

Der Übernahmepreis im Anerbenrecht

**Übernahmewert Tiroler Höfegesetz
Übernahmewert Kärntner Erbhöfegesetz
Übernahmepreis Anerebengesetz**

DI Mary Hacket, MSc

Vortrag Wien, 12.01.2018

Rechtsgrundlagen

Das Recht der bäuerlichen Erbteilung geht auf mittelalterliche Wurzeln zurück. Durch das **Theresianische Grundzerstückelungs- und Erbfolgepatent vom 11. August 1770** und das **Franzisceische Erbfolgepatent vom 9. Oktober 1795** wurden die zum Teil auf Gewohnheitsrecht beruhenden Erbfolgeregelungen erstmals umfassend festgeschrieben.

ABGB (... mit 1. Januar 1812 zur Anwendung kommen solle.)

Abweichungen von der allgemeinen Erbfolgeordnung

§ 761. Die Abweichungen von der in diesem Hauptstücke bestimmten gesetzlichen Erbfolge in Rücksicht auf Bauerngüter, und die Verlassenschaft geistlicher Personen sind in den politischen Gesetzen enthalten.

(zuletzt geändert durch ErbRÄG 2015, BGBl. I Nr. 87/2015)

historischer Werdegang, Rechtsgrundlagen

- 1889 Reichsgesetz betreffend die Einführung besonderer Erbteilungsvorschriften für lw. Besitzungen mittlerer Größe
- Rahmen für Gesetz vom 12. Juni 1900 für Tirol, betreffend die besonderen Rechtsverhältnisse geschlossener Höfe – (jetzt 2016)
- 1903 Kärntner Erbhöfegesetz (jetzt 1990)
- 1938 reichsdeutsches Erbhofrecht
- 1945 Wiederverlautbarung u.a. der Bestimmungen des Tiroler Höfegesetzes
- 1958 einheitliches Anerbengesetz (Ausnahmen: Kärnten und Tirol)

Anerbengesetz des Bundes

Bundesgesetz vom 21. Mai 1958 über besondere Vorschriften für die bäuerliche Erbteilung (**Anerbengesetz**)

BGBl. Nr. 106/1958, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/2015

Dieses Gesetz gilt in den Ländern Kärnten und Tirol nicht (§ 21).

Erkenntnis des VfGH vom 09.12.2015, G 165/2015-27

Leitsatz:

Abweisung des Parteiantrages auf Aufhebung von Bestimmungen betreffend Pflichtteilsbeschränkung bei bäuerlicher Erbteilung; keine Verletzung des Eigentumsrechts durch Festlegung des für die Pflichtteilsberechnung maßgeblichen Übernahmepreises nach dem Kriterium des „Wohlbestehen-Könnens“ des Anerben; Existenzsicherung des Erbhofes im öffentlichen Interesse gelegen; keine Unsachlichkeit oder Unbestimmtheit der Regelung

Anerbengesetz des Bundes

Erkenntnis VfGH vom 09.12.2015, G 165/2015-27

Begründungsteil RN 62:

„Das Ziel der Erhaltung von leistungsfähigen mittleren land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und die Sicherstellung einer leistungsfähigen mittelständigen landwirtschaftlichen Struktur (s. dazu schon VfSlg. 2452/1952; vgl. auch zB OGH 17.10.1985, 6 Ob 30/85) liegt im öffentlichen Interesse (vgl. nur VfSlg. 12.082/1989, 16.699/2002, 17.320/2004, 18.554/2008, 19.225/2010, 19.738/2013 uvm.).“

Wann kommt es zur Anwendung des Übernahmewertes - Übernahmepreises

Tiroler Höfegesetz: jede land- und forstwirtschaftliche mit einer Hofstelle versehene Besitzung - Grundbuchseinlage befindet sich in der Höfeabteilung des Hauptbuches – EZ 9000

Kärntner Erbhöfegesetz: mit einer Hofstelle versehene Betriebe - Flächenausmaß 5 ha

