

I. Der Land- und Forstwirt als moderner Unternehmer

Noch vor wenigen Generationen waren die meisten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe so organisiert, dass die erzeugten Produkte fast ausschließlich der Versorgung der bäuerlichen Familie dienten und die Familie wiederum fast ausschließlich von den auf dem eigenen Hof erzeugten Produkten lebte. Daneben gab es noch einige land- oder forstwirtschaftliche Großbetriebe, auf denen viele Menschen tätig waren. Eine besondere Stellung nahmen die Gutsbetriebe ein, die so organisiert waren, dass sie fast ein eigenes Dorfleben boten (also verschiedene eigene Einrichtungen bis hin zu einer eigenen Schule hatten) und die Bewohner des Gutsbetriebes über Generationen hinweg auf dem Gutsbetrieb arbeiteten und von diesem versorgt wurden.

Dieses Bild der Land- und Forstwirtschaft hat sich in den letzten Jahrzehnten grundlegend verändert. Heute ist ein Land- oder Forstwirt ein **moderner Unternehmer** und stellt die Land- und Forstwirtschaft einen **bedeutsamen Wirtschaftszweig** dar. Dieses Kap soll aufzeigen, welche Folgen sich daraus ergeben und welche Rechtsformen einem derartigen modernen Unternehmen offenstehen. Im ersten Teil wird der Begriff des Unternehmens definiert, da jeder Land- und Forstwirt als Unternehmer iSd UGB tätig ist. Ein kurzer Abriss ist auch der Landwirtschaftskammer als der gesetzlichen Interessenvertretung der Bauern, in der Pflichtmitgliedschaft besteht, gewidmet.

Darüber hinaus erfährt gerade am Land in Zeiten der Unsicherheit und ange spannter Finanzmärkte die Zusammenarbeit mehrerer Bauern eine **immer größere Bedeutung**. Deshalb werden die Genossenschaft, der Verein und die Agrargemeinschaft als mögliche Formen der Zusammenarbeit beleuchtet. Da Land- und Forstwirte meistens als Mitglieder diesen Gemeinschaften beitreten, wird va auf die Rechte und Pflichten der Mitglieder hingewiesen.

A. Unternehmensbegriff

1. Allgemeines

Ein **Unternehmen** ist nach der gesetzlichen Definition (§ 1 Abs 2 UGB) jede auf Dauer angelegte Organisation selbständiger wirtschaftlicher Tätigkeit, mag sie auch nicht auf Gewinn gerichtet sein. Daraus folgt, dass der Betrieb einer Land- und Forstwirtschaft immer als Unternehmen anzusehen ist.

Landwirtschaft ist die unternehmerische Gewinnung pflanzlicher, pilzlicher oder tierischer Erzeugnisse mithilfe der Naturkräfte und unter Nutzung des Bodens. Zur **Pflanzenproduktion** zählen jedenfalls Acker-, Wiesen-, Weide-,

I. Der Land- und Forstwirt als moderner Unternehmer

Garten-, Gemüse-, Obst-, Wein- und Tabakbau. **Tierproduktion** ist Nutztierhaltung und Tierzucht; **Forstwirtschaft** ist die Gewinnung von Walderzeugnissen iR planmäßiger Walderhaltung.¹

2. Übersicht

In diesem Kap wird dargelegt, in welchen Formen ein land- und fortwirtschaftlicher Betrieb organisiert sein kann. Eingegangen wird nicht nur auf die Gründungsvoraussetzungen, sondern auch auf Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten. In Österreich sind die meisten Land- und Forstwirte als Einzelunternehmer tätig bzw führen ihre Unternehmen als Familienbetrieb. Größere Land- und Forstwirtschaften oder Land- und Forstwirtschaften mit mehreren Nebengewerben und umfangreichen Vermögen werden hingegen eher als GmbH, selten als OG, KG oder Privatstiftung geführt. Für diese Unternehmensformen bestehen umfangreiche Gründungs-, Rechnungslegungs- und Verwaltungsvorschriften, die allerdings nur im Ansatz dargestellt werden. Steuerrechtlich relevante Aspekte werden hier nicht behandelt. Für eine umfangreiche und professionelle Beratung in diesen Angelegenheiten sollte jedenfalls ein Steuerberater konsultiert werden.

