

**Arbeitsblatt XII** / Stand 01/2018

## **Erfahrungsbericht „Übertragung von Höfen im gemeinnützigen Bereich“**

### **I. Ausgangssituation**

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

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

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

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

---

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

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

## **II. Ein konkreter Lösungsweg**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hamburg, 11.01.2018

Thomas Rüter