Anerbengesetz: mit einer Hofstelle versehene land- und forstwirtschaftliche Betriebe - mindestens einen Durchschnittsertrag zur angemessenen Erhaltung von 2 erwachsenen Personen

Definition des Übernahmewertes – Kärntner Erbhöfegesetz

§ 12. (1) Können sich die Miterben über den Übernahmewert nicht einigen, so hat ihn das Verlassenschaftsgericht unter Bedachtnahme auf alle auf dem Erbhof haftenden Lasten nach billigem Ermessen so festzusetzen, daß der Übernehmer wohl bestehen kann. Das vorhandene Betriebsinventar ist bei der Feststellung des Hofwertes angemessen zu berücksichtigen, aber nicht selbständig zu schätzen.

(2) Auf dem Erbhof betriebene Unternehmen des Hofeigentümers, die wirtschaftlich nicht unbedeutend sind und vom Hof überhaupt nicht oder nicht ohne unverhältnismäßige Nachteile getrennt werden können (§ 3 Abs. 3), sind jedoch selbständig zu schätzen und nach dem Verkehrswert zu berücksichtigen.

(3) Das Verlassenschaftsgericht hat vor seiner Entscheidung mindestens zwei Sachverständige beizuziehen und der Gemeinde Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Definition des Übernahmepreis – Anerbengesetz

§ 11. (1) Der Übernahmepreis ist, sofern er nicht von den Miterben im Vergleichsweg bestimmt wird, durch das Verlassenschaftsgericht unter Berücksichtigung aller auf dem Erbhof haftenden Lasten nach billigem Ermessen auf Grund des Gutachtens zweier bäuerlicher Sachverständiger so zu bestimmen, daß der Anerbe wohl bestehen kann. Hierbei ist auf die Interessen der übrigen Miterben gebührend Bedacht zu nehmen. An die Bewertung in einem eidesstättigen Vermögensbekenntnis ist das Verlassenschaftsgericht nicht gebunden.

(2) Auf dem Erbhof betriebene Unternehmen des Verstorbenen, die nach § 2 Abs. 3 zum Erbhof gehören und wirtschaftlich nicht unbedeutend sind, sind selbständig zu schätzen und nach dem Verkehrswert zu berücksichtigen.

Definition des Übernahmewert – Tiroler Höfegesetz

§ 21

- (1) Hat der Verstorbene keine Verfügung über den Übernahmewert getroffen und können sich auch die Miterben darüber nicht einigen, so hat das Verlassenschaftsgericht den Wert des Hofes (des erledigten Anteils) nach billigem Ermessen so festzusetzen, dass der Übernehmer wohl bestehen kann. Dabei ist der Ertragswert des Hofes (des erledigten Anteils) angemessen zu berücksichtigen. Das Zugehör (§ 20 Abs. 4) ist bei der Feststellung des Übernahmewertes zu berücksichtigen, aber nicht selbständig zu schätzen.
- (2) Ein Unternehmen, das auf dem geschlossenen Hof betrieben wird und wirtschaftlich nicht unbedeutend ist, ist jedoch selbständig zu schätzen und nach dem Verkehrswert zu berücksichtigen.
- (3) Das Verlassenschaftsgericht hat der Schätzung mindestens zwei Sachverständige beizuziehen. Die Miterben können der Schätzung beiwohnen und ihre Einwendungen vorbringen.

Ertragswert

sämtliche Ertragswerte werden
zusammengezählt

- der Ertragswert der landwirtschaftlichen Flächen
- der Ertragswert der Forstparzellen
- der Ertragswert von Nutzungsrechten
- der Mietwert des dazugehörigen Bauernhauses

Ertragswert

Der Reinertrag des landwirtschaftlichen Betriebes ist die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals.

Der Reinertrag des landwirtschaftlichen Betriebes kann durch drei Methoden ermittelt werden:

- **Deckungsbeitragsberechnung:** kann für Betriebszweige wie z.B. Milchproduktion angewendet werden, wo es fundierte Standarddeckungsbeitragsberechnungen gibt. Diese werden vom BMNT herausgegeben (<http://www.awi.bmlfuw.gv.at>)
- mittels **Erträgen und Aufwendungen:** dabei werden die Erträge und Aufwendungen des gegenständlichen Betriebes gegenübergestellt.
- **Nettopachtzinsmethode:** bei verpachteten Betrieben wird diese Methode gerne angewendet.