Zunächst werden die einzelnen Unternehmensformen in Form einer Tabelle dargestellt, danach werden die einzelnen Ausprägungen genauer erläutert.

	Gründung	Eintragung ins Firmenbuch	Haftung der Gesellschafter bzw Mitglieder für Verbindlichkeiten	Erwerb von Liegenschaften und Grunbuchs-eintragung	Interne Willensbildung (Geschäftsführung)	Vertretung nach außen	Erscheinungsform in der Land- und Forstwirtschaft
Einzelunternehmen	kein Gründungsakt erforderlich	zulässig, aber nicht zwingend	Unbeschränkt	möglich	durch Einzelunternehmer	durch Einzelunternehmer	klassischer klein- und mittelständischer land- und forstwirtschaftlicher Betrieb
GesBR	formlos, entsteht durch gemeinsames Handeln zur Erreichung eines bestimmten Zwecks	nicht möglich	alle unbeschränkt	nicht möglich, nur einzelne Gesellschafter können (allenfalls als Miteigentümer) Liegenschaften erwerben und im Grundbuch eingetragen werden	durch alle Gesellschafter gemeinsam (aber Abweichungen im Gesellschaftsvertrag möglich)	durch jeden Gesellschafter einzeln (aber Abweichungen im Gesellschaftsvertrag möglich)	land- und forstwirtschaftlicher Familienbetrieb

¹ Suesserott/U. Torggler in U. Torggler, UGB³ § 4 Rz 13 f mwN.

	Gründung	Eintragung ins Firmenbuch	Haftung der Gesellschafter bzw. Mitglieder für Verbindlichkeiten	Erwerb von Liegenschaften und Grunbuchs-eintragung	Interne Willensbildung (Geschäfts-führung)	Vertretung nach außen	Erscheinungsform in der Land- und Forstwirtschaft
OG	Gesellschaftsvertrag (keine näheren Formvorschriften)	zwingend	alle unbeschränkt	möglich	durch alle Gesellschafter (aber Abweichungen im Gesellschaftsvertrag möglich)	durch jeden Gesellschafter einzeln (aber Abweichungen im Gesellschaftsvertrag möglich)	geringe praktische Bedeutung
KG	Gesellschaftsvertrag (keine näheren Formvorschriften)	zwingend	Komplementäre unbeschränkt; Kommanditisten nur bis zur Höhe der Einlage	möglich	durch die Komplementäre	durch die Komplementäre	geringe praktische Bedeutung
GmbH	Gesellschaftsvertrag (in Notariatsaktsform)	zwingend	Nein	möglich	durch den oder die Geschäftsführer	durch den oder die Geschäftsführer	größere land- und forstwirtschaftliche Betriebe
Privatstiftung	Stiftungserklärung (in Notariatsaktsform oder als letzwillige Verfügung)	zwingend	Nein	möglich	durch den Stiftungsvorstand	durch den Stiftungsvorstand	große land- und forstwirtschaftliche Betriebe

Tab 1: Unternehmensformen

3. Das Einzelunternehmen

Viele land- und forstwirtschaftlichen Betriebe werden als **Einzelunternehmen** geführt. Ein Einzelunternehmen ist eine Unternehmensform, bei der eine einzige Person einen Betrieb führt und für die Verbindlichkeiten dieses Betriebes uneingeschränkt mit ihrem gesamten Vermögen haftet. Eine Unterscheidung zwischen betrieblichem Vermögen und Privatvermögen besteht also nicht.

