtschaftsjahres inklusive des eigenen Lebensunterhaltes muss berücksichtigt werden. Um den tatsächlichen Bedarf zu ermitteln, ist eine **Liquiditätsplanung** für mindestens ein, besser zwei oder drei Jahre erforderlich.

Die **Besicherung** von Bankdarlehen ist ein außerordentlich komplexes Thema. Hier sei auf zwei Besonderheiten hingewiesen: Das AFP sieht vor, dass zum Beispiel Existenzgründer oder Pachtbetriebe, die über ein tragfähiges Konzept, aber nicht über ausreichende Kreditsicherheiten verfügen, staatliche Ausfallbürgschaften erhalten können. Über die Vergabeverfahren informieren – oft nur auf ausdrückliche Nachfrage – die für AFP zuständigen Landwirtschaftskammern bzw. -ämter.

„Technische“ Regeln für die **Kapitalstruktur** gelten für Unternehmen in allen Entwicklungsphasen. Was für laufende Betriebe gilt, gilt erst recht bei Existenzgründungen und Hofübergaben außerhalb der Familie. Eine ausreichende **Stabilität** der gesamten Finanzierung ist gerade in diesen Situationen, die von Unsicherheiten und dynamischen Entwicklungen geprägt sind, sinnvoll.

Kapitalstruktur und Stabilität

Die Schulden eines Unternehmens haben einen direkten Einfluss auf dessen Krisenanfälligkeit. Die Gesamtverbindlichkeiten eines Betriebes sollen im Idealfall den Wert des Quoten-, Vieh-, Maschinen- und Umlaufvermögens nicht übersteigen. Dabei sind diese Vermögenswerte mit ihrem Marktwert und nicht mit ihren Buchwerten zu berücksichtigen. Bei einer solchen Finanzierung wird im Falle einer Betriebsaufgabe die problemlose Ablösung aller Schulden möglich sein. Immobilien müssten nicht zur Schuldentilgung in Notsituationen verkauft werden. Wenn diese „goldene Bilanzregel“ nicht eingehalten werden kann, so sollte doch in jedem Fall das langfristige Kapital (Eigenkapital und langfristige Darlehen) den langfristig genutzten Anlagevermögenswerten (Gebäude, Maschinen, etc.) entsprechen. Wenn diese Fristenkongruenz nicht gegeben ist, kann bereits die Kündigung eines Kontokorrentkredites oder eines Privatdarlehens dazu führen, dass das Unternehmen nicht mehr zahlungsfähig und damit existenziell bedroht ist.

6.5 Zusammenfassung

Zusammengefasst ist für die Finanzierung eine Vielzahl von Aspekten zu beachten. Folgende wichtige Kriterien müssen dabei unbedingt Beachtung finden:

- Ca. 30% Eigenkapital sollten die Übernehmenden einbringen. Dies kann in unterschiedlicher Form erfolgen.
- Die Übergebenden können die Finanzierung erheblich erleichtern, wenn sie einen Teil des Kaufpreises als Darlehen gewähren, das zum Beispiel innerhalb von 10 Jahren getilgt wird. Wenn dieser Betrag nicht oder nachrangig nach Bankdarlehen im Grundbuch besichert wird, ist die Gesamtfinanzierung eher möglich. Nach gründlichem Kennenlernen der Übernehmenden und in Kenntnis der Entwicklungsperspektiven des Betriebes ist eine solche Vorgehensweise durchaus vertretbar.
- Um eine Bank für die Finanzierung der Hofübergabe zu gewinnen, ist es von zentraler Bedeutung, gut aufbereitete Unterlagen über die betriebliche Situation und die Perspektiven zu erstellen und im persönlichen Gespräch überzeugend zu präsentieren.

An dieser Stelle kann nur auf verschiedene Möglichkeiten und einige wesentliche Vor- und Nachteile hingewiesen werden. Vor Abschluss von privaten Darlehensverträgen oder Einbindung von Beteiligungen ist eine Rechtsberatung sehr zu empfehlen.