Ertragswert

Berechnungsschema des Reinertrages für einen Betrieb mittels
Deckungsbeitragsberechnungen

Summe der einzelnen Deckungsbeiträge = Gesamt-DB des Betriebes
+ Förderungen und Ausgleichszahlungen
- Fixkosten wie Abschreibungen, Sachversicherungen etc.
= Gewinn (= landwirtschaftliches Einkommen)
+ Schuldzinsen, Pachte u. Mieten, Ausgedingelasten
=Roheinkommen
- Lohnansatz der betriebsnotwendigen familieneigenen Arbeitskräfte
= Reinertrag des Betriebes (Bodenkapital + Besatzkapital)

Ertragswert

Berechnungsschema des Reinertrages für einen Betrieb mittels
Erträgen und Aufwendungen

Unternehmensertrag einschl. Förderungen und Ausgleichszahlungen

- Unternehmensaufwand (subjektiver Aufwand)

= Gewinn (=landwirtschaftliches Einkommen)

+ Schuldzinsen, Pachte u. Mieten, Ausgedingelasten

= Roheinkommen

- Lohnansatz der betriebsnotwendigen familieneigenen Arbeitskräfte

= Reinertrag des Betriebes (Bodenkapital + Besatzkapital)

Ertragswert

forstwirtschaftlichen Erträge: die jährlich nutzbaren Ertragsfestmeter, die in einem Lokalaugenschein abgeschätzt werden, werden mit dem Durchschnittsholzpreis nach Abzug der Erntekosten multipliziert. Nach Abzug der jährlichen Waldpflegekosten ergibt sich der Reinertrag der Forstwirtschaft.

Holzpreise: Quelle: **Holzmarktbericht, Preistabellen und Holzpreisindex für Tirol; www.tirol.gv.at**

Nutzungsrechte, die zumeist Weiderechte und Holznutzungsrechte darstellen, werden über den jährlichen Reinertrag dieser Rechte dargestellt.

Ertragswert

Mietwert des **Bauernhauses** wird mit Hilfe des vereinfachten Ertragswertverfahrens errechnet. Bei diesem Verfahren wird auf die Trennung des Liegenschaftsreinertrages in die Verzinsung des Bodenwerts sowie den Reinertrag der baulichen Anlagen verzichtet. Der Ertragswert ist der Barwert einer jährlich nachschüssigen Rente mit der Laufzeit der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Ertragswert

Berechnungsschema des Reinertrages mittels

Nettopachtzinsmethode

Pachtzins der verpachteten Idw. Flächen zum Bewertungsstichtag

+ Pachtzins der forstwirtschaftlich genutzten Flächen (oder alternativ bei nicht Verpachtung den Reinertrag der FW-Flächen extra berechnen)

+ Nettomietwert der baulichen Anlagen

= Summe Bruttopacht je Jahr

- AFA Gebäude

- Versicherungen, Grundsteuer

- Zinsen Betriebskredite

= Reinertrag laut Nettopachtzinsmethode

Ertragswert

Kapitalisierung der Reinerträge

Der Zeitfaktor ist Teil von Diskussionen:

ewig bis zur einer halben Bewirtschaftergeneration lässt sich alles in Gutachten mit Ertragswertberechnung finden

Erklärung warum der SV den Zinssatz einsetzt liegt beim SV selbst

Übliche Zinssätze bei der LW Bewertung

Landwirtschaft 2-4 Prozent

Forstwirtschaft 3 Prozent

Rechte 3 Prozent

Ermittlung Übernahmewert - Tirol

Ob der Ertragswert noch durch einen Zuschlag zu erhöhen oder durch einen Abschlag zu vermindern ist, hängt von den unten angeführten Umständen des Einzelfalles ab.