Während Einzelunternehmer aus anderen Branchen ab einer gewissen Betriebsgröße verpflichtet sind, sich ins **Firmenbuch**² eintragen zu lassen, bestehen für Land- und Forstwirte, die ihren Betrieb als Einzelunternehmen führen, **Sondervorschriften**, sodass sie **nicht zur Eintragung ins Firmenbuch verpflichtet** sind. Dies gilt auch dann, wenn ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb zusätzlich ein **Nebengewerbe** betreibt. Von einem Nebengewerbe spricht man, wenn der Land- oder Forstwirt zusätzlich zu seiner land- oder forstwirtschaftlichen Tätigkeit einen

2 Zum Firmenbuch s.I.D.

V. Der Land- und Forstwirt als Vertragspartner

Verträge prägen heutzutage nicht nur das Erwerbsleben, sondern zu einem großen Teil auch das Privatleben eines Menschen. Deshalb ist alles, was iZm einer Vereinbarung stehen kann, insb die Bestimmungen zu **Abschluss, Erfüllung und Mängeln bei der Erfüllung**, auch für einen Land- und Forstwirt von großer Bedeutung. Egal, ob zwischen Grundstücksnachbarn eine mündliche Vereinbarung über die Nutzung des Grundstückes zur Bewirtschaftung des eigenen Weingartens getroffen, ein Liefervertrag mit einem Händler über den Bezug von Futtermittel abgeschlossen oder der eigens angebaute und hergestellte Wein an einen Kunden verkauft wird: Für den Land- und Forstwirt ist es jedenfalls von Bedeutung zu wissen, welche Rechte und Pflichten ihm in den jeweiligen Situationen zustehen bzw welche Stolpersteine bestehen können. Dies wird im folgenden Kap ausführlich behandelt.

Von besonders großer Bedeutung ist, in welcher Rolle der Land- und Forstwirt tätig wird. Wie bereits in I. ausgeführt, wird der Land- und Forstwirt im Regelfall als Unternehmer tätig. Schließt er mit einem anderen Unternehmer oder mit einem Konsumenten ein **Rechtsgeschäft** ab, können abweichend von den allgemeinen Bestimmungen spezielle Regelungen (UGB, KSchG) gelten. Auf die jeweiligen Spezifika wird im Folgenden gesondert hingewiesen. Diesem Thema ist auch das erste Kap in diesem Themenkomplex gewidmet, da es sich durch das gesamte Vertragsrecht zieht.

Nach weiteren Einführungskapiteln zur im Vertragsrecht herrschenden Privatautonomie, den verschiedenen Vertragstypen, AGB und der Stellvertretung wird näher auf den Vertrag als solchen eingegangen. Dargestellt wird, wie es zu einem Vertragsabschluss kommt, welche Inhalte ein Vertrag haben kann und wie ein solcher beendet wird. Besondere Bedeutung wird **allfälligen Problemen** zugeschlagen, die bei Vertragsabschluss auftreten können (Unmöglichkeit, Irrtum, List etc). Es wird auch erklärt, wie mit Problemen nach Vertragsabschluss (Unmöglichkeit der Leistung, Verzug oder Schlechterfüllung) umgegangen werden kann.

A. Geschäfte mit Unternehmern/Verbrauchern

Ein Land- und Forstwirt kann als Privatperson oder iR seines Betriebes (sohin als Unternehmer) mit anderen Unternehmern oder Privatpersonen Verträge abschließen. Die Unterscheidung zwischen Privatperson (Verbraucher iSd KSchG) und Unternehmer ist deshalb von Bedeutung, da abhängig davon **unterschiedliche Normen** gelten. Nach Ansicht des Gesetzgebers besteht bei Geschäften zwischen Unternehmern und Verbrauchern typischerweise eine Ungleichgewichtslage zwischen den Vertragspartnern. Der Unternehmer ist der Privatperson überlegen, weshalb Letzterer durch das KSchG zu schützen ist.²¹³