7 Literaturliste und Internetadressen

7.1 Literatur zu inner- und außerfamiliären Hofübergaben und Existenzgründungen

- **Hofübergabe Inner- und außerfamiliär.** AID Heft 1186/2007. Neuauflage 2007 – erweitert um die Darstellung der außerfamiliären Hofübergabe.
 - **Bezug:** aid-Vetrieb DVG
Birkenmaarstraße 8
53340 Meckenheim
Fax: 02225 / 926 118
www.aid-medienshop.de
Einzelheft: 2,50 €

- **Förderung von Existenzgründungen in der Landwirtschaft.** Angewandte Wissenschaft. Heft 513. Schriftenreihe des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Dokumentation des gleichnamigen Forschungsvorhabens.
 - **Bezug:** Landwirtschaftsverlag GmbH
Leserservice
48084 Münster
Tel.: 02501 / 801-300
Fax: 02501 / 801-351
Einzelheft: 11,00 €

- **Materialien zur Hofübergabe.** Evangelisches Bauernwerk in Württemberg e.V., 2007 (Hg.) Waldenburg–Hohebuch. Das Heft geht nur auf die Übergabe in der Familie ein, ist aber aufgrund seiner Materialfülle auch für Hofübergaben außerhalb der Familie interessant.
 - **Bezug:** Evangelisches Bauernwerk in Württemberg e.V.
74638 Waldenburg-Hohebuch
Telefon: 07942 / 107-0
www.hohebuch.de
Einzelheft: 10,00 €

- **Existenzgründungen in der Landwirtschaft.** Tagungsdokumentation der gleichnamigen BMELV-Fachtagung am 14. September 2005 in Kassel mit zahlreichen Beiträgen von Existenzgründern, Politik, Verbänden und weiteren Multiplikatoren.
 - **Bezug:** Bundesministerium für Ernährung,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Referat 523
Rochusstraße 1
53123 Bonn
Tel. 0228 / 529-0
www.bmelv.de
Einzelheft: kostenlos

- **Existenzgründung in der Landwirtschaft.** Dokumentation des Fachgespräch der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen am 28.06.2004 in Berlin.
 - **Bezug:** Bündnis 90 / Die Grünen
Bundestagsfraktion
Info-Dienst
Platz der Republik 1
11011 Berlin
Fax: 030 / 227 56566
eMail: public@gruene-fraktion.de
Schutzgebühr: 1,50 €

- **Höfe übergeben – Höfe übernehmen.** Schwerpunkt in Heft 5 / 2004. Lebendige Erde. Forschungsring für Biologisch-Dynamische Wirtschaftsweise e.V., Darmstadt.
 - **Bezug:** Forschungsring e.V.
Redaktion Lebendige Erde
Brandschneise 1
64295 Darmstadt
Fax: 06155 / 8469-11
eMail: redaktion@lebendigeerde.de
Einzelheft: 6,00 €

Weitere Publikationen und Beiträge in Sammelwerken:

- Hiller, G. und W. Horn, 2003: Verpachtung und Übergabe landwirtschaftlicher Betriebe. 3. Aufl. HLBS Verlag, St. Augustin
- Janitzki, A., 1998: Ist Landwirtschaft gemeinnützig? Der Kritische Agrarbericht 1998. 189-191
- Korpeter, S. und F. Thomas, 2006: Einsteigern auf die Sprünge helfen. Frankreich unterstützt außerfamiliäre Existenzgründungen in der Landwirtschaft. Der kritische Agrarbericht 2006. 57-62
- Kretschmer, S., 1992: Quer-Einstieg in die Landwirtschaft – Wege zur Existenzgründung durch Fundraising und gemeinnützige Trägerschaft von Höfen. Diplomarbeit. Universität Kassel.
- Lohner, J., 2004: Recht für Landwirte in Frage und Antwort – Ein Ratgeber für Alltag und Betriebspraxis. 7. Auflage. VerlagsUnion Agrar.
- Mettke, D., 2003: Landwirtschaftliche Neugründungen durch Stiftungen und andere Privatinitiativen – Eine Untersuchung der Motivationen und gesellschaftlichen Formen anhand aktueller Beispiele. Diplomarbeit. Universität Kassel.
- Radloff, J., unter anderem, 2001: Fundraising – Das Finanzierungshandbuch für Umweltinitiativen und Agenda 21 Projekte. München
- Rasche, S., 2002: Erfolgreiche Unternehmensnachfolge im Handwerk und Mittelstand. Holzmann Buchverlag.
- Schmidt, G., 2004: Eine Chance für die Neueinrichtung von Höfen – Als ‚Closed Shop‘ hat die Landwirtschaft keine Zukunft. Der Kritische Agrarbericht 2004. 18-24
- Thomas, F., 2006a: Existenzgründung in der Landwirtschaft. Bioland 3/2006. 30-31
- Thomas, F., 2006b: Hofübergabe außerhalb der Erbfolge – Welche Rolle spielt die Beratung? B&B Agrar 6/2006. 219-222
- Vieth, C., 2007a: Hofübergabe erfordert gegenseitige Wertschätzung. Hessenbauer 17/2007. 48
- Vieth, C., 2007b: Neue Bäuerinnen und Bauern braucht das Land. Überland 01/2007. 3-9
- Vieth, C., 2007c: Neue Bäuerinnen und Bauern braucht das Land. Ökologie und Landbau 4/2007. 46-49