- Von den persönlichen Verhältnissen des Übernehmers, insbesondere ob er den Hof selbst bewirtschaftet
- Von den zu erwartenden Investitionen
- Schuldenstand
- Versorgungsberechtigte
- Vom Vorhandensein von Bauland bzw. Bauerwartungsland
- Ob der Betrieb über Einnahmen aus Liftentschädigungen, Fremdenverkehr udglm. Verfügt usw.

- oberstgerichtlichen Entscheidungen werden auch angeführt

Ermittlung Übernahmewert

- 1 Ob51/59 und 1 Ob55/72: Der Ertragswert ist nicht einzige Richtschnur, bei der Festsetzung des Übernahmepreises ist der Ertragswert jedoch dennoch der entscheidende Orientierungspunkt.
- 1 Ob55/72 und 1 Ob184/72: wenn zwischen dem Ertragswert und dem Verkehrswert eine starke Diskrepanz besteht, aber nur aus dem Grund, dass die landwirtschaftlichen Flächen einer höheren Verwertung zugeführt werden können. Der Hofübernehmer soll nicht genötigt werden Teile der Wirtschaft zu verkaufen.
- 6 Ob12/76: Auf den Verkehrswert ist angemessen Rücksicht zu nehmen, wenn Ertragswert und Verkehrswert erheblich auseinander fallen. Der Verkehrswert ist umso stärker zu berücksichtigen, je größer der Verkehr mit Liegenschaften im Zeitpunkt des Todes des Erblassers tatsächlich war.

Ermittlung Übernahmewert

- 6 Ob2/86: Da das wesentliche Kriterium des Übernahmewertes, das Wohl-bestehen-Können, zuletzt ausschlaggebend ist, kann der Übernahmewert auch unter dem Ertragswert bestimmt werden.
- Ob181/00 m; 6 Ob108/97 v: Bei der Wertermittlung (des Übernahmewertes) darf der Verkehrswert jedenfalls dann nicht unberücksichtigt bleiben, wenn der Ertrags- und der Verkehrswert weit auseinanderklaffen.

Ermittlung Übernahmewert

- 6 Ob292/03i: Die Bewertung von Baugrundstücken wird hier insofern dem Ertragswert hinzugerechnet, als die Baugrundstücke für den bäuerlichen Betrieb benötigt werden. So wurde in der Entscheidung 6 Ob109/11i präzisiert, dass Baugrundstücke am geschlossenen Hof zu einer höheren Gewichtung des Verkehrswertes führen. Der Ertragswert ist maßgeblich bei Baugrundstücken, wenn diese für Zwecke des bäuerlichen Betriebes benötigt werden. Hier möchte die Autorin anfügen, dass dem im Osten von Österreich sicher ein größeres Gewicht zufällt. Der Wert von Baugründen im ländlichen Raum in Ostösterreich ist viel geringer als im Westen von Österreich. Falls das Baugrundstück beispielsweise nicht mitten in der Hofstelle liegt, ist der Baugrund mit seinem Verkehrswert zu bewerten und in der Gewichtung bei der Ermittlung des Übernahmewertes zu berücksichtigen.

Ermittlung Übernahmewert

- 6 Ob292/03i: Je kleiner ein Betrieb ist (kein ausreichender Ertrag für eine fünfköpfige Familie), desto mehr ist dem Verkehrswert prozentuell ein höheres Gewicht zuzurechnen.
- 6 Ob 121/10b und 6 Ob 227/10s: Es werden die Grundsätze der Entscheidungen in 6 Ob 181/00 und 6 Ob292/03i gefestigt und zwar: In den Fällen, in denen der Gesetzeszweck, nämlich die Erhaltung eines lebensfähigen Betriebes keinesfalls erreicht werden kann, ist der Übernahmewert nach Umständen des Einzelfalles zwischen Ertragswert und Verkehrswert festzusetzen.