213 Krejci in Rummel ABGB³ § 1 KSchG Rz 1.

Tritt der Land- und Forstwirt nicht als Unternehmer, sondern als Privatperson auf, ist er gegenüber einem Unternehmer als **Verbraucher** iSd KSchG anzusehen.²¹⁴ Dies ist dann der Fall wenn das abgeschlossene **Geschäft nicht zum Betrieb des Unternehmens gehört**, wobei der Vertragspartner dies widerlegen kann.²¹⁵ Im Zweifelsfall wird vermutet, dass ein Geschäft betriebszugehörig ist und der Land- und Forstwirt als Unternehmer und nicht als Verbraucher auftritt (§ 344 UGB).

Schließt ein **Land- und Forstwirt als Unternehmer** mit einem anderen Unternehmer (zB einem anderen Land- und Forstwirt, einem Handelsbetrieb, einem Handwerker) einen Vertrag ab (zweiseitig unternehmensbezogenes Geschäft), gelten für beide die Bestimmungen des UGB, ergänzt durch die Regelungen des ABGB.

Tritt der **Land- und Forstwirt jedoch als Privatperson** und somit als Verbraucher auf, gelten für ihn bei Vertragsabschluss neben den Verbraucherschutzbestimmungen des KSchG jene des ABGB. Bei Verträgen zwischen zwei Privatpersonen findet ausschließlich das ABGB Anwendung, da hier kein besonderer gesetzlicher Schutz notwendig ist, weil die beiden Privatpersonen einander auf gleicher Ebene gegenüberstehen und somit keine Ungleichgewichtslage vorliegt.

Land- und Forstwirt	Vertragspartner	Anwendbarkeit
Unternehmer	Unternehmer	ABGB und UGB
	Privatperson	ABGB, Teile des UGB und des KSchG
Privatperson	Unternehmer	ABGB, Teile des UGB und des KSchG
	Privatperson	ABGB

Tab 5: Vertragsabschluss und anwendbare rechtliche Bestimmungen

B. Grundsätzliches zu Verträgen

1. Allgemeines

Ein **Vertrag (Vereinbarung, Rechtsgeschäft)** kommt durch **übereinstimmende Willenserklärungen** zustande, die den Vertragspartnern wechselseitig zugehen müssen. Diese werden **An(ge)bot** (Offerte) und **Annahme** genannt. Dadurch werden Rechte und Pflichten begründet, die einseitig nicht mehr rückgängig gemacht werden können. Bestimmte Rechte und Pflichten, nämlich sog vorvertragliche Schutz- und Sorgfaltspflichten, können aber bereits vor Vertragsabschluss bestehen.

Mit Vertragsabschluss entsteht ein sog Schuldverhältnis (§ 859 ABGB), das die Verpflichtung einer Person zu einer Leistung gegenüber einer anderen begründet.

214 RIS-Justiz RS0065380.

215 Krejci in Rummel, ABGB³ § 1 KSchG Rz 4.

VII. Beschäftigungsverhältnisse in der Land- und Forstwirtschaft

Auf einem Bauernhof gibt es immer ausreichend Arbeit. Deshalb arbeiten neben dem Land- und Forstwirt häufig auch andere Personen am Hof mit. Dies sind insb dann, wenn der Hof als Familienbetrieb geführt wird, Ehegatten/eingetragene Partner, Familienmitglieder, zu Erntezeiten Erntehelfer oder Saisonmitarbeiter, in größeren Betrieben können es sogar dauerhaft angestellte Mitarbeiter oder Haushaltskräfte sein. Diese Personen sind aus arbeits- und sozialversicherungsrechtlicher Sicht unterschiedlich zu behandeln, da für sie verschiedene Gesetze zur Anwendung kommen. Werden Arbeitskräfte aus dem Ausland angestellt, sind weiters auch noch fremdenrechtliche Aspekte zu beachten. Im folgenden Kap wird auf die wichtigsten Regelungen, die bei der Einstellung von Personal bzw der Mitarbeit von Familienmitgliedern wesentlich sind, hingewiesen und erklärt, welche Beschäftigungsverhältnisse es im land- und forstwirtschaftlichen Bereich gibt.