- Vieth, C., 2008 Rechtzeitig die Weichen stellen, wenn die eigene Nachfolge fehlt. Pfälzer Bauer 3/2008. 34-35.
- Vieth, C. und C. Roeckl, 2005: Existenzgründungen in der Landwirtschaft. Ländlicher Raum 5/2005. 20-22
- Vieth, C. und C. Roeckl, 2006: Rechtsformen für Existenzgründer. Bioland 5/2006. 30-31
- Wehner, R. und E. Johansson, 2000: Hofübergabe. 7. Auflage. VerlagsUnionAgrar

7.2 Informationen im Internet

www.hofgruender.de: Umfangreiches Internetportal für außerfamiliäre Hofübergaben und Existenzgründungen in der Landwirtschaft.

www.hoffinder.de: Internetseite an der Universität Kassel-Witzenhausen. Mit aktuellen Meldungen und Hofangeboten.

www.gls.de: Internetseite der GLS Bank Bochum, die schon viele Existenzgründungen finanziert und begleitet hat.

www.zs-l.de: Internetseite der Zukunftsstiftung Landwirtschaft, mit Projektbeispielen – zum Beispiel Landkauf gemeinnütziger Höfe – und aktuellen Aktivitäten zu Existenzgründungen.

www.oekolandbau.de: Internetseite des Bundesprogramm Ökologischer Landbau mit zahlreichen Hinweisen zu Betriebsführung und Beispielen für Diversifizierungsmöglichkeiten.

7.3 Internetseiten von interessanten Betrieben

Auf den nachfolgend aufgeführten Internetseiten finden Sie interessante Betriebsbeispiele für eine gelungene Existenzgründung oder außerfamiliäre Hofübergabe in der Landwirtschaft:

www.hof-steinrausch.de

www.bioland-gauchel.de

www.kattendorfer-hof.de

www.hof-am-weiher.de

www.hofloessnitz.de

www.dannwisch.de

www.dottenfelderhof.de

www.bauckhof.de

www.birkenhof-siegerland.de

www.schanzenhof-online.de

8 Unterlagen für Kreditanfragen

Informationen über Sie und Ihren Betrieb

- Angaben zu Ihrer Qualifikation (Ausbildung)
- Betriebsspiegel (Produktion, Vermarktung, Verarbeitung)
- Hoffaltblätter oder Rundbriefe, wenn vorhanden
- Unterschriebene Jahresabschlüsse der letzten zwei Jahre, aktuelle BWA
- Kopie Ihres jüngsten Einkommensteuerbescheides
- bei Betriebsgemeinschaften: Rechtsform, Gesellschaftsvertrag, gegebenenfalls Vereinsatzung
- Selbstauskunft, Schufa-Ermächtigung

Ihr Vorhaben

- Geschäftskonzept, Angebot und Absatzwege (Laden, Lieferservice, Stände etc.)
- Kostenaufstellung bzw. Investitionsplanung
- Finanzierungsplan (Eigenkapital, Zuschüsse, Darlehen)