Ermittlung Übernahmewert

- Ob 109/11i: die Höhe des Übernahmewertes richtet sich nach § 21 THG, wonach der Wert des geschlossenen Hofes so festzusetzen ist, dass der Übernehmer wohl bestehen kann. Dabei ist der Ertragswert der entscheidende Orientierungspunkt. Der Ertragswert ist allerdings nicht die einzige Richtschnur, sollen die Miterben nicht leer ausgehen.
- 6 Ob156/13d In diesem Fall war die Landwirtschaft nicht mehr bewirtschaftet und es war auch keine Bewirtschaftung in Aussicht zu stellen. Es wurde der Übernahmewert über den Ertrags und Verkehrswert ermittelt.

Ermittlung Übernahmewert - Tirol

Ertragswert ist Ausgangspunkt

- vom Übernehmer zu leistende Lasten wie Ausgedinge, Betriebsschulden
 - Kosten der Betriebsübernahme
 - unbedingt notwendige Investitionen (häufig Stallumbauten für Tierhalteverordnung)
 - + eventuell Teil des Verkehrswertes; Baugründe führen zu einem Zuschlag eines Teiles des Gesamtverkehrswertes des Betriebes
 - + Unternehmen (z.B. Hotel) nach ihrem Verkehrswert, die am Betrieb geführt werden
- = Übernahmewert**

Korrektiv Belastbarkeitsgrenze - Tirol

Belastbarkeitsgrenze

Landwirtschaftliches Einkommen

+ Außerlandwirtschaftliches Familieneinkommen

- Sozialversicherungsbeiträge

- Lebenshaltungskosten der Betriebsfamilie

- Tilgungsrate von bereits bestehenden Fremdkapital

= Jährliche Belastbarkeitsgrenze

Ermittlung Übernahmepreis - Anerbengesetz

Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft

+ Schuldzinsen, Pachtzinsen und Ausgedingelasten

- minus Lohnansatz für betriebsnotwendige Arbeitskräfte

= Reinertrag: Rentenbarwert mit halber Generationenfolge

= Ertragswert des Erbhofes

- vom Übernehmer zu leistende Lasten wie Ausgedinge,
Betriebsschulden

- Kosten der Betriebsübernahme

- Situation zum Übergabezeitpunkt (Gebäudebestand,
Maschinenbestand etc.)

= Übernahmewert

Ermittlung Übernahmewert - Kärnten

Nachhaltiges jährliches Einkommen

- Abzüglich Lohnanspruch des Anerben

= Nachhaltiges erbhofrelevantes Einkommen

+ Mietwert der Besitzerwohnung

= Erbhofrelevantes Gesamteinkommen

Rentenbarwert mit halber Generationenfolge

=Unbereinigter Übernahmewert

- vom Übernehmer zu leistende Lasten wie Ausgedinge, Betriebsschulden
- Kosten der Betriebsübernahme
- Situation zum Übergabezeitpunkt (Gebäudebestand, Maschinenbestand etc.)

= Übernahmewert

Quelle: Artikel I Konline, 06.05.2010

Ermittlung Übernahmewert - Kärnten

Der ermittelte Betrag wird, nachdem der Anerbe ebenfalls Berechtigter am Übernahmewert ist, mit dem Reziprokwert der Miterbenanteile multipliziert

Beispiel in Schilling aus Gutachten zu Übernahmewert in Kärnten

Nachdem $1/21$ Pflichtteil/Berechtigten = $2/21$ Erbteil/Berechtigten

Anerbe $2/21$

Miterbenanteile $19/21$

Maximal wirtschaftlich verkraftbarer Auszahlungsbetrag der Liegenschaftshälfte

404.759,00

Übernahmewert der Liegenschaftshälfte $404.759,00 \times 21/19$ **447.365,00**

Fazit

Gemeinsam ist die Übergabe des landwirtschaftlichen Betriebes an einen Anerben und Auszahlung der Weichenden nach dem Wohl Bestehens Wert, der den landwirtschaftlichen Betrieb nicht zerstückelt.
Grundanliegen des Anerbenrechtes ist die Erhaltung einer krisenfesten mittelständischen landwirtschaftlichen Struktur.