A. Bedarfsrechnung

Möchte ein Land- oder Forstwirt Personal anstellen, wird er sich zuallererst die Frage stellen, in welchem Umfang er Hilfe am Hof benötigt. Um dies herauszufinden, empfiehlt es sich, eine **Bedarfsrechnung** für die Dauer eines Wirtschaftsjahres zu erstellen. Berechnet wird, für welche Aufgaben wie viel Hilfe benötigt wird. Damit sollte klargestellt sein, ob eine oder mehrere Personen zeitlich unbefristet oder nur temporär benötigt wird/werden. Im Anschluss daran sollte geklärt werden, **wer konkret diesen Bedarf decken kann**. Infrage kommen Familienmitglieder, Nachbarn, Freunde, aber auch Fremdpersonal aus Österreich oder dem Ausland. Abhängig davon wird entschieden, in welchem Beschäftigungsverhältnis eine Person angestellt wird und ob es zB aufgrund staatenübergreifender Aspekte oder Beschäftigung Jugendlicher zusätzlicher Voraussetzungen für eine rechtskonforme Beschäftigung bedarf. Bei dieser Entscheidung können Rechtsanwälte, das AMS oder die Sozialversicherungsanstalt weiterhelfen.

B. Rechtliche Grundlagen

In einem ersten Schritt ist es von Bedeutung festzustellen, ob die einzustellende Person iR eines Arbeitsverhältnisses (Dienstverhältnisses) oder in einem sonstigen Beschäftigungsverhältnis (zB Werkvertrag, Praktikantenvertrag, familienhafte Mitarbeit) am Hof tätig werden soll. Die Abgrenzungskriterien für die verschiedenen Formen von Beschäftigung werden in den nächsten Kap dargestellt. Für den Land- und Forstwirt ist die Unterscheidung deshalb so wichtig, da sich daran

verschiedene Rechte und Pflichten knüpfen. So gelten für einen AN⁶⁰⁷ andere arbeits- und sozialversicherungsrechtliche Regelungen als für einen Praktikanten oder für den Lebensgefährten bzw das minderjährige Kind, das am Hof mitarbeitet. Außerdem wird die rechtliche Situation bei der Beschäftigung von Ausländern beleuchtet und das Wesen der Arbeitskräfteüberlassung (Leiharbeit) erklärt. Ein Exkurs ist dem Betriebsübergang aus rein arbeitsrechtlicher Sicht gewidmet.

1. Das Arbeitsverhältnis

Jene Personen, die vom Land- und Forstwirt als Arbeitgeber (AG) eingestellt werden und am Hof mitarbeiten, werden im Regelfall AN sein. Kennzeichnend für einen AN ist das Vorliegen **persönlicher und wirtschaftlicher Abhängigkeit** gegenüber dem AG. Persönliche Abhängigkeit bedeutet, dass der AN in fremde unternehmerische Strukturen eingegliedert ist, weil er an Arbeitszeit, Arbeitsort und Arbeitsabfolge gebunden ist, dem Weisungsrecht des AG unterliegt und seine Arbeitsleistung persönlich zu erbringen hat. Wirtschaftliche Abhängigkeit liegt insofern vor, als er die Betriebsmittel des AG verwendet, um die Arbeitsleistung erbringen zu können.⁶⁰⁸

Ist ein Beschäftigter AN, hat dies unterschiedliche Auswirkungen. So ist er abhängig von der Tätigkeit, die er erbringt, entweder als **Landarbeiter** oder **Gutsangestellter** tätig.⁶⁰⁹ Im Wesentlichen gelten für einen AN spezifische Regelungen zu dessen **Schutz**, da er als schwächerer Vertragsteil dem wirtschaftlich potenteren AG gegenübersteht. Ist eine Person in persönlicher und wirtschaftlicher Abhängigkeit gegen Entgelt beschäftigt, zieht dies auch **sozialversicherungsrechtliche Konsequenzen** nach sich und der AN ist vom AG bei der Sozialversicherung anzumelden⁶¹⁰ und im Regelfall vollversichert, zumindest aber teilversichert.