Vermarktung

- Informationen zu Ihrem Kundenkreis, dem Einzugsgebiet und der Wettbewerbssituation
- Marketing- und Kundenbindungsmaßnahmen
- Umsatz- und Kostenüberwachung
- Persönliche Einschätzung der Marktaussichten

Nachweis der Wirtschaftlichkeit

- Wirtschaftlichkeitsplanung (zum Beispiel Betriebsentwicklungsplan, Planungszeitraum: drei Jahre)
- Liquiditätsplanung (mindestens für 12 Monate)

Wie stellen Sie sich die Besicherung der Kredite vor?

- Gibt es ein Umfeld für Einzelbürgschaften?
- Können Grundschulden, Guthabenverpfändungen oder ähnliche bankübliche Sicherheiten gestellt werden?

Sofern Immobilienvermögen vorhanden ist, erworben wird oder erstellt wird

- Vollständiger Grundbuchauszug
- Amtlicher Lageplan
- Baupläne (Grundriss, Ansicht, Schnitt) oder Bauzeichnungen
- Berechnung des umbauten Raumes
- Berechnung der Wohn-/Nutzfläche
- Fotos des Objektes
- Schätzung eines vereidigten Sachverständigen (soweit vorhanden)

→ **Speziell für Neugründer / Außerfamiliäre Hofübergabe**

Informationen zum zukünftigen Betrieb

- Betriebsspiegel (Ist-Situation)
- Zukünftiges Betriebskonzept
- Markteinschätzung, Absatzwege, Kundenkreise
- Marketing- und Kundenbindungsmaßnahmen
- Vergleich des Betriebskonzepts mit dem Wettbewerb; Abgrenzung und Hervorhebung von Besonderheiten
- Mitarbeiter und ihre Qualifikation
- Information zu Hofübergabe, Investitionen und Finanzierung
- Entwurf des Kauf- oder Hofübergabevertrags

Entscheiden Sie selbst, ob Sie weitere Unterlagen beilegen, um dem Kapitalgeber noch ein besseres Bild über Ihr Vorhaben zu vermitteln.

Versehen Sie eigene Texte und Tabellen mit Datum und Unterschrift.

9 Hinweise zur Gründung

Bei Gründung oder Übernahme eines landwirtschaftlichen Betriebes gibt es eine Vielzahl von gesetzlichen Regelungen und weiteren speziellen Anforderungen zu beachten. In der nachfolgenden Auflistung finden Sie wichtige Hinweise, die jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben und nicht rechtsverbindlich sind.

- **Die Gründung eines Landwirtschaftsbetriebes bedarf keiner Anzeige beim zuständigen Landwirtschaftsamt.**
- **Ein landwirtschaftlicher Betrieb muss bei der Berufsgenossenschaft angemeldet werden.**
Der landwirtschaftliche Unternehmer und seine Ehefrau sind bei der landwirtschaftlichen Alterskasse ab ca. 2,8 – 5 ha (je nach Hektarwert) mitgliedspflichtig, soweit sie nicht auf Grund einer bereits bestehenden gesetzlichen Alterssicherung eine Befreiung bei der Alterskasse beantragen.
- **Für die Ermittlung des landwirtschaftlichen Einkommens gelten folgende Regeln:**
 - Der Gewinn wird geschätzt (§ 162 AO), falls ein nicht unter § 13a EStG fallender Landwirt keine Buchführung bzw. Überschussrechnung vorlegt.
 - Der Gewinn wird nach Durchschnittssätzen (§ 13a EStG) ermittelt, falls
 - die selbstbewirtschaftete Fläche ohne Sonderkulturen 20 ha nicht übersteigt,
 - die Tierbestände insgesamt 50 Vieheinheiten nicht übersteigen,
 - der Wert der selbstbewirtschafteten Sondernutzungen nicht mehr als 1.000 Euro je Sondernutzung beträgt.
 - Falls die Grenzen zur Gewinnermittlung nach Durchschnittssätzen nach § 13a EStG überschritten und die Grenzen der Buchführung nach § 4 Abs. 1 EStG (Punkt 1) nicht überschritten werden, ist eine Überschussrechnung nach § 4 Abs. 3 EStG zu erstellen.
 - Wenn die nachfolgenden Grenzen überschritten werden, wird der Betrieb nach § 4 Abs. 1 EStG buchführungspflichtig:

- Wirtschaftswert	über 25.000 Euro	oder
- Gewinn im Kalenderjahr	über 30.000 Euro	oder
- Umsatz im Kalenderjahr	über 350.000 Euro	
- **Nach der neuen Futtermittelhygieneverordnung ist jeder tierhaltende Betrieb verpflichtet sich bei der zuständigen Behörde (zum Beispiel Regierungspräsidium) registrieren zu lassen. Gegebenenfalls sind zusätzliche Auflagen zu erfüllen.**
- **Nach der Tierkennzeichnungsverordnung müssen Kühe, Schweine, Schafe und Ziegen gekennzeichnet und registriert werden**
- **In der Direktvermarktung sind unter anderem Grenzen zur Gewerblichkeit (Steuerberater) und Hygiene (Veterinäramt) zu beachten.**
- **Zahlungsansprüche**
Die Aktivierung von Zahlungsansprüchen zum Erhalt einer Betriebsprämie muss beim zuständigen Amt für den ländlichen Raum (ALR, Landratsamt) beantragt werden.
- **Agrarinvestitionsförderung**
Die Inanspruchnahme von Agrarinvestitions-Fördermittel erfordert ebenfalls eine Antragstellung bei der zuständigen Behörde. Wichtig: Die zu fördernde Maßnahme darf noch nicht

begonnen sein und die Antragstellung/Beantragung muss wegen dem umfangreichen Bewilligungsverfahren frühzeitig erfolgen.

- **Agrardieselbeihilfe**
Anträge auf Agrardieselbeihilfe sind beim Hauptzollamt zu stellen (Frist: 30. September)

10 Entscheidungsfindung für Existenzgründer

Existenzgründer müssen für sich wichtige Fragen beantworten. Diese sollen helfen, die eigenen Vorstellungen und Ideen zu konkretisieren.

Im Vordergrund steht dabei die Klärung der eigenen Motivation und Wünsche, der künftigen Unternehmensführung und Fragen der Finanzierung.

Selbstklärung der Motivation und Wünsche:

- Möchte ich selbstständig arbeiten oder lieber in einem Angestelltenverhältnis beschäftigt sein?
- Welche Ziele verfolge ich mit der Selbstständigkeit?
- Soll eine alleinige Bewirtschaftung des Betriebes stattfinden oder gemeinsam mit anderen in einer Hof- oder Betriebsgemeinschaft?
- Bin ich ausreichend für den Schritt in die Selbstständigkeit qualifiziert?
- Habe ich ein soziales Netz, das mich bei Unwägbarkeiten in der Gründungsphase unterstützen kann?

Unternehmensführung / Gründung:

- Soll der Betrieb im Haupt- oder im Nebenerwerb geführt werden?
- Soll die Suche regional beschränkt oder überregional stattfinden?
- Wird eine Zusammenarbeit mit den Altbauern angestrebt?
- Wird der Einstieg in einen bestehenden Betrieb angestrebt oder der schrittweise Aufbau eines Resthofes?
- Welche Übernahmeform eignet sich: Kauf, Pacht, Rentenkauf etc.?
- Ist ein außerlandwirtschaftliches Einkommen während der Startphase der Betriebsgründung notwendig?
- Welche Rechtsform ist für den künftigen Betrieb geeignet?

Finanzierung:

- Welche Investitionen in den Betrieb sind notwendig?
- Wieviel Eigenkapital steht zur Verfügung?
- Wie ist die derzeitige Wirtschaftlichkeit des Betriebes?
- Was muss aus dem Kaufpreis abgedeckt werden?
- Wie können Kaufpreis und Investitionen finanziert werden?
- Welche Vermögensgegenstände bleiben in der Hand des Altbauern, welche müssen abgelöst werden?
- Welche Fördermittel können genutzt werden?