Im Folgenden wird nur auf die **Grundzüge des Arbeitvertrages** (Abschluss, Auflösung, Pflichten) eingegangen. Nähere Ausführungen insb zu entgeltrechtlichen Bestimmungen finden sich vor allem in den jeweils anwendbaren Kollektivverträgen. Arbeitszeitrelevante Regelungen, Urlaubsrecht und Arbeitnehmerschutz sind gesetzlich geregelt und hier nicht näher ausgeführt. Ein weiteres Kap widmet sich der neuen Form der **Arbeitgeberzusammenschlüsse**.

a) Landarbeiter

Seit 1.7.2021 regelt erstmals ein österreichweit gültiges LAG alle wesentlichen arbeitsrechtlichen Rechte und Pflichten für die Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft. Das LAG beinhaltet somit das **Arbeitsvertragsrecht der land-**

⁶⁰⁷ Zur Definition s gleich.

⁶⁰⁸ Reissner, Lern- und Übungsbuch Arbeitsrecht⁶ (2020) 3 f.

⁶⁰⁹ Näher dazu, s VII.B.1.a). und VII.B.1.b).

⁶¹⁰ S hiezu VII.D.

X. Betriebsübergabe

Große praktische Bedeutung kommt der Frage zu, wie land- und forstwirtschaftliche Betriebe über Generationen hinweg übertragen werden können. Es geht um die Erhaltung der wirtschaftlichen Einheit des Betriebes, aber auch darum, wie einerseits den Unternehmensnachfolgern ein gesunder Betrieb übergeben werden kann und anderseits die Rechte des Unternehmensübergebers entsprechend gewahrt werden. Dieses Kap beschäftigt sich mit den wichtigsten Formen der Betriebsübergabe (Hofübergabe, Betriebsübergang), nämlich dem Erben und dem Übergabsvertrag. Wie mit aufrechten Vertragsverhältnissen (zB Leistungs- und Lieferverträgen) umzugehen ist, hängt zum Teil auch von der gewählten Unternehmensform ab; eine Übersicht der möglichen Unternehmensformen findet sich in Kap I.A. In Kap VII.B.5. wird aufgezeigt, wie mit bestehenden Arbeitsverhältnissen bei einer Betriebsübergabe vorzugehen ist.

Zu beachten ist, dass binnen eines Monats ab (vertraglich) vereinbartem Übergabezeitpunkt eine **Meldung an die Sozialversicherungsanstaltung** zu erstatten ist. Wird zur Pflichtversicherung nicht oder verspätet gemeldet, kann ein Beitragszuschlag bis zur Höhe des nachzuzahlenden Beitrages vorgeschrieben werden. Mehr zur Versicherung der Land- und Forstwirte sowie deren Angehörigen finden sich in Kap IX.

A. Die Erbschaft

Land- und forstwirtschaftliche Betriebe sind größtenteils Familienbetriebe, weshalb viele Höfe oder andere Liegenschaften durch Erbe von Generation zu Generation weitergegeben werden. Neben der **gesetzlichen Erbfolge**, welche eindeutig regelt, wer zu welchen Teilen erbtt,⁷⁹⁴ kann der Eigentümer zu Lebzeiten mit letztwilliger Verfügung **selbstständig darüber entscheiden**, wer als Erbe eingesetzt werden (Testament, Erbvertrag) oder wer nach seinem Ableben bestimmte Sachen (zB Kraftfahrzeug, Haus, ein spezielles Schmuckstück) erhalten soll.⁷⁹⁵ Umgekehrt besteht auch die Möglichkeit, schon zu Lebzeiten mit potentiellen Erben einen **Erbverzichtsvertrag**⁷⁹⁶ abzuschließen.

Zu diesem Zweck ist es notwendig, eine diesbzgl **schriftliche Verfügung** zu treffen. Testament, Erbvertrag bzw die Schenkung und der Übergabsvertrag auf den Todesfall unterliegen bestimmten Formvorschriften, die jedenfalls einzuhalten sind.⁷⁹⁷ Andernfalls können diese beim Eintritt des Todesfalles nicht oder nicht im vollen Umfang berücksichtigt werden. Es kann dann nicht sichergestellt

⁷⁹⁴ Näher dazu XI.A.

⁷⁹⁵ Zum Vermächtnis s XI.B.1.b), zur Schenkung bzw zum Übergabsvertrag auf den Todesfall s XI.D.

⁷⁹⁶ S hiezu XI.G.

⁷⁹⁷ S hiezu XI.D.

werden, dass der Erwerber, welcher als Erbe vorgesehen oder mit bestimmten Sachen bedacht ist, tatsächlich dem Willen des Veräußerers entsprechend behandelt wird. Auf jeden Fall ist es ratsam, professionellen Rat (etwa bei einem Rechtsanwalt oder Notar) einzuholen, um Fehler möglichst zu vermeiden.

B. Der Übergabsvertrag

Von großer Bedeutung für den bäuerlichen Bereich ist der Übergabsvertrag. Mit diesem wird land- und forstwirtschaftlicher Besitz schon zu Lebzeiten an einen Nachkommen zum Zweck der Sicherung der Erhaltung des Betriebs in der Familie und in einer Hand weitergegeben. Der **Übernehmer verpflichtet sich häufig mit der Übernahme des Besitzes, Gegenleistungen mit Versorgungscharakter und/oder Abfindungszahlungen** an andere Erbberechtigte, etwa Geschwister, die zumeist unter dem **Verkehrswert des Hofes bzw der Grundstücke** liegen, zu erbringen.

1. Das Veräußerungs- und Belastungsverbot

Häufig wird in Übergabsverträgen ein **Veräußerungs- und Belastungsverbot** vereinbart. Wenn es zwischen Ehegatten, eingetragenen Partnern, Eltern und Kindern, Wahl- oder Pflegekindern oder deren Ehegatten oder eingetragenen Partnern⁷⁹⁸ begründet wird, kann es auch im Grundbuch eingetragen werden. Dies bewirkt, dass es auch Dritten gegenüber wirksam wird.

Das Veräußerungs- und Belastungsverbot stellt sicher, dass der Übernehmer zu Lebzeiten des Übergebers die Liegenschaft ohne dessen Zustimmung **weder weiterverkaufen noch mit Pfandrechten oder dgl belasten kann**. Das Belastungsverbot kann insofern eingeschränkt werden, als bspw der Liegenschaftseigentümer berechtigt werden kann, auch ohne Zustimmung des Verbotsberechtigten Belastungen für betriebliche Zwecke bis zu einem bestimmten Höchstbetrag aufzunehmen.⁷⁹⁹

Die Einräumung eines Veräußerungs- und Belastungsverbotes bietet eine **große Sicherheit für den Übergeber**, weil damit sichergestellt ist, dass ein Weiterverkauf oder eine Belastung der Liegenschaft mit einer Hypothek nur möglich ist, wenn er zustimmt. Umgekehrt bedeutet es aber **für den Übernehmer eine große Einschränkung**. Probleme bereitet dies va dann, wenn der Übergeber zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund fortgeschrittenen Alters **nicht mehr ausreichend geschäftsfähig** ist. Wenn der Übernehmer dann bspw für die Durchführung dringender Sanierungsarbeiten einen Kredit aufnehmen will und die Bank auf

798 Auch Verwandtschaftsverhältnisse über mehrere Verwandtschaftsstufen hinweg (zB Großeltern und Enkelkinder) genügen, wenn auf jeder Ebene ein begünstigtes Verhältnis vorliegt (*Winner in Rummel/Lukas, ABGB⁴ § 364c Rz 12*).

799 Ausführlicher dazu *Winner in Rummel/Lukas, ABGB⁴ § 364c Rz 17*.

eine Besicherung des Kredits mittels einer Hypothek⁸⁰⁰ besteht, kann eine Zustimmung des Übergebers nicht mehr erlangt werden. Wenn für den Übergeber ein Erwachsenenvertreter bestellt ist, müsste dieser der Belastung der Liegenschaft zustimmen; dafür benötigt er aber die Zustimmung des Gerichts, die – da zumeist keine Vorteile für den Übergeber vorliegen – oftmals nicht erteilt werden kann.

2. Das Ausgedinge

Das Ausgedinge ist eine **besondere, der Versorgung des Übergebers dienende Reallast**,⁸⁰¹ deren Umfang im Einzelfall durch den Vertrag bestimmt wird. In der Regel umfasst es die Leistung von Unterhalt, die Einräumung des Wohnrechts, die Betreuung, Reichung der Speisen und die Krankenpflege. Es ist aber durchaus zulässig, nur einzelne Ausgedingsleistungen zu vereinbaren.⁸⁰² Häufig werden iR von Ausgedingsleistungen nicht nur Reallisten, sondern zusätzlich noch **Servituten**⁸⁰³ vereinbart. Auch wenn das Wohnrecht Teil umfassender Versorgungsleistungen ist, kann es neben dem Ausgedinge im Grundbuch eingetragen werden.⁸⁰⁴

Der Sinn und Zweck des Ausgedinges muss aber nicht immer die Versorgung des früheren Eigentümers sein, ein Ausgedinge kann auch zugunsten **naher Angehöriger** begründet werden.⁸⁰⁵

Die Vereinbarung eines Ausgedinges in einem Übergabsvertrag stellt in vielen Fällen eine **gemischte Schenkung**⁸⁰⁶ dar. Dies kann insb im Erbrecht problematisch sein, weil für die Berechnung des Pflichtteils⁸⁰⁷ die Frage zu klären ist, wer welche Vermögenswerte geschenkt bekommen hat bzw welche Gegenleistung den übergebenen Vermögenswerten gegenübersteht. Es muss also im Einzelfall jeweils der **Wert der übergebenen Liegenschaft bzw des übergebenen Betriebes** und anderseits der **Wert der vom Übernehmer zu erbringenden Gegenleistungen** ermittelt werden.

Der Zeitpunkt für die Beurteilung des **Werts der Gegenleistungen** ist jener des Vertragsabschlusses. Dabei wird jedoch nicht der Verkehrswert, sondern ein solcher Wert des übergebenen Gutes anzusetzen sein, bei dem der Übernehmer auf dem Hof wohl bestehen⁸⁰⁸ kann. Zumeist wird vom **Ertragswert** ausgegangen.

800 S hiezu VIII.A.3.c).

801 S dazu III.D.

802 RIS-Justiz RS0012172.

803 Va etwa **Wohnrechte**, s hiezu III.B.

804 RIS-Justiz RS0012184.

805 Ein Bsp wäre etwa die Versorgung eines behinderten Kindes des Übergebers (OGH 4 Ob 236/15g = Zak 2016/223).

806 S hiezu V.C.3.

807 S hiezu XI.E.3.

808 Der Grundsatz des Wohlbestehenkönns hat den Sinn, den Hofübernehmer mit von ihm übernommenen Gegenleistungen, die sich nach dem Wert des übernommenen Objektes richten, nicht so sehr zu belasten, dass dadurch die Fortführung des Hofs gefährdet würde.